



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 sisäpuolella 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.
- 89-1 Ohjeellinen tontin raja.
- 91-2 II Kaupunginosan numero.
- 92-2 VAA Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
- 93 23 Korttelin numero.
- 96-13 2250+ah300 Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autoaujan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreitä.
- 100 V Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosalun.
- 102-1 V 8/9 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyvässä lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosalun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- 108-2 +31.5 Rakennuksen vesikatkon ylämäärän korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
- 109-2 +27.5 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauksen ylin korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
- 113 Rakennusala.
- 113-24 ter Rakennusala, jolle saa sijoittaa terrassin.
- 113-101 Ohjeellinen rakennusala.
- 113-111 ter Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa terrassin.
- 117 t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- 119-5 a,t Autonsäilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.
- 120 ma Maanalainen tila.
- 124 Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
- 127 Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- 134 Istutettava alueen osa.
- 147 ajo Ajoyhteys.
- 159-1 Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

200-413



vaa10-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennuksen maantasokerros muodostaa miellyttävää ja viihtyisää kaupunkikuva. Rakennuksen julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja. Ikkunoiden sijoittelu ja mitat tulee muodostaa visuaalisesti yhtenäisen, selkeän ja rauhallisen kokonaisuus. Maantasokerroksen umpiointojen tulee olla materiaaleiltaan ja arkkitehtuuriltaan katkautuvia ja mieltä parantavaa. Kaupunginseudun puolella maantasokerroksen katunäköalasta tulee olla vähintään 40 % lasiovi- tai ikkunapintaa vähintään 40 %. Lasiaukotusten tulee avautua pääasiassa katutilaa aktiivinen liike-, yhteis- tai muhin vastaaviin rakennuksen päätiloihin. Katujulkisivulle sijoitettavan mahdollisen autonoston nosto-oven pinta-ala ei tarvitse huomioida lasipinnan määrän laskemisessa. Kauppurienkadun puolella maantasokerroksen muotoon sopuisuutensa vuoksi vesikatkon muotoiluun. Vesikatko harjan korkeudeltaan on sijoitettava kaavakartalla osoitettua rakennuksen vesikatkon ylämäärän korkeusasemaa. Vesikatkon tulee olla materiaaliltaan maalattu koneasennatun peltikatto.

Rakennuksen vesikatkon tulee olla perusmuodoltaan harjakatto. Sisäpinnan puoleiset vesikatkon lapheet voivat poiketa kaltevuudeltaan lounaan ja luoteen puoleisista vesikatkon lappeista. Kattomottoa on mahdollista sijoittaa harkittui sijoitellun kattolohdyin. Kattolohdyiden räystäs korkeus saa ylittää kaavakartalla osoitetun rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauksen ylämäärän korkeusaseman. Kattolohdyiden räystäs korkeus saa ylittää kaavakartalla osoitetun rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauksen ylämäärän korkeusaseman. Rautatiekadulle suunnatun rakennuksen vesikatkon päädyt tulee olla muodoltaan aumattu. Vesikatkon harjalle tulee sijoittaa korkeudeltaan vähintään 10 metriä. Mahdolliset kulkevat parvekkeet on toteutettava ulkoseinistä kannattaen ilman alempiin rakentamisen lukuun laskettuna. Vieraskäytön sijoitettujen ulkoseinistä sijoitettavien kiinteiden talovälikäytävien värisävyt on sovittava yhteen rakennuksen muun värisävyksen kanssa. Eri värisävyt tulee käyttää tontilla rakennettavissa kokonaisuudessa mallillisesti. Värisävyt tulee muodostaa rauhallinen ja yhtenäinen kokonaisuus.

Parvekkeiden on toteutettava julkisivunomaisia sisäänvedettyinä parvekkeina. Erillisiä ulkoneuvia parvekkeita ei sallita. Rakennuksen luoteisjulkisivulle on mahdollista toteuttaa ulkoneuvia erillisinä parvekkeina. Liikenneväylien parvekkeiden korkeus on sovittava etäisyyden Kauppurienkadun katualueesta on oltava vähintään 10 metriä. Mahdolliset kulkevat parvekkeet on toteutettava ulkoseinistä kannattaen ilman alempiin rakentamisen lukuun laskettuna. Vieraskäytön sijoitettujen ulkoseinistä sijoitettavien kiinteiden talovälikäytävien värisävyt on sovittava yhteen rakennuksen muun värisävyksen kanssa. Eri värisävyt tulee käyttää tontilla rakennettavissa kokonaisuudessa mallillisesti. Värisävyt tulee muodostaa rauhallinen ja yhtenäinen kokonaisuus.

