



178 §

**Asemakaavan muutos 564-2408, I kaupunginosa
(Kauppurienkatu 17), HYVÄKSYTTÄVÄKSI**

Dno

OUKA/7877/10.02.03/2018

Tiivistelmä

Suunnittelualueella sijaitsee rakennuskokonaisuus (kauppakeskus Valkea ja asuinkerrostalo), jonka omistusoikeus on jaettu asemakaavan muutoksen hakijoiden kesken hallinnanjakosopimuksessa. Maankäyttö- ja rakennuslain 1.8.2018 voimaan tulleet muutokset mahdollistavat kolmiulotteisen kiinteistön eli ns. 3D-kiinteistön muodostamisen. Hakijoiden tavoitteena on mahdollistaa kolmiulotteinen tonttijako ja 3D-kiinteistön muodostaminen siten, että asuinrakennusosasta (kerrokset 6–12) voidaan muodostaa peruskiinteistön yläpuolinen kiinteistö. Rakennuskokonaisuuteen on rakennusluvan yhteydessä myönnetty poikkeamia voimassaolevasta asemakaavasta. 3D-kiinteistön muodostaminen edellyttää asemakaavan muuttamista siten, että asemakaava vastaa toteutunutta rakennuskokonaisuutta. Tonttijakoa ei laadita asemakaavan muutoksen yhteydessä, mutta asemakaavan muuttaminen mahdollistaa sen tulevaisuudessa.

Asemakaavan muutos yhdyskuntalautakunnan hyväksyttäväksi.

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta hyväksyy 18.1.2021 päivätyn ja 22.3.2021 korjatun asemakaavan muutoksen.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Suunnittelualue sijaitsee I kaupunginosan nro 31 tontin nro 5 osoitteessa Kauppurienkatu 17. Siihen kuuluu myös osa Kauppurienkadun katualuetta. Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajien hakemuksesta.

Tontilla sijaitsee rakennuskokonaisuus, jonka omistusoikeus on jaettu hakijoiden kesken hallinnanjakosopimuksessa. Maankäyttö- ja rakennuslain 1.8.2018 voimaan tulleet muutokset mahdollistavat kolmiulotteisen kiinteistön eli ns. 3D-kiinteistön muodostamisen. Hakijoiden tavoitteena on mahdollistaa kolmiulotteinen tonttijako ja 3D-kiinteistön muodostaminen siten, että asuinrakennusosasta (kerrokset 6–12) voidaan muodostaa peruskiinteistön yläpuolinen kiinteistö. Tontilla nro 5 sijaitsevaan rakennuskokonaisuuteen on rakennusluvan yhteydessä myönnetty poikkeamia voimassa olevasta asemakaavasta. 3D-kiinteistön muodostaminen edellyttää asemakaavan muuttamista siten, että asemakaava vastaa toteutunutta rakennuskokonaisuutta.

Suunnitelmilla ei ole vaikutusta rakennukseen tai kaupunkikuvaan.



Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 5.2.–8.3.2021. Asiasta ei jätetty muistutuksia tai lausuntoja.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tarkennettiin asemakaavamerkintöihin kuuluvan kolmiomääräyksen sisältöä 22.3.2021. Lause "korttelia varten on sijoitettava muuntamo Oulun Energian hyväksymällä tavalla" muutettiin muotoon "korttelia varten on sijoitettava muuntamo alueen sähkönjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla." Asemakaavaan ja suunnitelmiin ei tehty muita muutoksia.

Asemakaavan muutos 22.3.2021

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin nro 5 jakaminen peruskiinteistöksi sekä sen yläpuolelle XI- ja XII-kerroksisten rakennusalojen kohdalla 3D-kiinteistöksi. Tonttijakoa ei laadita asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset on päivitetty vastaamaan toteutunutta rakennusta. Tästä on aiheutunut muutoksia rakennusalueiden rajoihin sekä kolmiomääräykseen.

Asemakaavan muutosalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelialueen rakennusoikeus on 26205 m², josta 3740 kem² sijaitsee kellarissa. Asumisen osuus on enintään 7820 kem².

Alueen suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä IV–XII. Isonkadun ja Kauppurienkadun kulmaan on osoitettu sisäänvedettynä rakennusoikeus V–VII-kerroksiselle rakennusosalle. Uudenkadun ja Kauppurienkadun kulmaan on osoitettu rakennusoikeus rakennusosalle, jonka korkeus on XI–XII. Muilta osin kerrosluku on IV. Kauppurienkadun varteen on osoitettu uloke. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan sekä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmille korkeusasemille on osoitettu korkeudet korkeusjärjestelmässä N2000. Korttelialueelle on osoitettu maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta (kaavamääräys ma-3). Asemakaavakartassa on osoitettu tonttien rajat, joilla rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita. Asemakaavakartassa on osoitettu rakennukseen jätettävät kulkuaukot.

Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta. Korttelialueelle on osoitettu ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa maanalaisista tiloista maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras- ja hissiyhteyden



suojavyöhykkeineen. Porrashuoneeseen tulee olla esteetön pääsy kadulta tai katuaukiolta/torilta ja sen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys maanalaiseen tekniseen tilaan (kaavamerkintä map). Korttelialueelle on osoitettu ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa rakennukseen tai maan pinnalle johtavan ilmanvaihtokuilun suojavyöhykkeineen. Suuret poistoilmahormit tulee ulottaa korttelissa ja puistossa viereisten rakennusten tai maanpinnan yläpuolelle ympäristö- ja rakennuslupaviranomaisten edellyttämällä tavalla. Ilmanvaihtohormien aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohormin aiheuttama melu viereisten asuntojen ulkoseinällä ei saa ylittää 45 dBA (kaavamerkintä mai).

Korttelialueelle on osoitettu valokatteinen tila, jonka paikka on ohjeellinen (kaavamerkintä vkt-1). Korttelialueella tulee olla katutasossa yleistä jalankulkua palveleva käytävä laajennuksineen. Sen sijainti on ohjeellinen. Alue lasketaan kerrosalaan. Aluetta ei saa rajata maantasokerroksessa umpinaisin seinäpinnoin, vaan käytävän ja ympäröivien liiketilojen suunnittelussa on pyrittävä avoimuuteen ja viihtyisyyteen. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja ja väliaikaisia rakennelmia, jotka eivät estä sujuvaa jalankulkua (kaavamerkintä ja-1).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kolmiomerkintä gall2, joka korvaa aiemman kolmiomerkin gall. Kolmiomerkinässä on määräyksiä rakentamisesta, piha-alueista, rakennusoikeudesta, jalankulkukäytävästä, henkilö- ja huoltoliikenteestä, autopaikoista ja ajoyhteyksistä, teknisistä tiloista, ulokkeista, muuntamosta, polkupyörien pysäköinnistä sekä väestönsuojista. Kolmiomerkinän sisältöä on päivitetty vastaamaan toteutunutta rakennusta.

Alueella on voimassa sitova tonttijako.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta.

Päätöshistoria

Yhdyskuntalautakunta 16.6.2020 § 310, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Yhdyskuntalautakunta 16.6.2020 § 317, asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.1.2021 § 47, asemakaavan muutosehdotus

Liitteet

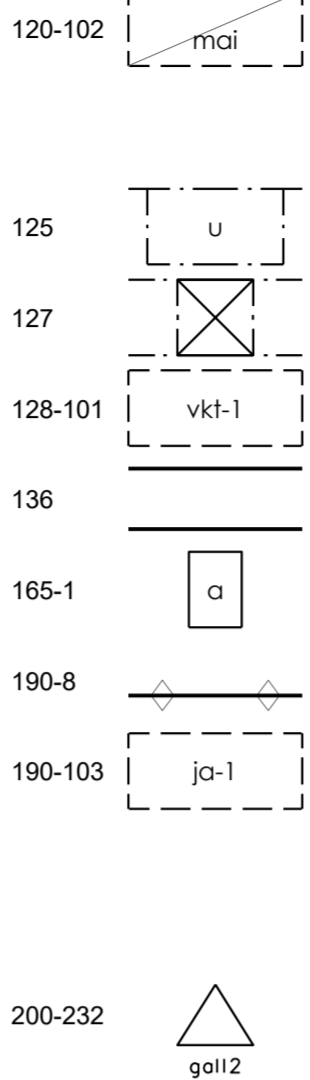
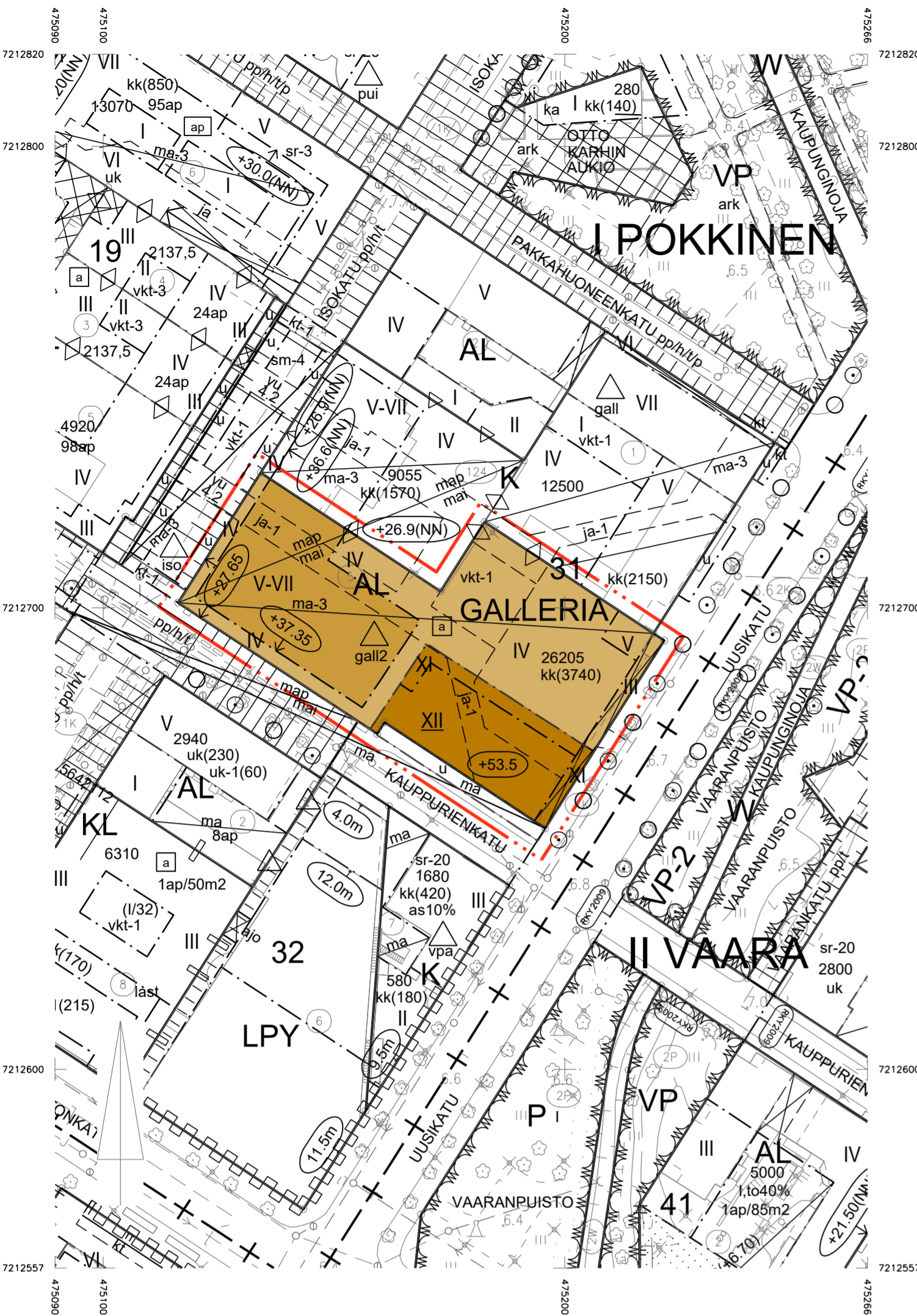
564-2408 (Kauppurienkatu 17) asemakaavakartta 23.3.3021

