
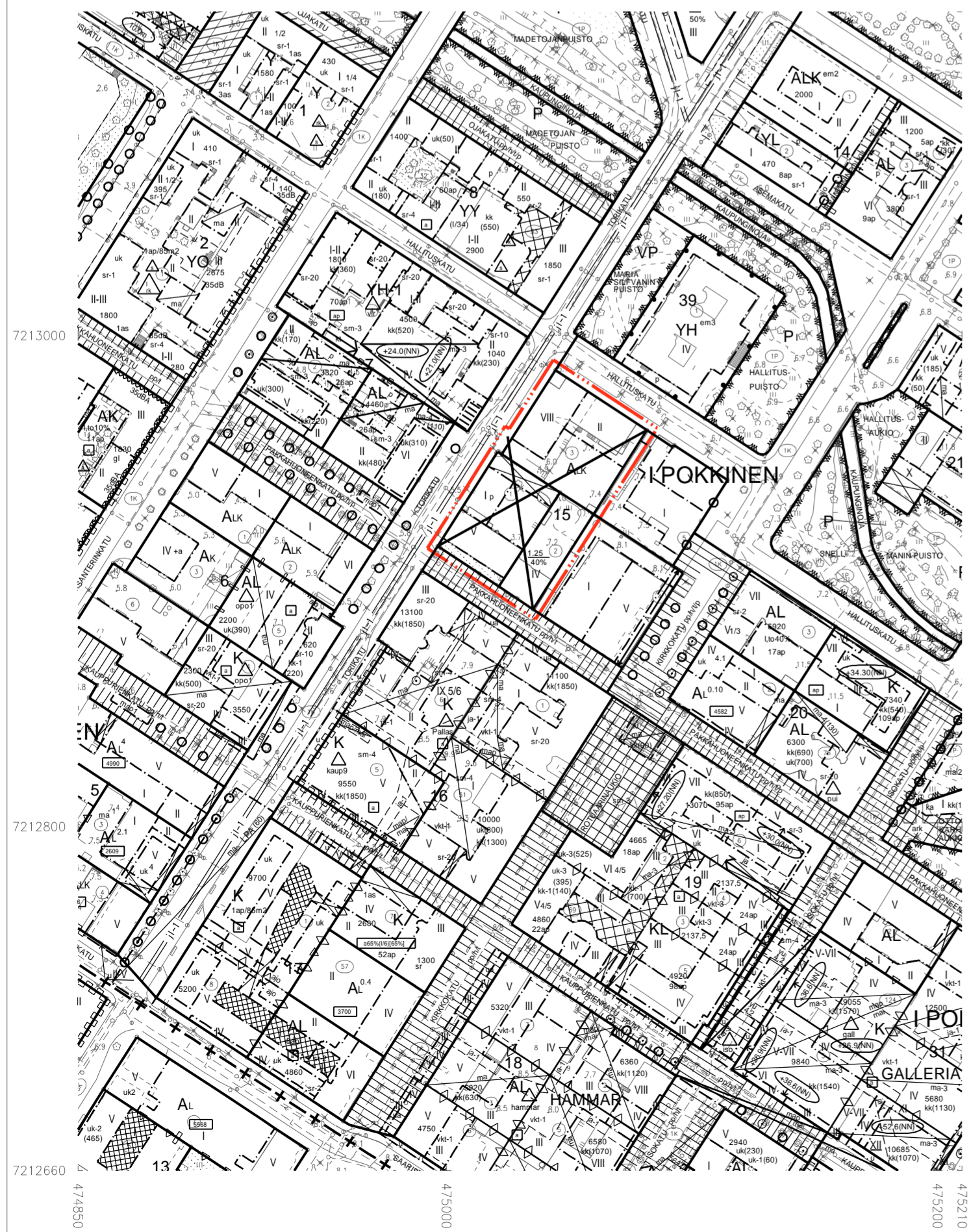








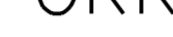


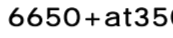


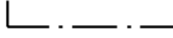
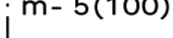
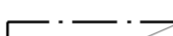

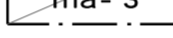
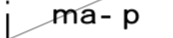
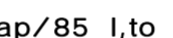


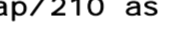
82-1  3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnyt ja -määräykset poistetaan.

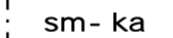


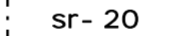
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:


- 6  AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 82  3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 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.
- 91-2  Kaupunginosan numero.
- 92-2  Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
- 93  Korttelin numero.
- 95  TORIKA Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96-3  6650+at350 Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltoiltojen kerrosalan neliömetreinä.
- 100  XII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113  Rakennusala.
- 115-8  m- 5(100) Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Suluisissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
- 120  ma Maanalainen tila.
- 120-2  ma- 3 Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
- 122-2  ma- p Maanalainen pysäköintipaikka.
- 124-102  ma- ajo Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan. Ajoluiskan sijainti on ohjeellinen.
- 133  le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- 136  Katu.


