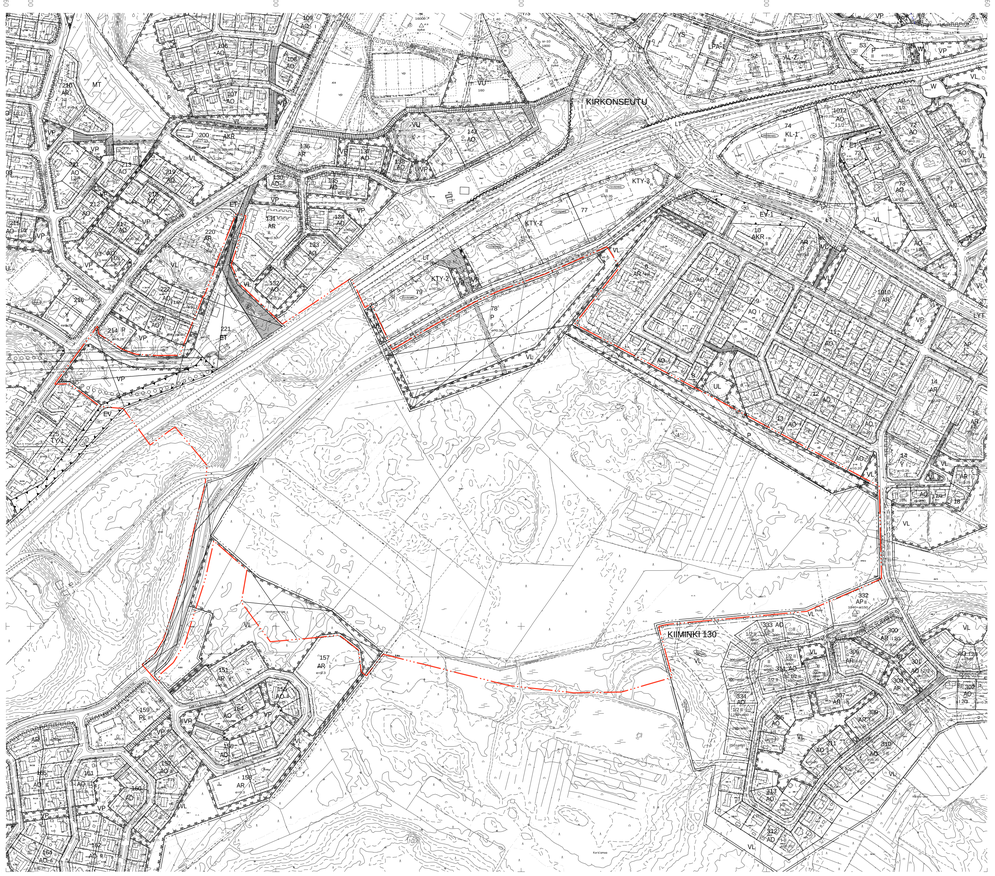

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

1	A	Asuinrakennusten korttelialue.
3	AP	Asuinpientalojen korttelialue.
3-1	AP-3	Asuinpientalojen korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa erillisiä pientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.
5	AO	Erillispientalojen korttelialue.
5-1	AO-1	Erillispientalojen korttelialue. AO-1 korttelialueelle saadaan rakennusalalle rakentaa yksi asuinrakennus.
5-3	AO-3	Erillispientalojen korttelialue. AO-3 korttelialueelle saadaan rakennusalalle rakentaa yksi asuinrakennus. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.
9	P	Palvelurakennusten korttelialue.
9-8	PA-2	Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoontumistiloja sekä asuntoja.
26-6	KTY-6	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.
33	VP	Puisto.
34	VL	Lähivirkistysalue.
34-4	VL-4	Lähivirkistysalue. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa.
46	LT	Maantien alue.
59-1	ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
68	EV	Suojaviheralue.
81	W	Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät 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	130	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KIIM	Kaupunginosan nimi.
93	168	Korttelin numero.
95	TULENKULJETTAJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	1800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-3	1800+at430	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
98-1	1 as	Merkintä osoittaa rakennusalalle sallittujen asuntojen lukumäärän.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
112	II	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokalteevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-7	emt	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-102	et	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.
119-101	a	Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.
126		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
130-1	ei pm	Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
134		Istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
136		Katu.
139-1		Moottorikelkkailureitti.
140-1	pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
140-101	pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
141-1	pp / h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
141-101	pp / h	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
151-101	p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-4	z	Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
154-9	joh	Johtoalue.
154-101	a	Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa.
154-103		Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
156	a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
174-2	vm	Muuntaja.
174-3	et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennelma tai laitos.
174-101	vm	Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
175-8	sulf - 1	Potentiaalinen hapan sulfaattimaa-alue.
189-8	luo - 7	Luonnonsuojelualain mukainen viitasammakon lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka häviämisen tai heikentäminen on kielletty.
189-50	se	Selvitysalue. Mikäli seuranta osoittaa, että alueella on tapahtunut luonnollisen kehityksen seurauksena muutos, ja muutoksen jälkeen alueen ei enää katsota olevan luonnonsuojelulain mukainen lisääntymis- ja levähdyspaikka, voidaan alueelle osoittaa sen olosuhteita muuttavaa rakentamista. Ennen rakentamisen osoittamista on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.
190-102	up	Ohjeellinen ulkoilupolku.
190-113	hule	Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-118	tr	Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
190-128	mky	Moottorikelkkailun yhteystarve.
200-370	aho1	aho1-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

