



hi3-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen:
Asuin-, liike- ja palvelurakennusten julkisivujen pääväri tulee olla muu kuin valkoinen. Rakennuksessa tulee käyttää useampia värjä siten, että jokaisessa kohteessa käytetään useampaa eri pääväriä.

Julkisivumateriaalien tulee olla puuta, paikalla muurattua pölyttää tiiliä tai rapattua pintaa. Rakennusten ensimmäisten kerrosten julkisivujen tulee olla katujen suunnilla ikkunallisilla ja ilmeellään avoimilla.

Hunajatasuntien, Isokäpäläntien, Mesikäpäläntien ja Metsävaarintien rakennuksilla tulee rakentaa vähintään 5 % tontille osoitettua kerrosaluetta katualueita tai aukioille avuuttua yhteisissä työssä jaksu liikeissä.

A- ja AK-korttelialueilla saa enintään 10 % kerrosalusta oja ympäristöä häntsemätöntä työ- toimisto- tai liikkeellä.

Asuntojen parvekkeet Hunajatasuntien, Isokäpäläntien, Mesikäpäläntien ja Metsävaarintien varilla on toteutettava julkisivunomaisina parvekkeittain, sisseinnyttä parvekkeina tai hirvikäsitellyinä parvekkeina. Muualla parvekkeita voidaan toteuttaa myös rakennuksen ulkopuolelta. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasittava. Runkosali parvekkeita ei tarvitse lasittaa.

Rakennuksille ei sallita avonaista luhkäytävää. Mahdolliset sivukäytävät tulee toteuttaa porrashuoneomaisina sisätiloissa.

Kattomuotojen tulee olla monimuotoisia hajakkaita. Talousrakennuksilla ja autotalluilla tulee rakentaa viherkatto, joka voi olla kattomuotoon muualla kuin harjasta.

Katujen varrella sijoitettujen asuntojen lattiatasojen tulee olla vähintään 0,7 m ja enintään 1,0 m katualueen rajan korkeusasteen yläpuolella.

Rakennusten suunnittelussa ja suunnitamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen. Katulle ja julkisivun suunnittelussa aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Alueille voidaan rakentaa rakennusalle toteutettavien asuntojen tapaisiin hoivi-, ateris-, huone-, yms. ympäristöä häntsemätöntä luhkäytävillä, jotka mahdollistavat myös tuulen asuminen järjestämisen. Tulkivälitilut sisältyvät kokonaisrakennuskohteeseen.

Korttelin 18 saa sijoittaa pysäköintialueen (kaavamerkintä LPA-3). Pysäköintialueen ajokäyttö tulee sopeuttaa osaksi korttelin kokonaisuutta ja julkivälitiloihin. Pysäköintialueen katote tulee toteuttaa viereistä AL-korttelialuetta palveluei oleskelualue.

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee esittää koko tonttia koskeva käyttösuunnitelma. Rakentamatta jääneet korttelin osat tulee hoitaa puistonomaisessa kunnossa.

Likenne ja pysäköinti:
Henkilöautotilanne Metsävaarintajäätä Metsävaarinkuolle tulee estää rakenteellisen keinoin siten, että pelastusajot on mahdollista.

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten pääkäyttäjien kolmannen luokan autotilanteesta, ei lähtökäynnistä tai yhteisistä. Asumista palvelevien tilojen, esim. kiinteistönhoitoon tilojen, teknisiin tiloihin, viherhuoneisiin, automääritys-, harraste- ja väestösuojatiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- kerrosaluetta: 1 pysäköintipaikka / 120 asuinkerrosalun kerrosalaneliömetriä
- palvelualueet: 1 pysäköintipaikka / 700 asuinkerrosalun kerrosalaneliömetriä
- lauseesta palvelualueet: 1 pysäköintipaikka / 200 asuinkerrosalun kerrosalaneliömetriä
- ravintolat ja kytteyt pienetilat: 5 pysäköintipaikka / asunto
- ostoskeskukset: 2 pysäköintipaikka / asunto
- päiväkotit: 1 pysäköintipaikka / 100 kerrosalaneliömetriä
- toimistotilat: 1 pysäköintipaikka / 50 kerrosalaneliömetriä
- liikkeet: 1 pysäköintipaikka / 50 kerrosalaneliömetriä

