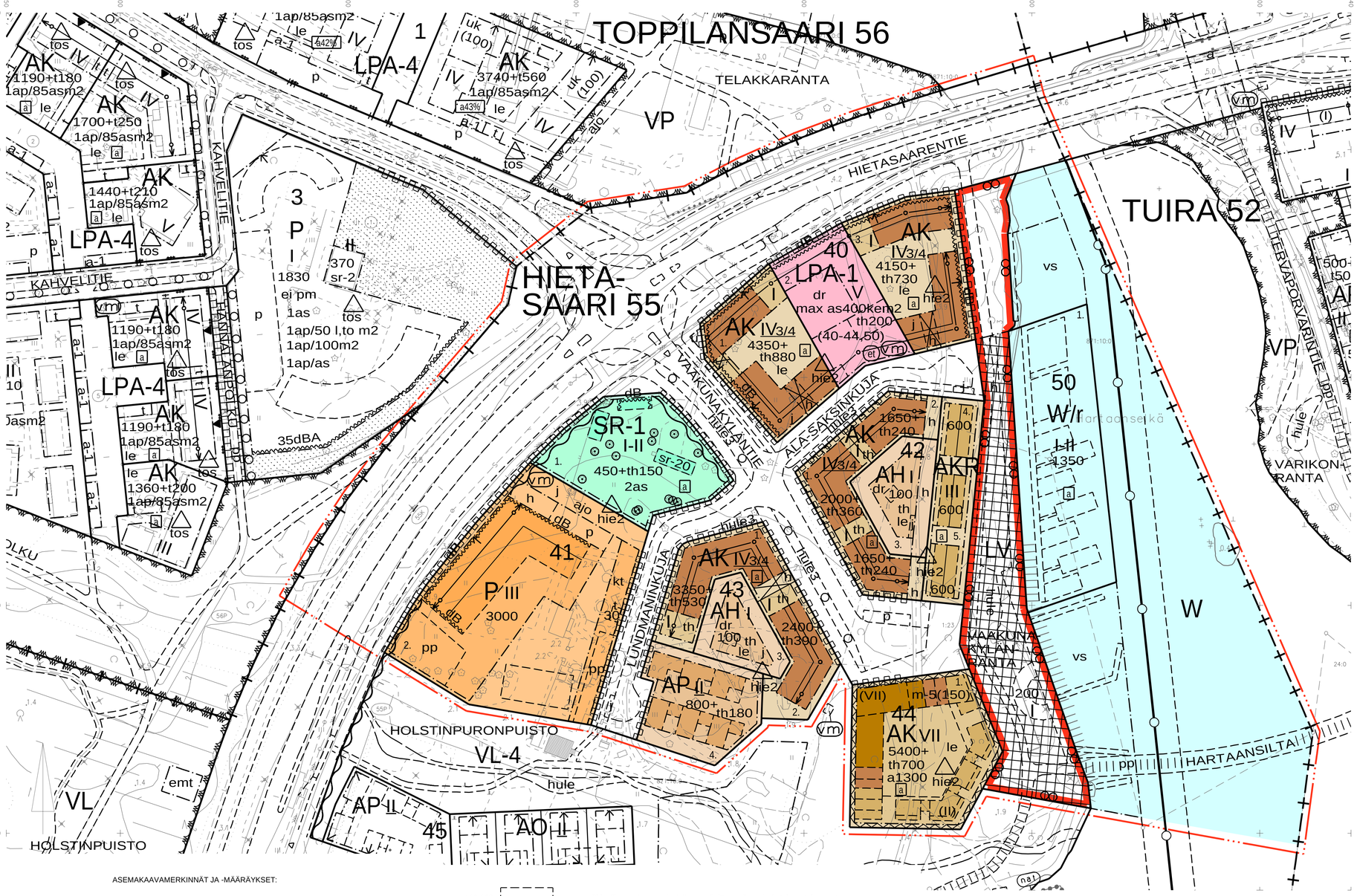

200-334

PYÖRÄPAIKOITUS
Pyöräpysäköinnille tulee varata paikkoja seuraavasti:
Asuinkerrostalo: 1 ppl/ 40 k-m2
Rivitalo ja kytketty pientalo 3 pp
Erillispientalo 4 pp
Toimistot ja julkiset palvelut 1 pp/ 80 k-m2
Liike- ja muut tilat 1 pp/ 40 k-m2
Yhtiömuotoisesti rakennettaviin asuintaloihin tulee edellä mainittujen lisäksi varata erikoispyörille ja muille liikkumisen apuvälineille yksi paikka alkavaa 1000 kem2 kohti.

