

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 26-1 **KTY-1** Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristönähtiä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.
- 34 **VL** Lähivirkistysalue.
- 59-1 **ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue.
- 68 **EV** Suojaviheralue.
- 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.
- 83-1 **+** Kaupunginosan raja.
- 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 **78** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
- 92-1 **LINN** Kaupunginosan nimi.
- 93 **60** Korttelin numero.
- 95 **RITAHARJUNTIE** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 100 **VIII** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

- 105-1 **e = 0.8** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
 - 113 **---** Rakennusala.
 - 113-102 **et** Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.
 - 132-4 **Δ L 30dB** Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkovaipan äänenierästyvyyden L on oltava vähintään 30 dB.
 - 136 **---** Katu.
 - 147 **ajo** Ajoyhteys.
 - 154-1 **---** Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
 - 154-6 **---** Kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa.
 - 156-101 **| a |** Ohjeellinen kadun alitus.
 - 190-102 **up** Ohjeellinen ulkoilupolku.
- TONTTIJAKOMERKINNÄT:
- 5.** Sitovan tontinajan mukainen tontti.

lin3-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET JA PIHATILAT

Toimitilarakennusten korttelialueelle saa sijoittaa toimitisto- tuotekehitys- ja ympäristöhäiritöitä aiheuttamattomia teollisuusaloja sekä kahvila-, ravintola-, kokonntumis- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Korttelin 60 on mahdollista toteuttaa rakennuslalle enintään 40 metrin korkuinen masto. Korttelin 63 on mahdollista toteuttaa sähköasema ja muita kortteleita 60 ja 63 palvelevia kinnestötekniikan huollon rakennuksia.

Rakennusten arkkitehtuurin, julkisivujen näkyvyyden liikenneväylille ja piha-alueen viher- ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisia.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin. Korttelialueella palvelevat muuntamot tulee korttelissa 60 pääosin sijoittaa rakennusten yhteyteen.

Julkisivujen ja pihatilojen valaistuksesta on rakennustuvun yhteydessä esitettävä erillinen valaistusluonnos. Valaistuksesta tulee korostaa rakennuksen ja pihatilojen arkkitehtuuria.

Rakennuksen sisäänkäyntien ja sisäänulopohjojen tulee erottua selkeästi ja niitä korostetaan valaistuksella, julkisivun jäsenillä, katoksilla ja piharakenteilla.

Huolto- ja lastausalueet tulee olla aidattuja ja sijoittaa niin, että ne eivät avaudu suoraan Pohjantien tai Ritaharjuntien suuntaan, lastausalueet integroidaan osaksi rakennusta.

Alueelle tulee laatia rakennustuvun yhteydessä viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma sekä viherkoronkaskelma. Toteutettavissa rakentamisvaiheissa tulee suunnitella ympäristörakentamisesta esittävä koko korttelialueelle ensimmäisessä rakennusvaiheessa, suunnitelma päivitetään rakentamisvaiheiden edetessä.

Ympäristörakentaminen on toteutettava laadukkaasti siten, että myös ensimmäisissä rakennusvaiheissa piha- ja pysäköintialat ovat viimeistellyt. Pysäköintialueet, jalan- ja huoltoaluetta tulee jäsenillä eri pintamateriaaleista, istutuksen tai rakennettua, siten että alueet erottuvat toisistaan.

Ympäristörakentaminen on toteutettava laadukkaasti siten, että myös ensimmäisissä rakennusvaiheissa piha- ja pysäköintialat ovat viimeistellyt. Pysäköintialueet, jalan- ja huoltoaluetta tulee jäsenillä eri pintamateriaaleista, istutuksen tai rakennettua, siten että alueet erottuvat toisistaan.

Lattiatason alimman korkeusosan tulee olla vähintään +14,25 korkeusjärjestelmässä N2000. Korttelialueen osat, joita ei käytetä ajotieinä, huoltopihana tai pysäköintinä, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Tontille tulee osoittaa riittävät lumitilat.

PYSÄKÖINTI

KTY-1 alueelle on rakennettava autopaikkoja 1 ap/50 k-m2 toimitisto- ja liikeiloille sekä 1 ap/100 k-m2 teollisuus- ja tuotantiloille. Pysäköintipaikkojen suunnittelussa on huomioitava sähköautojen latauspaikat.

Pyöräpaikkoja on toimitisto- ja liikeiloille toteutettava 1 pp/50 k-m2 ja teollisuus- ja tuotantiloille 1 pp/3 työpakkia. Vähintään 30 % pakosta tulee toteuttaa katettuun tilaan. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäyntin tuntumassa. Ulkona olevat telineet on oltava runkolukittavia.

Pysäköintiä voidaan toteuttaa jäsenellysti maantasossa tai rakenteellisesti.

Pysäköintialueen tulee arkkitehtuuriltaan ja materiaaliltaan sopia päärakennuksen linjoihin ja se on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena.

