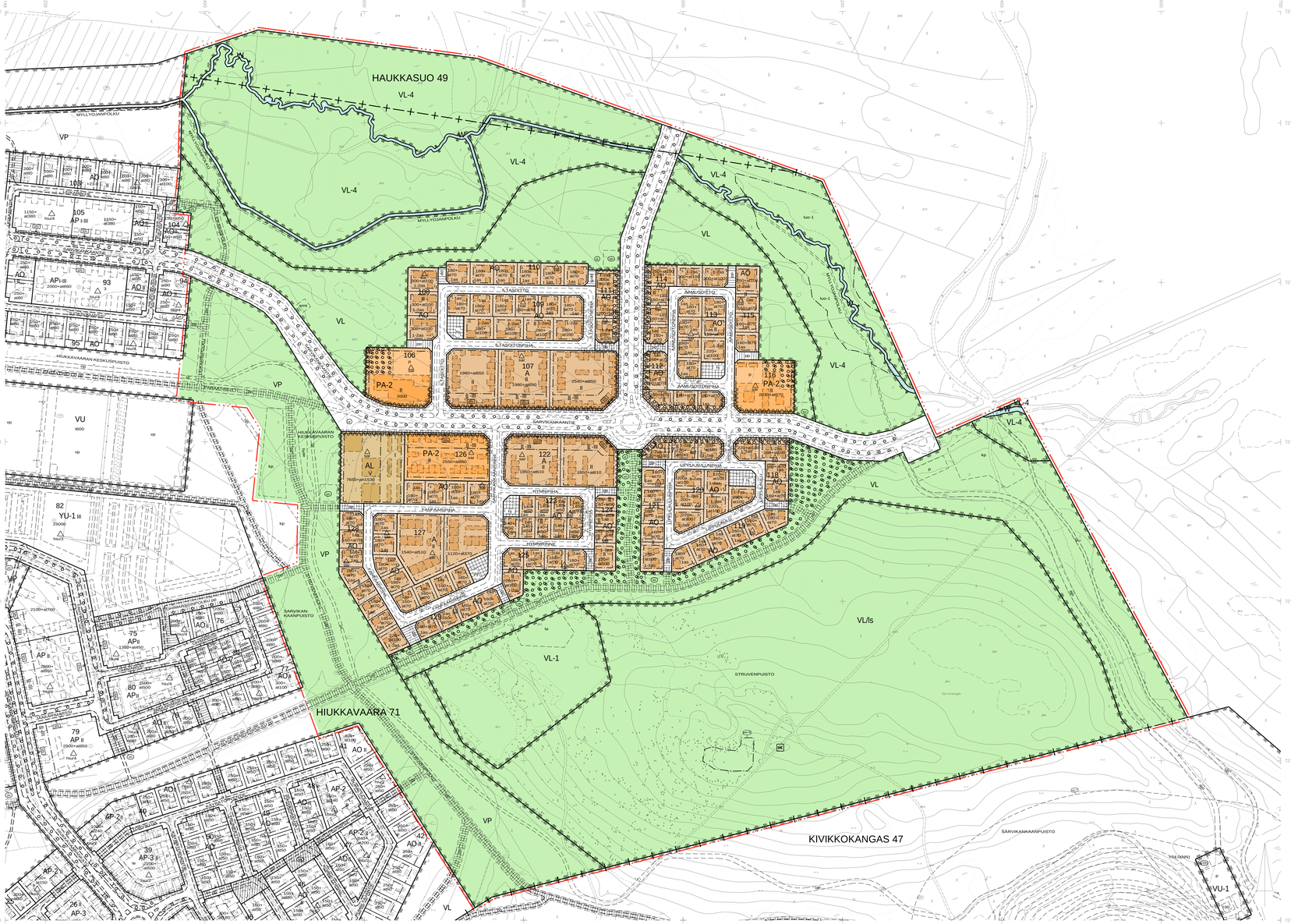

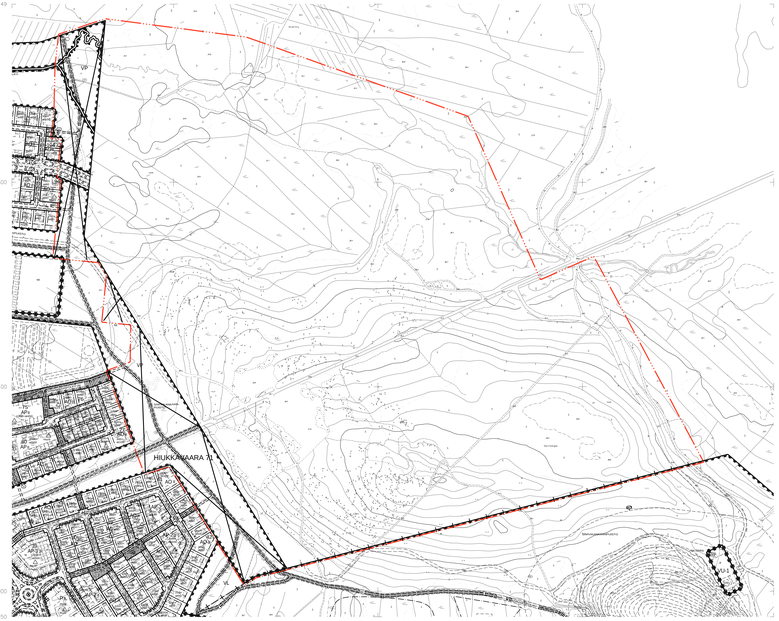

Kokoojakatuihin rajautuvat tontit tulee aidata 1,5 metrin korkuisella meluaidalla. Aita on rakennettava yhtenäisenä kylkeytynä rakenteena koko tontin rajan osalta. A-, AL- ja PA-2 -korttelialueilla kokoojakatuun rajautuvien rakennusten välinen osa toteutetaan meluaitana, jonka tulee liittyä osaksi rakennuksen julkisavaa samassa pinnan tasossa. Kortteleissa 107, 111-112 ja 114 tulee varautua toteuttamaan meluaita kokoojakadun puolelle tontin rajalle kokoojakadun puolelleille tontin rajalle kokoojakadun toteuttamisen yhteydessä.

Päiväkodin piha-alue on aidattava vähintään 1,4 metrin korkuisella aidalla, jonka vähimmäiskorkeudessa on otettava huomioon lumenläpikyvyksen vaikutus lapsiturvallisuuteen.

Muut tontteen rajat yleisten alueiden puolella on aidattava 1,2 metrin korkuisella aidalla. Tonttien välisille rajoille voi istuttaa pensasaidan.

PIHA-ALUEET JA HULEVEDET:

Tonttien pihasuunnittelussa tulee noudattaa Oulun vihertehokkuuden vähimmäiskertoimia. Piha-alueiden tulee olla vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä. Tontilla olevat kasvillisuusalueet tulee säilyttää mahdollisimman laajalti luonnonmaisessa tilassa. Tontilla olevat siirtokelpoiset ja hakkuujätteen yli 1,5 metrin suuruiset isot kivet tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää nykyisillä paikoillaan. Rakentamatta jäävät korttelin ja tontin osat tulee säilyttää puustoisena ja hoitaa puustomaisessa kunnossa.

