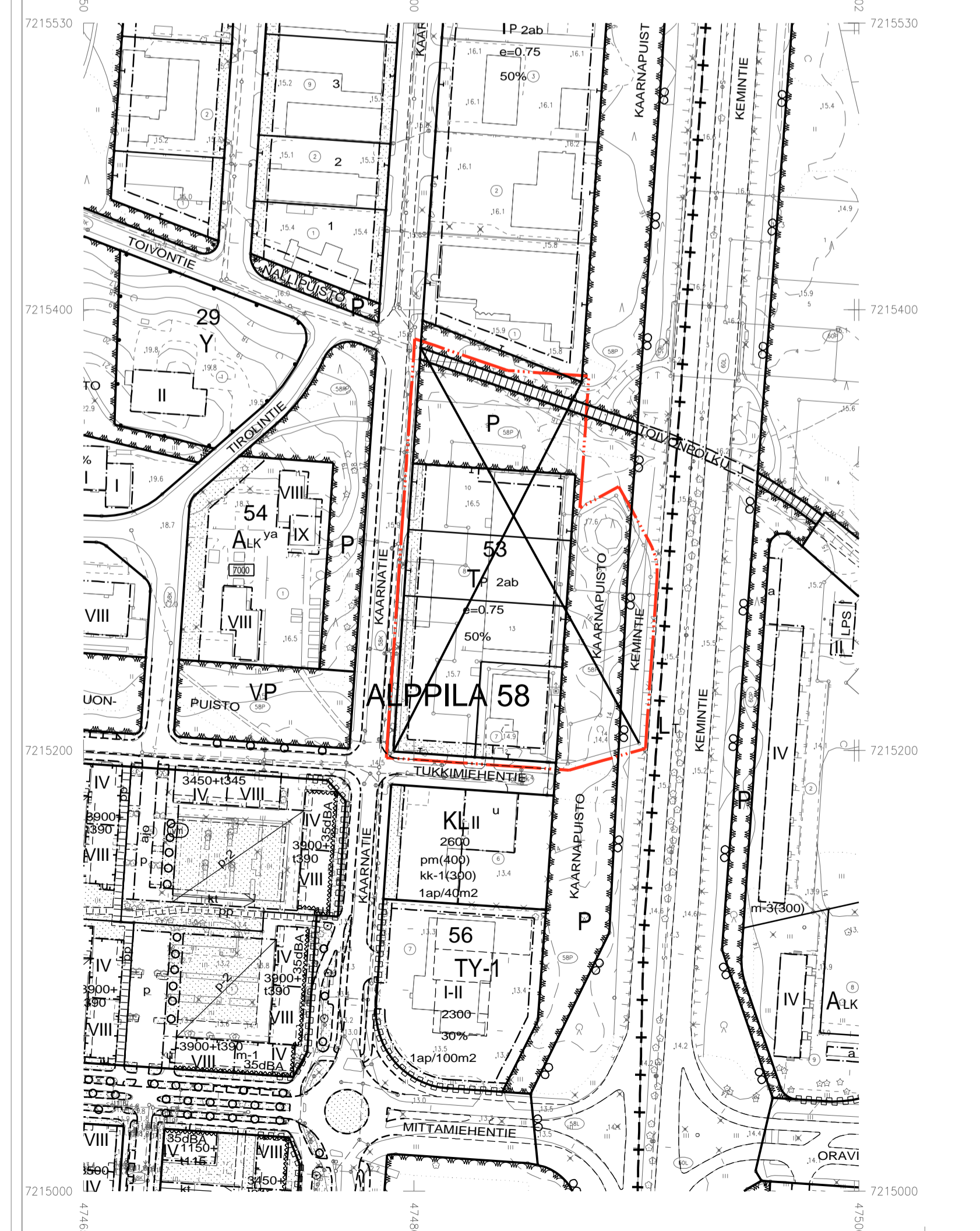


- 120 ma Maanatainen tila.
- 122-2 ma-p Maanatainen pysäköintipaikka.
- 124 Maanataisiin tiloihin johtava ajotie.
- 127 Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- 129 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 132-6 31 dBA Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla rakennusten äänitaseroarvo on 31 dBA.
- 133-101 le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 134 Istutettava alueen osa.
- 134-101 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
- 137 Katuaukio/tori.
- 140-101 pp Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- 147 ajo Ajoyhteys.
- 150 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- 151-101 p Ohjeellinen pysäköintipaikka.
- 154-1 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- 160-2 Melusuojarakenne.
- 174-2 Muuntaja.
- 200-351 vtm, koor10

12.



