

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

III KAUPUNGINOSA
KORTTELI 38 SEKA
KATU- JA PUISTOALUE

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

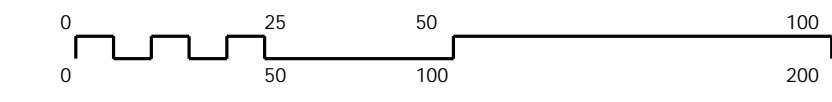
ALUEELLE ON VOIMASSA 6.3.1969 (491), 2.12.1983 (1037) SEKA 28.8.1996 (1505) VAHVISTETUT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON MAANKAYTTO- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHITEITA 10.6.2022

MAANMITTAUSINSINööri

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIST.MERK. 1:2000

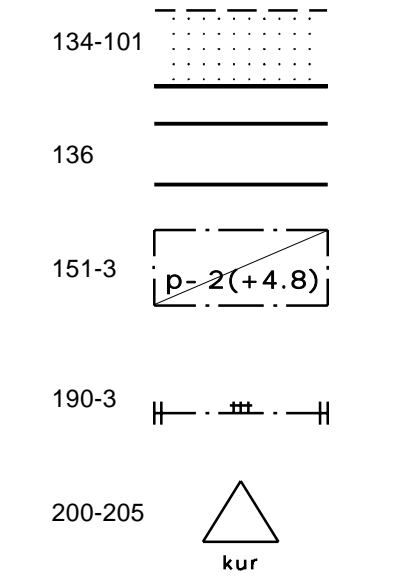


ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJALIS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2274	31.8.2022		13.12.2022	6.2.2023	
9492/2015					

SUUNNITTELIJA ANTTI MÄÄTTÄ	PIIRTAJA TARJA KORPI
-------------------------------	-------------------------

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO KARI NYKÄNEN	EHDOTUS
-------------------------------------	---------



Ohjeellinen istutettava alueen osa.
Katu.
Pihakansi. Pihakannen alle saadaan sijoittaa autopaikkoja. Suluissa oleva luku osoittaa pihakannen likimääräisen korkeusaseman.
Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
kur-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:
KULTTUURIYMPÄRISTÖ, KAUPUNKIKUVA JA RAKENNUSOIKEUS

Kaava-alue on osa Kuusiluodon maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Suunnittelussa tulee vaalia ympäristön arvoja. Uudisrakennuksen muodot, mittasuhteet, materiaalit, värit ja aukotukset sovitetaan ympäristöön. Parvekkeet ja katokset sijoitetaan rakennusalan sisään. Kaupunkikuvan, näkyvien ja jalankulkuympäristön viihtyisyyteen kiinnitetään huomiota. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina käytetään laadukasta ja näyttävää kiviainespintaa: asuinkerroksissa värillistä rappausa ja asuinkerrosten alapuolella luonnonkiveä. Uljakomaisia tiloja voidaan verhoilla myös konesaumattulla pellillä. Saunaranntaa vasten olevan julkisivun ylin korkeusasema on enintään N2000 + 22,0 m. Kaikki rakenteet sijoitetaan tästä korkeusasemasta 45 asteen kulmassa kohoavan kuvitelun vesikattotason alapuolelle.

Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja:
- asuinkerrosten alle, kun lattian korkeusasema on enintään N2000 + 2,1 m
- pihakannen alle, kun lattian korkeusasema on enintään N2000 + 1,4 m
- maanalaiseen pysäköintitilaan johtavaa ajoluiskaa varten.

PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

Asuinkerrostaloja varten tulee toteuttaa vähintään 1 autopaikka jokaista 210 asuinkerrostaloneliometriä kohti, vähintään 1 vierasautopaikka jokaista alkavaa 1000 asuinkerrostaloneliometriä kohti, vähintään 3 liikuntaesteetöntä autopaikkaa sekä vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 30 asuinkerrostaloneliometriä kohti. Autopaikkojen ajoyhteys järjestetään Maunonkadulta. Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan ulko-oven läheisyyteen. Vähintään puolet pyöräpaikoista sijoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrokselaisissa tai seinätelineissä. Lisäksi ulkoiluvälinevarastoon järjestetään tila 1 erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle jokaista alkavaa 1 000 asuinkerrostaloneliometriä kohti. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.

ULKOALUEET JA KASVILLISUUS

Pihakannelle tulee toteuttaa runsaasti kasvillisuuden peittämiä alueita. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutus-suunnitelma, joka on toteutettava asuinrakentamisen yhteydessä. Pihojen käytettävyyttä ja viihtyisyyttä kasvillisuuden kasvuolosuhteiden ja istutusolosuhteiden riittävyys varmistetaan. Toiminnot sijoitetaan selkeästi. Käytettävien pihajärjestelyjen ja viherrakentamisen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa. Pihakannelle järjestetään kulkuyhteys Saunaranntalta sekä vähintään kolme metriä leveä luiska tai ulkoporras Kanavanrannan pääteenä olevalta aukiolta.

HULEVESIEN HALLINTA

Rakennukset ympäristöineen suunnitellaan siten, ettei hulevesien lammikoituminen, tulviminen tai poisjohdaminen aiheuta haittaa rakenteille tai ympäristölle. Korttelialueelle toteutetaan mahdollisimman laajoja alueita, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeydytetään: esimerkiksi kasvipeitteisiä alueita tai vetäjäpaisevia kiveyksiä. Hulevesien johtamista viemäriin viivytetään. Viivytystiavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaista vetäjäpaisemäntöntä 100 pinta-aneliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 2–24 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

MERITULVALTA SUOJAUTUMINEN

Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason N2000 + 2,80 m yläpuolelle.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijakon mukainen tontti.

4.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 2 AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
- 33 VP Puisto.
- 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.
- 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.
- 91-2 III Kaupunginosan numero.
- 92-2 VANH Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
- 93 38 Korttelin numero.
- 95 MAUNONKA Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96 8460 Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
- 100 VII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113 Rakennusala.
- 129 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 133-101 le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

