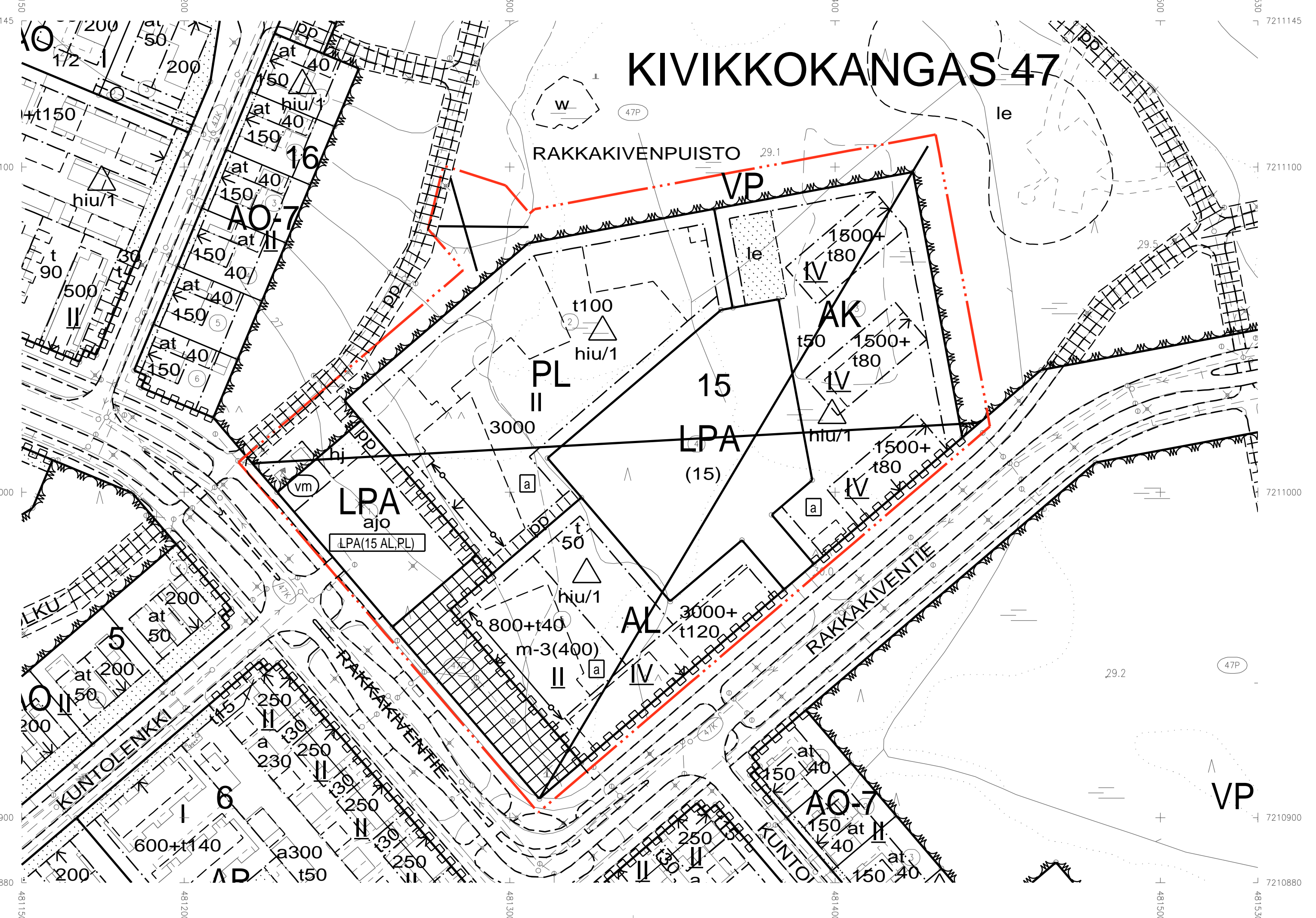