564-2408 (Kauppurienkatu 17) asemakaavaselostus karttaliitteineen 23.3.3021



Oheismateriaali

Esittelijä	Asemakaavapäällikkö Kari Nykänen
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p 044 703 2412
Täytäntöönpano- tiedot	Valitusosoitus (asemakaavan muutoksen hyväksyminen) Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan MRL 200 § 2. momentin mukaisesti. Otteet hakijalle ja ELY-keskukselle.



Ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa rakennukseen tai maan pinnalle johtavan ilmanvaihtokuilun suojavyöhykkeineen. Suuret poistoilmahormit tulee ulottaa korttelissa ja puistossa viereisten rakennusten tai maanpinnan yläpuolelle ympäristö- ja rakennuslupaviranomaisten edellyttämällä tavalla. Ilmanvaihtohormien aiheuttama melu viennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohormin aiheuttama melu viereisten asuntojen ulkoseinällä ei saa ylittää 45 dBA.

Uloke.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Valokatteinen tila, jonka paikka on ohjeellinen.

Katu.

Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.

Rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.

Korttelialueella tulee olla katusasossa yleistä jalankulkua palveleva käytävä laajennuksineen, jonka sijainti on ohjeellinen. Alue lasketaan kerrosalaan.

Aluetta ei saa rajata maantasokerroksessa umpinaisin seinäpinnoin, vaan käytävän ja ympäröivien liiketilojen suunnittelussa on pyrittävä avoimuuteen ja viihtyisyyteen.

Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja ja väliaikaisia rakennelmia, jotka eivät estä sujuvaa jalankulkua.

gall2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Rakentaminen ja piha-alueet:

Maanpäälliset kerrokset 1–4 sekä yläkellari ovat pääosin liiketilaa. Liiketilan rakennusalueelle tulee rakentaa vähintään kolme kerrosta. Kerrokset 5–12 ovat asuinkerroksia. Viidenteen kerroksen voidaan sijoittaa asuntojen lisäksi tai sijaan yhteis-, varasto- ja tekniikkatiloja.

Kauppurienkadun ja Isokadun varren V–VII-merkityllä rakennusalueella kerrokset 5–7 voivat olla asunto-, toimisto- tai teknistä tilaa. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusaste on enintään +37,35 (korkeusjärjestelmä N2000). Jos rakennusalue toteutetaan asuntotilana, kerroksia voi olla 5–7. Jos rakennusalue toteutetaan toimisto- ja teknisenä tilana, kerroksia voi olla 5–6.

Osa vesikatosta 4. kerroksen katolla rakennetaan asuntojen oleskelupihoiksi. Kattopihalle saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa varastoja asuntojen irtaimistolle, ulkoiluvälineille ja kiinteistönhoidolle enintään 150 neliometriä. Varastotilat tulee jäsenellä mittakaavaltaan pihapiiriin sopivan kokoisiksi yksiköiksi. Varastotiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Kaikkien asuntojen parvekkeet on lasitetava. Uudisrakennusten ja lisärakentamisen kattomuodon tulee olla tasakattomainen.

Maantason korkeusasema sovitaan viereisen katualueen korkeusasemiin. Alueet ovat kadunomaisessa käytössä.

Tekniset laitteet piha-alueilla keskitetään ja suojataan.

Ullakkokerrosta ei sallita.

Rakennusoikeus:

Korttelialueen rakennusoikeus on 26205 kerrosneliometriä, josta 3740 kerrosneliometriä sijaitsee kellarissa. Asumisen osuus on enintään 7820 kerrosneliometriä.

Jalankulkukäytävä:

Maantasokerroksessa olevan jalankulkukäytävän (ja-1) vapaan leveyden on oltava vähintään neljä metriä. Käytävään ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Henkilö- ja huolto liikenne:

Ajollittymä kortteliin tulee toteuttaa asemakaavassa esitetyn yleisellä alueella sijaitsevan maanalaisen ajoyhteyden kautta.

Kortteliin voidaan rakentaa kalliotiloihin johtava henkilöliikenteen hissi- ja porrasyhteys, joka liittyy esteettömästi julkiseen ulkotilaan, hissien ja portaan yhteyteen sijoitetaan kalliotilojen poisto- ja raiteilimäkiilut. Kortteliin voidaan rakentaa muitakin hissi- ja porrasyhteyksiä kallioista.

Kortteliin tulee rakentaa koko korttelin kiinteistöjen huolto liikennettä palveleva tila, josta tulee järjestää hissi- ja porrasyhteys tekniikkakuiluun kalliotilojen huolto- ja lastaustilaan sekä jakelureitit tavarahallitusta varten kaikille tonteille. Koko korttelin huolto liikenne siirtyy kalliotiloihin. Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on esitettävä erillinen suunnitelma ja selvitys huolto liikenteen, lastauspaikkojen ja jätehuollon järjestelystä, niiden sijainnista ja riittävyydestä.

Korttelialueella rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten kalliotilojen sijainti ja rakenteiden suojaus siltä, että ei aiheuteta haittaa maanalaisten kalliotiloille, rakenteille ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoille.

Autopaikat ja ajoyhteydet:

Rakennettaessa rakennusoikeuteen 7580 kerrosneliometriä asti on autopaikkavelvoite yhteensä 77 autopaikkaa ja muualle sovitun yhteensä 16 autopaikkaa. Tämän rakennusoikeuden ylittävän kerrosalan osalta autopaikkavelvoite on seuraava:

- Liike- ja toimistotilat: 1 autopaikka 85 kerrosneliometriä kohti
- Asunnot: 1 autopaikka 125 kerrosneliometriä kohti
- Majoitustilat: 1 autopaikka 100 kerrosneliometriä kohti

Kaikki kortteliin sijoitettavat velvoiteautopaikat sijoituvat korttelin alakellariin ja Isokadun alle rakennettavaan alakellariin. Autopaikat sijoitetaan yhteen tasoon. Kaikki asuntojen velvoiteautopaikat sijoitetaan kortteliin.

Jos kortteliin sijoitettavista liike-, toimisto- ja majoitustilojen velvoiteautopaikoista osa ei mahdu kortteliin, niin nämä autopaikat osoitetaan kalliotiloihin. Näiden kalliotiloihin osoitettavien autopaikkojen lukumäärä jaetaan luvulla 1,4. Muualle sovitujen 16 autopaikan lukumäärä pysyy sovitun mukaisena sijoituspaikasta riippumatta.

Kauppurienkadun alitse voidaan rakentaa ajoyhteys kortteliin 32.

Rakennusluvan hakija huoletti siitä, että Galleria-kortteliin yleisellä alueella sijaitsevan maanalaisen ajoyhteyden kautta on alemmalla kellaritasolla ajomahdollisuus Galleria-korttelin tonteille 1 ja 124 sekä Isokadun alituksen kautta Kauppuri-korttelin tonteille 2–5 ja 69.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat:

Teknisiä laitteita ja tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle. Kerroksessa olevat ilmanvaihtokonehuoneet ym. tekniset tilat lasketaan kerrosalaan. Niihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kortteliin viereisille katualueille sijoitettavien maanalaisten tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tekniset verkostot.

Uloke:

Ulokemerkintä Kauppurienkadun suunnassa koskee liike- ja toimistotilan osalta kerroksia 2–3 ja asuntojen parvekkeiden osalta kerroksia 5–12.

Muuntamo:

