

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 1 Asuinrakennusten korttelialue.
- 33 Puisto.
- 57-4 Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
- 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.
- 89-1 Ohjeellinen tontin raja.
- 91-1 **60** Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
- 92-1 **VÄLI** Kaupunginosan nimi.
- 93 **22** Korttelin numero.
- 95 **ILVESTIE** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96-1 **3040+1300** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroslan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
- 96-3 **1770+at400** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroslan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
- 100 **V** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
- 113 Rakennusala.
- 113-101 Ohjeellinen rakennusala.
- 113-107 Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.

- 117 t
- 117-101 t
- 119-103 at
- 126
- 126-1
- 127-101
- 129
- 133-101 le
- 134
- 134-101
- 136
- 140-1 pp
- 147-101 ajo
- 154-4 Z
- 154-6
- 154-9 Joh
- 159
- 165 (22)
- 165-1 a
- 174-2 vm
- 200-315 väi4

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Ohjeellinen auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Rakennusallalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.

Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Ohjeellinen ajoyhteys.

Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.

Kaukolämpöjohtoa varten varattu alueen osa.

Johtoalue.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Suluissa olevat numerot osoittavat kortteitt, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.

Muuntaja.

väl4-merkinillä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

**YLEISMÄÄRÄYKSET:**  
I- ja II-kerroksisille rakennuksille varatun tontin läpi tulee olla vähintään kaksi kulkuvyöhyettä pysäköintialueesta yhteisöille. Tonttien väisiä rajoja ei saa aidata. Pientalojen, rivitalojen ja luhtitalojen asutokohtaisen pihojen rajat saa kuitenkin aidata myös niiltä osin, kun ne rajautuvat tonttien välisiin rajoihin. LPA-4-korttelialueen puistoon rajautuvalle länsireunalle sekä lävestien vastaiselle rajalle, kuitenkin vähintään auton pysäköintipaikkojen kohdalle, pitää istuttaa yhtenäinen, pysäköintialuetta maisemoiva pensasaita. Voimalinjan alle saa sijoittaa pensasaidan, jonka korkeus on enintään 2 m. Luhenäilyyspaikka on mahdollista sijoittaa siten, että sen etäisyys voimajohdon keskiliinaan on vähintään 13 m. Luhenäilyyskasan korkeus saa olla enintään 5 m.

**ASUINRAKENNUKSET:**  
Asuinkerrostalojen pääasiallinen julkisivumateriaali on poltettu savitiili. Pataharjuntien puoleisten parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai runkkaparvekkeita. Ranskalaiset parvekkeet saavat ulottua enintään 0,9 m julkisivupinnan ulkopuolelle. Pientalojen välisten talousrakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on kuultokäsittely puuverho. Puuverhouksen saavyn kaikissa talousrakennuksissa tulee olla yhtenäinen Pataharjuntien suuntaan. IV- ja V-kerroksisten asuinkerrostalojen kattomuoto on harjakatto. Harjan alle ullakkokerrokseen saa toteuttaa teknisiä tiloja, iv-konehuoneita ja huoneistovarasista. Ullakolle sijoittuvat esteettömät varastotilat eivät muodosta kerrosalaa. Rakennusten maantasokerrosten kerrosalasta vähintään 60 % pitää toteuttaa asuina.

**PIHA-ALUEET, PIHARAKENNUKSET, PUUSTO JA KASVILLISUUS:**  
Piha-alue piharakennuksen toteutuksen yhtenäisen pihasuunnitelman mukaan. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Piha on kaikkien korttelin asuntojen käytössä. Yhteisöllä tulee olla monipuolisia yhteiskäyttöisiä toimintoja. Korttelipihan suunnittelussa tulee huomioida eri-ikäisten käyttäjien tarpeet. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita, perennoja ja nurmikkoja. Pihan osat, joita ei käydetä väittämättömänä kukkuna, leikki- tai oleskelualueina ja/tai hyödynnetä kaupunkiviihlyyn, on istutettava. Tonteilla on puustoa mahdollisuuskseen mukaan pyrittävä säilyttämään. Korttelin piha-alueelle on varattava riittävä tilaa lumenkäsitelyyn ja varastointiin. Piharakennukset tulee suunnitella koko korttelialueella siten, että ne muodostavat arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väreillään yhtenäisen kokonaisuuden. Piharakennusten materiaali on puuta.

**AUTOJEN PYSÄKÖINTI:**  
Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosalaa, ei talousrakennuksia. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:  
- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka 120 asutokerroslan kerrosalaneliömetriä kohti  
- rivitalot ja kytketyt pientalot: 1,5 pysäköintipaikkaa asuntoa kohti  
- erillispientalot 2 pysäköintipaikkaa asuntoa kohti

Kerrostaloille, rivitaloille ja kytketyille pientaloille tulee varata yksi vieraspaikka alkavaa 1000 asutokerroslan kerrosalaneliömetriä kohti.