Tonttien viherrakentaminen on liitettävä teknisesti ja toiminnallisesti hulevesien hallintaan. Tonteille on varattava riittävän laajat lumitilat, joiden sijainnissa on otettava huomioon kuivatusvesien virtaussuunnat ja määrät. Lumitiloja ei saa käyttää hulevesien hallintaan, ellei niiden käytöstä ole laadittu erillistä suunnitelmaa, jossa on selvitetty muukin materiaalit. Pysäköintialueilta tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäisevä pintamateriaaleja kuten nurmikiveä, soraa tai kivituhkaa.

AO-tonteilla vähintään 50 % tontin pinta-alasta tulee olla vettä läpäisevää.

Mikäli AO-tontin pinta-alasta vähintään 50 % ei pystytä toteuttamaan vettä läpäisevänä, tulee tontilla syntyvä hulevesi viivyttää jatka imeyttää alueella siten, että painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m3/100 m2 vettä läpäisemättömänä pinta-alalta. Hallintarakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään, pois lukien kasteluköyttöön tarkoitetut vettä keräävät säiliöt, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakenteen tulee kuitenkin olla viivyttävä siten, että rakenne ei tyhjenne alle puolessa tunnissa täyttymisestään. Liikenne- ja pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä puhdistavan rakenteen kautta ennen purkamista hulevesijärjestelmään.

