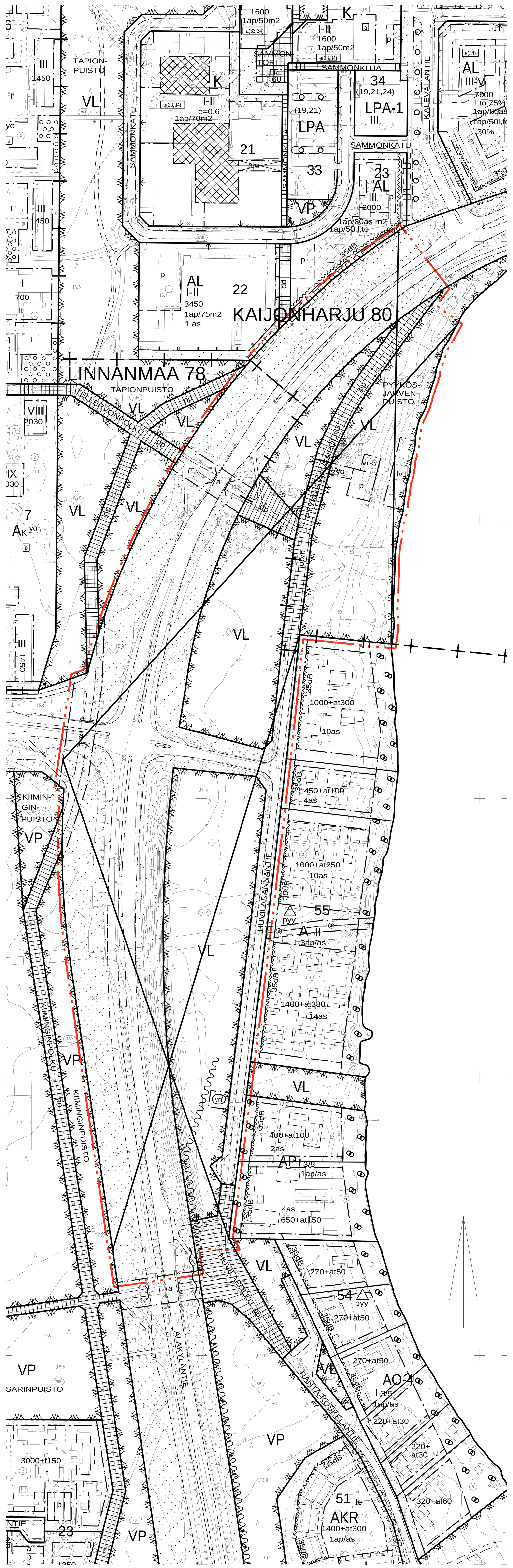

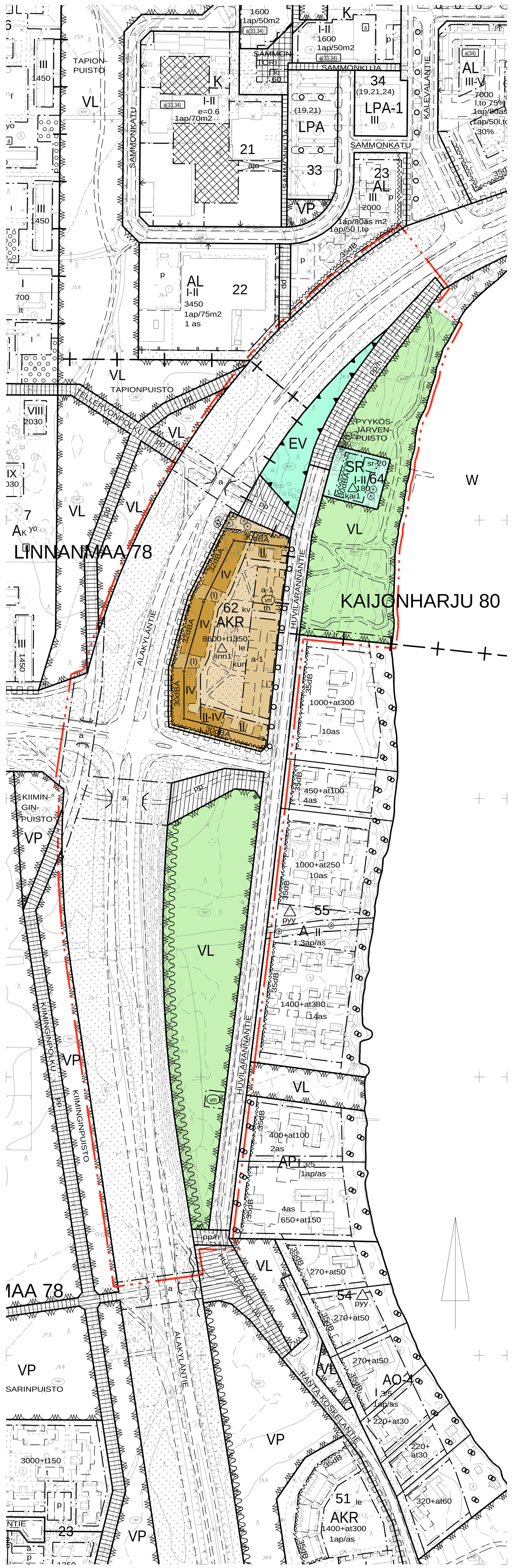

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

2-1	AKR	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
34	VL	Lähivirkistysalue.
68	EV	Suojaviheralue.
72	SR	Rakennussuojelualue.
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	62	Korttelin numero.
95	HUVILARANNANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	180	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	8600+t1350	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
100-1	II-IV	Alleviivattu roomalainen numero osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten tai rakennuksen pienimmän sallitun ja jälkimmäinen roomalainen numero suurimman sallitun kerrosluvun.
100-101	(I)	Suluissa oleva roomalainen numero osoittaa ohjeellisen kerrosluvun.
112	II	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.
117	t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
119-1	a-1	Auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavina katoksina tai talleina.
126-1		Rakennusalalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
132-6	32 dBA	Merkintä 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.
140-1	pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
141-1	pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
156-1	a	Kadun alitus.
159-1		Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
160-1		Meluvalli.
160-2		Melusuojarakenne.
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.
