

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 6 AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten 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.
- 86-1 Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 91-2 II Kaupunginosan numero.
- 92-2 VAA Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
- 93 12 Korttelin numero.
- 96 6000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 96-3 6000+at950 Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
- 100 VIII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113 Rakennusala.
- 115-8 m-5(300) Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
- 120 ma Maanalainen tila.
- 127-1 X Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen.
- 133 le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 151-1 p-2 Pihakansi. Pihakannen alle saadaan sijoittaa autopaikkoja.
- 153-1 nä Näkemäalue.
- 159-1 Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 174-2 vm Muuntaja.
- 200-353 voo7 vaa7-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä: Kaupunkikiva ja rakentaminen:

vaa7-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä: Kaupunkikiva ja rakentaminen:

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Varastot tai muut katutasen julkisivua passiivoivat tilat tulee sijoittaa pihan puolelle tai varustaa ikkunoin. Vähintään 65 % maantason Hallituskadun puoleisesta julkisivusta ja 30 % Koulukadun puoleisesta julkisivusta on oltava ikkunapintaa. Maantason umpiointien tulee olla materiaaleiltaan ja artikuloinniltaan katutilan julkista ilmettä parantavaa. Maantasokerrokseen ei voi sijoittaa asuntotiloja. Korttelialueelle tulee sijoittaa vähintään 35 kerrosalaneliometriä yhteistiloja, esimerkiksi yhteissauha. Kansipihalle saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa erillisiä varastorakennuksia ulkoiluvälineiden ja kiinteistönsiivouksen tarpeisiin. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Rakennusten vesikatot tulee olla tasakattomainen.

Tontille tulee muodostaa kuusikerroksinen jalustaosa, joka erottuu visuaalisesti muusta julkisivusta. Tulee kiinnittää huomiota rakennuksen seitsemännen ja kahdeksannen kerroksen visuaaliseen kevyeyteen. Seitsemännen ja kahdeksannen kerroksen julkisivujen tulee olla sävyllään vaaleita. Jalustaosan kerrosten 2-6 julkisivumateriaalina Hallituskadun ja Koulukadun puolelta tulee käyttää rakennuspaikalla muuruutta tiiliä. Lopputuloksen tulee olla detaljeiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuinen. Jalustaosan tonttia nro 84 vasten tuleva umpiseinä tulee julkisivun käsitteilyllä sovittaa naapuritonttiin sekä Koulukadun katutilaan sopivalla tavalla. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä kuin muut seinäpinnat.

Parvekkeet: Kerrostalojen parvekkeet on toteutettava Hallituskadun ja Koulukadun puolella sisäpuolelta kaikilla asuintasojen parvekkeilla. Parvekkeet on laistettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Kuudennen kerroksen katolle voidaan sijoittaa terassit, joita ei saa kattaa.

Piha-alueet ja hulevedet: Kansipihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutuslustoilla. Istutettaviksi tilustusta alueista vähintään puolet on oltava paksua kasvu- ja istutuslustoja, paksuus vähintään 0,5-1 metriä, johon voidaan istuttaa erikoisia pensaita ja pieniä puuta. Istutuslustojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvu- ja kastelu- ja jätteenkäsittelyn paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siten, etivät ne tarpeettomasti korota pihan korkoa tai rakennuksia. Pihojen oleskelualueita tulee suojata pensalla ja pienpuilla.

Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä vihersuunnitelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Pih-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.

Korotetun pihakannen reuna naapuritonttien suuntaan tulee käsitellä ympäristönsä sopivaksi. Julkisivumateriaalien on oltava samoja kuin rakennuksessa. Pihakannen päälle tehtävän kateen tulee olla läpinäkyvä.

Alueella syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään maaperään tai ohjaamaan istutettavien kasvien käyttöön. Vettä läpäisemättömät pinnoitteet tulee hulevesiä pitää viivyttää tontilla ennen johtamista yleiseen verkostoon. Viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säilöiden tulee viivyttää yksi kuutiometri vettä jokaista sataa neliometriä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohti. Viivytyssrakenteen tulee tyhjentää 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu viivuo. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta ja mahdollisia muita haitta-aineita. Kattovedet voidaan johtaa hulevesiverkostoon viivyttynä ilman laadullista hallintaa. Harvinaisen rankkasateen aikana tapahtuva tontin sisäisen hulevesijärjestelmän tulviminen tulee huomioida kansipihan pinnantasasuunnittelussa. Tulviminen huomioidaan siten, että katujen kohdalla tapahtuva vesipinnan nousu johdetaan rajatun ylittymä turvallisilla reiteillä pitkin alueelta pois. Pois johdettavat tulva-vedet eivät saa aiheuttaa vaaraa ympäristön muille kiinteistöille.

Pysäköinti: Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti: - asunnot: yksi pysäköintipaikka 210 asuinkerrosalaneliometriä kohti - palveluasuminen: yksi pysäköintipaikka 300 asuinkerrosalaneliometriä kohti - liike- ja toimistotilat: yksi pysäköintipaikka 85 kerrosalaneliometriä kohti

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan korttelin pysäköintinormin mukaisesti parvekkeita voidaan erillisien pysäköintiselvityksen perusteella joustoja. Joustotaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvun yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainittua lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustoketjotä.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

II KAUPUNGINOSA
KORTTELI 12
TONTTI 83

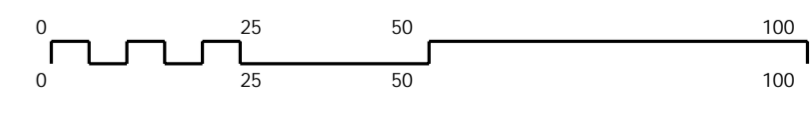
ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIAKO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 2.12.2002 (1750) VAHVISTETTU / HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUhteita 6.2.2023.

MAANMITTAUSINSINööri
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIST. MERK. 1:1000



ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2504 3329 / 2021	6.4.2023		18.04.2023	11.09.2023	
SUUNNITTELIJA JERE KLAMI	PIIRITÄJÄ MAIJA TOLONEN, OUTI COLLIANDER				
	KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKANEN	EHDOTUS			

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %. Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa häkävän tulee osoittaa rakennusluvun yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Polkupyörien pysäköinti:

Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuinkerrosalaneliometriä kohti. Palveluasumiselle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuinkerrosalaneliometriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja kateutun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Liiketoilolle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti. Liiketalon polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa kateutun tilaan tai sisätilaan. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja kateutu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnysen 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 %. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asunonille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunuille tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhattia asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksien ylimmän kerroksen yläpuolelle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikatot yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamo tulee integroida rakennukseen alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa maantasolle ja kadun puoleiselle ulkoseinälle. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

Väestönsuoja:

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerroksiin.

Maaperä:

Asemakaava-alueella on havaittu maaperän pilaantuneisuutta. Maaperän pilaantuneisuudesta tulee laatia lisäselvitys viimeistään purkutöiden yhteydessä. Pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Asemakaava-alueella on havaittu potentiaalisesti happamia sulfaattimaita. Sulfaattimaiden haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi maa-ainesta ei saa päästä happettamaan rakentamistoimenpiteillä. Hapannointisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivu- ja kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läytyksessä hapannointimittailtojen ennaltaehkäisemiseksi. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden vaikutus suunnitelmaraakasuuniin. Rakentamistoimenpiteillä ei saa aiheuttaa happamia valamavesiä ympäristöön.