



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

2	AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
2-1	AKR	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.
3	AP	Asuinpienalojen korttelialue.
33	VP	Puisto.
57-4	LPA-4	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuviille korttelialueille.
81	W	Vesialue.
82	- - - - -	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1	⊗	3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisipuolelta asemakaavamerkinnot 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.
89-1	- - - - -	Ohjeellinen tontin raja.
91-1	80	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KAIJO	Kaupunginosan nimi.
93	61	Korttelin numero.
95	TAPIONRANTA	Kadun, tien, kataukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	4900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
100-101	(I)	Suluissa oleva roomalainen numero osoittaa ohjeellisen kerrosluvun.
113	⊠	Rakennusala.
113-101	⊠	Ohjeellinen rakennusala.
127-101	⊗	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
129	↓	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
134	⋯	Istutettava alueen osa.
134-101	⋯	Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1	○ ○ ○	Istutettava puurivi.
135-3	⊗ ⊗ ⊗	Säilytettävää puustoa.
136	—	Katu.
140-101	pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147	ajo	Ajoyhteys.
163-3	1ap/180 as m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuinkerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-16	1pp/30 as m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta asuinkerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
163-21	1vap/1000m2	Vierasautopaikkoja on varattava 1 ap jokaista alkavaa tuhatta kerrosalaneliömetriä kohden.
164	1ap/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa asunto kohti on rakennettava.
164-20	3 pp/as	Merkintä osoittaa, kuinka monta polkupyörän säilytyspaikkaa asunto kohti on rakennettava.
165-1	a	Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
165-9	(2- 5, 7)	Suluissa olevat numerot osoittavat sen korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
190-113	hule	Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsitelylle varattu alueen osa.
190-118	tr	Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti poisannetta pitkin. Rentä ei saa pudota haitallisesti. Rentä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.

200-324



kai2-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET
Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja kaupunkivaltaan korkeatasoista. Asuinrakennuksissa ajokotokissa ja muissa piharakenteissa on monipuolinen materiaali- ja värimaailma. Rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivut eivät saa olla umpiina, vaan niiden tulee olla ikkunalaisia ja ilmeellään avoimia. Korttelialueella 61 tontilla 2 Tapionranta-kadun varressa voi olla katuväessä aukio tai vastava luontainen avon tila, johon voidaan osoittaa koko korttelia palvelevia yhteiskäyttöisiä toimintoja, kuten taidetta tai asukaspaikaa.

Alueen rakennukset muodostavat Kaitoväyän varseen katto- ja yleisilmeeltään yhtenäisen kokonaisuuden. Rakennusten katot toteutetaan pitkittäis- tai poikkitaivassuuntaisina harjakattoina. Kattokulma 1-3. Piharakennuksissa ja autokotokissa tulee olla viherkatto. Korkeita näkyviä sokkeleita ei sallita.

Sähköumantamat tulee integroida huomaamattomalla tavalla korttelialueen rakennuksiin tai katoksiin alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla.

PIHA-ALUEET
Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen tekemä tonttikohdainen pihasuunnitelma ja viherkerronluonnek kuva. Olemassa olevia viheralueita tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Pihan alueet, jotka eivät ole käytössä kulkuväylinä, leikki- tai oleskelualueina tulee olla istutettuna. Tontilla tulee suositella läpiseiväisiä ja imeytyviä pintoja. Pientalojen yleisiä puustoluetta vasten sijoitettavat pihatulee tulla rajoittamalla. Alueen toteutuksessa syntyviä puhtaita maamassoja tulee hyödyntää alueen viherkentämissä.

Jätehuolto tulee sijoittaa keskitetysti helposti saavutettavalle ja huleveden poistamiselle. Lumi tulee käsitellä tontilla.

HULEVEDEET
Hulevedet tulee tontilla ensisijaisesti imeyttää, suosia päälysteisillä vetäjäpääisillä materiaaleilla ja hyödyntää vesi syntypaikoilla. Pysäköinti- ja liikennealueiden osalta hulevedet tulee suodattaa tontilla ennen purkuväylien verkostoon johdamista. Tontilla hulevesi tulee viivittää vähintään 1 m3 jokaista 100 m2 vettä läpäisemättömää pintaa kohti. Pysäköintialueen tulee olla joko läpiseiväisiä materiaaleita tai niillä tulee olla bioodotatavat viheralueet. Liikennöidyllä kadulla syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytyspaineittain.

