

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 1 A Asuinrakennusten korttelialue.
- 33 VP Puisto.
- 57-4 LPA-4 Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
- 82 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 82-1 X 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 t Rakennusala.
- 113-101 t Ohjeellinen rakennusala.
- 113-107 J Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.

- 117 t
- 117-101 t
- 119-103 at
- 126 t
- 126-1 t
- 127-101 X
- 129 t
- 133-101 le
- 134 t
- 134-101 t
- 136 t
- 140-1 pp
- 147-101 ajo
- 154-4 Z
- 154-6 L
- 154-9 Joh
- 159 t
- 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.

Kaukolämpöjohto varten varattu alueen osa.

Johtoalue.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suluissa olevat numerot osoittavat kortteilit, 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 kulkuvyöhyettä pysäköintialueesta yhteispihalle. Tonttien väisiä rajoja ei saa aidata. Pientalojen, rivitalojen ja luhitalojen asutokohtaisen pihojen rajat saa kuitenkin aidata myös niiltä osin, kun ne rajautuvat tonttien väisiin rajoihin. LPA-4-korttelialueen puistoon rajautuvalle länsireunalle sekä luvusten vastaiselle rajalle, kuitenkin vähintään auton pysäköintipaikkojen kohdalle, pitää istuttaa yhtenäinen, pysäköintialuetta maisemoiva pensasaita. Voimalinjan alle saa sijoittaa pensasaidan, jonka korkeus on enintään 2 m. Lumienlajityyppä on mahdollista sijoittaa siten, että sen etäisyys voimajohdon keskiliinaan on vähintään 13 m. Lumienlajityyppä korkeus saa olla enintään 5 m.

ASUINRAKENNUKSET:
Asuinkerrostalojen pääasiallinen julkisivumateriaali on poltettu savitiili. Pataharjuntien 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 Pataharjuntien suuntaan. IV- ja V-kerroksisten asuinkerrostalojen kattomuoto on harjakatto. Harjan alle ullakkokerrokseen saa toteuttaa teknisiä tiloja, iv-konehuoneita ja huoneistovarasista. Ullakolle sijoittuvat esteettömät varastotilat eivät muodosta kerroslan. Rakennusten maantasokerrosten kerroslasista vähintään 60 % pitää toteuttaa asuinna.

PIHA-ALUEET, PIHARAKENNUKSET, PUUSTO JA KASVILLISUUS:
Piha-alue piharakennuksen toteutuksen yhtenäisen pihasuunnitelman mukaan. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Piha on kaikkien korttelin asuntojen käytössä. Yhteispihalta tulee olla monipuolisia yhteiskäyttöisiä toimintoja. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monijaksena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja. Pihat osat, joita ei käydyä väittämättömänä kukkumina, leikki- tai oleskelualueina ja/tai hyödynnetä kaupunkiviihdytyn, on istutettava. Tonteilla on puustoa mahdollisuuden mukaan pyrittävä säilyttämään. Korttelin piha-alueelle on varattava riittävä tilaa lumenkäsitelyyn ja varastointiin. Piharakennukset tulee suunnitella koko korttelialueella siten, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väreilään yhtenäisen kokonaisuuden. Piharakennusten materiaali on puuta.

AUTOJEN PYSÄKÖINTI:
Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerroslan, 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 harkita joustoja. Joustokäsitelmät ja palvelun toimivuus erityisesti toiminnallisuuteen perustuvissa joustoissa osoitetaan rakennuslupavaiheessa erillisillä perusteluilla selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoitepaikkoja tulee toteuttaa tapauskohtaisen joustojen mukaisesti joustokäytössä vuokratilakohdeissa vähintään 60 % ja muissa kohteissa vähintään 75 % perusnormista.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormin (toteuttaja osoittaa laskelman erillisellä selvityksellä ja/tai sopimuksella):
- Pysyvästi vuokratilaksi osoitettava kohde: -20 %
- Lääkäriasema pyöräpysäköintialueesta ja lukittava sisätila >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa teineissa: -5...10 %
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi pyöräpaikkaa korvaa yhden autoajan lisäpaikkojen tulee sijaita esteettömässä lukittavassa sisätilassa: -10 %
- Keskitetty pysäköintialue, vähennys nimikoimattomiksi osoitettavasta paikkamäärästä: nimikoimattomuus -10...20 % tai vuoroituspysäköintialue -20...30 %
- Yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %
Lupaa haakevan tulee osoittaa rakennusluvan 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-kerrokselaisissa tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustokäytäntöä, laadukkaat polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 75 %. Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerrokselaisiin tai seinätelineisiin kerrostalokohdeissa. Kaikki uikona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla teineillä.

