








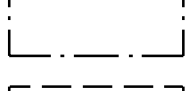
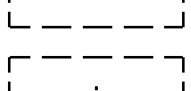

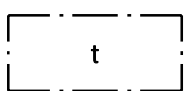
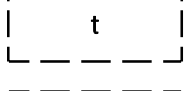
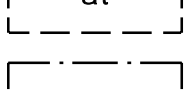
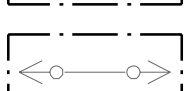
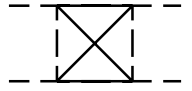
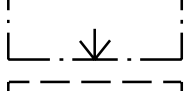
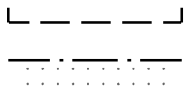
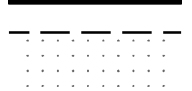
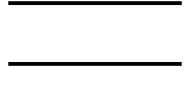
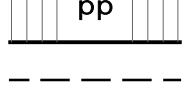
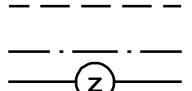
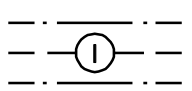
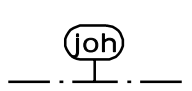
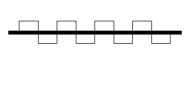
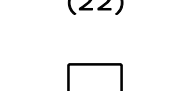
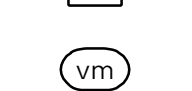







ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 1  Asuinrakennusten korttelialue.
- 33  Puisto.
- 57-4  Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
- 82  3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 82-1  3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntä ja -määräykset poistetaan.
- 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 **60** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
- 92-1 **VÄLI** Kaupunginosan nimi.
- 93 **22** Korttelin numero.
- 95 **ILVESTIE** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96-1 **3040+1300** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroslan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerroslan neliömetreissä.
- 96-3 **1770+at400** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroslan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerroslan neliömetreinä.
- 100 **V** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113  Rakennusala.
- 113-101  Ohjeellinen rakennusala.
- 113-107  Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteen yhteiskeräysastioita.

- 117  t
- 117-101  t
- 119-103  at
- 126  Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- 126-1  Rakennusallalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
- 127-101  Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- 129  Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 133-101  le
- 134  Istutettava alueen osa.
- 134-101  Ohjeellinen istutettava alueen osa.
- 136  Katu.
- 140-1  pp
- 147-101  ajo
- 154-4  Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
- 154-6  Kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa.
- 154-9  Joh
- 159  Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 165  (22)
- 165-1  a
- 174-2  vm
- 200-315  väi4

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Ohjeellinen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Rakennusallalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.

Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.

Kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa.

Johtoalue.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suluissa olevat numerot osoittavat kortteitt, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.

Muuntaja.

väl4-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

YLEISMÄÄRÄYKSET:
I- ja II-kerroksisille rakennuksille varatun tontin läpi tulee olla vähintään kaksi kuluyhteyttä pysäköintialueelta yhteisötilalle. Tonttien väisiä rajoja ei saa aidata. Pientalojen, rivitalojen ja luhitalojen asutokohtaisen pihojen rajat saa kuitenkin aidata myös niiltä osin, kun ne rajautuvat tonttien välisiin rajoihin. LPA-4-korttelialueen puistoon rajautuvalle länsireunalle sekä luvuston vastaiselle rajalle, kuitenkin vähintään auton pysäköintipaikkojen kohdalle, pitää istuttaa yhtenäinen, pysäköintialuetta maisemoiva pensasaita. Voimalinjan alle saa sijoittaa pensasaidan, jonka korkeus on enintään 2 m. Lumenlajityypaikka on mahdollista sijoittaa siten, että sen etäisyys voimajohdon keskiliinaan on vähintään 13 m. Lumenlajityypaikan korkeus saa olla enintään 5 m.

ASUINRAKENNUKSET:
Asuinkerrostalojen pääasiallinen julkisivumateriaali on poltettu savitiili. Pautaharjuntien puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai runkkaparvekkeita. Ranskalaiset parvekkeet saavat ulottua enintään 0,9 m julkisivupinnan ulkopuolelle. Pientalojen välisten talousrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on kuultokäsittely puuverho. Puuverhouksen saavun kaikissa talousrakennuksissa tulee olla yhtenäinen Pautaharjuntien suuntaan. IV- ja V-kerroksisten asuinkerrostalojen kattomuoto on harjakatto. Harjan alle ullakkokerrokseen saa toteuttaa teknisiä tiloja, iv-konehuoneita ja huoneistovarasastoja. Ullakolle sijoittuvat esteettömät varastotilat eivät muodosta kerroslan. Rakennusten maantasokerrosten kerroslasissa vähintään 60 % pitää toteuttaa asuinosa.

