



ASEMAKAAVEMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

- 24 **KM** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
- 24-1 **KM-1** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälöitä.
- 24-11 **KM-11** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimitusrakennuksia sekä urheilui- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Vähittäiskaupan osasta alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa väestön enemmistövaran kaupan kauppaa. Paljon tilaa vastaavalla enemmistövaran kaupalla tarkoitetaan rautatie- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, putaraha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden vastaavien paljon tilaa vaativien enemmistövarojen vähittäiskauppaa.
- 26-10 **KTU-1** Toimittajarakennusten ja uuheltoimintaa palvelevien toimintojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia sekä urheilui- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia.
- VP** Puisto.
- VL** Lähivirkistysalue.
- LT** Maantien alue.
- LR** Rautatiealue.
- LPA-1** Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.
- EMT** Mastoalue.
- EV** Suojavirhealue.
- 3 **m** kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- +— Kaupunginosan raja.
- Kortteliin, korttelinosan ja alueen raja.
- En asemakaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.
- Ohjeellinen alueiden yhdistämisen ja käsitteilylle varattu alueosa.
- Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- 77** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
- HERU 249** Kaupunginosan nimi.
- 23000 Korttelin numero.
- 23000 Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.
- pm2(200) Rakennusalalle sallittua kerrosalasta saa käyttää päivittäistavarakaupan myymälälle enintään sulussa olevan kerrosalanelömetrimäärän verran.
- I(7000) Rakennusalalle sallittua kerrosalasta saa käyttää liikeloihin enintään sulussa olevan kerrosalanelömetrimäärän verran.
- eko** Ohjeellinen hyönteisten keräyspisteitä varten varattu alueen osa.
- III** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroskuvan.
- 100-101 **(II)** Sulussa oleva roomalainen numero osoittaa ohjeellisen kerroskuvan.
- 105-1 **e = 0.45** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- 113 Rakennusala.
- 113-13 **mt** Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin.
- 113-17 **et** Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huolta palvelevia rakennuksia.
- 113-101 Ohjeellinen rakennusala.
- 113-103 **kt** Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
- 113-106 **pp** Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa polkupyöräkatoksen tai -varaston.
- 118 **pj** Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluseman.
- 129 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 130-1 **el pm** Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälöiden lukumäärän.
- 130-5 **1 pm** Merkintä osoittaa rakennusalalle sallittujen päivittäistavarakaupan myymälöiden lukumäärän.
- 134 Istutettava alueen osa.
- 135-1 **o o o** Istutettava puuri.
- 135-3 **o o o** Säilytettävää puustoa.

- 135-7 Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
- 136 Katu.
- 137-1 Toriaukiolla yleiseen käyttöön varattu alueen osa.
- 140-101 **pp** Ohjeellinen yleiselle jalkankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- 141-1 **pp/h** Jalkankululle ja polkupyöräilylle varattu kahta, jolla huoltoajo on sallittu.
- 141-101 **pp/h** Ohjeellinen yleiselle jalkankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
- 149-101 **JK** Alueen sisäiselle jalkankululle varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.
- 151-101 **p** Ohjeellinen pysäköintipaikka.
- 154-1 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- 155 **e** Eritasoristeus. 300-22
- 156-101 **a** Ohjeellinen kadun allias.
- 159 **a** Katualueen rajan osa, jonka kohdatia ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 165 Sulussa olevat numerot osoittavat kortteit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- 165-1 **a** Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolella.
- 169 **s** Suojeltava alueen osa.
- 174-101 **vt** Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
- 190-113 **hule** Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsitteilylle varattu alueen osa.
- 190-115 **ur** Ohjeellinen ukkoluuretti.
- 190-116 **muo** Ohjeellinen maamassoilu muotolava ja maisemoitava alueen osa.
- 200-365 riif-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on roudatettava seuraavia määryksiä:

KORTTELIALUEET

Korttelissa tulee toteuttaa kaupunkimaista ilmettä sekä edistää laadukkaan ja turvallisen jalkankulun ja pyöräily-ympäristön rakentamista. Liikennejärjestelyt kuten asiakaspysäköinti, henkilöauton pysäköinti, jalkankululle sekä huoltokäytölle tulee toteuttaa erill. pinta-eristämällä, istutuksella tai rakennuksen siltien, että alueet erottuvat toisistaan. Istutettaville alueen osalle tulee ensisijaisesti istuttaa puuta. Istutukset eivät saa heikentää liikenneturvallisuutta tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja laadukkaan ympäristön toteutumista.

