2548 Maikkulan täydennysrakentaminen

Svaaninsuo viitesuunnitelma 21.6.2023

1:2000



SVAANINSUO

Asuinkerrosala yhteensä n. 10780 m²
AK 6800 m²
AR 2780 m²
Asuntoja yhteensä 122 kpl, joista
91 kpl kerrostaloasuntoja
31 kpl rivitaloasuntoja
lisäksi 1200m² palveluasumista

Pysäköintinormi:
AK 1 ap/180 kem² = 38 ap
(suunnitelmassa 1 ap/120 kem², 57 ap)
AR 1 ap/asunto = 31 ap
(suunnitelmassa 1,5 ap/as, 46 ap)
palveluasuminen 1 ap/270 kem² = 5 ap
(suunnitelmassa 1 ap/160 kem², 8 ap)

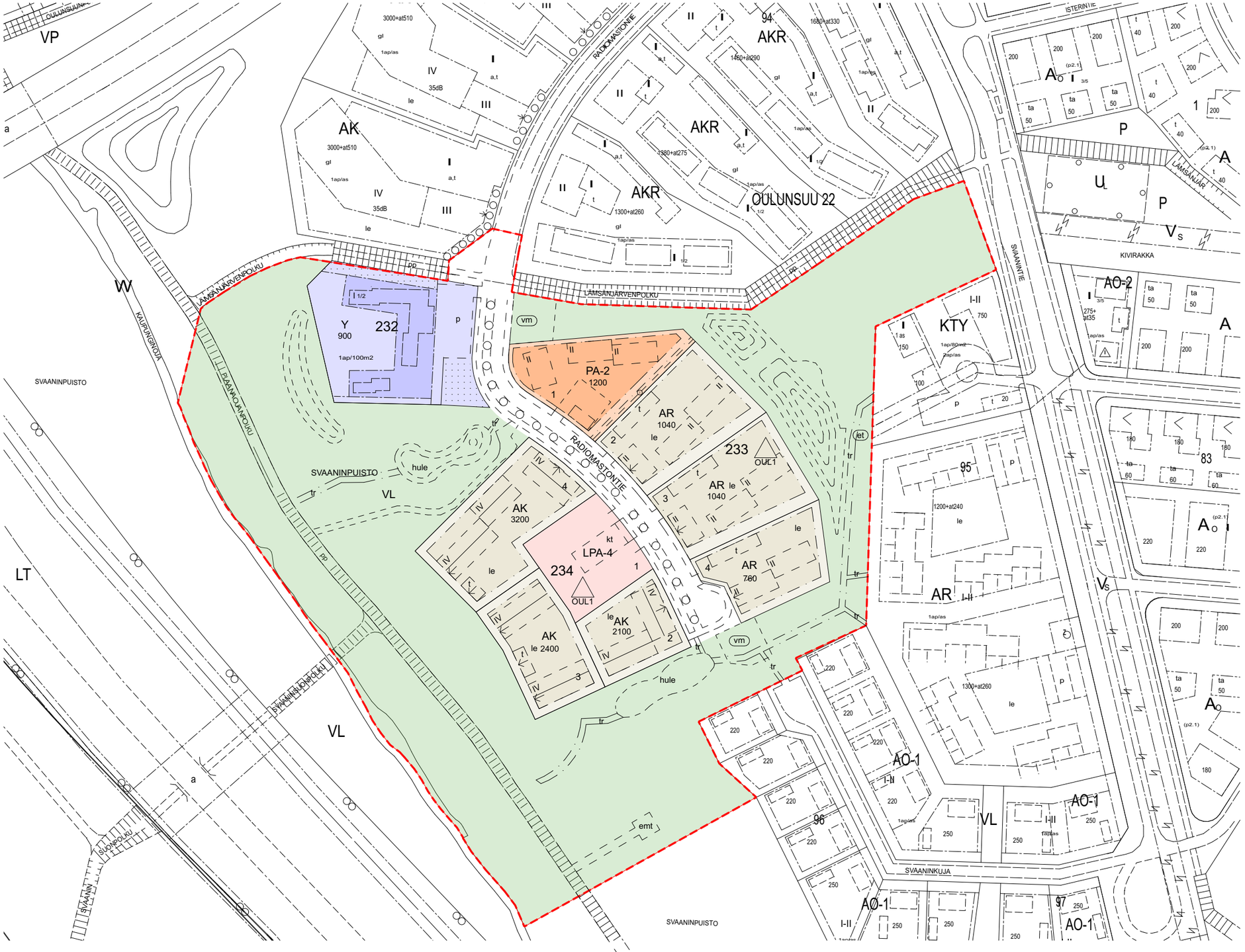
vieraspaikat 1/1000 m² = 11ap
+le-autopaikat 1 le-ap/50ap