Kaavakartalla on esitetty mahdollisten terrassien sijainnit tontin pohjoisnurkassa ja luoteisrajalla. Katkoviivalla rajatulla alueella terrassit tulee toteuttaa maantasokerroksen. Pisteikkoviivalla rajatulla alueella terrassit voidaan toteuttaa maantasoa- tai toisen kerroksen. Terrassien tulee olla syydytettään vähintään 2,4 metriä ja niiden mitoituksessa tulee huomioida esteettömyyden lisäksi kalustetasu. Terrasseja ei saa kattaa. Terrassien kaiteiden tulee olla tyypillään maalattu lattateräspinnakaidella. Kaiteet voidaan kuitenkin toteuttaa myös muulla tavoin, mikäli suunnitelma selkeyttää rakennuksen kokonaisuutta kaupunkikuvassa ja parantaa terrassien yksityisyyttä.

Liikenteestä aiheutuva A-painotettu keskiäänitaso ei saa ylittää ulko-oleskelualueilla ja parvekkeilla päiväaikaan (LAeq,7-22) 55 dB eikä yöaikaan (LAeq,22-7) enintään 50 dB.

Maaperä:

Rakentamisluvan yhteydessä on esitettävä selvitys happamien sulfaattimaiden esiintymisestä ja riskeistä tontilla sekä riskienhallintatoimenpiteet ennen rakentamista ja rakentamisen aikana kaivujen yhteydessä havaitaan sulfidisia maita, täytyy alueella tehdä lisätutkimuksia happamotumisriskin selvittämiseksi.

Rakentamisluvan yhteydessä on esitettävä selvitys maaperän metallien saostumisriskistä tontilla. Metallien saostumisriski ja pohjavedenpinnan korkeus on otettava huomioon tontin salaajajärjestelmän suunnittelussa.

Tontilla voi sijaita kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia arseenia. Maaperän pinta-alueen tutkimista ennen rakentamista ympäristötekniikan asiantuntijan toimesta. Pintamaan haitta-ainepitoisuudet eivät saa ylittää kynnysarvoja. Mikäli tontin maamassa osoitetaan haitta-ainepitoisuuksia, tulee massojen sijoittamisesta tehdä erillinen selvitys, jossa tarkastellaan niiden soveltuvuus hyödyntämiskohteeseen.

Piha-alueet ja hulevedet:

Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää vierhalan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, lumimaiskelma sekä viherkerronlaskelma. Suunnitelma on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava tilaa lumen käsittelyyn ja varustointiin. Viherhoidon toteutusta tulee suunnitella tontin viherhoidon vähimmäiskertoimen vaatimukseen. Kohteessa käytetään keskustan vähimmäiskertoimia.

Hulevesiä tulee viivytellä tontilla yksi kuutoneneliometri sataa neljäkymmentä neliometriä läpäsäätöntä pinta-alaan kohden. Viivyttäminen tehdään kiinteistökohtaisilla rakaisilla. Läpäsäätöntä pinta-alaan määrää voidaan vähentää suositulla vettä viivytävää ja viivytettävää pinta-alaan määrää kiinteistökohtaisesti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä viimeistään 12 tunnin kuluessa täyttymisestä. Viivytysrakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pysäköinti- ja liikennealueilla muodostuvista hulevesistä tulee poistaa haitta-aineita ennen niiden johtamista edelleen.

Mikäli tulvareitti ei muodostu pinta- tai katu pitkin, tulee tulvareitti toteuttaa kansipihalla kerän sadassa vuodessa toistuvan sateen mukaan.

Mahdollisella kansipihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksulla istutusalueella. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään puolet on oltava paksa kasvualustaa, paksuus vähintään 0,5-0,9 metriä, johon voidaan istuttaa erikoislaatu pensaita ja pieniä puita. Istutusalueiden korkeudet voivat vaihdella luonnomukaisen lopputuloksen aikansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien panno ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siten, etteivät ne tarpeeton korota pihan korkeus. Pihan oleskelualueita tulee suojata pensailta, viherseinillä ja pergolarakenteilla. Maantason korkeusasema tulee sovittaa ympäröivän katualueen korkeusasemin.

Pysäköinti:

Pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Kerroksissa oleviin teknisiin tai pysäköintitiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
 - asuminen: yksi pysäköintipaikka 210 asuntokerrosalaneliometriä kohti
 - opiskelijat-asuminen: yksi pysäköintipaikka 400 asuntokerrosalaneliometriä kohti
 - palvelusumminen: yksi pysäköintipaikka 300 asuntokerrosalaneliometriä kohti
 - liike- ja toimistotilat: yksi pysäköintipaikka 85 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä kohti
 - majoitustilat: yksi pysäköintipaikka 200 majoitustilojen kerrosalaneliometriä kohti

Esteettömiä autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi esteetöntä autopaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi esteetön autopaikka kutakin seuraavaa 50 autopaikkaa kohti. Esteettömät autopaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoiteautopaikkamäärän lisäksi.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan enillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustoselvitys ja palvelun toimivuus osoitetaan rakentamisluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa vuokratilakohteissa vähintään 60 % ja muissa kohteissa vähintään 75 % yllä mainittua lukumäärästä, jos pysäköintinormin järjestämissä käytetään joustotehtäjiä.

Tapauskohitaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:
 - Vuokratilakohte, jousto enintään -30 %
 - Laadukas pyöräpysäköinti: Vähintään 75 % pyöräpysäköintipaikoista sijoitetaan esteettömään ja lukittavaan sisätilaan. Loput pyöräpysäköintipaikat toteutetaan runkolukittaviin telineisiin. Jousto enintään -10 %
 - Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi pyöräpysäköintipaikkaa kohti yhden autopaikan. Lisäpyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %
 - Yhteiskäyttötilat: Yksi yhteiskäyttötalo kohti viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %
 - Lupa hakeman tulee osoittaa rakentamisluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Korttelin 23 tontilla 162 rakennettava rakennus voidaan toteuttaa asumisen osalta myös autottomana, mikäli pyöräpysäköinti järjestetään 100 % laadukkaasti (esteetön ja lukittava sisätila, jossa osa paikoista toteutuu runkolukittuksella), kävelymatka joukkoliikenteen runkolukittavaksi pysäköintialueen maksimissaan 400 metriä ja kävelymatka lähimpään yleiseen pysäköintialueeseen on maksimissaan 400 metriä. Tieto tontin autottomuudesta on kirjattava talokirjaan tai yhtiöjärjestykseen. Autottomien tai vähäautosten korttelien tontinkäytössä on varauduttava pysäköintinormin mukaiseen velvoitepaikkamäärään. Kohteiden luonteesta ja erityisohjeiden purkautuessa puuttavat velvoitepaikat on toteutettava tai järjestettävä esimerkiksi julkisesta pysäköintialueesta, jonka maksimietäisyys kohteesta on 400 metriä.

Polkupyörän pysäköinti:

Pyöräpysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain rakennusten pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Kerroksissa oleviin teknisiin tai pysäköintitiloihin ei kohdistu pyöräpaikkavelvoitetta. Pyöräpysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
 - asuminen: yksi pyöräpysäköintipaikka 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti
 - opiskelijat-asuminen: yksi pyöräpysäköintipaikka 20 asuntokerrosalaneliometriä kohti
 - palvelusumminen: yksi pyöräpysäköintipaikka 30 asuntokerrosalaneliometriä kohti
 - liike- ja toimistotilat: yksi pyöräpysäköintipaikka 50 liike- ja toimistotilojen kerrosalaneliometriä kohti
 - majoitustilat: yksi pyöräpysäköintipaikka 45 majoitustilojen kerrosalaneliometriä kohti

Asuntojen pyöräpysäköintipaikoista vähintään 50 % on osoitettava lukittavaan lämpimään sisätilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerroksisissa tai seinätiloissa. Muut asuntojen pyöräpysäköintipaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Asunonille tulee lisäksi varata tila yhdelle erikoispyörälle, perävaunulle tai muulle apuvälineelle jokaisia alkavaa 1000 asuntokerrosalaneliometriä kohti. Liike- ja toimistotilojen pyöräpysäköintipaikoista vähintään 30 % tulee osoittaa katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa. Mikäli käytetään pysäköintinormin joustotehtäjiä, laadukkaista pyöräpaikoista tulee olla vähintään 75 %. Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi kaksikerroksisiin tai seinätiloisiin kerrostalokohteissa. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Pyöräpysäköintipaikat on sijoitettava helposti saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan tulla renkailaan. Tilan johtavien ovien tulee olla helposti avattava ja niiden mitoituksessa tulee mahdollista polkupyörän tulla ulos ulkos pyöräpysäköintipaikalle. Kynnysten enimmäiskorkeus tilaan johtavilla reitillä on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissä, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevyys on 8 %.

Tekniset laitteet ja tilat:

Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen eri rakennusosien yläpuolelle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikatkon yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaisuutteen ja julkisivuarkkitehtuuriin. Ilmanvaihto- ja jäähdytysteknikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

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

Väestönsuoja: Väestönsuojatilat toteutetaan rakennuksen kellarikerroksessa tai maantasokerroksessa sisäpinnan puolella.

Mainosilteet: Julkisivuihin sijoitettavia valomainoksia, julkisivumainoksia ja logoja ei saa sijoittaa räystäslinjan yläpuolelle. Valomainosten, julkisivumainosten ja logojen tulee olla valovomakkuudeltaan sekä koottaan hillityitä. Rakennuksen ei saa sijoittaa julkisivuvalaistusta tai kausivalaistusta lukuun ottamatta maantasokerrosta.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS
 II KAUPUNGINOSA
 KORTTELI 23
 TONTTI 162

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO
 ALUEELLA ON VOIMASSA 5.12.1947 (37) VAHVISTETTU ASEMAKAAVA

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54§ MUKAINEN
 JA VASTAA OLOSUHTEITA
 MAANMITTAUSINSINööri
 PENNIT STENIUS

KAIVATUNNUS-DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2563	4.6.2026				
100 / 2023					
SUUNNITTEILIA KARITA LAHTI, JERE KLAMI	PIIRITAJA OUTI COLLANDER				
KAIVOITUSJOHTAJA KARI NYKANEN					LUONNOS