



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

6-2		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa tehostettua palveluasumista.
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.
91-1	57	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	TOPPI	Kaupunginosan nimi.
93	53	Korttelin numero.
95	SILOTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	10600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalun.
102	VI u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jälessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
112	kt	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-107		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
114		Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
130-4		Korttelialueelle sallitusta kerrosalasta saa käyttää päivittäistavaran myyntitilana enintään suluisa olevan nelioimäärän verran.
132-2	as 32 dB	Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla asuintilojen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A).

133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puuväli.
136		Katu.
148-101		Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoilienteelle varattu alueen osa.
151		Pysäköimispaikka.
151-1		Pihakansi. Pihakannen alle saadaan sijoittaa autopaikkoja.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
171-23		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennusteolliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niiltä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyyätä museoviranomaisen lausunto.
174-2		Muuntaja.
190-1		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.
190-3		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
190-46		Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömiä pintoilla tulevia hulevesiä viivytetään. Suluisa oleva luku ilmoittaa nelioimääräistä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitterätilavuutta viivytyspainanteissa, -alissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tuntien ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteen tulee tyhjentyä täyttymisestä. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

200-345

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

6-2 **AL-2** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa tehostettua palveluasumista.

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.

91-1 **57** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.

92-1 **TOPPI** Kaupunginosan nimi.

93 **53** Korttelin numero.

95 **SILOTIE** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

96 **10600** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

100 **VI** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalun.

102 **VI u 1/2** Murtoluku roomalaisen numeron jälessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

112 **kt** Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

113 Rakennusala.

113-2 Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

113-101 Ohjeellinen rakennusala.

113-107 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.

114 Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.

117 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

130-4 Korttelialueelle sallitusta kerrosalasta saa käyttää päivittäistavaran myyntitilana enintään suluisa olevan nelioimäärän verran.

132-2 **as 32 dB** Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla asuintilojen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A).

AUTOPAIKAT
Autojen pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:
Asuinkerrostalot: 1 pysäköintipaikka / 150 asutokkerosalaneliömetriä
Palveluasunnot: 1 pysäköintipaikka / 150 asutokkerosalaneliömetriä
Tehostettu palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka / 350 asutokkerosalaneliömetriä
Päiväkotit: 1 pysäköintipaikka / 60 kerrosalaneliömetriä ja osoitettava erillinen alue saattoliikenteelle.
Liiketilat: 1 pysäköintipaikka / 50 kerrosalaneliömetriä
Kohteessa voidaan soveltaa seuraavia pysäköintinormin joustomahdollisuuksia:
Nimikömmättyä enintään -20 % vähennys velvoiteautopaikoista
Laadukas pyöräpysäköinti: enintään -10 % vähennys velvoiteautopaikoista
Joustomahdollisuuksien yhteisvaikutus saa kuitenkin olla enintään -25 % vähennys kokonaisvelvoiteautopaikoista
Vaadittujen autopaikkojen lisäksi tulee toteuttaa yksi vieraspaikka jokaista alkavaa tuhatta kerrosalaneliömetriä kohden.
Vaadittujen autopaikkojen lisäksi tulee toteuttaa kaksi liikuntaesteetöntä autopaikkaa viittäkymmentä autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi liikuntaesteetön autopaikka kutakin alkavaa viittäkymmentä autopaikkaa kohti.

POLKUPYÖRÄPAIKAT
Polkupyöräiden pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:
Asuinkerrostalot: 1 pyöräpaikka / 40 asutokkerosalaneliömetriä
Palveluasunnot: 1 pyöräpaikka / 50 asutokkerosalaneliömetriä
Tehostetun palveluasumisen osalta on osoitettava riittävät pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten.
Liiketilat: 1 pyöräpaikka / 35 kerrosalaneliömetriä
Liiketilat: 1 pyöräpaikka / 50 kerrosalaneliömetriä, mutta lähikauppa: 1 pyöräpaikka / 40 kerrosalaneliömetriä
Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikasta on runkolukittavia. Nämä polkupyöräpaikat eivät saa olla kaksikerros- tai seinätelineisiä. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Kaikki ulkotilassa sijaitsevat polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
Vaadittujen polkupyöräpaikkojen lisäksi tulee toteuttaa yksi enkoispolkupyöräpaikka jokaista luhattua asutokkerosalaneliömetriä sekä alkavaa tuhatta asutokkerosalaneliömetriä kohti.