LUOARKKITEHDIT

2548 Maikkulan täydennysrakentaminen

Svaaninsuo asemakaavaluonnos 21.6.2023

1:2000



LUOARKKITEHDIT

Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
PA-2	Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.
VL	Lähivirkistysalue.
LPA-4	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
— · — · —	Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
— — — —	Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
22	Kaupunginosan numero.
OUL	Kaupunginosan nimi.
232	Korttelin numero.
TALONPOJANPU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
kt	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
t	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
hule	Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
vm	Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
tr	Tulvareitti. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
	Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
	Ohjeellinen rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Istutettava puurivi.
	Kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennelma tai laitos.
OUL1	Kolmiomääräys: ks. erillinen liite

Svaaninsuon kolmiomääräys

OUL1-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN
Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus, joka arkkitehtuuriltaan sovittautuu ympäröivään rakentamiseen. Radiomastontien lounaispuolen kortteleissa pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili, koillispuolella vaaleat puujulkisivut. Ensimmäisen kerroksen asunnoissa suositaan asuntopihoja siellä, missä se on melun puolesta mahdollista. Asuntotyyppijakauman tulee olla monipuolinen asuntojen koon suhteen. Rakennusten pääasiallinen kattomuoto on harjakatto, väri punainen.

Asuinrakennusten sekä autopaikkojen korttelialueilla saa tonteille sijoittaa katoksia ja keveitä rakennelmia rakennusalan ulkopuolelle. Katosten kattopinnasta vähintään 50% tulee toteuttaa viherkattona.

HULEVEDET
Alueella tulee viivyttää hulevesiä 0,85 m3 / 100 m2 vettä valuntakertoimella painotettua kiinteistön pinta-alaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä pintoja ja vesiaiheita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadepuutarhoihin tai painanteisiin. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista purku hulevesiverkostoon.

MELU
Tien puolelle sijoittuvien asuinrakennusten parvekkeilta ja terasseilta vaaditaan lasitusratkaisuja. Lasituksen äänitasoerovaatimus on vähäinen (<38dB) ja koskee kaava-alueen kolmea Kainuuntietä lähinnä olevaa rakennusta, korttelin 234 tontit 3 ja 4. Leikki- ja oleskelualueet suojataan tarvittaessa melulta piharakennusten avulla.

AUTOJEN PYSÄKÖINTI
Velvoiteautopaikkamäärä on mitoitettu Oulun pysäköintinormin tiivistämisalueiden mukaisesti. Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:
- Asuinkerrostalot: 1 ap/180 k-m2 tai 1ap/asunto
- Rivitalot ja kytketyt pientalot: 1ap/asunto
- Palveluasuminen: 1ap/270 k-m2
- Lisäksi tulee yhtiömuotoisesti rakennettujen asuinrakennusten osalta rakentaa yksi vieraspaikka/ 1000 k-m2 sekä korttelia kohden 1 vieraspaikka alkavaa 1000 k-m2 kohden. Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi 50 autopaikkaa kohden ja tämän jälkeen yksi 50 autopaikkaa kohden.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI
Pyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:
- Asuinkerrostalot: 1pp / 30 k-m2
- Rivitalot ja kytketyt pientalot: 3pp /asunto
- Palveluasuminen: 1pp/40 k-m2

Asuinkerrostaloissa vähintään 50% pyöräpaikoista osoitetaan lukittavaan lämpimään ja esteettömästi saavutettavaan sisätilaan jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä.

2548 Maikkulan täydennysrakentaminen

Svaaninsuo asemakaavaluonnos - Näkymä Radiomastontieltä 21.6.2023



LUOARKKITEHDIT

2548 Maikkulan täydennysrakentaminen

Svaaninsuo asemakaavaluonnos - Näkymä Maikkubaanalta 21.6.2023



LUOARKKITEHDIT