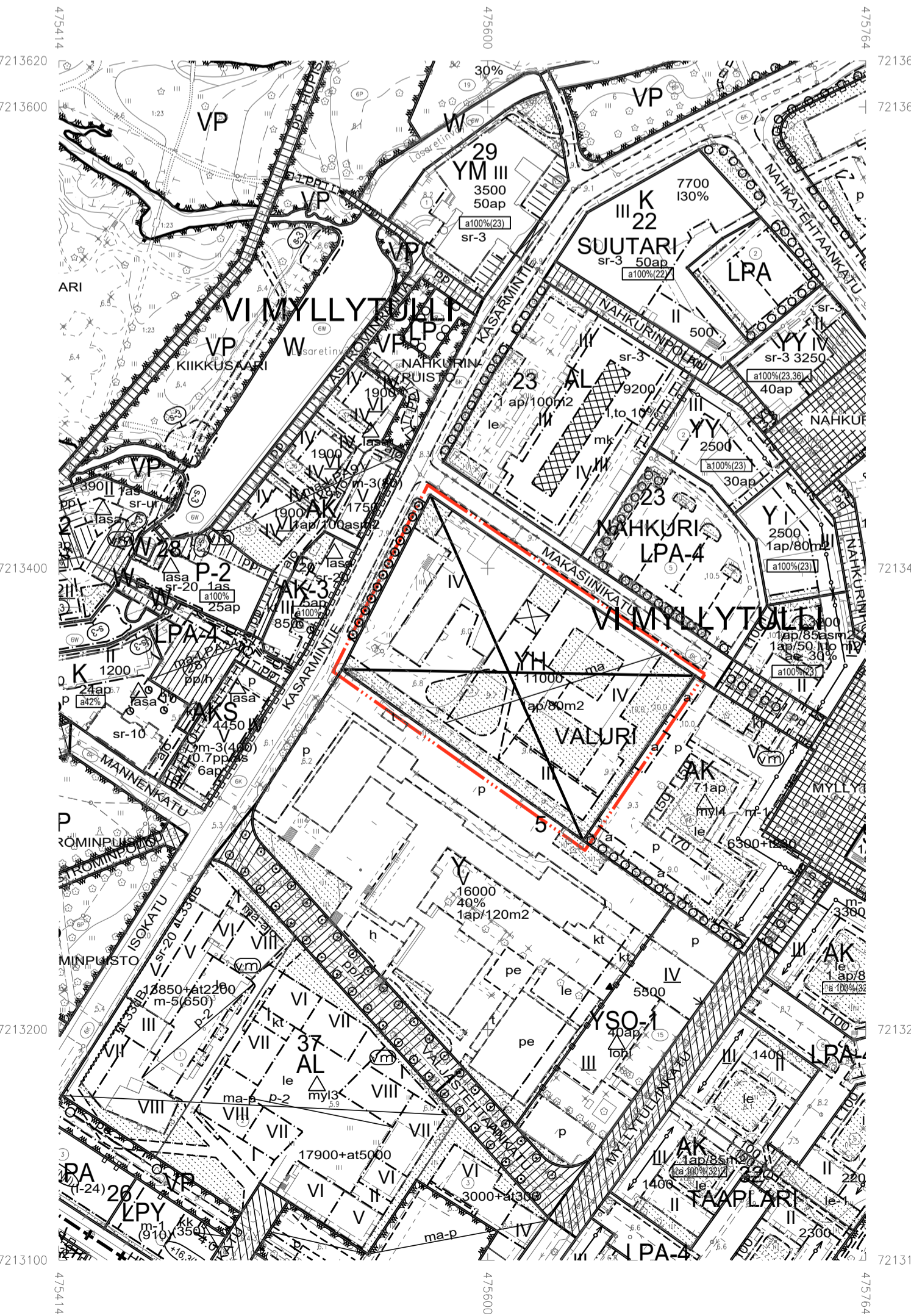


- 113 Rakennusala.
- 113-101 Ohjeellinen rakennusala.
- 119-103 Ohjeellinen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
- 120 Maanalainen tila.
- 120-1 Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa kerrosalaa laskettavaa tilaa. Sulussa oleva luku ilmoittaa siinä sallitun kerrosalan neliömetreina.
- 124-1 Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
- 133-101 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 134 Istutettava alueen osa.
- 140-101 Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- 147 Ajoyhteys.
- 165 Sulussa olevat numerot osoittavat kortteilit, joiden autoaikoja saa alueelle sijoittaa.
- 174-2 Muuntaja.
- 190-40 Tulvareitti. Väjien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painametta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
- 200-340 myl5-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:
KAUPUNKIKUVA JA YMPÄRISTÖ
Korttelialue rajautuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön arvoja. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Rakennusten kadunvarsijulkisivujen materiaalina käytetään punatiiltä, vaaleaa tiiltä, puuta ja/tai lasia.
Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle muodostetaan tonttien yhteinen sisäpiha, jota rakennukset kiertävät umpikorttelimaisesti.
Kaavassa osoitetun rakennuskouden rajoittamatta saadaan rakentaa muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tilaa, jonka lattian korkeusasema on enintään N2000 + 7.0m, sekä tilaa maanlaiseen pysäköintitilaa johtavan ajoluiskan kattamista varten.
Parvekkeet sijoitetaan rakennusosalalle.
Toimitilarakennusten ilmanvaihtokoneita tai muita tiloja ei saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle. Ilmanvaihtokoneiden ilma-aukot suunnataan siten, ettei niiden melu häiritse ympäristöä.
LIIKENTEEN JA PYSÄKÖINNIN JÄRJESTELYT
Kasarminnie on tärkeä jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kadun luonne tulee ottaa huomioon muun muassa liittymien suunnittelussa.
Rakennusten sisäänkäynniltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kaikkialle ympäristöön. Rakennukset pihoineen ja ympäristöineen rakennetaan vähintään esteettömyyden perustason mukaisiksi.
Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kautta järjestetään ajo- ja huoltoyhteydet sekä erillinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Makasinikadulta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Lisäksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kautta järjestetään ajoyhteys korttelialueiden maanlaiseen pysäköintitilaan.
Toimitilarakennuksia varten toteutetaan vähintään 1 autoaika jokaista 85 toimitilarakennusalaneliometriä kohti ja vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti. Edellisten lisäksi toteutetaan vähintään 1 vierasautoaika jokaista ensimmäistä 50 autoaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi esteetön autoaika jokaista aikavaa 50 autoaikkaa kohti.
