



Ohjeellinen hyötylaitteen keräilyaluetta varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksilla erotettava muusta alueesta.

kai3-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:
Kaupunkikuvaa ja rakentamista:

Yleismääräykset:
Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Maantasokerroksessa saa olla harraste-, varasto- ja kokoonnutumiloja tai asuntoja.
Asuinrakennusten on oltava päämuodoltaan kappalemaisaa ja keskenään yhtenäisiä. Alueen puustoa ja metsäpohjaa tulee hyödyntää alueen viherkentämisenä. Alueen toteutuksessa syntynyt puutalve maastoja tulee hyödyntää alueen viherkentämisenä.
Asuinrakennusten korttelialueella saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työllä.

Asuinrakennukset:
Pääjulkisivumateriaalin tulee olla korttelien ulkoreunoilla rakennuspaikallaan määrättyä poltettua tiiltä. Pihaan puolella pääjulkisivumateriaalin tulee olla paikallaan muurattua poltettua tiiltä, rapattua pintaa, väriväritöntä ja/tai puuta. Korttelien ulkoreunoilla maantasokerroksessa tulee olla vähintään 50% ikkunapintaa tai aukkoa. En materiaaleja voidaan käyttää parvekkeiden sivu- ja taustaseinissä. Materiaalien tulee olla teknisesti ja esteettisesti laadukkaita ja aikaa kestäviä kaikissa valaistusolosuhteissa sekä kaikilla etäisyyksillä, joita niitä tarkastellaan. Piha-alueelle saa rakennusosituksen lisäksi rakentaa erilaisia varastorakennuksia ja katoksia ulkoilvalaistuksen ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värsäyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Korttelialueen reunalla olevissa autosuojissa, piharakennuksissa ja katoksissa tulee olla vähintään 50% julkista katualueelta lähtevästä aukosta. Asuinrakennusten kattomuotoon tulee olla korttelissa yhtenäinen. Autosuojille, piharakennuksille ja -katoksille tulee rakentaa viherkatto.

Parvekkeet saavat pääasiansiisesti ulottua 2,5 m rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusalan ulkopuolelle ulottuvat parvekkeet eivät kuitenkaan saa vaikeuttaa naapuruston rakentamista. Korttelissa 35 parvekkeet eivät saa ylittää rakennusalan tontin 2 ja 3 välisen rajan puoleisissa päädyissä. Parvekkeet on toteutettava korttelialueen ulkoreunoilla sisäänvedettyinä jätai ranskalaisina parvekkeina. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Parvekelaitusten tulee olla säilytään kirkasta lasia jätai väritöntä osallisilla. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa.

Liikerakennukset:
Julkisivut tulee sovittaa materiaalien ja arkkitehtuuriin keinoon ympäristöön sopivaksi. Pääjulkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä. Sisäkäyntialueiden julkisivuissa tulee käyttää avoimia lasipintoja. Huoltoihapat tulee toteuttaa julkisivumaisesti osana rakennusmassaa.

Piha-alueet:
Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialueella koskeva piha- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn, lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estämiseen katolta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta. Korttelin piha-alueilla ei saa jakaa osiin aidoilla. Asuntoittain osalta korttelin ulkoreunat tulee rajata rakentamalla katoksiin tai aidoin. Korttelialueen aidat tulee sovittaa korttelialueen arkkitehtuuriin ja materiaaleina tulee käyttää poltettua tiiltä tai puuta. Aidan korkeus tulee olla noin 1,2m.

Hulevedet:
Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-ainetta. Kiintoaineksen poistossa tulee suosia biosuodatusrakenteita. Vettä läpäsäätömitta pinoilla tulevia hulevesistä pitää viivyttaa tontilla. Viivytysohjainten, -alaiden tai -salioiden tulee viivyttää vettä jotta vettä joutuu nautimaan tontilla läpäsäätömitta pintamateriaalia kohti. Viivytysohjainten tulee tyhjentää 24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu viivutus.

