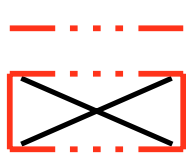


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



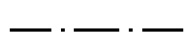
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



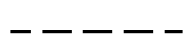
3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



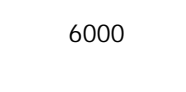
Kaupunginosan numero.



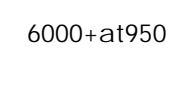
Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.



Korttelin numero.



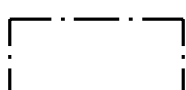
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



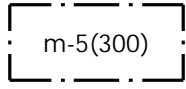
Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerrosalan nelio metreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan nelio metreinä.



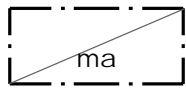
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



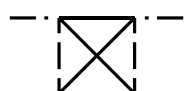
Rakennusala.



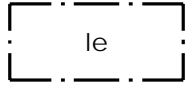
Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketila maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan nelio metreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.



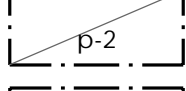
Maanalainen tila.



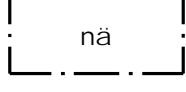
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen.



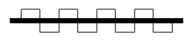
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Pihakansi. Pihakannen alle saadaan sijoittaa autopaikkoja.



Näkemaalue.



Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Muuntaja.



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 puoleisista julkisivuista ja 30 % Koulukadun puoleisista julkisivuista on oltava ikkunapintaa. Maantason umpiointien tulee olla materiaaleiltaan ja artikuloinnillaan katutilan julkista ilmettä parantavaa. Maantasokerrokseen ei voi sijoittaa asuntotiloja. Korttelialueella tulee sijoittaa vähintään 35 kerrosalaneliometriä yhteistiloja, esimerkiksi yhteissauana. Kansipihalle saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa erillisiä varastorakennuksia ulkoiluvälineiden ja kiinteistönsiivouksen tarpeisiin. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Rakennusten vesikatot tulee olla tasakattomaiset.

Tontille tulee muodostaa kuusikerroksinen jalustaosa, joka erottuu visuaalisesti muusta julkisivusta. Tulee kiinnittää huomiota rakennuksen seitsemännen ja kahdeksännen kerroksen visuaaliseen keveyteen. Seitsemännen ja kahdeksännen kerroksen julkisivujen tulee olla sävyllään vaaleita. Jalustaosan kerrosten 2-6 julkisivumateriaalina Hallituskadun ja Koulukadun puolelta tulee käyttää rakennuspaikalla muurattua 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 istutettavina parvekkeina. Kaikki asuntotontin parvekkeet on lasitettava. 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 tulevista 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 luonnomukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvu- ja kastelu- ja viivytysjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siten, etteivät ne tarpeettomasti korota pihan korkoa tai rakennuksia. Pihojen oleskelualueita tulee suojata pensailia 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.

