



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

9-4		Palvelurakennusten korttelialue. Alue on varattu julkisten ja yksityisten terveys- ja hyvinvointipalveluiden, majoituspalveluiden ja tutkimustoiminnan tiloille sekä toimistotiloille.
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.
91-1	19	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KONTI	Kaupunginosan nimi.
93	1	Korttelin numero.
95	AAPISTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	4500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
99	m 4%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälöitä varten.
100	VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrossuunnan.
101	1/1 k VI	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.

134		Istutettava alueen osa.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
163	1ap/100m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	1pp/50m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
171-24		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 muutostenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
174-2		Muuntaja.

200-292

kon3-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS
Korttelialueelle saa sijoittaa vähäisiä myymälöitä tai muita liikeiloja. Kaupalliset palvelut eivät kuitenkaan saa lisätä pysäköintitarvetta tai vaikuttaa alueen muihin liikennejärjestelyihin.

KORTTELSUUNNITELMA
Kortteli toteutetaan yhtenäisen suunnitelman mukaan. Korttelisuunnitelmassa esitetään mm. rakennukset, istutettavat alueet ja puusto, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, autotien ja pyöräily-pysäköinti, a-p- ja fuolto-yhteydet, pelastusreitit, oleskelu- ja levyäisalueet, hulevesijärjestelyt ja tulvareitit, johdot sekä alueen liittyminen ympäristöönsä. Tarvittaessa sovitetaan tonttien yhteisistä järjestelyistä.

MAISEMA JA KAUPUNKIKUVA
Alueen maiseman, kaupunkikuvan, kulttuuriperinnön ja rakennustilanteen ominaispiirteitä ja arvoja vaalitaan. Suunnittelussa otetaan huomioon korttelialueen liittyminen viheralueisiin sekä väyliin. Suunnittelussa tulee edistää rakennuksista ja niiden ympäristöstä muodostuvan kokonaisuuden korkeaa laatua, yhtenäisyyttä, kauneutta ja viihtyisyyttä. Uudisrakennusten julkisivujen tulee pääasiantyöisesti olla valkoista kvainespintaa. Osa julkisivuista voi olla värillisiä.

PIHAT, PUUSTO JA ISTUTUKSET
Kaava-alueen kaikki olemassa oleva puusto säilytetään, ellei puiden kaataminen ole välttämätöntä kaavan toteuttamiseksi. Puita ei saa kaataa maantasopysäköinnin laajentamiseksi. Lisäksi tonteille tulee toteuttaa uusia kasvillisuuden peittämiä alueita muun rakentamisen yhteydessä. Rakennusluvassa on esitettävä vihersuunnitelun asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma. Pihojen käytettävyyttä ja viihtyisyyttä sekä istutusten kasvuedellytykset ja istutusolosuhteiden riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Tonteille varataan riittävät lumiläpät. Käytettävien pihaj- ja viherkenttien materiaalien tulee olla yhteensovittavia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa. Kansipihoihin istutetaan puita ja pensaita. Kasvillisuuden, kasvialustan sekä kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve otetaan huomioon rakenteiden mitoituksessa.

LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT
Korttelin sisäisen liikenteen suunnittelussa painotetaan kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita sekä yhteyksiä joukkoliikenteeseen. Tonteille luodaan jalankulkua ja pyöräilyä tukevat korkeatasoiset reitit ja paikat. Huomiota kiinnitetään jalankulku- ja pyöräily-ympäristön toiminnalliseen, visuaaliseen ja akustiseen viihtyisyyteen, joukkoliikenteen kävelyn viihtyisyyteen sekä pyöräilyliikenteen liittymiseen pyöräpysäköintitiloihin ja alueisiin. Rakennuksen sisäänkäynnillä, pyöräpysäköintipaikoilla ja ulkoalueilla järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kaikille ympäristön. Pyöräily-pysäköintipaikat sijoitetaan lähelle pyöräväyliä ja rakennusten sisäänkäyntejä sekä varustetaan runkolukittavilla teineillä. Vähintään 30 % pyöräpaikoista katetaan. Katettuja paikkoja voidaan toteuttaa kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolella tai rakennuksen kulkukäytävään, kun säilyttäminen ei muodosta esteitä jalankululle tai pyöräilylle eikä heikennä alueen viihtyisyyttä tai kauneutta. Autojen pysäköintitarvetta pyritään vähentämään. Pysäköintitilat ja -alueet sijoitetaan siten, että ne eivät kuormita kohtuuttomasti liikenneverkkoa. Lisäksi varmistetaan, ettei muodostu tarpeetonta jalankulun tai pyöräilyn olosuhteita heikentävää liikennettä. Maantasopysäköintialueet sijoitetaan siten, etteivät ne heikennä alueen kaupunkikuvaa tai maisemaa. Pysäköintialueet jäsennetään viheralueiden ja istutusten avulla.

ESTEETTÖMYYS
Toimintojen tulee olla helposti ja selkeästi saavutettavissa ja hahmotettavissa. Uudisrakennusten palvelutilat sekä näihin liittyvät sisäänkäynnit, keskeiset piha-alueet ja liittymiset ympäröiviin alueisiin rakennetaan esteettömyyden erikoistason mukaisiksi. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota liikkumisen lisäksi näkemisen, kuulemisen ja hahmottamisen selkeyteen.

HULEVESIEN HALLINTA
Korttelialueelle suositellaan toteuttavaksi mahdollisimman laajoja vettäläpäiseviä ja -viivytäviä pintoja, esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä ja viherkattoja. Vettäläpäisevillä pinnilla tulee hulevesiä viivytetään. Viivytyspintojen, -alaiden tai säiliöiden mitoituslaskelma on yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpäisevää pintaneliömetriä kohden. Niiden tulee tyhjentää 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesiä tulee puhdistaa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

3. Sivotan tonttijaoon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
KONTINKANGAAN KAUPUNGINOSA
KORTTELI 1 JA
KATUALUE

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

ALUEELLA ON VOIMASSA 21.9.1992 (1399) VAHVISTETTU JA
27.5.2013 (2072) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.