Pysäköinti:
Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asunokerossa, ei talusrakennuksia tai yhteisötiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- kerrostalot: yksi pysäköintipaikka 180 asunokerosalaneliometriä kohti
- tontit: yksi pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliometriä kohti
- lähi- ja kaukoliikenne: yksi pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliometriä kohti
- muu päivittäistavarakauppa, yksi pysäköintipaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti
- muut liikkeet: yksi pysäköintipaikka 75 kerrosalaneliometriä kohti

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
Korttelialueen tilankäyttö määritetään tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan korttelin pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintinormin perusteella harvinaisissa ja/tai erityisissä tapauksissa palvelun toimivuus osittainan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoitepaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköintinormin järjestämisessä käytetään joustotelektiä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autoipaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yhteiskäyttöauto korvaa viisi autoipaikkaa, jousto enintään -10 %.
- Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhteisöselvityksessä.

Polkupyöräpysäköinti:
Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asunokerosalaneliometriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkoluukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkoluukittavilla telineillä. Lähi- ja kaukoliikenteelle vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti ja muille liikkeille vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti. Liikettien polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovi on oltava helposti avattava ja mitoituksen mukaan talutus ulkos pyöräpysäköintipaikalle. Kynnysen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai laiska, jonka enimmäiskorkeus on 0 %.

Polkupyöräpysäköintitilan ei kohdistu autoipaikkavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikumisen apuvälineelle alkavaa tällaista asunokerosalan kerrosalaneliometriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:
Välttämättömät tekniset laitteet vesikatkon yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autoipaikkavelvoitetta, ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennuksen on kiinnitettävä erityistä huomiota.
Muuntamot tulee rakentaa alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamon seinäpinnat tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaalien ja värsävien kanssa. Varaudutaan taideesten toteuttamiseen muuntamoiden seinäpintoihin.

Jätehuolto:
Jätehuoltoiltilat tulee sijoittaa helposti saavutettavalle paikalle joko rakennusmassojen yhteyteen, aidattuun katokseen tai syväkeräysjärjestelmään. Korttelissa 19 ja 35 sijaitseville LPA-4-korttelialueille saa sijoittaa jätteen yhteiskäyttöön sijoitettuihin paikkoihin. Jätepiste voidaan toteuttaa syväkeräysjärjestelmänä tai aidattuna katoksena, joka voidaan integroida autokatoksiin. Suunniteltaessa rakennuksia yhteiskäyttöaluetta läheisyyteen tulee ottaa huomioon jätekeräysjärjestelmän paloturvallisuus.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:
Sivotan tonttiajon mukainen tontti.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

2	AK	Asuinrakennusten korttelialue.	96	2700	Rakennusoikeus kerrosalaneliometriä.
23	KL	Liikerakennusten korttelialue.	100	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
33	VP	Puisto.	113		Rakennusala.
34	VL	Lähihivikistysalue.	113-2	kt	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
57	LPA	Autopaikkojen korttelialue.	113-21	J	Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteen yhteiskeräysastioita.
57-4	LPA-4	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuviille korttelialueille.	119-1	a-1	Auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihaa rajaavana katoksina tai talleina.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.	135-1		Istutettava puuriivi.
83-1		Kaupunginosan raja.	135-3		Säilytettävää puustoa.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	135-6		Säilytettävä puu.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	135-8		Istutettava puu.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.	136		Katu.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.	137		Katuaukio/tori.
91-1	80	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.	137-1		Toriaukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.
92-1	KAIJO	Kaupunginosan nimi.	150		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
93	19	Korttelin numero.	150-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
95	SAMMONKA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	165-9	(35)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autoipaikkoja alueelle saa sijoittaa.
			174-2	(vm)	Muuntaja.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
KAIJONHARJUN KAUPUNGINOSAN
KORTTELI 19, 21, 33, 34
SEKA PUISTO-, TORI- JA KATUALUEET.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU KORTTELI 35.

KORTTELIALUEILLE OSOITETAAN SIVOTAT TONTTIAJOT, JOTKA ESITETAAN TARKEMMIN TONTTIAJOKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 28.5.1993 (1311) HYVÄKSYTTY / VAHVISTETTU ASEMAKAAVA.

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

MITTAKAAVA 1:1000
POIST. MERK. 1:2000

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2437	27.5.2022				
9449/2019					

SUUNNITTELIJA
PANU-PETTERI KUJALA

PIIRITAJA
O. COLLIANDER, M. TOLONEN

ASEMAKAAVAPALLIKKO
KARI NYKANEN

LUONNOS