



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 2 AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
- 82  3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 82-1 X 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
- 84  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 85-1  Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 91-2 **IV** Kaupunginosan numero.
- 92-2 **HOL** Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
- 93 **3** Korttelin numero.
- 95 **HOLLIKUJA** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96-1 **3050+1160** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroslan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
- 100 **VI** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113-107 J Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
- 115-1 m-1 Rakennusala, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa maantasokerrokseen.
- 117-101 t Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- 120-6 map-1 Maanalainen tila, johon saa sijoittaa maanalaisista tiloista maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras- ja hissiyhteyden suojaovyhykkeineen.
- 127-1 X Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen.
- 133-101 le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 136  Katu.
- 159-1  Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 190-3  Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
- 190-17 la-par Rakennusalan osa, jolle rakennettavat parvekkeet on lasitettava.
- 200-382 △ hol3 hol3-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET JA TOIMINNOT:

Korttelin 3 asuinrakentamisen tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että asuinrakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa.

Rakennusten julkisivujen tulee olla joko kivaineista julkisivulevyllä, rapattua tai maalattua betonia tai rapattua paikalla muurattua tiiltä. Julkisivujen värisävyyn tulee olla pääosin vaalea. Parvekkeiden sivu- ja taustaseinissä sekä sisäänvedetyn ylimmän kerroksen seinissä voidaan käyttää eri värejä ja eri materiaaleja.

Kuusikerroksisella rakennusosalalla rakennusten kuudennen kerroksen ulkoseinien tulee olla sisäänvedettyjä alempien kerrosten ulkoseinänlinjasta Puistokadun suuntaisella julkisivulla sekä päätyjulkisivuilla vähintään kaksi metriä.

Puistokadun puoleisten rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan tulee olla vähintään 30 dB(A).

Puistokadun puoleisilla julkisivuilla sekä päätyseinissä parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä, osana rakennusmassaa tai ranskalaisia parvekkeita. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava.

Kerrostalojen porrashuoneiden tulee olla viihtyisiä ja porrashuoneen kaikilla kerrostoilla tulee olla ikkuna.

Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaisuuhahmoon ja julkisivurakenteeseen. Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle.

Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Paikoitushallin ilmanvaihto tulee suunnitella siten, että pakokaasuja ei pääse purkautumaan pihakannelle suunnitelluille leikki- ja oleskelupaikoille.

Asuinkerrostalot tulee varustaa koneellisen ilmanvaihdon pysäyttävällä hätäkatkaisijalla.

Asuinkerrostaloihin tulee asentaa huoneistokohtaiset tuloilman aktiivihilisuodattimet, huolehtia suodatusjärjestelmän toimivuudesta sekä vaihtaa suodattimet valmistajan ohjeiden mukaisella vaihtoväylällä.

Väestönsuojatilat tulee toteuttaa rakennusten kellarikerroksiin.

Piha-alueelle saa rakennusohjeiden puitteissa rakentaa erillisiä piha- ja varastorakennuksia. Talousrakennukset saavat olla yksikerroksisia. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Mahdollisille piharakennuksille ja -katoksille tulee rakentaa kasvikatot.

MAAPERÄ, MAASTONMUODOT, TUKIMUURIT JA AIDAT:

Rakennustoimenpiteissä tulee ottaa huomioon alueen pohjavesipinnan korkeus lähellä maan pintaa.

Pohjaveden saostumisriski tulee ottaa huomioon alueen salaajituksen suunnittelussa.

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee havainnoida happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintymistä alueella. Mikäli alueen maa-aines todetaan happamaksi sulfaattimaaksi tai potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi, tulee happamoitumisriski ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee havainnoida mahdollista maaperän pilaantuneisuutta. Pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakennustoimenpiteitä.

Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunolla sovittaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia. Tontin sisäpihan pihakannen korkeusasema saa olla enintään 1,6 metriä viereisten tonttien sekä puistoalueen korkeutta ylempänä.

Piha-alue tulee aidata ympäristön suuntaan korkeintaan 1,2 metrin korkeisella muurilla, jonka pihakannen yläpuolisen osan putoamissuojakaiteen tulee olla läpinäkyvä. Muurin ilme tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja ympäristöön sopivaksi. Tontin meren puoleiselle reunalle muurin viressä tulee toteuttaa istutuksia.

**PIHA-ALUE JA HULEVEDETT:**

Tontin suunnittelussa tulee noudattaa Oulun vihertehokkuuden vähimmäiskertoimia.

Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä ympäristösuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesisuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Tonttien viherrakentaminen on liitettävä teknisesti ja toiminnallisesti hulevesien hallintaan.

Tonteille on varattava riittävän laajat lumitilat, joiden sijainnissa on otettava huomioon piha-alueen aurattavuus ja hulevesiratkaisut.

Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttövallisuutta.

Vettä läpäisemättömitä pinnoilla tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Viivytyksrakenteiden mitoitussääntöjen mukaan tulee olla yksi kuutiometri jokaista satua vettä läpäisemättömäksi kohden (1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup>). Kansipihalla vettä pidättäviä pintoja ei lueta vettä läpäisemättömiksi. Hulevesirakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään, pois lukien kastelukäyttöön tarkoitetut vettä keräävät säiliöt. Rakenteen tulee kuitenkin olla viivyttävä siten, että rakenne ei tyhjene alle puolessa tunnissa täyttymisestäään.

Hollihanpuistoon suunniteltu tulvareitti tai muu korvaava tulvareitti tulee toteuttaa ennen kuin tontille voidaan myöntää rakennuslupa.

Puistokadulta tulee toteuttaa esteetön kulkuyhteys kansipihalle. Luiskan kaltevuus saa olla enintään 5 %.

**PYSÄKÖINTI:**

Asumista palveleviin tiloihin, kuten varastotiloihin, kasvihuoneisiin, yhteis- ja harrastetiloihin, polkupyörän tai auton säilytystiloihin, kiinteistöhuollon tiloihin, teknisiin tiloihin ja väestönsuojatiloihin, ei kohdistu pysäköintipaikkaveloitetta.

Pyöräpaikkoja on varattava tontille vähintään seuraavasti:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>
- toimistotilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>

Asuinkerrostaloissa tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi paikka erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle kutakin alkavaa 1 000 k-m<sup>2</sup> kohti.

Pyöräpaikat tulee sijoittaa rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Asuinkerrostalojen pyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä.

Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan oven tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen tulee mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %.

Autopaikkoja on varattava tontille vähintään seuraavasti:

- asuinkerrostalot 1 ap / 210 k-m<sup>2</sup>
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>

Tontilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka kutakin alkavaa 1 000 k-m<sup>2</sup> kohti. Edellä määrättyjen lisäksi liikuntaesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi LE-paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Autopaikkoja rakennettaessa tulee varautua sähköautojen latausmahdollisuuden toteuttamiseen.

# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

VI KAUPUNGINOSA  
KORTTELI 3  
TONTTI 1 SEKÄ  
KATU- JA PUISTOALUE

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 6.3.1969 (491) VAHVISTETTU ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN  
JA VASTAA OLOSUHTEITA  
MAANMITTAUSINSINööri  
PENTTI STENIUS



ASEMAKAAVOITUS					
KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2520	14.6.2024				
3768/2020					
SUUNNITTELIJA SUVI KORPINEN			PIIRTAJA LEA MAKIVIERIKKO		
 KAAVOITUSOHITAJA KARI NYKÄNEN			<b>LUONNOS</b>		