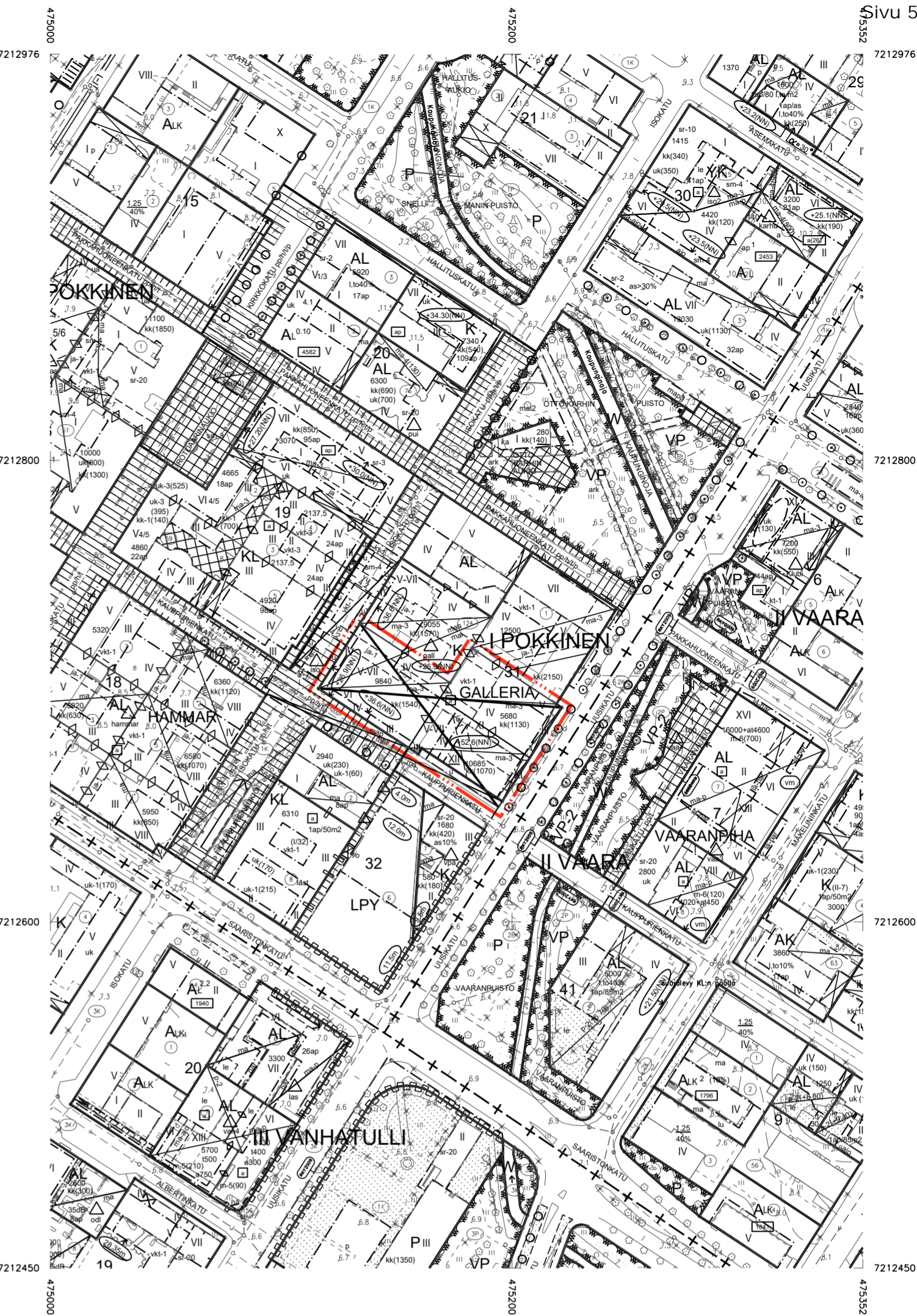
Korttelia varten on sijoitettava muuntamo alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla.

Polkupyöräpysäköinti:

Rakennusluvan hakijan on osoitettava korttelissa asuvia ja työskenteleviä henkilöitä varten kortteliin polkupyöräpysäköintialueita lämpimään tilaan vähintään 40 polkupyörälle sekä katoksiin vähintään 70 polkupyörälle. Lämmin pyöräpysäköintialue lasketaan kerrosalaan. Pyöräpysäköintialue ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Väestönsuojat:

Korttelin väestönsuojatilat toteutetaan kalliotilojen yhteyteen.



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.
84	---	Kortteliin, 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	POKK	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	12	Korttelin numero.
93-1	GALLERIA	Korttelin nimi, joka ei vahvistu.
95	KAUPPURIENKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	26205	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
100	XI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
108-2	+53,5	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
109-2	+37,35	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
112	XII	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113	---	Rakennusala.
120	ma	Maanalainen tila.
120-1	kk(3740)	Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa. Suluissa oleva luku ilmoittaa siinä sallitun kerrosalan neliometreinä.
120-2	ma-3	Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
120-101	map	Ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa maanalaista tiloista maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras- ja hissiyhteyden suojavyöhykkeineen. Porrashuoneeseen tulee olla esteetön pääsy kadulta tai katuaukiolta/ortilta ja sen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys maanalaiseen tekniseen tilaan.

OULUN KAUPUNKI
YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

I KAUPUNGINOSA
KORTTELI 31
TONTTI NRO 5 SEKÄ
KATUALUE

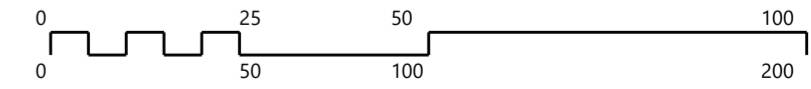
KORTTELIALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 23.1.2012/1888 HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHTEITA 19.11.2020

MAANMITTAUSINSINööri
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIST. MERK. 1:2000



ASEMAKAAVOITUS

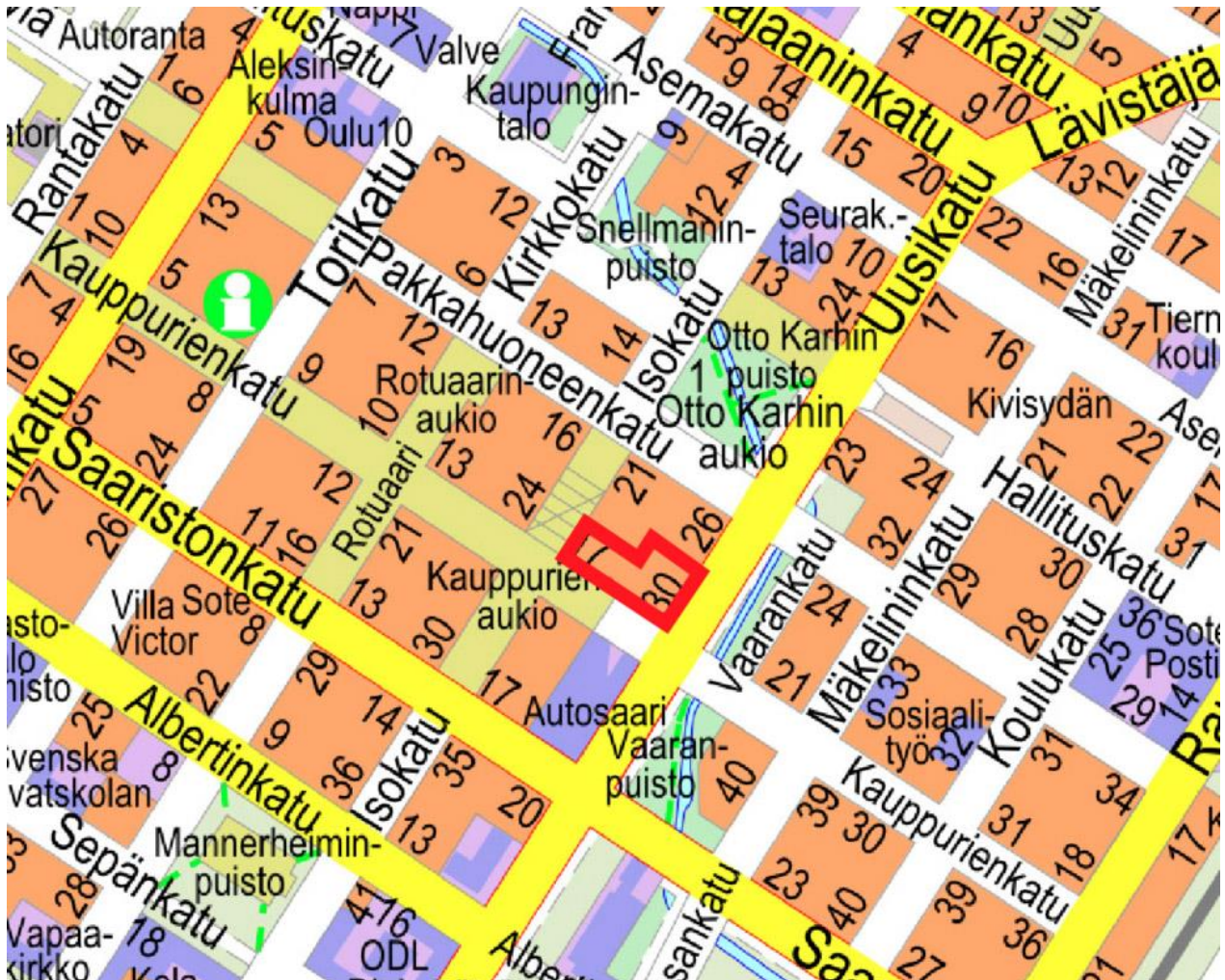
KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2408 7877/2018	18.1.2021	22.3.2021			
SUUNNITTELIJA JERE KLAMI			PIIRTAJÄ LEA MÄKIVIERIKKO		
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ KARI NYKÄNEN			EHDOTUS		

Asemakaavan selostus

18.1.2021 päivättyyn ja 22.3.2021 korjattuun Oulun kaupungin I kaupunginosan korttelin 31 tonttia nro 5 sekä katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Kauppurienkatu 17)

Kaavatunnus 564-2408
Diariinumero 7877/2018

Selostus päivitetty 22.3.2021



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelualueeseen kuuluu I kaupunginosan nro 31 tontti nro 5 osoitteessa Kauppurienkatu 17 sekä osa Kauppurienkadun katualuetta.

Kaavan nimi:	Kauppurienkatu 17
Kaavatunnus:	564-2408
Kaavan laatija:	Jere Klami Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulosta ilmoitettu:	Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 30.6.2020.
Hyväksyminen:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__. Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee I kaupunginosan nro 31 tontin nro 5 osoitteessa Kauppurienkatu 17. Siihen kuuluu myös osa Kauppurienkadun katualuetta. Suunnittelualue rajautuu korttelin muihin tontteihin sekä lisäksi korttelia ympäröiviin katualueisiin: kaakossa Uuteenkatuun, lounaassa Kauppurienkatuun ja luoteessa Isoonkatuun. Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 3946 m².

1.3 Kaavan tarkoitus

Tontilla nro 5 sijaitsee rakennuskokonaisuus, jonka omistusoikeus on jaettu hakijoiden kesken hallinnanjakosopimuksessa. Maankäyttö- ja rakennuslain 1.8.2018 voimaan tulleet muutokset mahdollistavat kolmiulotteisen kiinteistön eli ns. 3D -kiinteistön muodostamisen. Hakijoiden tavoitteena on mahdollistaa kolmiulotteinen tonttijako ja 3D -kiinteistön muodostaminen siten, että asuinrakennusosasta (kerrokset 6 - 12) muodostetaan peruskiinteistön yläpuolinen kiinteistö. Tontilla nro 5 sijaitsevaan rakennuskokonaisuuteen on rakennusluvan yhteydessä myönnetty poikkeamia voimassaolevasta asemakaavasta. 3D -kiinteistön muodostaminen edellyttää asemakaavan muuttamista siten, että asemakaava vastaa toteutunutta rakennuskokonaisuutta. Suunnitelmilla ei ole vaikutusta rakennukseen tai kaupunkikuvaan. Tonttijakoa ei laadita asemakaavan muutoksen yhteydessä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavan muutoksesta esitetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Liite 4. Korttelin suunnitelmat, UKI Arkkitehdit: asemapiirros, 5. kerroksen pohjapiirustus, leikkauspiirustus

Liite 5. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole laadittu perusselvityksiä.