PA-2 -korttelialueella 106 päiväkodin leikki- ja ulkoilupiha tulee toteuttaa vähintään 16 m2/lapsi. Suunnitteluratkaisuissa tulee ottaa huomioon piha-alueen valvottavuus, turvallisuus, käytettävyys, esteettömyys ja viihtyisyys. Luontoleikki ei saa sijoittaa pääasiallisen leikkipaikan välittömään läheisyyteen lapsiturvallisuuden takaamiseksi. Erityisesti päiväkodin tontin hulevesiratkaisuissa tulee ottaa huomioon piha-alueen lapsiturvallisuus. Päiväkodin aidatun piha-alueen sisäpuolella tulee säilyttää oma pihametsä lapsille.

POLKUPYÖRÄPAIKAT:

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:
- Asuinkerrostalot 1 ap / 40 k-m2
- Rivitalot ja kytketyt pientalot 3 pp / asunto
- Erillispientalot 4 pp / asunto
- Palveluasuminen 1 pp / 50 k-m2
- Päiväkoti 1 pp / 80 k-m2

Asumista palveleviin tiloihin kuuluvat esimerkiksi, vierailijoiden, kasvihuoneisiin, polkupyörän tai auton säilytystiloihin, varastotiloihin, etätyötiloihin, harrastetiloihin, teknisiin tiloihin, energiantuotantotiloihin, kiinteistönhuollon tiloihin ja yhteisöllisiin tiloihin ei kohdisiu polkupyöräpaikkavelvoitetta.

A-korttelialueiden 107 ja 122, PA-2 -korttelialueen 116, korttelin 126 AL- ja PA-2 -korttelialueiden sekä korttelin 127 A-korttelialueen tonteilla tulee edellä mainitujen lisäksi varata erikoispyörille, pyöräpersiivaunuille ja muille liikkumisen apuvälineille yksi paikka kutakin alkavaa asuntokerrosalan 1 000 k-m2 kohti. Asuntojen ja palvelurakennusten polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukitavaan ja katettuun, helposti saavutettavaan tilaan. Loput voivat olla katettuja ulkotiloja. Näma polkupyöräpaikat eivät saa olla kaksikerros- tai seinätelineissä. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Tehostetun palveluasumisen osalta polkupyöräpaikat tulee rakentaa vain työntekijöitä ja vierailijoita varten.

PA-2 -korttelialueella 106 päiväkodin saattoliikenteen polkupyöräpaikoista katettuja tulee olla vähintään 30 % ja henkilökunnan polkupyöräpaikoista vähintään 50 %. Osa saattoliikenteen pyöräpaikoista tulee toteuttaa erikoispyörille ja pyöräperävaunulle soveltuvina paikkoina. Kaikkien polkupyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia. Saattoliikenteen pyöräpaikoista tulee ottaa huomioon pyöräperävaunun lukittava säilytysmahdollisuus. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa esteettömästi saavutettaviksi ja rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen.

A-korttelialueiden 107 ja 122, PA-2 -korttelialueen 116, korttelin 126 AL- ja PA-2 -korttelialueiden sekä korttelin 127 A-korttelialueen tonteilla tulee edellä mainitujen lisäksi varata erikoispyörille, pyöräpersiivaunuille ja muille liikkumisen apuvälineille yksi paikka kutakin alkavaa asuntokerrosalan 1 000 k-m2 kohti. Asuntojen ja palvelurakennusten polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukitavaan ja katettuun, helposti saavutettavaan tilaan. Loput voivat olla katettuja ulkotiloja. Näma polkupyöräpaikat eivät saa olla kaksikerros- tai seinätelineissä. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Tehostetun palveluasumisen osalta polkupyöräpaikat tulee rakentaa vain työntekijöitä ja vierailijoita varten.

PA-2 -korttelialueella 106 päiväkodin saattoliikenteen polkupyöräpaikoista katettuja tulee olla vähintään 30 % ja henkilökunnan polkupyöräpaikoista vähintään 50 %. Osa saattoliikenteen pyöräpaikoista tulee toteuttaa erikoispyörille ja pyöräperävaunulle soveltuvina paikkoina. Kaikkien polkupyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia. Saattoliikenteen pyöräpaikoista tulee ottaa huomioon pyöräperävaunun lukittava säilytysmahdollisuus. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa esteettömästi saavutettaviksi ja rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Tehostetun palveluasumisen osalta polkupyöräpaikat tulee rakentaa vain työntekijöitä ja vierailijoita varten.

A-, AL- ja PA-2 -korttelialueiden tonteilla on rakennusluvan yhteydessä esitettävä vihersuunnitelman asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Lumen keriyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilla tulee ottaa suunnittelussa huomioon osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta.

