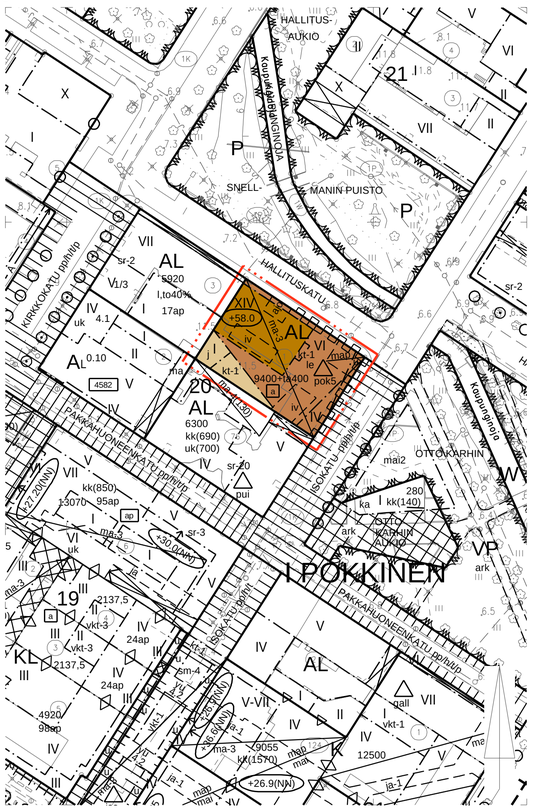

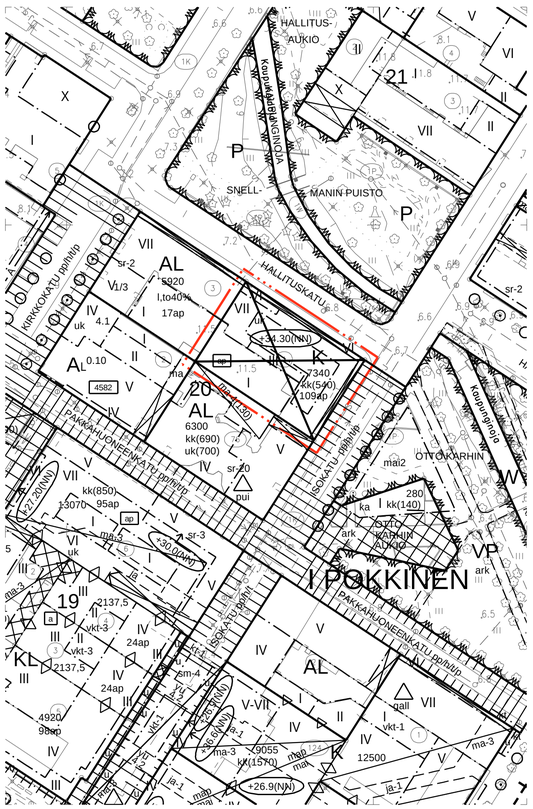

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

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 asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2	I	Kaupunginosan numero.
92-2	POK	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
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 rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
108-2	+58.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
113-21	j	Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
120-2	ma - 3	Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
120-101	map	Ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa maanalaisista tiloista maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras- ja hissiyhteyden suojavyöhykeineen. Porrashuoneeseen tulee olla esteetön pääsy kadulta tai katuaukiolta/torilta ja sen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys maanalaiseen tekniseen tilaan.
125	u	Uloke.
128-2	kt - 1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa valoa läpäisevän katoksen.
133	le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
147-101	ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
165-1	a	Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
190-129	iv	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa ilmanvaihtokanavan.
200-361	pok5	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 sisäänvedetystä julkisivusta ja 25 % Hallituskadun puoleisesta julkisivusta on oltava ikkuna- tai lasiovipintaa. Maantason umpipintojen tulee olla materiaaleiltaan ja artikuloinniltaan katutilan julkista ilmettä parantavaa.

Tontille tulee muodostaa kuusikerroksinen jalustaosa. Jalustaosan Isokadun puoleinen sisäänveto tulee toteuttaa siten, että neljännen kerroksen räystäslinja sovitetaan naapurikiinteistön räystäslinjan kanssa ja kuudennen kerroksen räystäslinja sovitetaan naapurikiinteistön harjalinjan kanssa. Hallituskadun puolella rakennuksen jalustaosa tulee sovittaa naapurikiinteistön räystäslinjaan. Rakennuksen vesikattojen tulee olla tasakattomaiset. Torniosan julkisivun korkeusasema saa olla enintään +58.00 (N2000).

Jalustaosan julkisivumateriaalina Isonkadun ja Hallituskadun puolella tulee käyttää vaaleaa kiveä esim. keraaminen suurlaatta tai luonnonkivilaatta. Sokkelin näkyviin jäävät sokkelipinnat tulee olla tummaa luonnonkiveä tai hiottua väribetonia. Ikkuna-aukotusta jäsentävien umpiosien ja pielien pintaverhousmateriaalina tulee käyttää lämminsävyistä luonnonväristä metalliverhousta.

