

# 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 OLOSUhteita 30.6.2023

MAANMITTAUSINSINööri  
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000



ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2555 15546/2022	16.11.2023		26.3.2024	*****	7.5.2024
SUUNNITTELIJA KARITA LAHTI			PIIRTAJA HENNA PEKKALA		
KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN					

Pyöräpysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:  
- asuminen: 1 pyöräpysäköintipaikka 30 asutokkerosalaneliometriä kohti  
- palveluasuminen: 1 pyöräpysäköintipaikka 30 palveluasumisen kerrosalaneliometriä kohti  
- liike- ja toimistotilat: 1 pyöräpysäköintipaikka 50 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä kohti  
- majoitustilat: 1 pyöräpysäköintipaikka 45 majoitustilojen kerrosalaneliometriä kohti

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Liiketilöiden, majoitustilojen ja toimistojen polkupyöräpaikoista vähintään 30 % on sijoitettava katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla teineillä. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrosteineillä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotelejoita, vähintään 75 % polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa lukittuun ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut polkupyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi kaksikerrosteineisiin tai seinätelineisiin. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla teineillä.

Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan oven tulee olla helposti avattava ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkos- pyöräpysäköintipaikalle. Kynnöksen 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 %. Asuinkerrostalojen ulkoiluväinvarastoissa tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa tuhatta asutokkerosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Pilaantuneet maat:

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

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 väritään ja materiaaliltaan muista julkisivuista. Parvekkeet tulee lasittaa.

Rakennuksen kattomuodon 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 kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaisuuhmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Ilmanvaihto- ja jäähdytysteknikaan 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 läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspaineiden, -aluiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täytymisestään. Viivytysjärjestelmä varustetaan oleavaan hulevesiverkostoon liitettävällä viivutoputkistolla.

Piha-alueella on varmistettava istutusalueiden kasvuedellytykset riittäville istutuslustoilla, joille voidaan istuttaa myös erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.

Pysäköinti:

Pysäköinti- ja pyöräpysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Kerroksissa oleviin teknisiin, pysäköinti- tai pyöräpysäköintitiloihin ei kohdistu auto- tai pyöräpaikkavelvoitetta.

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- asuminen: 1 pysäköintipaikka 210 asutokkerosalaneliometriä kohti  
- palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 270 palveluasumisen kerrosalaneliometriä kohti  
- liike- ja toimistotilat: 1 pysäköintipaikka 85 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä kohti  
- majoitustilat: 1 pysäköintipaikka 200 majoitustilojen kerrosalaneliometriä kohti

Kaikki velvoiteautopaikat varaudutaan varustamaan sähköautojen latauslaitteilla.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisellä selvityksellä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa edellä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotelejoita.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

- vähintään 75 % pyöräpysäköintipaikoista sijoitetaan esteettömään ja lukittavaan sisätilaan. Loput pyöräpysäköintipaikat toteutetaan runkolukittavien teineisiin. 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 yhtöjärjestyksessä.

### 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.
- 91-2 II Kaupunginosan numero.
- 92-2 VAA Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
- 93 18 Korttelin numero.
- 96-17 2400+ta400 Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliometreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliometreissä.
- 100 VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
- 113 Rakennusala.
- 113-2 kt Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
- 120 ma Maanalainen tila.
- 124-1 ma-ajo Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
- 133-101 le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 159 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 190-3 Merkinä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.

200-320

