

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 6 AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 82 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 82-1 X 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.
- 91-2 I Kaupunginosan numero.
- 92-2 POK Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
- 93 20 Korttelin numero.
- 96-1 9400+t320 Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroksen neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
- 100 XIV Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113 Rakennusala.
- 113-21 J Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
- 120-2 ma-3 Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
- 125 u Uloke.
- 128-2 kt-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa valoa läpäisevän katoksen.
- 159 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 165-1 a Korttelialuetta varten asemakaavassa osoitettu autoaika korttelialueen ulkopuolelta.

xxx-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

LUONNOS 12.8.2022

Kaupunkikuva ja rakentaminen:
 Rakennusoikeudesta enintään 3000 km² saa käyttää asuinrakentamiseen. Asuintila saa sijoittaa ainoastaan kerroksiin VII-XIV.
 Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Varastoja tai muita katutason julkisivua passiivioivia tiloja ei saa sijoittaa katujen puolelle. Vähintään 60 % maantason Isokadun puoleisesta julkisivusta ja 25 % Hallituskadun puoleisesta julkisivusta on oltava ikkunapintaa. Maantason umpiointojen tulee olla materiaaleiltaan ja artikuloinniltaan katutilan julkista ilmettä parantavaa.
 Tontille tulee muodostaa kuusikerroksinen jalustaosa. Jalustaosan Isokadun puoleinen sisäänveto tulee toteuttaa siten, että IV-kerroksen räystäslinja sovitetaan naapurikiinteistön räystäslinjan kanssa ja VI-kerroksen räystäslinja sovitetaan naapurikiinteistön harjalinjan kanssa. Hallituskadun puolella rakennuksen jalustaosa tulee sovitaa naapurikiinteistön räystäslinjaan. Jalustaosan julkisivumateriaalina Isokadun ja Hallituskadun puolella julkisivuverhouksena tulee käyttää vaaleaa kiveä. Torniosan materiaalina tulee olla vaalea ja kiviaineinen. Torniosan Hallituskadun puoleinen julkisivu VII-kerroksessa tulee erottua värisävyiltään muista kerroksista. Rakennusten vesikatot tulee olla tasakattomaiset. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä kuin muut seinäpinnat. Rakennuksen tulee olla detaljeiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuinen. Parvekkeet:
 Asuntojen parvekkeet on toteutettava kerroksissa sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Parvekkeet on sovitettava rakennuksen julkisivuihin siten, että ne sulautuvat visuaalisesti osaksi muuta julkisivuarkkitehtuuria. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Parvekelasian tulee olla väritöntä lasia.
 Ympäristöhäiriöiden torjuminen:
 Asuntojen sekä toimisto- ja liiketilojen ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 30-35 dBA. Ääneneristävyyssvaatimukset on tarkistettava kunkin julkisivun osalta.
 Maaperä:
 Maaperän puhtaus tulee selvittää. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
 Asemakaava-alue on potentiaalisten sulfaattimaiden aluetta. Sulfaattimaiden haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi maa-ainesta ei saa päästä hapeuttamaan rakentamistoimenpiteillä. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden vaikutus suunnitelmatarkeisiin. Rakentamistoimenpiteillä ei saa aiheuttaa happamia valumavesiä ympäristöön.
 Pohja- ja louhintatöissä tulee huomioida Kallioparkin rakenteet ja suojaetäisyydet.
 Rakentamisen purkutyön yhteydessä tulee laatia tarkentavia pohjatutkimuksia ja kallioporauksia purku- ja louhintatöiden yhteydessä, joilla varmistetaan, että naapurikiinteistöille ei aiheudu haittaa rakentamisesta. Piha-alueet ja hulevedet:
 Kattopihalla tulee varmistaa istutusten kasvuvedilytykset riittävän paksuilla istutusalueilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään 1/3 on oltava dynaamista kasvualustaa ja kasvualustan paksuus on vähintään 0,4-0,6 m, johon voidaan istuttaa erikoisia pensaita, heiniä ja kukkia. Istutusalueiden korkeudet voivat vaihdella luonnollisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Pihojen oleskelualueita tulee suojata istutuksilla ja rakennuksen arkkitehtuuriin sopivilla rakenteilla. Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoilla sovittaa ympäröivien alueiden korkeusasteisiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.
 Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Pihajärjestely on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.
 Kattopihan päälle tehtävän kaiteen korkeus tulee täyttää kansalliset turvallisuusvaatimukset. Kattopihan kaiteen tulee olla läpinäkyvä ja se tulee sovitaa osaksi rakennuksen julkisivuarkkitehtuuria.
 Jättilaiva tulee rakentaa vihertettö.
 Vettä läpäisemättömillä pinoilla tulevia hulevesiä pitää viivyttaa tontilla. Viivytyspainanteiden, -alaiden tai -salioiden tulee viivyttaa yksi kuutiometri vettä jokaista sataa neliometriä läpäisemättömällä pintamateriaalilla kohti. Viivytysrakenteen tulee tyhjäntä 24 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pysäköinti:
 Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
 - asunnot: 1 pysäköintipaikka / 210 kerrosalaneliometriä
 - liike- ja toimistotila: 1 pysäköintipaikka / 85 kerrosalaneliometriä
 Talousrakennuksille ja kerroksissa olevalle tekniselle tilalle ei kohdistu autoaika-alueita.
 Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
 Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvun yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautoaika-alueita tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotelejä.
 Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:
 Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autoaika-alueen. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
 Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenellekään, voidaan laskettaulukon antamasta autojen velvoitepaikkamäärästä vähentää 10-20 %.
 Lievennyksen määrä osoitetaan perustellusti erillisellä laskelmalla. Lievennyksen käyttäminen edellyttää asemakaavamääräystä paikkojen nimikoimattomuudesta. Lievennysvaikutus lasketaan nimikoimattomiksi osoitetuista autoaika-alueista.
 Vuorottaispysäköinnissä samoja pysäköintipaikkoja voivat hyödyntää eri toiminnot eri vuorokauden aikana. Autojen vuorottaispysäköintijärjestely suunnitellaan aina tapauskohtaisesti paikalliset olosuhteet huomioiden. Vuorottaispysäköinnin edellytyksenä on pysäköintipaikkojen nimikoimattomuus, josta määrätään asemakaavassa.
 Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autoaika-alueen, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvun yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Polkupyörän säilytys:
 Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuin-kerrosalaneliometriä kohti. 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. Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka/40 kem² ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka/50 kem². Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. 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 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 %.
 Polkupyörän pysäköintitilaan ei kohdistu autoaika-alueita. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta asuinkerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.
 Tekniset laitteet ja tilat:
 Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikatot yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaisuuteen ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kuudennessa kerroksessa sijaitsevat tekniset tilat saadaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autoaika-alueita. Ilmanvaihto- ja jäähdytysteknika aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.
 Muuntamo tulee integroida osaksi rakennusta.
 Jätehuolto:
 Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.
 Väestönsuojat:
 Väestönsuojatilaa toteutetaan rakennuksen kellarikerroksiin.
 Henkilö- ja huoltoliikenne:
 Korttelissa sijaitsevat kallioitiloihin johtava henkilöliikenteen hissi- ja porrasyhteys, joka tulee liittyä esteettömästi julkiseen ulkotilaan.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

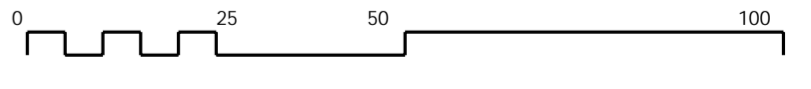
I KAUPUNGINOSA
 KORTTELI 20
 TONTTI NRO 1

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIAKO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 21.6.2004 (1770) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN
 JA VASTAA OLOSUHTEITA
 MAAMITTAUSINSINööri
 PENNITI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000



ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2519	12.8.2022				
10800/2021					
SUUNNITTELIJA PANU-PETTERI KUJALA, LEENA KALLIONIEMI			PIIRTAJA MAIJA TOLONEN		
ASEMAKAAVAAPALLIKKO KARI NYKANEN			LUONNOS		