

- 113 Rakennusala.
- 113-101 Ohjeellinen rakennusala.
- 119-103 Ohjeellinen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
- 120 Maanlainen tila.
- 120-1 Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa kerrosalaa laskettavaa tilaa. Suluisa oleva luku ilmoittaa siinä sallitun kerrosalan neliömetreina.
- 124-1 Alueen osa, johon saa sijoittaa maanlaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
- 133-101 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 134 Istutettava alueen osa.
- 140-101 Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- 147 Ajoyhteys.
- 165 Suluisa olevat numerot osoittavat kortteit, joiden autoaikoja saa alueelle sijoittaa.
- 174-2 Muuntaja.
- 190-40 Tulvareitti.
- 200-340 myl5-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA YMPÄRISTÖ

Korttelialue rajautuu arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön arvoja. Uudisrakennusten muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sopeutetaan ympäristöön. Rakennusten kadunvarsijulkisivujen materiaalina käytetään punatiiltä, vaaleaa tiiltä, puuta ja/tai lasia.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle muodostetaan tonttien yhteinen sisäpiha, jota rakennukset kiertävät umpikorttelimaisesti.

Kaavassa osoitetun rakennuskohteen rajoittamatta saadaan rakentaa muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa, jonka lattian korkeusarvo on enintään N2000 + 7.0m, sekä tilaa maanlaiseen pysäköintitilalle johtavan ajoluiskan kattamista varten.

Parvekkeet sijoitetaan rakennusosalle.

Toimitilarakennusten ylimmän kerroksen yläpuolelle ja kaavassa määrätyn vesikatkon ylimmän kohdan korkeusarvon yläpuolelle saa rajoitusti sijoittaa matalia laitteita, jotka eivät näy Kasarmintien tai Makasiinikadun vastapuolella oleviin asuntoihin. Muita tiloja ei saa sijoittaa ylimmän kerroksen yläpuolelle. Ilmanvaihtokoneiden ilma-aukot suunnataan siten, ettei niiden melu häiritse ympäristöä.

LIIKENTEEN JA PYSÄKÖINNIN JÄRJESTELYT

Kasarmintie on tärkeä jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kadun luonne tulee ottaa huomioon muun muassa liittymien suunnittelussa.

Rakennusten sisäänkäynnillä, pyöräpysäköintipaikoilla ja ulkoalueilla järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet kaikkialle ympäristöön. Rakennukset pihoihin ja ympäristöön rakennetaan vähintään esteettömyyden perustason mukaisiksi.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kautta järjestetään ajo- ja huoltoyhteydet sekä erillinen jalankulku- ja pyöräily-yhteys Makasiinikadulta asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle. Lisäksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kautta järjestetään ajoyhteys korttelialueiden maanlaiseen pysäköintialueeseen.

Toimitilarakennuksia varten toteutetaan vähintään 1 autopaikka jokaista 85 toimitilarakennusalaneliometriä kohti ja vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti. Edellisten lisäksi toteutetaan vähintään 2 esteetöntä autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi esteetön autopaikka jokaista aikavaa 50 autopaikkaa kohti.

Asuinkerrostaloja varten toteutetaan vähintään 1 autopaikka jokaista 210 asuinkerrosalaneliometriä kohti ja vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 30 kerrosalaneliometriä kohti. Edellisten lisäksi toteutetaan vähintään 1 vierasautopaikka jokaista aikavaa 1000 asuinkerrosalaneliometriä sekä vähintään 2 esteetöntä autopaikkaa. Lisäksi toteutetaan vähintään 1 kuormapyörän, perävaunun tai muun vastaavan apuvälineen paikka jokaista aikavaa 1 000 asuinkerrosalaneliometriä kohti.

Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Vähintään kolmasosa tonttien pyöräpaikoista kaletaan. Vähintään puolet asuinkerrostalojen pyöräpaikoista sekä kuormapyörän paikat sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrosteisissa tai seinäteisissä.

Talous- ja huoltotiloihin ei kohdistu pysäköintivelvoitteita.

ULKOALUEET JA ISTUTUKSET

Korttelialueen rakennukset ja rakenteet sijoitetaan riittävän etäälle kadun säilytettävistä puista.

Korttelialueen suunnitelmassa esitetään mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, pelastusreitit, huoltoyhteydet, istutettavat alueet, pysäköintialueet, hulevesien hallintajärjestelmät sekä alueen liittymien ympäristönsä. Asuinkerrostalojen korttelialueelle toteutetaan viihtyisiä oleskelu- ja leikkipaikkoja. Tarvittaessa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä.