A-, AL- ja PA-2 -korttelialueiden tonteilla syntyvä hulevesi tulee viivyttää jatkai imeyttää alueella siten, että painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m3/100 m2 vettä läpäisemättömänä pinta-alalta kohden. Hallintarakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään, pois lukien kasteluköyttöön tarkoitetut vettä keräävät säiliöt, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakenteen tulee kuitenkin olla viivyttävä siten, että rakenne ei tyhjenne alle puolessa tunnissa täyttymisestään. Liikenne- ja pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä puhdistavan rakenteen kautta ennen purkamista hulevesijärjestelmään.

PA-2 -korttelialueella 106 päiväkodin leikki- ja ulkoilupiha tulee toteuttaa vähintään 16 m2/lapsi. Suunnitteluratkaisuissa tulee ottaa huomioon piha-alueen valvottavuus, turvallisuus, käytettävyys, esteettömyys ja viihtyisyys. Luontoleikki ei saa sijoittaa pääasiallisen leikkipaikan välittömään läheisyyteen lapsiturvallisuuden takaamiseksi. Erityisesti päiväkodin tontin hulevesiratkaisuissa tulee ottaa huomioon piha-alueen lapsiturvallisuus. Päiväkodin aidatun piha-alueen sisäpuolella tulee säilyttää oma pihametsä lapsille.

POLKUPYÖRÄPAIKAT:

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:
- Asuinkerrostalot 1 ap / 40 k-m2
- Rivitalot ja kytketyt pientalot 3 pp / asunto
- Erillispientalot 4 pp / asunto
- Palveluasuminen 1 pp / 50 k-m2
- Päiväkoti 1 pp / 80 k-m2

Asumista palveleviin tiloihin kuuluvat esimerkiksi, vierailijoiden, kasvihuoneisiin, polkupyörän tai auton säilytystiloihin, varastotiloihin, etätyötiloihin, harrastetiloihin, teknisiin tiloihin, energiantuotantotiloihin, kiinteistönhuollon tiloihin ja yhteisöllisiin tiloihin ei kohdisiu polkupyöräpaikkavelvoitetta.

A-korttelialueiden 107 ja 122, PA-2 -korttelialueen 116, korttelin 126 AL- ja PA-2 -korttelialueiden sekä korttelin 127 A-korttelialueen tonteilla tulee edellä mainitujen lisäksi varata erikoispyörille, pyöräpersiivaunuille ja muille liikkumisen apuvälineille yksi paikka kutakin alkavaa asuntokerrosalan 1 000 k-m2 kohti. Asuntojen ja palvelurakennusten polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukitavaan ja katettuun, helposti saavutettavaan tilaan. Loput voivat olla katettuja ulkotiloja. Näma polkupyöräpaikat eivät saa olla kaksikerros- tai seinätelineissä. Muut polkupyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Tehostetun palveluasumisen osalta polkupyöräpaikat tulee rakentaa vain työntekijöitä ja vierailijoita varten.

PA-2 -korttelialueella 106 päiväkodin saattoliikenteen polkupyöräpaikoista katettuja tulee olla vähintään 30 % ja henkilökunnan polkupyöräpaikoista vähintään 50 %. Osa saattoliikenteen pyöräpaikoista tulee toteuttaa erikoispyörille ja pyöräperävaunulle soveltuvina paikkoina. Kaikkien polkupyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia. Saattoliikenteen pyöräpaikoista tulee ottaa huomioon pyöräperävaunun lukittava säilytysmahdollisuus. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa esteettömästi saavutettaviksi ja rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Tehostetun palveluasumisen osalta polkupyöräpaikat tulee rakentaa vain työntekijöitä ja vierailijoita varten.

A-, AL- ja PA-2 -korttelialueiden tonteilla on rakennusluvan yhteydessä esitettävä vihersuunnitelman asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Lumen keriyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilla tulee ottaa suunnittelussa huomioon osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta.

A-, AL- ja PA-2 -korttelialueiden tonteilla syntyvä hulevesi tulee viivyttää jatkai imeyttää alueella siten, että painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m3/100 m2 vettä läpäisemättömänä pinta-alalta kohden. Hallintarakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään, pois lukien kasteluköyttöön tarkoitetut vettä keräävät säiliöt, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Rakenteen tulee kuitenkin olla viivyttävä siten, että rakenne ei tyhjenne alle puolessa tunnissa täyttymisestään. Liikenne- ja pysäköintialueiden hulevedet on käsiteltävä puhdistavan rakenteen kautta ennen purkamista hulevesijärjestelmään.