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:**
- 6 AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
 - 7 AH Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
 - 33 VP Puisto.
 - 57-1 LPA-1 Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.
 - 59-1 ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue.
 - 82 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
 - 82-1 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
 - 83-1 + - Kaupunginosan raja.
 - 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 58 Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
 - 92-1 ALPPI Kaupunginosan nimi.
 - 93 53 Korttelin numero.
 - 96 3600 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
 - 96-1 6140+1550 Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerrosalan nelioimetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan nelioimetreissä.
 - 100 VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai osan suurimman sallitun kerrosalun.
 - 113 Rakennusala.
 - 113-101 Ohjeellinen rakennusala.
 - 113-107 J Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastiota.
 - 115-8 m-5(195) Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoituksa häiritsemätöntä myymälä- tai liiketila maantasokerrokseen. Sulussa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan nelioimetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.

kaar10 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:
Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkivälisesti laadukas, monipuolinen sekä ilmeeltään ja värimaailmaltaan vaihteleva kokonaisuus. Korttelialueen julkisivussa tulee käyttää vähintään viittä erilaista, mutta toisinsa sopivaa julkisivuväriä. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiliä tai rappautaa. Korttelien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivujen tulee olla yleisille alueille päin ikkunalaisia ja ilmeellään avoimia. Varastot ja muut katutason julkisivua passiiviset tiat tulee sijoittaa pääasiansiöissä sisäpihojen puolelle. Asuntotyyppejakumaan tulee olla monipuolinen asuntojen koon suhteen.

Asuin- ja liikerakennusten kattojen räystääläin korkeuden tulee vaihdella vähintään viiden asteen kulmassa tilaa kohden korttelin Alppianbulvardin ja Kaarnatien puoleisilla sivuilla lukuun ottamatta XII kerroksista rakennusala. Korttelin 53 tontin 14 rakennusalueella tulee toteuttaa vähintään kolme kattomuodon perusteella toisistaan erotettava rakennusmassa. Rakennusten Alppianbulvardin ja Alppitorin puoleisilla osilla tulee toteuttaa julkisivuvälästä rakennusten ominaispiirteitä ja yksityiskohtia korostaen. Alppianbulvardin katualueelle ei saa sijoittaa luskia tai muita kiinteitä rakenteita. Alppianbulvardille ei saa suunnata asuinhuoneistoja maantasokerrokseen. Maantasokerroksessa asuinhuoneen lattapinnan tulee olla vähintään 0,5 m ajoneuvoliikenteelle varatun kadun pintaa ylempänä. Korttelin sisäpihoille suuntautuvilla aunoilla tulee toteuttaa oma pihajohjo, jolla on pääsy yhteiselle korttelipihoille. Korttelin tulee rakentaa vähintään yksi laadukas monikäyttöinen asukkaiden yhteisillä. Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa korkeatasoisesti esimerkiksi taidetta, väliaistusta ja kasvillisuutta käyttäen. Pysäköintirakennuksen kattopinnasta vähintään 30% tulee toteuttaa viherkattona.

Asuin- ja liikerakennusten sekä autopaikkojen korttelialueilla saa tonteille sijoittaa katoksia ja kevyitä rakennelmia rakennusalan ulkopuolelle.

Tonteilla 9, 14 ja 15 Alppianbulvardin puoleiset julkisivut sijaitsevat melualueella, missä parvekkeilla on kiinnitettävä erityistä huomiota parvekealustusten ja -rakenteiden tiiveyteen, kaideratistauhin sekä parvekkeen sisäpuolelta melua vaimentavien materiaalien. Alppianbulvardin ja Alppitorin puolella parvekkeen saa korvata viherhuoneella kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Viherhuoneista ei aiheudu väestönsuojaa eikä autopaikkavolotteita.

