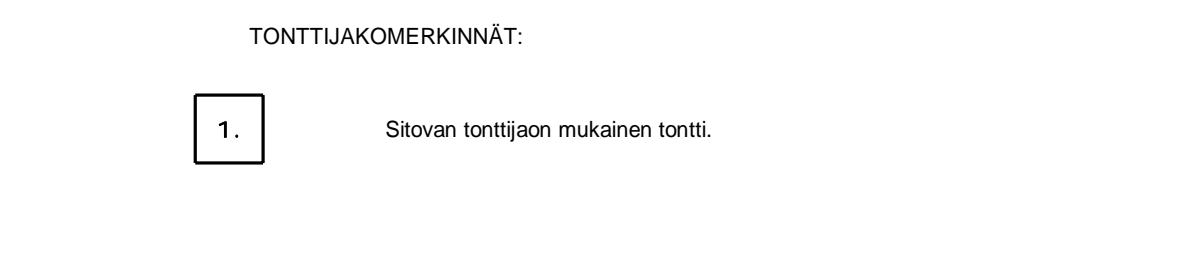




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 2-1** AKR Asuinrakennuksen ja rivitalojen korttelialue.
- 34** VL Lähivirkistysalue.
- 68** EV Suojavirhealue.
- 72** SR Rakennuspujelualue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnyt ja -määräykset poistetaan.
- 82-1 Käytön rajoitus.
- 83-1 Kaupunginosan raja.
- 84 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 85-1 Eri asemakaavamääräysten alusten alueosien välinen raja.
- 86-1 Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alusten alueosien välinen raja.
- 78** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
- 62** Korttelin numero.
- 95 HUVILARANNANTE Kadun, tien, kataukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96 **180** Rakennuskoike kerrosalaneliömetriä.
- 96-1 **8600+11350** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutuskorralan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltoiltojen kerrosalan neliömetreissä.
- 100 IV Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
- 100-1 II-III Ailevittavuus roomalainen numero osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten tai rakennuksen pienimmän sallitun ja jälkimmäinen roomalainen numero suurimman sallitun kerrosalun.
- 112 II Ailevittavuus luku osoittaa ehdottomasti käytettävään rakennuskoikeuden, rakennuksen korkeuden, katteellisuuden tai muun määräyksen.
- 113 Rakennusala.
- 113-6 th Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous-, huolto- ja työtiloja.
- 113-101 Ohjeellinen rakennusala.
- 113-107 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysasistia.
- 117 t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- 119-1 a-1 Auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksinä tai talueina.
- 126-1 Rakennusalaolla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
- 129 Nuoli osoittaa rakennuksen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 132-6 32 dBA Merkinä osoittaa alueen tai rakennusalan, jolla rakennusten äänitasoerovaatimus on 32 (dB(A)).
- 133-101 le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 134 Istutettava alueen osa.
- 134-101 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
- 135-1 Istutettava puurivi.
- 135-6 Säilytettävä puu.
- 136 Katu.
- 137 Kataukko/hoiri.
- 140-1 pp Jalankuulle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- 141-1 pp/h Jalankuulle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltajato on sallittu.
- 156-1 Kadun allus.
- 159-1 Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollisuutta.
- 160-1 Meluvalli.
- 160-2 Melusuojarakenne.
- 171-23 sr-20 Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuuristorialliset ja rakennusteholliset arvot säilyttämällä. Julkisivun puolella on käytettävä alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyrkiä museoviranomaisen lausuntoon.
- 174-1 vm Muuntajan vaara-alue.

- 174-2 vm Muuntaja.
- 190-40 tr Tuvareita.
- 190-121 kv Ohjeellinen kaupunkivihelylle varattu alueen osa.
- 190-122 kun Ohjeellinen kuntolualueeksi varattu alueen osa.
- 200-285 tinn1 Inni1 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:
- YLEISMÄÄRÄYKSET**
Korttelialueen rakennuksille tulee teetää rakennusluovutuksessa rakennusten tilaajan ja arkkitehtuurin tekemän ympäristön luonnon ja rakennuksen värivaihtuvuutta vastaavalla arvioinnolla.