163-1  1ap/85 l,to m2 Merkintä osoittaa, kuinka monta liike- ja toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.


163-3  1ap/210 as m2 Merkintä osoittaa, kuinka monta asutokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

170-10  sm- ka Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kaivava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.

171-23  sr- 20 Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kultuurihistorialliset ja rakennustiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

174-2  vm Muuntaja.

190-8  Rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.

200-299  pok2 pok2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Rakentamisen tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuva. Varastot tai muut katutasan julkisivua passiivoivat tilat tulee sijoittaa pihan puolelle tai varustaa ikkunoita. Maantasokerrokseen ei voi sijoittaa asuntotiloja. Vähintään 60 % Torikadun ja Hallituskadun puoleisista maantasan julkisivuista on oltava ikkunapintaa tai aukkoa. Maantasan umpipintojen tulee olla materiaaleiltaan ja artikuloinniltaan katutilan julkista ilmettä parantavaa. Tonteilla nro 1 ja 2 sijaitsevan rakennuksen kerroksiin 11 tai 12 tulee toteuttaa yhteisiä, jonka pinta-ala on vähintään 40 kerrosalaneliometriä.

Rakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja ja värisävyiltään vaaleita. Tonteilla nro 1 ja 2 sijaitsevien 12-kerroksisten rakennusalojen ylimmän kerroksen julkisivuissa sekä tontilla nro 3 sijaitsevan 9-kerroksisen rakennusalan julkisivuissa voidaan kuitenkin käyttää muuta materiaalia ja muunnaisia värisävyjä. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä kuin muut seinäpinnat. Materiaalien tulee olla teknisesti ja esteettisesti laadukkaita ja aikaa kestäviä kaikissa mittakaavoissa, valaistusolosuhteissa sekä kaikilla etäisyyksillä, joilta niitä tarkastellaan.

Piha-alueelle ja kansipihalle saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa erillisiä varastorakennuksia ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Rakennuksen vesikatot tulee olla tasakattomaiset. Piharakennuksille ja -katoksille tulee rakentaa viherkatto.

Parvekkeet: Kerrostalojen parvekkeet on toteutettava sisäänvedettyinä ja/tai ranskalaisina parvekkeina. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Piha-alueet ja hulevedet:

Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisen alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta.

Toisen kerroksen tasolla olevilla kansipihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusalueilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään puolet on oltava paksuus kasvualustaa, paksuus vähintään 0,5-0,9 metriä, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita. Istutusalojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siten, etteivät ne tarpeettomasti korota pihan korkoa tai rakennuksia. Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunolla sovittaa ympäröivien alueiden korkeusarsemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

Korotettujen pihakansien ja kansipihojen reunat naapuritonttien suuntaan kaiteineen tulee käsitellä ympäristönsä sopivaksi.

200-299

Pysäköinti:

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- asuminen: 1 pysäköintipaikka / 210 asutokerrosalaneliometriä
- liike- ja toimistotilat: 1 pysäköintipaikka / 85 kerrosalaneliometriä.

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista veloitteipaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvun yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Veloitteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotejkeitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

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

Polkupyörän pysäköinti: Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asutokerrosalaneliometriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissa tai seinätelineissä. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle josta alkavaa tuhatta asutokerrosalan kerrosalaneliometriä kohden. Mahdolliset ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Liiketilat on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyörän pysäköintialue ei kohdistu autopaikkaveloitteita.

Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan oven tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkooka pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai lauska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %.

Tekniset laitteet ja tilat: Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikatot yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaisuutteen ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkaveloitteita. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamo tulee integroida rakennukseen alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Jätehuolto: Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

Väestönsuoja: Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerroksiin ja/tai osoitetaan erikseen sovitavalla tavalla korttelialueen ulkopuolelta.

# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

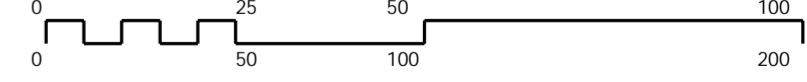
I KAUPUNGINOSA  
KORTTELI 15  
TONTIT NRO 1, 2 JA 3 SEKA  
KATUALUE


ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 10.2.1953 (68), 4.11.1953 (78) JA 7.1.1963 (293) VAHVISTETUT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHEITA

MITTAKAAVA 1 : 1000  
POIST.MERK. 1 : 2000



KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2387	1.2.2021				
SUUNNITTELIJA JERE KLAMI			PIIRTAJA IRMA HYRY		
	ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO KARI NYKANEN				LUONNOS