Voimassa olevan 23.1.2012 hyväksytyn asemakaavan (kaavatunnus 1888) yhteydessä mainitut asiakirjat, selvitykset ja lähdemateriaalit:

- Oulun keskustan maankäytön ja liikenteen tavoitesuunnitelma 2020 (MALI 2020), 7.5.2001
- Rakennushistoriaselvitys 22.2.2006, Arkkitehtuuritoimisto Jorma Teppo Oy
- Pajarinkulman (As Oy Piharaita) säilyttämiselvitys 18.5.2007, Arkkitehtitoimisto Laatio Oy
- Kaupallinen selvitys 5.9.2007, TP Group Finland Oy
- Tavarahuoltoselvitys 20.11.2007, EP Logistics
- Elinvoimainen kaupunkikeskusta -raportti 8.9.2010

2. Lähtökohdat

2.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Suunnittelualueella tontilla nro 5 sijaitsee vuonna 2016 valmistunut Uki Arkkitehdit Oy:n suunnittelema rakennus, johon kuuluu liike- ja toimistotilaa kerroksissa 1–4 ja kellarissa (Kauppakeskus Valkea), teknistä ja varastotilaa viidennessä kerroksessa, pysäköintialuetta alemmassa kellarissa sekä asuntotilaa kerroksissa 6–12. Osa kauppakeskuksen tiloista sijoittuu korttelin tontille nro 124. Kauppakeskukseen liittyy katettu osa Isoakatua, ns. Kesäkatu. Tontin nro 5 alapuolelle kalliotilaan on toteutettu korttelia palveleva huolto- ja lastaustila. Suunnittelualueen lähiympäristö on ydinkeskustan kerrostalovaltaista aluetta asuntoineen ja palveluineen.

Suunnittelualueella sijaitseva tontti nro 5 on yksityisessä omistuksessa. Rakennuksen omistus on jaettu hallinnonjakosopimuksella liikekiinteistöksi ja asunto-osakeyhtiöksi, jotka ovat asemakaavan muutoksen hakijoina. Katualue on kaupungin omistuksessa.



Kuva 1. Viistokuva alueelta. © Blom

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualue on myös osa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

2.2.2 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 23.1.2012 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 1888). Alue on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korttelissa sallitaan myös asumista. Suunnittelualueen rakennusoikeus on yhteensä 26205 kem², josta 3740 kem² kellarikerroksissa. Asumisen enimmäismäärä rakennusoikeudesta on 7820 kem².

Suunnittelualueelle sijoittuu IV-kerroksinen osa liike- ja toimistorakentamista. Kauppurienkadun ja Uudenkadun varteen sijoittuu VII- ja XII-kerroksiset osat, joiden IV-kerrosta ylemmissä kerroksissa on XII-kerroksisessa osassa asuntotiloja ja V - VII-kerroksisessa osassa asunto-, toimisto- tai teknistä tilaa. Alueen länsireunalle sijoittuu V - VII-kerroksinen osa, jonka IV-kerrosta ylemmissä kerroksissa voi sijaita asunto-, toimisto- tai teknistä tilaa. Ylimmät kerrokset on sisäänvedetty Isonkadun katulinjasta. Tontille nro 125 sijoittuu IV-kerroksinen osa liike- ja toimistorakentamista ja Isonkadun varteen V - VII-kerroksinen osa, jonka IV-kerrosta ylemmissä kerroksissa on asunto-, toimisto- tai teknistä tilaa. Asuntotilat on sisäänvedetty katulinjoista. Jalankulkukäytävä (ja-1), jonka sijainti on ohjeellinen, muodostaa yhteydet korttelin keskeltä Kauppurienkadun ja Uudenkadun kulmaan, Pakkahuoneenkadun ja Uudenkadun kulmaan sekä Isollekadulle. Korttelin keskellä sijaitsee kauppakeskuksen valokatteinen tila (vkt-1), jonka sijainti on ohjeellinen.

Asemakaavan kolmiomerkinnällä on osoitettu tarkentavia määräyksiä mm. Galleria-korttelin rakentamisen ja kaupunkikuvan osalta. Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ja autopaikkaveloitteet on esitetty kolmiomääräyksessä.

2.2.3 Voimassa oleva maanalainen asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.5.2007 hyväksytty maanalainen asemakaava (kaavatunnus 1812), jossa on osoitettu korttelin alapuolelle kalliopysäköintilaitoksen huolto- ja lastaustila sekä siihen liittyviä teknisiä yhteyksiä.

Kaavamerkinnällä ma-hl on osoitettu maanalainen tila korttelikohtaisia huoltoliikenne- ja lastaustiloja, ajo- ja huoltoyhteyksiä sekä huoltoliikennettä palvelevia toimintoja varten suojavyöhykkeineen. Lastaustilasta tulee järjestää pysty-yhteydet ja jakelureitit tavarahuoltoon varten siten, että niiden kautta voidaan huoltaa kaikki korttelin tontit. Huolto- ja lastaustilat saadaan rakentaa myös useampaa korttelia palvelevina yhteisjärjestelyinä. Huolto- ja lastaustilojen hissi- ja porrasyhteydet, uloskäytävät sekä ilmanvaihtohormit tulee sijoittaa korttelialueelle. Huoltoliikenne- ja lastaustilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4.5 m.

Kaavamerkinnällä map on osoitettu maanalainen tila, johon saa sijoittaa maanalaisista tiloista maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras- ja hissiyhteyden suojavyöhykkeeseen. Porras-huoneeseen tulee olla esteetön pääsy kadulta tai katuaukiolta/torilta ja sen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys maanalaiseen tekniseen tilaan.

Kaavamerkinnällä mai on osoitettu maanalainen tila, johon saa sijoittaa rakennukseen tai maan pinnalle johtavan ilmanvaihtokuilun suojavyöhykkeeseen. Suuret poistoilmahormit tulee ulottaa korttelissa ja puistossa viereisten rakennusten tai maanpinnan yläpuolelle ympäristö- ja rakennuslupaviranomaisten edellyttämällä tavalla. Ilmanvaihtohormien aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohormin aiheuttama melu viereisten asuntojen ulkoseinällä ei saa ylittää 45 dBA.

2.2.4 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

2.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 19.11.2020.

2.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajien hakemuksesta. Hakemuksessa esitetään kolmiulotteista tonttijakoa ja 3D -kiinteistön muodostamista siten, että asuinrakennusosasta (kerrokset 6 - 12) muodostetaan peruskiinteistön yläpuolinen kiinteistö. Tontilla 5 sijaitsevaan rakennuskokonaisuuteen on rakennusluvan yhteydessä myönnetty poikkeamia voimassaolevasta asemakaavasta. 3D -kiinteistön muodostaminen edellyttää asemakaavan muuttamista siten, että asemakaava vastaa toteutunutta rakennuskokonaisuutta. Tonttijakoa ei laadita asemakaavan muutoksen yhteydessä, mutta asemakaavan muuttaminen mahdollistaa sen tulevaisuudessa.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa lausuntojen muodossa.

3.2.2 Vireilletulo

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutoksen käynnistämisestä 16.6.2020 § 310. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 30.6.2020.

3.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Meritulli – Heinäpään asukasyhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

3.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos on asetettu nähtäville samanaikaisesti ajalle 30.6 - 31.8.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty mielipiteitä nähtävilläolon aikana. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin yksi lausunto nähtävilläolon aikana. Siinä ei ollut huomautettavaa asemakaavan sisältöön. Lausunto on vastineineen selostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkennukset:

Asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä peruskiinteistöä oli kuvattu kaavamääräyksissä tonttinumerolla 6 ja sen yläpuolelle mahdollistettavaa 3D-kiinteistöä numerolla 600. Ajatuksena oli esittää tonttijako tarkemmin asemakaavan muutosehdotusvaiheessa. Kiinteistön omistajien toivomuksesta tonttijakoa ei laadita asemakaavan muutoksen yhteydessä, vaan varaudutaan sen laatimiseen myöhemmin erikseen. Tästä syystä asemakaavamääräyksiin kuuluvasta kolmiomääräyksestä on poistettu viittaukset tonttien numeroihin asemakaavan muutosehdotusvaiheessa. Kaavakarttaan ei tehty muutoksia.

3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei esitetty muistutuksia nähtävilläolon aikana.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tarkennettiin asemakaavamerkintöihin kuuluvan kolmiomääräyksen sisältöä. Lause ”korttelia varten on sijoitettava muuntamo Oulun Energian hyväksymällä tavalla” muutettiin muotoon ”korttelia varten on sijoitettava muuntamo alueen sähkönjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla.” Asemakaavaan ja suunnitelmiin ei tehty muita muutoksia.

3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti 16.6.2020 § 310 hankkeen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Yhdyskuntalautakunta päätti 16.6.2020 § 317 asettaa asemakaavan muutosluonnoksen mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.1.2021 § 47 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

4. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontin nro 5 jakaminen peruskiinteistöksi sekä sen yläpuolelle XI- ja XII-kerroksisten rakennusalojen kohdalla 3D-kiinteistöksi. Tonttijakoa ei laadita asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Asemakaavamerkinntät ja -määräykset on päivitetty vastaamaan toteutunutta rakennusta. Tästä on aiheutunut muutoksia rakennusalueiden rajoihin sekä kolmiomääräykseen.

Asemakaavan muutosalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelialueen rakennusoikeus on 26205 m², josta 3740 kem² sijaitsee kellarissa. Asumisen osuus on enintään 7820 kem².

Alueen suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä IV-XII. Isonkadun ja Kauppurienkadun kulmaan on osoitettu sisäänvedettynä rakennusoikeus V-VII-kerroksiselle rakennusosalle. Uudenkadun ja Kauppurienkadun kulmaan on osoitettu rakennusoikeus rakennusosalle, jonka korkeus on XI-XII. Muilta osin kerrosluku on IV. Kauppurienkadun varteen on osoitettu uloke.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan sekä julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmille korkeusasemille on osoitettu korkeudet korkeusjärjestelmässä N2000.

Korttelialueelle on osoitettu maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta (kaavamääräys ma-3).

Asemakaavakartassa on osoitettu tonttien rajat, joilla rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita. Asemakaavakartassa on osoitettu rakennukseen jätettävät kulkuaukot.

Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.

Korttelialueelle on osoitettu ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa maanalaisista tiloista maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras- ja hissiyhteyden suojavyöhykkeineen. Porrashuoneeseen tulee olla esteetön pääsy kadulta tai katuaukiolta/torilta ja sen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys maanlaiseen tekniseen tilaan (kaavamerkintä map).