Velvoitepaikkamäärän lisäksi tulee toteuttaa kaksi esteetöntä pysäköintipaikkaa pysäköintialueen 50 pysäköintipaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi esteetön pysäköintipaikka kutakin alkavaa 50 pysäköintipaikkaa kohti. Pysäköintiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan tapauskohtaisesti erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harvita joustoja. Joustokäsitelmät ja palvelun toimivuus erityisesti toiminnallisuuteen perustuvissa joustoissa osoitetaan rakennusluvapöytäkirjassa erillisillä perustelluilla selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoitepaikkoja tulee toteuttaa tapauskohtaisen joustojen mukaisesti (yhteisöpalvelus) vuokratilakohdeissa vähintään 60 % ja muissa kohteissa vähintään 75 % perusnormista.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin (toteuttaja osoittaa laskelman erillisellä selvityksellä ja/tai sopimuksella):  
- Pysyvästi vuokratilaksi osoitettava kohde: -20 %  
- Lääkäriasema pyöräpysäköinti-esteetön ja lukittava sisätilä) >75 % paikoista, loput pyöräpaikat runkolukittavissa telineissä: -5...10 %  
- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi pyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan (lisäpaikkojen tulee sijaita esteettömässä lukittavassa sisätilässä); -10 %  
- Keskitetty pysäköintialue, vähennys nimikömmätkä osoitettavasta paikkamäärästä: nimikömmätkä -10...20 % tai vuoroituspysäköinti -20...30 %  
- Yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %  
Lupaa haakevan tulee osoittaa rakennusluvun yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtöjärjestyksessä. Mikäli yhteiskäyttöautojen järjestelyä luovutan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoiteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta.

**POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI:**  
Polkupyörien pysäköintipaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti:  
- kerrostalot: 1 pyöräpaikka 40 asutokerroslan kerrosalaneliömetriä kohti  
- rivitalot ja kytketyt pientalot: 3 pyöräpaikkaa asuntoa kohti  
- erillispientalot: 4 pyöräpaikkaa asuntoa kohti

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-kerrokselaisissa tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustokäsitelmää, laadukkailla pyöräpaikoilla tulee olla vähintään 75 %. Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerrokselaisiin tai seinätelineisiin kerrostalokohdeissa. Kaikki uikona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörän säilytyksen vaatima tila yhdelle erikoispyörälle tai vaunuille ja kolmelle tavalliseen liikkumisen apuvälineelle jokaisa alkavaa 1000 asutokerroslan kerrosalaneliömetriä kohti.

**MELUN TORJUNTA:**  
Muut kuin sisäpihan puolelle tulevat parvekkeet tulee varustaa parvekelasuksin. Kadun varren rakennusten talousrakennukseen tulee muodostaa kalkeamaton, pihaa melulta suojaava rakenne lukuun ottamatta tarpeellisia kulkuaukkoja. Korttelin eteläiselle, itäiselle ja pohjoiselle reunalle sijoittuvat rakennukset pitää toteuttaa ennen keskiosan pientaloja.

**HULEVEDEET:**  
Alueen suunnittelussa tulee huomioida korttelin itäpuolella olevan Castrenin polun viereisen ojan tulviminen. Castrenin polun vastaiselle rajalle on rakennettava aita, joka ei saa olla pensasaita. Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -aitaiden tai -sallioiden määrittelyvuoden tulee olla vähintään yksi kuutomein vettä lämpimämpään pintamateriaalin 100 neliömetriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 24 tunnin kuluessa täytyä, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainetta.

**HAPPAMAT SULFAATTIMAAT:**  
Rakentamistöiden yhteydessä on havainnollista ja tehtävä tarpeellisia määrittäksi mahdollista sulfidmaakerroksista, jotta pystytään arvioimaan mahdollisten sulfidmaiden laajuus rakentamisaikana.