- Asuinrakennusten seinien ja katon välinen väli ei saa olla umpinaisesti päälle eikä kadulle. Maastokerroksessa saa olla harraste-, varasto- ja kokonumistiloja tai asuntoja. Mahdolliset asunot maastokerroksessa eivät saa sijaita alakäytävällä vasten.
- Asuinrakennusten on oltava päämuotoaan kapteenin ja keskeisen yhtenäisiä. Asuinrakennuksen, piharakennuksen, autokokiossa ja muissa piharakennuksissa on yhteisen materiaalisuus. Rakennuksissa on vorkkaava väri, materiaali tuntu ja tekstuuri.
- Alueen muotoa ja kunnat tulee hyödyntää alueen viherkentämisen. Alueen toteutuksessa syntyvää puhattua maamassaa pyyhiin hyödyntämään korttelin piharakennuksessa.
- Asuinrakennuksen korttelialueella saa 10% kerrokselta olla ympäristöä häiritsevää työtälä. Rakennuskoikeuden lisäksi saa tehdä korttelille yhteis- ja edellyksentuloja kerroskorkeuden ja rakennuksen puolesta sekä pihain yhteisöille osoitettua alueita.
- ASUINRAKENNUKSET**
Rakennusten massoissa huomioidaan korttelin lämpimän huiluminen mittaavaa ja rakennusmassojen tulee ryhtyä pienempiin osiin.
- Rakennusten tilojen tulee olla puhtaalla ja pakkailla tilalla muurattu. Asuinrakennukset tulee olla värkkäitä, punertava tai ruskean sävyisiä. Koko korttelissa käytetään yhtenäisiä värisävyjä. Tätä käytettäessä tilojen väliin tulee käyttää muokattuja.
- Akkylätilat ja risteysalueelle pain maastokerroksessa ei saa olla umpinaisen ja siinä tulee olla aukkoja. Akkylätilan puolesta maastokerroksen viherreun tulee sijoittaa kynnöskävyllisyyttä tai viherseinä.
- Rakennuksen katonmuoto tulee olla korttelissa yhtenäinen. Kerrostalossa tulee olla kokonaisuutena. Rivitalossa ja piharakennuksissa tulee olla pookasnerhoja tai harjakatto. Tekniset tilat ja niiden osat tulee sijoittaa vesikatolle alle. Kattonmuoto suunniteltava ja suunniteltava tulee ottaa huomioon mahdollisen aurinkoenergian hyödyntämisen. Aurinkoenergian keräämiseen liittävät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.
- PYSÄKÖINTI JA AUTOPAIKAT**
Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
- Kerrostalossa 1 ap / 210 kem2
- Asuinrakennuksessa ja -rivitalossa 1 ap/asunto.
Kerrostalossa ja piharakennuksissa on sijoitettava pihalle ja rivitaloille tulee ottaa määrättyä lisäksi oltava vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosalalla kohta.
- Autopaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennuksissa tai edellys- ja yhteisötiloissa. Pysäköintipaikka saa sijaista anostaan a-1 aluella.
- Toteutettavien kohteiden velvoitteita voidaan tapauskohtaisesti erillisin päätöksin poikata perustella harvinaisista ja erillisistä tilanteista ja erityisesti toiminnallisuuden perustavissa olosuhteissa osoitetaan palvelun toimivuuden rakennusluovutuksessa perustella erillisillä selityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Vieraspaikkoja tulee toteuttaa vuokratiloihin vähintään 50 % ja muissa kohteissa vähintään 75 %.
- Tapauskohtaisesti joustamattomuudet:
- Laadukas pysäköintialue (estettyä ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkokäytävissä teineissä - 5, -10 %
- Pyöräpysäköintipaikka toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: 50p korvaa 2p (ispaikkojen tulee sijaita esteettömissä ja lukittavissa sisätiloissa) -10 %
- Nimittämätön keskitetty P-alueella -10, -20 %
- 1 yhteiskäyttöalusta korvaa 5 ap -10 %
Jos tontin omla on harvinaista ja harkitaan pyöräpysäköintialueita yhteiskäyttöaluetilanteista tai muuta tavalla vieraspaikkaa yhtiön asuulle yhteiskäyttöaluetilanteista käyttömahdollisuuden, velvoitteiden vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtiön yhteiskäyttöaluetilanteista.
