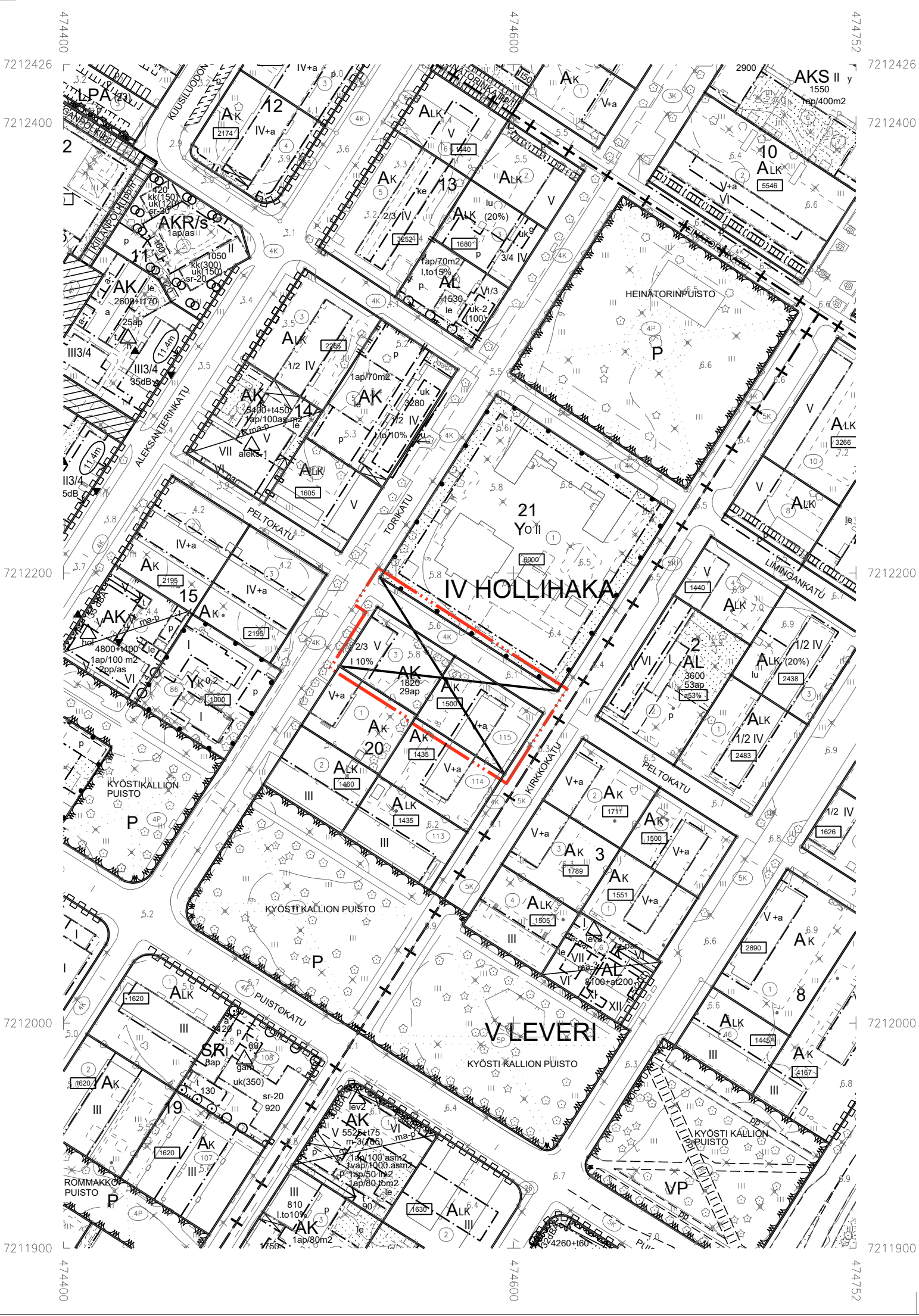
