ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

| | | |
|---|---|---|
| 2 | AK | Asuinkerrostalojen korttelialue. |
| 2-1 | AKR | Asuinkerrostalojen ja rivitaltojen korttelialue. |
| 3 | AP | Asuinpientalojen korttelialue. |
| 7 | AH | Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. |
| 33 | VP | Puisto. |
| 34 | VL | Lähivirkistysalue. |
| 57-1 | LPA-1 | Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos. |
| 72-1 | SR-1 | Suojeltavien rakennusten korttelialue. Korttelialueen käyttötarkoituksen tulee edistää alueen rakennusten rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten tai kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä. |
| 81 | W | Vesialue. |
| 82 | | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
| 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. |
| 89-1 | | Ohjeellinen tontin raja. |
| 91-1 | 52 | Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu. |
| 92-1 | TUIRA | Kaupunginosan nimi. |
| 93 | 118 | Korttelin numero. |
| 95 | STUREN | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| 96 | 100 | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. |
| 96-16 | 2700+th280 | Rakennusoikeus, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous-, huolto- ja työtilojen kerrosalan neliömetreissä. |
| 98-1 | 1 as | Merkintä osoittaa rakennusalalle sallittujen asuntojen lukumäärän. |
| 98-6 | max as900kem2 | Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä saa enintään käyttää asuntojen rakentamiseen. |
| 100 | VII | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| 100-101 | (I) | Suluissa oleva roomalainen numero osoittaa ohjeellisen kerrosluvun. |
| 112 | I | Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen. |
| 113 | | Rakennusala. |
| 113-6 | th | Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous-, huolto- ja työtiloja. |
| 113-101 | | Ohjeellinen rakennusala. |
| 113-107 | j | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita. |
| 115-4 | m - 2(700) | Rakennusala, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa rakennusalalla sallitun vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. |
| 115-8 | m - 5(200) | Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan. |
| 117-101 | t | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. |
| 119-101 | a | Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala. |
| 125-101 | u | Ohjeellinen uloke. |
| 126-1 | | Rakennusalalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena. |
| 127-1 | | Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen. |
| 127-2 | 6.5 | Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Luku osoittaa kulkuaukon vähimmäiskorkeuden metreinä. |
| 129 | | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. |
| 132-7 | dB | Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä. |
| 133 | le | Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. |
| 134-101 | | Ohjeellinen istutettava alueen osa. |
| 135-6 | | Säilytettävä puu. |
| 136 | | Katu. |
| 137 | | Katuaukio/tori. |
| 140-1 | pp | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. |
| 140-101 | pp | Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. |
| 141-1 | pp / h | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. |
| 147 | ajo | Ajoyhteys. |
| 147-101 | ajo | Ohjeellinen ajoyhteys. |
| 148 | h | Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. |
| 148-101 | h | Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. |
| 151-101 | p | Ohjeellinen pysäköimispaikka. |
| 156-1 | a | Kadun alitus. |
| 159 | | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |
| 165 | (118 - 122) | Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. |
| 165-1 | a | Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta. |
| 169-10 | PR | PR-merkinnällä osoitettu tie on osa kulttuurihistoriallisesti merkittävää Pohjanmaan rantatietä, joka on otettava huomioon katusuunnittelussa. Tien erityispiirteet, esim. puustoinen ilme tulee säilyttää. |
| 171-11 | sr - 10 | Suojeltava rakennus. Rakennus on korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Sisä- ja ulkopuolisissa korjaustöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. |
| 171-23 | sr - 20 | Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. |
| 174-2 | vm | Muuntaja. |
| 174-3 | et | Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennelma tai laitos. |
| 178-3 | pima | Alueen osa, jossa maaperän kunnostustarve tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa ja jätteet poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti. |
| 188 | nat | Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue. |
| 189-6 | luo - 5 | Luonnonsuojelulain 42 §:n nojalla rauhoitetun lietetattaren kasvupaikka. Lajin yksilöitä tai niiden osia ei saa ottaa eikä häivittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa lietetattaren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetattaren kasvupaikoille ei tule johtaa hulevesiä. |
| 190-3 | | Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri. |
| 190-31 | | Veneväylä/venereitti |
| 190-48 | dr | Logistiikkadronien laskeutumispaikan esteistä vapaa suoja-alue. |
| 190-85 | | Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jonka julkisivu on valaistava. |
| 190-113 | hule | Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa. |
| 190-118 | tr | Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä. |
| 190-124 | ve | Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saadaan rakentaa venevalkamaan liittyviä laitteita. |
| 200-335 | tui7 | tui7-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksi: |