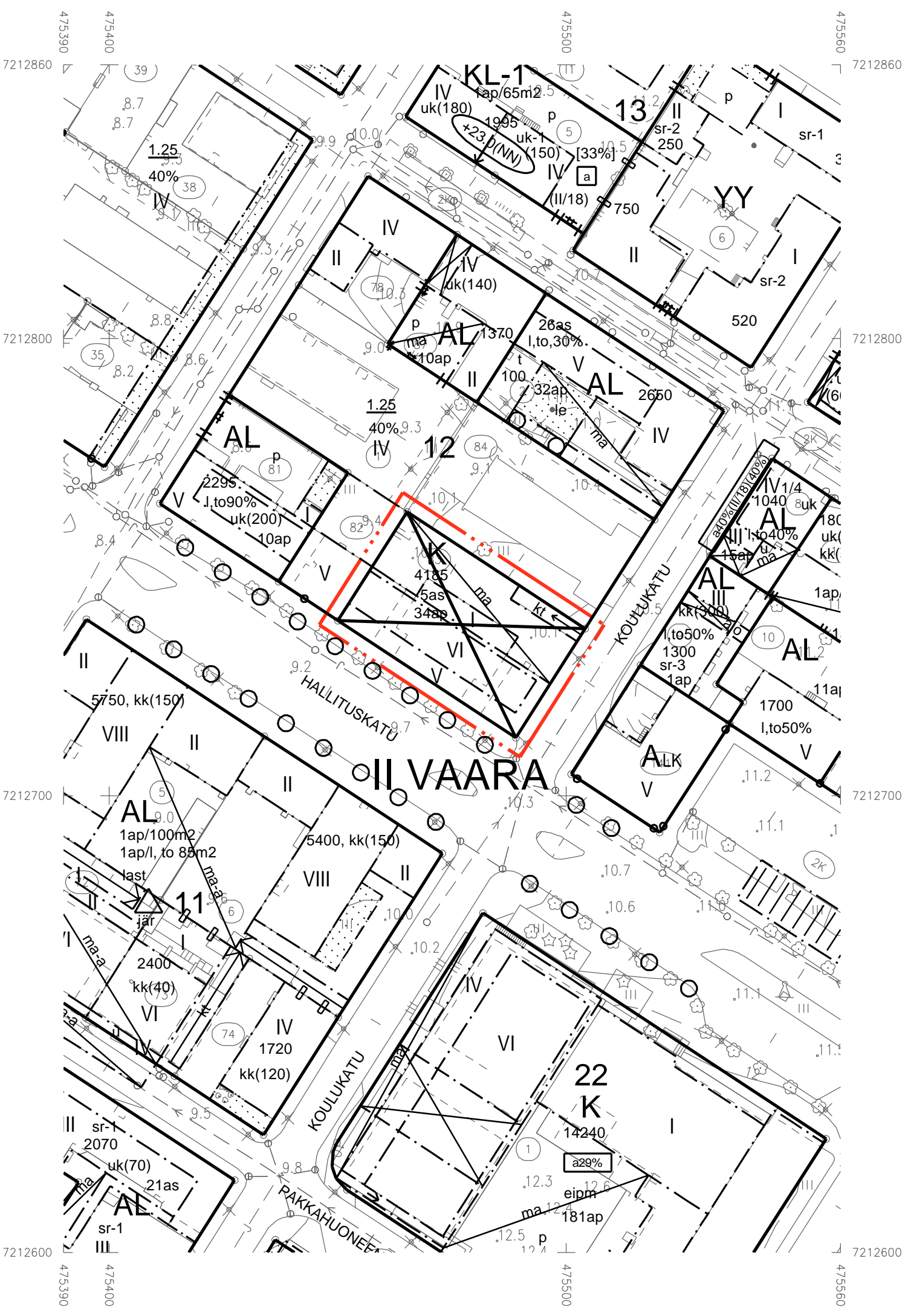
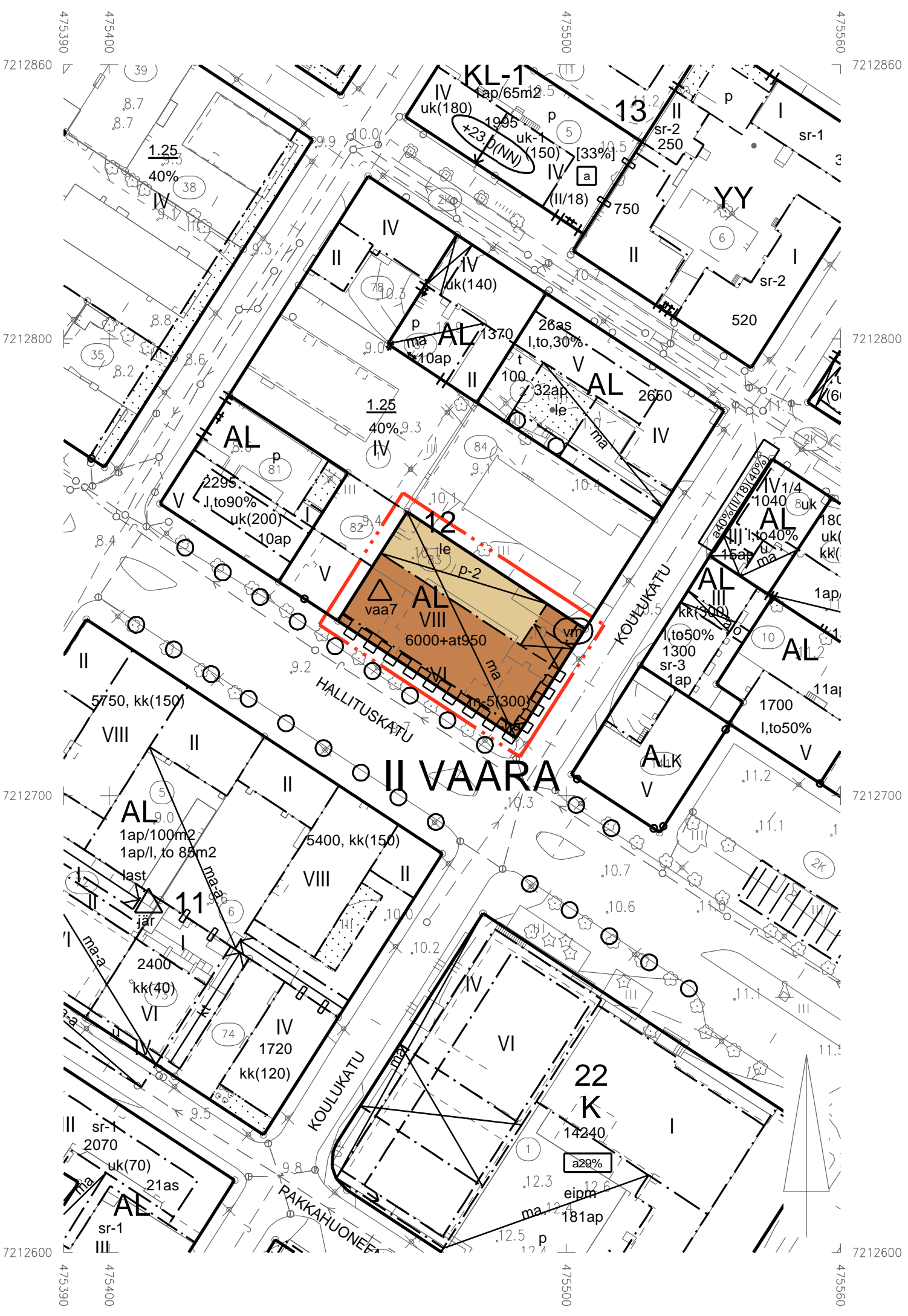
Alueella syntyvät hulevedet on ensisijaisesti pyrittävä imeyttämään maaperään tai ohjaamaan istutettavien kasvien käyttöön. Vettä läpäisemätöntä pinnolta tulevia hulevesiä pitää viivytellä tontilla ennen johtamista yleiseen verkostoon. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säilöiden tulee viivytellä yksi kuutiometri vettä jokaista sataa nelio metriä läpäisemätöntä pihamateriaalia kohti. Viivytysrakenteen 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 viivytettynä ilman laadullista hallintaa. Harvinaisen rankkasateen aikana tapahtuva tontin sisäisen hulevesijärjestelmän tulviminen tulee huomioida kansipihan pinnantasasuunnittelussa. Tulviminen huomioidaan siten, että katojen kohdalla tapahtuva vesipinnan nousu johdetaan rajatason ylittyä turvallisia reittejä 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 harkita joustoja. Joustotaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvun yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköintinormin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.



OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

II KAUPUNGINOSA
KORTTELI 12
TONTTI 83

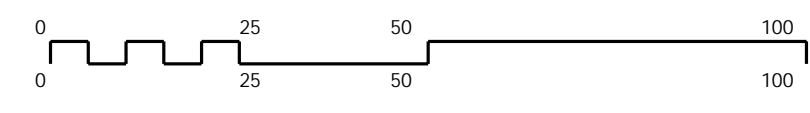
ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIAKO.

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

KAVAATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2504	6.4.2023				
3329 / 2021					
SUUNNITTELIJA JERE KLAMI	PIIRTAJA MAIJA TOLONEN, OUTI COLLIANDER				
	KAIVOITUSJOHTAJA KARI NYKANEN	EHDOTUS			