PA-2 -korttelialueella 106 päiväkodin leikki- ja ulkoilupiha tulee toteuttaa vähintään 16 m2/lapsi. Suunnitteluratkaisuissa tulee ottaa huomioon piha-alueen valvottavuus, turvallisuus, käytettävyys, esteettömyys ja viihtyisyys. Luontoleikki ei saa sijoittaa pääasiallisen leikkipaikan välittömään läheisyyteen lapsiturvallisuuden takaamiseksi. Erityisesti päiväkodin tontin hulevesiratkaisuissa tulee ottaa huomioon piha-alueen lapsiturvallisuus. Päiväkodin aidatun piha-alueen sisäpuolella tulee säilyttää oma pihametsä lapsille.

POLKUPYÖRÄPAIKAT:

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:
- Asuinkerrostalot 1 ap / 40 k-m2
- Rivitalot ja kytketyt pientalot 3 pp / asunto
- Erillispientalot 4 pp / asunto
- Palveluasuminen 1 pp / 50 k-m2
- Päiväkoti 1 pp / 80 k-m2

Asumista palveleviin tiloihin kuuluvat esimerkiksi, vierailijoiden, kasvihuoneisiin, polkupyörän tai auton säilytystiloihin, varastotiloihin, etätyötiloihin, harrastetiloihin, teknisiin tiloihin, energiantuotantotiloihin, kiinteistönhuollon tiloihin ja yhteisöllisiin tiloihin ei kohdisiu autopaikkavelvoitetta.

Asuinrakennuksille voidaan rakentaa asuntojen ja palvelujen tarpeisiin tontin rakennusoikeuden lisäksi ympäristöä haittsemättömiä energiantuotantotiloja, jotka mahdollistavat uusiutuvan tai vähäpäästöisen alueellisen energiantuotannon.

Korttelin 123 AO-tontiin 1-9 ja korttelin 124 AO-tontiin 1-3 suunnitellun ja toteutuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti erityisen laadukasta.

Korttelin 108 AO-tontteilla 1-3 ja korttelin 109 AO-tontteilla 7-10 saa asuntokerrosalasta enintään 100 k-m2 olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa. Muilla AO-tontteilla saa 10 % tontin asuntokerrosalasta olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa.

A-, AL- ja PA-2 -korttelialueiden rakentamisen tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Tekniset tilat on sovitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Välttämättömät vesikatolle sijoitettavat tekniset laitteet tulee sijoittaa keskitetysti ja varustaa yhtenäisellä suojarakenteella. Kokoojakatujen puolelle sijoitettuvat asuntojen parvekkeet on lasitettava.

A-korttelialueilla 107 ja 122, PA-2 -korttelialueella 116, korttelin 126 AL- ja PA-2 -korttelialueella sekä korttelin 127 A-korttelialueella saa tontin rakennusalalle rakentaa tontin asuntorakennusoikeuden lisäksi asumista palvelevia tiloja, kuten etätyö-, harraste-, yhteiskäyttö- ja kiinteistönhoidon tiloja enintään 50 k-m2/1000 k-m2.

Korttelitalueilla, joilla edellytetään rakentamaan kahteen tai useampaan kerrokseen, saavat talousrakennukset kuten kasvihuoneet, polkupyörän tai auton säilytystilat, varastotilat, etätyötilat, harrastetilat, tekniset tilat, energiantuotantotilat ja kiinteistönhuollon tilat olla yksikerroksisia.

AL-korttelialueen rakennusten tontille sijoittamisessa tulee ottaa huomioon kerrostalojen kaupunkikuvallinen merkitys Hiukkavaaran keskuspuiston näkymäpäätteenä.

Kerrostalojen porrashuoneiden tulee olla vihtyisiä ja porrashuoneen kaikilla kerrostasoilla tulee olla ikkuna.

PA-2 -korttelialueella 116 ja korttelin 126 PA-2 -korttelialueella saa tontin rakennusalalle rakentaa tontin rakennusoikeuden sisältyvä, asumista palvelevia huva-, atelja-, huolto-, yms. ympäristöä haitsemattomia tukipalvelutiloja, jotka mahdollistavat myös tuetun asumisen järjestämisen. Tonttie saa rakentaa myös erityisryhmien asuntoja.

