

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT


ASEMAKAAVAN MUUTOS:
II KAUPUNGINOSA
KORTTELI 18
TONTTI NRO 121

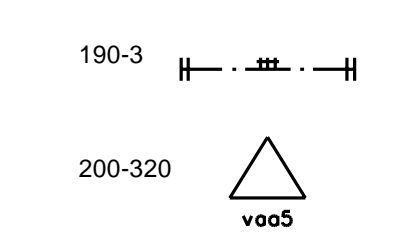
ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 15.3.2022 (2508) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHITEITA

MITTAKAAVA 1:1000

| ASEMAKAAVOITUS | | | | | |
|---|----------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------|
| KAAVATUNNUS DRNO | LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ | KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ | YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA | KAUPUNGIN- VALTUUSTO | VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ |
| 564-2555 | 2.6.2023 | | | | |
| 15546/2022 | | | | | |
| SUUNNITTELIJA KARITA LAHTI | PIIRTÄJÄ HENNA PEKKALA | | | | |
|  | KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN | LUONNOS | | | |



Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.

vaa5 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva:
Julkisivujen tulee olla pääosin vaaleaksi rapattuja. Parvekkeiden taustaseinät sekä ylimmän kerroksen sisäänvedettyjen osien julkisivut voivat poiketa väriltään ja materiaaliltaan muista julkisivuista. Parvekkeet tulee lasittaa.
Rakennuksen kattoon tulee olla tasakattomainen. Rakennukseen ei saa tehdä ullakkokerrosta.

Tekniset tilat ja laitteet:
Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle tai kansiophalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaisuuhmaan ja julkisivuarkkitehtuuriin. Ilmanvaihto- ja jäähdytysteknika aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Piha-alueet ja hulevesien hallinta:
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueella on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä viivytetään alueella siten, että viivytysaluiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliometriä kohten. Viivytyspainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään. Viivytysjärjestelmä varustetaan oleavaan hulevesiverkostoon liitettävällä ylivuotoputkistolla. Piha-alueella on varmistettava istutusalueiden kasvuedellytykset riittäväillä istutusaloilla, joille voidaan istuttaa myös erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.

Pysäköinti:
Asuntojen pysäköinti- ja pyöräpysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asutokerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Kerroksissa oleviin teknisiin, pysäköinti- tai pyöräpysäköintitiloihin ei kohdistu auto- tai pyöräpaikkavelvoitetta.

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- asuminen: 1 pysäköintipaikka 210 asutokerrosalaneliometriä kohti
- palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 270 palveluasumisen kerrosalaneliometriä kohti
- liike- ja toimistotilat: 1 pysäköintipaikka 85 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä kohti
- majotustilat: 1 pysäköintipaikka 200 majotustilojen kerrosalaneliometriä kohti

Kaikki velvoiteautopaikat varaudutaan varustamaan sähköautojen latauslaitteilla.
Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisia velvoitepaikkoja voidaan erillisin pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoista. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa edellä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotelejä.










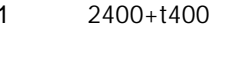

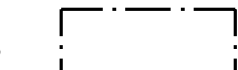
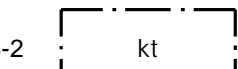
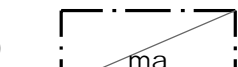
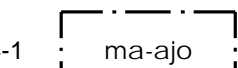

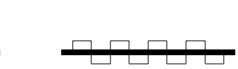
Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:
- vähintään 75 % pyöräpysäköintipaikoista sijoitetaan esteettömään ja lukittavaan sisätilaan. Loput pyöräpysäköintipaikat toteutetaan runkolukittaviin telneisiin. Jousto enintään -10 %.
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- 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.

Pyöräpysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- asuminen: 1 pyöräpysäköintipaikka 30 asutokerrosalaneliometriä kohti
- palveluasuminen: 1 pyöräpysäköintipaikka 30 palveluasumisen kerrosalaneliometriä kohti
- liike- ja toimistotilat: 1 pyöräpysäköintipaikka 50 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä kohti
- majotustilat: 1 pyöräpysäköintipaikka 45 majotustilojen kerrosalaneliometriä kohti

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telneillä. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrosteineissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotelejä, 50 % sijaan vähintään 75 % polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa edellä mainitulla tavalla. Muut polkupyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi kaksikerrosteineisiin tai seinätelineisiin. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telneillä. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistavaa talutus ulkooa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %. Asuinkestoalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa tuhatta asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Pilaantuneet maat:
Maaperän puhtaus tulee selvittää. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 6  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 asemakaavamerkinntä 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.
- 91-2  Kaupunginosan numero.
- 92-2  Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
- 93  Korttelin numero.
- 96-1  Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
- 100  Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
- 113  Rakennusala.
- 113-2  Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
- 120  Maanalainen tila.
- 124-1  Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluisikan.
- 133-101  Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 159  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

