

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 6  Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 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 alaisen alueenosien välinen raja.
- 91-2  Kaupunginosan numero.
- 92-2  Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
- 93  Korttelin numero.
- 96-17  Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
- 100  Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 108-2  Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
- 113  Rakennusala.
- 113-21  Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
- 120-2  Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
- 120-101  Ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa maanalaisista tiloista maan pinnalle tai rakennuksen johtavan porras- ja hissiyhteyden suojavyöhykkeeseen. Porrashuoneeseen tulee olla esteetön pääsy kadulta tai katuaukiolta/torilta ja sen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys maanalaiseen tekniseen tilaan.
- 125  Uloke.
- 128-2  Rakennusala, jolle saa sijoittaa valoa läpäisevän katoksen.
- 133  Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 147-101  Ohjeellinen ajoyhteys.
- 159  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- 165-1  Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
- 190-129  Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa ilmanvaihtokanavan.
- 200-361  pok5-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:  
Kaupunkikuva ja rakentaminen:  
Rakennuksen tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Rakennuksen tulee olla yksityiskohdiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuinen.  
Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Vähintään 80 % maantason Isokadun puoleisesta tontinrajasta sisäänvedetyistä julkisivuista ja 25 % Hallituskadun puoleisesta julkisivusta on oltava ikkuna- tai lasiovipintaa. Maantason umpipintojen tulee olla materiaaleiltaan ja artikuloimiltaan katutilan julkista ilmettä parantavaa.  
Tontille tulee muodostaa kuusikerroksinen jalustaosa. Jalustaosan Isokadun puoleinen sisäänveto tulee toteuttaa siten, että neljännen kerroksen räystääslinja sovietaan naapurikiteistön räystääslinjan kanssa ja kuudennen kerroksen räystääslinja sovietaan naapurikiteistön harjalinjan kanssa. Hallituskadun puolelta rakennuksen jalustaosa tulee sovittaa naapurikiteistön räystääslinjaan. Rakennuksen vesikatkojen tulee olla tasakattomaiset. Torniosan julkisivun korkeusasema saa olla enintään +58.00 (N2000).  
Jalustaosan julkisivumateriaalina Isokadun ja Hallituskadun puolella tulee käyttää vaaleaa kiveä esim. keraaminen suuria laattoja tai luonnonkiviä. Sokkelin näkyviin jäävät sokkelipinnat tulee olla tummaa luonnonkiveä tai hiottua väribetonia. Ikkuna-aukusten jäsentävien umpiosien ja piellen pintaverhousmateriaalina tulee käyttää lämminsäilyistä luonnonväristä metalliverhousia.  
Torniosan julkisivumateriaalina tulee olla vaalea ja pääosin kiviaineinen. Torniosan seitsemännen kerroksen julkisivujen tulee erottua värisävyiltään tummempina muista kerroksista.  
Mikäli käytetään sandwich-elementtirakennetta, tulee saumojen suunnittelun, sijaintiin ja toteutukseen kiinnittää erityistä huomiota.  
Rakennuskoikeudesta enintään 3000 kerrosalaneliömetriä saa käyttää asuinrakentamiseen. Asuntoja saa sijoittaa ainoastaan kerroksiin 7–14. 3000 kerrosalaneliömetrin lisäksi asuntoja palvelevia poistumisteitä sekä liikenne, varasto ja teknisiä tiloja saadaan sijoittaa rakennuksen 1–6 kerroksiin kokonaisrakennuskoikeuden puitteissa.  
Parvekkeet, kattopihat ja kalteut:  
Rakennusmassasta ulkoneuvia parvekkeita tai parveketorneja ei sallita, asuntojen parvekkeiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus rakennusmassan kanssa.  
Asuntojen parvekkeet on sovittava rakennuksen julkisivuihin siten, että ne sulautuvat visuaalisesti osaksi muuta julkisivurakennetta. Asuntojen parvekkeiden kalteiden tulee olla pystysäleikköä, samaa mallia käytetään sekä parvekkeissa, että ranskalaisissa parvekkeissa. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava katteen sisäpuolelta. Parvekelasien tulee olla väritöntä kirkasta lasia ja puutteettomia.  
Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä kuin muut ulkoseinäpinnat.  
Kattopohjojen pihajätealueiden kalteiden tulee olla kirkasta väritöntä lasia. Kaidetta kanteiden rakentaminen tulee sijoittaa kattotason puolelle ja tulee olla väritöntä vaaleita. Kattopihan kalteiden tulee olla sisäänvedettyinä jalustaosan julkisivuista.  
Kattopohjojen kalteiden korkeuden tulee täyttää kansalliset turvallisuusvaatimukset. Lumitilat tulee osoittaa kattopohjoille.  
Ympäristöhäiriöiden torjuminen:  
Asuntojen sekä toimisto- ja liikkeiden ulkovaippa mitoitetaan 30–35 dBA äänitasoerovaatimukselle. Äänitasoerovaatimukset on tarkistettava kunkin julkisivun osalta. Ääneneristävyydessä on varauduttava mahdollisen raide liikenteen reitin aiheuttamaan meluun. Meluuntorjuntasuunnitelmalta on osoitettava, että kattokorkeus sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjeavat eivät ylity.  
Parvekkeet tulee lasittaa.  
Asuttopihan suojauksessa tulee huomioida tuulisuus.

Maaperä:

Rakentamisen aikana (purkutytöt ja pohja kaivut) tulee seurata silmämääräisesti ja aistinvaraisesti alueen maaperää. Mikäli alueella havaittaisiin rakentamisen aikana viitteitä pilaantuneisuudesta, tulee se selvittää tarkempien testien avulla. Mahdollinen pilaantunut maaperä on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asemakaava-alue on potentiaalisten sulfaattimaiden aluetta. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakentamisen suunnittelussa, kaivauksissa, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi sekä alueelta poistojätettävien hulevesien tarkkailussa ja käsittelyssä. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden vaikutus suunnitelmarakaisuihin.

