TOPPILA 57

TUIRA 52

HIETASAARI 55

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

2	AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
2-1	AKR	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
3	AP	Asuinpientalojen korttelialue.
7	AH	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
33	VP	Puisto.
34	VL	Lähivirkistysalue.
57-1	LPA-1	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.
72-1	SR-1	Suojeltavien rakennusten korttelialue. Korttelialueen käyttöarkoituksen lisäksi tulee edistää alueen rakennusten rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten tai kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.
81	W	Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
83-1		Kaupunginosan raja.
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	52	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	TUIRA	Kaupunginosan nimi.
93	118	Korttelin numero.
95	STURENPUISTO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-16	2700+th340	Rakennusoikeus, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous-, huolto- ja työtilojen kerrosalan neliömetreissä.
98-1	1 as	Merkintä osoittaa rakennusalalle sallittujen asuntojen lukumäärän.
98-6	max as900kem2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä saa enintään käyttää asuntojen rakentamiseen.
100	VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
100-101	(I)	Suluissa oleva roomalainen numero osoittaa ohjeellisen kerrosluvun.
112	I	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-6	th	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous-, huolto- ja työtiloja.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-107	j	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
115-4	m-2(700)	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa rakennusalalla sallitun vähimmäiskerrosalan neliömetreinä.
115-8	m-5(200)	Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
117-101	t	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
119-101	a	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
125-101	u	Ohjeellinen uloke.
126-1		Rakennusalalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
127-1		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen.
127-2	6.5	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Luku osoittaa kulkuaukon vähimmäiskorkeuden metreinä.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
132-7	dB	Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla meluselvityksin tulee varmistaa melun ohjearvojen toteutuminen ennen rakennusluvan myöntämistä.

133	le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
137		Katuaukio/tori.
140-1	pp	Jalankulun ja polkupyöräilyn varattu katu.
140-101	pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
141-1	pp / h	Jalankulun ja polkupyöräilyn varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
147	ajo	Ajoyhteys.
147-101	ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.
148	h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
148-101	h	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
151-101	p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
156-1	a	Kadun alitus.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
165	(118 - 122)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
165-1	a	Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
169-10	PR	PR-merkinnällä osoitettu tie on osa kulttuurihistoriallisesti merkittävää Pohjanmaan rantatietä, joka on otettava huomioon katusuunnittelussa. Tien erityispiirteet, esim. puustoinen ilme tulee säilyttää.
171-11	sr-10	Suojeltava rakennus. Rakennus on korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Sisä- ja ulkopuolisissa korjaustöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
171-23	sr-20	Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
174-2	vm	Muuntaja.
174-3	et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennelma tai laitos.
178-3	pima	Alueen osa, jossa maaperän kunnostustarve tulee selvittää ja tarvittaessa puhdistaa ja jätteet poistaa maaperästä ympäristöviranomaisen hyväksymien suunnitelmien mukaisesti.
188	nat	Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.
189-6	luo-5	Luonnonsuojelulain 42 §:n nojalla rauhoitetun lietetattaren kasvupaikka. Lajin yksilöitä tai niiden osia ei saa ottaa eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa lietetattaren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetattaren kasvupaikoille ei tule johtaa hulevesiä.
190-3		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
190-31		Veneväylä/venereitti
190-48	dr	Logistiikkadronien laskeutumispaikan esteistä vapaa suoja-alue.
190-85		Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jonka julkisivu on valaistava.
190-113	hule	Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-118	tr	Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
190-123	lv	Ohjeellinen veneiden säilytykseen varattu alueen osa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.	Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

200-335 tui7

tui7-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

YLEISMÄÄRÄYKSET
Rakennuksille tulee teettää rakennuslupavaiheessa hiilijalanjäljen laskelma. Laskelma tulee tehdä Ympäristöministeriön kehittämällä rakennusten hiilijalanjäljen arviointimenetelmällä.

