



- 125 Uloke.
- 128-1 Valokatteinen tila.
- 130-1 Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
- 132 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenestävyyden liikennemuutalasta on oltava vähintään 31 dBA.
- 134 Istutettava alueen osa.
- 134-101 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
- 135-1 Istutettava puuvi.
- 136 Katu.
- 147-1 Kadunomainen ajoyhteys.
- 147-101 Ohjeellinen ajoyhteys.
- 148 Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
- 150 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- 154-1 Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa.
- 159 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 163 Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
- 165-1 Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
- 165-2 Korttelialuetta varten vaadituista autopaikoista on korttelialueen ulkopuolelle osoitettu prosenttiluvun ilmoittama osa.
- 165-3 Suluisa autopaikkamääräyksen yhteydessä oleva merkintä osoittaa korttelin, johon alueen autopaikkoja on osoitettu.
- 165-9 Suluisa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
- 174-2 Muuntaja.
- 190-2 Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä umpinainen näkösuoja-aita.
- 190-8 Rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.
- 200-316 lyöt4 -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:
Kaupunkikuvaa ja rakentaminen:
Julksivujen tulee olla paikalla muurattua tiiltä. Muita julkisivumateriaaleja voidaan kuitenkin käyttää parvekkeiden sivu- ja taustaseinillä, asemakaavassa osoitettujen ulkoseinien kohdalla, asunto-osien eteläjulkisivuilla kerroksissa 2-8 sekä pohjoissivulla parvekkeitten yläpuolisilla seinäpinoilla. Julksivumateriaalien värisävyt tulee sovittaa keskenään yhteen sopiviksi.
Ensimmäinen maanpäällinen kerros on liike-, toimisto-, harrastus-, työ- ja pysäköintitilaa, eikä siihen saa sijoittaa asuntoja. Kerrokset 2-8 ovat asuinkerroksia.
Rakennuksen ullakkokerroksen saa sijoittaa teknisiä tiloja, joihin ei kohdistu autopaikkaveloitetta. Ilmanvaihtokoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikatton yläpuolelle. Kerroksissa oleviin ilmanvaihtokonehuoneisiin ym. teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkaveloitetta.
Parvekkeet tulee toteuttaa julkisivunomaisina parvekkeittain ja ne on lasitettava.
Rakennusten kattomuodon tulee olla tasakattomainen.
Rakennukset tulee suunnitella ja rakentaa korkeatasoisesti.
Asuinrakennusten ensimmäisiin kerroksiin tulee osoittaa kulkuyhteys Leevi Madetojan kadun puolelta.
Asuinrakennusten ensimmäisen kerroksen Leevi Madetojan kadun puoleisesta katujulkisivusta sekä päätyjulkisivusta tulee olla vähintään yksi kolmasosa läpinäkyvää lasiovi- ja ikkunapintaa.
Piha-alueet ja kansipihat:
Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä koko korttella koskeva vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutusluonnitelma, joka tulee olla toteutettuna siinä vaiheessa, kun rakennukselle tehdään loppurakennus.
Vettä läpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivytellä alueella ennen johtamista sadevesijärjestelmään asiantuntijan laatimien suunnitelmien mukaan. Viivytysrakenteiden tilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa viittäkymmentä vettä läpäisemättömää neliometriä kohden. Hulevesirakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 12 tunnin kuluessa tyhjentymisestäään. Rakenne ei saa tyhjentyä alle puolessa tunnissa täyttymisestäään.
Toisen kerroksen vesikatot rakennetaan asuntojen oleskelupihoiksi. Pihat tulee rajata sekä Leevi Madetojan kadun että Sisustajankujan puolelta vähintään 1,5 metriä korkealla aidalla, joka toimii pihan melusuojauksena. Melusuoja-aitojen tulee olla läpinäkyviä.
Piha-alueiden toiminnallisuudesta, turvallisuudesta, esteettömyydestä, viihtyisyydestä ja esteettömyydestä tulee huolehtia toimintojen sakealla sijoittelulla ja rajauksilla, korkeatasoisilla materiaaleilla sekä vaativiin kasvulosuhteisiin sopivilla istutuksilla.
Kulkureittien ja oleskelualueiden ulkopuoliset alueet kansipihalla tulee istuttaa. Istutusten kasvedellytykset kansipihalla tulee varmistaa riittävät korttelialueen istutusolosuhteilla. Istutettavista alueista vähintään puolet tulee olla vähintään 0,5-0,9 m syvää kasvualustaa, johon voidaan istuttaa erikoisköisiä pensaita ja pieniä puuta. Kasvillisuuden kasvualustan ja kastelu- sekä kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.

