



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
- 1 **A** Asuinrakennusten korttelialue.
 - 2 **AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
 - 9-8 **PA-2** Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palvelusummaa, ympärivuokroukaistua hoivaa, harrastus- ja kokoonntumislouja 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 sisäpuolella asemakaavamerkinnyt 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 **230** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
 - 96-1 **850+t1150** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroslan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltoalueen kerrosalaneliömetreissä.
 - 96-6 **1200+a570** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autoaukion kerrosalaneliömetreissä.
 - 100 **V** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalun.
 - 112 **II** Alievivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määrärajan.
 - 113 **Rakennusala.**
 - 113-21 **J** Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
 - 113-101 **J** Ohjeellinen rakennusala.
 - 113-107 **J** Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
 - 119 **a** Auton säilytyspaikan rakennusala.
 - 119-1 **a-1** Auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihajaaivana katoksina tai talleina.
 - 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 puitteissa on rakennettava vähintään prosenttiluvun osoittama määrä kiinni rakennusalan rajan.
 - 133-101 **le** Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
 - 134 Istutettava alueen osa.
 - 134-101 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
 - 135-1 **o o o** Istutettava puurivi.
 - 136 **Katu.**
 - 137 **Katuaukio/tori.**
 - 140-1 **pp** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
 - 140-101 **pp** Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
 - 151-101 **p** Ohjeellinen pysäköimispaikka.

- 159 Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 165 **(62)** Suluisia olevat numerot osoittavat kortteille, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- 165-1 **a** Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
- 174-2 **vm** Muuntajaa.
- 174-3 **ei** Yhdyskuntateknistä huoltota paiveleva rakennelma tai laitos.
- 174-101 **vm** Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
- 190-25 **hj** Ohjeellinen hyötylaitteiden keräilytettävä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksilla erotettava muusta alueesta.
- 190-120 **oo hule3 d** Hulevesien hallintaan varattu istutettava kadun osa. Hulevesien hallintarakenteiden sijainti on ohjeellinen.
- 200-377 hiu/6 hiu/6-merkinillä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Rakennukset, toiminnot ja aidat

A-korttelialueella asuinrakennusten tulee olla pulpettikattoisia tai tonttirajojen suuntaisia harjakattoisia.

Mikäli käytetään elementtirakennetta, tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen pintakäsittelyyn, sormojen suunnitteluun, sommitteluun, sijaintiin ja detailihin. AK-tontin kerrostalorakennuksen Rakkakiventien puoleinen julkisivu tulee toteuttaa pienmittakaavaisuutta korostavan, esimerkiksi parvekoteinein rytmittyinä. Parvekkeet on lasitettava.

AK- ja A-tonttien pihoilta saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi asumista palvelevia tiloja, esim. etätyö-, harraste-, yhteis- väestönsuojia-, varasto- ja kiinteistöhoiton tiloja enintään 50 kerrosalaneliömetriä jokaisesta 1000 kerrosalaneliömetriä kohti. Näihin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. AK- ja A-korttelialueilla saa enintään 10 % kerrosalasta olla ympäristö häiritsemätöntä työ-, toimisto- tai liiketila.

AK-korttelialueella voidaan rakentaa hoiva-, ateriala-, huolto-, vms. ympäristöä häiritsemätöntä tukipalvelutilaa, jotka mahdollistavat myös tuetun asumisen järjestämisen. Tukipalvelutilat sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen.

AK-, A- ja PA-2 tontit tulee aidata. Aidat tulee perustaa sekä sovitaa ilmeeltään ja väritään osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Aitapinnustus tulee esittää rakennusluvan yhteydessä ja siinä tulee esittää perustustapa roudansuojauksena.

K-tontille sijoittuvan rakennuksen julkisivun materiaalina tulee osin käyttää lasia toriaukion sekä LPA-alueen suuntaan.

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee esittää koko tonttia koskeva käytös suunnitelma.

Autopaikoitus

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 120 asutokerroslan kerrosalaneliömetriä kohti
- rivitalot, kytketyt pientalot ja pientalot: 1,5 pysäköintipaikka asuntoa kohti
- päiväkotit: 1 pysäköintipaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohti
- liike- ja toimistotilat: 1 pysäköintipaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti
- tehostettu palvelusumminen: 1 pysäköintipaikka 300 kerrosalaneliömetriä kohti
- palvelusumminen: 1 pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti

Esteettömien autopaikkojen määrä tulee olla kaksi esteettömää paikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteettömää paikkaa alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Esteettömät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoituskannan laajuudessa.

A-, AK-, ja PA-2-tontteilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosalaneliömetriä kohti. Asuintontteilla autopaikoista vähintään 50% tulee olla kalettuja. Asuinrakennusten korttelialueilla saa rakentaa autopaikkoja vain henkilö- ja pakettiautoja varten.