MAAPERÄ, MAASTONMUODOT, TUKIMUURIT JA AIDAT:

Rakentamisen lähtökohtana tulee olla nykyinen maanpinnan taso. Tonttien luiskaaminen tulee tehdä tontilla ja sovittaa ympäristön, katujen ja muiden yleisten alueiden sekä viereisten tonttien korkoon. Kortteleiden 108, 110-111 ja 114-115 pihakorot tulee sovittaa lähiverkkotasoalueen (VL) korkotasoon tukimuuria käyttäen. Muilla korttelialueilla tarve pihakorkojen sovittamiseksi katujen ja muiden yleisten alueiden tasauksiin tukimuureja käyttäen tulee olla mahdollisimman vähäinen. Tukimuurin yläpinnan korkeuden tulee olla vierekkäisillä tonteilla sama. Rakennusten lattiatasot tulee sovittaa luonteevasti ja esteettömästi ympäröivin korkoihin.

Tontit tulee aidata. Aita on perusteltava sekä sovitettava ilmeeltään, pintamateriaaleiltaan ja värityksekseen rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Allaspilvistutus tulee esittää rakennusluvan yhteydessä ja siinä tulee esittää perustamistapa huomioon apmahdollisuus jätteiden yhteiskeräysastioiden läheisyyteen. Katuaukosta saa käyttää lumen varastointiin.

Jätteiden yhteiskeräyspisteet saa sijoittaa katuaukoille. Jätepiste voidaan toteuttaa syväkeräysjärjestelmästä. Jäteastioiden etäisyyden vereisen tontin rakennusalan rajasta tulee olla vähintään 8 m ja katualueen rajasta vähintään 4 m. Jäteastioiden ja tontin välin tulee jättää istutusvyöhyke. Jäteastioihin on mahdollista toteuttaa laidetta alueen jätehuollosta vastaavan erikseen hyväksymällä tavalla.

HULEVEDET:

Kadulta ja yleisiltä alueilta syntyvät hulevedet tulee ohjata viivytys- tai suodatusrakenteiden kautta ennen johtamista hulevesijärjestelmään. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kokoojakatualueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ohjaamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin ennen johtamista hulevesijärjestelmään.

Tonttikatualueille tulee toteuttaa hulevesien viivyttämisen ja imeyttämisen mahdollistavia viherpainanteita.

Ilatsoitto- ja Ilatsoitonpiha-kadulta salaojavedet ja hulevedet tulee eriyttää. Salaojavedet tulee käsitellä laadullisesti raudan poistamiseksi salaojaveistä ennen niiden purkua Myllyojaan.

Rakennustoimenpiteissä tulee ottaa huomioon alueen pohjavesipinnan korkeus lähellä maanpintaa erityisesti Sarvikankaantien pohjoispuolella.

Rautasakan muodostumisen estämiseksi katujen kuivatusrakenteet tulee suunnitella siten, ettei nykyistä pohjavesipintaa tarpeettomasti lasketa. Mikäli pohjavesipintaa joudutaan laskemaan, tulee varautua raudan poistoon salaojavesissä.

Ennen katujen ja muiden yleisten alueiden rakentamiseen ryhtymistä on selvitettävä nappaimen sulfaattimaiden esiintyminen ja riski alueella sekä esitettävä riskienhallintatoimenpiteet.

Kävelyn ja pyöräilyn reiteillä tulee suosia vettä läpäisevä pintamateriaaleja kuten kivituhkaa tai vettä läpäisevää asfalttia.

TEKNISET LAITTEET:

Puistomuuntamon etäisyyden vereisen tontin rakennusalan rajasta tai pumppaamosta tulee olla vähintään 8 m. Puistomuuntamoon on mahdollista toteuttaa taidemaalaus alueen sähkönjakeluverkon haltijan erikseen hyväksymällä tavalla.

Pumppaamon etäisyyden vereisen tontin rakennusalan rajasta tai muuntamosta tulee olla vähintään 8 m. Pumppaamo tulee maisemoida ympäristöön sopivaksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.	Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
HAUKKASUON KAUPUNGINOSAN
PUISTO- JA VESIALUE
HIUKKAVAARAN KAUPUNGINOSAN
PUISTO-, VESI- JA KATUALUE

ASEMAKAAVA:
HAUKKASUON JA HIUKKAVAARAN KAUPUNGINOSIEN OSAT

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU HAUKKASUON KAUPUNGINOSAN OSA
HIUKKAVAARAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 106-129.

