

- 113 [Symbol]
- 113-101 [Symbol]
- 129 [Symbol]
- 130-1 [Symbol]
- 134 [Symbol]
- 134-101 [Symbol]
- 135-1 [Symbol]
- 135-3 [Symbol]
- 135-7 [Symbol]
- 135-101 [Symbol]
- 136 [Symbol]
- 140-101 [Symbol]
- 147-101 [Symbol]
- 151-101 [Symbol]
- 154-1 [Symbol]
- 159 [Symbol]
- 165-9 (163 - 1,2) [Symbol]
- 174-2 [Symbol]
- 174-101 [Symbol]
- 190-40 [Symbol]
- 200-57 [Symbol]
- 200-375 [Symbol]

**Rakennusala.**

**Ohjeellinen rakennusala.**

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivitystavaraymäämää.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Istutettava puuri.

Säilytettävää puustoa.

Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.

Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita.

Katu.

Ohjeellinen yleiselle jatkankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Ohjeellinen pysäköimispaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

Muuntaja.

Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.

Tulvareitti.

Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padotta haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.

Ik-merkinnällä varustettu korttelialue kuuluu Oulun seudun laatuikäytävään. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee olla erityisen laadukasta.

osa7-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

**KAUPUNKIKUVA:** Rakentamisessa tulee varmistaa kaupunkikuvan laadukkuus etenkin Lentokenttälle ja ympäristön katualueille pain suuntautuvien näkymien osalta. Alueen hahmottamisen tarkkeudesta ja merkittävästä näkymäalueesta johtuen korttelin 169 tontille 3 Lentäjänkujan ja Lentäjien kulkmaan tulee toteuttaa alueen identiteettiä ja hahmoa ilmentävä rakenne tai rakennuksen osa. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsitelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käytöturvallisuutta.

Ulkovalaistointi kielletty.

Tontilla on varattava 1 autopaikka liike- ja toimistotilojen 50 kerrosalaneliometriä kohti ja 1 autopaikka teollisuustilojen 100 kerrosalaneliometriä kohti. Korttelin 163 LPA-4-alueelle saa sijoittaa korttelin 163 tonttien 1 ja 2 autopaikkoja.

**PYÖRÄPAIKKAVELVOITTEET** alueella ovat:

- toimistotilat 1 pp/80 km<sup>2</sup>
- toimittila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % paikoista.

Rakennusten sisäänkäyntien yhteyteen tulee sijoittaa pyöräpysäköintit. Pyöräpysäköintistä 30 % tulee olla runkolukittavaa.

Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

Kiinteistöille tulee viivytää hulevesiä 1,5 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon vihertilaa sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoli-läpäiseviä pintoja ja vesialteita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadeputarhoihin tai painanteisiin ja suosia viherkattoja.

Alue sijaitsee pohjavesialueella, joten hulevesien imeyttäminen liikennöidyllä alueilla on kielletty.

Pysäköintialueiden ja liikennöityjen alueiden hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Asemakaava-alue on vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella (1-luokka), jolla ei sallita pohjaveden laataa tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristösuojelun pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17§) sekä vesialan säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta (VL 3:2 ja 3:3). Rakennustalustalustan on tarpeen vaietassa pyydettyä asiasta Eimkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto. Rakentamista saattavat rajoittaa myös ympäristösuojelunmääräykset sekä rakennusjärjestyksen pohjavesialueita koskevat määräykset.

Alue sijaitsee kokonaan LDEN yli 55 dBA lentomelualueella. Alueella ei sallita asuntojen, sairaaloiden, hoitokotien, vinkokotien ja vastaavien rakennusten rakentamista. Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi teollisuus- ja liikerakennuksia. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänenenerivyyden lentomelua vastaan on oltava vähintään 38 dB.

Kiinteistöille ei saa sijoittaa maanalaista kemikaali- ja polttoainesäiliöitä. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-aitaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-aitaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita.

Kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,75m (N2000).

# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVA:  
OULUNSAALON KAUPUNGINOSAN OSA

ASEMAKAAVAN MUUTOS:  
OULUNSAALON KAUPUNGINOSA  
KORTTELIT 163 JA 169  
SEKA KATUALUE

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU KORTTELI 176

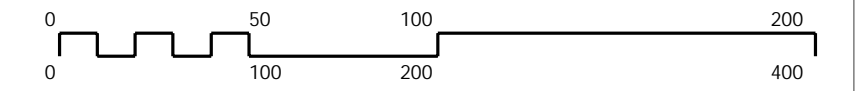
KORTTELISSA 163 TONTILLA 1 ON SITOVA TONTTIJAKO.  
KORTTELIIN 163 TONTILLE 5-8  
KORTTELI 169 JA 176  
TEHDÄÄN ERILINEN TONTTIJAKO

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA 12.6.2006 (567-Akm2006/1)  
JA 6.10.2008 (567-Ak2008/4) HYVÄKSYTYT ASEMAKAAVAT

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN  
JA VASTAA OLOSUhteita 20.9.2024

MAANMITTAUSINSINööri  
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:2000  
POIST. MERK. 1:4000



ASEMAKAAVOITUS					
KAIVATTUNNUS DIRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2530	4.10.2024	2.12.2024	10.12.2024		
1855/2022					
SUUNNITTELIJA SATU MÄKINEN			PIIRTAJA LEA MAKIVIERIKKO		
KAAVOITUSOHITAJA KARI NYKANEN			EHDOTUS		

- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
- 26-1 [Symbol] **KTY-1** Toimittilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.
  - 30 [Symbol] **TY** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
  - 34 [Symbol] **VL** Lähivirkistysalue.
  - 57-4 [Symbol] **LPA-4** Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
  - 82 [Symbol] 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
  - 82-1 [Symbol] 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
  - 83-1 [Symbol] Kaupunginosan raja.
  - 84 [Symbol] Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
  - 85-1 [Symbol] Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
  - 86-1 [Symbol] Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.

- 89-1 [Symbol] Ohjeellinen tontin raja.
- 91-1 **140** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
- 92-1 **OULUN** Kaupunginosan nimi.
- 93 **163** Korttelin numero.
- 94-1 **3** Ohjeellisen tontin numero.
- 95 **PILOTINK** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96 **9000** Rakennusoikeus kerrosalaneliometriä.
- 97 **35%** Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen.
- 99-6 **m15%(25%)** Merkinän ensimmäinen luku osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Suluissa oleva prosenttiluku ilmoittaa toteutetusta kerrosalasta sallitun myymälätilojen määrän, joka ei kuitenkaan saa ylittää ensimmäisen luvun osoittamaa kerrosalaa.
- 100 **III** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 105-1 **e = 0.40** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.