Asuinkerrostaloja varten toteutetaan vähintään 1 autoaika jokaista 210 asuinkerrosalaneliometriä kohti ja vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 30 kerrosalaneliometriä kohti. Edellisten lisäksi toteutetaan vähintään 1 vierasautoaika jokaista aikavaa 1000 asuinkerrosalaneliometriä sekä vähintään 2 esteetöntä autoaikkaa. Lisäksi toteutetaan vähintään 1 kuormapyörän, perävaunun tai muun vastaavan apuvälineen paikka jokaista aikavaa 1 000 asuinkerrosalaneliometriä kohti.
Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Vähintään kolmasosa toimitilojen pyöräpaikoista kaletaan. Vähintään puolet asuinkerrostalojen pyöräpaikoista sekä kuormapyöräpaikat sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissa tai seinätelineissa.
Talous- ja huoltotiloihin ei kohdistu pysäköintivelvoitteita.
ULKOALUEET JA ISTUTUKSET
Korttelialueen rakennukset ja rakenteet sijoitetaan riittävä etäälle kadun säilyttävistä puista. Korttelialueen suunnitelmassa esitetään mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, pelastusreitit, huoltoyhteydet, istutettavat alueet, pysäköintialueet, hulevesien hallintajärjestelmät sekä alueen liittymien ympäristönsä. Asuinkerrostalojen korttelialueelle toteutetaan viihtyisiä oleskelu- ja leikkipihoja. Tarvittaessa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä.
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava kokonaisuudessaan rakentamisen yhteydessä. Korttelialueelle tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita. Pihojen käytettävyyttä ja viihtyisyyttä sekä istutusten kasvuedellytykset ja istutusalueiden riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Liikenne- ja pysäköintialueita varataan riittävät lumitilat. Käytettävien pih- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa.
HULEVESIEN HALLINTA
Tontit muotoillaan siten, ettei tulviva hulevesi aiheuta haittaa ympäristölle. Korttelialueelle suositellaan toteutettavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesi viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vetäjäpääseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Muita kuin maanvaraisia viherkattoja varten tarvitaan viivytystä vähintään yksi kuutiometri jokaista 100 pinta-alaneliometriä kohti. Viherkatolla tai kanssipihan viheralueilla käytetään valumakerrointa 0,3. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 2-24 tunnin kulussa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikkenealueiden hulevesiä tulee puhdistaa.



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
- 6 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
 - 22 Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
 - 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.
 - 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 **MYL** Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
 - 93 **5** Korttelin numero.
 - 93-1 **VALUR** Korttelin nimi, joka ei vahvistu.
 - 95 **MAKASIIN** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
 - 96-13 **6450+ah300** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreina.
 - 100 **VI** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
 - 108-2 Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.