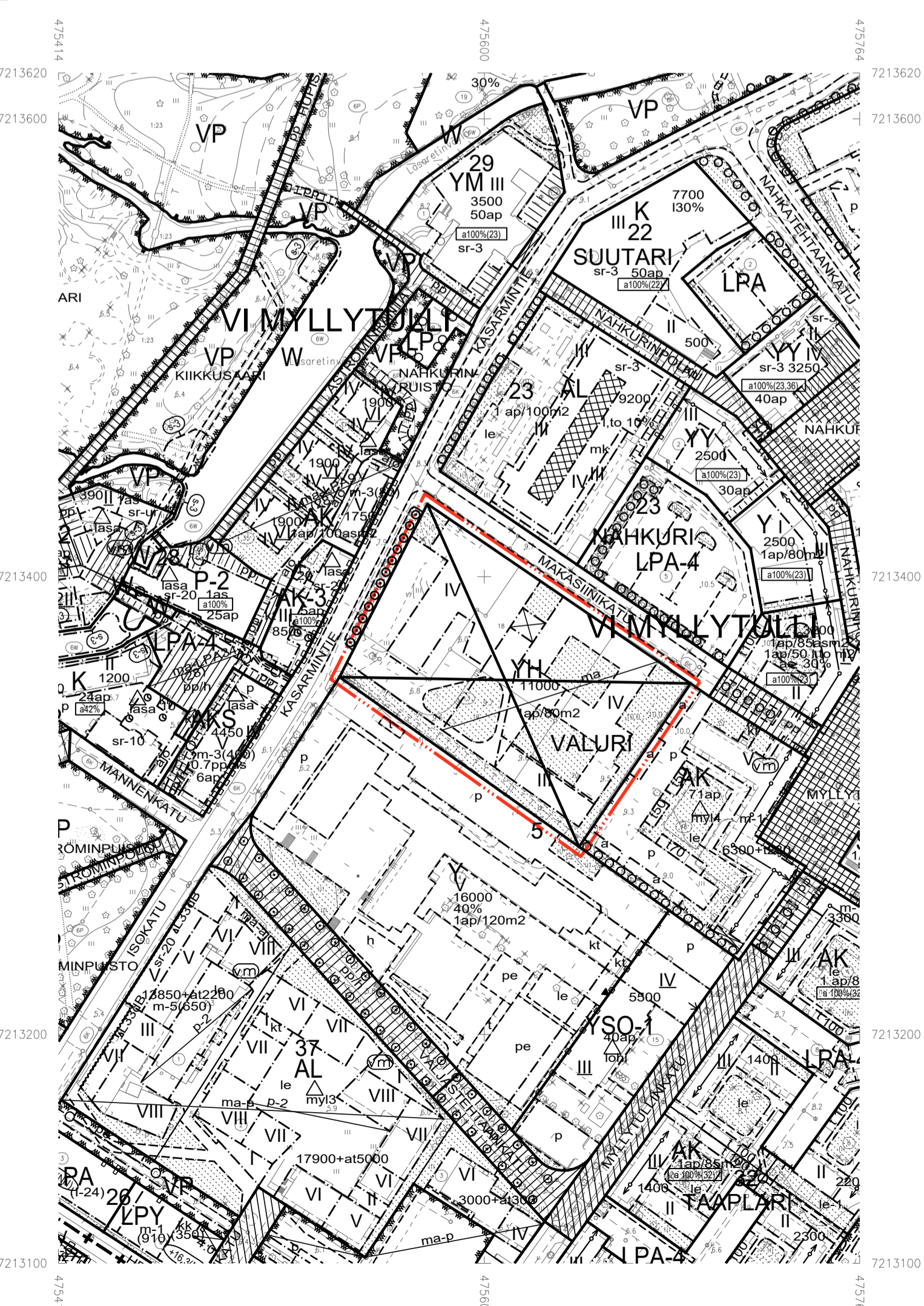
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutus suunnitelma, joka on toteutettava kokonaisuudessaan rakentamisen yhteydessä. Korttelialueelle tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita. Pihojen käytettävyyttä ja viihtyisyyttä lisäävät istutusten kasvuselektiiviset ja istutusalojen riittävyys varmistetaan. Toiminnat sijoitetaan selkeästi. Liikenne- ja pysäköintialueita varataan riittävät lumitilat. Käytettävien pihaj- ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa.

HULEVESIEN HALLINTA

Tontit muotoillaan siten, ettei tulviva hulevesi aiheuta haittaa ympäristölle. Korttelialueelle suositellaan toteutettavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesi viivytetään tai imeytetään esimerkiksi istutettuja alueita, vetäjäpöysäviä kiveyksiä tai viherkattaja. Suoraan hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä viivytetään. Muita kuin maanvaraisia viheralueita varten tarvitaan viivytystilaa vähintään yksi kuutiometri jokaista 100 pinta-alaaneliometriä kohti. Viherkattajia tai kansi-pihan viheralueita käytetään valumakerrointa 0,3. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 2-24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesiä tulee puhdistaa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijakon mukainen tontti.



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:**
- 6 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
 - 22 Liike- ja toimistorakennusten 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.
 - 89-1 Ohjeellinen tontin raja.
 - 91-2 **IV** Kaupunginosan numero.
 - 92-2 **MYL** Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
 - 93 **5** Korttelin numero.
 - 93-1 **VALUR** Korttelin nimi, joka ei vahvistu.
 - 95 **MAKASIIN** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
 - 96-13 **6450+ah300** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
 - 100 **VI** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
 - 108-2 Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusarvo. Korkeusjärjestelmä N2000.

17.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

VI KAUPUNGINOSA
KORTTELI 5
TONTTI 13

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

ALUEELLA ON VOIMASSA 31.3.1989 (1275) VAHVISTETTU ASEMAKAAVA.

POHIKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUITEITA 2.2.2022

MAANMITTAUSINSINööri
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIST.MERK. 1:2000

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS	LAATIMIS-PAIVANAARA	KORJAUS-PAIVANAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVANAARA
564-2482	23.5.2022	26.8.2022	15.11.2022	12.12.2022	25.1.2023
8824/2020					

SUUNNITTELIJA ANTTI MÄÄTTÄ
PIIRTAJA TARJA KORPI

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ KARI NYKANEN