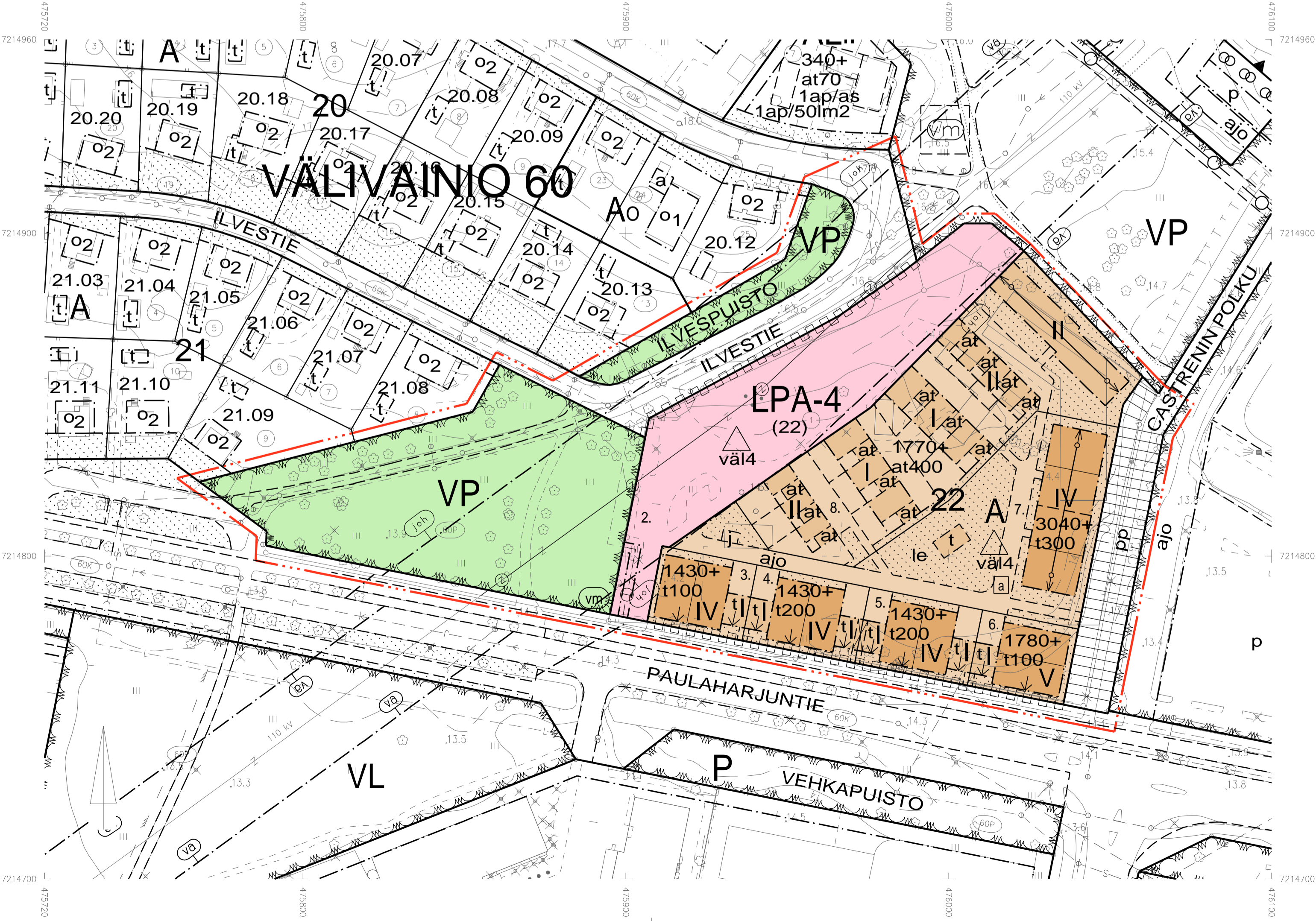
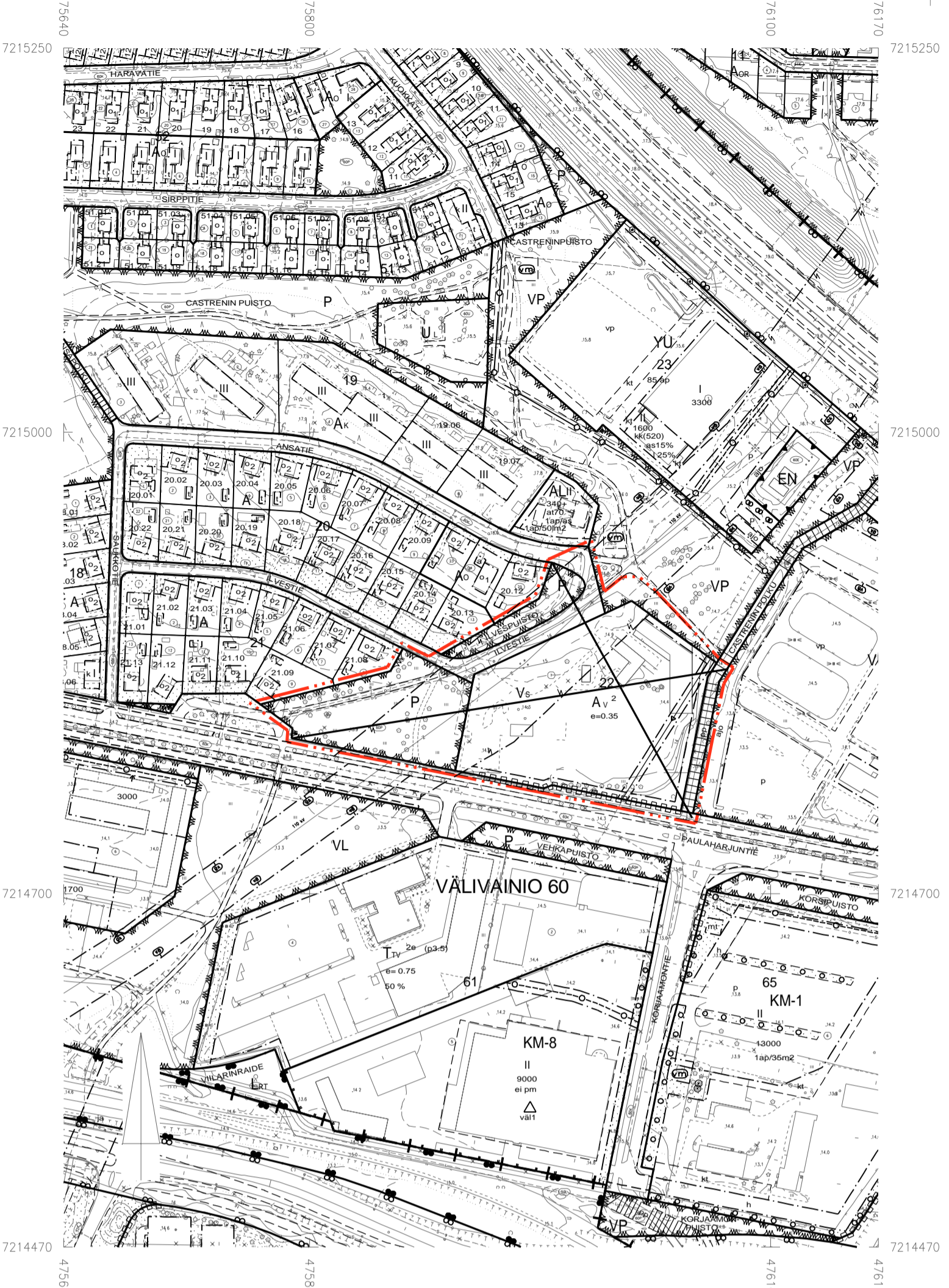
**PILAANTUNEET MAAT:**  
Uudisrakentamisen yhteydessä tulee tontin 8 eteläosassa sijainneen poistetun öljysäiliön alueella tehdä tarkentava näyteenotto pilaantuneen alueen laajuuden ja pitoisuustason varmentamiseksi.