174-1	vm	Muuntajan vaara-alue.
174-2	vm	Muuntaja.
190-40	tr	Tulvareitti. 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.
190-121	kv	Ohjeellinen kaupunkiviljelylle varattu alueen osa.
190-122	kun	Ohjeellinen kuntoilualueeksi varattu alueen osa.
200-285	linn1	linn1 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

YLEISMÄÄRÄYKSET
Korttelialueen rakennuksille tulee teettää rakennuslupavaiheessa rakennusten hiilijalanjäljen laskelma. Laskelma tulee tehdä Ympäristöministeriön teettämällä rakennuksen vähähiilisyyttä mittaavalla arviointimenetelmällä.
Asuinrakennusten alin kerros ei saa olla umpinainen pihalle eikä kadulle. Maantasokerroksessa saa olla harraste-, varasto- ja kokoontumistiloja tai asuntoja. Mahdolliset asunnot maantasokerroksessa eivät saa sijoittua Alakyläntietä vasten.
Asuinrakennusten on oltava päämuodoltaan kappalemaisia ja keskenään yhtenäisiä.
Asuinrakennuksissa, piharakennuksissa, autokatoksissa ja muissa piharakenteissa on yhtenäinen materiaalimaailma. Rakennuksilla on voimakkaat värit, materiaalin tuntu ja tekstuuri.
Alueen puustoa ja kunttaa tulee hyödyntää alueen viherrakentamisessa. Alueen toteutuksessa syntyviä puhtaita maamassoja pyritään hyödyntämään korttelin piharakentamisessa.
Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10% kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa.
Rakennusoikeuden lisäksi saa tehdä korttelille yhteis- ja etätyöskentelytiloja kerroskorkeuden ja rakennusalan puitteissa sekä pihaan yhteistiloille osoitetulle alueelle.

