

**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 **---** Maanalaisa johtoa varten varattu alueen osa.
- 154-6 **---** Kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa.
- 156-101 **| a |** Ohjeellinen kadun alitus.
- 190-102 **up** Ohjeellinen ulkoilupolku.
- 5.** Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

**200-296** **lin3**

**lin3-merkinnällä** varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

**RAKENNUKSET JA PIHATILAT**

Toimitilarakennusten korttelialueelle saa sijoittaa toimitisto- tuotekehitys- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusaloja sekä kahvila-, ravintola-, kokonumis- 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 kintestötekniikan huoltoon 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 rakennustuvan yhteydessä esitettävä erillinen valaistusluonnos. Valaistuksella tulee korostaa rakennuksen ja pihatilojen arkkitehtuuria.

Rakennuksen sisäänkäyntien ja sisäänulopohjojen tulee erottua selkeästi ja niitä korostetaan valaistuksella, julkisivun jäseneläillä, 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 rakennustuvan yhteydessä viheralan ammattilaisten laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma sekä viherkoronkaskelma. Toteutettavissa rakennusvaiheissa pihaj- ja pysäköintialueet ovat viimeistellyt. Pysäköintialueet, jalan- ja huoltoalueet tulee jäsenellä eri pintamateriaaleista, istutuksesta tai rakennetuin, siten että alueet erottuvat toisistaan.

Ympäristörakentaminen on toteutettava laadukkaasti siten, että myös ensimmäisissä rakennusvaiheissa pihaj- ja pysäköintialueet ovat viimeistellyt. Pysäköintialueet, jalan- ja huoltoalueet tulee jäsenellä eri pintamateriaaleista, istutuksesta tai rakennetuin, 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.

**PYSÄKOINTI**

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.

Pyöräkaikoja 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 tuntumaan. Ulkona olevat tieliikenne 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**

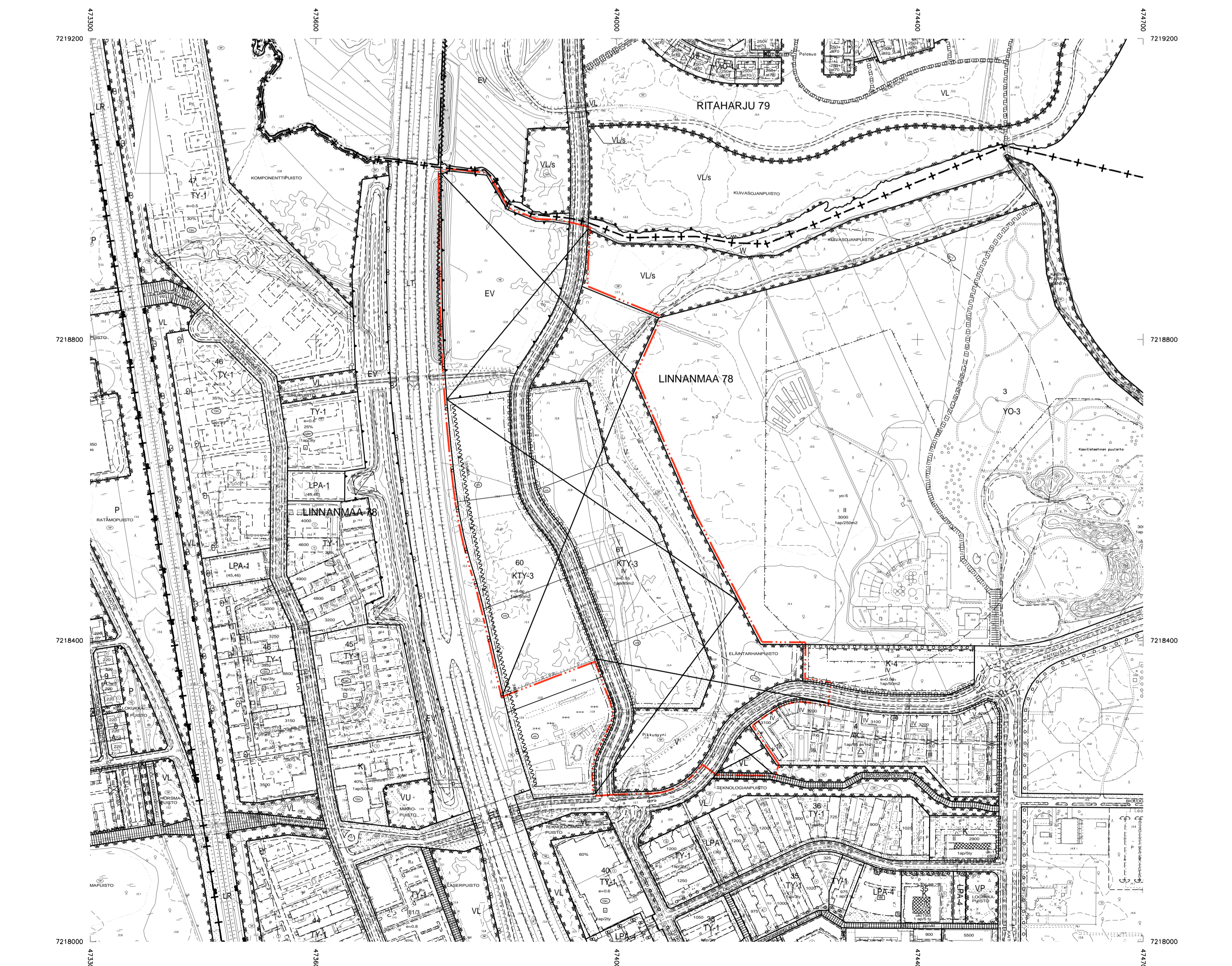
Katoilta ja pysäköintialueilta tulevia hulevesiä tulee viivytellä 1 m3 100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Alueella tulee suoda vettä läpäiseviä päällystettyä ja säilyttää viheralueita mahdollisimman paljon. Liikennealueiden vedet tulee pyrkiä johtamaan biosuodatusalueiden/painanteiden kautta 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 pohjallaan ulottuvia kaivutöitä tai pohjaveden alentamista, tulee sulfaattimaiden esiintyminen tarkemmin tutkia ja ottaa huomioon happamuusrisiksi rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maä-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 TONTTIAJOT, JOTKA ESITÄÄN TARKEMMIN TONTTIAJOKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 19.6.2006 (1863) JA 26.1.2015 (2146) HYVÄKSYTYT 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

KAIVATUS- DOKI	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAITUKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2487	8.3.2021		8.6.2021	21.6.2021	3.8.2021

SUUNNITTELIJA  
ANNE OLSBO

PIKARTIA  
ANITA KOIVIKKO

ASEMAKAAVAVALIKKO  
KARI NYKÄNEN