Korttelialueelle on osoitettu ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa rakennukseen tai maan pinnalle johtavan ilmanvaihtokuilun suojavyöhykkeineen. Suuret poistoilmahormit tulee ulottaa korttelissa ja puistossa viereisten rakennusten tai maanpinnan yläpuolelle ympäristö- ja rakennuslupaviranomaisten edellyttämällä tavalla. Ilmanvaihtohormien aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohormin aiheuttama melu viereisten asuntojen ulkoseinällä ei saa ylittää 45 dBA (kaavamerkintä mai).

Korttelialueelle on osoitettu valokatteinen tila, jonka paikka on ohjeellinen (kaavamerkintä vkt-1).

Korttelialueella tulee olla katutasossa yleistä jalankulkua palveleva käytävä laajennuksineen. Sen sijainti on ohjeellinen. Alue lasketaan kerrosalaan. Aluetta ei saa rajata maantasokerroksessa umpinaisin seinäpinnoin, vaan käytävän ja ympäröivien liiketilöiden suunnittelussa on pyrittävä avoimuuteen ja viihtyisyyteen. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja ja väliaikaisia rakennelmia, jotka eivät estä sujuvaa jalankulkua (kaavamerkintä ja-1).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kolmiomerkintä *gall2*, joka korvaa aiemman kolmiomerkinnän *gall*. Kolmiomerkinnässä on määräyksiä rakentamisesta, piha-alueista,

rakennusoikeudesta, jalankulkukäytävästä, henkilö- ja huoltoliikenteestä, autopaikoista ja ajoyhteyksistä, teknisistä tiloista, ulokkeista, muuntamosta, polkupyörien pysäköinnistä sekä väestönsuojista. Kolmiomerkinnän sisältöä on päivitetty vastaamaan toteutunutta rakennusta.

4.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan 3D-kiinteistön muodostaminen. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen rakentamisen määrään, toimintojen käyttötarkoituksiin tai kaupunkikuvaan verrattuna aiempaan asemakaavaan. Maanalaiseen asemakaavaan ei aiheudu muutoksia.

Rakennus on toteutettu aiemman vuonna 2012 hyväksytyyn asemakaavan pohjalta. Pysäköinti- ja pyöräpysäköintiratkaisut perustuvat sen laatimisen aikaisiin pysäköintinormeihin. Polkupyöräpysäköinti on sijoitettu sisätilaan ja katoksiin. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia rakennukseen, eikä siten myöskään liikenteeseen. Suunnittelualueen sijainti ydinkeskustassa kävelyetäisyydellä laajoista palveluista sekä hyvin joukkoliikenteen saavutettavissa tarjoaa asukkaille hyvät mahdollisuudet kestäväan liikkumiseen.

5. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutos liittyy kolmiulotteiseen tonttijakoon ja 3D-kiinteistön muodostamiseen, eikä sillä ole välitöntä vaikutusta rakentamiseen.

Oulussa 18. päivänä tammikuuta 2021

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	22.03.2021
Kaavan nimi	I kaupunginosan korttelin 31 tonttia nro 5 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutos (Kauppurienkatu 17)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	22.03.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.06.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2408
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3946	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3946

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3946	100,0	26205	6,64	0,0000	0
A yhteensä	0,3821	96,8	26205	6,86	0,3821	26205
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3821	-26205
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0125	3,2			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3946	100,0	26205	6,64	0,0000	0
A yhteensä	0,3821	96,8	26205	6,86	0,3821	26205
AL	0,3821	100,0	26205	6,86	0,3821	26205
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,3821	-26205
K					-0,3821	-26205
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0125	3,2			0,0000	
Kadut	0,0125	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

I kaupunginosan korttelin 31 tontti nro 5, Kauppurienkatu 17

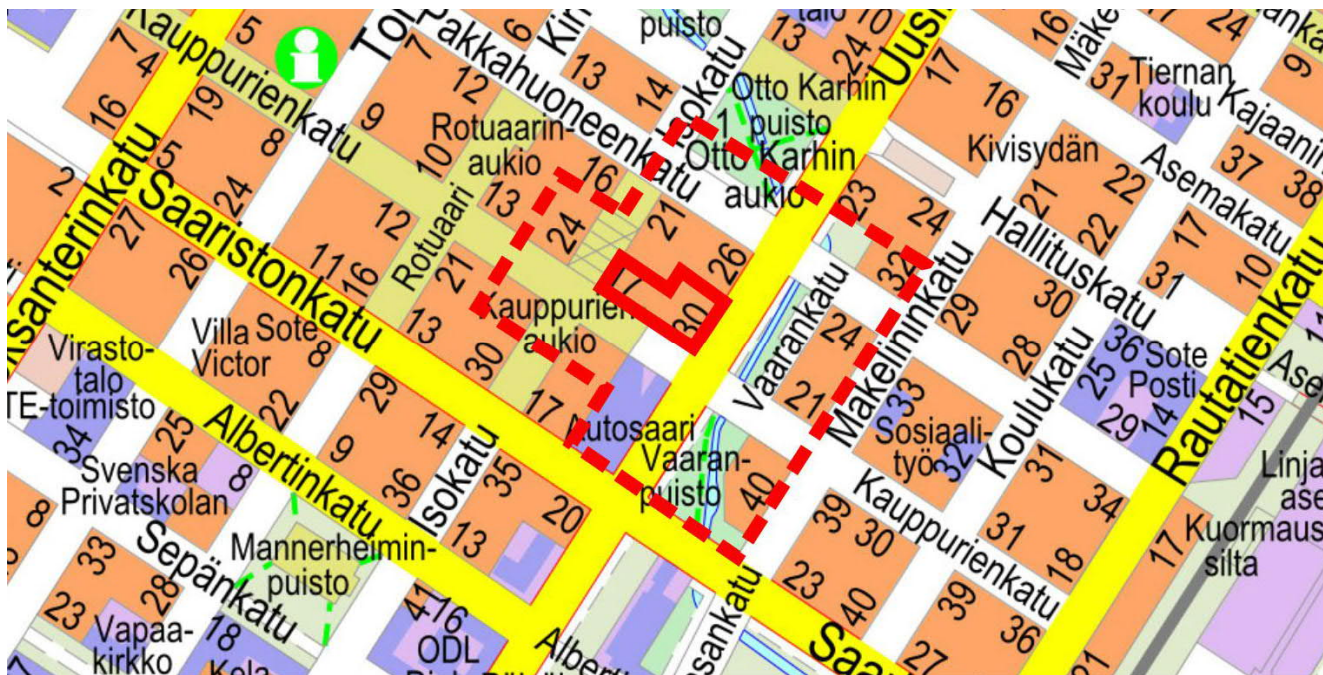
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Alueellanne on aloitettu asemakaavan laatiminen. Kaavan alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kolmiulotteinen tonttijako ja 3D-kiinteistön muodostaminen. Asemakaavan on tarkoitus valmistua loppuvuodesta 2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon sivulla 5.



Kuva 1 Ote opaskartasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella viivalla ja alue, jolla hankkeesta tiedotetaan, punaisella katkoviivalla.

Hanketta voit seurata osoitteessa:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2408.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja sen nykytila

Etusivulla olevaan karttaan on rajattu alustava asemakaavan muutosalue sekä alue, jolle hankkeesta tiedotetaan. Suunnittelualue käsittää I kaupunginosan nro 31 tontin nro 5 osoitteessa Kauppurienkatu 17 sekä osan Kauppurienkadun katualuetta. Suunnittelualue rajautuu korttelin muihin tontteihin sekä lisäksi korttelia ympäröiviin katualueisiin: kaakossa Uusikatuun, lounaassa Kauppurienkatuun ja luoteessa Isokatuun. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 3954 m².

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Tontilla sijaitsee rakennuskokonaisuus, jonka omistusoikeus on jaettu hakijoiden kesken hallinnanjakosopimuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2016 valmistunut Uki Arkkitehdit Oy:n suunnittelema rakennus, johon kuuluu liike- ja toimistotilaa kerroksissa 1–4 ja kellarissa (Kauppakeskus Valkea), teknistä ja varastotilaa viidennessä kerroksessa sekä asuntotilaa kerroksissa 6–12. Osa kauppakeskuksen tiloista sijoittuu korttelin tontille nro 124. Kauppakeskukseen liittyy katettu osa Isokatua, ns. Kesäkatu. Suunnittelualueen lähiympäristö on ydinkeskustan kerrostalovaltaista aluetta asuntoineen ja palveluineen.

Taustalla vaikuttavat suunnitelmat ja kaavat

Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista.

Voimassa oleva yleiskaava

Yleiskaava on tullut voimaan Oulun kaupunginhallituksen päätöksellä 20.6.2016. Yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä C: pääkeskus, keskustatoimintojen alue. Alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualue on myös osa rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokasta aluetta. Merkinnällä on osoitettu Oulun keskeisen alueen arvokkaat alueet. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 23.1.2012 hyväksytty asemakaava (kaavatunnus 1888). Alue on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

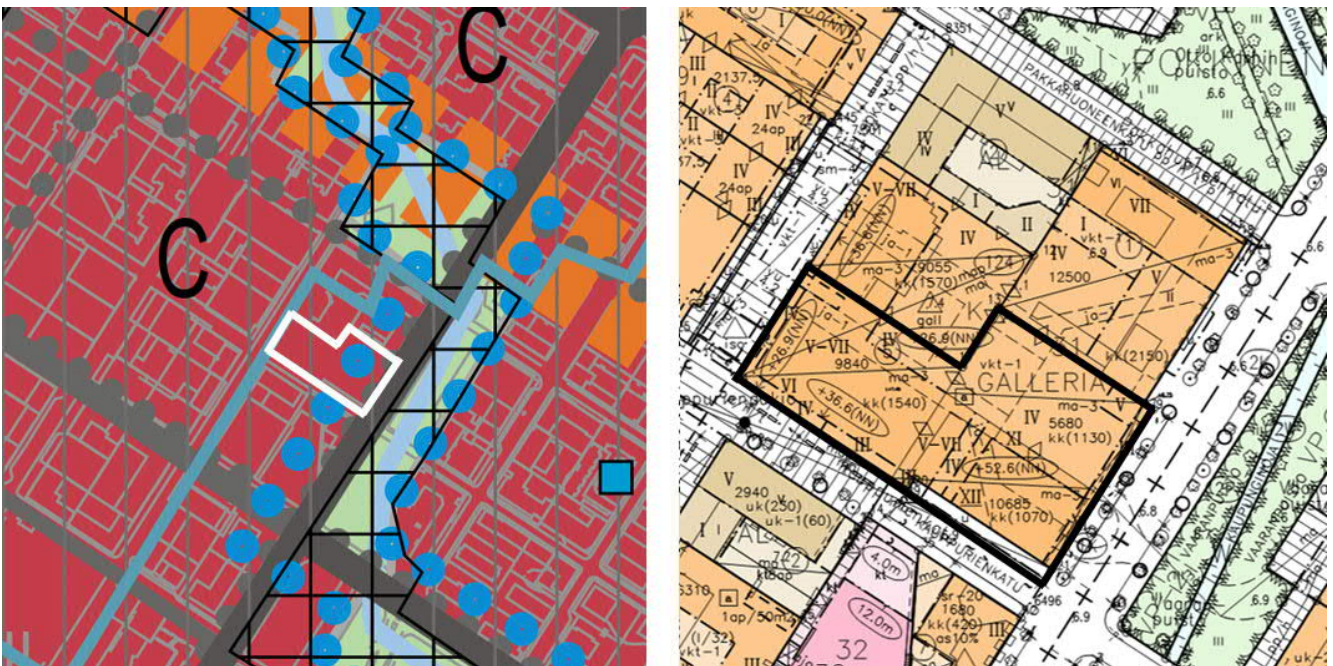
Korttelissa sallitaan myös asumista. Tontin nro 5 rakennusoikeus on yhteensä 26205 kem², josta 3740 kem² kellarikerroksissa. Asumisen enimmäismäärä rakennusoikeudesta tontilla nro 5 on 7820 kem².

