

# O U L U N K A U P U N K I

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

VI KAUPUNGINOSA

KORTTELI 26

TONTTI NRO 2 SEKÄ

PYSÄKÖINTI- JA KATUALUE SEKÄ

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE

KORTTELIALUEELLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIJAKO,  
JOKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 23.8.1972/593, 26.2.1979/845, 14.11.1988/1274 JA  
31.3.1989/1275 VAHVISTETUT ASEMAKAAVAT SEKÄ  
17.12.2007/1952 HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

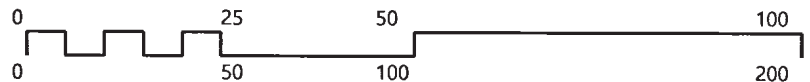
POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN  
JA VASTAA OLOSUhteita 15.5.2018.

KARTASTOPÄÄLLIKKÖ

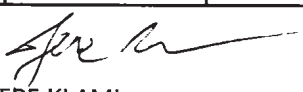


  
EERO KESKI-OJA

MITTAKAAVA 1:1000











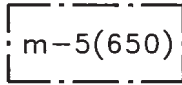
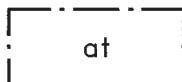
POIST. MERK. 1:2000

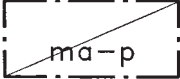
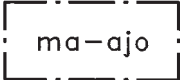
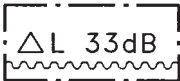

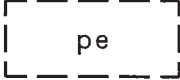
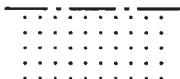




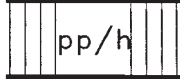

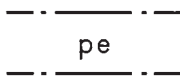
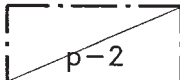
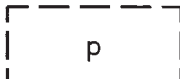

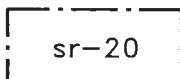



### ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- HALLITUS	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2156 2852/2014	11.6.2018	8.10.2018	16.10.2018	19.11.2018	17.12.2018	29.1.2019
SUUNNITTELIJA  JERE KLAMI				PIIRTÄJÄ  LEA MÄKI-VIERIKKO		
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ 				KARTTA-ARKISTO 2156 Säil. F:16 KARI NYKÄNEN 		

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
33		Puisto.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot 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.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-2	VI	Kaupunginosan numero.
92-2	MYLL	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	26	Korttelin numero.
95	ISOKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3	17900+α15000	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100	VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
115-8		Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
119-7		Autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.

122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
124-1		Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
132-4		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden L on oltava vähintään 33 dB.
133		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
133-104		Ohjeellinen pelialueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
141-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
145		Pihakatu.
147-2		Pelastustie.
151-1		Pihakansi. Pihakannen alle saadaan sijoittaa autopaikkoja.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154		Johtoa varten varattu alueen osa.
171-20		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.
174-1		Muuntajan vaara-alue.



myl3-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

#### KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:

Tontilla nro 1 tulee rakennusten julkisivujen olla Isokadun varrella rapattuja ja värisävyiltään vaaleita, ei kuitenkaan valkoisia, lisäksi tummaa paikalla muurattua poltettua tiiltä voidaan käyttää vähäisissä määrin. Muiden rakennusten julkisivujen tulee olla rapattuja ja värisävyiltään vaaleita, ei kuitenkaan valkoisia, tai tummaa paikalla muurattua poltettua tiiltä. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia. Kerrostalojen parvekkeet on toteutettava pääosin sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Parvekkeiden sommittelun tulee sopeutua arkkitehtuurin kokonaisilmeeseen. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Isokadun puolella rakennuksia tulee maantasossa olla muuta kuin asumistilaa.