YLEISMÄÄRÄYKSET
Rakennuksille tulee teettää rakennuslupavaiheessa hiilijalanjäljen laskelma. Laskelma tulee tehdä Ympäristöministeriön kehittämällä rakennusten hiilijalanjäljen arviointimenetelmällä.

Korttelei 118-122 ensimmäinen rakennuttaja vastaa koko korttelipihan yleissuunnittelusta. Suunnitelmassa tulee määritellä mm. pihan toiminnot, korkeudet, hulevesijärjestelmä, piharakennukset, jätehuolto, auto- ja pyöräpysäköinti jne. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnitelman laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Korttelipihoille tulee varata riittävästi tilaa kaikille pihatoiminnoille, mukaan lukien leikki ja oleskelu sekä lumen varastointi. Suunnittelussa tulee huomioida näkymät suistoalueelle.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN
Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja huomioida alueen kulttuurihistorialliset arvot rakennusmateriaaleissa ja rakennusten muotokielessä.
Alueelle ei sallita luhtikäytävätaloja, poikkeuksena korkeat kaksikerroksiset loft-asunnot.
Korttelei 119, 120 ja 121 Aukioiden ja katualueiden puoleiset korttelijulkisivut tulee rakentaa polveleviksi.
Korttelin 118 Punatiilinen kaareva autohallirakennus luo Varikon alueelle voimakkaan ja tunnistettavan ilmeen. Kaareva punatiilinen autohalli tulee säilyttää, jos sille löytyy käyttöä. Jos rakennus korvataan uudisrakentamisella, tulee kaaren muodon ja materiaalin säilyä. Ilmanvaihtokonehuoneet voidaan sijoittaa ylimpään kerokseen kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tekniset tilat tulee pyrkiä sijoittamaan joko vesikaton alapuolelle tai upotettuina vesikattoon rungon keskilinjan pihan puolelle. Kyseisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.
Pysäköintilaitoksen ja tornin välisen kulkuaukon korkeus tulee olla vähintään tornin kahden alimman kerroksen korkuinen. Alueelle ei saa rakentaa kellareita eikä pihakansia.
Rakennusten alin rakentamiskorkeus lattiatasoilla on N2000 +3,6m.

KORTTELEIDEN YHTEISTILAT
Asuinkerrostalojen korttelialueille rakennettavasta kokonaisrakennusoikeudesta tulee vähintään 3% olla yhteiskäyttötiloja, työtilaa ja/tai liiketilaa. Asuinkerrostalojen rakennusten ylimpiin kerroksiin tulee sijoittaa yhteis- ja/tai saunatiloja ja niihin saa sijoittaa myös asuntoja. teknisiä tiloja ja irtaimistovarastoja. Maantasossa olevien yhteistilojen tulee avautua yleisille alueille. Yhteistiloihin tulee sijoittaa lokerikot kotiin kuljetettaville ruokalähetyksille yms. sekä kierrätyspiste käyttökelpoisille tavaroille. Lokerikon tulee olla helposti saavutettavissa korttelin asukkaille ja lähetysten kuljettajille.

RAKENNUSSUOJELU
Korttelei 118, 121 ja 122 SR-1 -merkinnällä osoitettujen rakennusten korjaus- ja muutostöissä tulee säilä julkisivujen alkuperäistä tyyliä. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita. Korttelin 118 SR-1 rakennukseen tulee rakentaa palveluita ja/tai liiketoimintaa, siihen ei saa rakentaa asumista eikä päivittäistavarakauppaa.