Tontille nro 3 sijoittuu IV-kerroksinen osa liike- ja toimistorakentamista ja Kauppurienkadun ja Uusikadun varteen VII- ja XII-kerroksiset osat, joiden IV-kerrosta ylemmissä kerroksissa on XII-kerroksisessa osassa asuntotiloja ja V - VII-kerroksisessa osassa asunto-, toimisto- tai teknistä tilaa.

Tontin nro 124 keskelle sijoittuu IV-kerroksinen osa liike- ja toimistorakentamista. Tontin länsireunalle sijoittuu V - VII-kerroksinen osa, jonka IV-kerrosta ylemmissä kerroksissa on asunto-, toimisto- tai teknistä tilaa. Asuntotilat on sisäänvedetty Isokadun katulinjasta. Tontille nro 125 sijoittuu IV-kerroksinen osa liike- ja toimistorakentamista ja Isokadun varteen V - VII-kerroksinen osa, jonka IV-kerrosta ylemmissä kerroksissa on asunto-, toimisto- tai teknistä tilaa. Asuntotilat on sisäänvedetty katulinjoista. Jalankulkukäytävä (ja-1), jonka sijainti on ohjeellinen, muodostaa yhteydet korttelin keskeltä Kauppurienkadun ja Uusikadun kulmaan, Pakkahuoneenkadun ja Uusikadun kulmaan sekä Isokadulle. Korttelin keskellä sijaitsee kauppakeskuksen valokatteinen tila (vkt-1), jonka sijainti on ohjeellinen.

Asemakaavan ns. kolmiomerkinillä on osoitettu tarkentavia määräyksiä mm. Galleria-korttelin rakentamisen ja kaupunkikuvan osalta. Tontikohtaiset rakennusoikeudet ja autopaikkavelvoitteet on esitetty kolmiomääräyksessä.

Alueella on voimassa myös 21.5.2007 hyväksytty maanalainen asemakaava (kaavatunnus 1812), jossa on osoitettu korttelin alapuolelle kalliopysäköintilaitoksen huolto- ja lastaustila sekä siihen liittyviä teknisiä yhteyksiä.



Kuvat 2 ja 3: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja asemakaavasta.

Suunnittelun toteutus

Suunnittelun tavoitteet

Tontilla sijaitsee rakennuskokonaisuus, jonka omistusoikeus on jaettu hakijoiden kesken hallinnanjakosopimuksessa. Maankäyttö- ja rakennuslain 1.8.2018 voimaan tulleet muutokset mahdollistavat kolmiulotteisen kiinteistön eli ns. 3D -kiinteistön muodostamisen. Hakijoiden tavoitteena on kolmiulotteinen tonttijako ja 3D -kiinteistön muodostaminen siten, että asuinrakennusosasta (kerrokset 6 - 12) muodostetaan peruskiinteistön yläpuolinen kiinteistö. Tontilla 5 sijaitsevaan rakennuskokonaisuuteen on rakennusluvan yhteydessä myönnetty poikkeamia voimassaolevasta asemakaavasta. 3D -kiinteistön muodostaminen edellyttää asemakaavan muuttamista siten, että asemakaava vastaa toteutunutta rakennuskokonaisuutta. Suunnitelmissa ei ole vaikutusta rakennukseen tai kaupunkikuvaan.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Vireille tullut asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajien hakemuksesta.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen kaavoituksessa. Hakija tilaa tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, jotka laaditaan kaupungin ohjauksessa.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Kaava perustuu kaavan vaikutukset arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §) Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen sekä kestävien kulkumuotojen edistämiseen

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Vuorovaikutuksen järjestäminen

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- yhdyskuntalautakunta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- DNA Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Meritulli – Heinäpään asukas yhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukas yhdistys ry
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnitteluaineistot tulevat hankkeen edetessä esille verkkosivulle <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet>. Löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen 564-2408.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävillä olon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: KIRJAAMO PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi. Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajien hakemuksesta kesällä 2020.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan, jona aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa. Asemakaavan muutoksesta laadittu luonnos pidetään nähtävillä samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa neljän viikon ajan.

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutosluonnos pidetään nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2020 samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kun asemakaavan muutosluonnoksesta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2020, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

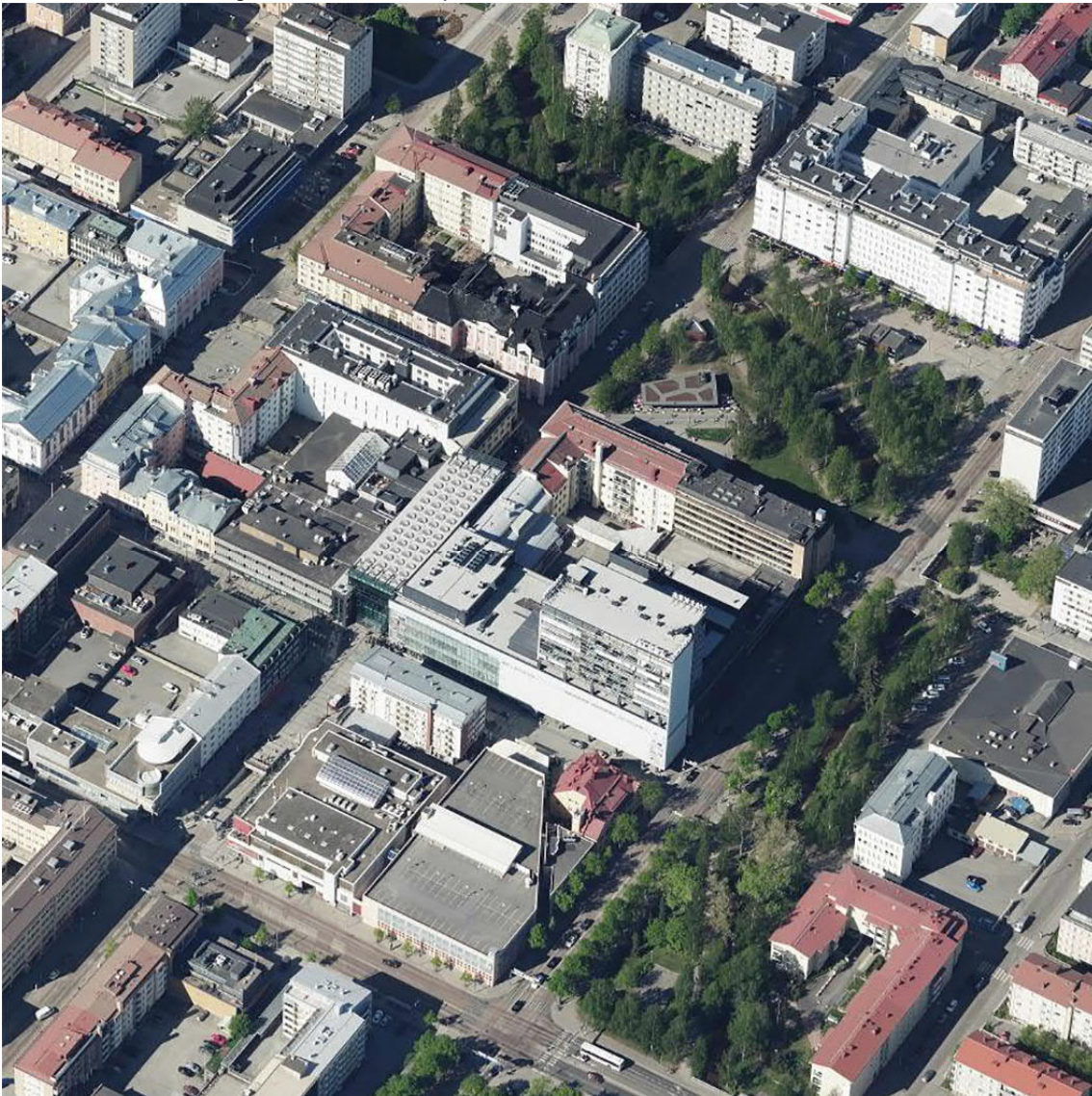
Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

kaavoitusassistentti Lea Mäkivierikko, p. 044 703 2435, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötaló, Solistinkatu 2, 90140 Oulu



Kuva 4. Viistokuva suunnittelualueelta.

© Blom

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos olivat nähtävillä 30.6 - 31.8.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty mielipiteitä nähtävilläolon aikana. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin yksi lausunto nähtävilläolon aikana.

Fingrid Oyj, Mika Penttilä, kirjoittaa 31.8.2020:

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.

