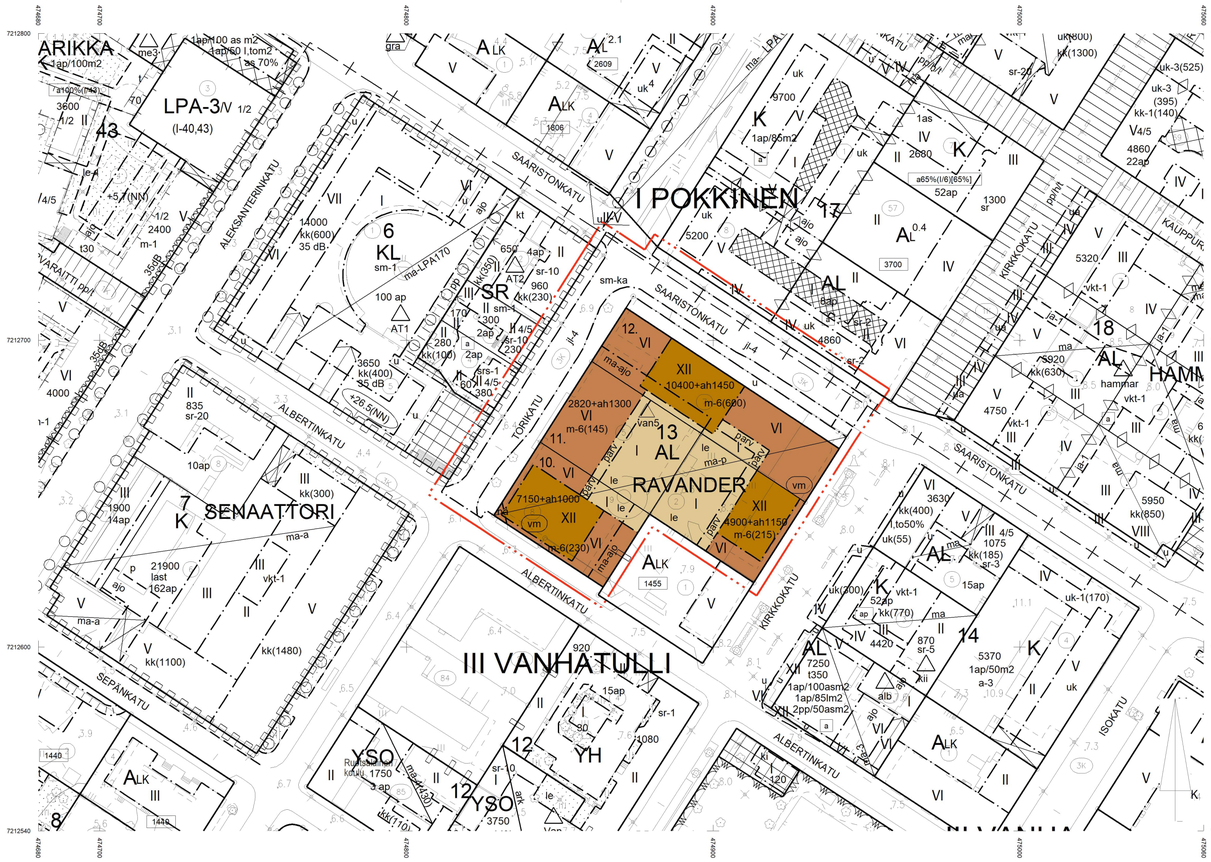


133-101	le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
136		Katu.
144-5	jl-4	Joukkoliikenteelle, jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla henkilöautolla läpiajo, tonteille ajo sekä huoltoajo on sallittu.
153-1	nä	Näkemäalue.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
170-10	sm-ka	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kaupunkiarkeologinen kiinteä muinaisjäännös. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Maaperään kajoava rakentaminen edellyttää arkeologisia tutkimuksia ennen rakennustöiden alkamista. Tällaisista rakennustöistä on ilmoitettava museoviranomaiselle vähintään vuotta aikaisemmin.
174-2	vm	Muuntaja.
190-43	parv	Parveke.
190-81		Korttelialueen rajalla oleva seinä, joka on käsiteltävä julkisivumaisesti ja johon saadaan sijoittaa ikkunoita.
200-417	van5	van5-merkinnällä varustetuilla kortteliaueilla on noudatettava seuraavia määräyksia:

Kaavamääräys tarkentuu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Rakennusten tulee olla yksityiskohdiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia.