JULKISIVUT JA KATTOMUODOT
Asuinrakennusten pääjulkisivujen aukioiden ja katualueiden puolella tulee olla tiilestä paikalla muurattuja ja keskenään eri värisiä. Sallittuja ovat punaisen, ruskean, harmaan ja mustan eri sävyiset tiilet. Sauman tulee olla tiilen värinen. Rakennuksissa tulee käyttää myös karkeampaa, teollisen vaikutelman antavaa tiilitä ja erilaisia tiililimityksiä. Tiilten värisävyjen tulee olla lähialueen tiilirakennuksiin sopiva. Korttelei 119, 120 ja 121 aukioiden puoleisten julkisivujen pinta-alasta tulee muurata vähintään 50% käsinlyödystä tiilistä (nk ruukintiili). Rakennusten aukotuksen tulee olla vaihtelevaa ja aukkojen väliin tulee jäädä vaaka- ja pystysuunnassa ehjiä tiilimuuripintoja. Edellinen määräys ei koske korttelin 120 XVI-korkuista asuinkerrostaloa, jonka julkisivut voivat olla puupintaiset. Korttelin 121 SR-1- ja AP-tonteilla tulee rakennusten julkisivumateriaalin olla puuta.

Alueen rakennuksiin ei saa sijoittaa ullakkokerrosta. Korttelei 118, 119, 120, 121 AK -tonteilla rakennusten kattomuodon tulee olla tasakattomainen tai sisäpihalle lasketa pulpettikatto. Korttelin 118 Hietasaarentien varren IV-kerroksisten rakennusten räystäslinjojen tulee olla lisäksi keskenään samalla korkeudella. Korttelei 119 ja 120 AP- ja AKR-tonteilla kattomuodon tulee olla samaan suuntaan kallistettu pulpettikatto. Korttelin 121 SR-1- ja AP-tonteilla tulee rakennusten katon olla mansardi- tai harjakatto.
Korttelin 122 uudisrakennuksissa tulee olla yhtenäinen kaupunkikuvallinen ilme. Talousrakennuksille ja autosuojille tulee rakentaa viherkatto tai ne tulee varustaa aurinkopaneeleilla.

Maantasokerroksessa liike- ja toimistotilojen julkisivuissa on oltava vähintään puolet ikkunapintaa, harrastus-, työtilojen, ja muiden aputilojen julkisivussa vähintään kolmasosa. Kaavan mahdollistaman päivittäistavaramyymälän huoltotoiminnat (huoltopiha, jätehuolto) tulee sijoittaa rungon sisään niin, ettei niistä aiheudu haittaa asumiselle. Myymälällä ei saa olla ulkovarastointia.

Kerrostalojen porrashuoneet tulee varustaa viihtyisyyden ja valonsaannin takaamiseksi ikkunoin kaikilla asuinkerrostasoilla. Asuntojen ikkunat eivät saa aueta ainoastaan pohjoiseen ilmansuuntaan tai parvekkeelle.
Asuntojen tulee olla muunneltavia ja monimuotoisia.

TERASSIT JA PARVEKKEET
Korttelei suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Maantasoasunnoilla tulee olla terassit Varikonaukion reunalle sijoittuvia lukuun ottamatta.
Parvekekentti ei sallita. Yleisille alueille rajautuvien julkisivujen parvekkeita ei saa tukea maahan ja ne tulee lasittaa sivuun siirrettävillä laseilla. Varikonaukion, Hietasaarentien, Lipporannantien, Sturenpolun ja Koskitien varressa julkisivujen parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä ja osana julkisivuaukotusta.

AUTOPAIKOITUS
Korttelei autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta korttelia 122. Pysäköintipaikkoja tulee varata pysäköintinormin mukaan seuraavasti:
Asuinkerrostalot 1 ap/ 180 k-m2
Rivitalo ja kytketty pientalo 1 ap/ asunto
Erillispientalo 1 ap/asunto
Liike- ja muut tilat 1 ap/ 75 k-m2
Toimistot 1/100 k-m2
Opiskelija-asuminen 1/300 k-m2
Palveluasuminen 1/270 k-m2
Tehostettu palveluasuminen 1/400 k-m2
Vuokratalot -25%

Liikuntaesteisten autopaikoja tulee olla kaksi LE-paikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi LE-paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. LE-pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

Yhtiömuotoisissa korttelei tulee olla lisäksi yksi kotihoidolle varattu pysäköintipaikka. Liikuntaesteisten autopaikkoja ja kotihoidon pysäköintipaikan saa sijoittaa yhteispihalle.

