ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

K–8 — Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Vähittäiskaupan osalta alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativien erikoistavaran kaupan liikkeitä, jotka tilantarpeeltaan ja toimialan luonteesta johtuen soveltuvat keskustan ulkopuolisella alueella. Paljon tilaa vaativalla erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan raula- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottorajoneuvojen sekä muiden vastaavien paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.

KM–8 — Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Vähittäiskaupan osalta alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativien erikoistavaran liikkeitä sekä sellaisia muita erikoistavaran kaupan liikkeitä, jotka tilantarpeeltaan ja toimialan luonteesta johtuen soveltuvat keskustan ulkopuolisella alueella. Paljon tilaa vaativalla erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan raula- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottorajoneuvojen sekä muiden vastaavien paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.

VP — Puisto.

VL — Lähivirkistysalue.

LT — Maantien alue.

LR — Rautatiealue.

EV — Suojaviheralue.
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Eri asemakaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.
Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.
Ohjeellinen tontin raja.

31
PERÄV
51
VISIOL
8500
40%

Kaupunginosan numero, joka ei vaihdu.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.

II — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Ohjeellinen rakennusala.

re — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin.

kl — Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

Rakennusalalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.

Rakennuksen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

ei prh — Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Istutettava alueen osa.

Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita.

Katu.

Katuaukio/tori.

jar — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

jpo — Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

ajo — Ajoyhteys.

ajo-1 — Kadunomainen ajoyhteys.

lk — Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

p — Pysäköintipaikka.

P — Ohjeellinen pysäköintipaikka.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.

Erityisraitsey.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Vaara-alue.

vrs — Muuntajan vaara-alue.

vrs — Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.

vrs — Muuntaja.

hule — Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.

2 — 2-raide- merkinnällä varustetulla alueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:
Meluvuojauksessa tulee ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Meluvallesta tulee rakentaa maisemoitu ja istutettu luonteva maaston osa.
Tarkemmat melu- ja tärinäselvitykset tulee laatia ennen raiteen rakentamista laadittavien tarkempien suunnitelmien yhteydessä.

portti — portti-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

AUTOPAIKKAVELVOITTEET alueella ovat:
- paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa 1 ap/ 50 k-m2
- muut vähittäiskaupan tilat 1 ap/ 25 k-m2
- muut liiketilat 1 ap/ 50 k-m2
- majoitushuoneet 1 ap/ 70 k-m2
- toimisto-, kirjapaino- ja muut vastaavat tilat 1 ap/ 100 k-m2

PYÖRÄPAIKKAVELVOITTEET alueella ovat:
- liiketilat 1 ap/ 150 k-m2
- toimistotilat 1 ap/ 80 k-m2

Pyöräpaikkavelvoite ei koske talkkauppaa.

PIHA-ALUEET tulee jäsennöidä istutuksilla ja erilaisilla pinnoitemateriaaleilla siten, että jalankulkualueet, pysäköinti ja huolto erottuvat toisistaan. Laajat pakoitusalueet tulee jakaa istutuksilla pienempiin osiin. Ulkovarastointi on kielletty. Huoltopihat tulee toteuttaa julkisivumaisesti osana rakennusmassaa ja myös jätteiden keruu tulee integroida rakennusmassaan. Jätteiden keruuseen ei saa avautua kaupunkikuvallisesti tilavaa näkymää. Asemakaava-alueen rakentamista jätevä korttelialueen osat, jotka ei käytetä ajoreitä, huoltopihana tai pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

HULEVEDET: Vesitä läpäisemättömiltä pinnoilta tuleva hulevesiä tulee viivyttää tontilla. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m3) jokaista sataa vettä läpäisemättömiltä reitelmeiltä (100 m2) kohden. Hulevesisäiliöiden tulee tyhjentyä tasaisesti 12 tunnin sisällä täyttymisestään. Tontilen hulevedet viivytetään esim. hulevesisäiliö- ja kasettirakaisuin tai vastaavin.