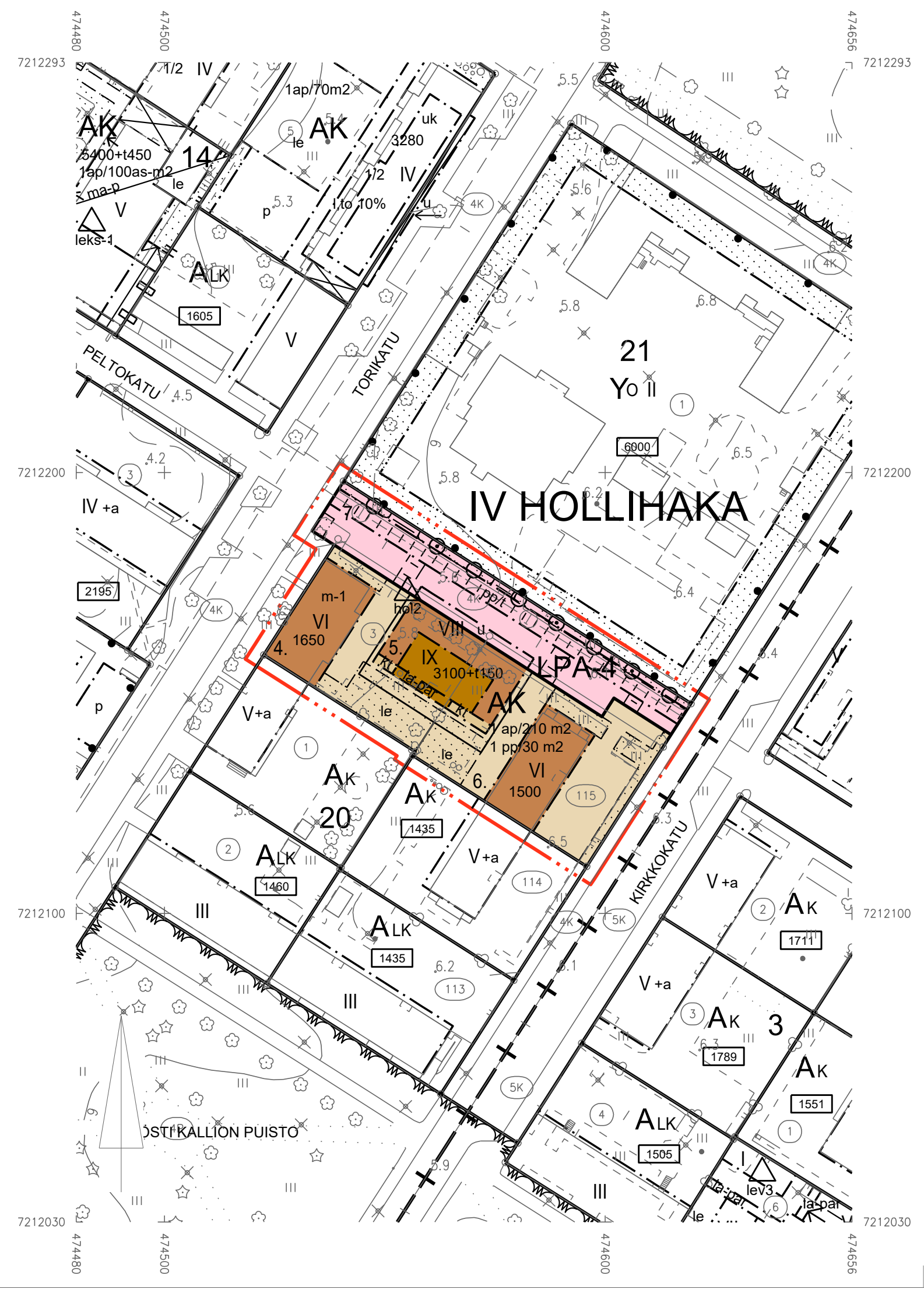