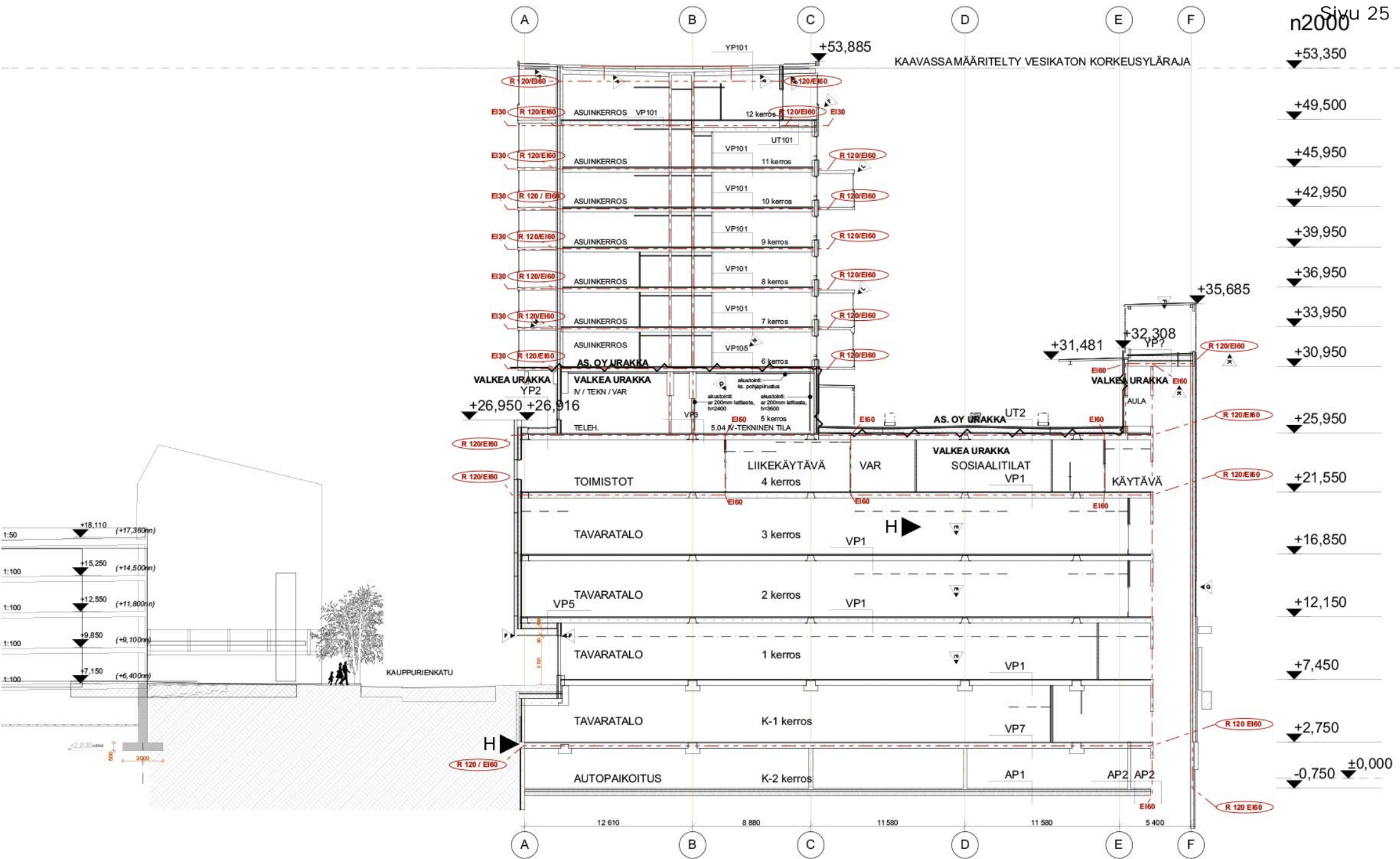
Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnon mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttö ja ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.

Kaavoitus:

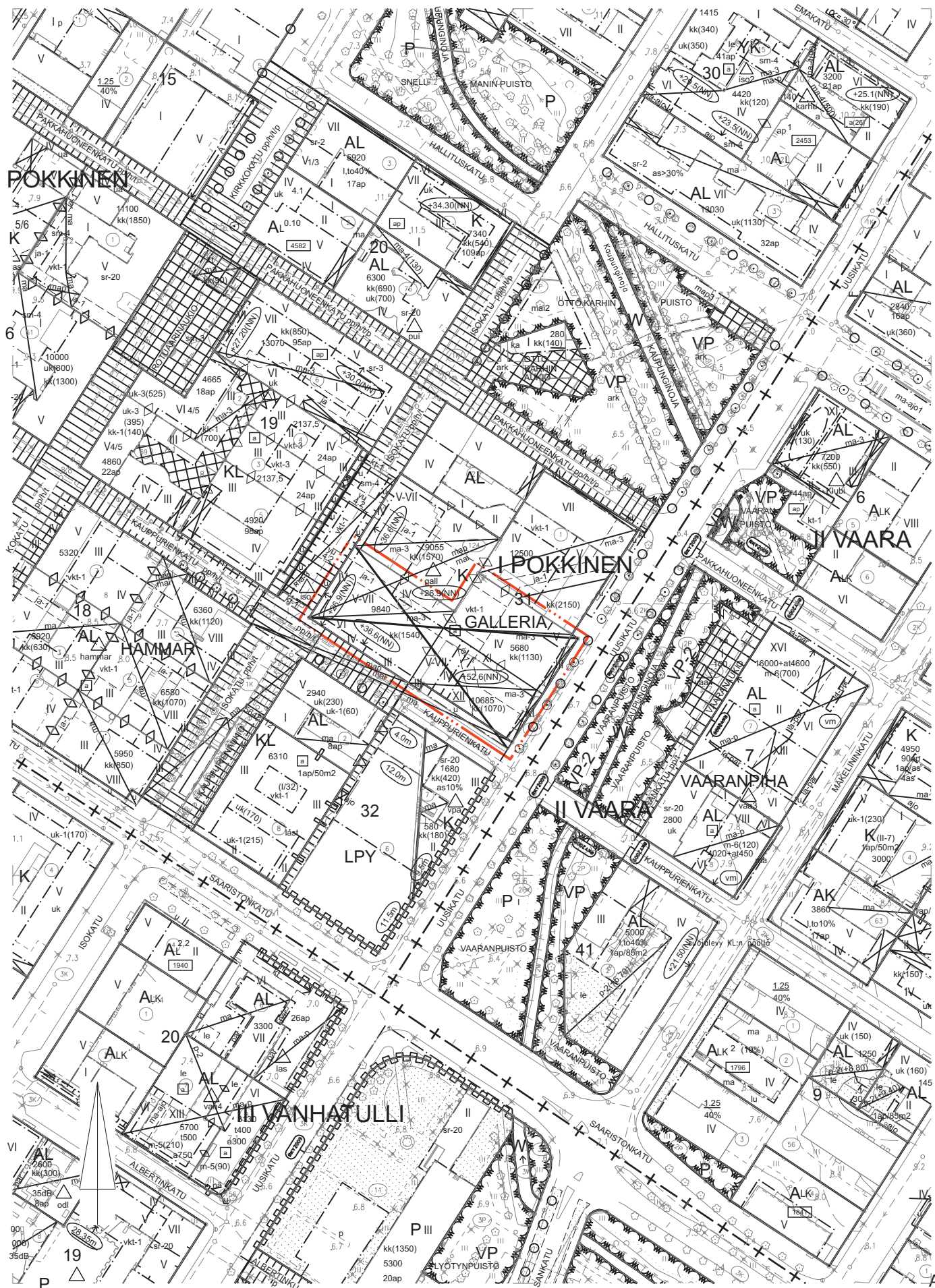
Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.



564-2408

1(6)

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000, 18.1.2021 päivätty ja 22.3.2021 korjattu

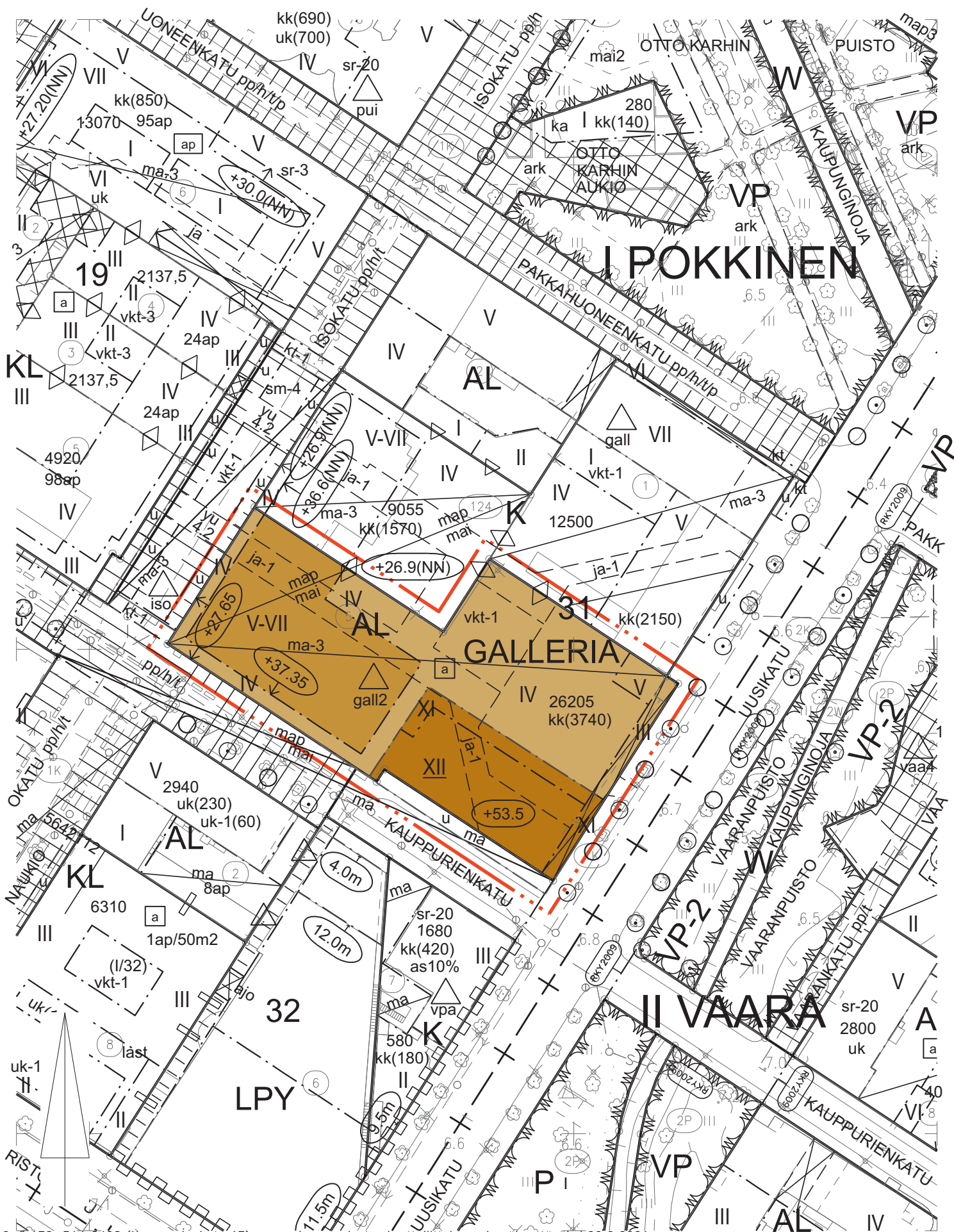


Liite 2, § 178: 564-2408 (Kauppurienkatu 17), asemakaavaselostus karttaliitteinen hyväksyttäväksi 22.3.2021