- Autokokioset tulee kattaa viherkatolla ja/tai varustaa aurinkopaneelien. Huvilaramannien puolesta julkisivu tulee toteuttaa mittaavallaan ohikulkijan näkökulmaan sopivaksi. Julkisivun materiaaleissa käytetään puu- ja rakennusmassaa tulee aukkoita.
- PYÖRÄPAIKAT**
Pyöräpysäköintialueita on varattava kerrostalossa 1 pp / 30 kem2.
Asuinrakennuksissa ja -rivitalossa 3pp/as.
Asuinrakennuksissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpysäköintialueita ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettava ja jossa saa paikoista on runkokäytävällä. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2 kerroksisissa tai seinätiloissa. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustoteottia, laadukailla pyöräpysäköintialueilla on vähintään 75 %. Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerroksisissa tai seinätiloissa rakennuskohteissa. Kaikki ukiona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkokäytävällä.
- Asuinrakennuksien ulkokuulaverastossa tulee huomioida polkupyörän, perävaunun ja erikoispyörän säilytyksen vaatimaa 1 x erikoispyörä / alkava 1000 asuinrakennusta kohta.
- JÄTTEET**
Jätteet sijoitetaan korttelissa keskitetysti niin, että niihin on käynti korttelipihtä ja pysäköintialueella.
- PIHA-ALUEET JA RAKENNUKSET, PUUSTO JA KASVILLISUUS**
Pihalla alueen piharakennusten toteutetaan yhtenäisen pihasuunnitelman mukaan. Alueelle tulee laatia rakennuksen yhteydessä viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus- ja huolto-suunnitelma, joka sisältää viheralan ja viherkehiön. Viheralustoissa tulee huomioida huilvaramannien värin näkyä.
- Piha on kaikkien korttelin asuintien käytössä. Yhteisöllä tulee olla monipuolista yhteiskäyttöaluetilanteista. Korttelin suunnitelmassa tulee huomioida eriikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monipuolisena alueena, jolle sijoitetaan puusienien vaihtelu huoneiden puuta, pensasta, perennasta, ruukissa. Pihan osat, josta ei käytetä välttämättömiä kulkureittejä, leikki- tai oleskelualueita jätetään käyttäjien ja suojelun tarkoituksiin.
- Piharakennukset tulee suunnitella koko korttelialueella siten, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriltään yhtenäisen kokonaisuuden. Piharakennusten materiaali on puuta. Piha-alueella toteutetaan korttelin yhteiskäytön käyttöä, jonka tulee osoittaa viherkatolla ja viherkehiön kautta. Muuten erillisin piharakennuksissa, joihin kylväto, katto tulee toteuttaa viherkatona jätetään varustaa aurinkopaneelien.
- Muuntamo tulee integroida korttelialueen rakennuksiin tai katkain alueen sähkölinjojen kiertäminen tiivisyksimällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa katutasolle ja kadun puolelle seinälle. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.
- SÄILYTTÄVÄT PUUT**
Säilytettävien puiden yhteydessä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aialla eikä alueita saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla ei saa muuttaa maapinnan tasoa. Tulee myös varmistaa, että säilytettävien puiden kohdalla on riittävästä tilaa rakentaa pihasta (vähintään kaksi metriä) josta siten, lumenpöytä ja vahingoita niiden runkoja. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumittana.
- HULEVEDET**
Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää, suosia päälyteissä vetäjäpääveivä materiaaleja ja hyödyntää vesi syntypaikkala. Pysäköinti- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla. Korttelin pohjoisosassa tulee olla välillä 0,001-0,005 m/s ja suodattimen rakenteella varustava pinna-ala on 1,5 m2 jokaisa suodattimen ohittava vakuu-alueen 100 m2 kohden. Rakennus on varustettava ylivuotorakenteella, jota kautta vedet ohjautuvat hulevesiviemäriin, jos suodattimen kapasiteetti yletään. Työnavaamisen käyttö- ja hallintatavat tulee suunnitella ennen maarakennustöiden aloittamista ja ne tulee esittää rakennusluovutuksessa.