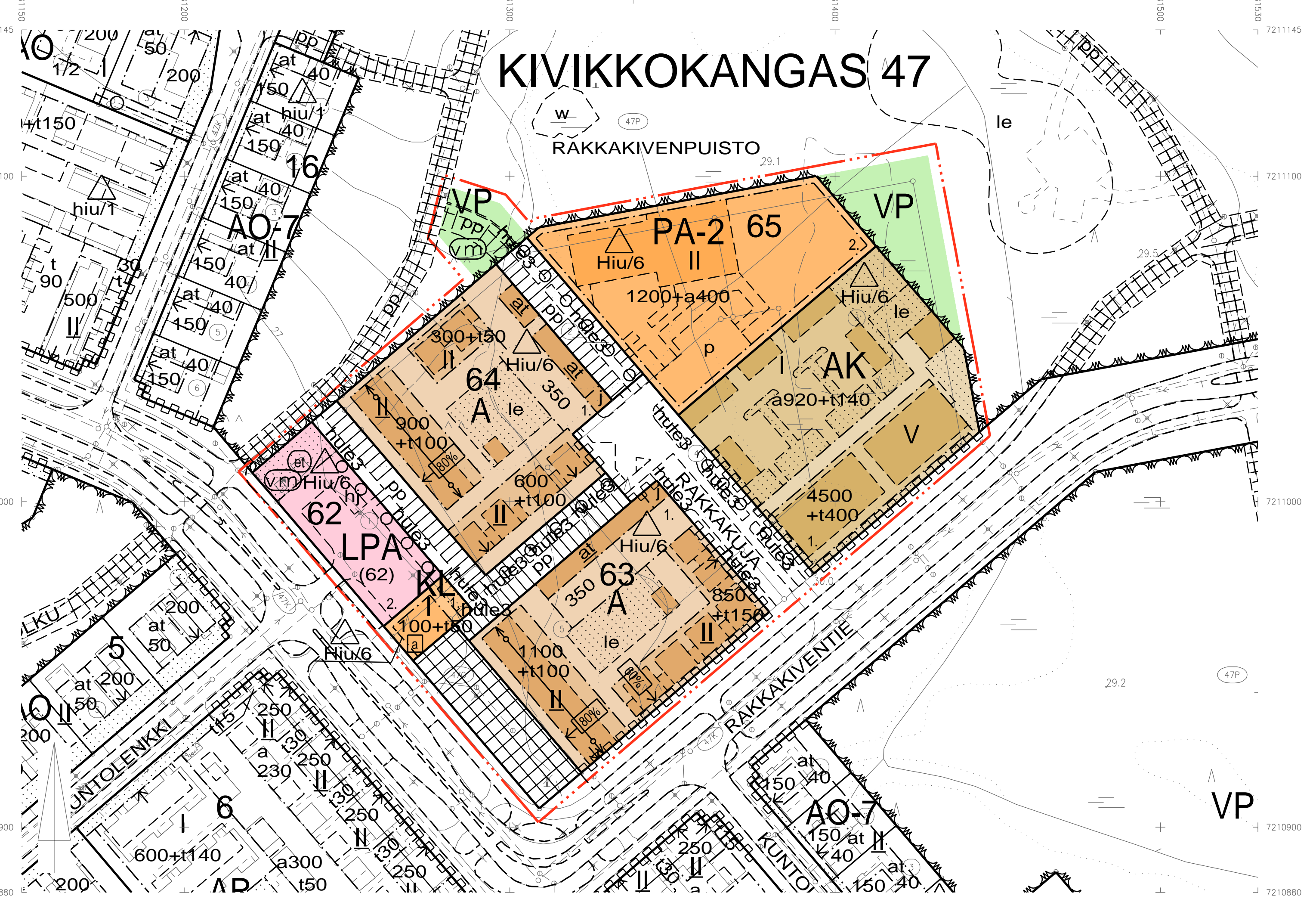


