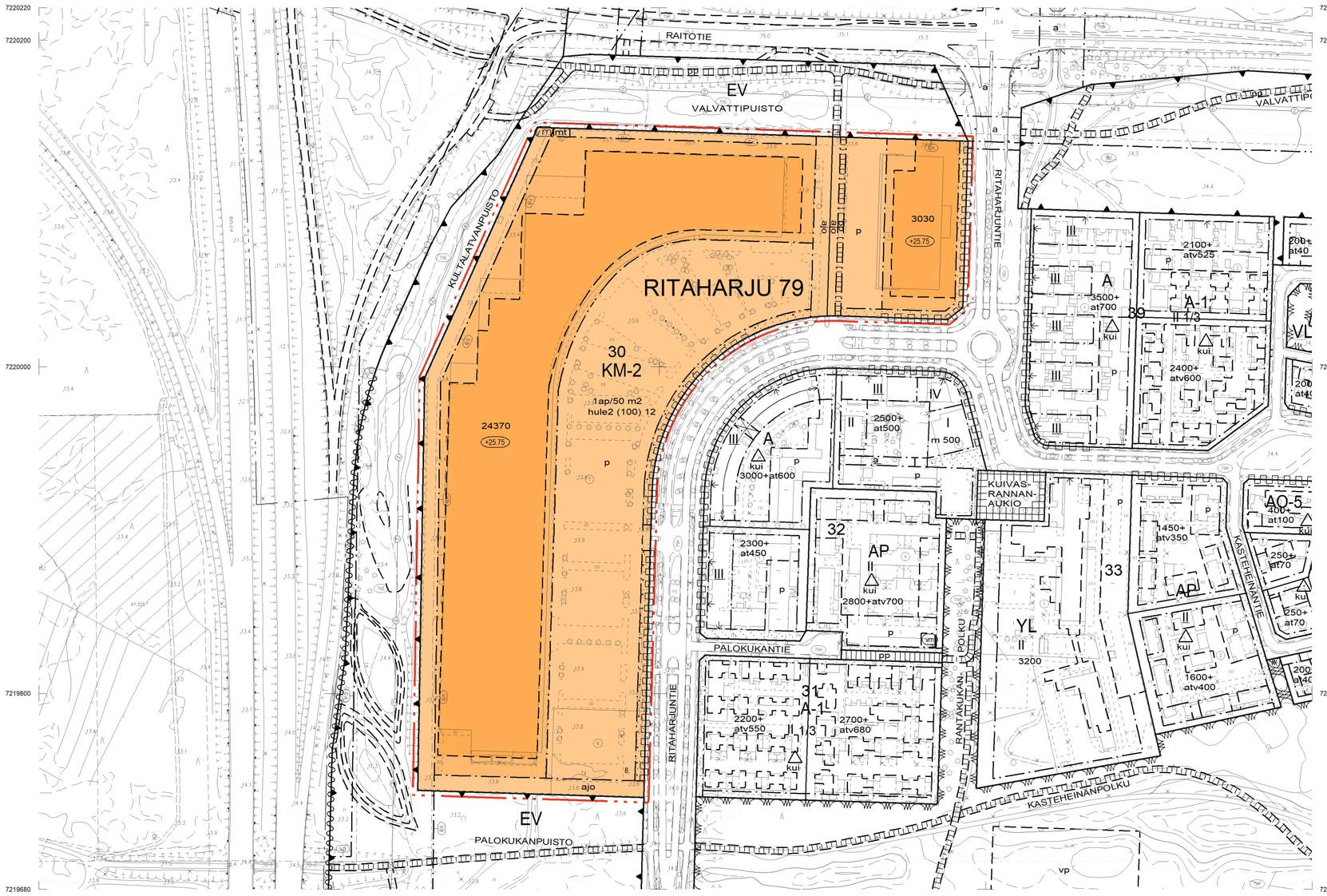


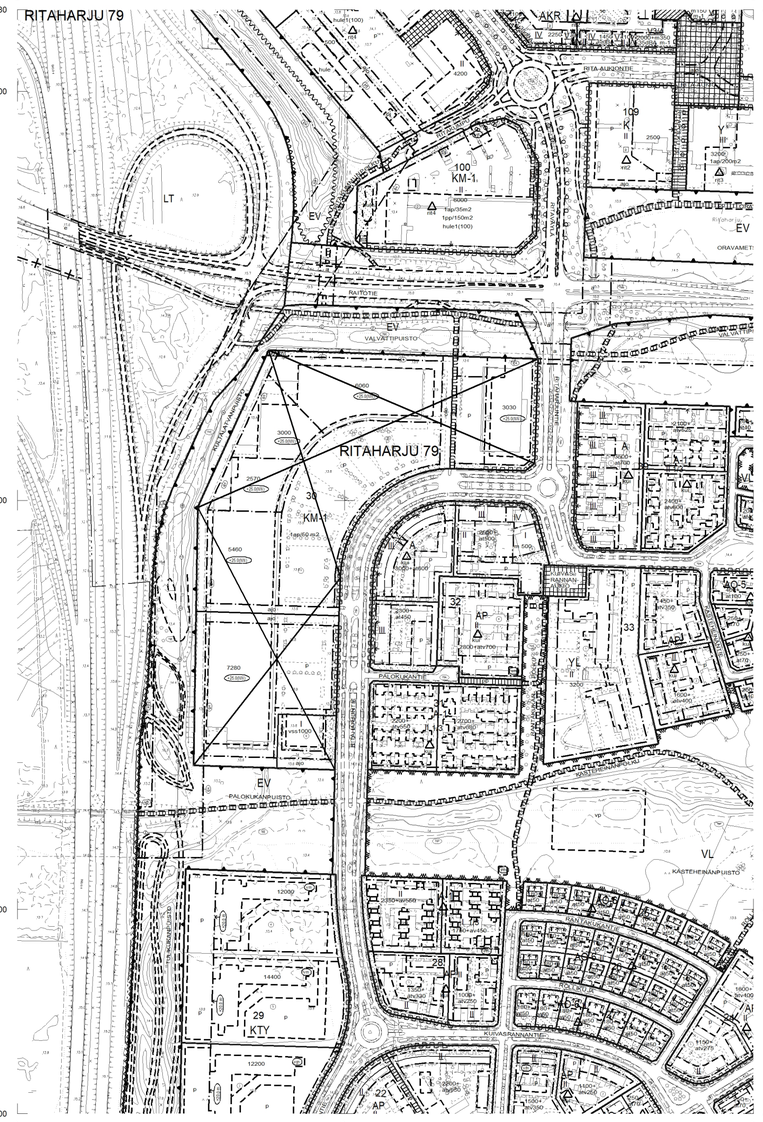


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

| | | |
|---|---|---|
| 24-2 | KM-2 | Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2000 kem2:n suuruista päivittäistavarakaupan myymälää. |
| 82 | | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
| 82-1 | | 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan. |
| 84 | | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
| 85-1 | | Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. |
| 89-1 | | Ohjeellinen tontin raja. |
| 91-1 | 79 | Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu. |
| 92-1 | RITAH | Kaupunginosan nimi. |
| 93 | 30 | Korttelin numero. |
| 96 | 24370 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| 108-2 | +25.75 | Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000. |
| 113 | | Rakennusala. |
| 113-13 | mt | Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin. |
| 113-101 | | Ohjeellinen rakennusala. |
| 134 | | Istutettava alueen osa. |
| 140-2 | pp | Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. |
| 147 | ajo | Ajoyhteys. |
| 151 | p | Pysäköimispaikka. |
| 154-4 | z | Sähkölinjaa varten varattu alueen osa. |
| 159 | | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |
| 163 | 1ap/50m2 | Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka. |
| 174 | va | Vaara-alue. |
| 174-2 | vm | Muuntaja. |
| 190-47 | hule2 (100) 12 | Korttelialue, jolla uusilta tai uudistettavilta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteen tulee tyhjentyä täyttymisestään. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. |
| 200-404 | kui2 | kui2 -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: |

kui2

PIHA-ALUEET

Korttelin suunnittelussa tulee edistää kaupunkimaista ilmettä sekä laadukkaan ja turvallisen jalankulku- ja pyöräily-ympäristön muodostumista. Mikäli alueelle tehdään tulevaisuudessa pihan uudistuksia tai muita rakenteellisia muutoksia, tulee nämä määräykset ottaa soveltuvilta osin huomioon.