Hulevesikenttien tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto. Rakenne on varustettava ylivuotarakenteella, jota kautta vedet ohjautuvat hulevesiviemäriin, jos suodattimen kapasiteetti ylitetään.

Alueella tulee suosia vettä kokonaan tai osittain läpäiseviä päällysteitä, bio-suodatusviherpainantetta, sadeputarhoja ja viherkattoja. Viheralueita tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Pohjavedenpinnan korkeuden vuoksi alueella tulee välttää maanalaista hulevesien hallintaratkaisuja.

PYSÄKÖINTI JA AUTOPAIKAT
Asuinkerrostalojen autopaikantilojen järjestetään pysäköintiin varuilla alueilla, paitsi Korttelin 61 tontilla 2 yhteiskäyttöisten autojen pysäköintiä voidaan järjestää maantasokerrokseen. Asuinpienaloissa ja rivitaloissa autopaikantilojen järjestetään tontilla maantasoon.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
-Kerrostaloissa 1 ap / 1500m2
-Asuinpienaloissa ja -rivitaloissa 1ap/asunto.

Kerrostaloasunnoilla, palveluasunnoilla ja yhtiömuotoisesti rakennettavilla pientaloilla ja rivitaloilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 k-m2 kerrosalaneliömetriä kohti. Korttelia kohden oltava yksi vieraspaikka alkavaa 1000 k-m2 kohden. Invapaikkojen määrä tulee olla kaksi invapaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi invapaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Invapaikantilojen tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan asemakaavakartassa esitetyn pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisin pysäköintiselvityksen perusteella harvina joustoja. Joustokohdat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvun yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainituista lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköintinormin järjestämisessä käytetään joustoja.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormin:
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja luokitussa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yksi yhteiskäyttötoisto korvaa viisi autopaikkaa. Jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvun yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

PYÖRÄPAIKAT
Pyöräpaikkoja on varattava kerrostaloissa vähintään 1 pp / 30 km2 ja asuinpienaloissa ja rivitaloissa 4pp/as.

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telmeillä. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerroksineissa tai seinätiloissa. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustokohdista, 50 % sijaan vähintään 75 % polkupyöräpaikoista tulee toteuttaa edellä mainituilla tavalla. Muut polkupyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi kaksikerroksineissa tai seinätiloissa. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telmeillä.

Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan oven tulee olla helposti avattava ja mitoituksen mahdollista talutus aukko. Asuinkerrostalojen ulkoilväreparatiossa tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta asuinkerroksien kerrosalaneliömetriä kohti.

SULFAATTIMAAT
Asemakaava-alue on potentiaalisten sulfaattimaiden aluetta. Sulfaattimaiden haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi maa-ainesta ei saa päästää happamoiden rakentamistoimenpiteillä. Happamotumisriski on otettava huomioon rakentamisen suunnittelussa, kaivauksissa, maasivunhoidossa ja maa-aineksen läpityksessä happamotumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee sijoittaa happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden vaikutus suunnitelmaraaka-suun. Rakentamistoimenpiteillä ei saa aiheuttaa happamia valumavesiä Kuivasjärveen.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijakon mukainen tontti.

1.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

KAIJONHARJUUN KAUPUNGINOSAN PUISTOALUE SEKA LINNANMAAN KAUPUNGINOSAN VIRKISTYSALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUI KAIJONHARJUUN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 61 JA 62.

KORTTELIALUEILLE OSOITetaan ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIJAKO, JOTKA ESITETAAN TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 17.5.1979 (861/863) SEKA 19.6.2006 (1863) VAHVISTETUT/HYVÄKSYTYT ASEMAKAAVAT.

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

MITTAKAAVA POIST. MERK.	1:1000 1:2000				
ASEMAKAAVOITUS					
KAIVANLUNNUS EHDOK.	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAITUKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2359 10622/2017					
SUUNNITTELU EINI VASU, JONNA KOIVURANTA			PIIRITÄÄ S. MOILANEN, A. KOIVIKKO		
 ASEMAKAAVAPÄÄLIKKÖ KARI NYKANEN			LUONNOS		