

124		Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluisika.	
124-1		Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluisikan.	
137		Katuaukio-tori.	
137-1		Tori-aukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.	
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	
141-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huutoajo on sallittua.	
147		Ajoyhteys.	
148		Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	
154-103		Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).	300-23
174-2		Muuntaja.	
190-10		Vesialueen osa, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä laitteita.	
200-368		<p>pok6-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>Kaavamääräys tarkentuu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.</p> <p>Kaupunkikuvia ja rakentaminen:</p> <p>Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin 38 tontilla nro 6 esiteltävää korkealta ja näkyvää, kaupunkikuvallisesti dominoivaa maamerkkirakennusta edellytetään poikkeuksellisen korkeatasoisista arkkitehtuuria. Rakennusten tulee sopia mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan Vänmanninsaaren olevien rakennusten välineiseen ja yksinkertaiseen muotokieleeseen. Rakennusten tulee olla suorakaiteen muotoisia sekä yksityyppisiä ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Julkisivujen tulee olla vaaleita. Julkisivumateriaalit täydentyvät ehdotusvaiheessa. Mikäli käytetään elementtirakennetta, tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen pintakäsittelyyn, saumojen suunnitteluun, sommitteluun, sijaintiin ja detaljeihin, toteutuksen esteettiseen ja tekniseen laatuun sekä materiaalien kestävyteen. Rakennusten vesikatkojen tulee olla tasakattomaiset.</p>	

**Tekniset laitteet ja tilat:**

Välttämättömät tekniset asennukset ja laitteet vesikatkojen yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Räystäsinjojen jätetä vesikatkojen yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai tiloja. Kerroksissa olevien teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkaveloitusta. Ilmanvaihto- ja lähdystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamat tulee integroida rakennuksiin alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamat on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Aurinkoenergiaa hyödynnettäessä aurinkopaneeileita ja aurinkokeräimiä voidaan sijoittaa kattopinnoille. Aurinkopaneelit tulee integroida osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

**Jätehuolto:**

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettaville ja huollettaville paikoille. Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen muuhun arkkitehtuurin kaupunkikuvallisesti mahdollisimman huomaamattomiksi ja toteutaa lukittavina tiloina.

**Väestönsuoja:**

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennuksen kellarikerroksiin.

**Maaperä:**

Alueen maaperässä on kynnysarvoon ylittävät haitta-ainepitoisuksia. Kynnysarvoon ylittävistä maista ei voida siirtää tontin ulkopuolelle hyödynnettäväksi ilman tarkempaa riskitarkastusta.

**Pohja- ja louhintatöissä tulee ottaa huomioon olevat rakenteet ja suojaetäisyydet.** Naapurikiinteistöille ei saa aiheuttaa haittaa rakentamisesta.

**Yleisillä alueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:**

**Kaavamääräys tarkentuu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.**

Alueen materiaalien ja kalusteiden tulee soveltuvaan korkeatasoiseen rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueen vaatimusten kritereihin vastavina niin esteettisesti kuin laadullisesti. Pintamateriaalien tulee olla korkeatasoiset, laadukkaat ja kulutusta kestävä. Kiveyksen kuvion, ladonnan ja käytettävän materiaalin tulee jatkaa yhtenevästi korttelialueiden kanssa, jolloin pinnottelu muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden läpi Vänmanninsaaren alueella aukiomaisiksi kävelypainotteisiksi tiloiksi.

Ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon mm. jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, huoltoreitit, pelastusreitit sekä hulevesien hallintajärjestelmät. Rakenteita ja kalusteita voidaan hyödyntää kävelypainotteisuuden mukaan ohjaamaan eri alueilla luontaista kulkua sekä huolto- ja saattoalueiden sijoittamista. Korkeudet tulee sovitaa ympäröivien korttelialueiden korkeusasemiin luontevasti ja esteettömästi.

