



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
- 1 **A** Asuinrakennusten korttelialue.
 - 2 **AK** Asuinkerrostalojen korttelialue.
 - 9-8 **PA-2** Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palvelusummaa, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoonntumislouja sekä asuntoja.
 - 23 **KL** Liikerakennusten korttelialue.
 - 33 **VP** Puisto.
 - 57 **LPA** Autopaikkojen korttelialue.
 - 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.
 - 91-1 **47** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
 - 92-1 **KIVIK** Kaupunginosan nimi.
 - 93 **63** Korttelin numero.
 - 95 **RAKKAKUJA** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
 - 96 **230** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
 - 96-1 **850+t1150** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroslan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltoalueen kerrosalaneliömetreissä.
 - 96-6 **1200+a570** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autoaukion kerrosalaneliömetreissä.
 - 100 **V** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalun.
 - 112 **II** Alievivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määrärajan.
 - 113 **Rakennusala.**
 - 113-21 **J** Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
 - 113-101 **Rakennusala.**
 - 113-107 **J** Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
 - 119 **a** Auton säilytyspaikan rakennusala.
 - 119-1 **a-1** Auton säilytyspaikan rakennusala. Autopaikat on toteutettava pihajajavina katoksina tai talleina.
 - 126-1 Rakennusallalla oleva nuoliviva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
 - 129 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
 - 129-1 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, jonka puitteissa on rakennettava vähintään prosenttiluvun osoittama määrä kiinni rakennusalan rajan.
 - 133-101 **le** Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
 - 134 Istutettava alueen osa.
 - 134-101 Ohjeellinen istutettava alueen osa.
 - 135-1 **o o o** Istutettava puurivi.
 - 136 Katu.
 - 137 Katuaukiotiitori.
 - 140-1 **pp** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
 - 140-101 **pp** Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
 - 151-101 **p** Ohjeellinen pysäköimispaikka.

- 159 Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 165 **(62)** Suluisia olevat numerot osoittavat kortteille, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
- 165-1 **a** Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
- 174-2 **vm** Muuntajaa.
- 174-3 **ei** Yhdyskuntateknistä huoltota paiveleva rakennelma tai laitos.
- 174-101 **vm** Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
- 190-25 **hj** Ohjeellinen hyötylaitteiden keräilytettävä varten varattu alueen osa, joka on aidalla tai istutuksilla erotettava muusta alueesta.
- 190-120 **oo hule3 d** Hulevesien hallintaan varattu istutettava kadun osa. Hulevesien hallintarakenteiden sijainti on ohjeellinen.
- 200-377 hiu/6-merkinillä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Rakennukset, toiminnot ja aidat

Mikäli käytetään elementtirakennetta, tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen pintakäsittelyyn, sormojen suunnitteluun, sommitteluun, sijaintiin ja detailihin. AK-tontin kerrostalorakennuksen Rakkakiventien puoleinen julkisivu tulee toteuttaa pienmittakaavaisuutta korostavien, esimerkiksi parvekoteinein rytmittyinä. Parvekkeet on lasitettava.

AK- ja A-tonttien pihoilta saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi asumista palvelevia tiloja, esim. etätyö-, harraste-, yhteis- väestönsuojia, varasto- ja kiinteistöhoiton tiloja enintään 50 kerrosalaneliometriä jokaisesta 1000 kerrosalaneliometriä kohti. Näihin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. AK- ja A-korttelialueilla saa enintään 10 % kerrosalasta olla ympäristö häiritsemätöntä työ-, toimisto- tai liiketila.

AK-korttelialueella voidaan rakentaa hoiva-, ateriala-, huolto-, vms. ympäristöä häiritsemätöntä tukipalvelutilaa, jotka mahdollistavat myös tuetun asumisen järjestämisen. Tukipalvelutilat sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen.

AK-, A- ja PA-2 tontti tulee aidata. Aidat tulee perustaa sekä sovitaa ilmeitään ja väritään osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Aidapinnustus tulee esittää rakennusluvan yhteydessä ja siinä tulee esittää perustamistapa roudasuojauksena.

K-tontille sijoittuvan rakennuksen julkisivun materiaalina tulee osin käyttää lasia toriaukion sekä LPA-alueen suuntaan.

Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee esittää koko tonttia koskeva käytös suunnitelma.

Autopaikoitus

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 120 asutokerroslan kerrosalaneliometriä kohti
- rivitalot, kytketyt pientalot ja pientalot: 1,5 pysäköintipaikka asuntoa kohti
- päiväkotit: 1 pysäköintipaikka 80 kerrosalaneliometriä kohti
- liike- ja toimistotilat: 1 pysäköintipaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti
- tehostettu palvelusumminen: 1 pysäköintipaikka 300 kerrosalaneliometriä kohti
- palvelusumminen: 1 pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliometriä kohti

Esteettömien autopaikkojen määrä tulee olla kaksi esteettömää paikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteettömää katukin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Esteettömät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinomin mukaisen velvoituskannan laatu.

A-, AK-, ja PA-2-tontilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosalaneliometriä kohti. Asuintontilla autopaikoista vähintään 50% tulee olla kalettuja. Asuinrakennusten korttelialueilla saa rakentaa autopaikkoja vain henkilö- ja pakettiautoja varten.

Asumista palveleviin tiloihin esimerkiksi kusteihin, viherhuoneisiin, tekniisintiloihin, auton säilytystiloihin, kiinteistöhuollontiloihin ja väestönsuojatiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Polkupyörät

Polkupyörän pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- kerrostalot: yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti
- rivitalot, kytketyt pientalot ja pientalot: kolme polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti
- toimistotilat, päiväkotit ja muut palvelut: yksi pyöräpaikka 80 kerrosalaneliometriä kohti
- palvelusumminen: yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti

Asuinkestoissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrosteineisiin tai seinätelineisiin kerrostalokohdeissa. kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Asuinkestoalujen ulkoalueiden varustamisessa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörän säilytyksen vaatima tila 1 erikoispyörä (tai perävaunu tai muu liikkumisen apuväline) jokaisista alkavaa 1 000 k-m² kohti.

Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerrosteineisiin tai seinätelineisiin kerrostalokohdeissa. kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Asuinkestoalujen ulkoalueiden varustamisessa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörän säilytyksen vaatima tila 1 erikoispyörä (tai perävaunu tai muu liikkumisen apuväline) jokaisista alkavaa 1 000 k-m² kohti.

Toimittila-, palvelu- ja liikerakentamisessa sekä oppilaitoksissa ja päiväkodeissa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30% paikoista. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevat telineet olivat runkolukittavia. Osa pyöräpaikoista tulee soveltaa laatikopporyöille sekä pyöräperävaunuille. Yli 600 k-m² työpaikoissa osoitetaan työmatkapyöräilyin suinku-, kuvatus- ja säilytystilat.

Yli 55-vuotiaille tarkoitettuihin senioriasunokohdeissa pyöräpaikkavaatimus on sama kuin muissa kerrostaloissa. Jos on kyse tehostetusta palvelusummisesta, vaaditaan osoitettavaksi pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten.

Polkupyörän säilytystilaa ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Huoltoalike

Päiväkodin huolto- ja saattoliikenne tulee erottaa toisistaan. Huoltoalikeen alue tulee erottaa aidalla.

Tekniset tilat, laitteet ja energiantuotanto

Sijoitettaessa ilmajähtökonehuoneita, energiantuotantiloja ja muita teknisiä tiloja rakennuksen ylimmän kerroksen väleille on ne kehitettävä ja sijoitettava rakennuksen kokonaisratkaisuun ja julkisivuarkkitehtuuriin. Laajat yhteiset tilat tulee sijoittaa vesikatun alle. Pihvi- ja muut mahdolliset kattopinnat mahdollisesti sijoitettavat elementit tulee ryhmitellä ja sijoittaa kokonaisuutensa soveltuvasti. Tekniisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Lämpöpumput ja muut jälkikäteen lisättävät koneet tulee sovitaa rakennuksen arkkitehtuuriin ja niiden sijoittamiseen tulee varustaa rakennuksessa.

Tonttien rakennusallalla voidaan rakentaa asuntojen ja palvelujen tarpeisiin rakennusoikeuden lisäksi ympäristöä häiritsemätöntä energiantuotantiloja, jotka mahdollistavat alueen uusiutuvan/vähipäästöisen alueellisen energiantuotannon. Energiantuotantolaitteet eivät lisää korttelin autopaikkavelvoitetta. Mahdolliset katoille tai julkisivuihin suunnitellavat aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Piha- ja yleiset alueet

Alueelle tulee laatia rakennusluvan yhteydessä vierhralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Pih-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varustointiin. Pih-alueilla on varattava myös käytettä vettäläpseviä pintoja, ajoreiteillä on sallittu muut materiaalit. Lattia- ja pihakorot tulee sovitaa katujen ja yleisten alueiden tasauksiin tarvittaessa tukimureja ja istutuksia käyttäen.

Olevia puita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. LPA-alue tulee jäsentää istutuksin.

Hulevedet

Hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä, mikäli maaperä sallii. Jos vesiä ei voida sadevesijärjestelmään, Suodatus- ja imeytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaisa kattausala vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti.

Viivyrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaisa sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Viivyrakenteiden, -alaiden tai -säilöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköintialueilla tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten nurmikkoveä, soraa, tai kivutuhkaa. Pysäköintialueelta kertyvästä hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-ainetta.

Yleiset alueet: Kävely- ja pyöräilyreitillä tulee mahdollisuuksien mukaan suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten kivutuhkaa tai vettä läpäisevää asfalttia. Vettä läpäisemätöntä pintoilla kertyvä vesi tulee viivyttaa ennen johtamista hulevesiverkoston.

Maaperän pilaantuneisuus ja rakennettavuus

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen korttelin 15 alueella on kohtalainen tai pieni. Alueella tulee tarkkailla maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatuja ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Happamotuisiksi tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivauksissa, massanvaihoissa, massaineksen läilyksessä sekä kuivatusvyöhykkeessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamotuisuushaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2. Sittovan tonttijakon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

KIVIKKOKANGAAN KAUPUNGINOSA
KORTTELI 15
SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEET.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
KIVIKKOKANGAAN KAUPUNGINOSAN KORTTEILLI 62-65.

KORTTELIALUEILLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIIAJOT, JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIIAJOKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 11.4.2011 (1998) VAHVISTUNUT ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54§§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUITEITA 13.11.2023.

MAANMITTAUSNIMISÖÖRI
PENNTTI STENIUS

MITTAAKAAVA 1:1000
POIST. MERK. 1:1000

| ASEMAKAAVOITUS | | | | | |
|----------------------------------|------------------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------|
| KAIVATUSNUMERO DRNO | LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ | KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ | YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA | KAUPUNGIN- VALTUUSTO | VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ |
| 564-2478 | 19.1.2024 | | | | |
| 5774 / 2020 | | | | | |
| SUUNNITTEILIA ANNA KUPILA | PIRTAJA O. COLLANDER, L. MAKIVIERIKKO | | | | |
| KAIVOITUSKOHTEIA KARI NYKANEN | | | | EHDOTUS | |