- MELU**
Korttelin sisällä melu- ja hälynyksien aiheuttamien äänitasojen tulee olla 53 db sisätilan läheisyydessä korttelin puolelta. Liikenne- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla. Korttelin pohjoisosassa liikenne- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla. Korttelin pohjoisosassa liikenne- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla. Korttelin pohjoisosassa liikenne- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla.
- Muuntamo tulee integroida korttelialueen rakennuksiin tai katkain alueen sähkölinjojen kiertäminen tiivisyksimällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa katutasolle ja kadun puolelle seinälle. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.
- SÄILYTTÄVÄT PUUT**
Säilytettävien puiden yhteydessä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aialla eikä alueita saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla on riittävästä tilaa rakentaa pihasta (vähintään kaksi metriä) josta siten, lumenpöytä ja vahingoita niiden runkoja. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumittana.
- HULEVEDET**
Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää, suosia päälyteissä vetäjäpääveivä materiaaleja ja hyödyntää vesi syntypaikkala. Pysäköinti- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla. Korttelin pohjoisosassa liikenne- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla. Korttelin pohjoisosassa liikenne- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla.
- MELU**
Korttelin sisällä melu- ja hälynyksien aiheuttamien äänitasojen tulee olla 53 db sisätilan läheisyydessä korttelin puolelta. Liikenne- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla. Korttelin pohjoisosassa liikenne- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla.
- Muuntamo tulee integroida korttelialueen rakennuksiin tai katkain alueen sähkölinjojen kiertäminen tiivisyksimällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa katutasolle ja kadun puolelle seinälle. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.
- SÄILYTTÄVÄT PUUT**
Säilytettävien puiden yhteydessä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aialla eikä alueita saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla on riittävästä tilaa rakentaa pihasta (vähintään kaksi metriä) josta siten, lumenpöytä ja vahingoita niiden runkoja. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumittana.
- HULEVEDET**
Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää, suosia päälyteissä vetäjäpääveivä materiaaleja ja hyödyntää vesi syntypaikkala. Pysäköinti- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla. Korttelin pohjoisosassa liikenne- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla.
- MELU**
Korttelin sisällä melu- ja hälynyksien aiheuttamien äänitasojen tulee olla 53 db sisätilan läheisyydessä korttelin puolelta. Liikenne- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla. Korttelin pohjoisosassa liikenne- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla.
- Muuntamo tulee integroida korttelialueen rakennuksiin tai katkain alueen sähkölinjojen kiertäminen tiivisyksimällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa katutasolle ja kadun puolelle seinälle. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.
- SÄILYTTÄVÄT PUUT**
Säilytettävien puiden yhteydessä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aialla eikä alueita saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla on riittävästä tilaa rakentaa pihasta (vähintään kaksi metriä) josta siten, lumenpöytä ja vahingoita niiden runkoja. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumittana.
- HULEVEDET**
Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää, suosia päälyteissä vetäjäpääveivä materiaaleja ja hyödyntää vesi syntypaikkala. Pysäköinti- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla. Korttelin pohjoisosassa liikenne- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla.
- MELU**
Korttelin sisällä melu- ja hälynyksien aiheuttamien äänitasojen tulee olla 53 db sisätilan läheisyydessä korttelin puolelta. Liikenne- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla. Korttelin pohjoisosassa liikenne- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa koulua ennen puuhoitua puusta kivi- ja liikkuneiden rakennusmateriaaleilla.



OULUN KAUPUNKI
YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
LINNANMAAN KAUPUNGINOSAN LAHIVIRKISTYS- JA KATU- JA PUUSTO- JA HUVILARANNAN LAHIVIRKISTYS- JA KATU- JA PUUSTO-

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUVA LINNANMAAN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 62 SEKÄ KAIJONHARJUN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 64.

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA 17.5.2004 (174) HYVÄKSYTY ASEMKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA 1.12.2020
MAANMITTAUSNOORI
PENTTI STENIUS



KAVAVLUNNUMERO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUKSEN PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAITUKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2438 9454/2019	11.1.2021				
SUUNNITTELIJA EINI VASU, JONNA KOIVURANTA			PIIRITÄJÄ SIRKKA MOILANEN, A. KOVIKKO		
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO KARI NYKÄNEN				EHDOTUS	