

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 6 AL
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 I
92-2 POK
93 20
Korttelin numero.
- 96-17 9400+ta400
Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
- 100 XIV
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
- 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 maanalaisista kellarikerrosta.
- 120-101 Ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa maanalaisista tiloista maan pinnalle tai rakennuksen johtavan porras- ja hissiyhdyntien suoja-alueen pinnalle tai rakennuksen estedintä päässä kadulta tai katuaukiolta/torilta ja sen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys maanalaisten teknisen 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 maantason korkeus muodostaa miellyttävää kaupunkikuva. 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 räystäälinja sovietaan naapurikiteistön räystäälinjan kanssa ja kuudennen kerroksen räystäälinja sovietaan naapurikiteistön harjalinjan kanssa. Hallituskadun puolelta rakennuksen jalustaosa tulee sovitaa naapurikiteistön räystäälinjaan. 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 näkyvät jäävät sokkelipinnat tulee olla tummaa luonnonkiveä tai hiottua väribetonia. Ikkuna-aukotusta jäsentävien umpiosien ja piilien pintaverhousmateriaalina tulee käyttää lämminsäilyistä luonnonvärisiä metalliverhousia.
Torniosan julkisivumateriaalina tulee olla vaalea ja pääosin kiviaineinen. Torniosan seitsemännen kerroksen julkisivujen tulee erottua värisävyltään tummempana muista kerroksista.
Mikäli käytetään sandwich-elementtirakennetta, tulee saumojen suunnittelun, sijaintin 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: Rakennusmassassa 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 kaiteen sisäpuolelta. Parvekelasien tulee olla väritöntä kirkasta lasia ja puutteettomia.
Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyytä kuin muut ulkoseinäpinnat.
Kattopihojen pihajätealueiden kalteiden tulee olla kirkasta väritöntä lasia. Kaidetta kantavien rakenteiden tulee sijaita kattotason puolella ja tulee olla väritöntä vaaleita. Kattopihan kalteiden tulee olla sisäänvedettyinä jalustaosan julkisivuista.
Kattopihojen kalteiden korkeuden tulee täyttää kansalliset turvallisuusvaatimukset. Lumitilat tulee osoittaa kattopihaille.
Ympäristöhäiriöiden torjuminen:
Asuntojen sekä toimisto- ja liiketoimien ulkoääniä mitoitetaan 30-35 dBA äänitasoerovaatimuksella. Äänitasoerovaatimukset on tarkistettava kunkin julkisivun osalta. Ääneneristävyydessä on varauduttava mahdollisen raide liikenteen reitin aiheuttamaan meluun. Melueneristysvaatimukset on osoitettava, että kattokoristeille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjeavot 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. Happamotumisriski on otettava huomioon rakentamisen suunnittelussa, kaivauksissa, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamotumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi sekä alueelta poistopuhdettavien hulevesien tarkkailussa ja käsittelyssä. Rakennus suunnittelun 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 kallioliitassa 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. Kasvualustan paksuuden tulee olla vähintään 0,4-0,6 metriä, jotta kasvihuolto voidaan toteuttaa erikoisista pensaita, heiniä ja perennoja sekä mahdollisesti pieniä puita/rungollisia pensaita. Istutusalueiden korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuusvalinnossa huomioidaan kattopihan ilmastolliset rajoitteet. Kasvivalinnoissa ja kasviryhmissä suositaan monilajisia/dynaamisia kasviryhmiä.

Kasvillisuuden, kasvualustan 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 viheruunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesisuunnitteluun laatima hulevesien käsittelysuunnitelma. Pihajätealueilla on varattava riittävä tila lumenkäsittelyyn ja varastointiin.

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

Jätetilään tulee rakentaa kasvikatko.

Vettä läpäisemättömillä pinoilla muodostuvat hulevedet, joita ei voida varastoida ja hyödyntää viheralueiden ylläpitoon, tulee viivyttaa. Viivytyksen toteutus on toteutettava 1 m³/100 m² vettä läpäisemättömällä pintaa. Vettä pidättäviä pintoja ei lasketa viivytsvaateeseen.

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 teknisisille tiloille ei kohdistu autopaikavelvoitetta ja pyöräpaikavelvoitetta.

Pysäköintitilassa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen avulla laskea joustava jousto- ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvun yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköintin järjestämisessä käytetään joustokoteloita.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömissä ja luokitavissa sisätiloissa. Jousto enintään -10 %.

Jos toteutetaan vähintään 50 auton pysäköintipaikka keskitetyt siten, että niitä ei nimetä henkilöäkin, voidaan laskeutua ulkoan 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 vuorokaudenaikoina. Autojen vuorottaispysäköintijärjestely suunnitellaan aina tapauskohtaisesti näkökulmasta huomioiden. Vuorottaispysäköinnin edellytys on pysäköintipaikkojen nimikoimattomuus, josta määrätään asemakaavassa.

Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan 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 lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkoluokitettava. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkoluokitavilla teilneillä.

Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohti sekä toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti. Liike- ja toimistotilalla polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyritävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on luokituttu katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan oven tulee olla helposti avattava ja mitoituksen mahdollista talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm.

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

Polkupyörien pysäköintitilaa ei kohdistu autopaikavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle enkoispyörälle, polkupyörän peräaukulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle akavaa tuhanta asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

Välttämättömät tekniset asennukset ja laitteet vesikatkojen yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaisuus, julkisivurakenteisiin, niiden tulee sijaita räystäälinjaan sisäänvedettyinä ja ne tulee ympäröidä näkösuojalla. Kerroksissa olevin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asuntokohtaisia jäähdytyslaitteita ei saa sijoittaa näkyvälle paikalle julkisivuihin tai parvekkeille.

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

Jätehuolto:

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

Väestönsuoja:

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennuksen kellarikerroksiin.

Kulkuyhteys maanalaiseen tilaan:

Korttelissa tulee sijaita kallioliiton johtava henkilöliikenteen hissi- ja porrasyhteys, jonka tulee liittyä esteettömästi julkiseen ukkotiilaan.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

I KAUPUNGINOSA
KORTTEILI 20
TONTTI 1

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 21.6.2004 (1770) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

MITTAKAAVA 1:1000

ASEMAKAAVOITUS

KAUVATUNNUS-DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUSTO	VOIMAMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2519 10800 / 2021	17.3.2023		13.06.2023	11.09.2023	
SUUNNITTEILIA LEENA KALLIONIEMI		PIIRITAJA OUTI COLLIANDER			
KAUVOTUSJOHTAJA KARI NYKANEN			EHDOTUS		