

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnyt ja -määräykset poistetaan.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.



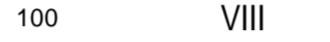
Korttelin numero.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



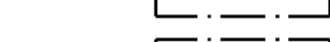
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



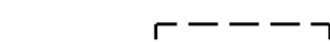
Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitukselta häiritsemättömästi myymälä- tai liiketilat maantasokerrokseen. Sallussa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.



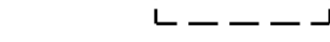
Ohjeellinen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.



Maanalainen tila.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen.



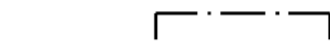
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



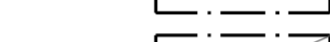
Pihakansi. Pihakannen alle saadaan sijoittaa autopaikkoja.



Näkemäalue.



Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Muuntaja.



vaa7-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuvaa ja rakentaminen: 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. Varastot tai muut katutason julkisivua passiivovat tilat tulee sijoittaa pihan puolelle tai varustaa ikkunoin. Vähintään 65 % maantasokerroksen puoleisesta julkisivusta ja 30 % Koulukadun puoleisesta julkisivusta on oltava ikkunapintaa. Maantasokerroksen tulee olla materiaaleiltaan ja artikuloinniltaan kattulian julkista ilmeeltä parantavaa. Maantasokerrokseen ei voi sijoittaa asuntoiloja. Korttelialueelle tulee sijoittaa vähintään 35 kerrosalaneliömetriä yhteistiloja, esimerkiksi yhteissauna. Kansipihalle saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa erillisiä varastorakennuksia ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoiton tarpeisiin. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Rakennusten vesikatot tulee olla tasakattoiset.

Tontille tulee muodostaa kuusikerroksinen jalustaosa, joka erottuu visuaalisesti muusta julkisivusta. Tulee kiinnittää huomiota rakennuksen 7-8 kerroksen visuaalisen kevyteen. Kerrosten 7-8 julkisivujen tulee olla sävyttyään vaalea. Jalustaosan kerrosten 2-6 julkisivumateriaalina Hallituskadun ja Koulukadun puolella tulee käyttää rakennuspaikalla muurattua tiiltä. Lopputuloksen tulee olla detaljeiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuinen. Jalustaosan tonttia nro 84 vasten tulevalle umpiseinälle julkisivun käsitellyllä sovitaa naapuritonttiin sekä Koulukadun katutilaan sopivalla tavalla. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä kuin muut seinäpinnat.

Parvekkeet: Kerrostalojen parvekkeet on toteutettava Hallituskadun ja Koulukadun puolella sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Kuudennen kerroksen katolle voidaan sijoittaa terassit, joita ei saa kattaa.

Piha-alueet ja hulevedet: Kansipihalle tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusaloilla vähintään puolet on oltava paksua kasvualustaa, paksuus vähintään 0,5-1 m, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Istutusalojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siten, että ne tarpeellisesti korota pihan korkoa tai rakennuksia. Pihojen oleskelualueita tulee suojata pensaila ja pienpuilla.

Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesisuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsitelyyn ja varastointiin.

Korotetun pihakannen reuna naapuritonttien suuntaan tulee käsitellä ympäristöön sopivaksi. Julkisivumateriaalien on oltava samoja kuin rakennuksessa. Pihakannen päälle tehtävän kaiteen tulee olla läpinäkyvä.

Alueella syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään maaperään tai ohjaamaan istutettavien alueiden käyttöön. Vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä pitää viivytellä tontilla ennen johtamista yleiseen verkostoon.

Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee viivytää yksi kuutiometri vettä jokaista sataa neliömetriä läpäisemättömällä pintamateriaalilla kohti. Viivytysrakenteen tulee lyhentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu viivutus. Pysäköinti ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja mahdollisia muita haitta-aineita. Kattovedet voidaan johtaa hulevesiverkostoon viivytettynä ilman laadullista hallintaa. Harvinaisen rannikasatteen aikana tapahtuva tontin sisäinen hulevesijärjestelmä tulvimiin tulee huomioida kansipihan pintatasausuunnittelussa. Tulvimiin huomioidaan sitten, että kaivojen kohdalla tapahtuva vesipinnan nousu johdetaan rajatason ylläpitäviä reittejä pitkin alueelta pois. Pois johdettavat tulvivedet eivät saa aiheuttaa vaaraa ympäristön muille kiinteistöille.

Pysäköinti: Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asukkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- asunton: 1 pysäköintipaikka 210 asuinkerrosalaneliömetriä kohti  
- palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 300 asuinkerrosalaneliömetriä kohti  
- liike- ja toimistotilat: 1 pysäköintipaikka 85 kerrosalaneliömetriä kohti

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Pysäköintitalaan ei kohdistu autopaikkaveloitusta.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisesti voidaan esittää myös muita erityisiä pysäköintiselvityksen perusteella harkittuja joustoja. Joustotarkelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvun yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Veloitetautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainittua lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotelejä.

Tapauskohdaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin: Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.

Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvun yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtöjärjestyksessä.

# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS

II KAUPUNGINOSA

KORTTELI 12

TONTTI 83

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

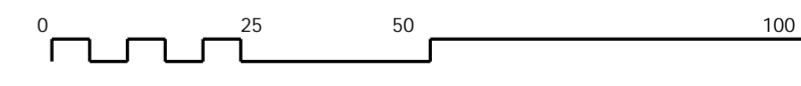
ALUEELLA ON VOIMASSA 2.12.2002 (1750) VAHVISTETTU / HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKAYTTO- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN

JA VASTAA OLOSUHTEITA

MITTAKAAVA 1:1000

POIST. MERK. 1:1000



ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DIRVO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULU- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2504	7.10.2022				
3329/2021					
SUUNNITTELIJA PANU-PETTERI KIJALA			PIIRTAJA MAJLA TOLONEN, OUTI COLLIANDER		
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO KARI NYKÄNEN					LUONNOS