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:		
2	AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
57-4	LPA-4	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät 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.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-2	IV	Kaupunginosan numero.
92-2	HOLL	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	20	Korttelin numero.
94-1	5	Ohjeellisen tontin numero.
95	TORIKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	3200	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
96-1	3100+1150	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	IX	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



113		Rakennusala.
113-2	kt	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
115-1	m-l	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituista häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtalaa maantasokerrokseen.
125	u	Uloke.
133-101	le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-5	○ ○ ○	Säilytettävä ja täydennettävä puurivi.
136		Katu.
142-101	pp/t	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
154-6	⓪	Kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa.
163	1 op/210m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	1 pp/30m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
190-17	la-par	Rakennusalan osa, jolle rakennettavat parvekkeet on lisitettava.



200-321

hol2

hol2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Tontin nro 5 rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennuksen maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Vähintään 40 % tontin nro 5 maantasokerroksen julkisivusta Peltokadun suuntaan tulee olla ikkuna tai aukko.

Tontille nro 5 tulee toteuttaa vähintään 25 kerrosalaneliometriä yhteistiloja, esimerkiksi kerhohuone ja/tai yhteissaunalla. Mikäli yhteistilaa toteutetaan rakennuksen yhdeksänteen kerrokseen, siitä 25 kerrosalaneliometriä voidaan toteuttaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tontilla nro 5 julkisivujen tulee olla paikalla muurattua pölyttettyä tiiltä. Eri värejä ja eri materiaaleja voidaan kuitenkin käyttää parvekkeiden sivu- ja taustaseinissä, maantasokerroksessa sekä toisessa kerroksessa.

Rakennuksen vesikatot tulee olla tasakattomainen tai loiva pulpettikatto. Rakennuksen porrashuoneeseen tulee toteuttaa ikkunat tai katkoikkuna.

Tonttien nro 4 ja 5 piha-alueelle voidaan rakennusoikeuden puitteissa rakentaa erillisiä varastorakennuksia ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Varastorakennuksille ja katoksille tulee rakentaa viherkatot.

Rakennuksen maantasokerrokseen Torikadun ja Peltokadun suunnalla tontilla nro 5 ei saa sijoittaa asuntoja.

Parvekkeet:

Tontin nro 5 kerrostalon parvekkeet on toteutettava Peltokadun suunnalla ulokkeellisenä yhtenäisenä parvekekenttänä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Sisäpihan puolella parvekkeet voidaan toteuttaa sisäänvedettyinä, rungon ulkopuolisina ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa.

Piha-alueet ja hulevedet:

Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käytönvarallisuutta. Korttelin piha-alueita ei saa jakaa osiin aidoilla.

Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoilta sovittaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla kertyviä hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Hulevesipainanteisiin, -altaisiin tai -säiliöihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

Pysäköinti:

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista veloituspakoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvun yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Veloitetautopaikkoja tulee toteuttaa ylä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä, katetussa ja lukittavassa tilassa. 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.

Polkupyörien pysäköinti:

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerroksisissa tai seinätelteisissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotekijöitä, 50 % sijaan vähintään 75 % polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa edellä mainitulla tavalla. Muut polkupyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi kaksikerroksisisiin tai seinätelteisisiin. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan oven tulee olla helposti avattavissa ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoisa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnysen enimmäiskorkeus on 20 mm. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkaveloitetta.

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunuun tai muulle liikkumisen apuvälineelle aikovaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

Välttämättömät tekniset laitteet vesikatot yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen vesikatotpinnan yläpuolelle. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkaveloitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytysteknikaan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee toteuttaa tontille nro 4 ja 5 tonttien yhteisratkaisuna. Jätehuoltotilat tulee sijoittaa helposti saavutettavalle paikalle joko rakennusmassojen yhteyteen tai keskitetysti syväkeräysastoihin.

Väestönsuoja:

Tontin nro 4 väestönsuoja sijaitsee kellarissa. Tontin nro 5 väestönsuojatila toteutetaan rakennuksen maantasokerrokseen siten, että vähintään 40 % tontin nro 5 maantasokerroksen julkisivusta Peltokadun suuntaan on ikkuna tai aukko, sekä maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa.

Happamat sulfaattimaat:

Asemakaava-alueella esiintyvä todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen lajityksessä happamotumisvaikutusten ennaltaehkäisemiseksi.

Pilaantuneet maat:

Tontteilla nro 4 sekä sen viereisellä alueella osalla tonttia nro 7 sijaitsee rakennusjätettä sekä kynnysarvon ylittävää haitta-ainepitoisuuksia. Maarakentamisen ja muun rakentamisen yhteydessä on oltava yhteydessä ympäristöviranomaiseen. Maaperän puhtaus tulee varmistaa ja pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kynnysarvotason ylittäviä maita ei voida siirtää tontin ulkopuolelle hyödynnettäväksi ilman tarkempaa riskitarkastelua.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijakon mukainen tontti.

6.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

IV KAUPUNGINOSA
KORTTELI 20
TONTTI 3 JA 115 SEKÄ
KATUALUE

KORTTELIALUEELLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIJAKO,
JOKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 6.3.1969 (491) VAHVISTETTU JA 18.8.1986 (1165)
HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHTEITA 15.10.2021

MAANMITTAUSINSINÖÖRI
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIS.MERK. 1:2000

0 25 50 100
0 50 100 200

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS ORNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2490	5.11.2021		16.11.2021	31.1.2022	
11260/2020					

SUUNNITTELIJA
JERE KLAMI

PIIRTAJA
TARJA KORPI

 ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ
KARI NYKÄNEN

EHDOTUS