200-316

Muuntamo:
Korttella varten on sijoitettava rakennukseen muuntamo rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa Oulun energia Siirto ja Jakelu Oyn hyväksymällä tavalla.
Pysäköinti- ja huoltojärjestelyt:
Rakennuksen jätehuolto on suojattava ja sijoitettava osaksi rakennusmassaa.
Rakennusluvun hakijan on osoitettava tontilta säilytystilaa autoja varten seuraavasti:
- Yksi autopaikka 150 asutokkerrosalaneliometriä kohti
- Yksi autopaikka myymälöiden 75 kerrosalaneliometriä kohti
- Yksi autopaikka toimistotilojen 100 kerrosalaneliometriä kohti
- Yksi autopaikka 1000 asutokkerrosalaneliometriä kohti vieraspysäköintiä varten.
Ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen sijoittuva autotallin tila voidaan rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennuskohteen lisäksi.
Korttelialueen ilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista veloitteista voidaan erillisen pysäköintiselityksen perusteella härtä joustoa. Joustoasetelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvun yhteydessä erillisellä selvityksellä ja mahdollisilla sopimuksilla. Veloitteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköintinormin mukaisesti käytetään joustotelejä.
Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvun yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.
Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asutokkerrosalaneliometriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkoluokittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksokerroksisissa tai seinätiloissa. Asunonille tulee lisäksi varata tila yhdelle enkospyörälle, paravaunulle tai muulle liikunnan apuvälineelle jokaista alkavaa tuhatta asutokkerrosalan kerrosalaneliometriä kohden. Mahdolliset ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkoluokittavilla telineillä. Liiketallille on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti. Toimistotilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyörien pysäköintitilaa ei kohdistu autopaikkaveloitetta.
Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan oven tulee olla helposti avattava ja mitoituksen mahdollista talutus ulkosa.
Pyöräpysäköintipaikalle kynnysen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai laiska, jonka enimmäiskorkeus on 8 %.
Ympäristömelu:
Asuntojen Leevi Madetojan kadun puoleisten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänenestävyyden melua vastaan on oltava vähintään 31 dBA.
Happamat sulfaattimaat:
Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaat. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmatarkeisiin. Happamotumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maan-aineksen läjityksessä happamotumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.
TONTTIJAKOMERKINNÄT:
Sivon tonttijako mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
KORTTELI 59
TONTIT 2, 3, 5-10 SEKA
KATUALUE

OSALLA KORTTELIA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.
OSALLE LPA-4 KORTTELIALUETTA ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIJAKO, JOKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 25.9.1997 (1567) VAHVISTETTU JA 13.11.2017 (2257) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POISTUVA ASEMAKAAVA ON ESITETTY ERILLISELLÄ KARTALLA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUITEITA 1.7.2021
MAANMITTAUSINSINööri
PENNTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIST.MERK.

KAAVATUNNUS	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGINVALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2483	17.9.2021			*****	
11242/2019					
SUUNNITTELIJA JERE KLAMI	PIIRTAJA IRMA HYRY				
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO KARI NYKANEN			EHDOTUS		

- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
- 6 AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
 - 23 KL Liikerakennusten korttelialue.
 - 57-4 LPA-4 Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
 - 82 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
 - 84 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
 - 85-1 Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
 - 86-1 Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
 - 89-1 Ohjeellinen tontin raja.
 - 91-1 **13** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.

- 92-1 **KARJ** Kaupunginosan nimi.
- 93 **59** Korttelin numero.
- 95 **LEEVI M** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96 **3980** Rakennusoikeus kerrosalaneliometriä.
- 100 **VIII** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113 Rakennusala.
- 115-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtalua maantasokerrokseen.
- 115-8 Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketallia maantasokerrokseen. Suluisa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältää kokonaiskerrosalan.
- 119 Auton säilytyspaikan rakennusala.
- 122-2 Maanalainen pysäköintipaikka.