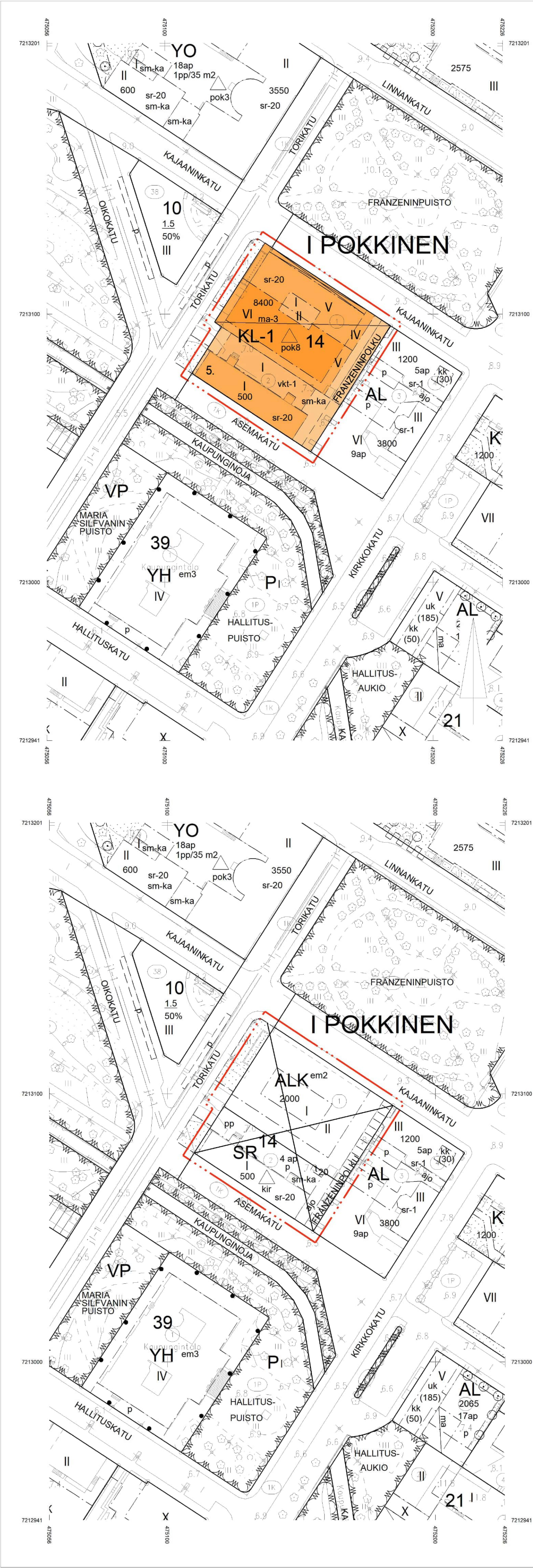




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

23-1	KL-1	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja.
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 alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2	I	Kaupunginosan numero.
92-2	POKKI	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	14	Korttelin numero.
95	FRANZENI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	8400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman salitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
120-2	ma-3	Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
127		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
128-1	vkt-1	Valokatteinen tila.
134		Istutettava alueen osa.
170-10	sm-ka	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäänös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydetävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kaigava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustoiden alkamista. Tällaisista rakennustoista on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.
171-23	sr-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 toiminna vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
190-81		Korttelialueen rajalla oleva seinä, joka on käsiteltävä julkisivumaisesti ja johon saadaan sijoittaa ikkunoita.
	pok8	pok8-merkinillä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:
		Rakentaminen ja rakennussuojelu:
		Korttelialueelle voidaan sijoittaa majoitustilaa ja siihen liittyvää liiketilaa, kuten ravintolatalia.

Asemakadun varressa sijaitseva rakennushistoriallisesti arvokas Kirkkotorin rakennus on suojeltu merkinnällä sr-20. Rakennuksesta suojellaan rakennuksen hirsinen runko, julkisivut, sisäkäyntikiuistit, pääsalin sisäkatto ja kakuunat. Julkisivun aukotus ja ikkunat tulee säilyttää. Rakennuksen ja tontin toimintojen tulee edistää rakennuksen rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä. Rakennukseen ei saa sijoittaa pysyvää asumista.

Kirkkotorin rakennuksen ulkoista hahmoa ei saa muuttaa. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita. Vesikaton ja julkisivujen korjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Vähintään toinen sisäkäyntikuiusteista on säilytettävä alkuperäisen mukaisena kylmänä tilana. Rakennukseen voidaan tehdä ennallistavaa korjaamista, kuten palauttaa ikkuna Torikadun puoleiseen julkisivuun. Sisätilojen osalta on kunnioitettava olemassa olevaa tilajakoa. Pääsalin sisäkattoon, ikkunoiden ja sisäovien listoitukseen ja seinäpintojen puolipanelointeihin saa tehdä ainoastaan ennallistavia korjauksia.

Kajaaninkadun varressa sijaitsevasta Suomen Pankin rakennuksesta osa on suojeltu merkinnällä sr-20. Merkintä koskee kellarikerroksia sekä maantasokerrosta. Maantasokeroksen julkisivun graniittipintainen sisäänvedetty osa Kajaaninkadun puolella sekä osa päätyjulkisivuista Torikadun ja tontin nro 4 suunnilla tulee säilyttää. Sr-20-merkinän kohdalla tulee säilyttää sisätiloissa pankkisali ja pankkiholvit ympäröivine seinineen, lattiaineen ja kattoineen sekä yksityiskohtineen, kuten ovet. Lisäksi entisen rahanlaskentahuoneen sisätilat tulee vastaavalla tavalla pääosin säilyttää.