Asuntojen ja palvelurakennusten 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 kaksikerrosteleineissä tai seinätelineissä. Helposti saavutettava tila on sellainen, johon pyörä voidaan talluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen tulee mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäkointipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäkointi voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu talutettuna 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 materiaalia. Hulevesien keräämistä ja viivyttämistä varten tulee rakentaa allaita ja/tai säiliöitä mitoitustilavuudeltaan vähintään 0,5 M3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Sadeveden keräämiseen kasteluvetenä käytettäväksi kannattaa rakentaa kastelivesisäiliöitä, joista ylivuotava vesi johdetaan viivytyssäiliöihin. Säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto ja niiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa. Viivytettyjen puhtaiden kattovesien johtaminen Holstinpuronpuiston hulevesiuomaan on sallittu. Tonteille / korttelialueille tulee laatia rakennusluvan yhteydessä hulevesisuunnitelma. 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
Korttelella 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
Korttelessa 40 ja 41 muuntamo tulee integroida korttelialueen rakennukseen tai rakenteeseen sähkönjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa katutasolle ja kadun puoleiselle seinälle. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

PIHA-ALUEET, -RAKENNUKSET, PUUSTO JA KASVILLISUUS
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 käytetä välttämättömінä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina ja/tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Pihat on jäsennettävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki ja ulko-oleskelutiloiksi. Korttelin piha-alueelle on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.

Piharakennukset tulee suunnitella koko korttelialueella siten, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhtenäisen kokonaisuuden. Piharakennusten materiaali on puuta. Korttelin tulee toteuttaa yhteiskäyttöinen korttelitalo tai -tila. Korttelialueen pihojen välisiä rajoja ei saa aidata.

SÄILYTETTÄVÄT PUUT
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.

VALAISTUS JA TAIDE
Korttelei den 40 ja 41 Hietasaarentien puoleiset julkisivut ja korttelin 44 vesialueelle suuntautuvat julkisivut tulee valaista. Alueella noudatetaan sinne laadittavaa taideohjelmaa.

PILAANTUNEET MAAT
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 alueen ulkopuolelle hyödynnettäväksi ilman tarkempaa riskitarkastelua.

KESKENERÄISET KORTTELIALUEET
Keskeneräisten tonttien asukasturvallisuus tulee huomioida. Alueet tulee mahdollisesti rajata aidalla kaupunkikuvallisesti yhtenäisesti muun ympäristön kanssa. Rakentamisaikana tulee huomioida keskeneräisten kortteleiden oleskelupihojen melunsuojaus.

MELU
Hietasaarentien varren rakentaminen sijoittuu melualueelle. Liikennemelun leviäminen piha-alueelle torjutaan yhtenäisillä rakennusmassoilla tai vähintään 2m korkealla umpinaisella meluaidalla. Parvekkeet tulee lasittaa niitä osin kuin niillä ylittyvät melutason ohjearvot. Hietasaarentien puolella tulee lasitetut parvekkeet toteuttaa normaalia paremmin äänieristettyinä joko parvekkeen kattoon lisätyllä vaimennusmateriaalilla tai/ja käyttämällä tiivisteellisiä lasituksia tai muulla ratkaisulla, jolla saavutetaan vaatimuksen mukainen ääneneristävyys. Yli 65 dB keskiäänitasoalueelle ei osoiteta oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita. Asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan.

300-19

VAAKUNAKYLÄN KATU-, PUISTO- JA VENESATAMA-ALUEILLA ON NOUDATETTAVA SEURAAVIA MÄÄRÄYKSIÄ:

PILAANTUNEET MAAT
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 alueen ulkopuolelle hyödynnettäväksi ilman tarkempaa riskitarkastelua.

HULEVEDET JA VIHERKADUT
Vaakunakyläntie, Lundmaninkuja ja Ala-Saksinkuja ovat viherkatuja, joissa on istutettuja osia katuvesien vinyttämiseen 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.
Vaakunakylän alueelle tulee laatia rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, jota noudatetaan rakennustöiden aikana.