Tonttien 14 ja 15 rakennusten väliin on toteutettava kaavakartan osoittama melusuojarakenne meluselvityksessä osoitetun vaatimusten mukaisesti. Korttelipihoilta tulee suojata liikennelaitteita ja niiden vaikutusta tulee rajoittaa materiaalinvalinnoin ja suosimalla runsasta kasvillisuutta. Korttelialueita vaihteittain rakennettaessa tulee melusuojaustarve selvittää, ja tarvittaessa toteuttaa selvitysten osoittamat väliaikaiset melusuojarakenteet.

PIHA-ALUEET JA HULEVEDET:
Korttelissa ensimmäisen rakennusluvun yhteydessä on esitettävä koko korttelialuetta koskeva alustava korttelisuunnitelma. Suunnitelmassa tulee määritellä mm. pihojen toiminnat, korkeudet, hulevesijärjestelmä, piharakennukset, jätehuolto sekä auto- ja pyöräpysäköinti. Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä viherhuoneistojen asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Korttelipihoille tulee varata riittävästi tilaa kaikille pihatoiminnolle, mukaan lukien leikki-, oleskelu- ja lumen varastointi. Korttelin sisäisiä tontin rajoja ei saa aidata lukuun ottamatta ET korttelialuetta.

Korttelialueilla syntyviä hulevesiä tulee imeytää tai viivytellä siten, että painanteiden, -siltäiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/100 m² vetä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentää tasaisesti 12 tunnin kuluessa täyryemisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti ja liikennealueiden hulevesiä on poistettava kiinteistöstä ja mahdollisia muita haitta-ainetta. Työmaavesien hallinnassa tulee noudattaa Oulun kaupungin työmaavesiohjetta.

AUTOJEN PYSÄKÖINTI:
Autojen pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- asunnot: 1 pysäköintipaikka 190 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti.
- liiketilat: 1 pysäköintipaikka 75 liiketilan kerrosalaneliömetriä kohti.
- toimistotilat: 1 pysäköintipaikka 100 toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti.
- palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 270 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä kohti.

Korttelin tulee varata lisäksi yksi vieraspaikka aikavaa 1000 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti.

Veloteipakkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön pysäköintipaikka aikavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintipaikka ja -alueella tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuin-, liike- ja toimistorakentamiseen käytettävä kerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteispihoja.

Korttelialueen veloteipakkamäärä voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella tehdä joustoja. Joustokäsitteet ja palvelujen toimintoihin osoitetaan rakennusluvun yhteydessä erillisellä selvityksellä ja mahdollisilla sopimuksilla. Veloteipakkamäärä tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköintin järjestämisessä käytetään joustotekniikoita.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

ALPPIAN KAUPUNGINOSA
KORTTELI 53
SEKA PUISTO- JA LIIKENNEALUE

KORTTELIIN ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIJAKO, JOKA ON ESITETTY ERILLISELLÄ TONTTIJAKOKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 12.11.1964 (365) JA 12.06.1974 (659) HVAKSYTYT / VAHVISTETUT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA 23.5.2022

MAANMITTAUSINSINööri
PENTTI STENIUS

AUTOJEN PYSÄKÖINTI:
Autojen pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- asunnot: 1 pysäköintipaikka 190 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti.
- liiketilat: 1 pysäköintipaikka 75 liiketilan kerrosalaneliömetriä kohti.
- toimistotilat: 1 pysäköintipaikka 100 toimistotilan kerrosalaneliömetriä kohti.
- palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 270 palveluasumisen kerrosalaneliömetriä kohti.

Korttelin tulee varata lisäksi yksi vieraspaikka aikavaa 1000 asutokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti.

KAUVA-ALUEEN NIMI	LAATIMINEN	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-PAIVAMAARA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-235B	5.8.2022	17.11.2022	22.11.2022	12.12.2022	25.1.2023
10594/2017					
SUUNNITTELIJA	PIIRITÄJÄ				
VILLE HONKONEN	OUTI COLLIANDER				
ASEMAKAAVA-PAIKKIKKO					
KARI NYKANEN					