

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

23	<b>KL</b>	Liikerakennusten korttelialue.
24-1	<b>KM-1</b>	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
68	<b>EV</b>	Suojaviheralue.
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.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	<b>79</b>	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	<b>RITA</b>	Kaupunginosan nimi.
93	<b>89</b>	Korttelin numero.
95	<b>RIKAKUMPU</b>	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	<b>6000</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.

113-108	<b>mt</b>	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin.
118-101	<b>pj</b>	Ohjeellinen polttoaineen jakeluaseman rakennusala.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
134		Istutettava alueen osa.
135-4		Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
136		Katu.
137-1		Toriakiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.
140-2	<b>pp</b>	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
140-101	<b>pp</b>	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147	<b>ajo</b>	Ajoyhteys.
151	<b>p</b>	Pysäköimispaikka.
151-101	<b>p</b>	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-4	<b>z</b>	Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
156-1	<b>a</b>	Kadun alitus.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
160-1		Meluvalli.
163	<b>1ap/35m2</b>	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

163-15	<b>1pp/150m2</b>	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
174		Vaara-alue.
174-1	<b>vm</b>	Muuntajan vaara-alue.
174-2	<b>vm</b>	Muuntaja.
190-3		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
190-42	<b>hule1 (100)</b>	Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömillä pinnoilla tulevia hulevesiä viivytetään. Suluisa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -alustoissa tai säiliöissä. Painanteiden, altaiden tai säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
190-113	<b>hule</b>	Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsitteilylle varattu alueen osa.

200-272

rit4-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:  
 Savisten ja silttisten maalien alue: Jos alueelle suunnitellaan savisiin tai silttisiin maaleihin ulottuvia kaivutöitä tai pohjaveden alentamista, tulee pohjajätteen yhteydessä tarkemmin selvittää sulfaattimaiden esiintyminen. Happamotumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamotumishaittojen ehkäisemiseksi.

**PIHA-ALUEET**  
 Rakennuksessa tulee olla edustavat sisäänkäynnit Ritaväylän kivenliikenteen väyliltä sisääntulopihtineen ja katoisineen. Sisääntulopihtillä tulee olla istuksia ja laadukkaita pintamateriaaleja, esimerkiksi betonikiveystä, niin että jalankulkijan ja pyöräilijän ympäristöstä tulee miellyttävä.

Tonttien eri osat kuten asiakaspysäköinti, henkilökunnan pysäköinti, jalankulkualueet ja huoltoliikenne tulee jäsenellä eri pintamateriaalein, istutuksin tai rakennelmien, siten että alueet erottuvat toisistaan. Istutusalueille tulee istuttaa puita ja pensaita. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajotieinä, huoltopihana tai pysäköintinä, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Tonteille tulee osoittaa riittävät lumilädit.

Tonttien suunnittelussa tulee ottaa huomioon asiakasliikenne ja -pysäköinti sekä osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja. Korttelin 100 Ritaväylän puoleiselle sivulle tulee rakentaa muuri tontille tulevan jalankulun ja pyöräilyn tarkoitettujen tien ja Ritaväylän väliin. Muurin materiaalin tulee olla tiili.

Kattamaton ulkoavaruus on kielletty. Huoltopihat tulee toteuttaa julkisivumaisesti osana rakennusmassaa ja myös jätteiden keruu tulee integroida rakennusmassaan. Huoltopihat eivät saa avautua Raitotielle, Ritaväylälle, Ritakummulle tai Pyydystielle.

**HULEVESIEN HALLINTA**  
 Tontin pintamateriaaleista osan tulee olla vettä läpäiseviä. Vettä läpäisevien pintamateriaalien osuuden tontin pinta-alaasta tulee olla vähintään 20 %. Rakennuksissa voi olla viherkattoja, jotka viivytävät hulevesiä. Pysäköintialueen pintavedet tulee ohjata biosuodatusrakenteisiin.

**PYSÄKÖINTI KORTTELEISSA 89**  
 Autojen pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:  
 - paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ja toimitilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>  
 - muu erikoiskauppa ja päivittäistavarakauppa 1 ap / 25 k-m<sup>2</sup>

Alueelle on osoitettava polkupyöräpaikkoja seuraavasti:  
 - paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ja toimitilat 1 pp / 150 k-m<sup>2</sup>  
 - muu erikoiskauppa ja päivittäistavarakauppa 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>

**PYÖRÄPYSÄKÖINTI KORTTELEISSA 89 JA 100**  
 Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja ne on sijoitettava rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen. Vähintään 30 % paikoista tulee olla katettuja.