VIHER- JA PUUTARHAJÄTTEEN PAIKALLINEN KÄSITTELY
Puistoalueilla syntyvä viherjäte tulee käsitellä syntypaikallaan silppuamalla maastoon, käyttämällä katteena tai kompostoimalla. Viherjätettä varten rakennettavien kompostien sijoittaminen tulee suunnitella ympäristösuunnittelun yhteydessä.

ALUEELLA SYNTYVIEN MAAMASSOJEN KIERRÄTYS
Alueella syntyvät ylijäämämaat tulee sijoittaa lähialueelle erillisen suunnitelman mukaisesti.

HARTAANSILTA
Sillan toteuttamisen yhteydessä on tutkittava luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen poikkeusluvan tarve ja edellytykset. Silta tulee toteuttaa siten, etteivät siltapilarit osu lietetatar esiintymän kohdalle ja ranta jää luonnontilaiseksi.

VEDENALAINEN INVENTOINTI
Hartaansillan ja kelluvan rakennusalueen suunnitelmista tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto mahdollisesta vedenalaisinventoinnista, jossa selvitettäisiin hankkeen vaikutukset vedenalaiseen kulttuuriperintöön.

MUUNTAMOT JA TEKNISET LAITTEET
Muuntamoihin, meluaitoihin, jakokaappeihin ym. teknisen huollon varusteisiin saa sijoittaa ympäristötaidetta.
Pumppaamot tulee maisemoida ympäristöön sopiviksi.

SÄILYTETTÄVÄT PUUT
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.

VENESATAMA-ALUE
Vaakunakylänranta on oleskeluun tarkoitettu aukio, jossa on sadepuutarhoja, istutettuja osia katuvesien vinyttämiseen ja suodattamiseen. Alueen rakentamisen tulee tukea yhteisöllisyyttä.
Vaakunakylänrantaan saa rakentaa rakennuksen, joissa voi sijaita ravintola, myymälä tai muita rannan palveluita. Rakennuksen alin rakentamiskorkeus lattiatasoilla on N2000 +3,6m. Venesatama-alueille sijoittuvien palveluiden pysäköintipaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen korttelin 40.

VALAISTUS JA TAIDE
Kiertoliittymiin, aliikulkuihin ja Vaakunakylänrantaan saa tehdä taidetta ja erikoisvalaistusta. Alueella noudatetaan sinne laadittavaa taideohjelmaa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2. Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

2	AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
2-1	AKR	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
3	AP	Asuinpientalojen korttelialue.
7	AH	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
9	P	Palvelurakennusten korttelialue.
51	LV	Venesatama/venevalkama.
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.
81-3	W/r	Kelluvien rakennusten korttelialue.
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	55	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	HIETA	Kaupunginosan nimi.
93	40	Korttelin numero.
95	VAAKUNA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	3000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-16	4350+th880	Rakennusoikeus, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous-, huolto- ja työtilojen kerrosalan neliömetreissä.
98-1	2 as	Merkintä osoittaa rakennusalalle sallittujen asuntojen lukumäärän.
98-6	max as400kem2	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	(II)	Suluissa oleva roomalainen numero osoittaa ohjeellisen kerrosluvun.
102-1	IV 3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärättään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
112	II	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-2	kt	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-6	th	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous-, huolto- ja työtiloja.
113-24	dr	Logistiikkadronien laskeutumispaikan esteistä vapaa suoja-alue.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-106	pp	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa polkupyöräkatoksen tai -varaston.
113-107	j	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
115-8	m - 5(150)	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	u	Uloke.
126		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
126-1		Rakennusalalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
127		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
127-1		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen.
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.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
137-1		Toriaukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.
140-101	pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147	ajo	Ajoyhteys.
148	h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
148-101	h	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
151-101	p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
160-2		Melusuojarakenne.
165	(40 - 44,50)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
165-1	a	Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
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.
190-10	vs	Vesialueen osa, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä laitteita.
190-31		Veneväylä/venereitti
190-85		Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jonka julkisivu on valaistava.
190-113	hule	Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-120	oo hule3 d	Hulevesien hallintaan varattu istutettava kadun osa. Hulevesien hallintarakenteiden sijainti on ohjeellinen.