# KIVIKKOKANGAS 47



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 1 **A** Asuinrakennusten korttelialue.
- 2 **AK** Asuinkestoalojen korttelialue.
- 9-8 **PA-2** Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palvelusumia, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoustilastoja sekä asuntoja.
- 23 **KL** Liikerakennusten korttelialue.
- 33 **VP** Puisto.
- 57 **LPA** Autopaikkojen korttelialue.
- 82 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 82-1 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot 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 **47** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
- 92-1 **KIVIK** Kaupunginosan nimi.
- 93 **63** Korttelin numero.
- 95 **RAKKAKUJA** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96 **350** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 96-1 **850+1150** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroksien nelimetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltoalueen kerrosalaneliömetreissä.
- 96-6 **1200+a400** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan nelimetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan kerrosalaneliömetreissä.
- 100 **V** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
- 112 **II** Alleivivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
- 113 Rakennusuala.
- 113-21 Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysasioita.
- 113-101 Ohjeellinen rakennusala.
- 119 Auton säilytyspaikan rakennusala.
- 119-7 Autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
- 126-1 Rakennusallalla oleva nuoliviva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
- 129 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 129-1 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka pituudesta on rakennettava vähintään prosenttiluvun osoittama määrä kiinni rakennusalan rajaan.
- 133-101 Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 134 Istutettava alueen osa.
- 134-101 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
- 135-1 Istutettava puuviiva.
- 136 Katu.
- 137 Katuaukio/tori.
- 140-1 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- 140-101 Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- 151-101 Ohjeellinen pysäköimispaikka.

- 159 Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 165 Suluissa olevat numerot osoittavat kortteille, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- 165-1 Korttelialueelta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
- 174-2 Muuntaja.
- 174-3 Yhdyskuntateknistä huoltoon palveleva rakennelma tai laitos.
- 190-25 Ohjeellinen hyötylaitteen keräilypietettä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksilla eroteltava muusta alueesta.
- 190-120 Hulevesien hallintaan varattu istutettavan kadun osa. Hulevesien hallintarakenteiden sijainti on ohjeellinen.

## TONTTIJAKOMERKINNÄT:

- 2.** Sittovan tonttijako mukainen tontti.

**Luonnos 8.9.2023**  
Hiu/6-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:  
Määräykset tarkentuvat asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

**Rakennukset, toiminnot ja aidat**  
A-korttelialueella asuinrakennusten tulee olla pulpettikattoisia tai tonttirajojen suuntaisia harjakattoja.  
AK- ja A-tonttien pihoilta saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi asumista palvelevia tiloja, esim. etätyö-, harrastus-, yhteis- ja kiinteistöhoiton tiloja enintään 50 kerrosalaneliometriä jokaista 1000 kerrosalaneliometriä kohti. Näihin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Mikäli käytetään elementtirakennetta, tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen pintakäsittelyyn, saumojen suunnitteluun, sommiteluun, sijaintiin ja detailjeihin. AK-tontin kerrostalorakennuksen Rakkakivientien puoleinen julkisivu tulee toteuttaa pienimittakaavaisuutta korostaen, esimerkiksi parvekkeineina rytmittyinä. Parvekkeet on lasitettava.

AK-, A- ja PA-2-tontit tulee aidata. Aidat tulee perustaa sekä sovittaa ilmeeltään ja väreiltään osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Aidapiirustus tulee esittää rakennusluvan yhteydessä ja siinä tulee esittää perustamistapa rautasuojuksiineen.  
Asuinrakennusten korttelialueella saa enintään 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työ-, toimisto- tai liiketilaa.

K-tontille sijoitettavan rakennuksen julkisivun materiaalina tulee osin käyttää lasia toriaukion sekä LPA-alueen suuntaan.  
Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee esittää koko tonttia koskeva käyttösuunnitelma.

**Autopaikoitus**  
Autojen pysäköintipaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:  
- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 120 asutokerroksien kerrosalaneliometriä kohti  
- rivitalot, kytketyt pientalot ja pientalot: 1,5 pysäköintipaikkaa asuntoa kohti  
- päiväkotit: 1 pysäköintipaikka 80 kerrosalaneliometriä kohti  
- liike- ja toimistotilat: 1 pysäköintipaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti  
- tehostettu palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 300 kerrosalaneliometriä kohti  
- palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka 160 kerrosalaneliometriä kohti

Esteettömien autopaikkojen määrä tulee olla kaksi esteetöntä paikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetöntä paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Esteettömät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.  
A-, AK-, ja PA-2-tontilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosalaneliometriä kohti. Asuintontilla autopaikoista vähintään 50% tulee olla katettuja. Asuinrakennusten korttelialueella saa rakentaa autopaikkoja vain henkilö- ja pakettiautoja varten.