564-2408

2(6)

Ote asemakaavan muutoksesta 1:1000, 18.1.2021 päivätty ja 22.3.2021 korjattu








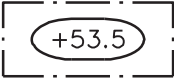
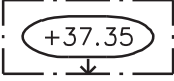


Liite 2, § 178: 564-2408 (Kauppurienkatu 17), asemakaavaselostus karttaliitteinen hyväksyttäväksi 22.3.2021

564-2408

3(6)














Asemakaavamerkinntät ja -määräykset, 18.1.2021 päivätty ja 22.3.2021 korjattu

6		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 asemakaavamerkinntät 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		Kaupunginosan numero.
92-2	POKK	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	12	Korttelin numero.
93-1	GALLERIA	Korttelin nimi, joka ei vahvistu.
95	KAUPPURIENKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	26205	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	XI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
108-2		Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
109-2		Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
112	<u>XII</u>	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

564-2408

4(6)

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 18.1.2021 päivätty ja 22.3.2021 korjattu

113		Rakennusala.
120		Maanalainen tila.
120-1		Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa. Suluissa oleva luku ilmoittaa siinä sallitun kerrosalan neliömetreinä.
120-2		Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaisista kellarikerrosta.
120-101		Ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa maanalaisista tiloista maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras- ja hissiyhteyden suojavyöhykkeeseen. Porrashuoneeseen tulee olla esteetön pääsy kadulta tai katuaukiolta/torilta ja sen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys maanalaiseen tekniseen tilaan.
120-102		Ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa rakennukseen tai maan pinnalle johtavan ilmanvaihtokuilun suojavyöhykkeeseen. Suuret poistoilmahormit tulee ulottaa korttelissa ja puistossa viereisten rakennusten tai maanpinnan yläpuolelle ympäristö- ja rakennuslupaviranomaisten edellyttämällä tavalla. Ilmanvaihtohormien aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohormin aiheuttama melu viereisten asuntojen ulkoseinällä ei saa ylittää 45 dBA.
125		Uloke.
127		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
128-101		Valokatteinen tila, jonka paikka on ohjeellinen.
136		Katu.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
190-8		Rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.
190-103		Korttelialueella tulee olla katutasossa yleistä jalankulkua palveleva käytävä laajennuksineen, jonka sijainti on ohjeellinen. Alue lasketaan kerrosalaan. Aluetta ei saa rajata maantasokerroksessa umpinaisin seinäpinnoin, vaan käytävän ja ympäröivien liiketilojen suunnittelussa on pyrittävä avoimuuteen ja viihtyisyyteen. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja ja väliaikaisia rakennelmia, jotka eivät estä sujuvaa jalankulkua.

564-2408

5(6)

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 18.1.2021 päivätty ja 22.3.2021 korjattu

200-232



gall2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Rakentaminen ja piha-alueet:

Maanpäälliset kerrokset 1–4 sekä yläkellari ovat pääosin liiketilaa. Liiketilän rakennusosalalle tulee rakentaa vähintään kolme kerrosta. Kerrokset 5–12 ovat asuinkerroksia. Viidenteen kerrokseen voidaan sijoittaa asuntojen lisäksi tai sijaan yhteis-, varasto- ja tekniikkatiloja.

Kauppurienkadun ja Isokadun varren V–VII -merkityllä rakennusosalalla kerrokset 5–7 voivat olla asunto-, toimisto- tai teknistä tilaa. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on enintään +37.35 (korkeusjärjestelmä N2000). Jos rakennusala toteutetaan asuntotilana, kerroksia voi olla 5–7. Jos rakennusala toteutetaan toimisto- ja teknisenä tilana, kerroksia voi olla 5–6.

Osa vesikatoista 4. kerroksen katolla rakennetaan asuntojen oleskelupihoiksi. Kattopihalle saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa varastoja asuntojen irtaimistolle, ulkoiluvälineille ja kiinteistönhoidolle enintään 150 neliometriä. Varastotilat tulee jäsenellä mittakaavaltaan pihapiiriin sopivan kokoisiksi yksiköiksi. Varastotiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Kaikkien asuntojen parvekkeet on lasitettava. Uudisrakennusten ja lisärakentamisen kattomuodon tulee olla tasakattomainen.

Maantason korkeusasema sovitetaan viereisen katualueen korkeusasemiin. Alueet ovat kadunomaisessa käytössä.

Tekniset laitteet piha-alueilla keskitetään ja suojataan.

Ullakkokerrosta ei sallita.

Rakennusoikeus:

Korttelialueen rakennusoikeus on 26205 kerrosneliometriä, josta 3740 kerrosneliometriä sijaitsee kellarissa. Asumisen osuus on enintään 7820 kerrosneliometriä.

Jalankulkukäytävä:

Maantasokerroksessa olevan jalankulkukäytävän (ja-1) vapaan leveyden on oltava vähintään neljä metriä. Käytävään ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Henkilö- ja huoltoliikenne:

Ajoliittymä kortteliin tulee toteuttaa asemakaavassa esitetyn yleisellä alueella sijaitsevan maanalaisen ajoyhteyden kautta.

Kortteliin voidaan rakentaa kalliotiloihin johtava henkilöliikenteen hissi- ja porrasyhteys, joka liittyy esteettömästi julkiseen ulkotilaan. hissien ja portaan yhteyteen sijoitetaan kalliotilojen poisto- ja raitisilmakuilut. Kortteliin voidaan rakentaa muitakin hissi- ja porrasyhteyksiä kalliotiloista.

Kortteliin tulee rakentaa koko korttelin kiinteistöjen huoltoliikennettä palveleva tila, josta tulee järjestää hissi- ja porrasyhteys tekniikkakuiluineen kalliotilojen huolto- ja lastaustilaan sekä jakelureiitit tavarahuoltoon varten kaikille tonteille. Koko korttelin huoltoliikenne siirtyy kalliotiloihin. Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on esitettävä erillinen suunnitelma ja selvitys huoltoliikenteen, lastauspaikkojen ja jätehuollon järjestelyistä, niiden sijainnista ja riittävydestä.

Korttelialueella rakennettaessa tai louhittaessa on otettava huomioon maanalaisten kalliotilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa maanalaisille kalliotiloille, rakenteille ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoille.

Autopaikat ja ajoyhteydet:

Rakennettaessa rakennusoikeuteen 7580 kerrosneliometriä asti on autopaikkavelvoite yhteensä 77 autopaikkaa ja muualle sovittuja yhteensä 16 autopaikkaa. Tämän rakennusoikeuden ylittävän kerrosalan osalta autopaikkavelvoite on seuraava:

- Liike- ja toimistotilat: 1 autopaikka 85 kerrosneliometriä kohti
- Asunnot: 1 autopaikka 125 kerrosneliometriä kohti
- Majoitustilat: 1 autopaikka 100 kerrosneliometriä kohti

Kaikki kortteliin sijoitettavat velvoiteautopaikat sijoittuvat korttelin alakellariin ja Isokadun alle rakennettavaan alakellariin. Autopaikat sijoitetaan yhteen tasoon. Kaikki asuntojen velvoiteautopaikat sijoitetaan kortteliin.

Jos kortteliin sijoitettavista liike-, toimisto- ja majoitustilojen velvoiteautopaikoista osa ei mahdu kortteliin, niin nämä autopaikat osoitetaan kalliotiloihin. Näiden kalliotiloihin osoitettavien autopaikkojen lukumäärä jaetaan luvulla 1,4. Muualle sovittujen 16 autopaikan lukumäärä pysyy sovitun mukaisena sijoituspaikasta riippumatta.

Kauppurienkadun alitse voidaan rakentaa ajoyhteys kortteliin 32.

Rakennusluvan hakija huolehtii siitä, että Galleria-kortteliin yleisellä alueella sijaitsevan maanalaisen ajoyhteyden kautta on alemmalla kellaritasolla ajomahdollisuus Galleria-korttelin tonteille 1 ja 124 sekä Isokadun alituksen kautta Kauppuri-korttelin tonteille 2–5 ja 69.

564-2408

6(6)

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 18.1.2021 päivätty ja 22.3.2021 korjattu

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat:

Teknisiä laitteita ja tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle. Kerroksessa olevat ilmanvaihtokonehuoneet ym. tekniset tilat lasketaan kerrosalaan. Niihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Korttelin viereisille katualueille sijoitettavien maanalaisten tilojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tekniset verkostot.

Uloke:

Ulokemerkintä Kauppurienkadun suunnassa koskee liike- ja toimistotilan osalta kerroksia 2–3 ja asuntojen parvekkeiden osalta kerroksia 5–12.

Muuntamo:

Korttelia varten on sijoitettava muuntamo alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla.

Polkupyöräpysäköinti:

Rakennusluvan hakijan on osoitettava korttelissa asuvia ja työskenteleviä henkilöitä varten kortteliin polkupyöräpysäköintiä lämpimään tilaan vähintään 40 polkupyörälle sekä katoksiin vähintään 70 polkupyörälle. Lämmin pyöräpysäköintitila lasketaan kerrosalaan. Pyöräpysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Väestönsuojat:

Korttelin väestönsuojatilat toteutetaan kalliotilojen yhteyteen.

**VALITUSOSOITUS § 178**

(asemakaavamuutoksen hyväksyminen ja sen yhteydessä tehty tonttijako)

Valitusaika 6.4. – 6.5.2021**Kuulutetaan voimaan 10.5.2021.**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Mikäli valituskirjelmä lähetetään postitse, on se jätettävä postiin niin ajoissa, että se ehtii perille Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden aukioloaikana ennen valitusajan päättymistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa (kuntalaki 140 §).

Pöytäkirja on viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon **xx.xx.20xx**.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite:	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU
Käyntiosoite:	Isokatu 4, 3. krs, 90100 Oulu, virka-aika arkisin klo 8.00 - 16.15
Sähköpostiosoite:	pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi
Faksinumero:	029 564 2841
Puhelinnumero:	029 564 2800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

**Päivämäärä**
30.03.2021

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmäkohtainen.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Oulun kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: Oulun kaupungin kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki
Käyntiosoite: Kansankatu 55 A, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)ouka.fi
Faksinumero: (08) 557 2018
Puhelinnumero: (08) 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 - 15.30.