

**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:**

- 26-1 **KTY-1** Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristönähtiä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.
- 34 **VL** Lähivirkistysalue.
- 59-1 **ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen korttelialue.
- 68 **EV** Suojaviheralue.
- 82 - - - - - 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 82-1 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
- 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.
- 91-1 **78** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
- 92-1 **LINN** Kaupunginosan nimi.
- 93 **60** Korttelin numero.
- 95 **RITAHARJUNTIE** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 100 **VIII** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

- 105-1 **e = 0.8** Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- 113 Rakennusala.
- 113-102 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.
- 132-4 Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkovaipan äänenestävyyden L on oltava vähintään 30 dB.
- 136 Katu.
- 147 Ajoyhteys.
- 154-1 Maanalaisa johtoa varten varattu alueen osa.
- 154-6 Kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa.
- 156-101 Ohjeellinen kadun alitus.
- 190-102 Ohjeellinen ulkoilupolku.
- TONTTIJAKOMERKINNÄT:**
- Sitovan tontinajan mukainen tontti.

**200-296** **lin3**

lin3-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

**RAKENNUKSET JA PIHATILAT**

Toimitilarakennusten korttelialueelle saa sijoittaa toimitisto- tuotekehitys- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusaloja sekä kahvila-, ravintola-, kokonumis- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Korttelin 60 on mahdollista toteuttaa rakennuslalle enintään 40 metrin korkuinen masto. Korttelin 63 on mahdollista toteuttaa sähköasema ja muita kortteleita 60 ja 63 palvelevia kinnestöteknisen huollon rakennuksia.

Rakennusten arkkitehtuurin, julkisivujen näkyvyyden liikenneväylille ja piha-alueen viher- ja ympäristörakentamisen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisia.

Ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennuksen arkkitehtuuriin. Korttelialueella palvelevat muuntamot tulee korttelissa 60 pääosin sijoittaa rakennusten yhteyteen.

Julkisivujen ja pihatilojen valaistuksesta on rakennustuvan yhteydessä esitettävä erillinen valaistusluonnos. Valaistuksella tulee korostaa rakennuksen ja pihatilojen arkkitehtuuria.

Rakennuksen sisäänkäyntien ja sisäänulopohjojen tulee erottua selkeästi ja niitä korostetaan valaistuksella, julkisivun jäsenleilyllä, katoksilla ja piharakenteilla.

Huolto- ja lastausalueet tulee olla aidattuja ja sijoittaa niin, että ne eivät avaudu suoraan Pohjantien tai Ritaharjuntien suuntaan, lastausalueet integroidaan osaksi rakennusta.

Alueelle tulee laatia rakennustuvan yhteydessä viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma sekä viherkoronkaskelma. Toteutettaessa rakentamista vaihteita tulee suunnitella ympäristörakentamisesta esittävä korttelialueelle ensimmäisessä rakennusvaiheessa, suunnitelma päivitetään rakentamisaikojen edetessä.

Ympäristörakentaminen on toteutettava laadukkaasti siten, että myös ensimmäisissä rakennusvaiheissa piha- ja pysäköintialueet ovat viimeistellyt. Pysäköintialueet, jalan- ja kulkuväylät ja huoltoalueet tulee jäsenillä eri pintamateriaaleista, istutuksen tai rakennettujen, siten että alueet erottuvat toisistaan.

Ympäristön alimman korkeusosan tulee olla vähintään +14,25 korkeusjärjestelmässä N2000. Lattiatasot tulee osoittaa riittävät lumitilat.

**PYSÄKÖINTI**

KTY-1 alueelle on rakennettava autopaikkoja 1 ap/50 k-m2 toimitisto- ja liiketiloille sekä 1 ap/100 k-m2 teollisuus- ja tuotantotiloille. Pysäköintipaikkojen suunnittelussa on huomioitava sähköautojen latauspaikat.

Pyöräkaikoja on toimitisto- ja liiketiloille toteutettava 1 pp/50 k-m2 ja teollisuus- ja tuotantotiloille 1 pp/3 työpakkia. Vähintään 30 % pakosta tulee toteuttaa katettuun tilaan. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäyntin tuntumaan. Ulkona olevat tilat on oltava runkolukittavia.

Pysäköintialueita tulee arkkitehtuuriltaan ja materiaaliltaan sopia päärakennuksen linjoihin ja se on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena.