HULEVEDET

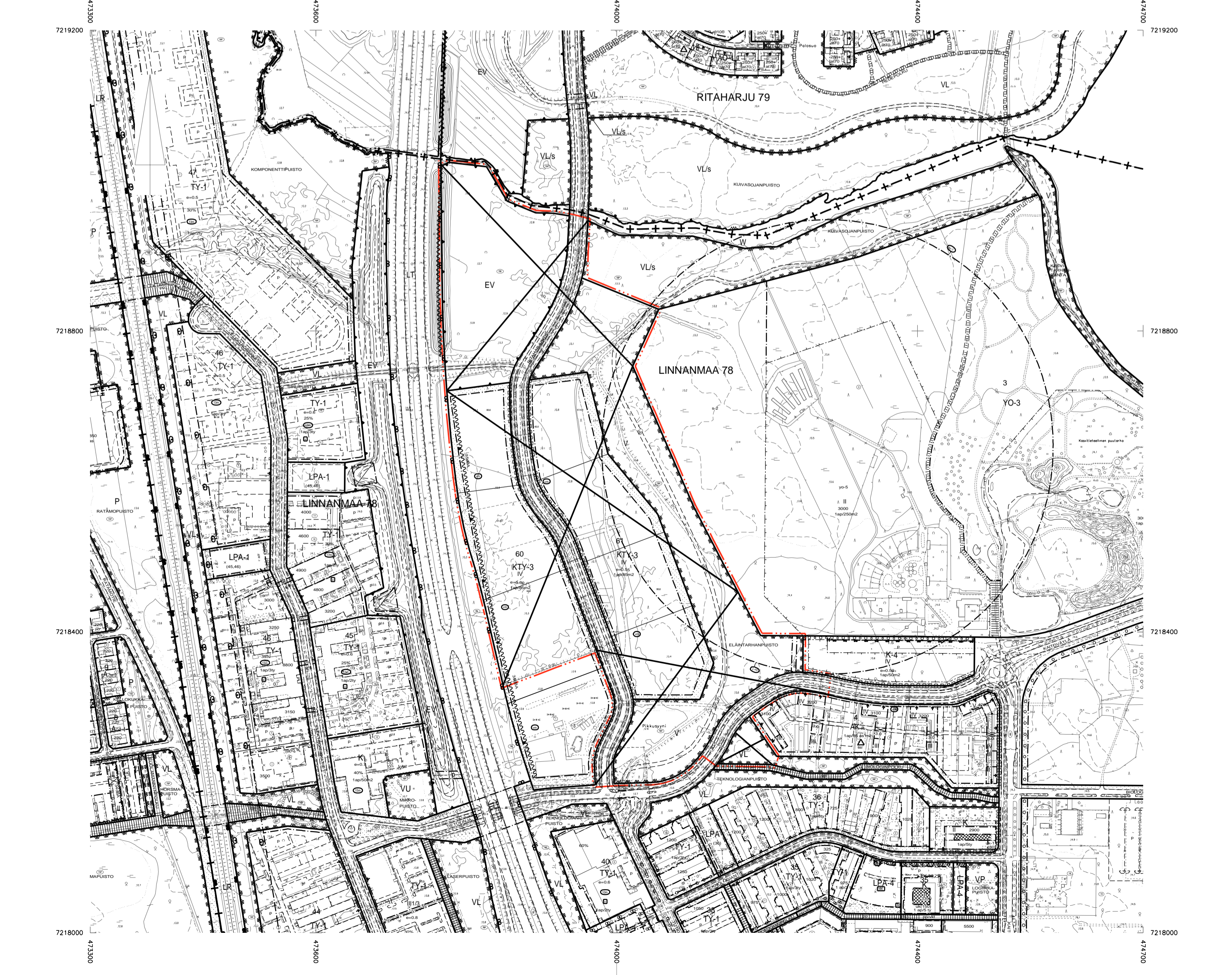
Katoilta ja pysäköintialueilta tulevia hulevesiä tulee viivytellä 1 m3 100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Alueella tulee suoda vettä läpäiseviä päällystettyä ja säilyttää viheraluetta mahdollisimman paljon. Liikennealueiden vedet tulee pyrkiä johtamaan biosuodatusalueiden/painanteiden kautta hulevesiverkostoon.

Viivytysrakenteiden tulee tyhjentää 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu salaajitus ja ylivuoto.

Rakennuskaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota ja ne tulee johtaa tarvittava väliaikaisen hallintarakenteiden kautta hulevesiverkostoon.

MAAPERÄ

Savisten ja siltisten maalien alueella on otettava huomioon mahdollinen sulfaattimaiden esiintyminen. Jos suunnitellaan savisiin ja siltisiin maalien pohjoispuolelta kiviä ja ottaa huomioon happamuusrisin rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja ma-aineksen läjityksessä.



OULUN KAUPUNKI
YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
LINNANMAAN KAUPUNGINOSA
KORTTELIN 60 OSA JA KORTTELI 61 SEKÄ
VIRKISTYS-, LÄHIVIRKISTYS-, SUOJAVIHER- JA
KATUALUEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU KORTTELI 63.
KORTTELIALUEILLE OSOITETAAN ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIJAO, JOTKA ESITÄÄN TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 19.6.2006 (1863) JA 26.1.2015 (2146) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUhteita 13.10.2020
MAANMITTAUSINSINööri
PENTTI STENIUS

| | | | | | |
|--------------------------------|------------|------------------------|----------------|----------------------|--|
| MITTAKAAVA | 1:2000 | 0 50 100 200 | | | |
| POIST.MERK. | 1:4000 | 0 100 200 400 | | | |
| ASEMAKAAVOITUS | | | | | |
| KAIVATUSNUMERO | 564-2487 | LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ | 8.3.2021 | KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ | |
| | 10611/2020 | YHDYSKUNTA- LAITUKUNTA | | KAUPUNGIN- VALTUUSTO | |
| SUUNNITTELIJA | ANNE OLSBO | PIKARTIA | ANITA KOIVIKKO | | |
| ASEMAKAAVAVALIKKO KARI NYKANEN | | EHDOTUS | | | |