PIHA-ALUEET, PIHARAKENNUKSET, PUUSTO JA KASVILLISUUS:
Piha-alue piharakennuksen toteutuksen yhtenäisen pihasuunnitelman mukaan. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Piha on kaikkien korttelin asuintojen käytössä. Yhteisötilalla 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 nurmikkoja. Pihan osat, joita ei käytetä välimääräisenä kulkunä, leikki- tai oleskelualueina ja/tai hyödynnetä kaupunkiviihdytyn, on istutettava. Tonteilla on puustoa mahdollisuuden mukaan pyritävä säilyttämään. Korttelin piha-alueelle on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Piharakennukset tulee suunnitella koko korttelialueella siten, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väreilään yhtenäisen kokonaisuuden. Piharakennusten materiaali on puuta.

AUTOJEN PYSÄKÖINTI:
Asuintojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrososa, ei talousrakennuksia. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 120 asutokerroslan kerroslaneliometriä kohti
- rivitalot ja kytketyt pientalot: 1,5 pysäköintipaikkaa asuntoa kohti
- erillispientalot 2 pysäköintipaikkaa asuntoa kohti

Kerrostaloille, rivitaloille ja kytketyille pientaloille tulee varata yksi vieraspaikka alkavaa 1000 asutokerroslan kerroslaneliometriä kohti.

Velvoitepaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön pysäköintipaikka kutakin alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan tapauskohtaisesti erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harvita joustoja. Joustokäsitelmät ja palvelun toimivuus erityisesti toiminnallisuuteen perustuvissa joustoissa osoitetaan rakennuslupavaiheessa erillisillä perustelluilla selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoitepaikkoja tulee toteuttaa tapauskohtaisen joustojen mukaisesti joustokäytössä vuokratilakohdeissa vähintään 60 % ja muissa kohteissa vähintään 75 % perusnormista.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin (toteuttaja osoittaa laskelman erillisellä selvityksellä jätät sopimuksella):
- Pysyvästi vuokratilaksi osoitettava kohde: -20 %
- Lääkäriasema pyöräpysäköinti-esteetön ja lukittava sisätila) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissa: -5...10 %
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi pyöräpaikkaa korvaa yhden autoajan lisäksi paikkojen tulee sijaita esteettömässä lukittavassa sisätilassa) -10 %
- Keskitetty pysäköintialue, vähennys nimikoimattomiksi osoitettavasta paikkamäärästä: nimikoimattomuus -10...20 % tai vuoroituspysäköinti -20...30 %
- Yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %
Lupaa haakevan tulee osoittaa rakennusluvun yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtöjärjestyksessä. Mikäli yhteiskäyttöautojen järjestämisestä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoitepaikat toteutettava tai järjestettävä muualta.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI:
Polkupyörien pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:
- kerrostalot: 1 pyöräpaikka 40 asutokerroslan kerroslaneliometriä kohti
- rivitalot ja kytketyt pientalot: 3 pyöräpaikkaa asuntoa kohti
- erillispientalot: 4 pyöräpaikkaa asuntoa kohti

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-kerroksisissa tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustokäytäntöä, laadukkaat polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 75 %. Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerroksisissa tai seinätelineissä kerrostalokohdeissa. Kaikki uikona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörän säilytyksen vaatima tila yhdellä erikoispyörällä. Asemakaavassa on osoitettu liikkumisen apuvälineille jokaisa alkavaa 1000 asutokerroslan kerroslaneliometriä kohti.

MELUN TORJUNTA:
Muut kuin sisäpihan puolelle tulevat parvekkeet tulee varustaa parvekeläluksin. Kadun varren rakennusten talousrakennukseen tulee muodostaa kalkeamaton, pihaa melulta suojaava rakenne lukuun ottamatta tarpeellisia kulkuaukkoja. Korttelin eteläiselle, itäiselle ja pohjoiselle reunalle sijoittuvat rakennukset pitää toteuttaa ennen keskiosan pientaloja.

HULEVEDEET:
Alueen suunnittelussa tulee huomioida korttelin itäpuolella olevan Castrenin polun viereisen ojan tulviminen. Castrenin polun vastaisella rajalla on rakennettava aita, joka ei saa olla pensasaita. Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -aitaiden tai -sallioiden määrittäminen tulee olla vähintään yksi kuutometriä vettä läpäisemättömän pintamateriaalin 100 neliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 24 tunnin kuluessa täytymisestä, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainetta.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT:
Rakentamistöiden yhteydessä on havainnointia ja tehtävä tarpeellisia määrittäksi mahdollista sulfidimaakerroksista, jotta pystytään arvioimaan mahdollisten sulfidimaiden laajuus rakentamisaikana.

