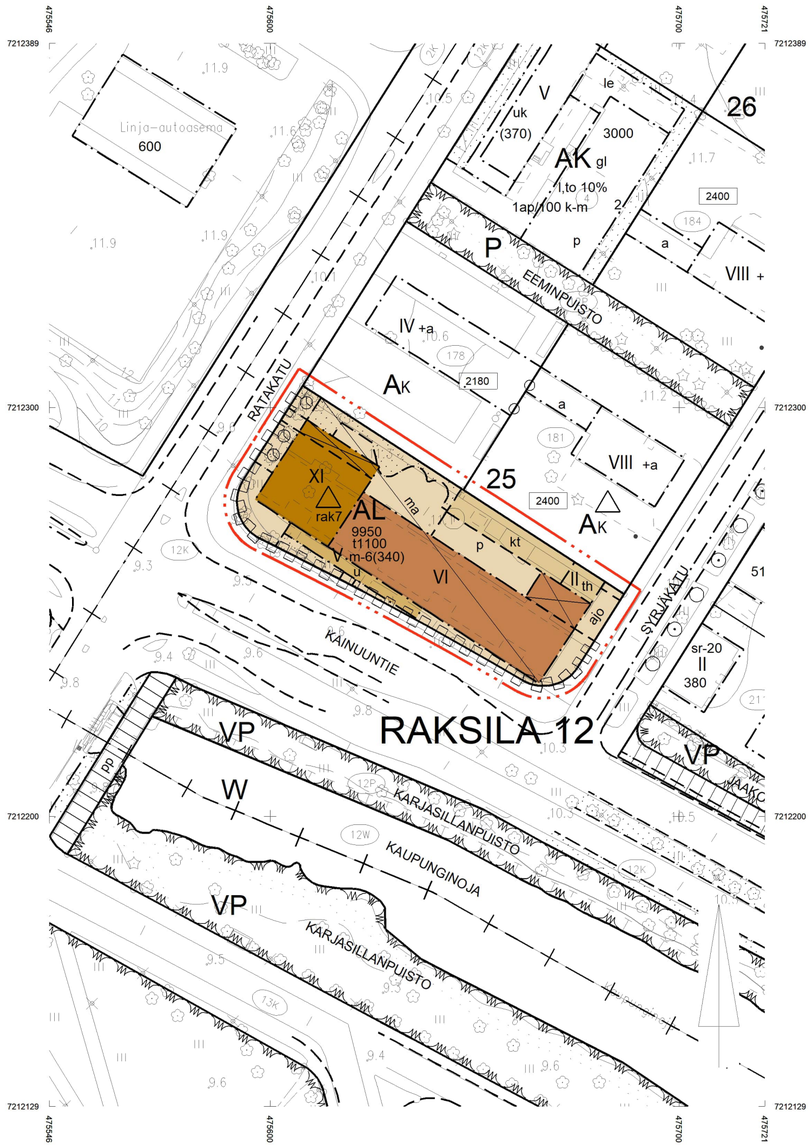

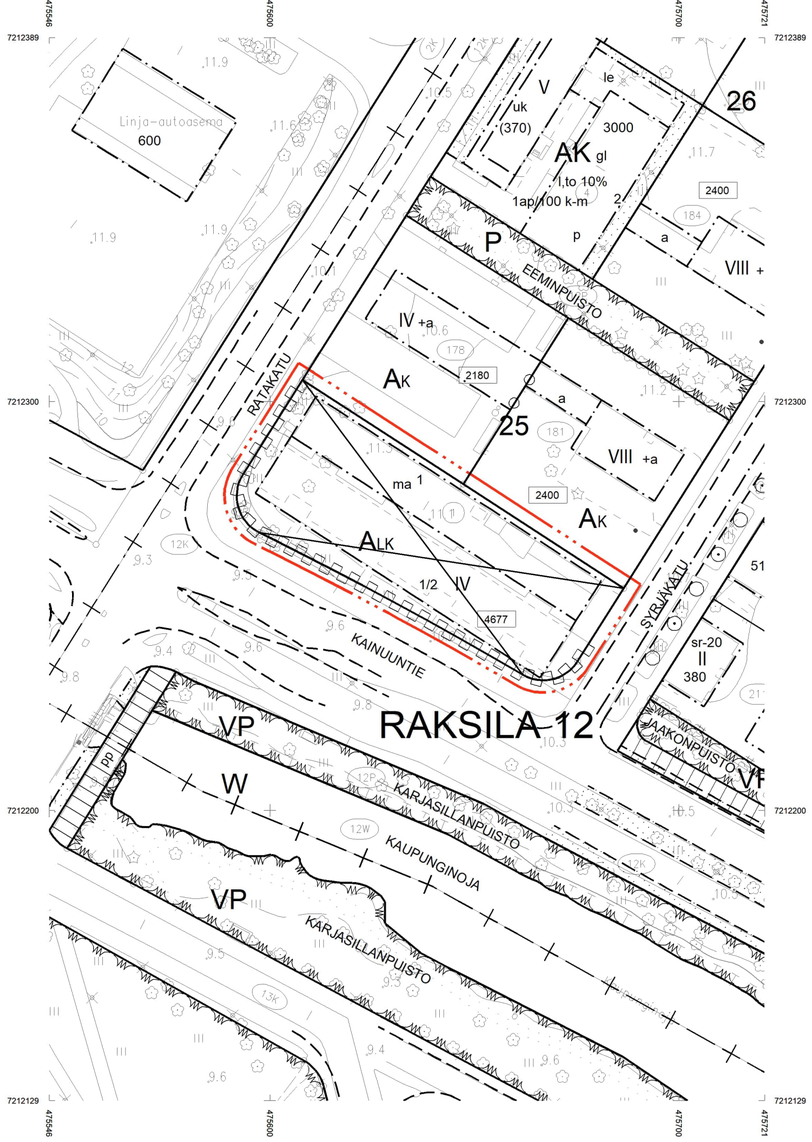

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

6	AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
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.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	12	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	RAKS	Kaupunginosan nimi.
93	25	Korttelin numero.
96	9950	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-6	th	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous-, huolto- ja työtiloja.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-103	kt	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
115-9	m-6(340)	Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
117	t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
120	ma	Maanalainen tila.
125	u	Uloke.
127-1		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-8		Istutettava puu.
147-101	ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.
151-101	p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
159-1		Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
200-414	rak7	rak7-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivujen tulee olla katualueiden suuntaan ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia. Vähintään 65 % katujen puoleisista maantason julkisivuista on oltava ikkunapintaa tai aukkoa. Maantasokerrokseen ei sallita katualueiden suuntaan avautuvia asuintiloja. Liike- tai myymälätiloista vähintään 250 k-m2 tulee toteuttaa maantasokerrokseen. Ulokkeen (u) rakennusalalle saa rakentaa maantasokerrokseen pilarein rajatun arkadikäytävän.

Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla valkoinen tai vaalea ja kiviaineinen. Sisäpihan puolella, sisennyksissä sekä parvekkeiden sivu- ja taustaseinissä voidaan käyttää myös muita materiaaleja ja värisävyjä. Julkisivumateriaalien tulee olla teknisesti ja esteettisesti laadukkaita ja aikaa kestäviä.

Rakennusten kattomuodon tulee olla suoralinjainen ja tasakattomainen korttelin ulkokehän suuntaan. Katoksille (kt) sekä talous- huolto- ja työtiloille (th) tulee rakentaa kasvikatot palosuojaetäisyyksien mahdollistamassa laajuudessa. Pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten katot saadaan toteuttaa kasvikattoisina palosuojaetäisyyden huomioiden.

Julkisivuille asennettavat ilmanvaihto- ja muut tekniset päätelaitteet tulee toteuttaa huomaamattomasti ja integroida rakennuksen arkkitehtuuriin.

Parvekkeet ja meluntorjunta

Parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina kaikilla kadun puoleisilla julkisivuilla, kadulle sivuttain näkyvillä päätyjulkisivuilla sekä kerroksissa VII-XI kaikilla julkisivuilla. Asuntojen kaikki sisäänvedetyt parvekkeet tulee lasittaa. Parvekelasituksen tulee olla väritön ja läpinäkyvä. Liikenteestä aiheutuva melutaso ei saa oleskeluparvekkeilla ylittää päiväajan keskiäänitasoa 55 dB.