HAITMANIT SULFAATTIMAAT: Asemakaava-alueella esiintyy todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamotumismaksi on otettava huomioon rakenteiden suunnitelussa, kaivutöissä, massanvaihdoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamotumisehtoisen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

RAUTATIEN HUOMIOON OTTAMINEN: Mikäli rautatealueen läheisten korttelı- ja katualueiden toteutus sisältää radan stabiliteettiin mahdollisesti vaikuttavia maaosien siirtoja (kaivamista, pengertämistä) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä jatkosuunnitelun yhteydessä riittävät selvitykset radan rakenteiden paikallisen pysymisen varmistamiseksi. Liikennevirastan ohjeiden mukaisesti. Uusilla korttelı- ja katualueilla muodostuvia sade- ja kuivatusvesiä ei saa johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Myöskään radan kuivatukseen liittyvien laskuojien kuntoa tai läpäisykykyastetteita ei saa huonontaa.

Radan läheisyydessä saattaa esiintyä sellaista rautatelikenteestä aiheutuvaa tärinää, jolka tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa. Tärinään voidaan vaikuttaa materiaalivalinnoilla ja rakennerathaisulla. Alueelle ei saa sijoittaa tärinäherkkää toimintaa.

MELU: Liikennevälylen melu tulee ottaa huomioon rakennusten käyttötarkoitus huomioon ottaen.

KAUPUNKIKUVA: Moottoritien varresta tulee rakennuksilla muodostaa erityisen edustava yhtenäinen julkisivunauha. Moottoritien varren korttelissa 52 ja korttelin 51 tontilla nro 10 rakennusten tulee avautua näytekkunamaisesti moottoritielle päin ja moottoritielle suuntautuvasta julkisivusta tulee vähintään 1/3 olla lasipintaa. Näillä tontelia moottoritien puoleisen julkisivun korkeuden tulee olla vähintään 9 m maanpinnasta. Lisäksi moottoritien puoleisessa julkisivussa tulee olla vähintään 3 kerrosta. Moottoritien puoleisella julkisivualla, jolla rakennus on lähimpänä yhteiskäyttöä kokonaisuudelta. Mainokset tulee sijoittaa rakennuksissa yhtenäiskeitä tavalla. Jos rakennuksen sijoittuu useita yrityksiä, tulee niiden mainokset koota julkisivussa yhteen.

Korttelin 52 tontilla nro 1 moottoritien puoleinen julkisivu tulee visuaalisesti kalkasista sisäänvedetyltä esim. lasisella osalla, jos julkisivun yhtenäinen pituus ylittää 80 metriä.

Suunnitelussa tulee varmistaa Visiolinjan varrella ja kiertoliittymän ympäriltä kaupunkikuvan korkea laatu sekä ottaa huomioon jalankulkijan näkökulma muodostamalla rakennusten maantasokerroksesta mielyttäviä ja vaihtelevia kaupunkikuvaa.

MAISEMOINTI: Kaivaessa avoleitu moreenipitoinen korttelin 51 tontilla nro 9 saa olla enintään 45 m korkea ja rinnekaltevuus 1:1 ta leveä, ja sitten vovat laittaa mäntvkissä haluttessaan myös muut alueen toimijat. Lisäksi korttelitmän eteläpuolella saittaan enintään 20 m korkeita pyramidia, jotten paikat määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Korttelin 51 tontin nro 9 suunnitelussa tulee varmistaa Oulunportin alueelta kevyen liikenteen pääsy yl 4-m rampin linja-autopysäkille.

lk — lk-merkinnällä varustettu korttelialue kuuluu Oulun seudun lastulukäsvkään. Alueen suunnitelun ja rakentamisen tulee olla erityisen laadukasta.

2 — TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tontijaon mukainen tontti.

PORTINKAARRE 9 TOIMITILAT

PIIRUSTUKSEN KORKOJÄRJESTELMÄ ON N2000.

Kaupunginosa/kylä	Kortteli/tila	Tontti/Rn:o
31	52	5

Rakennusoikeinen nimi ja osoite
PORTINKAARRE 9 TOIMITILAT
PORTINKAARRE 9, OULU, 90410

Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten

Piirustuslaji
PÄÄPIIRUSTUS

Piirustuksen sisältö
ASEMAPIIRUSTUS

Mittakaava
1:500

Tiedosto: PORTINKAARRE 9 v104.pln

Suunnittelualla ja piirustusnumero
ARK ARK_

Päiväys
13.5.2022

KI KORHONEN OY
Telofax 26 626, 90540, Oulu
ok@okkorhonen.com, 040 531 41 63