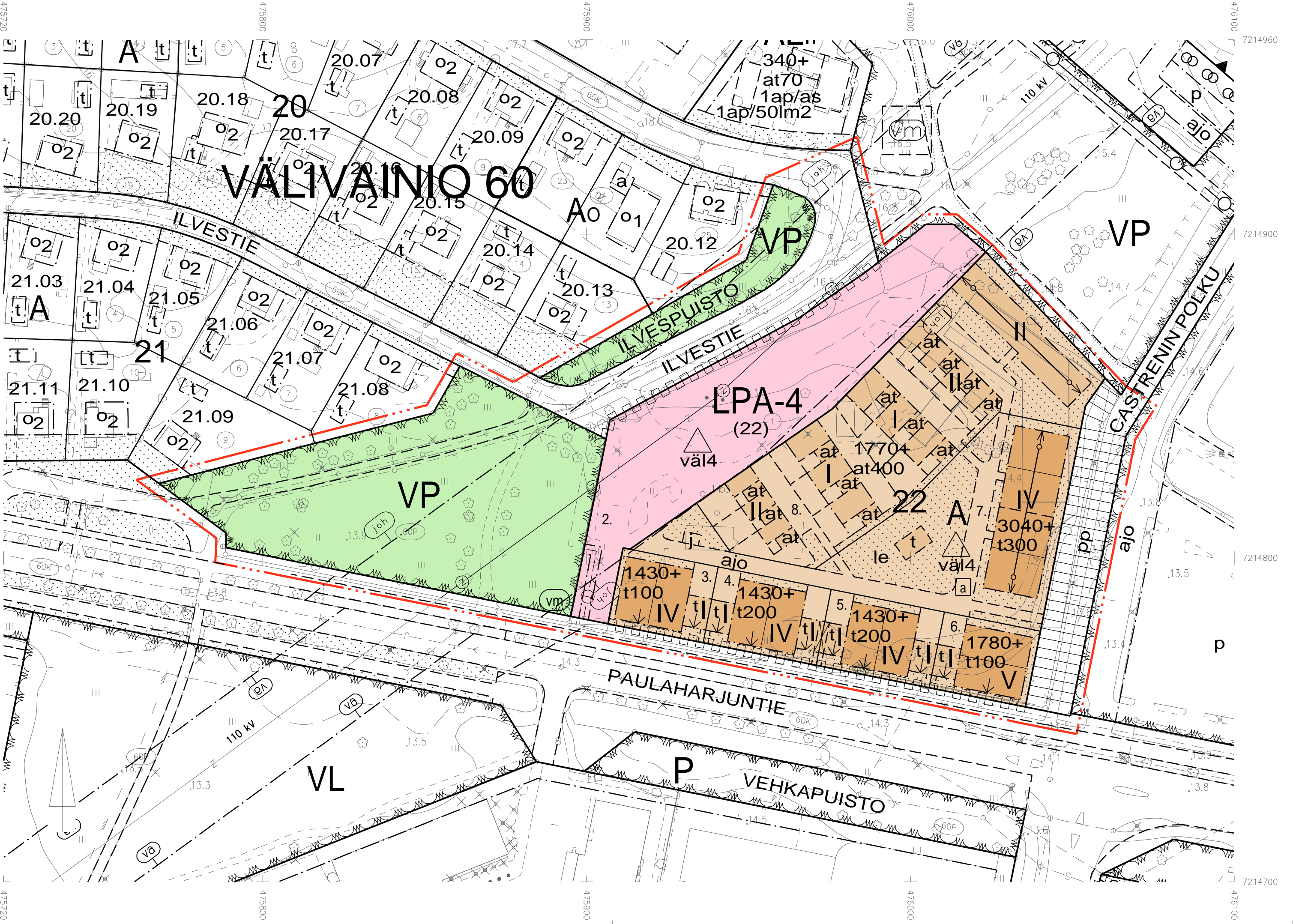
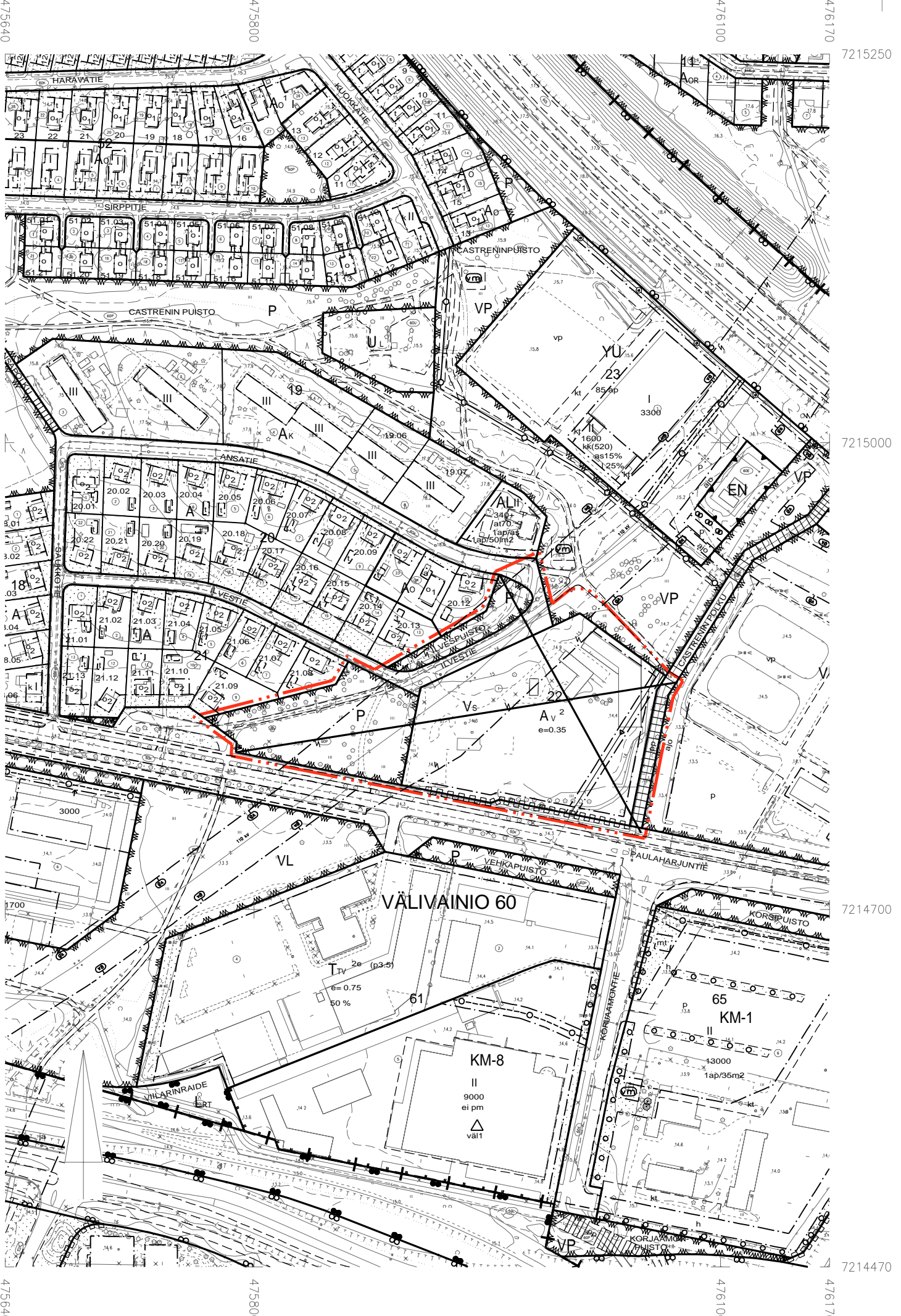
PILAANTUNEET MAAT:
Uudisrakentamisen yhteydessä tulee tontin 8 eteläosassa sijainneen poistetun öljysäiliön alueella tehdä tarkentava näyteenottoa pilaantuneen alueen laajuuden ja pitoisuustason varmentamiseksi.