Tonttien sekä pysäköinti- ja korttelialueiden osat, jolle ei osoiteta rakennuksia, katoksia tai ajoiteita, tulee hoitaa puistomaisina, ellei niitä osoiteta rakennusluvassa luonnontilaisena keltaisena säilytettäväksi. Ympäristörakentamisen on toteutettava laadukkaasti siten, että ei enimmäismäärän rakennusväliä eikä pysäköintilaitteita viemästyttäviä, ellei niitä osoiteta rakennusluvassa luonnontilaisena säilytettäväksi.

Korttelissa 249, 250 ja 251 rakennukset ja katokset yhtenäistettävänä saavat peittää tontin pinta-alaista enintään 40 %. Kaopuusta voidaan ylittää katoksen osalta, mikäli ylitys katossa toteutetaan kasvillisuudella. Osoitetuissa maantason sallituilla autopaikoilla erillisen pysäköintirakennuksen tai pysäköintirakennuksen huoneisto- ja peltopuolelta maantason maantason. Tontinkäyttösuunnitelmassa tulee huomioida korttelien sisäisten liikennejärjestelyjen jatkuvuus myös tonttirajojen yli. Korttelien sisäisiä tonttirajojen ei saa arata.

RAKENNUKSET JA PIHA-ALUEET

Tonttien toteutuksessa tulee pyrkiä laadukkaan julkisen kaupunkitilan luomiseen. Entyisesti rakennusten ja tontin toimintojen sijoittamisessa tulee huomioida saavutettavuus edustavat näkymät kaikkien liikennelajien suunnin. Rakennuksessa tulee olla selkeät ja katutet sisäänkäynnit sisätiloittain, joihin tulee käyttää istutusta sekä laadukkaita pinta-eristämisiä.

Tontille tulee rakennusluvan yhteydessä laatia pihasuunnitelma vihertehokkuustarkoituksella. Laadittavissa yhtenäisen korttelikohtainen suunnitelma laadittava vihertehokkuus korttelikohtaisesti.

Rakennusten ja pihajärjestelmien välisestä tulee rakennusluvan yhteydessä esittää erillinen välietäsuunnitelma. Välietäsuunnitelma tulee korostaa rakennuksen ja pihajärjestelmien erittelyä sekä edistää saavutettavuutta. Rakennuksen sisäänkäyntien ja sisäänkäyntien tulee olla selkeitä ja niiden ohjautuvuutta tulee korostaa edustavalla valaistuksella, julkisivun jäsentelyllä, katoksilla tai piharakenteilla.

Rakennusten julkisivuihin tai tontille sijoitettaviin mainoskyltit, -laitteet, -rakenteet ja -toimit eivät saa korostaa näkyviä huoltopuolelta tontin ulkopuolelta alueita, heikentää liikenneturvallisuutta tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja laadukkaan ympäristön toteutumista. Mainoslaitteiden sijainti, koko, malli ja kirkkuus tulee soveltaa rakennuksen ja ympäristön, eikä niistä saa aiheutua häiriötä tai häiritä ympäristön. Tontilla saa rakentaa yhden enintään 20 m korkean mainostornin. Rakennusluvan ulkopuolelta ja istutettaville alueiden osalle saa perustellusti sijoittaa enintään 5 m korkeita ja 4 m leveitä mainoskylttejä, -laitteita tai -rakenteita.

Rakennusten huoltoajat tulee toteuttaa julkisivun osana rakennuksen massaa, eivätkä huoltoajat saa arata kaupunkikuvallisesti tärkeille näkyville, vaan kulkaakoot tontin suojata esimerkiksi nosto-ovilla.

