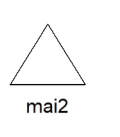




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

2-1	AKR	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
9-8	PA-2	Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoustilastoja sekä asuntoja.
33	VP	Puisto.
57-4	LPA-4	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuviin korttelialueille.
68	EV	Suojaviheralue.
82	---	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1	---	3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnyt ja -määräykset poistetaan.
84	---	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1	---	Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1	---	Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	174	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	MAIK	Kaupunginosan nimi.
93	12	Korttelin numero.
95	TALONPOJANPUISTO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-1	2500+1300	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroslan neliometreissa ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliometreissa.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
112	IV	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuskoekuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113	---	Rakennusala.
113-101	---	Ohjeellinen rakennusala.
113-103	kt	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
117	t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
126-1	---	Rakennusallalla oleva nuoli viiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
126-101	---	Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
129	---	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
133-101	le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134	---	Istutettava alueen osa.
134-101	---	Ohjeellinen istutettava alueen osa.
140-101	pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
150-101	---	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
151-101	p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1	---	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
156-1	a	Kadun alitus.
159	---	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
165	(174)	Suluissa olevat numerot osoittavat kortteille, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
174-101	vm	Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
190-40	tr	Tulvareitti.
190-113	hule	Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tuluvia hulevesiä virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
190-118	tr	Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen.

200-396



mai2-merkinällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

YLEISMÄÄRÄYKSET

AKR- ja PA-2-tontteilla tulee rakentamisluvan yhteydessä esittää viereralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus-, hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilaseläme sekä viherkenttäseläme. Viheretokkuuden tulee täyttää Oulun vähimmäiskorttoimen vaatimukset.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus, joka arkkitehtuuriltaan sovituu ympäröivään rakentamiseen. Yhjäksöisen rakentamisen alueella rakennukset voidaan liittää toisiinsa muotoamalla rakentamalla. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili. 1-2-kerroksisissa rakennuksissa voidaan käyttää punasävyistä puuvehkosta. Rakennusten kattomuoto on harjakatto. Rakennusten kaltevat katonosat on peitettävä harsulla. Autopaikoista vähintään 30 % tulee toteuttaa viherkattoisin autokotoksiin. Tontteilla ei sallita kellariteitä. Tonttien valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

Palveluasumisen asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan. Kattosammutusta varten tarvittavat reitit ja nostopaikat tulee sijoittaa tontille.

Rakentamisen ohjaamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota asukkaiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää kaasupölyjen leviämisen sisätiloihin ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toiminnan kaasuväaratilanteissa ja sisällä suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.

HULEVEDET

Alueella tulee viivyttaa hulevesiä 1 m³/100 m² vettä läpäisematöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheraluetta sekä suusia vettä läpäiseviä pintoja ja vesialueita sekä johtaa katovedet sadeputarhoihin tai painanteisiin. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon ohittamalla ne teosuojuksilla tai viherpäänteen, josta purku hulevesiverkostoon.

Tonttien 1 ja 2 länsirajansa sekä tontin 4 länsi- ja itärajansa tulee toteuttaa rajapainane, joka toimii tulvareittinä. Vedenkulkua ei saa estää rajajäljillä, rakenteilla eikä sitä saa käyttää lumitilana. Hulevesiä ei saa ohjata lanteen Talonpojanpuistoon.

RAKENTAMISEN AIKAISTEN HULEVESIEN HALLINTA

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-akaisat vedet tulee käsitellä Oulun kaupungin "Työmaaavesiohjeen" mukaisesti puhdistavissa rakenteissa ennen hulevesiverkostoon johtamista.

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAT

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen alueella. Hapantumiseriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutissa, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatusvyöhydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä hapantumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

MELU

Maikkulantien puolella avautuvat asuinrakennusten parvekkeet ja terassit tulee lasittaa siten, että lasitusaikeiden ajoneuvoliikennettä vastaan on vähintään 9 dB. Maikkulantien vartta vasten olevat rakennukset pitää rakentaa ensin. Rakennuksien tulee suojata pihapiiri melulta.

