



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 2 AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
- 33 VP Puisto.
- 59-1 ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten 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.
- 91-2 **IV** Kaupunginosan numero.
- 92-2 **HOLL** Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
- 93 **3** Korttelin numero.
- 95 **HOLLIKATU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96 **3240** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 96-1 **6100+1310** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
- 100 **VI** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113 Rakennusala.
- 113-103 kt Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
- 115-1 m-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtalaa maantasokerrokseen.
- 120 ma Maanalainen tila.
- 124-101 Ohjeellinen maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
- 133-101 le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 135-1 o o o Istutettava puurivi.
- 142-1 pp/t Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
- 151-101 p Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- 159 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 190-1 Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.
- 190-3 Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
- 190-17 la- par Rakennusalan osa, jolle rakennettavat parvekkeet on lasitettava.
- 190-118 tr Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylän ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
- 200-277 ho1 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä: Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkukuvaa. Rakennettaessa I-kerroksiselle rakennusosalta sen julkisivuissa Hollikadun suuntaan tulee olla vähintään 40 % aukkoa tai ikkunapintaa sekä Puistokadun suuntaan vähintään 25 % aukkoa tai ikkunapintaa.

Rakennusten julkisivujen tulee olla joko kivaineista julkisivulevyä, rapattua tai maalattua betonia tai rapattua paikalla muurattua tiiltä. Julkisivujen värisävy tulee olla pääosin vaalea. Parvekkeiden sivu- ja taustaseinissä sekä sisäänvedetyn ylimmän kerroksen seinissä voidaan käyttää eri värejä ja eri materiaaleja. Kuusikerroksisilla rakennusaloilla kuuden kerroksen seinien tulee olla sisäänvedettyä alempien kerrosten seinien linjasta Puistokadun ja Hollikadun suuntaisilla julkisivuilla sekä päätyjulkisivuilla vähintään kaksi metriä. Rakennuksen porrashuoneet tulee varustaa ikkunoin kaikilla kerrostasolla. Piha-alueelle saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa erillisiä piha- ja varastorakennuksia. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Yksikerroksiselle rakennusosalta sekä mahdollisille piharakennuksille ja -katoksille tulee rakentaa viherkatto.

Puistokadun ja Hollikadun puoleisilla julkisivuilla sekä Puistokadun ja Hollikadun suuntaisissa pääseinissä parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä, osana rakennusmassaa tai ranskalaisia parvekkeita. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa.

Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä vihersuunnitelun asiantuntijan laatima koko korttelialueelta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta.

Vettä läpäisemättömittä pintoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Kansipihalla vettä pidättäviä pintoja ei lueta vettä läpäisemättömiksi. Hulevesirakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään, pois lukien kastelukäyttöön tarkoitetut vettä keräävät säiliöt. Rakenteen tulee kuitenkin olla viivytävä siten, että rakenne ei tyhjene alle puolessa tunnissa täyttymisestäään.

Piha-alue tulee aidata ympäristön suuntaan korkeintaan 1,2 metrin korkeisella muurilla, jonka pihakannen yläpuolisen osan putoamissuojakaiteen tulee olla läpinäkyvä. Muurin ilme tulee sovittaa alueen ympäristöön sopivaksi. Tontin meren puoleiselle reunalle muurin viereissä tulee toteuttaa istutuksia.

Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoilta sovittaa ympäröivien alueiden korkeusaseisiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia. Tontin sisäpihan pihakannen korkeusasema saa olla enintään 1,6 metriä viereisten tonttien nro 1 ja 4 sekä puistoalueen korkeutta ylempänä.

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

- asunnot: vähintään yksi pysäköintipaikka 210 asutokerrosalaneliometriä kohti - liike- ja toimistotila: vähintään yksi pysäköintipaikka 65 kerrosalaneliometriä.

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asutokerrosalaneliometriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telmeillä. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti. Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Polkupyöräpaikat on sijoitettava ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. 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 %.

Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaisuuhmioon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Konehuoneita asemakaavassa osoitettujen kerrosaluelueiden yläpuolelle ei sallita. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytysteknikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asuinkerrostalot tulee varustaa koneellisen ilmanvaihdon pysäyttävällä hätkäkaaisijalla.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella, tontilla numero viisi, sijaitsee Oulun Veden jätevesipumppaamo. Asuinkerrostaloihin tulee asentaa poikkisuuntainen varalla huoneistokohtaiset tuloilman aktiiviliuosuodattimet, huolehtia suodatusjärjestelmän toimivuudesta sekä vaihtaa suodattimet valmistajan ohjeiden mukaisella vaihtoväylällä.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettavalle paikalle.

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerroksiin.

Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaraikasuihin. Happamotumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamotumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

4.

Sitovan tonttijakon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

IV KAUPINGINOSA
KORTTELI 3
TONTTI 2 JA11 SEKA
KORTTELI 29 SEKA
PUISTOALUE

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

ALUEELLA ON VOIMASSA 6.3.1969 (491) JA 28.8.1972 (594) VAHVISTETUT ASEMAKAAVAT.

POHIJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA 5.7.2021

MAANMITTAUSINSINööri
PENTTI STENIUS

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2238 7285/2014	24.9.2021	9.9.2022	20.9.2022	10.10.2022	24.11.2022
SUUNNITTELIJA JERE KLAMI			PIIRTAJA L. MAKIVIERIKKO, M. TOLONEN		
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO KARI NYKANEN					

MITTAKAAVA 1:1000
POIST.MERK. 1:2000