Sisääntulojen yhteydessä tulee käyttää istutuksia ja korkeatasoisia pintamateriaaliratkaisuja, kuten betonikiveyksiä, jalankulun ja pyöräilyn viihtyisyyden parantamiseksi. Asiakas- ja henkilökunnan pysäköinti, huoltopiha sekä tonteille huolehtiva toteuttaminen tulee järjestää eri pintamateriaalein, istutuksin ja rajauksin niin, että alueet erottuvat selkeästi. Suunnittelussa tulee huomioida hulevesijärjestelmän linjaukset, tonttirajat ja viitealue, eikä korttelin sisäisen liikenteen sijoittaminen saa haitata. Huoltoliikenne tulee järjestää siten, että korttelin sisäinen liikenne säilyy selkeänä ja sujuvana.

Laajat pysäköintialueet tulee jakaa viheristutuksin pienempiin osiin. Tonteille tulee esittää ulkovalaistus, joka ei saa häiritä naapurustoa sekä osoittaa riittävät lumitilat, joiden tulee olla haitatta käytettävissä. Mikäli alueelle toteutetaan rakenteellisia muutoksia, tulee viherrakenteet ensisijaisesti säilyttää tai täydentää. Tällöin tulee laatia viherkerroinlaskelma Oulun kaupungin viherkerrointyökalun ja sitä koskevan ohjeen mukaisesti.

Pysäköintialueella sallitaan autopaikkojen yläpuolisia autokatoksia tai aurinkosähköjärjestelmää varten tarkoitettuja rakenteita. Korttelin rakennukset ja katokset saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40 %. Näkemiä ajoväylille ei saa peittää.

PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOJÄRJESTELYT

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään:
– Paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa / 150 k-m²
– Päivittäistavarakauppaa / 50 k-m²

Esteettömiä autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi kappaletta ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Esteettömät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään:
– Paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa / 150 k-m²
– Päivittäistavarakauppaa / 100 k-m²
– Erikoispyörille tulee varata 1 pp / 1000 k-m²

Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa esteettömästi saavutettaviksi runkolukittavina, ja vähintään 30 % säänsuojattuna sisääntuloalueiden läheisyyteen.

Huoltoajo tulee integroida osaksi rakennuksen massaa ja yksittäiset huoltotilat sijoittaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana. Rakentamisen yhteydessä tulee huomioida sisääntulojen sijoittelu suunnitelmallisesti huoltoliikenteen, tavaran lastaus- ja vastaanottopisteiden sekä jätehuollon järjestelyistä.

Aitaaminen ja kattamaton ulkovarastointi on kielletty. Vähittäiskaupan tavaran perusteella tulleet tavarakärryt ja rajatulta piha-alueella tapahtuva ulkovarastointi ja kauppa on sallittu rakennusluvassa osoitetulla alueella.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

| | |
|---|---|
| 8. | Sitovan tonttijaon mukainen tontti. |

# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

RITAHARJUN KAUPUNGINOSA
KORTTELI 30

KORTTELIN 30 TONTILLA 1 ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.
KORTTELIN 30 TONTEILLE 6 JA 7 ON OSOITETTU SITOVA TONTTIJAKO, JOKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 19.5.2008 (1970) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54a§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHTEITA 20.11.2025

MAANMITTAUSINSINÖÖRI

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:2000
POIST. MERK. 1:4000

0 50 100 200
0 100 200 400

ASEMAKAAVOITUS

| KAAVATUNNUS DRNO | LAATIMIS-PÄIVÄMÄÄRÄ | KORJAUS-PÄIVÄMÄÄRÄ | YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA | KAUPUNGIN-VALTUUSTO | VOIMAANTULO-PÄIVÄMÄÄRÄ |
|---|---|---|---|---|---|
| 564-2624<br>7613/2025 | 7.5.2026 | | | | |

| SUUNNITTELIJA | PIIRTÄJÄ |
|---|---|
| KATRI DURCHMAN | TARU VÄLIMAA |

KAAVOITUSJOHTAJA
KARI NYKÄNEN

EHDOTUS