Kerrostaloasunnoilla ja yhtiömuotoisesti rakennettavilla kytketyillä pientaloilla ja rivitaloilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliömetriä kohti. Autopaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkerrosala. Jokaisen korttelin tulee toteuttaa pysäköintitaloon vähintään yksi yhteiskäyttöautopaikka, jota ei sisällytetä joustolaskemiin.

Korttelissa 122 tonteilla 1 ja 5 autopaikat tulee sijoittaa asuinrakennusten pohjakerroksiin. Muut korttelin autopaikat saa sijoittaa osoitetuille paikoille AH-korttelialueella. Kaikilla autopaikoilla tulee varautua sähköistämiseen.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet:
Toteutettavan kohteen velvoitepaikoista voidaan tapauskohtaisesti, erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmassa ja erityisesti toiminnallisuuteen perustuvissa joustoissa osoitetaan palvelun toimivuus rakennuslupavaiheessa perustelulla erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa vuokratalokohteessa vähintään 60 % ja muissa kohteissa vähintään 75 %.
Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, velvoitepaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

PYSÄKÖINTILAITOS
Korttelin 120 LPA-1 tontille tulee rakentaa pysäköintilaitos, johon sijoitetaan kortteleiden 118, 119, 120 ja 121 autopaikat. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös korttelin 122 autopaikkoja sekä Tukkisaaren palveluiden pysäköintipaikkoja. Autopaikat tulee toteuttaa nimikoimattomina ja niissä tulee varautua niiden sähköistämiseen.
Pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen tulee rakentaa pyöräpysäköintilaitos.
Pysäköintilaitoksessa tulee olla mahdollista myös muiden liikkumisen välineiden vuokraaminen. Castreninaukion puolelle, laitoksen ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa päivittäistavaramyymälä. Laitoksen katolle saa sijoittaa asumista ja korttelin yhteisiä tiloja.
Pysäköintilaitoksen korkeus saa olla enintään viisi kerrosta ja sen päällä sijaitsevat asuinrakennukset enintään kaksikerroksisia. Laitoksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti julkisivumaisella tavalla ja sovittaa korttelin asuintalojen arkkitehtuuriin. Julkisivussa tulee käyttää samoja tiilen sävyjä kuin tontille rakennettavissa kerrostaloissa.

PYÖRÄPYSÄKÖINTI
Pyöräpysäköinnille tulee varata paikkoja seuraavasti:
Asuinkerrostalo: 1 pp/ 30 k-m2
Rivitalo ja kytketty pientalo 1 pp/ 30 k-m2
Erillispientalo 1 pp/ 30 k-m2
Toimistot ja julkiset palvelut 1 pp/ 50 k-m2
Liike- ja muut tilat 1 pp/ 30 k-m2
Yhtiömuotoisesti rakennettaviin pientaloihin ja rivitaloihin tulee edellä mainittujen lisäksi varata erikoispyörille ja muille liikkumisen apuvälineille yksi paikka alkavaa 1000 kem2 kohti.

Asuntojen ja suojelurakennusten korttelialueen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Helposti saavutettava tila on sellainen, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %. Mahdolliset ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan.
Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

HULEVEDET
Tonteille / korttelialueille tulee laatia rakennusluvan yhteydessä hulevesisuunnitelma. Piha-alueiden pinnoitteista 80 % tulee olla vettä läpäisevää materiaaleja. Hulevesien keräämistä ja viivyttämistä varten tulee rakentaa altaita ja/tai säiliöitä mitoitustilavuudeltaan vähintään 0,5 M3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Sadeveden keräämiseen kasteluvetenä käytettäväksi kannattaa rakentaa kastelusäiliöitä, josta ylivuotava vesi johdetaan viivytyssäiliöihin. Säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto ja niiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa. Alueelle tulee laatia rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, jota noudatetaan rakennustöiden aikana.

RAKENNUSMATERIAALIEN KIERRÄTYS
Rakennustyön aikana syntyvä rakennusjäte tulee lajitella tontinluovutuksen yhteydessä annettavan ohjeistuksen mukaisesti.