200-334 hie2

hie2-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

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

Kortteleissa 40, 41, 42, 43 ja 44 ensimmäinen rakennuttaja tai ensimmäiset rakennuttajat yhteistyössä vastaavat koko korttelipihan suunnittelusta ja toteuttamisesta. Suunnitelmassa tulee määritellä mm. pihan toiminnot, korkeudet, hulevesijärjestelmä, piharakennukset, jätehuolto, auto- ja pyöräpysäkointi jne. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus-, hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilalaskelma sekä viherkerroinlaskelma. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun viherkertoimen tavoiteluku. Suunnittelussa tulee huomioida näkymät suistoalueelle.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN
Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja huomioida alueen kulttuurihistorialliset arvot rakennusmateriaaleissa ja rakennusten muotokielessä.
Rakennuksin ei saa sijoittaa ullakkokerrosta. Alueelle ei sallita luhtikäytävätaloja, poikkeuksena korkeat kaksikerroksiset loft-asunnot.
Tekniset tilat tulee pyrkiä sijoittamaan joko vesikaton alapuolelle tai upotettuina vesikattoon rungon keskilinjan pihan puolelle. Ilmanvaihtokonehuoneet voidaan sijoittaa ylimpään kerrokseen kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. IV-huoneita tai niiden osia ei saa sijoittaa vesikattolinjan ylapuolelle. Kyseisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.
Alueelle ei saa rakentaa kellareita eikä pihakansia. Pihakannen saa rakentaa vain korttelin 44.
Rakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen. Katoille tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.
Korttelin 41 tontilla 1 sijaitsevissa rakennuksissa tulee ennen muutos- ja korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä selvittää, onko niissä luonnonsuojelulain 49 §:ssä tarkoitettuja lepakoitten lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Selvitys on toimitettava tiedoksi ELY-keskukselle.
Rakennusten alin rakentamiskorkeus lattiatasoilla on N2000 +3,6m.

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

Korttelin 43 rakennusalalla voidaan rakentaa asuntojen tarpeisiin yhteisöllisiä sekä ympäristöä häiritsemättömiä tukipalvelutiloja. Tukipalvelutilat sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen.

JULKISIVUT JA KATTOMUODOT
Kortteleiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa mielfyttävää kaupunkikuvaa. Maantasokerroksessa liike- ja toimistotilojen julkisivuissa on oltava vähintään puolet ikkunapintaa, harrastus-, työtilojen, ja muiden aputilojen julkisivussa vähintään kolmasosa.

Kortteleihin 40-43 sijoittuvien asuin- ja palvelurakennusten tulee olla puurunkoisia ja -julkisivuisia. Kivirakenteet ovat sallittuja välipohjien pintalaatoissa, väestönsuojissa, hissi- ja porraskuiluissa, palomuureissa sekä maantasokerroksen rakenteissa.

Rakennusten pääjulkisivujen tulee olla keskenään eri värisiä, murrettuja punaisen, ruskean, keltaisen ja vihreän sävyisiä. Valkoinen, musta ja harmaa on sallittuja vain vähäisessä määrin tehosteväreinä.
Kortteleiden 40, 42 ja 43 asuinrakennuksissa tulee olla jyrkkä harjakatto, jonka minimikaltevuus on 1:1,5 ja jossa on kattolyhtyjä. Korttelissa 41 palvelurakennuksessa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on pääosin vähintään 1:3. Rakennusten räystäslinjojen tulee olla kortteleittain kerroskohtaisesti keskenään samalla korkeudella.
Talousrakennuksiin ja autosuojiin tulee rakentaa viherkatto tai ne tulee varustaa aurinkokeräimillä.
Kaavan mahdollistaman päivittäistavaramyymälän huoltotoiminnat (huoltopiha, jätehuolto) tulee sijoittaa rungon sisään niin, ettei niistä aiheudu haittaa asumiselle. Myymälällä ei saa olla ulkovarastointia.

Kerrostalojen porrashuoneissa tulee olla viihtyisyyden ja valonsaannin takaamiseksi ikkunat kaikilla kerrostasoilla. Asuntojen tulee olla muurinteltavia ja monimuotoisia. Asuntojen ikkunat eivät saa suuntautua ainoastaan pohjoiseen ilmansuuntaan tai parvekkeelle.