Asumista palveleviin tiloihin esimerkiksi kusteihin, viherhuoneisiin, tekniintiloihin, auton säilytystiloihin, kiinteistönhuoltoon ja väestönsuojatiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Polkupyörät

Polkupyörän pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- kerrostalot: yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohti
- rivitalot, kytketyt pientalot ja pientalot: kolme polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti
- liike- ja toimistotilat: yksi polkupyöräpaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohti
- palvelusumminen: yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti

Asuinkestoissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrosteleisiin tai seinätelineisiin kerrostalokohdeissa. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Asuinkerrostalojen ulkokuuluväestössä tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörän säilytyksen vaatima tila 1 erikoispyörä (tai perävaunu tai muu liikkumisen apuväline) jokaisesta alkavaa 1 000 k-m² kohti.

Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerrosteleisiin tai seinätelineisiin kerrostalokohdeissa. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Asuinkerrostalojen ulkokuuluväestössä tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörän säilytyksen vaatima tila 1 erikoispyörä (tai perävaunu tai muu liikkumisen apuväline) jokaisesta alkavaa 1 000 k-m² kohti.

Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-ympäristöön. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustokäytäntöä, laadukkaista pyöräpaikoista tulee olla vähintään 75%.

Yli 55-vuotiaille tarkoitettuihin senioriasunokohdeissa pyöräpaikkavaatimus on sama kuin muissa kerrostaloissa. Jos on kyse tehostetusta palvelusummita, vaaditaan osoitettavaksi pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten.

Polkupyörän säilytystilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Huoltoilkenne

Päiväkodin huolto- ja saattoliikenne tulee erottaa toisistaan. Huoltoilkenne alue tulee erottaa aidalla.

Tekniset tilat, laitteet ja energiantuotanto

Sijoitettaessa ilmansäätökonehuoneita, energiantuotantiloja ja muita teknisiä tiloja rakennuksen ylimmän kerroksen väleihin on ne kehitettävä ja sijoitettava rakennuksen kokonaisrakenne ja julkisivuarkkitehtuurin. Laajat yhteiset tilat tulee sijoittaa vesikatun alle. Pihvi- ja muut mahdolliset kattopinnat sijoitettavien elementtien tulee ryhmitellä ja sijoittaa kokonaisuutensa soveltuvasti. Tekniisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Lämpöpumput ja muut jälkikäteen lisättävät koneet tulee sovitaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja niiden sijoittamiseen tulee varustaa rakennuksessa.

Tonttien rakennusallalle voidaan rakentaa asuntojen ja palvelujen tarpeisiin rakennusoikeuden lisäksi ympäristöä häiritsemätöntä energiantuotantoa, joka mahdollistavat alueen uusiutuvan vähäpäästöisen alueellisen energiantuotannon. Energiantuotantolaitteet eivät lisää korttelin autopaikkavelvoitetta. Mahdolliset katoille tai julkisivuihin suunnitellavat aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Piha- ja yleiset alueet

Alueelle tulee laatia rakennusluvan yhteydessä vierahalan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Pih-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Pih-alueilla on varattava myös käytettäviä vettäläpseviä pintoja, ajoreiteillä on sallittu muut materiaalit. Lattia- ja pihakorot tulee sovitaa katujen ja yleisten alueiden tasauksiin 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 vesiä ei voida sadevesijärjestelmään, Suodatus- ja imeytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaisesta kattotasosta vettä läpäisemätöntä neliömetriä kohti.

Viivyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaisesta sataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä kohti. Viivyrakenteiden, -alaiden tai -säiliiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunnittelu viivuo. Pysäköintialueilla tulee mahdollisuuksien mukaan suositella läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten nurmikkä, soraa, tai kivutuhkaa. Pysäköintialueelta kertyvästä hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-ainetta.

Yleiset alueet: Kävely- ja pyöräilyreitillä tulee mahdollisuuksien mukaan suositella vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten kivutuhkaa tai vettä läpäisevää asfalttia. Vettä läpäisemätöntä pintoilla kertyvä vesi tulee viivytellä ennen johtamista hulevesiverkoston.

Maaperän pilaantuneisuus ja rakennettavuus

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen korttelin 15 alueella on kohtalainen tai pieni. Alueella tulee tarkkailla maarakennustöiden yhteydessä maaperän laadun ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Happamotuisiksi tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivauksissa, massanvaihdossa, massainkseen liikeyssä sekä kuivatusvyöhykkeessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamotuisuushaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2. Sittovan tonttijakon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

KIVIKKOKANGAAN KAUPUNGINOSA
KORTTELI 15
SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEET.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
KIVIKKOKANGAAN KAUPUNGINOSAN KORTTEILLI 62-65.

KORTTELIALUEILLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIAJAT,
JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIAJAKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 11.4.2011 (1998) VAHVISTUNUT ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHTEITA 13.11.2023.

MAANMITTAUSINSINööri
PENNTTI STENIUS

MITTAAKAAVA 1:1000
POIST. MERK. 1:1000

KAIVATTUNNUS-DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAITUKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2478	19.1.2024	15.3.2024	26.3.2024	29.4.2024	12.6.2024
5774 / 2020					

SUUNNITTEILIA ANNA KUPILA	PIRTAJA O. COLLANDER, L. MAKIVIERIKKO
KAIVOITUSKOHTEIA KARI NYKANEN	