Kortteleissa 118, 119, 120, 121 ja 122 ensimmäinen rakennuttaja tai ensimmäiset rakennuttajat yhteistyössä vastaavat koko korttelipihan suunnittelusta ja toteuttamisesta. Suunnitelmassa tulee määritellä mm. pihan toiminnot, korkeudet, hulevesijärjestelmä, piharakennukset, jätehuolto, auto- ja pyöräpysäköinti jne. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely- istutus-, hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilalaskelma sekä viherkerroinlaskelma. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun viherkertoimen tavoiteluku. Suunnittelussa tulee huomioida näkymät suistoalueelle.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN
Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja huomioida alueen kulttuurihistoriallisiet arvot rakennusmateriaaleissa ja rakennusten muotokielessä.
Alueelle ei sallita luhtikäytävätaloja, poikkeuksena korkeat kaksikerroksiset loft-asunnot.
Kortteleiden 119, 120 ja 121 aukioiden ja katualueiden puoleiset korttelijulkisivut tulee rakentaa polveileviksi.
Korttelin 118 punatiilinen kaareva autohallirakennus luo Varikon alueelle voimakkaan ja tunnistettavan ilmeen. Kaareva punatiilinen autohalli tulee säilyttää, jos sille löytyy käyttöä. Jos rakennus korvataan uudisrakentamisella, tulee kaaren muodon ja materiaalin säilyä. Ilmanvaihtokonehuoneet voidaan sijoittaa ylimpään kerrokseen kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tekniset tilat tulee pyrkiä sijoittamaan joko vesikaton alapuolelle tai upotettuina vesikattoon rungon keskilinjan pihan puolelle. Kyseisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.
Pysäköintilaitoksen ja tornin välisen kulkuaukon korkeus tulee olla vähintään tornin kahden alimman kerroksen korkuinen. Alueelle ei saa rakentaa kellareita eikä pihakansia.
Rakennusten alin rakentamiskorkeus lattiatasoilla on N2000 +3,6m.

KORTTELEIDEN YHTEISTILAT
Asuinkerrostalojen korttelialueille rakennettavasta kokonaisrakennusoikeudesta tulee vähintään 3% olla yhteiskäyttötiloja, työtilaa ja/tai liiketilaa. Rakennusten ylimpiin kerroksiin tulee pyrkiä sijoittamaan yhteis- ja/tai saunatiloja ja niihin saa sijoittaa myös asuntoja, teknisiä tiloja ja irtaimistovarastoja. Maantasossa olevien yhteistilojen tulee avautua yleisille alueille tai yhteispihalle ja käynti tulee olla suoraan ulkoa. Yhteisilloihin tulee sijoittaa lokerikot kotiin kuljetettaville ruokalähetyksille yms. sekä kierrätyspiste käyttökelpoisille tavaroille. Lokerikon tulee olla helposti saavutettavissa korttelin asukkaille ja lähetysten kuljettajille.
Kortteleiden 119, 120, 121 ja 122 rakennusalalla voidaan rakentaa asuntojen tarpeisiin yhteisöllisiä sekä ympäristöä häiritsemättömiä tukipalvelutiloja. Lisäksi korttelissa 122 voidaan rakentaa rakennusalalle toteutettavien asuntojen tarpeisiin hoiva-, ateria-, huolto-, yms. ympäristöä häiritsemättömiä tukipalvelutiloja, jotka mahdollistavat myös tuetun asumisen järjestämisen. Kortteliin 122 saa rakentaa myös erityisryhmien asuntoja. Tukipalvelutilat sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen.

RAKENNUSSUOJELU
Kortteleiden 118, 121 ja 122 SR-1 -merkinnällä osoitettujen rakennusten korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia julkisivujen alkuperäistä tyyliä. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita. Korttelin 118 SR-1 rakennukseen tulee rakentaa palveluita ja/tai liiketoimintaa, sihen ei saa rakentaa asumista eikä päivittäistavarakauppaa.