Asuinrakennuksen Kainuuntien puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla
sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään 31 dB(A).

Oleskelupiha-alueet tulee sijoittaa tarvittaessa rakennusten suojaan siten, että melutaso oleskeluun
tarkoitetuilla alueilla ei ylitä päivä- ja yöajan keskiäänitasojen ohjearvoja.

Korttelialuetta vaiheittain rakennettaessa tulee melunsuojaustarve selvittää, ja tarvittaessa toteuttaa selvitysten osoittamat pysyvät ja väliaikaiset melunsuojarakenteet ennen melulle herkkien kohteiden käyttöönottoa.

Piha-alueet

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma. Tonfille on varattava riittävät lumitilat, joiden sijainnissa on otettava huomioon piha-alueen aurattavuus ja hulevesiratkaisut. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta.

Kansipihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusalustoilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään puolet on oltava paksua kasvualustaa, paksuus vähintään 0,5-0,9 metriä, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita. Istutusalustojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa.

Korttelialueen koillispuoleiselle tonttirajalle on toteutettava aita tai muu vastaava rakenne, jolla huolehditaan riittävästä näkösuojauksesta naapuritonttien suuntaan. Aidan tai rakenteen korkeus ja ulkoasu on sovitettava ympäristöönsä ja naapuritonttien suuntaan miellyttäväksi. Lisäksi on huomioitava liiketilojen tavarantuonti- ja huoltoliikenteestä mahdollisesti aiheutuvan melun kantautumisen rajoittaminen.

Hulevedet

Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus on yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliömetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja muita mahdollisia haitta-aineita. Kattovedet voidaan johtaa viivytykseen ilman laadullista hallintaa.

Pysäköinti

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Autojen pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:
- Asuminen: 1 pysäköintipaikka 180 asumisen kerrosalaneliömetriä kohti.
- Liiketilat: 1 pysäköintipaikka 75 liiketilan kerrosalaneliömetriä kohti.
- Toimistot: 1 pysäköintipaikka 100 toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti.
- Majoitus: 1 pysäköintipaikka 200 majoitustilan kerrosalaneliömetriä kohti.

Vierasautopaikkoja tulee toteuttaa vaadittujen autopaikkojen lisäksi yksi autopaikka jokaista alkavaa tuhatta asuntokerrosalaneliömetriä kohden.

Esteettömiä autopaikkoja tulee toteuttaa vaadittujen autopaikkojen lisäksi kaksi autopaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi esteetön autopaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen käytettävä kerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet:
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yhteiskäyttöautot: Yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 80 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Polkupyörien pysäköinti

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:
- Asuminen: 1 pyöräpaikka 30 asumisen kerrosalaneliömetriä kohti
- Liiketilat: 1 pyöräpaikka 40 liiketilan kerrosalaneliömetriä kohti
- Toimistot: 1 pyöräpaikka 50 toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti
- Majoitus: 1 pyöräpaikka 45 majoitustilan kerrosalaneliömetriä kohti.

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohden. Kaikki ulkotilassa sijaitsevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Liike- ja toimistotilojen polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Tekniset laitteet ja tilat

Syrjäkadun puoleiselle th-rakennusalalle saa toteuttaa maanalaisen kerroksen pysäköintitiloja palvelevan autohissin, ilmanvaihtokonehuoneen sekä muita teknisiä tiloja.

Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa ylimpien kerrosten yläpuolelle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Muuntamo tulee integroida rakennukseen alueen sähkönjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Jätehuolto

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

Väestönsuoja

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerroksiin ja/tai osoitetaan erikseen sovittavalla tavalla korttelialueen ulkopuolelta.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

RAKSILAN KAUPUNGINOSAN
KORTTELI 25
TONTTI 1

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 26.7.1973 VAHVISTETTU ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54a§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHTEITA

MAANMITTAUSINSINÖÖRI

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000

0 25 50 100

POIST. MERK.

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS-PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2537 1598 / 2022	1.6.2026				

SUUNNITTELIJA	PIIRTÄJÄ
VILLE HONKONEN	OUTI COLLIANDER

KAAVOITUSJOHTAJA
KARI NYKÄNEN

LUONNOS