



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:**

6-2	<b>AL-2</b>	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa tehostettua palveluasumista.
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.
91-1	<b>57</b>	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	<b>TOPPI</b>	Kaupunginosan nimi.
93	<b>53</b>	Korttelin numero.
95	<b>SILOTIE</b>	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	<b>10600</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	<b>VI</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102	<b>VI u 1/2</b>	Murtoluku roomalaisen numeron jälessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
112	<b>kt</b>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-2	<b>kt</b>	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-107	<b>J</b>	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
114	<b>pk</b>	Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.
117	<b>t</b>	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
130-4	<b>pm(1000)</b>	Korttelialueelle sallitusta kerrosalasta saa käyttää päivittäistavaran myyntitilana enintään suluisuissa olevan nelioimittämäärän verran.
132-2	<b>as 32 dB</b>	Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla asuintilojen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A).

133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puuväli.
136		Katu.
148-101	<b>h</b>	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoilienteelle varattu alueen osa.
151	<b>p</b>	Pysäköimispaikka.
151-1	<b>p-2</b>	Pihakansi. Pihakannen alle saadaan sijoittaa autopaikkoja.
151-101	<b>p</b>	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
171-23	<b>sr-20</b>	Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennusteolliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niiltä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
174-2	<b>vm</b>	Muuntaja.
190-1		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä aita.
190-3		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
190-46	<b>hule2 (150) 24</b>	Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömiä pintoilla tulevia hulevesiä viivytetään. Suluisuissa oleva luku ilmoittaa nelioimittämäärän pintaa-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri murtotilavuutta viivytyspainanteissa, -alustoissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tuntia ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteen tulee tyhjentyä täyttymisestä. Viivytysrakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

**200-345**

**top5**

top5 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

**AUTOPAIKAT**  
 Autojen pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:  
 Asuinkerrostalot: 1 pysäköintipaikka / 150 asutokkerosalaneliömetriä  
 Palveluasunnot: 1 pysäköintipaikka / 150 asutokkerosalaneliömetriä  
 Tehostettu palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka / 350 asutokkerosalaneliömetriä  
 Päiväkotit: 1 pysäköintipaikka / 60 kerrosalaneliömetriä ja osoitettava erillinen alue saattoliikenteelle.  
 Liiketilat: 1 pysäköintipaikka / 50 kerrosalaneliömetriä  
 Kohteessa voidaan soveltaa seuraavia pysäköintinormin joustomahdollisuuksia:  
 Nimikömmättyä enintään -20 % vähennys velvoiteautopaikoista  
 Laadukas pyöräpysäköinti: enintään -10 % vähennys velvoiteautopaikoista  
 Joustomahdollisuuksien yhteisvaikutus saa kuitenkin olla enintään -25 % vähennys kokonaisvelvoiteautopaikoista.  
 Vaadittujen autopaikkojen lisäksi tulee toteuttaa yksi vieraspaikka jokaista alkavaa tuhatta kerrosalaneliömetriä kohden.  
 Vaadittujen autopaikkojen lisäksi tulee toteuttaa kaksi liikuntaesteetöntä autopaikkaa viittäkymmentä autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi liikuntaesteetön autopaikka kutakin alkavaa viittäkymmentä autopaikkaa kohti.

**POLKUPYÖRÄPAIKAT**  
 Polkupyörien pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:  
 Asuinkerrostalot: 1 pyöräpaikka / 40 asutokkerosalaneliömetriä  
 Palveluasunnot: 1 pyöräpaikka / 50 asutokkerosalaneliömetriä  
 Tehostetun palveluasumisen osalta on osoitettava riittävät pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten.  
 Liiketilat: 1 pyöräpaikka / 35 kerrosalaneliömetriä  
 Liiketilat: 1 pyöräpaikka / 50 kerrosalaneliömetriä, mutta lähikauppa: 1 pyöräpaikka / 40 kerrosalaneliömetriä  
 Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä polkupyöräpaikat eivät saa olla kaksikerros- tai seinätelineissä. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Kaikki ulkotilassa sijaitsevat polkupyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.  
 Vaadittujen polkupyöräpaikkojen lisäksi tulee toteuttaa yksi enkoispolkupyöräpaikka jokaista luhattua asutokkerosalaneliömetriä sekä alkavaa tuhatta asutokkerosalaneliömetriä kohti.