ALUEELLA ON VOIMASSA 9.11.2015 (2077) HYVÄKSYTTY / VAHVISTETTU ASEMAKAAVA.

KORTTELIALUEILLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIJAOT.
JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTOILLA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHTEITA 31.8.2023.

MAANMITTAUSINSINÖÖRI
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:2000
POIST. MERK. 1:4000

0 50 100 200
0 100 200 400

ASEMAKAAVOITUS

KAAVAN NUMERO DINO	LAATIMIS-PÄIVÄMÄÄRÄ	KOKOUS-PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2351 8518 / 2017	23.11.2023				

SUUNNITTELIJA
SUVI KORPINEN

PIIRTÄJÄ
OUTI COLLIANDER

VOIMAANTULOTIEDOT
KARI NYKÄNEN

EHDOTUS

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:		
1	Asuinrakennusten korttelialue.	96	2000
5	Erillispientalojen korttelialue.	96-3	180+at70
6	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	96-13	7650+ah1530
9-8	Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.	98-1	1 as
33	Puisto.	100	II
34	Lähivirkistysalue.	100-1	II-III
34-1	Lähivirkistysalue. Alueella voidaan käyttää ylijäämämassojen läjittämiseen. Läjittämisestä tulee laatia ohjeellinen suunnitelma, jossa otetaan kantaa tulevaan virkistyskäyttöön, maisemointiin ja mahdollisiin vesiahaisiin.	112	II
34-4	Lähivirkistysalue. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa.	113	
73-1	Luonnonmukaisena säilytettävä virkistysalue. Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä opetuskäyttöön.	113-101	emt
81	Vesialue.	113-109	emt
82	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	129	
82-1	3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.	129-1	80%
83-1	Kaupunginosan raja.	133-101	le
84	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	134	
85-1	Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	135-1	
86-1	Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	135-103	
91-1	71 Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.	136	
92-1	HIUKK Kaupunginosan nimi.	137	
93	109 Korttelin numero.	140-1	pp
95	AAMUSOIT Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	140-101	pp
		141-1	pp / h

