

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

JÄÄLIN KAUPUNGINOSA
KORTTELI 38
TONTTI 3 SEKÄ
KATUALUE

KORTTELIALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

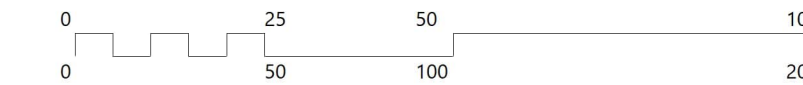
ALUEELLA ON VOIMASSA 17.12.2018 (2229) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54a§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHITEITA 19.8.2025

MAANMITTAUSINSINÖÖRI

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIST.MERK. 1:2000



ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2620	27.10.2025		5.5.2026	*****	15.6.2026
1619/2025					

SUUNNITTELIJA TUOMAS TEPPOLA	PIIRTÄJÄ ANITA KOIVIKKO
KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN	

159-1



Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

190-118



Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.

200-400



jääli5-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KORTTELI- JA PIHA-ALUEET

Korttelialueella rakennukset ja katokset yhteenlaskettuina saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40 %. Rajoitus voidaan ylittää katosten osalta, mikäli liittyvä katosala toteutetaan kasvikattona tai autopaikkojen yläpuolisena aurinkoenergian keraamiseen tai tuottamiseen tarkoitettuna rakenteena.

Korttelialueella voi hyödyntää aurinkoenergiaa ja -voimaa.

Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima piha-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma sekä vihertehokkuuslaskelma. Tonttikohdaisen tontinkäyttösuunnitelman vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun kaupungin tavoitetehtokkuuden vaatimukset.

Korttelialueiden osat, joille ei osoiteta rakennuksia, katoksia, pysäköintipaikkoja, liikennealueita tai muuta tarkoituksenmukaista käyttöä, tulee hoitaa viheralueina.

Rakennusten sekä piha- ja oleskelualueiden suunnittelussa tulee huomioida ilmastomuutoksen myötä äärevöityvät sade-, tuuli- ja lämpötilavaikutukset.

Aitaamaton ja kattamaton ulkovarasto on kielletty.

Tontilla saa olla kaksi ajoneuvoliittymää.

KAUPUNKIKUVA

Tontin toteutuksessa tulee pyrkiä laadukkaan julkisen kaupunkitilan luomiseen Jäälinraitin varrelle. Tontin toimintojen sijoittelussa tulee huomioida saavutettavuus sekä edustavat näkyvät Jäälinraitin suuntaan. Rakennuksessa tulee olla selkeät ja katetut sisäkäynnit sisääntuloalueeseen. Maantasokerroksen katujulkisivusta vähintään kolmasosa tulee olla lasiovi- tai ikkunapintaa.

Rakennusten julkisivuihin tai tontille sijoitettavat mainoskyltit, -laitteet ja -rakenteet eivät saa korostaa näkyviä huoltopihalle tontin ulkopuolelta, heikentää liikenneturvallisuutta tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja laadukkaan ympäristön toteutumista. Mainoslaitteiden sijainti, koko, malli ja kirkkaus tulee sovittaa rakennuksiin ja ympäristöön, eikä niistä saa aiheutua häiriötä tai häitää ympäristöön.

HULEVESIEN JA LUMEN HALLINTA

Korttelialueiden haitta-aineettomat sade-, sulamis- ja kondenssivedet tulee ensisijaisesti imeyttää maahan ja toissijaisesti viivyttaa ennen johtamista kaupungin hulevesijärjestelmään.

Tontilla tulee viivyttaa hulevesiä 1,0 kuutiometriä (m3) jokaista 100 neliometriä (m2) vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla ylivuoto. Tontilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheraluetta sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoillapäiseviä pintoja ja vesiaiheita. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä tulee poistaa kiinto- ja haitta-aineita.

Rakennettavilla alueilla tulee osoittaa riittävät ja toimivat lumitilat siten, ettei lumesta tai lumen laittamisesta aiheudu haittaa ihmiselle, omaisuudelle, ympäristölle, luonnolle, liikenteelle, hulevesien hallinnalle ja käsittelylle tai muutoin asemakaavan toteutumiseen.

PYSÄKÖINTI

Pysäköintipaikat tulee toteuttaa rakennettavaksi osoitettujen kerrosalaneliömetrien (k-m2) mukaisesti.

Autopaikkoja (ap) tulee toteuttaa seuraavasti:
-Liikerakennukset ja -tilat: asiakaspysäköintiin 1 ap / 50 k-m2 sekä henkilökunnan pysäköintiin 1 ap / 200 k-m2

Liikkumisesteisten autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Pyöräpysäköintipaikkoja (pp) tulee toteuttaa seuraavasti:
-Liikerakennukset ja -tilat: 1 pp / 50 k-m2

Erikoispyörille tulee varata 1 pp / 1000 k-m2.

Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa runkolukittavina, sääsuojaattuna ja sisääntuloalueiden yhteyteen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

23 KL

Liikerakennusten korttelialue.

82

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

82-1

3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntä ja -määräykset poistetaan.

84

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

86-1

Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

91-1 131

Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.

92-1 JÄÄLI

Kaupunginosan nimi.

93 38

Korttelin numero.

99-13 eko

Ohjeellinen hyötyjätteiden keräyspistettä varten varattu alueen osa.

100 II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

105-1 e = 0.3

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

113

Rakennusala.

129

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

135-1

Istutettava puurivi.

135-7

Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.

140-1

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

154-1

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