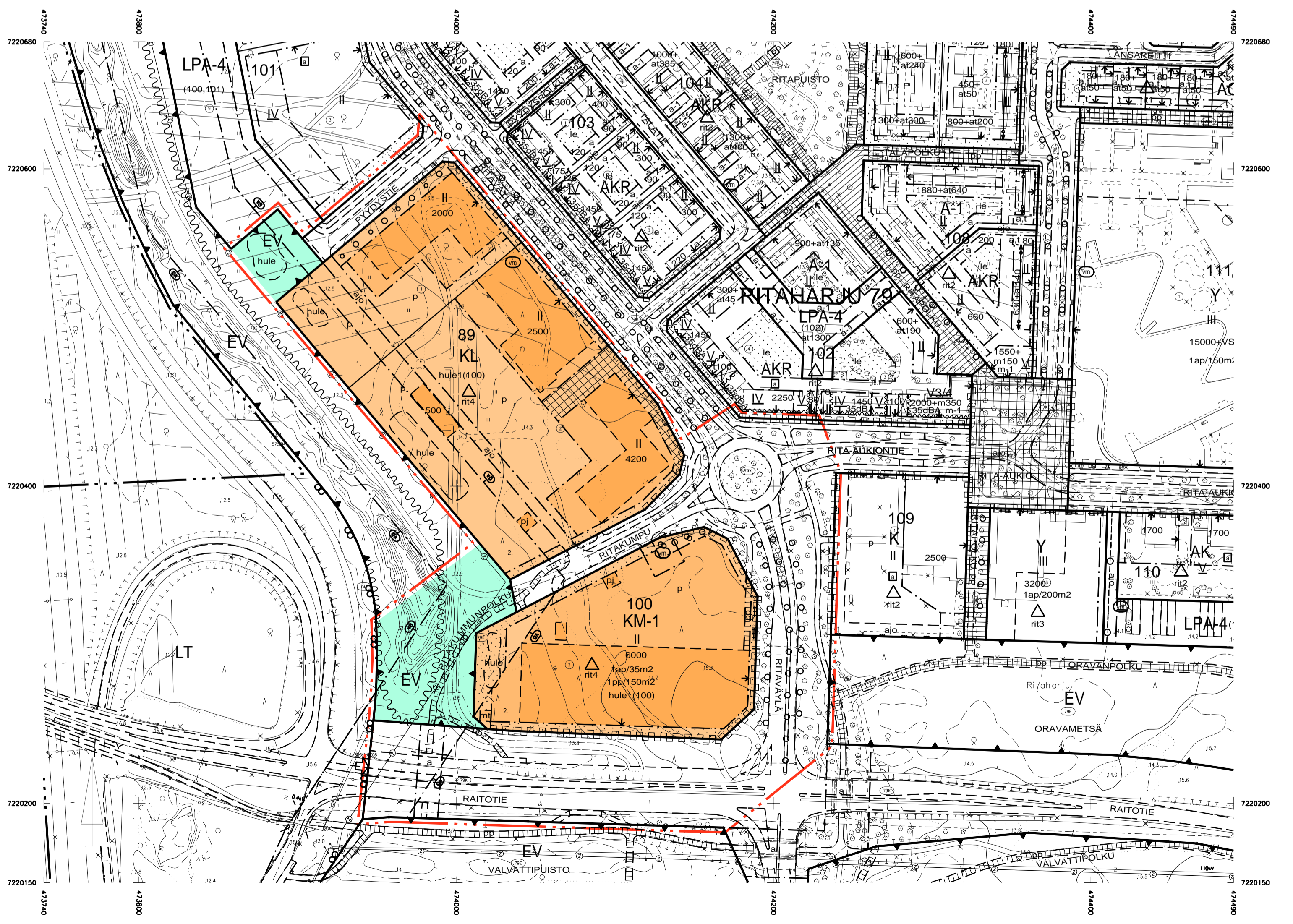
**JULKISIVUT**  
 Julkisivujen vähimmäiskorkeus Ritaväylälle ja Raitotielle päin on 8 m. Palvelutulojen ja kaupan julkisivuissa tulee olla vähintään 15% ikkunoita tai lasialueita Raitotielle, Ritaväylälle, Pyydystielle ja Ritakummulle päin, niin että sisätiloja näkyisi kadulle. Sisäänkäyntien ja aukoiden julkisivujen tulee olla pääosin lasia. Julkisivuissa käytetään lämminlämmintä murettua, tummaa harmaata väräkkästä ja harmaata. Julkisivut tulee valaista. Valoaineksia ei saa suunnata Ritaväylälle päin, koska kadun toisella puolella on asuntoja.

**RAKENNELMAT**  
 Kortteille 89 ja 100 voidaan rakentaa vain yksi yhteinen enintään 30 metrin korkuinen mainostorni. Mainostornin ohjeellinen sijaintipaikka on osoitettu asemakaavakartalla. Mainostorni voi sijaita myös muualla korttelialueiden 89 ja 100 rakennusaloilla.

Korttelin 89 tulee rakentaa kiinteistömuuntamo. Muuntamo tulee sijoittaa osaksi rakennuksia tai rakennelmia alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa katutasolle ja Ritaväylä-kadun puoleiselle seinälle. Muuntamo on voitava rakentaa korttelin ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

**TONTTIJAKOMERKINNÄT:**

**1.** Sitovan tonttijakon mukainen tontti.



# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:  
 KORTTELI 100 JA KORTTELIN 101 OSA SEKÄ  
 KATU- JA SUOJAVIHERALUEET

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU KORTTELI 89.

KORTTELIALUEELLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIJAO, JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 18.2.2008 (1941) JA 26.1.2015 (2146) HYVÄKSYTYT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHITEITA 29.11.2019

PAKKATIEOPAALLIKKO  
 ANNI KARHUNEN

MITTAKAAVA 1:2000  
 POIST.MERK. 1:4000

0 50 100 200  
 0 100 200 400

**ASEMAKAAVOITUS**

KANVATUNNUS DIRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- VALTUUKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2373 4353/2018	7.4.2020		14.4.2020	15.6.2020	28.7.2020

SUUNNITTELIJA  
 SISKO REPOLA

PIIRTAJÄ  
 ANITA KOIVIKKO

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO  
 KARI NYKÄNEN