Korttelialueelle tulee muodostaa enintään kuusikerroksinen jalustaosa. Saaristonkadun puoleisen ulokkeen alapinnan tulee olla jalkäkäytävän kohdalla vähintään 3,5 metrin korkeudella ja ajoradan kohdalla vähintään 5,5 metrin korkeudella. Saaristonkadun puoleisen ulokkeen kohdalla voidaan rakentaa enintään kuuteen kerrokseen asti. Kirkkokadun puolella rakennuksen jalustaosa tulee sovittaa tontilla nro 1 sijaitsevan naapurikiinteistön kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Kohdissa, joissa jalustaosan sisäänvedon korkeus maantasossa vaihtelee, tulee jalustaosan kerroksiin 2-6 toteuttaa pystysuuntainen sisäänveto.

Kerroksissa 1-6 julkisivuverhouksen tulee olla pääosin paikalla muurattua pollettua tiilitä, ripustusjärjestelmään kiinnitettyä keraamista laattaa, tiililaattaa tai rapattua pintaa. Rakennusten maantason sisäänvedetyllä osalla julkisivuverhouksen tulee olla ripustusjärjestelmään kiinnitettyä luonnonkiveä, keraamista laattaa tai laadukasta metalli- tai betonipintaa. Maantason umpipintojen tulee olla katujen puolella materiaaleiltaan ja artikuloinniltaan katutilan julkista ilmettä parantavaa. Julkisivun mahdollisten elementtisaumojen suunnitteluun, sijaintiin ja toteutukseen tulee kiinnittää erityista huomiota. Mikäli julkisivuverhous on tiililaattapintaista seinäelementtiä, siinä ei käytetä juoksulimitysta. Jalustaosan julkisivujen pääväreinä tulee suosia toisiinsa sopeutuvia eri värisävyjä siten, että jalustaosa jakautuu visuaalisesti osa-alueisiin, esimerkiksi aiemman tonttijaon mukaisesti. Jalustaosan visuaalista jakoa voidaan tehostaa vaihtelevalla pintakäsittelyllä, julkisivumateriaalilla tai aukotuksella.

Kuusikerroksista jalustaosaa korkeammissa rakennusosissa julkisivumateriaalin tulee olla vaalea ja kiviaineinen. Rakennusten vesikaton tulee olla tasakattomainen.

Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityista huomiota jalankulkijan katselukorkeuteen ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Varastoja tai muita katutason julkisivua passivoivia tiloja ei saa sijoittaa katujen puolelle. Ikkuna-aukotetut pyöräpysäköintitilat maantasossa katujen puolella ovat mahdollisia vähäisessä määrin. Maantasokerroksessa on oltava ikkunapintaa tai aukkoa vähintään 60 % Torikadun puolella, 65 % Saaristonkadun puolella, 70 % Kirkkokadun puolella sekä 40 % Albertinkadun puolella. Liiketilojen julkisivujen lasipinnat tulee toteuttaa pääosin avoimina ikkunapintoina. Lasipintojen läpinäkyvyyttä heikentävät ratkaisut käsitellään julkisivumuutoksina. Katutasossa voidaan osoittaa kulkuaukkoja sisäpihalle.

Esteettömien autopaikkojen määrä tulee olla kaksi esteetöntä paikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi esteetön paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Esteettömät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoiteautopaikkamäärän lisäksi.

Talousrakennuksille ja kerroksissa olevalle tekniselle tilalle ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Pysäköintitiloissa ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Osa liike-, toimisto- ja majoitustilojen autopaikoista on mahdollista sijoittaa kalliotiloihin. Osoitettaessa lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja kalliotiloihin autopaikkojen lukumäärä jaetaan luvulla 1,4.

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 yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 80 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset velvoitepaikkamäärien joustomahdollisuudet:

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

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 pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- asunnot: yksi polkupyöräpysäköintipaikka 30 asuinkerrosalaneliömetriä kohti
- opiskelija-asuminen: yksi polkupyöräpysäköintipaikka 30 kerrosalaneliömetriä kohti
- liiketila: yksi polkupyöräpysäköintipaikka 40 kerrosalaneliömetriä kohti
- toimistotila: yksi polkupyöräpysäköintipaikka 50 kerrosalaneliömetriä kohti
- majoitustila: yksi polkupyöräpysäköintipaikka viittätoista asiakaspaikkaa kohti sekä 0,4 polkupyöräpysäköintipaikkaa yhta työntekijää kohti.
- palveluasuminen: yksi polkupyöräpysäköintipaikka 30 kerrosalaneliömetriä 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 telineillä. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikkoja voidaan sijoittaa korttelialueelle katujen puolille pois lukien Saaristonkadun puoli.

Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennusten 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 pyöritneen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 6 %. Autosäilytystilaan ja 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:

Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksien ylimmän kerroksen ylapuolelle tai kansipihalle. Välttämättömät tekniset laitteet ja varusteet vesikaton ylapuolella on sovitettava rakennusten kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin tekniisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennuksiksen on kiinnittettava erityistä huomiota.

Aurinkosähkön ratkaisut on suunniteltava osana kokonaisarkkitehtuuria. Korkeiden osien julkisivujen tulee olla vaaleita ja kiviaineisia, joten aurinkopaneelit eivät ole niissä mahdollisia.

Alueella tulee varautua kahden muuntamon toteuttamiseen. Muuntamot tulee integroida rakennuksiin alueen sähkönjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Ensimmäinen muuntamo on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

Väestönsuoja:

Väestönsuojatilat eivät saa maanpäällisissä kerroksissa sijoittua kadun puoleista julkisivua vasten.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

10. Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

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.
83-1		Kaupunginosan raja.
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	III	Kaupunginosan numero.
92-2	VAN	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	13	Korttelin numero.
93-1	RAVAN	Korttelin nimi, joka ei vahvistu.
95	SAARISTONKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	10400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-13	2820+ah1300	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
100	XII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
115-9	m-6(230)	Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
122-2	ma-p	Maanalainen pysäköintipaikka.
124-1	ma-ajo	Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
125	u	Uloke.

Julkisivuihin sijoitettavia valomainoksia, julkisivumainoksia ja logoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan ylapuolelle. Valomainosten, julkisivumainosten ja logojen tulee olla valovoimakkuudeltaan sekä kooltaan hillittyjä. Maamerkkinä toimivien rakennusosien korostaminen hilityllä julkisivuvalaistuksella on mahdollista rakennusosan pääkäyttötarkoituksen ollessa muu kuin asuminen, mikäli valaistus ei aiheuta haittaa ympäristöön ja parantaa yleistä kaupunkikuvaa.

Parvekkeet:

Asuntojen parvekkeet on toteutettava kerroksissa 2-6 katuihin rajautuvilla julkisivuilla sekä kerroksissa 7-12 kaikilla julkisivuilla sisäänvedettyinä, ranskalaisina parvekkeina ja/tai osaksi julkisivuarkkitehtuuria sovitettuna julkisivuaukotuksen kaltaisena yhtenäisenä parvekevyöhykkeenä. Erilliset, ulkonevat parvekkeet tai parvekelasit sallitaan ainoastaan sisäpihan puolella kerroksissa 2-6.

Parvekkeet on sovitettava rakennusten julkisivuihin siten, että ne liittyvät urbaanilla tavalla visuaalisesti osaksi muuta julkisivuarkkitehtuuria. Kaikki asuntojen parvekkeet on lasitettava. Valoa läpäisevien parvekelasitusten tulee olla väritöntä lasia. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä kuin muut seinäpinnat. Parvekkeiden suojakaiteiden tulee olla kokonaan tai osittain peittäviä.

Ympäristöhäiriöiden torjuminen:

Asuntojen ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava katujen puoleisilla julkisivuilla kuudennessa ja tätä alemmissa kerroksissa vähintään 34 dB(A). Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteesta toimistotilohin aiheutuva sisämelu ei ylitä päivaajan keskiäänitasoa (LAeq,7–22) 35 dB. Melun ohjearvojen täyttämiseksi parvekkeilla tarvittava meluntorjunta, kuten lasinvälitiivisteet sekä mahdolliset kiinteät rakenteet, tulee mitoittaa parvekekohtaisesti jatkosuunnittelussa.

Maaperä:

Asemakaava-alue on potentiaalisten sulfaattimaiden aluetta. Sulfaattimaiden haitallisten ympäristövaikutusten estämiseksi maa-ainesta ei saa päästä hapettumaan rakentamistoimenpiteillä. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen lajityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Rakentamistoimenpiteillä ei saa aiheuttaa happamia valumavesiä ympäristöön.

