

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 26-1 **KTY-1** Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimitilarakennuksia 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 asemakaavamerkinnot 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 äänenestävyyden L on oltava vähintään 30 dB.
 - 136 Katu.
 - 147 ajo Ajoyhteys.
 - 154-1 Maanalaisia johtoja 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 tonttijakon mukainen tontti.

lin3-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET JA PIHATILAT

Toimitilarakennusten korttelialueelle saa sijoittaa toimitoimisto-, tuotekehitys- ja ympäristöohjauksia tukevia rakennuksia sekä kahvila-, ravintola-, kokoustilaa 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 kunnossapitoon liittyviä rakennuksia.

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

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

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

Rakennuksen sisäänkäyntien ja sisäänulopohjojen tulee erottua selkeästi ja niitä korostetaan valaistuksella, julkisivun jäsenleilyllä, 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 rakennustuvasta yhteydessä viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma sekä viherkoronkaskelma. Toteutettavissa rakennusvaiheissa pihajärjestelysuunnitelmaa täydennetään ja pihajärjestelyä täydennetään. Pysäköintialueet, jalkankulkualueet ja huoltoalueet tulee jäsenleilyä eri pintamateriaaleilla, istutuksella tai rakennuksella, siten että alueet erottuvat toisistaan.

Ympäristörakentaminen on toteutettava laadukkaasti siten, että myös ensimmäisissä rakennusvaiheissa pihajärjestelyä ja pysäköintialueita on vihmävesien käsittelyä, jalkankulkualueita ja huoltoalueita tulee jäsenleilyä eri pintamateriaaleilla, istutuksella tai rakennuksella, 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 toimito- ja liiketiloille sekä 1 ap/100 k-m2 teollisuus- ja tuotantotiloille. Pysäköintipaikkojen suunnittelussa on huomioitava sähköautojen latauspaikat.

Pyöräpaikkoja on toimito- ja liiketiloille toteutettava 1 pp/50 k-m2 ja teollisuus- ja tuotantotiloille 1 pp/3 työpakkia. Vähintään 30 % pakosta tulee toteuttaa katuttuun tilaan. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäyntin tuntumaan. Ulkona olevat telineet on oltava runkolukittavia.

Pysäköintiä voidaan toteuttaa jäsenleilyä maantasossa tai rakenteellisesti.

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

HULEVEDET

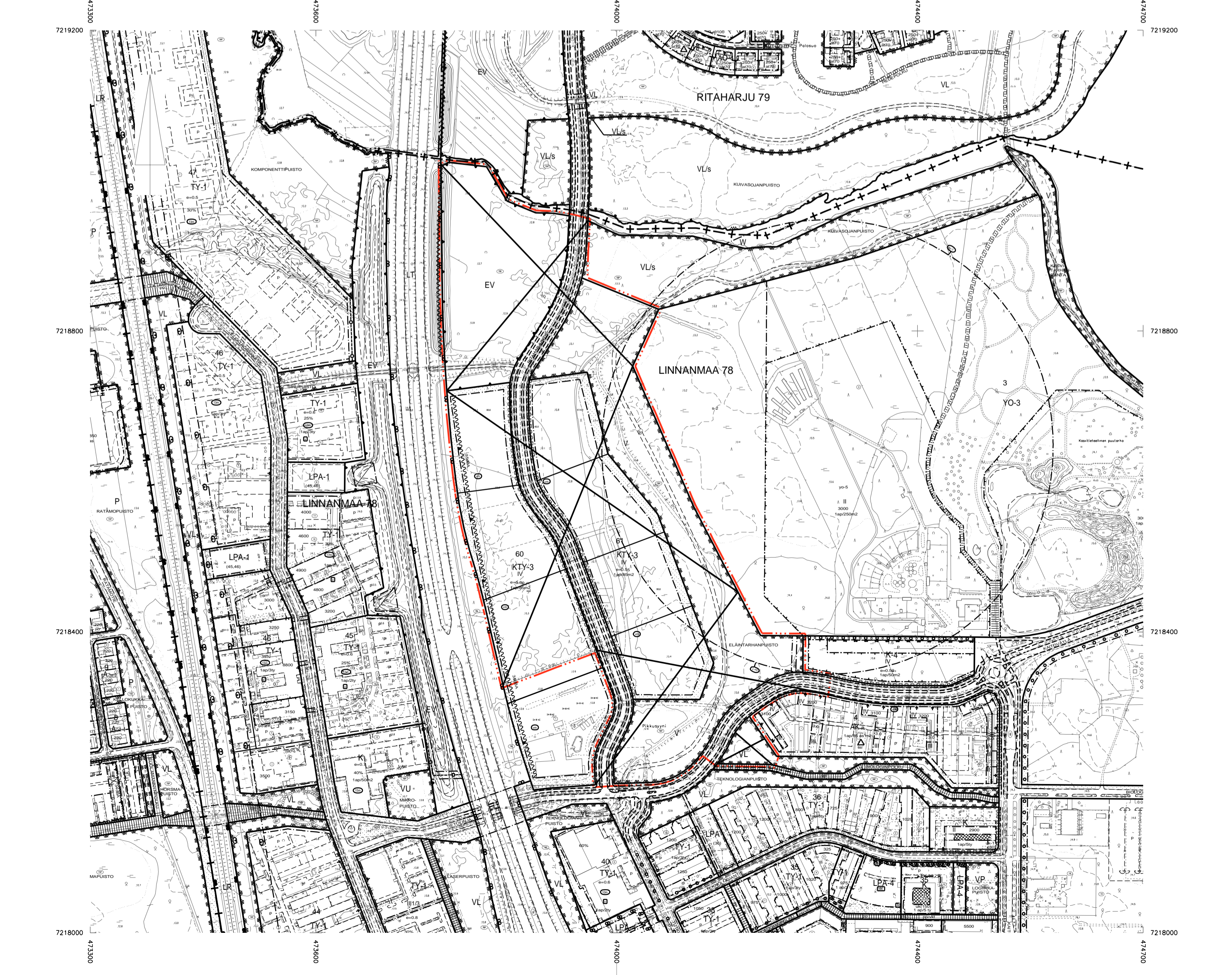
Katoilta ja pysäköintialueilta tulevia hulevesiä tulee viivytellä 1 m3 100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Alueella tulee suoda vettä läpäiseviä päällystettyä ja säilyttää viheraluetta mahdollisimman paljon. Liikennealueiden vedet tulee pyrkiä johtamaan biosuodatusalueiden/painanteiden kautta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

Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 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 ulottuvia kaivutöitä tai pohjaveden alentamista, tulee sulfaattimaiden esiintyminen tarkemmin tutkia ja ottaa huomioon happamuusmittauksella rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maainneksen läjityksessä.



OULUN KAUPUNKI
YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

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

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU KORTTELI 63.
KORTTELIALUEILLE OSOITETAAN ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIJAKO-
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
POIST.MERK. 1:4000

ASEMAKAAVOITUS

KAIVATUSNUMERO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAITUKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2487	8.3.2021		8.6.2021	21.6.2021	
10611/2020					

SUUNNITTELIJA
ANNE OLSBO

PIIRTAJA
ANITA KOIVIKKO

ASEMAKAAVAVALIKKO
KARI NYKÄNEN

EHDOTUS