- 174-2 Muuntaja.
- 190-40 Tulvareitti. Väjien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painametta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
- 200-340 myl5-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:
KAUPUNKIKUVA JA YMPÄRISTÖ
Korttelialue rajautuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön arvoja. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Rakennusten kadunvarsijulkisivujen materiaalina käytetään punatiiltä, vaaleaa tiiltä, puuta ja/tai lasia.
Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle muodostetaan tonttien yhteinen sisäpiha, jota rakennukset kiertävät umpikorttelimaisesti.
Kaavassa osoitetun rakennuskouden rajoittamatta saadaan rakentaa muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tilaa, jonka lattian korkeusasema on enintään N2000 + 7.0m, sekä tilaa maanlaiseen pysäköintitilaa johtavan ajoluiskan kattamista varten.
Parvekkeet sijoitetaan rakennusosalalle.
Toimitilarakennusten ilmanvaihtokoneita tai muita tiloja ei saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle. Ilmanvaihtokoneiden ilma-aukot suunnataan siten, ettei niiden melu häiritse ympäristöä.
LIIKENTEEN JA PYSÄKÖINNIN JÄRJESTELYT
Kasarminnie on tärkeä jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kadun luonne tulee ottaa huomioon muun muassa liittymien suunnittelussa.
Rakennusten sisäänkäynniltä, pyöräpysäköintipaikoilta ja ulkoalueilta järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kaikkialle ympäristöön. Rakennukset pihoineen ja ympäristöineen rakennetaan vähintään esteettömyyden perustason mukaisiksi.
Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kautta järjestetään ajo- ja huoltoyhteydet sekä erillinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Makasinikadulta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Lisäksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kautta järjestetään ajoyhteys korttelialueiden maanlaiseen pysäköintitilaan.
Toimitilarakennuksia varten toteutetaan vähintään 1 autoaika jokaista 85 toimitilarakennusalaneliometriä kohti ja vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti. Edellisten lisäksi toteutetaan vähintään 1 vierasautoaika jokaista ensimmäistä 50 autoaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi esteetön autoaika jokaista aikavaa 50 autoaikkaa kohti.
Asuinkerrostaloja varten toteutetaan vähintään 1 autoaika jokaista 210 asuinkerrosalaneliometriä kohti ja vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 30 kerrosalaneliometriä kohti. Edellisten lisäksi toteutetaan vähintään 1 vierasautoaika jokaista aikavaa 1000 asuinkerrosalaneliometriä sekä vähintään 2 esteetöntä autoaikkaa. Lisäksi toteutetaan vähintään 1 kuormapyörän, perävaunun tai muun vastaavan apuvälineen paikka jokaista aikavaa 1 000 asuinkerrosalaneliometriä kohti.
Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Vähintään kolmasosa toimitilojen pyöräpaikoista kaletaan. Vähintään puolet asuinkerrostalojen pyöräpaikoista sekä kuormapyöräpaikat sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissa tai seinätelineissa.
Talous- ja huoltotiloihin ei kohdistu pysäköintivelvoitteita.
ULKOALUEET JA ISTUTUKSET
Korttelialueen rakennukset ja rakenteet sijoitetaan riittävä etäälle kadun säilyttävistä puista. Korttelialueen suunnitelmassa esitetään mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, pelastusreitit, huoltoyhteydet, istutettavat alueet, pysäköintialueet, hulevesien hallintajärjestelmät sekä alueen liittymien ympäristönsä. Asuinkerrostalojen korttelialueelle toteutetaan viihtyisiä oleskelu- ja leikkipihoja. Tarvittaessa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä.
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava kokonaisuudessaan rakentamisen yhteydessä. Korttelialueelle tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita. Pihojen käytettävyyttä ja viihtyisyyttä sekä istutusten kasvuedellytykset ja istutusalueiden riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Liikenne- ja pysäköintialueita varataan riittävät lumitilat. Käytettävien pih- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa.
HULEVESIEN HALLINTA
Tontit muotoillaan siten, ettei tulviva hulevesi aiheuta haittaa ympäristölle. Korttelialueelle suositellaan toteutettavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesi viivytetään tai imeytetään: esimerkiksi istutettuja alueita, vetäjäpääseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Muita kuin maanvaraisia viherkattoja varten tarvitaan viivytystä vähintään yksi kuutiometri jokaista 100 pinta-alaneliometriä kohti. Viherkatolla tai kanssipihan viheralueilla käytetään valumakerrointa 0,3. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 2-24 tunnin kulussa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikkenealueiden hulevesiä tulee puhdistaa.

17.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
VI KAUPUNGINOSA
KORTTELI 5
TONTTI 13

KORTTELIALUEELLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIIKAO, JOKA ON ESITETTY TÄRKEIMMIN TONTTIIKOKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 31.3.1989 (1952) VAHVISTETTU ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENUSLAIN 54§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHITEITA 2.2.2022
MAANMITTAUSINSINööri
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA POIST.MERK.	1:1000 1:2000	0 25 50 100 0 50 100 200			
ASEMAKAAVOITUS					
KAAVATUNNUS DRVO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUFUNKTIO	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2482 8824/2020	23.5.2022				
SUUNNITTELIJA ANTTI MÄÄTTÄ			PIIRTAJA TARJA KORPI		
			EHDOTUS		