Pysäköintirakennusten ja -laitosten ulkoiset tulee toteuttaa laadukkaasti julkisivun osalla tavalla sekä soveltaa osaksi alueen arkkitehtuuria. Ilmanvaihtokoneistot sekä muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Korttelissa 249, 252, 253 ja 254 tulee rakennusten pääasiallisin julkisivumateriaalin olla vaalea.

Korttelissa 250 ja 251 tulee rakennusten pääasiallisin julkisivumateriaalin olla tumma. Korttelissa 252, 253 ja 254 sallitaan merkityksellisten välisten katosten rakentaminen rakennusluvan ulkopuolelta.

Tontilla tulee osoittaa riittävät lumilattiat, jotka eivät voi sijaita tulvaraitien päällä.

PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOJÄRJESTELYT

Jätteiden keruu tulee joko integroida osaksi rakennuksen massaa tai toteuttaa muutoin kaupunkikuvallisesti laadukkaana. Ennen rakennusluvan myöntämistä luvan hakijan tulee esittää erillinen suunnitelma ja selvitys huoltokäytön, tavaran laistauksen ja vägestäntöpaikkojen, kuormauslaitosten sekä jätehuollon järjestelyistä, niiden sijainnista ja riittävästä.

Aisamatot ja kattamaton ukkovarasto on kielletty. Vähittäiskaupan tavaran perustelu, esimerkiksi kaustuotteiden tyyhistönsä, ja rajatulla pihajärjestelmällä tapahtuva kauppa on sallittu.

Autopaikkoja saa enintään toteuttaa maantason seuraavasti:

- Liikerakennukset: asiakaspysäköinti enintään 1 pp / 50 m² sekä henkilökunnan pysäköinti enintään 1 ap / 300 m²
- Toimistorakennukset: enintään 1 ap / 50 m²
- Kokoustusrakennukset: enintään 1 ap / 60 m²
- Teollisuuden tuotantorakennukset: enintään 1 ap / 60 m²
- Maantason toteutettavien autopaikkojen enimmäismäärän ylittävät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintirakennukseen.
- Liikenteiden autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi pysäköintialueen ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi kulakin akavaa 50 autopaikkaa kohti. Liikenteiden autopaikat saa toteuttaa maantason toteutettavien autopaikkojen enimmäismäärän lisäksi.

Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa runkolukittavina, sääsuojailla ja sisäänkäyntien lisäksi. Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa vähintään:

- Liikerakennukset: paljon tilaa vastaavalla enemmistövaran kaupa 1 pp / 150 m² sekä muu erikostavaran kauppaa ja päivittäistavarakauppaa: 1 pp / 100 m²
- Toimistorakennukset: 1 pp / 80 m²
- Kokoustusrakennukset: 1 pp / 80 m²
- Teollisuuden tuotantorakennukset: 1 pp / 1 y (samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti)
- Erikoispyörille tulee varata 1 pp / 1000 m².

OULUN KAUPUNKI
YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMKAAVA:
HERUKAN JA RITAHARJUN KAUPUNGINOSIEN OSAT
ASEMAKAVALLA MUODOSTUVA HERUKAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 249-254.

KORTTELIALUEELLE 252 JA 253 OSOITETAAN ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIAJOT, JOKIA ESITÄÄN TARKEMMIN TONTTIAJOKARTOILLA.
KORTTELEIHIN 249-251 SEKA KORTTELEIHIN 254 LAADITTAAN ERILLISET TONTTIAJOT.

MITTAKAAVA 1:2000

ASEMKAAVOITUS

KAVAANTUNNUS	LAATINUT PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAANUT PÄIVÄMÄÄRÄ	YHTEISKUNNALLINEN LAULUTUNNUS	KAUPUNGINOHJE LAULUTUNNUS	VOIMASSAOLU-PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2527	2.6.2023				
13892/2021					

SUUNNITTELIJA TUOMAS TEPPOLA
PIIRITÄÄ EMMMA NEVALAINEN

KAAVOTOIMITUSOHJAAJA KARI NYKANEN

LUONNOS