Torniosan julkisivumateriaalin tulee olla vaalea ja pääosin kiviaineinen. Torniosan seitsemännen kerroksen julkisivujen tulee erottua värisävyiltään tummempana muista kerroksista.

Mikäli käytetään sandwich-elementtirakennetta, tulee saumojen suunnitteluun, sijantiin ja toteutukseen kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusoikeudesta 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 kokonaisrakennusoikeuden puitteissa.

Parvekkeet, kattopihat ja kaiteet:

Rakennusmassasta ulkonevia parvekkeita tai parveketorneja ei sallita, asuntojen parvekkeiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus rakennusmassan kanssa.

Asuntojen parvekkeet on sovitettava rakennuksen julkisivuihin siten, että ne sulautuvat visuaalisesti osaksi muuta julkisivuarkkitehtuuria. Asuntojen parvekkeiden kaiteiden 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 puitteettomia.

Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä kuin muut ulkoseinäpinnat.

Kattopihojen piha-alueiden kaiteiden tulee olla kirkasta väritöntä lasia. Kaidetta kantavien rakenteiden tulee sijaita kattotason puolella ja tulee olla värittään vaaleita. Kattopihan kaiteiden tulee olla sisäänvedettyinä jalustaosan julkisivuista.

Kattopihojen kaiteiden korkeuden tulee täyttää kansalliset turvallisuusvaatimukset.

Lumitilat tulee osoittaa kattopihoille.

Ympäristöhäiriöiden torjuminen:

Asuntojen sekä toimisto- ja liiketilojen ulkovaippa mitoitetaan 30–35 dBA äänitaso-erovaatimukselle. Äänitaso-erovaatimukset on tarkistettava kunkin julkisivun osalta. Ääneneristävyydessä on varauduttava mahdollisen raideliikenteen reitin aiheuttamaan meluun. Meluntorjuntasuunnitelmalla on osoitettava, että kattoterassille sekä leikki- ja oleskelualueille asetetut melun ohjearvot eivät ylity.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Asuntopihan suojauksessa tulee huomioida tuulisuus.

Maaperä:

Rakentamisen aikana (purkutyöt 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 rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi sekä alueelta poisjohdettavien hulevesien tarkkailussa ja käsittelyssä. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin.

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

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

Piha-alueet ja hulevedet:

Kattopihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusalustoilla. 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 kansipihalle voidaan istuttaa erikokoisia pensaita, heiniä ja perennoja sekä mahdollisesti pieniä puita/rungollisia pensaita. Istutusalustojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuusvalinnoissa 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.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihaärjärjestely-, istutus- ja hulevesisuunnittelijan laatima hulevesien käsittelysuunnitelma. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.

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

Jätetilaan tulee rakentaa kasvikatto.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvat hulevedet, joita ei voida varastoida ja hyödyntää viheralueiden ylläpitoon, tulee viivyttää. Viivytysrakenteiden mitoituksena käytetään 1 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa. Vettä pidättäviä pintoja ei lasketa viivytysvaateeseen.

Pysäköinti:

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- asunnot: yksi pysäköintipaikka 210 kerrosalaneliömetriä kohti

- liike- ja toimistotila: yksi pysäköintipaikka 85 kerrosalaneliömetriä kohti

Jätehuoltotilalle, irtaimistovarastoille, pyöriensäilytystiloille, pysäköintipaikkoihin ja kerroksissa oleville tekniselle tiloille ei kohdistu autopaikkavelvoitetta ja pyöräpaikkavelvoitetta.

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa ylä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

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

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

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

Polkupyörien säilytys:

Alueelle on osoitettava asukkaita varten vähintään yksi polkupyöräpaikka 30 asuinkerrosalaneliömetriä kohti. Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla teliineillä.

Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohti sekä toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittuja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. 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 autopaikkavelvoitetta. Asunnoille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta asuntokerrosalan kerrosalaneliömetriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

Välttämättömät tekniset asennukset ja laitteet vesikattojen yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaisuuteen, julkisivuarkkitehtuuriin, niiden tulee sijaita räystäslinjasta sisäänvedettynä ja ne tulee ympäröidä näkösuojalla. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asuntokohtaisia jäähdytyslaitteita ei saa sijoittaa näkyvälle paikalle julkisivuihin tai parvekkeille.

Aurinkoenergiaa hyödynnettäessä saa aurinkopaneeleita sijoittaa rakennuksen jalustaosaan sisäpihan puolelle. Aurinkopaneelit tulee integroida osaksi julkisivun arkkitehtuuria. Kattopinnoilla 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 sijaita 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.

MAANMITTAUSINSINÖÖRI

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000

0 25 50 100

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS-PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2519 10800 / 2021	17.3.2023		13.06.2023	11.09.2023	25.10.2023

SUUNNITTELIJA LEENA KALLIONIEMI	PIIRTÄJÄ OUTI COLLIANDER
KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN	