



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 2-1 **AKR** Asuinkerrostalon ja rivitalojen korttelialue.
- 34 **VL** Lähivirkistysalue.
- 68 **EV** Suojavieralue.
- 72 **SR** Rakennusosajoulualue.
- 82 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 82-1 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
- 83-1 **+** Kaupunginosan raja.
- 84 Kortteliin, kortteliosaan ja alueen raja.
- 85-1 Eri asemakaavamääräysten alaisen alueosion välinen raja.
- 86-1 Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisen alueosion välinen raja.
- 91-1 **78** Kaupunginosan numero, joka ei vähytse.
- 92-1 **LINN** Kaupunginosan nimi.
- 93 **62** Korttelin numero.
- 95 HUVILARANNANTIE Kadun, tien, kataukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96 180 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetrinä.
- 96-1 8600+11350 Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutuskorralan nelioitteissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltoköiden kerrosalaneliömetreissä.
- 100 **IV** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 100-1 **II-IV** Alleivittu roomalainen numero osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten tai rakennuksen pienimmän sallitun ja jälkimmäinen roomalainen numero suurimman sallitun kerrosluvun.
- 100-101 **(I)** Suluisa oleva roomalainen numero osoittaa ohjeellisen kerrosluvun.
- 112 **II** Alleivittu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusokouuden, rakennuksen korkeuden, kattokäytävöiden tai muun määräyksen.
- 113 Rakennusala.
- 113-6 **th** Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous-, huolto- ja työtiloja.
- 113-101 Ohjeellinen rakennusala.
- 113-107 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
- 117 Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- 119-1 **a-1** Auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai tallena.
- 126-1 Rakennusallalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
- 129 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 132-6 **32 dBA** Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla rakennusten äänitaseroarvoitus on 32 (dB(A)).
- 133-101 Ohjeellinen ikkuni- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 134 Istutettava alueen osa.
- 134-101 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
- 135-1 Istutettava puuri.
- 135-6 **○** Säilytettävä puu.
- 136 Katu.
- 140-1 **pp** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- 141-1 **pp/h** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
- 156-1 Kadun allus.
- 159-1 Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittu.
- 160-1 Meluväli.
- 160-2 Melusuojarakenne.
- 171-23 **sr-20** Suojettava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuuristoralliset ja rakennustaloudelliset arvot säilyttäen. Jaksuvuorokäytössä tulee käyttää akuparissa tai niillä vastaavaa materiaalia. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyrkiä muistomerkinnän suojaamiseen.
- 174-1 **vm** Muuntajan vaara-alue.

- 174-2 **vm** Muuntaja.
  - 190-40 **tr** Tuvarehti.
  - 190-121 **kv** Väylen ja alueiden pinnamuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota hallitaisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ette tulvavesi vahingoita niitä.
  - 190-122 **kun** Ohjeellinen kaupunkivielilye varattu alueen osa.
  - 200-285 **△** Ohjeellinen kuntolalualueeksi varattu alueen osa.
  - 200-286 **△** Iinri -merkinällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:
- YLEISMÄÄRÄYKSET**  
Korttelialueen rakennuksille tulee teetää rakennuslupa-alueen rakennusten hillaajan ja asuin- ja liikennöintialueen ympäristöministeriön teettämällä rakennuksen vähimmäismittoilla arvonlunnetulla.
- ASUINRAKENNUKSET**  
Rakennusten maissotellussa huomioidaan korttelin lähipäristön hullaamisen mittakaava ja rakennusala. Rakennusala tulee määrittää pienempiä osia.  
Pääkäyttötarkoituksellaan tulee olla puuta tai paikallaan tälle muurattua. Asuinkerrostalon tulee olla värkkästä punertava tai ruskean sävyisiä. Koko korttelissa käytetään yhtenäistä väripalettiä. Tällä käytettävissä tilinnyksiä tulee käyttää myös sisätiloissa.  
Alkuvälillä ja rataystävällisellä pain maantasokeros ei saa olla umpimäinen ja seinä tulee olla kirkas. Alkuvälillä puuden maantasokeron yhteyteen tulee sijoittaa kynnöskasvillisuutta ja viherseinää.  
Porrasluoneet tulee olla aukotettuja ja niissä tulee olla luonnonvalo.  
Rakennusten kattomuodon tulee olla korttelissa yhtenäinen. Kerrostalossa tulee olla kaakelipohjainen. Kattolasa ja piharakennuksessa tulee olla kaakelipohjainen ja harjakatto. Tärkeiset tilat ja niiden osat tulee sijoittaa vesikatolle alle. Kattomuodon suunnittelussa ja suunnitelmassa tulee ottaa huomioon mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen. Aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.
- PYSÄKÖINTI JA AUTOPAIKAT**  
Autopaikkoja on varattava seuraavasti:  
- Kerrostalossa 1 ap / 210 kerm2.  
- Asuinperinteisissä ja -rivitalossa tapasunto.  
Kerrostalossaunnillo ja yhtiömuotoisesti rakennettavilla kytketyillä pientaloilla ja rivitaloilla tulee osella määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka akeava 1000 kerrosalaneliömetriä kohti.  
Autopaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai etätyö- ja yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa ainoastaan a-1 alueella.
- Toteutettavan kohteen velvoitepakasta voidaan tapauskohtaisesti erillisin päätöksillä poikata. Poikkeuksia voidaan tehdä, jos ne ovat perusteltuja ja eriytyvät toiminnallisuuden perustavissa olosuhteissa olosuhteista pätevän toimintasuunnitelman perusteella erillisillä päätöksillä ja mahdollisella sopimuksella. Velvoitepakkoja tulee toteuttaa vuokratilakäytössä vähintään 60 % ja muissa kohteissa vähintään 75 %.
- Taloudelliset olosuhteet:**  
- Laadukas pyöräpysäköinti (esteetön ja lukittava sisätila) -75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkokuivattavissa tiloissa -5, -10 %  
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää. Sop korvaa tap (tapaspaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavissa sisätiloissa) -10 %  
- Nivkonantonnus keskityttyä P-alueella -10, -20 %  
- 1 yhteiskäyttöauto korvaa 5 ap -10 %  
- Jos tontti onistettu tai halliä osittain pyydytään liittävään yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varausensa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuudella, velvoitepakkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.
- Autokatokset tulee katkaa vierhkatolla jätai varustaa aurinkopaneelien. Huvilarannan puoleiset julkisivut tulee toteuttaa mittakaavallaan chikukin näkökulmaan sopivaksi. Julkisivumateriaalia käytetään puuvaihtoa ja rakennusmassaa tulee suojata.
- PYÖRÄPAIKAT**  
Pyöräpaikkoja on varattava kerrostalossa 1 pp / 30 kerm2.  
Asuinperinteisissä ja -rivitalossa 3ppas.  
Asuinkerrostalossa osotetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja kalettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkokuivattava. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2 kerrostalossa tai seinätiloissa. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotekijöitä, laadukkaita pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 75 %. Muut pyöräpaikat voidaan osottaa esimerkiksi 2-kerrostalossa tai seinätiloissa kerrostalokohdeissa. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkokuivattavilla teineillä.  
Asuinkerrostalon ulkokuivattavissa tulee huomioida polkupyörän, perävaunun ja erikoispyörän säilytyksen vaatima tila 1 erikoispyörä / akeava 1000 asuinkerrosalaneliömetriä kohti.
- JÄTTEET**  
Jätteet sijoitetaan korttelissa keskitysti niin, että niihin on käynti korttelipihalta ja pysäköintialueelta.
- PIHA-ALUEET JA RAKENNUKSET PUUSTO JA KASVILLISUUS**  
Pihaa-alue piharakennuksen toteutetaan yhtenäisen pihasuunnitelman mukaan. Alueelle tulee laata rakennuksen yhteydessä viheralan armitussuunnitelma pihapiirustelulla -kattua- ja hulevesien käsittelysuunnitelma sekä vierhkatonsuunnitelma. Viheruunnitelmissa tulee huomioida Huvilarannan värin näkymä.
- Piha on kaikkien korttelin asuintien käytössä. Yhteispihalla tulee olla monipuolista yhteiskäyttöä toimintaa. Korttelin suunnitelmassa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Pihaa tulee toteuttaa kasvillisuudellaan monipuolisena alueena, jolle sijoitetaan puutarhojen vaihtelu huomioiden puu, pensaat, olemassa ja runkokuiva. Pihaa osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkutienä, leikki- tai oleskelualueina jätai hyödynnetään kaupunkivielilyyön on suositeltavaa.
- Korttelin pihaa-alueella on varattava riittävästi tilaa lumenkäsitteilyyn ja varastointiin. Piharakennukset tulee suunnitella koko korttelialueella siten, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan, materiaaliltaan ja värillään yhtenäisen kokonaisuuden. Piharakennusten materiaali on puuta. Pihaa-alueella toteutetaan korttelin yhteispiha-alueita pihaa-alueita avautua Huvilarannan puolelle päin. Kyllätilan yhteyteen toteutetaan tormanen tila, jota korttelin asukkaat voivat käyttää tapahtumien järjestämiseen. Muun erillisen piharakennuksen, paitsi julkiallan, katto tulee toteuttaa vierhkatolla ja varustaa aurinkopaneelien.
- Muuntamo tulee integroida korttelialueen rakennuksiin tai katkosiin alueen sähköverkkojärjestelmän hyväksymällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa kattosalalle ja kadun puoleiselle seinälle. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.
- SÄILYTETTÄVÄT PUUT**  
Säilytettävien puiden yhteydessä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana adalla eikä alueella saa käyttää varustointia. Säilytettävien puiden kohdalla ei saa muuttaa maanpinnan tasoa. Tulee myös varmistaa, että säilytettäväksi merkityjen puiden kohdalla on riittävästi edellytyksiä rakennustavan pihalla (vähintään kaksi metriä), jotta esim. lumepösto ei vahingoita niiden runkoa. Kysessä aluetta ei saa käyttää lumittana.
- HULEVEDET**  
Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää, suosa päälysteissä vettäläpseävää materiaalia ja hyödyntää vesiyhteistyä. Pysäköinti- ja liikennöintialueella hulevedet tulee suojata tontilla ennen purkuvaiheen-urkoston joutamista. Suodattavan väliaineen vedenläpseisyys tulee olla vähintään 0,001-0,005 m/s ja suodattimen rakenteella varustava pinta-ala on 1,5 m2 jokaisesta suodattavasta ohjattavan valuma-alueen 100 m2 kohden. Rakenne on varustettava läikemateriaalilla, jota kautta vedet ohjautuvat hulevesiverhoon, jos suodattimen kapasiteetti ylitetään. Työmaaviesien käsittely- ja hallintatavat tulee suunnitella ennen maarakennustöiden aloittamista ja ne tulee edistää rakennuslupa-alueessa.
- MELU**  
Korttelit sijoituu melualueelle. Niillä julkisivuilla, joilla päiväjän keskiarvo ylittää 53 dB oleskelun tarkoitettu parvekkeet tulee laittaa. Yi 65 db keskialuealueelle ei osoteta oleskelun tarkoitettuja parvekkeita. Liikennöintialueella rakennettavissa pihaa-alueilla tulee avautua Huvilarannan puolelle päin. Kyllätilan yhteyteen toteutetaan tormanen tila, jota korttelin asukkaat voivat käyttää tapahtumien järjestämiseen. Muun erillisen piharakennuksen, paitsi julkiallan, katto tulee toteuttaa vierhkatolla ja varustaa aurinkopaneelien.
- Muuntamo tulee integroida korttelialueen rakennuksiin tai katkosiin alueen sähköverkkojärjestelmän hyväksymällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa kattosalalle ja kadun puoleiselle seinälle. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.
- RAKENNUKSET**  
Rakennukset on otava toimintaa, joka on luonteeltaan julkista ja tukee rannan virkistystoimintaa. Rakennuksessa sallitaan kintostehdoston kannalta tarpeellinen asuminen. Sr-20 suojelumerkinnällä varustetun rakennuksen julkisivua ei saa peittää. Mahdollinen laarakentäminen tulee sovittaa ympäristönsä, eikä sillä saa heikentää suojeltavan rakennuksen kaupunkivielilyyistä tai kulttuurihistoriallista arvoa. Lisärakentaminen tulee toteuttaa i-kerroksisena.
- PIHA-ALUEET**  
Pihaa-alueella tulee huomioida tontin hullaamisen luonne. Mikäli tontti adataan, tulee alatas toteuttaa korkeintaan 1100 mm korkealla kesytrakenteella adalla. Rentanäkymä ei tule peittää. Tontin ja jäven välin jäävä ranta-alue on julkista puutaloutta ja sen läpi tulee säilyä mahdollisuus läikemateriaalia, eikä ranta-asa adetta la muoton estää kulkua. Tontilla sijoitettava maaemallisesti arvokkaat puut tulee huomioida jaksusuunnittelussa.
- PYSÄKÖINTI JA AUTOPAIKAT**  
Autopaikkoja on varattava seuraavasti:  
- Asuinperinteisissä ja -rivitalossa tapasunto.  
- Kerrostalossa 1 ap / 100 kerm2 ja  
- Liikenteisissä 1 ap / 75 kerm2.  
Autopaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja.
- PYÖRÄPAIKAT**  
Pyöräpaikkoja on varattava toimistoissa 1 pp / 50 kerm2, liiketoissa 1 pp / 40 kerm2 ja asuinperinteisissä 3ppas.  
50 % polkupyöräpaikoista osotetaan lukittavaan ja kalettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkokuivattava. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkokuivattavilla teineillä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen.
- HULEVEDET**  
Alueella syntyvät hulevedet on imeytettävä maaperään.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

- 1. Siltovan tonttijako mukainen tontti.

# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:  
LINNANMAAN KAUPUNGINOSAN LAHVIRKISTYS- JA KATUALUEET SEKÄ KAIJONHARJUN KAUPUNGINOSAN LAHVIRKISTYS- JA KATUALUEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU LINNANMAAN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 62 SEKÄ KAIJONHARJUN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 64.

ASEMAKAAVAN MUUTOSALUEELLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SIVOT TONTTIJAKO, JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTOILLA.

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA 17.5.2004 (174H) HYVÄKSYTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54§S MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA 1.12.2020

MAANMITTAUSINSINööri  
PENTTI STENIUS

KAIVATUSNUMERO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAITUKUNTA	KAUPUNGIN- KÄYTTÖMÄÄRÄ	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2438	11.1.2021	22.3.2021	30.3.2021	26.4.2021	19.10.2023
9454/2019					
SUUNNITTELIJA EINI VASU, JONNA KOIVURANTA			PIIRTAJA SIRKKA MOILANEN, A. KOVIKKO		
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO KARI NYKÄNEN					