RAKENNUKSET, TOIMINNOT JA AIDAT
Asuinrakennusten korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa.
Toimitilarakennusten korttelialueella huollo- ja nuutopihat sekä avoimeen ulkovarastointiin käytettävät piha-alueet tulee suojata näkösuojan antavilla suoja-aidoilla tai muilla rakenteellisilla näkösuojilla. Toimitilarakennusten rakentamisessa tulee varmistaa, että näkymät valtatielle 20 muodostuvat edustaviksi. A-, AP-, P-, PA- sekä KTY-korttelialueilla tulee laatia rakennusluvan yhteydessä viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma.
Tontit tulee aidata. Tonteille tulee järjestää riittävät lumitilat. Kellareiden rakentaminen on alueella kielletty.

AUTOPAIKOITUS
Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:
- Kerrostalot 1 ap / 120 k-m2 ja lisäksi 1 vieras-ap jokaista alkavaa 1000 k-m2 kohden
- Rivitalot ja kytketyt pientalot 1,5 ap / asunto ja lisäksi 1 vieras-ap jokaista alkavaa 1000 k-m2 kohden
- Erillispientalot 2 ap / asunto
- Palveluasuminen 1 ap / 160 k-m2
- Tehostettu palveluasuminen 1 ap / 300 k-m2
- Päiväkoti ja muut palvelut 1 ap / 80 k-m2
- Toimitila 1 / 50 k-m2

Vähimmäisautopaikkojen lisäksi tontteille on varattava, erillispientalotonteja lukuun ottamatta, kaksi invapaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti.

Tontilla autosuojan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila. Asumista palveleviin tiloihin, esim. kuisteihin, viherhuoneisiin, kiinteistönhoidon tiloihin, teknisiin tiloihin, autonsäilytys-, etätyö-, harraste- ja yhteistonsijoitiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Asuinrakennusten korttelialueille saa rakentaa autopaikkoja vain henkilö- ja pakettiautoja varten.

POLKUPYÖRÄT
Polkupyöräpysäköinnille osoitetaan paikkoja seuraavasti:
- Kerrostalot 1 pp / 40 k-m2
- Rivitalot ja kytketyt pientalot 3 pp / asunto
- Erillispientalot 4 pp / asunto
- Palveluasuminen 1 pp / 50 k-m2
- Päiväkoti ja muut palvelut 1 pp / 80 k-m2
- Toimitila 1 pp / 80 k-m2

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-kerroselinneissä tai senitelinneissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Toimitila- ja liikerakennusosissa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % paikoista ja palveluissa katettuun tilaan osoitetaan niin ikään vähintään 30 % paikoista. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevat telineet oltava runkolukittavia. Jos on kyse tehostetusta palveluasumisesta, vaaditaan osoitettavaksi pyöräpaikat vain työntekijöitä ja vierailijoita varten.

HULEVEDET
Hulevedet tulee ensisijaisesti pyrkiä imeyttämään tontilla maaperän niin salliessa. Niitä osin kuin hulevesiä ei voida imeyttää, ne voidaan johtaa viivytettynä pois tontilta. A-, AO-, AP-, PA-, P-, ET- ja KTY-tonteilla tulee viivyttää hulevesiä 1 m3 / 100m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti, mikä vastaan AO-tontella täyttää esim. jatkamalla tontin pinta-alasta 50 % viheralueeksi. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita tai alkuperäistä maastoa sekä suosia vettä läpäisevä tai puolilläpäisevä pintoja ja vesialueita sekä pyrkiä pitämään kattovedet sadepuutarhoihin tai painanteisiin. A-, AP-, PA-, P-, ET- ja KTY- kiinteistöillä pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla yhteys hulevesiviemäriin. Alueella tulee huomioida potentiaalinen sulfidimaa-aluerajaus ja sen sisällä annetut alimmat sallitut kuivatussyvyydet sekä mahdollisesti vaadittavat toimenpiteet happamien valumavesien muodostumisen ehkäisemiseksi.

MELUNTORJUNTA
Korttelin 168 ja korttelin 178 Itsoahontien ja Kuusamontien puoleisten tonttien rakentaminen suojaa muuta aluetta liikenteen aiheuttamalta melulta.