MUUNTAMO:
Alueelle on sijoitettava yksi muuntamo asemakaavassa osoitetulle paikalle alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamon seinäpinnat tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaalin ja värisävyn kanssa tai niihin tulee toteuttaa taideseinät.

JÄTEHUOLTO:
Jätehuolto tulee toteuttaa koko korttelissa keskitetysti.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2. Sitovan tonttijakon mukainen tontti.



OULUN KAUPUNKI

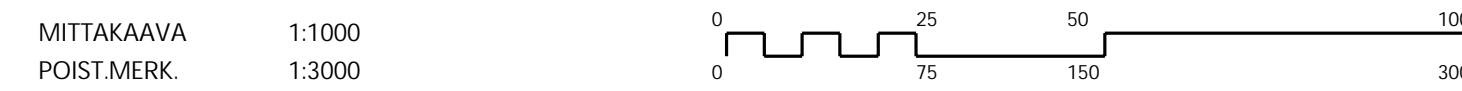
YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
VÄLIVAINION KAUPUNGINOSA
KORTTELI 22 SEKA
PUISTO- JA KATUALUEET

KORTTELIALUEELLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIAJOT, JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIAJAKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 14.10.1966 (431) JA 6.1.1975 (684) VÄHIVISTETUT SEKA 18.6.2007 (1883) JA 10.10.2011 (2102) HYVÄKSYTYT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA 27.9.2021
MAANMITTAUSINSINööri
PENTTI STENIUS



KAIVATTUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2330	8.10.2021				
2385/2017					
SUUNNITTELIJA ESKO HÄRKÖNEN	PIIRTÄJÄ ANITA KOIVIKKO				
 ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO KARI NYKÄNEN					EHDOTUS