JULKISIVUT JA KATTOMUODOT
Asuinrakennusten pääjulkisivujen aukioiden ja katualueiden puolella tulee olla tiilestä paikalla muurattuja ja keskenään eri värisiä. Sallittuja ovat punaisen, ruskean, harmaan ja mustan eri sävyiset tiilet. Sauman tulee olla tiilen värinen. Rakennuksissa tulee käyttää myös karkeampaa, teollisen vaikutelman antavaa tiiltä ja erilaisia tiilisiimityksiä. Tiilten värisävyjen tulee olla lähialueen tiilirakennuksiin sopiva. Kortteleiden 119, 120 ja 121 yleisten alueiden puoleisten julkisivujen pinta-alasta tulee muurata vähintään 50% käsinlyödyistä tiilistä (nk ruukintiili). Rakennusten aukotuksen tulee olla vaihtelevaa ja aukkojen väliin tulee jäädä vaaka- ja pystysuunnassa ehjiä tiilimuuripintoja. Edellinen määräys ei koske korttelin 120 XIV-korkuista asuinkerrostaloa, jonka julkisivut voivat olla puupintaiset. Korttelin 121 SR-1- ja AP-tonteilla tulee rakennusten julkisivumateriaalin olla puuta.

Alueen rakennuksiin ei saa sijoittaa ullakkokerrosta. Kortteleiden 118, 119, 120, 121 AK -tonteilla rakennusten kattomuodon tulee olla tasakattomainen tai sisäpihalle laskeva pulpettikatto. Korttelin 118 Hietasaarentien varren IV-kerroksisten rakennusten räystäslinjojen tulee olla keskenään samalla korkeudella. Kortteleiden 119 ja 120 AP- ja AKR-tonteilla kattomuodon tulee olla samaan suuntaan kallistettu pulpettikatto. Korttelin 121 SR-1- ja AP-tonteilla tulee rakennusten katon olla mansardi- tai harjakatto.
Korttelin 122 uudisrakennuksissa tulee olla yhtenäinen kaupunkikuvallinen ilme. Talousrakennuksille ja autosuojille tulee rakentaa viherkatto tai ne tulee varustaa aurinkopaneeleilla.

Maantasokerroksessa liike- ja toimistotilojen julkisivuissa on oltava vähintään puolet ikkunapintaa, harrastus-, työtilojen, ja muiden aputilojen julkisivussa vähintään kolmasosa.
Kaavan mahdollistaman päivittäistavaramyymälän huoltotoiminnat (huoltopiha, jätehuolto) tulee sijoittaa rungon sisään niin, ettei niistä aiheudu haittaa asumiselle. Myymälällä ei saa olla ulkovarastointia.

Kerrostalojen porrashuoneet tulee varustaa viihtyisyyden ja valonsaannin takaamiseksi ikkunoin kaikilla asuinkerrostasoilla. Asuntojen ikkunat eivät saa aueta ainoastaan pohjoiseen ilmansuuntaan tai parvekkeelle.
Asuntojen tulee olla muunneltavia ja monimuotoisia.

TERASSIT JA PARVEKKEET
Kortteleiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa että rakennusten maantasokerros muodostaa mielyttävää kaupunkikuvaa. Maantasoasunnoilla tulee olla terassit Varikonaukion reunalle sijoittuvia lukuun ottamatta.
Parvekekenttiä ei sallita. Yleisille alueille rajautuvien julkisivujen parvekkeita ei saa tukea maahan ja ne tulee lasittaa sivuun siirrettävillä laseilla. Varikonaukion, Hietasaarentien, Lipporannantien, Sturenpolun ja Koskitien varressa julkisivujen parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä ja osana julkisivuaukotusta.

AUTOPAIKOITUS
Kortteleiden autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitokseen lukuun ottamatta korttelia 122. Pysäköintipaikkoja tulee varata pysäköintinormin mukaan seuraavasti:
Asuinkerrostalot 1 ap/ 180 k-m2
Rivitalo ja kytketty pientalo 1 ap/ asunto
Erillispientalo 1 ap/asunto
Liike- ja muut tilat 1 ap/ 75 k-m2
Toimistot 1/100 k-m2
Opiskelija-asuminen 1/300 k-m2
Palveluasuminen 1/270 k-m2
Tehostettu palveluasuminen 1/400 k-m2
Vuokratalot -25%

Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi LE-paikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi LE-paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. LE-pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

Yhtiömuotoisissa kortteleissa tulee olla lisäksi yksi kotihoidolle varattu pysäköintipaikka. Liikuntaesteisten autopaikkoja ja kotihoidon pysäköintipaikan saa sijoittaa yhteispihalle.

Kerrostaloasunnoilla ja yhtiömuotoisesti rakennettavilla kytketyillä pientaloilla ja rivitaloilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliömetriä kohti. Autopaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkerrosala. Jokaisen korttelin tulee toteuttaa pysäköintitaloon vähintään yksi yhteiskäyttöautopaikka, jota ei sisällytetä joustolaskemiin.

Korttelissa 122 tonteilla 1 ja 5 autopaikat tulee sijoittaa asuinrakennusten pohjakerroksiin. Muut korttelin autopaikat saa sijoittaa osoitetuille paikoille AH-korttelialueella.
Kaikilla autopaikoilla tulee varautua sähköistämiseen.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet:
Toteutettavan kohteen velvoitepaikoista voidaan tapauskohtaisesti, erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmassa ja erityisesti toiminnallisuuteen perustuvissa joustoissa osoitetaan palvelun toimivuus rakennuslupavaiheessa perustelluilla erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa vuokratalokohteessa vähintään 60 % ja muissa kohteissa vähintään 75 %.
Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, velvoitepaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

PYSÄKÖINTILAITOS
Korttelin 120 LPA-1 tontille tulee rakentaa pysäköintilaitos, johon sijoitetaan kortteleiden 118, 119, 120 ja 121 autopaikat. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa myös korttelin 122 autopaikkoja sekä Tukkisaaren palveluiden pysäköintipaikkoja. Autopaikat tulee toteuttaa nimikoimattomina ja niissä tulee varautua niiden sähköistämiseen.
Pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen tulee rakentaa pyöräpysäköintilaitos.
Pysäköintilaitoksessa tulee olla mahdollista myös muiden liikkumisen välineiden vuokraaminen.
Castreninaukion puolelle, laitoksen ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa päivittäistavaramyymälä. Laitoksen katolle saa sijoittaa asumista ja korttelin yhteisiä tiloja.
Pysäköintilaitoksen korkeus saa olla enintään viisi kerrosta ja sen päällä sijaitsevat asuinrakennukset enintään kaksikerroksisia. Laitoksen julkisivut tulee toteuttaa laadukkaasti julkisivumaisella tavalla ja sovittaa korttelin asuintalojen arkkitehtuuriin. Julkisivussa tulee käyttää samoja tiilen sävyjä kuin tontille rakennettavissa kerrostaloissa.

PYÖRÄPYSÄKÖINTI
Pyöräpysäköinnille tulee varata paikkoja seuraavasti:
Asuinkerrostalo: 1 pp/ 30 k-m2
Rivitalo ja kytketty pientalo 1 pp/ 30 k-m2
Erillispientalo 1 pp/ 30 k-m2
Toimistot ja julkiset palvelut 1 pp/ 50 k-m2
Liike- ja muut tilat 1 pp/ 30 k-m2
Yhtiömuotoisesti rakennettaviin pientaloihin ja rivitaloihin tulee edellä mainittujen lisäksi varata erikoispyörille ja muille liikkumisen apuvälineille yksi paikka alkavaa 1000 kem2 kohti.

Asuntojen ja suojelurakennusten korttelialueen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrosteleineissä tai seinäteleineissä. Helposti saavutettava tila on sellainen, johon pyörä voidaan talluttaa renkailtaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. 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 %. Mahdolliset ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan.
Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

HULEVEDET
Tonteille / korttelialueille tulee laatia rakennusluvan yhteydessä hulevesisuunnitelma.
Piha-alueiden pinnoiteteista 80 % tulee olla vettä läpäiseviä materiaaleja. Hulevesien keräämistä ja viivyttämistä varten tulee rakentaa altaita ja/tai säiliöitä mitoitustilavuudeltaan vähintään 0,5 M3/100 m2 vettä läpäisemättömtä pintamateriaalia. Sadeveden keräämiseen kasteluvetenä käytettäväksi kannattaa rakentaa kasteluvesisäiliöitä, josta ylivuotava vesi johdetaan viivytyssäiliöihin. Säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto ja niiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa. Alueille tulee laatia rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, jota noudatetaan rakennustöiden aikana.

RAKENNUSMATERIAALIEN KIERRÄTYS
Rakennustyön aikana syntyvä rakennusjäte tulee lajitella tontinluovutuksen yhteydessä annettavan ohjeistuksen mukaisesti.

JÄTEHUOLTO SEKÄ VIHER- JA PUUTARHAJÄTTEEN KÄSITTELY
Korttleilla tulee olla keskitetty jätteen keräys. Taloilla ei sallita omia jätetiloja. Jätehuolto tulee integroida pihan talousrakennuksiin tai asuinrakennuksiin. Puutarhajäte tulee kompostoida korttelikohtaisesti yhteispihalla tai kuljettaa jäteasemalle. Puutarhajätettä ei saa viedä lähivirkistysalueille.

MUUNTAMOT / TEKNISET TILAT JA LAITTEET
Korttleisissa 119, 120, 121 muuntamo tulee integroida korttelialueen rakennukseen sähkönjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa katutasolle ja kadun puoleiselle seinälle. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

PIHA-ALUEET JA -RAKENNUKSET, PUUSTO JA KASVILLISUUS
Piha on kaikkien korttelin asukkaiden käytössä. Yhteispihalla tulee olla monipuolisia yhteiskäyttöisiä toimintoja. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoa. Pihan osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina ja/tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava. Pihat on jäsennettävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki ja ulko-oleskelutiloiksi.
Korttelin piha-alueelle on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.

Piharakennukset tulee suunnitella koko korttelialueella siten, että ne muodostavat arkkitehtuuritaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhtenäisen kokonaisuuden. Piha-alueelle tulee rakentaa korttelin yhteiskäyttöinen korttelitalo. Korttelialueen pihojen välisiä rajoja ei saa aidata.

SÄILYTETTÄVÄT PUUT
Säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidalla, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettäviin puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.

VALAISTUS JA TAIDE
Hietasaarentien varren rakennuksissa tulee olla yhtenäinen julkisivuvalaistus. Villa Castrenin, Varikon korjaamon ja 16-kerroksisen tornin julkisivut tulee valaista. Alueella noudatetaan sinne laadittavaa taideohjelmaa.

PILAANTUNEET MAAT
Alueella voi sijaita rakennusjätettä sekä kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua tulee tarkkailla ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Tarvittaessa tulee olla yhteydessä alueelliseen ympäristöviranomaiseen. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kynnysarvotason ylittäviä maita ei voida siirtää alueen ulkopuolelle hyödynnettäväksi ilman tarkempaa riskitarkastelua.

KESKENERÄISET KORTTELIALUEET
Keskeneräisten tonttien asukasturvallisuus tulee huomioida. Alueet tulee mahdollisesti rajata aidalla kaupunkikuvallisesti yhtenäisesti muun ympäristön kanssa, Rakentamisaikana tulee huomioida keskeneräisten kortteleiden oleskelupihojen melunsuojaus.

MELU
Hietasaarentien varren rakentaminen sijoittuu melualueelle. Liikennemelun leviäminen piha-alueelle tortuaan yhtenäisillä rakennusmassoilla tai vähintään 2m korkealla umpinaisella meluaidalla. Parvekkeet tulee lasittaa niiltä osin kuin niillä ylittyvät melutason ohjearvot. Hietasaarentien puolella tulee lasitetut parvekkeet toteuttaa normaalia paremmin ääneneristettyinä joko parvekkeen kattoon lisättyllä valmiinsumateriaalilla tai käyttämällä tiiviisteellisiä lasituksia tai muulla ratkaisulla, jolla saavutetaan vaatimuksen mukainen ääneneristävyys. Yli 65 dB keskiäänitasoalueelle ei osoiteta oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita. Asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan.

300-20 HARTAANRANNAN KATU- JA PUISTOALUEILLA ON NOUDATETTAVA SEURAAVIA MÄÄRÄYKSIÄ:

PILAANTUNEET MAAT
Alueella voi sijaita rakennusjätettä sekä kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua tulee tarkkailla ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Tarvittaessa tulee olla yhteydessä alueelliseen ympäristöviranomaiseen. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kynnysarvotason ylittäviä maita ei voida siirtää ulkopuolelle hyödynnettäväksi ilman tarkempaa riskitarkastelua.

HULEVEDET
Castreninaukio, Varikonaukio, Sturenaukio ja Heikuranaukio ovat aukioita, joissa on sadepuutarhoja, istutettuja osia katuvesien vivyttämiseen ja suodattamiseen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Tulvareittiä ei saa padota. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
Hartaanrannan alueelle tulee laatia rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, jota noudatetaan rakennustöiden aikana.

VIHER- JA PUUTARHAJÄTTEEN PAIKALLINEN KÄSITTELY
Puistoalueilla syntyvä viherjäte tulee käsitellä syntypaikallaan silppuamalla maastoon, käyttämällä katteena tai kompostoimalla. Viherjätettä varten rakennettavien kompostien sijoittaminen tulee suunnitella ympäristösuunnittelun yhteydessä.

ALUEELLA SYNTYVIEN MAAMASSOJEN KIERRÄTYS
Alueella syntyvät ylijäämämaat tulee sijoittaa lähialueelle erillisen suunnitelman mukaisesti.

HARTAANSILTA
Sillan toteuttamisen yhteydessä on tutkittava luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen poikkeusluvan tarve ja edellytykset. Silta tulee toteuttaa siten, ettevät siltapilarit osu tuntuvasti uoman kohdalle ja ranta jää luonnontilaiseksi.

VEDENALAINEN INVENTOINTI
Hartaansillan ja kelluvan rakennusalueen suunnitelmista tulee pyytää Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto mahdollisesta vedenalaisinventoinnista, jossa selvitettäisiin hankkeen vaikutukset vedenalaiseen kulttuuriperintöön.

MUUNTAMOT JA TEKNISET LAITTEET
Muuntamoihin, meluaitoihin, jakokaappeihin ym. teknisen huollon varusteisiin saa sijoittaa ympäristötaidetta.
Pumppaamot tulee maisemoida ympäristöön sopivaksi.

SÄILYTETTÄVÄT PUUT
Säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidalla, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettäviin puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.

VALAISTUS JA TAIDE
Aukioille ja alikulkuihin saa tehdä taidetta ja erikoisvalaistusta. Varikonaukiolla tulee varautua tapahtumavalaistuksen mahdollistamiseen. Alueella noudatetaan sinne laadittavaa taideohjelmaa.

TUKKISAARET
Tukkisaarille saa rakentaa melonta- ja kalastuskeskuksen sekä yhteiskäyttöisiä työ- ja saunatiloja. Rakennukset tulee rakentaa pilareille. Alueen rakentamisessa tulee huolehtia siitä, että luonnonarvot säilyvät.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

TUIRAN KAUPUNGINOSA
KORTTELIT 47 JA 50 SEKÄ
PUISTO-, PYSÄKÖIMIS-, VESI- JA KATUALUEET SEKÄ VENEVALKAMA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU TUIRAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 118-122.

KORTTELIALUEILLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIJAOT, JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 23.5.1969 (495), 5.8.1969 (509), 30.11.1970 (549), 18.9.1981 (954) JA 17.12.2012 (2103) VAHVISTETUT/HYVÄKSYTYT ASEMAKAAVAT.

POISTUVA ASEMAKAAVA ON ESITETTY ERILLISELLÄ KARTALLA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA 30.6.2021

MAANMITTAUSINSINÖÖRI
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1 : 1000

0 25 50 100

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS-PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2462 1447/2020	19.11.2021	28.1.2022	8.2.2022	28.2.2022	13.4.2022

SUUNNITTELIJA	PIIRTÄJÄ
EINI VASU	IRMA HYRY

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ
KARI NYKÄNEN