JÄTEHUOLTO SEKÄ VIHER- JA PUUTARHAJÄTTEEN KÄSITTELY
Korttelei tulee olla keskitetty jätteen keräys. Taloilla ei sallita omia jätetiloja. Jätehuolto tulee integroida pihan talousrakennuksiin tai asuinrakennuksiin. Puutarhajäte tulee kompostoida korttelikohtaisesti yhteispihalla tai kuljettaa jäteasemalle. Puutarhajätettä ei saa viedä lähivirkistysalueille.

MUUNTAMOT / TEKNISET TILAT JA LAITTEET
Korttelei 119, 120, 121 muuntamo tulee integroida korttelialueen rakennukseen sähkönjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa katutasolle ja kadun puoleiselle seinälle. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

| | |
|---|---|
| 2. | Sitovan tonttijaon mukainen tontti. |
| 200-335 | PIHA-ALUEET JA -RAKENNUKSET, PUUSTO JA KASVILLISUUS<br>Piha-alue piharakennuksineen toteutetaan yhtenäisen pihasuunnitelman mukaan. Alueelle tulee laatia rakennusluvan yhteydessä viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun vihertoimen tavoitelaku. Vihersuunnittelussa tulee huomioida näkymät suistoalueelle.<br><br>Piha on kaikkien korttelin asukkaiden käytössä. Yhteispihalla tulee olla monipuolisia yhteiskäyttöisiä toimintoja. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käyteta vaittämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina ja/tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Pihat on jäsennettävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki ja oleskelu-oleskelutiloiksi.<br>Korttelin piha-alueelle on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.<br>Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia lumitilalaskelma.<br><br>Piharakennukset tulee suunnitella koko korttelialueella siten, että ne muodostavat arkkitehtuuritaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhtenäisen kokonaisuuden. Piha-alueelle tulee rakentaa korttelin yhteiskäyttöinen korttelitalo.<br>Korttelialueen pihojen välisiä rajoja ei saa aidata.<br><br>SÄILYTETTÄVÄT PUUT<br>Säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidalla, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.<br><br>VALAISTUS JA TAIDE<br>Hietasaarentien varren rakennuksissa tulee olla yhtenäinen julkisivuvalaistus, Villa Castrenin, Varikon korjaamon ja 16-kerroksisen tornin julkisivut tulee valaista. Alueella noudatetaan sinne laadittavaa taideohjelmaa.<br><br>KESKENERÄISET KORTTELIALUEET<br>Keskeneräisten tonttien asukastuvallisuus tulee huomioida. Alueet tulee mahdollisesti rajata aidalla kaupunkikuvallisesti yhtenäisesti muun ympäristön kanssa. Rakentamisaikana tulee huomioida keskeneräisten korttelei oleskelupihojen melunsuojaus.<br><br>MELU<br>Hietasaarentien varren rakentaminen sijoittuu melualueelle. Liikennemelun leviäminen piha-alueelle torjutaan yhtenäisillä rakennusmassoilla tai vähintään 2m korkeella umpinaisella meluaidalla. Parvekkeet tulee lasittaa niiltä osin kuin niillä ylittyvät melutason ohjearvot. Hietasaarentien puolella tulee lasitetut parvekkeet toteuttaa noramaalia paremmin ääneristettyinä joko parvekkeen kattoon lisättyllä vaimennusmateriaalilla tai/ja käyttämällä tiivisteellisiä lasituksia tai muulla ratkaisulla, jolla saavutetaan vaatimuksen mukainen ääneneristävyys. Yli 65 dB keskiäänitasoalueelle ei osoiteta oleskelun tarkoittetuja parvekkeita. Asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan. |
| 300-20 | HARTAANRANNAN KATU- JA PUISTOALUEILLA ON NOUDATETTAVA SEURAAVIA MÄÄRÄYKSIÄ:<br><br>PILAANTUNEET MAAT<br>Alueella voi sijaita rakennusjätettä sekä kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua tulee tarkkailla ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Tarvittaessa tulee olla yhteydessä alueellisen ympäristöviranomaiseen. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kynnysarvotason ylittäviä maita ei voida siirtää ulkopuolelle hyödynnettäväksi ilman tarkempaa riskitarkastelua.<br><br>HULEVEDET<br>Castrenaukio, Varikonaukio, Sturenaukio ja Heikuranaukio ovat aukioita, joissa on sadepuutarhoja, istutettuja osia katuvesien viivyttämiseen ja suodattamiseen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Tulvareittiä ei saa padota. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.<br>Hartaanrannan alueelle tulee laatia rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, jota noudatetaan rakennustöiden aikana.<br><br>VIHER- JA PUUTARHAJÄTTEEN PAIKALLINEN KÄSITTELY<br>Puistoalueilla syntyvä viherjäte tulee käsitellä syntypaikalla sillppuamalla maastoon, käyttämällä katteena tai kompostoimalla. Viherjätettä varten rakennettavien kompostien sijoittaminen tulee suunnitella ympäristösuunnittelun yhteydessä.<br><br>ALUEELLA SYNTYVIEN MAAMASSOJEN KIERRÄTYS<br>Alueella syntyvät ylijäämämaat tulee sijoittaa lähialueelle erillisen suunnitelman mukaisesti.<br><br>HARTAANSILTA<br>Sillan toteuttamisen yhteydessä on tutkittava luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen poikkeusluvan tarve ja edellytykset. Silta tulee toteuttaa siten, etteivät siltapilaint osu lietetataresiinyman kohdalle ja ranta jää luonnontilaiseksi.<br><br>VEDENALAINEN INVENTOINTI<br>Hartaansillan ja kelluvan rakennusalueen suunnitelmista tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto mahdollisesta vedenalaisinventoinnista ennen rakentamiseen ryhtymistä sen selvittämiseksi, onko hankkeella vaikutusta vedenalaiseen kulttuuriperintöön.<br><br>MUUNTAMOT JA TEKNISET LAITTEET<br>Muuntamoihin, meluaitoihin, jakokaappeihin ym. teknisen huollon varusteisiin saa sijoittaa ympäristötaidetta.<br>Pumppaamot tulee maisemoida ympäristöön sopivaksi.<br><br>SÄILYTETTÄVÄT PUUT<br>Säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidalla, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.<br><br>VALAISTUS JA TAIDE<br>Aukioille ja alikulkuihin saa tehdä taidetta ja erikoisvalaistusta. Varikonaukiolla tulee varautua tapahtumavalaistuksen mahdollistamiseen. Alueella noudatetaan sinne laadittavaa taideohjelmaa.<br><br>TUKKISAARET<br>Tukkisaarille saa rakentaa melonta- ja kalastuskeskuksen sekä yhteiskäyttöisiä työ- ja saunatiloja. Rakennukset tulee rakentaa pilareille. Rakennusten alin rakentamiskorkeus lattiatasoilla on N2000 +3,6m. Alueen rakentamisessa tulee huolehtia siitä, että luonnonarvot säilyvät. |