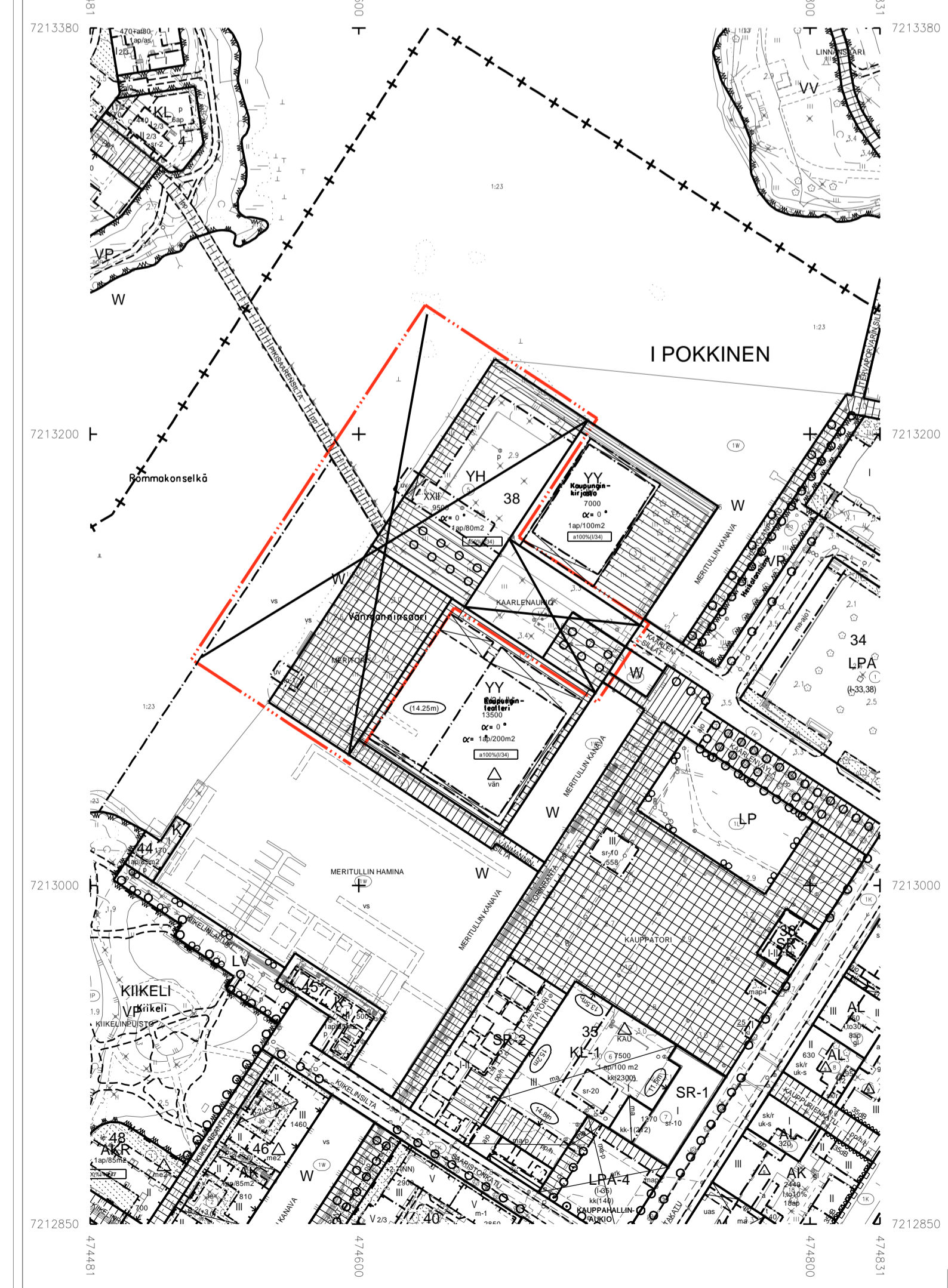
Kasvillisuutta käytetään oleskelualueiden yhteydessä. Istutettava kasvillisuus voi olla matalia ja keskimatalia pensaita, perennoja, köynnös-, heinäkasvillisuutta ja puustoa. Kasvillisuudessa tulee ottaa huomioon alueen ilmastolo-suhteet vesistön vieressä. Puusto sijoittuu pää asissa maavaraisille istutusalueille, mutta voi myös sijoittua pelkästään kiveily alueille luoden suojaisempia lehtästöjä, joiden lomassa on oleskelua varten kalusteita. Kansialueella voidaan käyttää korotettuja kasvialueita toteutettuna korkealaatuisilla kaupunkikuvaan istuvilla istutuslaitteilla, joissa maaperää on riittävästi ainakin pienten rungollisten pensaiden istuttamiseen. Kansialueella kasvillisuuden, kasvialueiden ja kastelu- ja kuvastusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Piha-alueilla käytettävät istutuslait ja muurit tulee olla laadullisesti korkeatasoiset ja yhtenevät saaren muiden rakenteiden kanssa.

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla, pois lukien kattopinnot, syntyvät hulevedet tulee suodattaa ennen vesistön purkamista. Suodatusrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden. Suodatusrakenteen mitoitustilavuuden mukainen vesimäärä tulee mahtua suodatusrakenteen lammitoimistilaan.

Pyöräpysäköinnissä käytetään runkolukittavia telineitä. Pyörätelineiden paikat järjestetään keskitetyiksi pysäköintialueiksi noudattaen saaren rakennusten suuntausta.

**TONTTIJAKOMERKINNÄT:**

6. Sitovan tonttijakon mukainen tontti.



**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:**

23-1		Liikerakennuksen korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja.
81		Vesialue.
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.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2	<b>I</b>	Kaupunginosan numero.
92-2	<b>POKKI</b>	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	<b>49</b>	Korttelin numero.
95	<b>KAARLENA</b>	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	4650	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
98-1	0 as	Merkintä osoittaa rakennusosalalle sallittujen asuntojen lukumäärän.
100	V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
100-1	<b>XVIII-XX</b>	Alleivattu roomalainen numero osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennuksen tai rakennuksen pienemmän sallitun ja jälkimmäinen roomalainen numero suurimman sallitun kerrosluvun.
108-2		Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.

# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

**ASEMAKAAVAN MUUTOS:**

I KAUPUNGINOSA  
KORTTELI 38  
TONTTI 5  
SEKA KATU-, TORI- JA VESIALUE.

**ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTU I KAUPUNGINOSAN KORTTELI 49**

KORTTELIALUEELLE OSOITETAAN ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIJAKO, JOKA ESITETAAN TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 14.10.2002 (1727) HYVÄKSYTTY / VAHVISTETTU ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54§ MUKAINEN JA VASTAA OLSUHTEITA

MAANMITTAUSINSINOORI  
PENITTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000  
POIST. MERK. 1:2000

0 25 50 100 200

**ASEMAKAAVOITUS**

KAAVATUNNUS DNRN	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2401	2.6.2023				
11684 / 2018					

SUUNNITTELIJA  
LEENA KALLIONIEMI, JERE KLAMI

PIIRITAJA  
OUTI COLLANDER

KAAVOTUSJOHTAJA  
KARI NYKANEN

**LUONNOS**