Korttelin suuruus tulee lisäksi varata kerrosaluesuunnilla, ravintoloita ja kytteylei pienituloille yksi vieraspaikka aikavaa 1000 asuinkerrosalun kerrosalaneliömetriä kohden. Terveystieteiden lisäksi tulee toteuttaa kaksi suoraan edellyttävä viisi polkupyöräpysäköintipaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita alueella ja lähialueilla oleskelualueilla, aineista enintään -10 %.
- Keskeiset pysäköintialueet, vähennys nimikointitoimissa osoitettavista paikkamäärästä: oleskelualueet: 10 - 20 % tai vääntöpaikasta, autopaikasta, josta enintään -10 %
- Yhteiskäyttöalueet: yksi yhteiskäyttöalue korvaa viisi autopaikka, josta enintään -10 %
- Luupa rakentajan tulee osoittaa rakennuksen yhteydessä palvelun tontissa ja piivyyss kohteissa. Yhteiskäyttöalueiden järjestämisestä tulee olla maininta yksijärjestyksestä.

Polkupyöräpysäköinti:
Alueella on osoitettava pyöräpysäköintipaikka vähintään seuraavasti:
- kerrosaluetta: 1 pyöräpaikka / 30 asuinkerrosalun kerrosalaneliömetriä
- palvelualueet: 1 pyöräpaikka / 40 asuinkerrosalun kerrosalaneliömetriä
- lauseesta palvelualueet: 1 pyöräpaikka / 20 asuinkerrosalun kerrosalaneliömetriä
- ravintolat ja kytteyt pienetilat: 3 pyöräpaikka / asunto
- ostoskeskukset: 4 pyöräpaikka / asunto
- toimistotilat, päiväkotit ja muut palvelut: 1 pyöräpaikka / 80 kerrosalaneliömetriä
- lähtöpaikka tai muu erikoispaikka: 1 pyöräpaikka / 40 kerrosalaneliömetriä
- muu päivittäistavarakauppa: 1 pyöräpaikka / 50 kerrosalaneliömetriä

Asuntojen polkupyöräpaikat on sijoitettava kokonaan katoksin tai sisätiloihin ja toteutettava ainakin osittain rakennuksen ulkopuolella viheralustoissa ja puuston katokseissa lisäksi. Tontille saa rakentaa rakennuksen lisäksi polkupyörän säilytystilaa tarpeellisen määrän. Polkupyörän säilytystilan ei tarvitse olla autopaikkavelvoitetta. Asuntolalle tulee lisäksi varata yhteisellä erikoispyöräille, polkupyörän perävaunuille tai muulle liikunnan apuvälineille aikavaa 1 000 asuinkerrosalun kerrosalaneliömetriä kohti.

Piha-alueet ja aidat:
Lattia- ja pihakortin tulee sovitaa katujen ja yleisten alueiden tasaukseen tarvittaessa lukimuuria ja istutuska kytteään.

Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsitteilyn ja varastointiin.

Rakennusluvassa tulee esittää viheruunnitelman asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsitteilysuunnitelma.

Pihakansille tulee riittävä tila ja kantavuus istutusten kaavailuudelle. Vähintään 70 % pihakannesta tulee olla istutettua. Istutettavasta alasta vähintään puolet tulee olla puu- ja pensasalusta, jossa kaavailuustarve on vähintään 100 cm.

Hunajatasuntien rajatusten rajatusten pihat tulee aidata pensasaidalla. Metsävaarintien alueiden rajatusten korttelien pihat rajoitetaan turmalla säilyttävällä maulla lattia-aidalla. Rakentajan tulee osoittaa korttelien pihat aidattuna maulla lattia-aidalla, jonka korkeus on enintään 120 cm.

Korttelin 18 LPA-3-alueella tulevan lattiopin suojaksi on toteutettava vähintään kaksi metriä korkeat seinät rakennuksen läheisillä. Kaikki este- ja lämpöä eristävät katteet tulee olla vähintään 120 cm. Esteiden alta ei tarvitse ottaa, mikäli kilpailujen varrella sijaitsevan AL-korttelialueen rakennuksen korkeus on yli kaksi kerrosta.

Korttelissa 26, 29 sekä 33-36 suunnitellaan istutuska käyttävillä alueella luonteellisesti puulajeja sekä mäntäpelkkipuulajeja. Korttelissa 18-19, 26-29 sekä 30-32 suunnitellaan osa istutuska toteutettavien syötävien marjoja hedelmiä tuottavilla lajeilla. Korttelissa mahdollistetaan kaupunkioikeudet.