Asumista palveleviin tiloihin esimerkiksi kuisteihin, viherhuoneisiin, teknisintiloihin, auton säilytystiloihin, kiinteistöhuollontiloihin ja väestösuojatiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

**Polkupyörät**  
Polkupyöräin pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:  
- Kerrostaloasunnot: yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti  
- Rivitalot, kytketyt pientalot ja pientalot: kolme polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti  
- Toimistotilat, päiväkotit ja muut palvelut: yksi pyöräpaikka 80 kerrosalaneliometriä kohti  
- palveluasuminen: yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti

Asuinkestoaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan, esteettömään ja lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia.

Polkupyöräin säilytystilain ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

**Tekniset tilat, laitteet ja energiantuotanto**  
Sijoitettaessa ilmanvaihdonkonehuoneita, energiantuotantiloja ja muita teknisiä tiloja rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle on ne keskitettävä ja sopeutettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Laajat yhteiset tilat tulee sijoittaa vesikatolle alle. Pilput ja muut mahdolliset kattopinnoitteen yläpuolelle sijoitettavat elementit tulee ryhmitellä ja sijoittaa kokonaisuutena soveltuvin. Teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Lämpöpumput ja muut jälkikäteen lisättävät koneet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja niiden sijoittamiseen tulee varautua rakennusvaiheessa.

Tonttien rakennusallalle voidaan rakentaa asuntojen ja palvelujen tarpeisiin rakennusoikeuden lisäksi ympäristöä häiritsemättömiä energiantuotantiloja, jotka mahdollistavat alueen uusiutuvan/vähäpäästöisen alueellisen energiantuotannon. Energiantuotantolait eivät lisää korttelin autopaikkavelvoitetta. Mahdolliset katoille tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

**Piha- ja yleiset alueet**  
Alueelle tulee laatia rakennusluvan yhteydessä viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Piha-alueiden suunnittelussa tulee käyttää vettäläpäiseviä pintoja, ajoreiteillä on sallittu muut materiaalit. Lattia- ja pihakorot tulee sovittaa katujen ja yleisten alueiden tasausiin tarvittaessa tukimureja ja istutuksia käyttäen.

Olevia puita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. LPA-alue tulee jäsentää istutuksin.

**Hulevedet**  
Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä, mikäli maaperä sallii. Jos vesi ei voida imeytellä, tulee kertyvät hulevedet viivytellä alueella ennen johtamista sadevesijärjestelmään. Suodatus- ja imeytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kaatasataa vettä läpäisemätöntä nelimetriä kohden.

Viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä nelimetriä kohden. Viivytyspainanteiden, -alaiden tai -säiliöiden tulee tyhjästä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköintialueella tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten nurmikiveä, soraa, tai kivituhkaa. Pysäköintialueelta kertyvistä hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

Yleiset alueet: Kävely- ja pyöräilyreiteillä tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten kivituhkaa tai vettä läpäisevää asfalttia. Vettä läpäisemättömiä pintoja kertyviä vesiä tulee viivytellä ennen johtamista hulevesiverkostoon.

**Maaperän pilantuneisuuden ja rakennettavuus**  
Happamien sulfaattimaiden esiintyminen korttelin 15 alueella on kohtalainen tai pieni. Alueella tulee tarkkailla maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kalvuotissa, massavaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvytydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:  
KIVIKKOKANGAAN KAUPUNGINOSA  
KORTTELI 15  
TONTTI 1-5  
SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEET.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU  
KIVIKKOKANGAAN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 62-65.

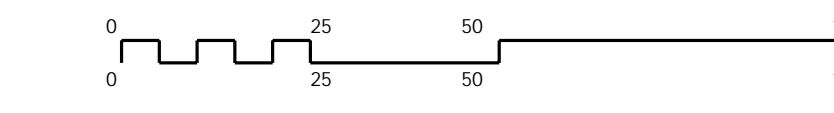
KORTTELIALUEELLE OSOITETAAN ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIAKO, JOKA ESITETAAN TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 11.4.2021 (1998) VAHVISTUNUT ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54§§ MUKAINEN  
JA VASTAA OLOSUhteita

MAANMITTAUSINSINööri  
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000  
POIST. MERK. 1:1000



ASEMAKAAVOITUS		KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VORMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
KAIVATUSNUMERO 564-2478	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ 2.10.2023	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	
SUUNNITTELIJA ANNA KUPILA		PIIRTAJA O. COLLANDER, L. MAKIVIERIKKO	
KAIVOITUSKOHTEIJA KARI NYKANEN		LUONNOS	