



- 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 sisäpuolella asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
 - 84 - - - - - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
 - 85-1 - - - - - Eri asemakaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.
 - 86-1 - - - - - Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueosien 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 puitteudessa 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 Katuaukiotori.
 - 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 palveleva 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 istutettavan kadun osa. Hulevesien hallintarakenteiden sijainti on ohjeellinen.
- 200-377 hiu/6 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 Rakkakiventon 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 kiinteistöhoon tiloja enintään 50 kerrosalaneliömetriä jokaisesta 1000 kerrosalaneliömetriä 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 ilmeeltään ja väritään osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Aitapinnustus 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 kerrosalaneliömetriä kohti
- rivitalot, kytketyt pientalot ja pientalot: 1,5 pysäköintipaikka asuntoa kohti
- päiväkotit: 1 pysäköintipaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohti
- liike- ja toimistotilat: 1 pysäköintipaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti
- tehostettu palvelusumminen: 1 pysäköintipaikka 300 kerrosalaneliömetriä kohti
- palvelusumminen: 1 pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliömetriä kohti

Esteettömien autopaikkojen määrä tulee olla kaksi esteettöntä paikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteettön paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Esteettömät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinomin mukaisen velvoituskannan laajuudessa.

A-, AK-, ja PA-2-tontilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosalaneliömetriä 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 säilytysiloihin, kiinteistöhuoltoiloihin ja väestönsuojatiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Polkupyörät

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- kerrostalot: yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohti
- rivitalot, kytketyt pientalot ja pientalot: kolme polkupyöräpaikkaa asuntoa kohti
- liiketoimistotilat, päiväkotit ja muut palvelut: yksi pyöräpaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohti
- palvelusumminen: yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliömetriä 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. Asuinkerrostalojen ulkokuuluväestössä tulee huomioida polkupyörien perävaunun ja erikoispyörien 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. Asuinkerrostalojen ulkokuuluväestössä tulee huomioida polkupyörien perävaunun ja erikoispyörien säilytyksen vaatima tila 1 erikoispyörä (tai perävaunu tai muu liikkumisen apuväline) jokaisista alkavaa 1 000 k-m² kohti.

Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinomin juosteletijöitä, laadukkaista pyöräpaikoista tulee olla vähintään 75%.

Tuomilla-, 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 tulee runkolukittavia. Osa pyöräpaikoista tulee soveltaa laatikopporyille sekä pyöräperävaunuille. Yli 600 k-m² työpaikoissa osoitetaan työmatkapyöräilyin suinku-, kuvatus- ja säilytysilat.

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

Polkupyörien säilytysalain ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Huoltoilukenne

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

Tekniset tilat, laitteet ja energiantuotanto

Sijoitettaessa ilmajäähdytyslaitteita, energiantuotantiloja ja muita teknisiä tiloja rakennuksen ylimmän kerroksen väleihin on ne kehitettävä ja sijoitettava rakennuksen kokonaisvaikutuksen ja julkisivuarkkitehtuurin. Laajat yhteiset tilat tulee sijoittaa vesikatot alueille ja pihoihin ja muut mahdolliset kattopinnat sijoitettaviksi elementtien tiloihin ja sijoittaa kokonaisuutensa soveltuvasti. Tekniisintiloihin 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 vähäpäästöisen alueellisen energiantuotannon. Energiantuotantolaitteet eivät lisää korttelin autopaikkavelvoitetta. Mahdolliset katoille tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Piha- ja yleiset alueet

Alueelle tulee laatia rakennusluvan yhteydessä vierahalan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Pihajärjestely on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Pihajärjestelyä tulee käyttää vertailupäisiksi pintoina, 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 neliömetriä kohti.

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

Yleiset alueet Kävely- ja pyöräilyreitillä tulee mahdollisuuksien mukaan suositella vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten kivutuhkaa tai vettä läpäisevää asfalttia. Vettä läpäisemätöntä pintoilla kertyvä vesi tulee viivytellä ennen johtamista hulevesiverkostoon.

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, massanvaihdossa, massainkseen liiuvydessä sekä kuivatusvyöhydessä 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 TONTTIAJAT,
JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIAJAKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 11.4.2011 (1998) VAHVISTUNUT ASEMAKAAVA.

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

MAANMITTAUSINSINööri
PENNTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIST. MERK. 1:1000

KAIVATTUNNUS-DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2478	19.1.2024	15.3.2024	26.3.2024	29.4.2024	
5774 / 2020					

SUUNNITTEILIA ANNA KUPILA	PIIRTAJA O. COLLANDER, L. MAKIVIERIKKO	EHDOTUS