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörän säilytyksen vaatimia tila yhdelle erikoispyörälle tai vaunulle ja kolmelle tavalliseen liikkumisen apuvälineelle 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 keskosian pientaloja.

HULEVEDEET:
Alueen suunnittelussa tulee huomioida korttelin itäpuolella olevan Castrenin polun viereisen ojan tulviminen. Castrenin polun vastaiselle rajalle 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 tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täytymisestä, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainetta.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT:
Rakentamistöiden yhteydessä on havainnollista ja tehtävä tarpeellisia määrittäksi mahdollisista sulfidimakerroksista, jotta pystytään arvioimaan mahdollisten sulfidimaiden laajuus rakentamistalvella.

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

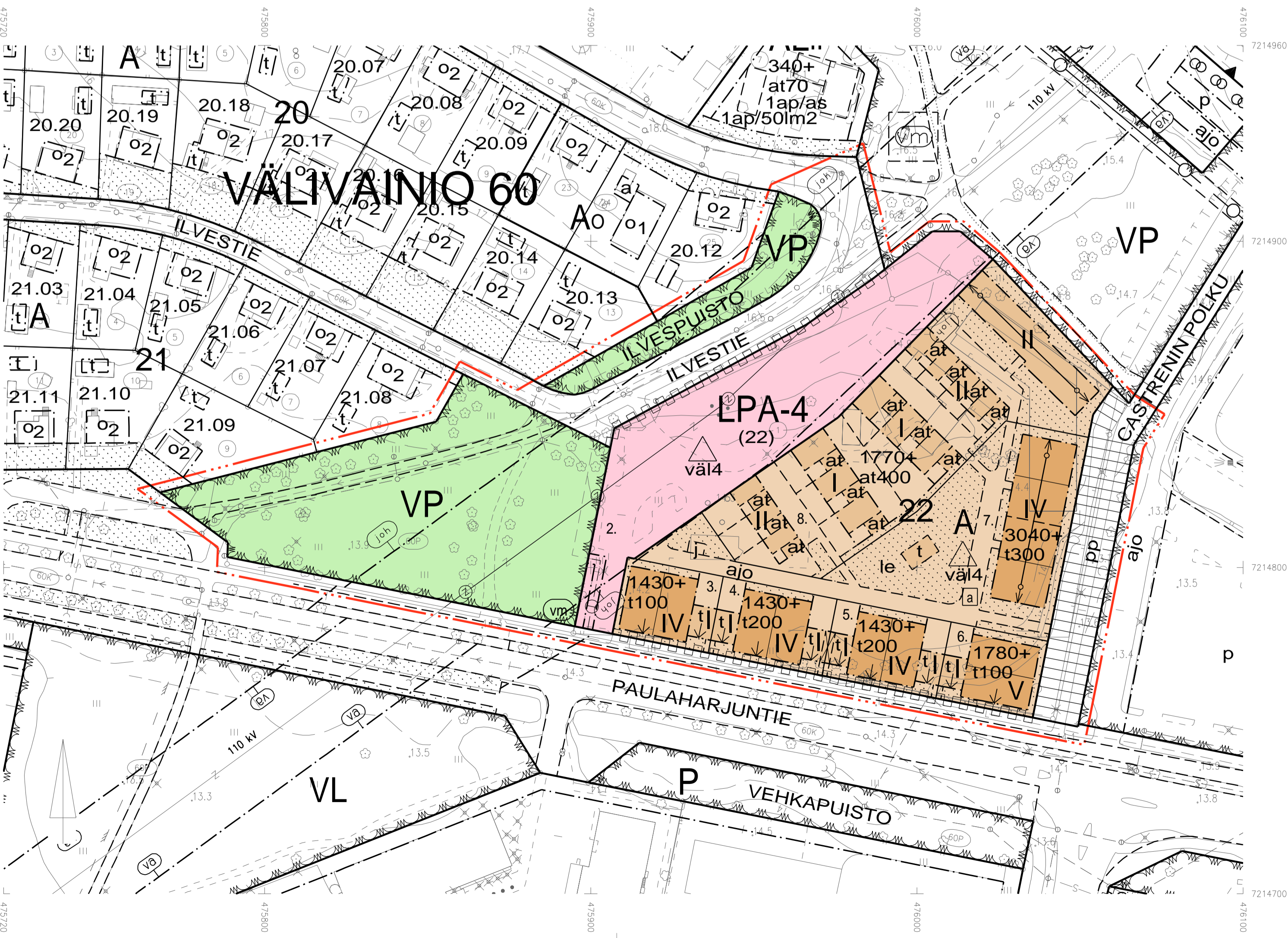
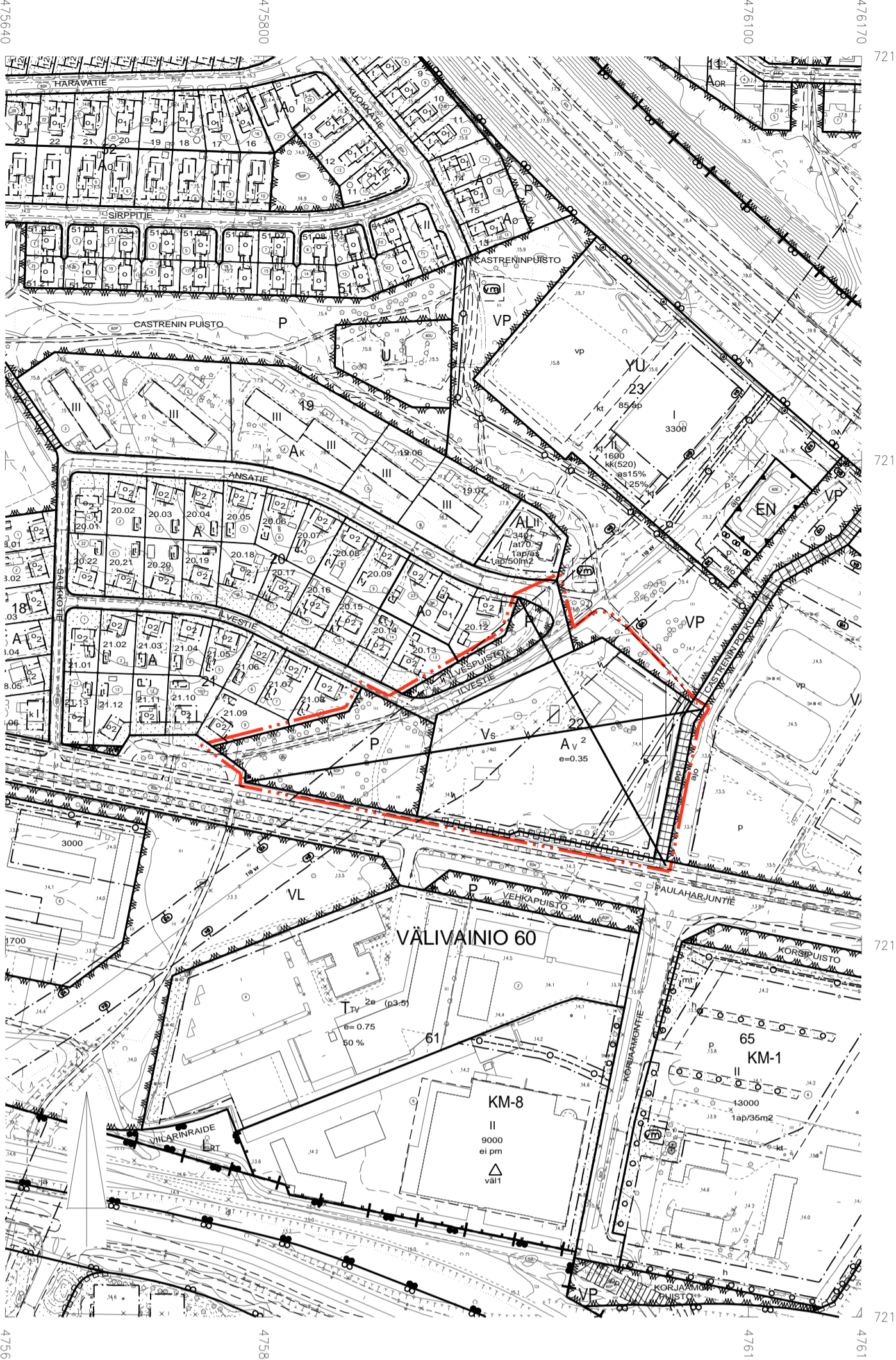
MUUNTAMO:
Alueelle on sijoitettava yksi muuntamo asemakaavassa osoitetulle paikalle alueen sähköjohdon halki julkisivumateriaalin tavalla. Muuntamon seinäpinnat tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaalin ja värisävyjen kanssa tai niihin tulee toteuttaa taideseinät.

JÄTEHUOLTO:
Jätehuolto tulee toteuttaa koko korttelissa keskitetysti.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijakon mukainen tontti.

2.



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 TONTTIKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 14.10.1966 (431) JA 6.1.1975 (684) Vahvistetut 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
MAANMITTALUSINNOORI
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIST.MERK. 1:3000

KAIVATTUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2330	8.10.2021		25.1.2022	28.2.2022	
2385/2017					
SUUNNITTELIJA ESKO HÄRKÖNEN	PIIRTAJA ANITA KOIVIKKO		EHDOTUS		
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO KARI NYKANEN					