Hulevedet:
Vettä läpikäymättömiä pinnolta tulevia hulevesiä tulee viivytellä alueella ennen johtamista sadevesijärjestelmään asenturintujen lasittain suunnitelluun määriin. Viivytysjärjestelmään, aidatun tai sisätiloissa määritellyn tulee olla myös huoltomenetelmä josta vettä voidaan ottaa pois pinnan vedenpinnasta. Viivytysjärjestelmään - aidatun tai sisätiloista tulee ottaa vettä 12 tunnin kuluessa tyhjennettäväksi ja niistä tulee olla suunniteltu luovutus. Hulevettä voidaan viivytellä tontilla käytettävillä vetäjäpölyisellä materiaaleilla, kuten vierhenteillä.

Happamat sulfaatinnat:
Asemakaava-alueella saatava esiintyvä happama sulfaatinnat. Rakennus suunnitellaan yhteydessä tulee selvittää happaman sulfaatinnat ja mahdollisesti happaman sulfaatinnat esiintymisen ja niiden vaikutus suunnitelmassa. Happamotilanne on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maan aineiden jäljessä happamotilanteen hallinnan suunnittelussa ja rakentamisessa.

ASEMAKAAVAMERKINTÄ JA -MÄÄRÄYKSET:					
1	A	Asuinrakennusten korttelialue.	96	2000	Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä.
2	AK	Asuinkeuhkalojen korttelialue.	96-3	1200 + ai360	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuinkeuhkalojen nelioitteenä ja jälkimmäinen luku sallitun autoajan, talous- ja huoltokeuhkalojen kerrosalun nelioitteenä.
6	AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	100	II	Romaalainen numero osoittaa rakennusten, rakennukset tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
9	P	Palvelurakennusten korttelialue.	100-1	II-III	Alleiviivattu romaalainen numero osoittaa pääkäyttökohdituksen mukaisen rakennuksen tai rakennuksen pienemmän sallitun ja jälkimmäinen romaalainen numero suurimman sallitun kerrosalun.
34	VL	Lähivirkistysalue.	113		Rakennusala.
47	LR	Rautatiealue.	113-101		Ohjeellinen rakennusala.
57-3	LPA-3	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteyksiä silleen rajoitettuihin korttelialueille.	113-107		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskäyttöalustoita.
57-4	LPA-4	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteyksiä silleen rajoitettuihin korttelialueille.	115-8	m-5(300)	Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttökohdittamista häntsemätöntä myymälä- tai liiketila maantasonkerroksessa. Sulussa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalun nelioitteenä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalun nelioitteenä.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	129-1		Nuoli osoittaa rakennusalan rajan, josta oja-alueesta on rakennettava vähintään prosenttiluvun osoittama määrä kiinni rakennusalan rajan.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asemakaavamerkinnyt ja -määräykset poikkeavat.	132-6		Merkinnyt osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla rakennuksen äänitasoeroarvo on 32 dB(A).
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisen alueosien välinen raja.	133-103		Ohjeellinen palokenttä.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisen alueosien välinen raja.	135-1		Istutettava puuviiri.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.	136		Katu.
91-1	21	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.	137		Katuaukio/ortti.
92-1	HIIRON	Kaupunginosan nimi.	137-1		Tori- ja kioskialueen yleiseen käyttöön varattu alueen osa.
93	26	Korttelin numero.	140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
95	METSÄV	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	141-101		Ohjeellinen yleiseiite jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajot on sallittu.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
HIIRONEN KAUPUNGINOSA
KORTTELI 1 SEKA
LAHVIRKISTYS- JA KATUALUEET

ASEMAKAAVA:
HIIRONEN KAUPUNGINOSAN OSA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU HIIRONEN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 24-36.

ASEMAKAAVAN KORTTELIALUEELLE LAADITTAAN ERILLISET TONTTIKUUT.

ALUEELLA ON VOIMASSA 15.11.2004 (17/9) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54:55 MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA 304:2020

PAKKAUSKORTTIALUE
ANNI KARHUNEN

MITTAKAAVA 1:2000

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- VALTUUS	KAUPUNGIN- VALTUUS	VOIMASSA O- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2347	10.8.2020	7.12.2020	15.12.2020	25.1.2021	
7547/2017					

SIUNNITTELU: JERE KLAMI
PIRSTAJA: IRMA HYRY

ASEMAKAAVALLIKKO: KARI NYKANEN
EHDOTUS