Kajaaninkadun varteen sijoituvalla rakennuksen osalta edellytetään korkeatasoista arkkitehtuuria. Rakennuksen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön sopiva. Julkisivujen arkkitehtuurissa tulee ottaa huomioon rakennuksen keskeinen kaupunkikuvallinen asema. Rakennetut alueet tulee viimeistellä huolellisesti ja niillä tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Rakentamisen tulee sopeutua materiaaleiltaan, värisävyiltään ja ilmeeltään Kirkkotorin rakennuksen arkkitehtuuriin. Kirkkotorin rakennus voidaan liittää muuhun rakentamiseen asemakaavassa osoitetun valokatteisen tilan kautta. Täydennysrakennettavan osan julkisivun tulee olla pääosin käsin hiennotetty kolmikerrosrappausa.

Rakennuksen jalustaosalla, jonka suurin sallittu kerrosluku on Kajaaninkadun varressa neljä kerrosta, räystäskorkeuden tulee olla sama myös viisikerroksisella rakennusalalla. Vastaavasti jalustaosaa kerrosta korkeammalla sisäänvedetyllä rakennusalalla, jonka suurin sallittu kerrosluku on 5-6 kerrosta, räystäskorkeuden tulee olla sama.

Rakennusalan saa ylittää vähäisissä määrin pyörä- ja sisäkäyntikatosten, terassien sekä esteettömän kulun vaatimien rakenteiden vuoksi. Sisäkäyntikatosten, terassien ja luiskien tulee koittaa, muodoltaan, materiaaleiltaan ja värikyseiltään sopia ympäristönsä. Käytön mahdollistavilla korjaus- ja muutostöillä ei saa heikentää alueen rakennustaiteellisia, kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja.

Korttelialue sijaitsee mahdollisella kaupunkiarkeologisella muinaisjäänösten alueella, joten kellarin toteuttamista ei suositella alueelle, joka on osoitettu asemakaavakartalla merkinnällä sm-ka. Maaperän kaivaminen tai kellarin rakentaminen tällä alueella edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista.

Piha-alueet:

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Jätehuolto järjestetään keskitetysti. Lumen voi järjestää kuljetettavaksi tontilta pois. Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa alueella ennen johtamista sadevesijärjestelmään asiantuntijan laatiman suunnitelman mukaan. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa neliometriä vettä läpaisematonta pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteen tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Ajoyhteys korttelialueelle Franzeninpolun kautta voidaan järjestää Asemakadulta ja/tai Kajaaninkadulta. Ajoyhteys Asemakadulta tulee kuitenkin poistaa käytöstä, mikäli Asemakadulle kaavoitetaan ja toteutetaan tehokkaan joukkoliikenteen yhteys, joka sitä edellyttää.

Korttelialueelle tulee järjestää yhtäjaksoinen kävely- ja pyöräily-yhteys Asemakadulta Kajaaninkadulle Franzeninpolun kohdalla.

Pysäköinti:

Pysäköintipaikkoja on varattava yksi jokaista kahtasataa kerrosalaneliometriä kohti.

Jätehuoltotiloista, pyöräpysäköintitiloista, pysäköintipaikoista ja kerroksissa olevista teknisistä tiloista ei kohdistu autopaikkavelvoitetta eikä polkupyöräpaikkavelvoitetta.

Pysäköintitiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on varattava yksi polkupyöräpysäköintipaikka viittätoista asiakaspaikkaa kohti sekä lisäksi 0,4 polkupyöräpysäköintipaikkaa yhtä hotellin työntekijää kohti. Polkupyöräpysäköinnissä käytetään runkolukittavia telineitä. Polkupyöräpysäköintipaikkoja voidaan esittää kellaritiloihin. Polkupyöräpaikat on sijoitettava helposti saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörineen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %. Polkupyörän pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Lisäksi tulee varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta kerrosalaneliometriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

Tekniset laitteet, tilat, varusteet ja rakenteet tulee pyrkiä sijoittamaan räystäslinjan alapuolelle siten, etteivät ne näy kaukonäkymissä. Talotekniikan välttämättömät installaatiot katolla tulee sijoittaa kootusti keskelle vesikattoa ja verhota näkösuojalla. Maanpäällisissä kerroksissa olevia teknisiä tiloja saa toteuttaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Asemakaavamääräykset tarkentuvat asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

5. Sitovan tonttijakon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

I POKKINEN KAUPUNGINOSA
KORTTELI 14
TONTTI 1 JA 2
SEKÄ KATUALUE

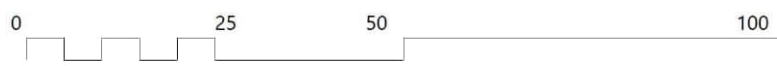
KORTTELIALUEELLE OSOITETAAN ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIJAKO, JOKA ESITETÄÄN TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 3.7.1969 (501) JA 31.8.2021 (2429) VAHVISTETTU / HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA

MAANMITTAUSINSINÖÖRI
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIST. MERK



ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2538 455 / 2022	5.6.2025				
SUUNNITTELIJA JERE KLAMI	PIIRTAJA OUTI COLLIANDER				
 KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN	LUONNOS				