**MUUNTAMO:**  
Alueelle on sijoitettava yksi muuntamo asemakaavassa osoitetulle paikalle alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamon seinäpinnat tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaalin ja värisävyjen kanssa tai niihin tulee toteuttaa taideseinät.

**JÄTEHUOLTO:**  
Jätehuolto tulee toteuttaa koko korttelissa keskitetysti.

2.

**TONTTIJAKOMERKINNÄT:**  
Sitovan tonttijakon mukainen tontti.



# OULUN KAUPUNKI

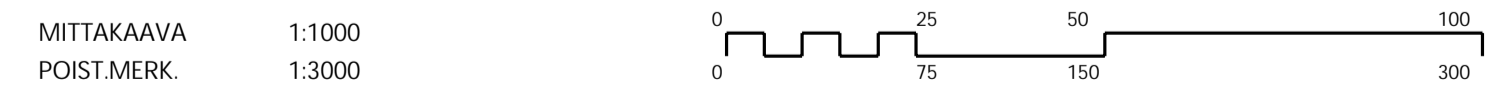
## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:  
VALIVAINION KAUPUNGINOSA  
KORTTELI 22 SEKA  
PUISTO- JA KATUALUEET

KORTTELIALUEELLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIAJOT, JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 14.10.1966 (431) JA 6.1.1975 (684) Vahvistetut SEKA 18.6.2007 (1883) JA 10.10.2011 (2102) HYVAKSYTTY ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA 27.9.2021  
MAANMITTALUSINNOORI  
PENTTI STENIUS



KAIVATTUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2330	8.10.2021		25.1.2022	28.2.2022	6.5.2024
2385/2017					
SUUNNITTELIJA ESKO HÄRKÖNEN	PIIRTAJA ANITA KOIVIKKO				
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO KARI NYKANEN					