AUTOJEN PYSÄKOINTI

Velvoiteautopaikkamäärä on mitoitettu Oulun pysäköintiohjeen muiden alueiden mukaisesti. Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Asuinkerrostalot: 1 ap/120 k-m²
- Rivitalo ja kytketty pientalo: 1,5 ap/asunto
- Palveluasuminen: 1 ap/160 k-m²
- Lisäksi tulee yhtiömuotoisesti rakennettujen asuinrakennusten osalta rakentaa yksi vieraspaikka/1000 k-m². Liikenteestien autopaikkoja tulee olla kaksi kappaletta aikavaa 50 autopaikkaa kohden ja tämän jälkeen yksi kappaletta 50 autopaikkaa kohden.

Asuinrakentamisen tontteilla tulee rakentaa vähintään yksi kotihoitoa ja lyhytaikaista huoltopysäköintipaikalle autopaikka.

LPA-4-tontille voidaan rakentaa viereisten AKR- ja PA-2-tonttien autopaikkoja. LPA-4-tontille saa sijoittaa 95 % tontin 3 autopaikoista. Tontteille 1 ja 4 tulee osoittaa autopaikkoja. Pihoilta tulee toteuttaa erillinen jalankuuyhteys Maikkulantien suuntaiselle jalankulun ja pyöräilyn väylälle.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKOINTI

Pyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Asuinkerrostalot: 1 pp/40 k-m² tai vähintään 1 pp/asunto
- Rivitalot ja kytketty pientalo: 3 pp/asunto
- Palveluasuminen: 1 pp/20 k-m² tai 1 pp/asunto.

Asuinkerrostaloissa pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla teineillä.

Maikkulantien varren asemakaavan puisto-, suojaviiher- ja katualueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä.

HULEVEDET

Liikennöidyllä kaduilta ja yleisillä alueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytys- tai suodatusrakenteiden kautta ennen purkua. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niiltä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suusia vettä osittain tai kokonaan läpäiseviä pihalyysteitä, hulevesipainanteita, vesialueita ja kosteikkoja. Tulvareitit on turvattava. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, etteivät ne huononna vastaanottavan vesistön kuntoa.

RAKENTAMISEN AIKAISTEN HULEVESIEN HALLINTA

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-akaisat vedet tulee käsitellä Oulun kaupungin "Työmaaavesiohjeen" mukaisesti puhdistavissa rakenteissa ennen hulevesiverkostoon johtamista.

KASVILLISUUS JA PUUSTO

Olevia puita tulee pyrkiä säilyttämään rakentamisaikojen läheisyydessä. Säilytettävien puiden ympäristöön oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidoilla, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kysyistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.

MAANLÄJITYS

EV- ja VP-alueita voidaan käyttää alueen rakentamisessa syntyvien ylijäämämuiden läjittämiseen. Läjityksessä on huomioitava potentiaalinen hapantumisen sulfaattimaa hapantumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi sekä luonto- ja maisema-arvot. Läjittämistä tulee laatia ohjeellinen suunnitelma, jossa otetaan kantaa tulevaan viherkäytöksen maisemointiin ja happamien valumavesien hallintaan. Hapantumisen sulfaattimaiden läjittäminen edellyttää ympäristöluupia. Muiden maamassojen osalta lupatarve on selvitettävä erikseen ennen toimintonsisäin ryhtymistä.

MUUNTAMOT

Muuntamoraakennusten etäisyys naapuritonttien rakennusalan rajasta tulee olla vähintään 8 metriä.

VALAISTUS

Yleisten alueiden valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijakon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

MAIKKULAN KAUPUNGINOSA
KATU- JA PUISTOLUEET

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU MAIKKULAN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 174.

KORTTELIALUEELLE ON OSOITETTU SITOVA TONTTIJAKO, JOKA ON ESTIETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.

ALUEILLA ON VOIMASSA 9.5.1983 (1011) JA 18.1.1999 (1613) VAHVISTETUT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54§§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUITEITA 10.2.2025

MAANMITTAUSINSINööri
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA	1:1000	0	25	50	100
POIST. MERK.	1:2000	0	50	100	200
ASEMAKAAVOITUS					
KAAVATUNNUS	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUSUNTOKAUSI	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2612	23.5.2025	11.12.2025	13.1.2026	30.3.2026	13.5.2026
5752/2024					
SUUNNITTELIJA			PIRSTÄÄ		
ENI VASU, AINO VALTAVAARA			EMMA NEVALAINEN		
KAAVOITUSOHITAJA KARI NYKÄNEN					