ASUINRAKENNUKSET
Rakennusten massoittelussa huomioidaan korttelin lähiympäristön huvilamainen mittakaava ja rakennusmassoja tulee rytmittää pienempiin osiin.
Pääjulkisivunmateriaalin tulee olla puuta tai paikallaan tiilestä muurattu. Asuinrakennukset tulee olla värikkäitä, punertavan tai ruskean sävyisiä. Koko korttelissa käytetään yhtenevää väriskaalaa. Tiiltä käytettäessä tiililimityksiä tulee käyttää monipuolisesti.
Alakyläntielle ja risteysalueelle päin maantasokerros ei saa olla umpinainen ja siinä tulee olla aukkoja. Alakyläntien puolisen maantasokerroksen yhteyteen tulee sijoittaa köynnöskasvillisuutta tai viherseinää.
Porrashuoneet tulee olla aukotettu ja niissä tulee olla luonnonvaloa.
Rakennusten kattomuodon tulee olla korttelissa yhtenäinen. Kerrostaloissa tulee olla poikittaisharjakatto. Rivitaloissa ja piharakennuksissa tulee olla poikittaisharja- tai harjakatto.
Tekniset tilat ja niiden osat tulee sijoittaa vesikaton alle. Kattomuodon suunnittelussa ja suuntaamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen.
Aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

PYSÄKÖINTI JA AUTOPAIKAT
Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
-Kerrostaloissa 1 ap / 210 kem2
-Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 1ap/asunto.
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, ei talousrakennuksia tai etätyö- ja yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja saa sijaita ainoastaan a-1 alueella.

Toteutettavan kohteen velvoitepaikoista voidaan tapauskohtaisesti erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat 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 %.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet:
- Laadukas pyöräpysäköinti (=esteetön ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä -5…10 %
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää; 5pp korvaa 1ap (lisäpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa) -10 %
- Nimikoimattomuus keskitetyllä P-alueella -10…20 %
- 1 yhteiskäyttöauto korvaa 5 ap -10 %
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 %.

Autokatokset tulee kattaa viherkatolla ja/tai varustaa aurinkopaneeleilla. Huvilarannantien puoleiset julkisivut tulee toteuttaa mittakaavaltaan ohikulkijan näkökulmaan sopivaksi. Julkisivumateriaalina käytetään puuverhoilua ja rakennusmassat tulee aukottaa.

PYÖRÄPAIKAT
Pyöräpaikkoja on varattava kerrostaloissa 1 pp / 30 kem2.
Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 3pp/as.
Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotekijöitä, laadukkaita pyöräpaikkoja tulee olla vähintään 75 %. Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerrostelineisiin tai seinätelineisiin kerrostalokohteissa. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastossa tulee huomioida polkupyörän, perävaunun ja erikoispyörien säilytyksen vaatima tila 1 erikoispyörä / alkavaa 1000 asuinkerrosneliötä kohti.

JÄTTEET
Jätteet sijoitetaan korttelissa keskitetysti niin, että niihin on käynti korttelipihalta ja pysäköintialueelta.

PIHA-ALUEET JA -RAKENNUKSET, PUUSTO JA KASVILLISUUS
Piha-alue piharakennuksineen toteutetaan yhtenäisen pihasuunnitelman mukaan. Alueelle tulee laatia rakennusluvan yhteydessä viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma sekä viherkerroinlaskelma. Vihersuunnittelussa tulee huomioida Huvilarannantien varren näkymä.

Piha on kaikkien korttelin asuntojen 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.
Korttelin piha-alueelle on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.
Piharakennukset tulee suunnitella koko korttelialueella siten, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhtenäisen kokonaisuuden. Piharakennusten materiaali on puuta. Piha-alueelle toteutetaan korttelin yhteiskäyttöinen kylätalo, jonka tulee avautua Huvilarannantielle päin. Kylätalon yhteyteen toteutetaan torimainen tila, jota korttelin asukkaat voivat käyttää tapahtumien järjestämiseen. Muiden erillisten piharakennuksien, paitsi kylätalon, katto tulee toteuttaa viherkattona ja/tai varustaa aurinkopaneelein.

Muuntamo tulee integroida korttelialueen rakennuksiin tai katoksiin alueen sähkönjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa katutasolle ja kadun puoleiselle seinälle. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

SÄILYTETTÄVÄT PUUT
Säilytettävien puiden yhteydessä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidalla eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla ei saa muuttaa maanpinnan tasoa. Tulee myös varmistaa, että säilytettäviksi merkittyjen puiden kohdalla on riittävästi etäisyyttä rakennettavaan pintaan (vähintään kaksi metriä), jotta esim. lumenpoisto ei vahingoita niiden runkoja. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.