HUOLTO
Rakennuksen huoltopiha rajataan visuaalisesti ja toiminnallisesti ympäröivistä alueista. Huoltopihan läpajo tulee estää.

HULEVEDET
Tontin läpi kulkeva alueellinen tulvareitti tulee siirtää viereiseen Tynnyrinpyörittäjän puistoon ja toteuttaa ennen tontin rakentamista. Tulvareitin lopullinen sijainti, tilanterve ja korkeussuhteet tulee ratkaista tarkemmassa suunnittelussa.
Hulevesien viivytysrakenteen ei saa tyhjentyä alle kahdessa tunnissa täyttymisestään.

RAKENUSSUOJELU
Korttelialue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettun kulttuuriympäristön aluetta (RKY 2009) Toppilan satama ja teollisuusalue.
Suojelurakennus on kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen tulee säilyä ulkoiselta hahmoltaan ja ulkomuotoiltaan alkuperäiseltä vastavana.
Suojelurakennuksen koillisseinän ja rakennuksen betonijalustan yläpuoliset rakenteet saa tarvittaessa uusia rakennuksen hahmon ja teollisen hengen säilyttämiseen soveltuvilla materiaaleilla ja rakenteilla. Suojelurakennuksen katoksrakenne tulee säilyttää osana rakennusta.

RAKENTAMINEN
AL-2 -korttelialueen kahteen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liiketiloja ja palveluita. Kahteen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa vain vähäiset asutokkerosalaneliömetrejä.
Teknisiä tiloja ja laitteita sekä linkkimastoja ei saa sijoittaa rakennuksen hahmoa rajaavan osan yläpuolelle.
Kerroksessa sijaitsevat tekniset tilat eivät aiheuta autopaikkavelvoitetta. Avonaiset luhtikäytävät ja parvekkeet sallitaan vain rakennuksen hahmon sisäpuolella. Katu- ja melualueiden puolelta parvekkeet ja porrasluukut on lasistettava. Kadulle päin suuntautuvat parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä tai julkisivunomaisina parvekkeittain ja parvekkeiden saa ulottua enintään 0,3 m julkisivunpinnan ulkopuolelle. Asuinkerrostalon porrashuoneet tulee viihtyisyyden ja luonnonvalon saannin takaamiseksi varustaa ikkunoita kaikilla kerroksilla.
Pihakannella, piha- ja oleskelualueille saa päärakennusalan rakennusoikeuden puitteissa rakentaa varastoja ulkoiluvälineiden ja viinestönhöiden tarpeisiin. Pihakannella ja sisäpihoilla istutusten kasvuvedellytykset tulee varmistaa riittävästi korotetuilla istutusautuilla. Nurmetettavilla alueilla kasvualustan vähimmäispaksuus on 0,4 m. Muuntamo tulee integroida rakennuksen tai katoksin alueen sähköjärjestelmän haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamon ulkopinta tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaaleihin ja värisävyihin. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.
Maaperän puhtaus tulee varmistaa tonttikohdasta. Kohteessa tulee laatia tarkennettu pilaantuneiden maiden selvitys ja pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamisen tyttymistä.
Kosteudelle alttien rakenteiden vähimmäiskorkeuden tulee uudisrakennuksissa olla + 2,80 (N2000).

LINNUSTO
Lintujen pesintää häiritsevät rakennus- ja purkutöiden tehtävä pesimäaikaisten ulkopuolella. Korttelialueella tulee tukea uhanalaisten lintujen (esim. räystäspääsky) pesintää sopivin rakentein.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

TOPPILAN KAUPUNGINOSA
KORTTELI 53
TONTTI 9
JA KATUALUE (SILOTIE 2)

ASEMAKAAVAALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 15.2.2010 (1965) VAHVISTETTU ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENUSLAIN 54§§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUhteita 26.9.2022.

MAANMITTAUSINSINööri
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIST. MERK 1:1000

KAVAATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2467	7.10.2022				
2999/2020					

SUUNNITTELLIA TOPIAS YLI-VAKKURI

PIIRTAJA OUTI COLLIANDER

ASEMAKAAVAVALIKKO KARI NYKANEN

EHDOTUS