Jotta melun ohjearvot korttelialueilla alittuvat alueen kaikissa toteuttamisvaiheissa, tulee:
- korttelin 168 tonteille 2 ja 4 suunniteltu rakentaminen toteuttaa ennen korttelin 168 tontin 5 asuntojen rakentamista tai rakennuslupavaiheessa osoittaa, että asumiselle annetut melun ohjearvot korttelin 168 tontilla 5 muutoin eivät ylity.
- korttelin 178 tonteille 1 ja 2 suunniteltu rakentaminen toteuttaa ennen korttelin 177 tontin 1 ja korttelin 178 tonttien 3 ja 4 asuntojen rakentamista tai rakennuslupavaiheessa osoittaa, että asumiselle annetut melun ohjearvot korttelin 177 tontilla 1 ja korttelin 178 tontilla 3 ja 4 muutoin eivät ylity.

Isoahontien varren korttelin 168 tonteilla 2 ja 4 sekä korttelin 178 tonteilla 1 ja 2 tulee rakentaminen sijoittaa Isoahontien varteen ja suunnitella yhtenäisenä rakenteena koko kadun varren osalta niin, että rakentaminen suojaa kortteleiden piha-alueita liikenteen aiheuttamalta melulta.

POTENTIAALINEN HAPAN SULFAATTIMAA-ALUE
Alueella on potentiaalinen hapan sulfaattimaa-alue, jolla alin sallittu kuivatustaso N2000 korkeusjärjestelmässä on +29.5…+41.5 riippuen turvekerroksen alapuolen korkotasosta, joka vaihtelee ja on määritettävä jatkosuunnittelussa. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdoissa ja maa-ainesten läjityksessä turvekerroksen alapuolisissa maakerroksissa happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Pohjaveden pintaa ei saa alentaa.

300-24 Ahonkankaan asemakaavan katu- ja viheralueilla sekä muuntamorakennuksien sijoittelussa on noudatettava seuraavia määräyksiä

HULEVEDET
Yleisillä kokoojakaduilla katualueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin. Kokoojakatujen painanteista purku viivytysojien kautta alueelta purkaviin ojiin. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla yhteys hulevesiviemäriin. Alueella tulee huomioida potentiaalinen sulfidimaa-aluerajaus ja sen sisällä annetut alimmat sallitut kuivatussyvyydet sekä mahdollisesti vaadittavat toimenpiteet happamien valumavesien muodostumisen ehkäisemiseksi.

LÄJITYS
VL-alueita voidaan käyttää alueen rakentamisessa syntyvien ylijäämämaiden läjittämiseen. Läjityksessä on huomioitava potentiaalinen hapan sulfaattimaa happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi sekä luonto- ja maisemia-arvot. Läjittämisestä tulee laatia ohjelmallinen suunnitelma, jossa otetaan kantaa tulevaan virkistyskäyttöön, maisemointiin ja happamien valumavesien hallintaan. Happamien sulfaattimaiden läjittäminen edellyttää ympäristölupaa. Muiden maamassojen osalta lupatarve on selvitettävä erikseen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

POTENTIAALINEN HAPAN SULFAATTIMAA-ALUE
Alueella on potentiaalinen hapan sulfaattimaa-alue, jolla alin sallittu kuivatustaso N2000 korkeusjärjestelmässä on +29.5…+41.5 riippuen turvekerroksen alapuolen korkotasosta, joka vaihtelee ja on määritettävä jatkosuunnittelussa. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdoissa ja maa-ainesten läjityksessä turvekerroksen alapuolisissa maakerroksissa happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Pohjaveden pintaa ei saa alentaa.

MUUNTAMOT
Muuntamorakennuksen etäisyys naapuritontin rakennusalanrajasta tulee olla vähintään 8 metriä. Korttelin 168 tontin 3 muuntamon julkisivut on sopeutettava naapuritonttien rakennusten julkisivuihin.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

1. Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

KIIMINGIN KAUPUNGINOSA
KORTTELIT 78 JA 221
PUISTO-, LÄHIVIRKISTYS-, SUOJAVIHER- JA KATUALUEET

ASEMAKAAVA:

KIIMINGIN KAUPUNGINOSAN OSA
ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU KIIMINGIN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 168 - 184.

KORTTELIALUEILLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIJAOT, JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 14.09.1972 (255-Ak1972/1), 1.9.1989 (255-Ak1989/8), 14.06.1990 (255-Ak1990/8, 255-Ak1990/9), 11.12.2000 (255-Ak2000/3), 18.09.2006 (255-Akm2006/3) JA 25.6.2007 (255-Ak2007/3) VAHVISTETUT/HYVÄKSYTYT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHTEITA 11.5.2023

MAANMITTAUSINSINÖÖRI

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:2000
POIST.MERK. 1:4000

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS ORNO	LAATIMIS-PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS-PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2496 1376/2012	23.10.2023		13.2.2024	18.3.2024	2.5.2024

SUUNNITTELIJA	KAAVOITUSARKKITEHTI	PIIRTÄJÄ
ELINA JAARA/ HARRIS-KJISIK OY	HANNA PÖYTÄKANGAS	ANITA KOIVIKKO

KAAVOITUSJOHTAJA
KARI NYKÄNEN