Tontilla nro 2 tulee rakennusten tontin reunalla koillisen puolelle avautuvilla julkisivuilla käyttää julkisivumateriaalina tummaa paikalla muurattua poltettua tiiltä. Rakennusten tontin reunoille avautuvilla muilla julkisivuilla parvekkeiden tulee olla kokonaisuuden muodostavia parvekekenttiä, joissa voi kuitenkin olla arkkitehtuurin kokonaisilmeeseen sopeutuvia pieniä aukkoja. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät sekä parvekekenttien taustalla olevat seinät voivat olla muuta materiaalia ja väriä, eivät kuitenkaan valkoisia. Parvekkeiden ulkopintaan liittyvien umpiosien pinnoissa tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä tai tiililaattaa, joissa tiilen värisävy on paikalla muurattuja seinä vastava. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Sisäpihan puoleisten julkisivujen värisävyyn tulee olla vaalea ja siihen voidaan sijoittaa parvekkeita. Tontilla nro 2 kerrostalojen vesikatot tulee toteuttaa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi siten, että katon lappeet nousevat kaavassa esitettyjen kerrosliukujen mukaisesti.

Tontilla nro 3 tulee julkisivujen materiaalina käyttää tummaa paikalla muurattua poltettua tiiltä, lounaaseen avautuvan sisäpihan puoleinen julkisivu voi kuitenkin poiketa materiaailtaan ja väriältään muista julkisivuista. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia kuin tiiltä. Julkisivuihin voidaan integroida aurinkoenergia edellyttämiä ratkaisuja.

Tontilla nro 4 tulee rakennusten julkisivujen olla pääosin paikalla muurattua tiiltä. Muita materiaaleja voidaan käyttää vähäisessä määrin esimerkiksi parvekerakenteiden ja kattoterassien seinien yhteydessä. Tontin eteläreunan pysäköintialue tulee rajata kevytrakenteisella aidalla, jonka väri tulee sovittaa rakennusten ja ympäristön ulkoasuun. Asuntoihin sekä mahdollisiin liike-, palvelu- ja työtiloihin tulee olla sisäänkäynnit Myllytullinkadulta.

Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa korttelin sisälle sekä ympäristöön. Rakennukset kansipiha-alueineen tulee suunnitella ja toteuttaa esteettömyysmääräykset täyttäviksi.

Rakennusten kattojen tulee olla peltiä tai kattohuopaa ja kattojen värit ja materiaalit suunnitella siten, että ne soveltuvat arkkitehtuurin kokonaisilmeeseen. Piharakennuksille ja -katoksille tulee rakentaa viherkatto.

Kerrostalojen porrashuoneet tulee varustaa ikkunoin kaikilla kerrostasoilla tai kattoikkunoin.

Piha-alueille voidaan rakentaa rakennusoikeuden sallimia talous- ja huoltorakennuksia sekä katoksia esimerkiksi ulkoilu- ja kiinteistönhuoltovälineille, jätehuollolle ja polkupyöräsäilytykseen. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin.

#### RAKENNUSSUOJELU:

Sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia niiden alkuperäistä tyyliä. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Suojelumerkintä kohdistuu rakennuksen vanhimpiin osiin, joihin ei kuulu 1950-luvulla rakennettu viides kerros.

Sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen päätyihin voidaan toteuttaa kerroksissa 2-5 rakennuksen arkkitehtuuriin sovitettuja ulokeparvekkeita. Sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen Aströminpuiston avautuvalle julkisivulle voidaan toteuttaa kerroksissa 2-5 ranskalaisia parvekeovia lasikaiteineen, alkuperäisen ikkuna-aukotuksen alareunan ja puitejaon tulee säilyä.

#### PIHA-ALUEET JA HULEVEDET:

Piha-alueet tulee suunnitella kokonaisuutena ja toteuttaa laadukkailla materiaaleilla, jotka sopeutuvat alueen rakennusten materiaaleihin ja väreihin. Piha-alueille toteuttavat pelustusreitit ja muut tarvittavat liikennealueet tulee erotella selkeästi kävelyalueista materiaalein, istutuksin tai muilla ympäristörakentamisen keinoilla. Tonttien rajoja ei saa aidata. Maantasoon avautuvat asuntojen pihat voidaan aidata enintään 120 cm korkeilla aidoilla, joiden materiaalit ja värit tulee sovittaa rakennusten ja ympäristön ulkoasuun.

Kansipihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusaloilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään puolet on oltava paksua kasvualustaa, paksuus vähintään 0,5-0,9 m, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita ja pieniä puita. 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 reunoilla sovittaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, jonka mukaisesti alue on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Ulkoalueiden suunnittelussa otetaan huomioon mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, huoltoreitit, pelustusreitit sekä hulevesien hallintajärjestelmät. Tarvittaessa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä.

Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytykselle. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyksrakenteiden mitoituslajuuden tulee olla vähintään 1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemättömä pintamateriaalia kohden. Mahdollisen viherkaton ja nurmikiveyksen osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytyksrakenteen tulee suunnitella siten, että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytyksrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille.

#### PYSÄKÖINTI:

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava tonteilla nro 1 ja 2 seuraavasti:

- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka / 210 asuntokerrosalan m<sup>2</sup>
- palveluasunnot: 1 pysäköintipaikka / 270 asuntokerrosalan m<sup>2</sup>
- liike-, palvelu- ja toimistotila: 1 pysäköintipaikka / 85 m<sup>2</sup>

Tontilla nro 3 tulee varata asukkaiden käyttöön vähintään kaksi yhteiskäyttöautoa. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä. Lisäksi tulee varata mahdolliselle liike-, palvelu- ja toimistotilalle 1 pysäköintipaikka / 85 m<sup>2</sup>.

Tontilla nro 4 tulee varata yksi pysäköintipaikka / asunto sekä mahdolliselle liike-, palvelu- ja toimistotilalle 1 pysäköintipaikka / 85 m<sup>2</sup>.

Tonttien 1-4 pysäköintitiloissa ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

#### POLKUPYÖRIEN SÄILYTYS:

Alueelle on osoitettava polkupyöräpaikkoja seuraavasti:

- asuintilat: 1 pp / 30 as-m<sup>2</sup>
- liiketilat: 1 pp / 50 m<sup>2</sup>
- toimisto- ja muut palvelutilat: 1 pp / 85 m<sup>2</sup>

Asuntojen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on esteettömästi saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä. Polkupyörien säilytystilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Toimitila- ja liikerakentamisessa katettuun tilaan osoitetaan vähintään 30 % polkupyöräpaikoista. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Ulkona olevien telineiden tulee olla runkolukittavia.

#### TEKNISET LAITTEET JA TILAT:

Teknisiä tiloja ei saa sijoittaa kerrostalojen vesikattojen yläpuolelle. Tontilla nro 1 kahdeksankerroksisten rakennusosien kattopinnan yläpuolelle voidaan sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneet, joiden tulee olla muilla julkisivuilla paitsi sisäpihan puolella olla sisäänvedettyjä julkisivulinjoista vähintään konehuoneen korkeuden verran. Välttämättömät tekniset laitteet vesikatton yläpuolella on sovittava rakennusten kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Sr-20 -merkinnällä osoitettujen rakennusten vesikatton yläpuolelle sijoitettavat välttämättömät tekniset laitteet tulee keskittää katon harjalle ja sopeuttaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin tekniisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtotekniikan aiheuttama melu asuntojen seinällä ei saa ylittää 45 dBA.

Alueelle on sijoitettava sähkömuuntamot asemakaavassa osoitetuille alueille Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n hyväksymällä tavalla. Korttelimuuntamot on voitava toteuttaa ensimmäisen rakennusvaiheen yhteydessä. Muuntamot tulee integroida rakennukseen, pihavarastoon tai -katokseen. Mikäli muuntamon seinäpinnat näkyvät ympäristöön, ne tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaaleihin ja värisävyihin.

#### JÄTEHUOLTO:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa joko rakennuksiin, piha-alueelle rakennettaviin talousrakennuksiin, katoksiin, syväkeräysastioina tai maan alle. Jätehuoltotilat tulee jakaa useampaan pienempään rakennusmassaan tai katokseen, mikäli ne toteutetaan piha-alueille.

#### VÄESTÖNSUOJA:

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerroksiin.

#### TONTTIJAKOMERKINNÄT:

3.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.