**HULEVEDET**

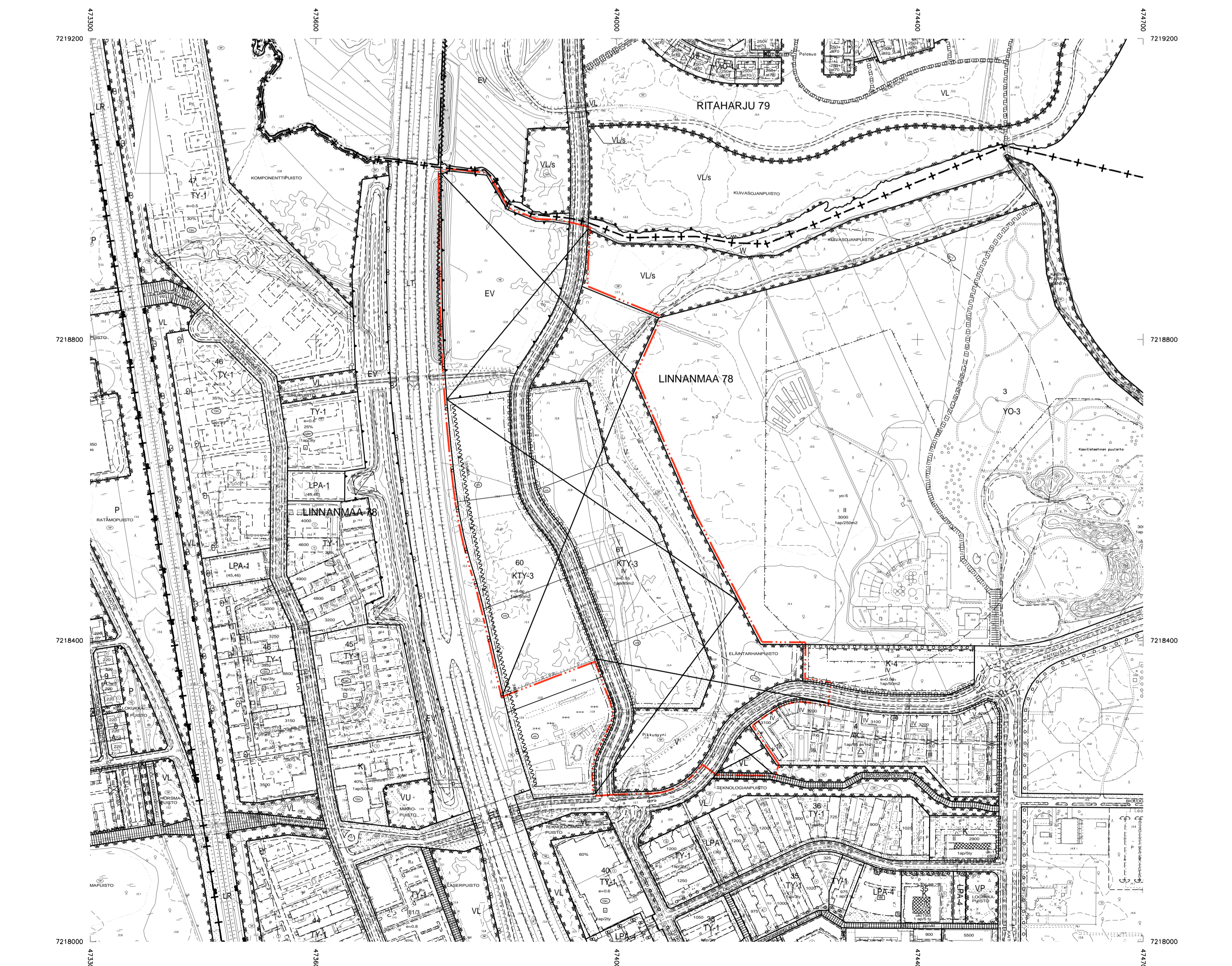
Katoilta ja pysäköintialueilta tulevia hulevesiä tulee viivytellä 1 m3 100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Alueella tulee suoda vettä läpäiseviä päällystettyä ja säilyttää viheralueita mahdollisimman paljon. Liikennealueiden vedet tulee pyrkiä johtamaan biosoodatusalueiden/painanteiden kautta hulevesiverkostoon.

Viivytysrakenteiden tulee tyhjentää 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu salaajitus ja ylivuoto.

Rakennuskaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota ja ne tulee johtaa tarvittava väliaikaisen hallintarakenteiden kautta hulevesiverkostoon.

**MAAPERÄ**

Savisten ja siltisten maalien alueella on otettava huomioon mahdollinen sulfaattimaiden esiintyminen. Jos suunnitellaan savisiin ja siltisiin maalien pohjoispuolelta kaivutöitä tai pohjaveden alentamista, tulee sulfaattimaiden esiintyminen tarkemmin tutkia ja ottaa huomioon happamuusmittauksin rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maan-aineksen läjityksessä.



**OULUN KAUPUNKI**  
**YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS:**

LINNANMAAN KAUPUNGINOSA  
KORTTELIN 60 OSA JA KORTTELIN 61 SEKÄ  
VIRKISTYS-, LÄHIVIRKISTYS-, SUOJAVIHER- JA  
KATUALUEET

**ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU KORTTELI 63.**

KORTTELIALUEILLE OSOITETAAN ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIJAO, JOTKA ESITÄÄN TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 19.6.2006 (1863) JA 26.1.2015 (2146) HYVÄKSYTYT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA 13.10.2020

MAANMITTAUSINSINööri  
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:2000  
POIST.MERK. 1:4000

KAIVATUSNUMERO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAITUKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2487	8.3.2021		8.6.2021	21.6.2021	3.8.2021

SUUNNITTELIJA  
ANNE OLSBO

PIKARTIA  
ANITA KOIVIKKO

ASEMAKAAVAVALIKKO  
KARI NYKÄNEN