147-101	ajo		Ohjeellinen ajoyhteys.
151-101	p		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
159-1			Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
160-3			Aluerajalle on rakennettava melusuojaus. Merkintä osoittaa suojauksen likimääräisen sijainnin.
169-7	luo - 1		Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain 10§ mukainen puronvarsimetsä.
169-11	HK		Historiallinen kulttuuriperintökohde. Kohdetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museoviranomaista.
170-7	sm - 5		Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
174-2	vm		Muuntaja.
174-3	et		Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennelma tai laitos.
174-101	vm		Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
190-12	kp		Ohjeellinen koirien ulkoilutusalueksi varattu alueen osa.
190-25	hj		Ohjeellinen hyötyjätteiden keräilypistettä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksilla erotettava muusta alueesta.
190-113	hule		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-115			Ohjeellinen ulkoilureitti.
200-376	sor		sar-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:
300-26			RAKENNUKSET JA TOIMINNOT: Rakennuksissa tulee käyttää monipuolisesti värejä. Rakentamisessa tulee suosia hiiltä sitovien sekä hiilijalanjäljeltään ympäristöystävällisten ja kiertotaloutta edistävien rakennusmateriaalien käyttöä. Autosuojissa ja talousrakennuksissa tulee suosia kasvikaton rakentamista. Rakennustoimenpiteissä tulee ottaa huomioon alueen pohjavesipinnan korkeus lähellä maanpintaa erityisesti Sarvikankaantien pohjoispuolella. Kellareiden rakentaminen ei ole sallittua Sarvikankaantien pohjoispuolella. Sarvikankaantien eteläpuolella kellaritilojen rakentamisen mahdollisuus tulee tarkastella rakennussuunnittelun yhteydessä. Rautasakan muodostumisen estämiseksi rakennusten kuivatusrakenteet tulee suunnitella siten, ettei nykyistä pohjavesipintaa tarpeettomasti lasketa. Mikäli pohjavesipintaa joudutaan laskemaan, tulee varautua raudan poistoon salaojavesistä. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä selvitys happamien sulfaattimaiden esiintymisestä ja riskeistä tontilla sekä riskienhallintatoimenpiteet ryhtymistä. Aurinkoenergian mahdollinen passiivinen ja aktiivinen hyödyntäminen tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa ja suuntaamisessa. Katolle tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Ilmalämpöpumpuen ja muiden jäähdkäteen lisättävien koneiden toteuttamiseen tulee kiinnittää huomiota rakennusvaiheessa. Lämpöpumput ja koneet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria ja sijoittaa ympäristöä tai käyttäjänkuvaa häiritsemättömälle paikalle. Lämpöpumppuja tai muita koneita ei saa sijoittaa rakennuksen kadun puoleiselle julkisivulle. Tontin rakennuksalle voidaan rakentaa asuntojen ja palvelujen tarpeisiin tontin rakennusoikeuden lisäksi ympäristöä haitsemättömiä energiantuotantotiloja, jotka mahdollistavat uusiutuvan tai vähäpäästöisen alueellisen energiantuotannon. Korttelin 123 AO-tontiin 1-9 ja korttelin 124 AO-tontiin 1-3 suunnitellun ja toteutuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti erityisen laadukasta. Korttelin 108 AO-tontteilla 1-3 ja korttelin 109 AO-tontteilla 7-10 saa asuntokerrosalasta enintään 100 k-m2 olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa. Muilla AO-tontteilla saa 10 % tontin asuntokerrosalasta olla ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta työtilaa. A-, AL- ja PA-2 -korttelialueiden rakentamisen tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Tekniset tilat on sovitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Välttämättömät vesikatolle sijoitettavat tekniset laitteet tulee sijoittaa keskitetysti ja varustaa yhtenäisellä suojarakenteella. Kokoojakatujen puolelle sijoitettuvat asuntojen parvekkeet on lasitettava. A-korttelialueilla 107 ja 122, PA-2 -korttelialueella 116, korttelin 126 AL- ja PA-2 -korttelialueella sekä korttelin 127 A-korttelialueella saa tontin rakennusalalle rakentaa tontin asuntorakennusoikeuden lisäksi asumista palvelevia tiloja, kuten etätyö-, harraste-, yhteiskäyttö- ja kiinteistönhuollon tiloja enintään 50 k-m2/1000 k-m2. Korttelitalueilla, joilla edellytetään rakentamaan kahteen tai useampaan kerrokseen, saavat talousrakennukset kuten kasvihuoneet, polkupyörän tai auton säilytystilat, varastotilat, etätyötilat, harrastetilat, tekniset tilat, energiantuotantotilat ja kiinteistönhuollon tilat olla yksikerroksisia. AL-korttelialueen rakennusten tontille sijoittamisessa tulee ottaa huomioon kerrostalojen kaupunkikuvallinen merkitys Hiukkavaaran keskuspuiston näkymäpäätteenä. Kerrostalojen porrashuoneiden tulee olla vihtyisiä ja porrashuoneen kaikilla kerrostasoilla tulee olla ikkuna. PA-2 -korttelialueella 116 ja korttelin 126 PA-2 -korttelialueella saa tontin rakennusalalle rakentaa tontin rakennusoikeuden sisältyvä, asumista palvelevia huva-, atelja-, huolto-, yms. ympäristöä haitsemattomia tukipalvelutiloja, jotka mahdollistavat myös tuetun asumisen järjestämisen. Tonttie saa rakentaa myös erityisryhmien asuntoja. MAAPERÄ, MAASTONMUODOT, TUKIMUURIT JA AIDAT: Rakentamisen lähtökohtana tulee olla nykyinen maanpinnan taso. Tonttien luiskaaminen tulee tehdä tontilla ja sovittaa ympäristön, katujen ja muiden yleisten alueiden sekä viereisten tonttien korkoon. Kortteleiden 108, 110-111 ja 114-115 pihakorot tulee sovittaa lähiverkkotasoalueen (VL) korkotasoon tukimuuria käyttäen. Muilla korttelialueilla tarve pihakorkojen sovittamiseksi katujen ja muiden yleisten alueiden tasauksiin tukimuureja käyttäen tulee olla mahdollisimman vähäinen. Tukimuurin yläpinnan korkeuden tulee olla vierekkäisillä tonteilla sama. Rakennusten lattiatasot tulee sovittaa luonteevasti ja esteettömästi ympäröivin korkoihin. Tontit tulee aidata. Aita on perusteltava sekä sovitettava ilmeeltään, pintamateriaaleiltaan ja värityksekseen rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Allaspilvistutus tulee esittää rakennusluvan yhteydessä ja siinä tulee esittää perustamistapa huomioon apmahdollisuus jätteiden yhteiskeräysastioiden läheisyyteen. Katuaukosta saa käyttää lumen varastointiin.		