**HUOLTO**  
 Rakennuksen huoltopaikka rajataan visuaalisesti ja toiminnallisesti ympäröivistä alueista. Huoltopaikan läpääjo tulee estää.

**HULEVEDET**  
 Tontin läpi kulkeva alueellinen tulvareitti tulee siirtää viereiseen Tynnyrinpyörittäjän puistoon ja toteuttaa ennen tontin rakentamista. Tulvareitin lopullinen sijainti, tilanterve ja korkeussuhteet tulee ratkaista tarkemmassa suunnittelussa.  
 Hulevesien viivytysrakenteen ei saa tyhjentyä alle kahdessa tunnissa täyttymisestäään.

**RAKENUSSUOJELU**  
 Korttelialue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennetun kulttuuriympäristön alueita (RKY 2009) Toppilan satama ja teollisuusalue.  
 Suojelurakennus on kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennuksen tulee säilyä ulkoiselta hahmoltaan ja ulkomuotoiltaan alkuperäiseltä vastavana.  
 Suojelurakennuksen koillisseinän ja rakennuksen betonijalustan yläpuoliset rakenteet saa tarvittaessa uusia rakennuksen hahmon ja teollisen hengen säilyttämiseen soveltuvilla materiaaleilla ja rakenteilla. Suojelurakennuksen katoksrakenne tulee säilyttää osana rakennusta.

**RAKENTAMINEN**  
 AL-2 -korttelialueen kahteen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liiketiloja ja palveluita. Kahteen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa vain vähäiset asutokkerosalaneliömetrejä.  
 Teknisiä tiloja ja laitteita sekä linkkimastoja ei saa sijoittaa rakennuksen hahmoa rajaavan osan yläpuolelle.  
 Kerroksessa sijaitsevat tekniset tilat eivät aiheuta autopaikkavelvoitetta. Avonaiset luhtikäytävät ja parvekkeet sallitaan vain rakennuksen hahmon sisäpuolella. Katu- ja melualueiden puolelta parvekkeet ja porrasluukot on lasistettava. Kadulle päin suuntautuvat parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä tai julkisivunomaisina parvekkeittain ja parvekkeiden saa ulottua enintään 0,3 m julkisivunpinnan ulkopuolelle. Asuinkerrostalon porrashuoneet tulee viihtyisyyden ja luonnonvalon saannin takaamiseksi varustaa ikkunoita kaikilla kerroksilla.  
 Pihakannella, piha- ja oleskelualueille saa päärakennusalan rakennusoikeuden puitteissa rakentaa varastoja ulkoiluvälineiden ja viinestönhönnön tarpeisiin. Pihakannella ja sisäpihoilla istutusten kasvuvedellytykset tulee varmistaa riittävästi korotetuilla istutusastuilla. Nurmetettavilla alueilla kasvualustan vähimmäispaksuus on 0,4 m. Muuntamo tulee integroida rakennuksen tai katoksin alueen sähköjärjestelmän haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamon ulkopinta tulee sovittaa yhteen alueen rakennetun julkisivumateriaaleihin ja värisävyihin. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Maaperän puhtaus tulee varmistaa tonttikohdasta. Kohteessa tulee tehdä tarkennettu pilaantuneiden maiden selvitys ja pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamisen tyttymistä. Kostuudelle alttien rakenteiden vähimmäiskorkeuden tulee uudisrakennuksissa olla + 2,80 (N2000).

**LINNUSTO**  
 Lintujen pesintää häiritsevät rakennus- ja purkutöiden tehtävä pesimäaikaisten ulkopuolella. Korttelialueella tulee tukea uhanalaisten lintujen (esim. räystäspääsky) pesintää sopivin rakentein.

# OU LUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

TOPPILAN KAUPUNGINOSA  
 KORTTELI 53  
 TONTTI 9  
 JA KATUALUE (SILOTIE 2)

ASEMAKAAVAALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 15.2.2010 (1965) VAHVISTETTU ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENUSLAIN 54§§ MUKAINEN  
 JA VASTAA OLOSUITEITA 26.9.2022.

MAANMITTAUSINSINööri  
 PENNITTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000  
 POIST. MERK. 1:1000

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGINVALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2467	7.10.2022	9.12.2022	20.12.2022	6.2.2023	
2999/2020					

SUUNNITTELLIA TOPIAS YLI-VAKKURI

PIIRTAJA OUTI COLLIANDER

ASEMAKAAVAVALIKKO KARI NYKANEN

**EHDOTUS**