HULEVEDET
Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää, suosia päällysteissä vettäläpäiseviä materiaaleja ja hyödyntää vesi syntypaikalla. Pysäköinti- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa tontilla ennen purkuvesistöön/-verkostoon johtamista. Suodattavan väliaineen vedenläpäisevyys tulee olla välillä 0,001-0,005 m/s ja suodattimen rakenteelle varattava pinta-ala on 1,5 m2 jokaista suodatukseen ohjattavan valuma-alueen 100 m2 kohden. Rakenne on varustettava ylivuotorakenteella, jota kautta vedet ohjautuvat hulevesiviemäriin, jos suodattimen kapasiteetti ylitetään. Työmaavesien käsittely- ja hallintaratkaisut tulee suunnitella ennen maanrakennustöiden aloittamista ja ne tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

MELU
Kortteli sijoittuu melualueelle. Niillä julkisivuilla, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 53 dB oleskeluun tarkoitetut parvekkeet tulee lasittaa. Yli 65 dB keskiäänitasoalueelle ei osoiteta oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita. Liikennemelun leviäminen piha-alueelle torjutaan Alakyläntien varteen sijoittuvalla yhtenäisellä rakennusmassalla. Korttelin pohjoisosassa liikennemelun leviäminen piha-alueelle tulee estää rakennusmassojen väliin toteutettavalla vähintään 2 m korkealla maasta lähtien umpinaisella meluseinärakenteella, jonka materiaalina käytetään äänen etenemistä estävää tiivistä materiaalia. Rakennusten ääneneristyksessä tulee huomioida rakentamisen vaiheistus.

200-286	kai1	kai1 -merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET
Rakennuksessa on oltava toimintaa, joka on luonteeltaan julkista ja tukee rannan virkistystoimintaa. Rakennuksessa sallitaan kiinteistöhoidon kannalta tarpeellinen asuminen.
Sr-20 suojelumerkinnällä varustetun rakennuksen julkisivuja ei saa peittää. Mahdollinen lisärakentaminen tulee sovittaa ympäristöönsä, eikä sillä saa heikentää suojeltavan rakennuksen kaupunkikuvallista tai kulttuurihistoriallista arvoa. Lisärakentaminen tulee toteuttaa I-kerroksisena.

PIHA-ALUEET
Piha-alueella tulee huomioida tontin huvilamainen luonne. Mikäli tontti aidataan, tulee aitaus toteuttaa korkeintaan 1100 mm korkealla kevytrakenteisella aidalla. Rantanäkymiä ei tule peittää. Tontin ja järven väliin jäävä ranta-alue on julkista puistoaluetta ja sen läpi tulee säilyä mahdollisuus läpikulkuun, eikä rantaa saa aidata tai muutoin estää kulkua. Tontilla sijaitsevat maisemallisesti arvokkaat puut tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

PYSÄKÖINTI JA AUTOPAIKAT
Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
- Asuinpientaloissa ja -rivitaloissa 1ap/asunto.
- Toimistoissa 1 ap / 100kem2 ja
- Liiketiloissa 1 ap / 75kem2.
Autopaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja.

PYÖRÄPAIKAT
Pyöräpaikkoja on varattava toimistoissa 1 pp / 50 kem2, liiketiloissa 1 pp / 40 kem2 ja asuinpientaloissa 3pp/as.
50 % polkupyöräpaikoista osoitetaan lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen.

HULEVEDET
Alueella syntyvät hulevedet on imeytettävä maaperään.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

1.	Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

LINNANMAAN KAUPUNGINOSAN
LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUEET SEKÄ
KAIJONHARJUN KAUPUNGINOSAN
LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUEET

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

ASEMAKAAVAN MUUTOSALUEELLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIJAOT, JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTOILLA.

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA 17.5.2004 (1748) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

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

MAANMITTAUSINSINÖÖRI
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:2000

0 50 100 200

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS-PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2438 9454/2019	11.1.2021	22.3.2021		26.4.2021	

SUUNNITTELIJA
EINI VASU, JONNA KOIVURANTA

PIIRTÄJÄ
SIRKKA MOILANEN, A. KOIVIKKO

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ
KARI NYKÄNEN

EHDOTUS