Piha-alueet ja hulevedet:

Pihakannella tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusalustoilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään 1/3 on oltava dynaamista kasvualustaa ja kasvualustan paksuus on vähintään 0,4-0,6 metriä, johon voidaan istuttaa eriikokoisia pensaita, heiniä ja kukkia. Istutusalustojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Pihojen oleskelualueita tulee suojata istutuksilla ja rakennusten arkkitehtuurin sopivilla rakenteilla. Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoilla sovittaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

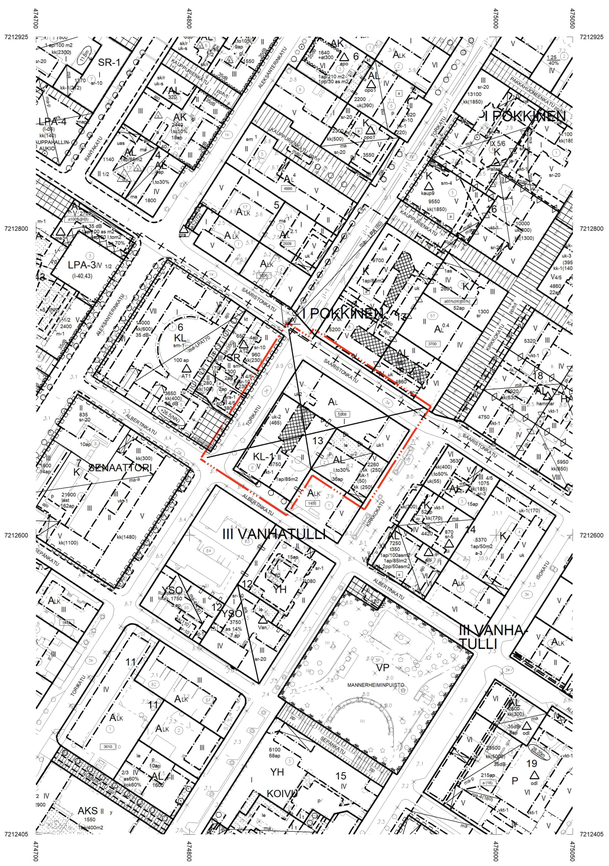
Kuudennen kerroksen katon tasalle voidaan sijoittaa kattopihoja asukkaiden oleskelupihaksi. Kattopihalla voi olla keveitä oleskelua palvelevia pergola- tms. rakenteita, jotka tulee sijoittaa vähintään kuuden metrin päähän kadun puoleisesta räystäästä.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima viherkerroinlaskelma, jonka tulee täyttää Oulun kaupungin vihertehokkuuden vähimmäiskertoimet. Laskelmassa käytetään keskustatoimintojen korttelialueiden kerrointa.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä pitää viivyttää tontilla. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee viivyttää yksi kuutiometri vettä jokaista sataa neliömetriä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohti. Viivytysrakenteen tulee tyhjentyä 3-12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Pysäköinti:

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:
- asunnot: yksi pysäköintipaikka 210 kerrosalaneliömetriä kohti
- opiskelija-asuminen: yksi pysäköintipaikka 400 kerrosalaneliömetriä kohti
- liike- ja toimistotila: yksi pysäköintipaikka 85 kerrosalaneliömetriä kohti
- majoitustila: yksi pysäköintipaikka 200 kerrosalaneliömetriä kohti
- palveluasuminen: yksi pysäköintipaikka 300 kerrosalaneliömetriä kohti



OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

I POKKINEN KAUPUNGINOSA
KATUALUE
III VANHATULLI KAUPUNGINOSA
KORTTELI 13
TONTIT 2, 5, 7, 8
JA KATUALUE

OSALLE KORTTELIA OSOITETAAN ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIJAOT, JOTKA ESITETÄÄN TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.
OSALLA KORTTELIALUETTA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 5.12.1974 (37), 28.2.1966 (415), 6.3.1969 (491), 22.3.1974 (650). 4.9.1991 (1379), 27.4.1999 (1626)
VAHVISTETUT / HYVÄKSYTYT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA

MAANMITTAUSINSINÖÖRI

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIST. MERK. 1:2000

0 25 50 100
0 50 100 200

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS-PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2518 95241 / 2021	27.8.2026				

SUUNNITTELIJA JERE KLAMI	PIIRTÄJÄ OUTI COLLIANDER
KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN	LUONNOS