# O U L U N  K A U P U N K I

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

TUIRAN KAUPUNGINOSA
KORTTELIT 47 JA 50 SEKÄ
PUISTO-, PYSÄKÖIMIS-, VESI- JA KATUALUEET SEKÄ VENEVALKAMA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU TUIRAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 118-122.

KORTTELIALUEILLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIJAOT, JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 23.5.1969 (495), 5.8.1969 (509), 30.11.1970 (549), 18.9.1981 (954) JA 17.12.2012 (2103) VAHVISTETUT/HYVÄKSYTYT ASEMAKAAVAT.

POISTUVA ASEMAKAAVA ON ESITETTY ERILLISELLÄ KARTALLA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA 30.6.2021

MAANMITTAUSINSINÖÖRI
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1 : 1000
POIST.MERK. 1 : 4000

0 25 50 100
0 100 200 400

ASEMAKAAVOITUS

| KAAVATUNNUS DRNO | LAATIMIS-PÄIVÄMÄÄRÄ | KORJAUS-PÄIVÄMÄÄRÄ | YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA | KAUPUNGIN-VALTUUSTO | VOIMAANTULO-PÄIVÄMÄÄRÄ |
|---|---|---|---|---|---|
| 564-2462<br>1447/2020 | 19.11.2021 | | | | |

| | |
|---|---|
| SUUNNITTELIJA<br>EINI VASU | PIIRTÄJÄ<br>IRMA HYRY |
| ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ<br>KARI NYKÄNEN | EHDOTUS |