TERASSIT JA PARVEKKEET
Maantasoasunnoissa tulee olla terassit ja niiden korkeustason tulee olla 0,8m katutason yläpuolella.
Parvekkeita ei saa sijoittaa kentiksi eikä niitä saa tukea maahan. Hietasaarentien puolella parvekkeet eivät saa ulottua tontin rajan ulkopuolelle kattualueelle ja ne tulee toteuttaa sisäänvedettyinä.
Katujen ja puiston puolella parvekkeet tulee lasittaa sivuun siirrettävillä laseilla. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa.

KORTTELI 44
Rakennus tulee toteuttaa terassitalona. Rakennuksen ylempiin kerroksiin liittyville edellisen kerroksen katonosille on rakennettava kattoterasseja. Korttelin pysäköinti tulee toteuttaa maanpäällisenä kansipysäköintinä.
Kulkureittien ja oleskelualueiden ulkopuoliset alueet kansipihalla tulee istuttaa. Istutusten kasvuedellytykset kansipihoilla tulee varmistaa riittävästi korotetuilla istutusalustoilla. Istutettavista alueista vähintään puolet tulee olla vähintään 0,5-0,9 m syvää kasvualustaa, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- sekä kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.

AUTOPAIKOITUS
Pysäköintipaikkoja tulee varata pysäköintinormin mukaan seuraavasti:
Asuinkerrostalot 1 ap/ 150 k-m2
Rivitalo ja kytketty pientalo 1,3 ap/ asunto
Erillispientalo 2 ap/asunto
Liike- ja muut tilat 1 ap/ 50 k-m2
koulu- ja päiväkoti 1ap/250 k-m2
Toimistot 1/70 k-m2
Opiskelija-asuminen 1/220 k-m2
Palveluasuminen 1/180k-m2
Tehostettu palveluasuminen 1/400 k-m2
Vuokratalot -20%

Liikuntaesteisten autopaikkoja 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 kortteleissa tulee olla lisäksi yksi kotihoidolle varattu pysäköintipaikka.
Liikuntaesteisten autopaikkoja ja kotihoidon pysäköintipaikan saa sijoittaa yhteispihalle.
Kerrostaloasunnoilla ja yhtiömuotoisesti rakennettavilla kytkettyilä 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.
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 perusteluilla 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 40 tulee rakentaa pysäköintilaitos, johon sijoitetaan kortteleiden 40, 41, 42, 43 sekä 50 autopaikat ja sinne saa sijoittaa myös korttelin 44 autopaikkoja. Myös venesatama-alueille sijoittuvien palveluiden pysäköintipaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Autopaikat tulee toteuttaa nimikoimattomina ja niiden sähköistämiseen tulee varautua.
Pysäköintitalon maantasokerrokseen tulee integroida kaukolämmön laitetila ja muuntamo sähkönjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Laitetilat tulee sijoittaa katutasolle ja kadun puoleiselle seinälle. Laitetilat on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.
Pysäköintitalon katolle saa sijoittaa asumista, korttelin yhteisiä tiloja, viljelylaatikoita sekä logistiikkadronien ja ilmataksin laskeutumispaikan. Edellä mainittujen toimintojen paino ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.
Pysäköintitalon julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti julkisivumaisella tavalla ja sovittaa korttelin asuintalojen arkkitehtuuriin.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

HIETASAAREN KAUPUNGINOSA
PUISTO-, VESI- JA KATUALUEET

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU HIETASAAREN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 40-44, 50.

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

ALUEELLA ON VOIMASSA 21.5.1969 (497) VAHVISTETTU JA 14.4.2003 (1730) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POISTUVA ASEMAKAAVA ON ESITETTY ERILLISELLÄ KARTALLA.

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

MAANMITTAUSINSINÖÖRI

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1 : 1000

0 25 50 100

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS-PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2525 11902/2021	19.11.2021	28.1.2022	8.2.2022	28.2.2022	

SUUNNITTELIJA EINI VASU	PIIRTÄJÄ IRMA HYRY
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ KARI NYKÄNEN	EHDOTUS