Rakentamisen purkutytön yhteydessä tulee laatia tarkentavia pohjatutkimuksia ja kallioporauksia purkukaivannosta, joilla varmistetaan, että naapurikiteistöille ei aiheudu haittaa rakentamisesta.

Pohja- ja louhintatöissä tulee huomioida kalliotilassa sijaitsevan pysäköintilaitoksen rakenteet ja suojaetäisyydet.

Pihajätealueet ja hulevedet:

Kattopihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusaloilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään 1/3 on oltava riittävän vahva kerros kasvualustaa korkeammalle kasvillisuudelle. Kasvialustan paksuuden tulee olla vähintään 0,4–0,6 metriä, jotta kasvihilalle voidaan sijoittaa erikoisia pensaita, heiniä ja perennoja sekä mahdollisesti pieniä puita/rungollisia pensaita. Istutusalojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuusvalinnossa huomioidaan kattopihan ilmastolliset rajoitteet. Kasvivalinnoissa ja kasviryhmissä suositaan monilajisia/dynaamisia kasviryhmiä.

Kasvillisuuden, kasvialustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Pihojen oleskelualueita tulee suojata istutuksilla ja rakennuksen arkkitehtuurin sopivilla rakenteilla.

Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesisuunnittelijan laatima hulevesien käsittelysuunnitelma. Pihajätealueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.

Lattia ja pihakorkeus tulee, sovittaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennusta.

Jätetilaan tulee rakentaa kasvikatko.

Vettä läpäisemättömillä pinoilla muodostuvat hulevedet, joita ei voida varastoida ja hyödyntää viheralueiden ylläpitoon, tulee viivyttaa. Viivytysrakenteiden mitoituksena käytetään 1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa. Vettä pidättäviä pintoja ei lasketa viivytysvaateeseen.

Pysäköinti:

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- asunton: yksi pysäköintipaikka 210 kerrosalaneliömetriä kohti

- liike- ja toimistotila: yksi pysäköintipaikka 85 kerrosalaneliömetriä kohti

Jätehuoltotilalle, irtaimistovarastoille, pyörensäilytiloille, pysäköintipaikkoihin ja kerroksissa oleville teknisille tiloille ei kohdistu autopaikkaveloitetta ja pyöräpaikkaveloitetta.

Pysäköintitilassa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen avulla laajentaa ja harvita joustavia. Joustoselkeitä ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvun yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköintin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lujittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.

Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikat keskitetysti siten, että niitä ei nimetä kenenkään, voidaan laskentalaulun antamasta autojen velvoitepaikkamäärästä vähentää 10–20 %. Lievennyksen määrä osoitetaan perustellusti erillisellä laskelmalla. Lievennyksen käyttäminen edellyttää asemakaavamääräystä paikkojen nimikoimattomuudesta. Lievennyksivaikutus lasketaan nimikoimattomiksi osoitetuista autopaikoista. Vuorottaispysäköinnissä samoja pysäköintipaikkoja voivat hyödyntää eri toiminnot eri vuorokaudenajoina. Autojen vuorottaispysäköintijärjestely suunnitellaan aina tapauskohtaisesti näkökulmasta huomioiden. Vuorottaispysäköinnin edellytyksenä on pysäköintipaikkojen nimikoimattomuus, josta määrätään asemakaavassa.

Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa haakevan tulee osoittaa rakennusluvun yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Polkupyörien säilytys:

Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuin-kerrosalaneliömetriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lujittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkoluukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkoluukittavilla teilleillä.

Liiketilat on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohti sekä toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti. Liike- ja toimistotilojen polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lujittuja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkailaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm.

Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörineen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %.

Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkaveloitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle enkoispyörälle, polkupyörän peräauulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle aikavaa tuhatta asuntokerroksalaa kerrosalaneliömetriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

Välttämättömät tekniset asennukset ja laitteet vesikatkojen yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaisuushuonon, julkisivurakenteisiin, niiden tulee sijaita räystäälinjasta sisäänvedettyinä ja ne tulee ympäröidä näkösuojalla. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkaveloitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytysmekanismien aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asuntokohtaisia jäähdytyslaitteita ei saa sijoittaa näkyvälle paikalle julkisivuihin tai parvekkeille.

Aurinkoenergiaa hyödyntäessä saa aurinkopaneelilla sijoittaa rakennuksen jalustaosaan sisäpuolelle. Aurinkopaneelit tulee integroida osaksi julkisivun arkkitehtuuria. Kattopinnilla voidaan hyödyntää aurinkopaneelit.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassan yhteyteen helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle. Jätehuoltotilat tulee sovittaa rakennuksen muuhun arkkitehtuuriin.

Väestönsuoja:

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennuksen kellarikerroksiin.

Kulkuyhteys maanalaiseen tilaan:

Korttelissa tulee sijoittaa kallioitiloihin johtava henkilöliikenteen hissi- ja porrasyhteys, jonka tulee liittyä esteettömästi julkiseen ulkotilaan.

# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

I KAUPUNGINOSA  
KORTTELI 20  
TONTTI 1

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 21.6.2004 (1770) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54§§ MUKAINEN

JA VASTAA OLOSUhteita 28.2.2023.

MAANMITTAUSINSINOORI

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000



ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2519	17.3.2023				
10800 / 2021					
SUUNNITTEILIA LEENA KALLIONIEMI			PIIRITÄJÄ OUTI COLLANDER		
 KAAVOTUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN			EHDOTUS		