

Ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa rakennukseen tai maan pinnalle johtavan ilmanvaihtokanavan suojavyöhykkeineen. Suuret poistoilmahormit tulee ulottaa korttelissa ja puistossa viereisten rakennusten tai maanpinnan yläpuolelle ympäristö- ja rakennuslupaviranomaisen edellyttämällä tavalla. Ilmanvaihtohormien aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohormien 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 katutasossa yleistä jalankulkua palveleva käytävä laajennuksineen, jonka sijainti on ohjeellinen. Alue lasketaan kerrosalaan.

Aluetta ei saa rajata maantasokerroksessa umpinaisin seinäpinoihin, 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 liiketila. Liiketilan rakennusala tulee rakentaa vähintään kolme kerrosta. Kerrokset 5–12 ovat asuinkerroksia. Viidenteen kerroksen voinaan sijoittaa asuntojen lisäksi tai sijaan yhteis-, varasto- ja tekniikkatiloja.

Kauppurienkadun ja Isokadun varren V–VII-merkitilä rakennusallalla kerrokset 5–7 voivat olla asunto-, toimisto- tai teknistä tilaa. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusaste 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 lasitettu. 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 huolto liikenne:

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

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

Kortteliin tulee rakentaa koko korttelin kiinteistöjen huolto liikennettä palveleva tila, josta tulee järjestää hissi- ja porrasyhteys tekniikkakuiluun kallioitilojen huolto- ja lastaus tilaan sekä jakelureitit tavarahuoltoon varten kaikille tonteille. Koko korttelin huolto liikenne siirtyy kallioitloihin. 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 kallioitilojen sijainti ja rakenteiden suojaus siltä, että ei aiheuteta haittaa maanalaisten kallioitiloille, rakenteille ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoille.

Autopaikat ja ajoyhteydet:

Rakennettaessa rakennusoikeuteen 7580 kerrosneliometriä asti on autopaikkavelvoite yhteensä 77 autopaikkaa ja muualle sovituttu 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 sijoituttavat 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 kallioitloihin. Näiden kallioitiloihin osoitettavien autopaikkojen lukumäärä jaetaan luvulla 1,4. Muualle sovituttujen 16 autopaikan lukumäärä pysyy sovitun mukaisena sijoituspaikasta riippumatta.

Kauppurienkadun alitse voidaan rakentaa ajoyhteys kortteliin 32.

Rakennusluvan hakija hulehtii 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.

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:

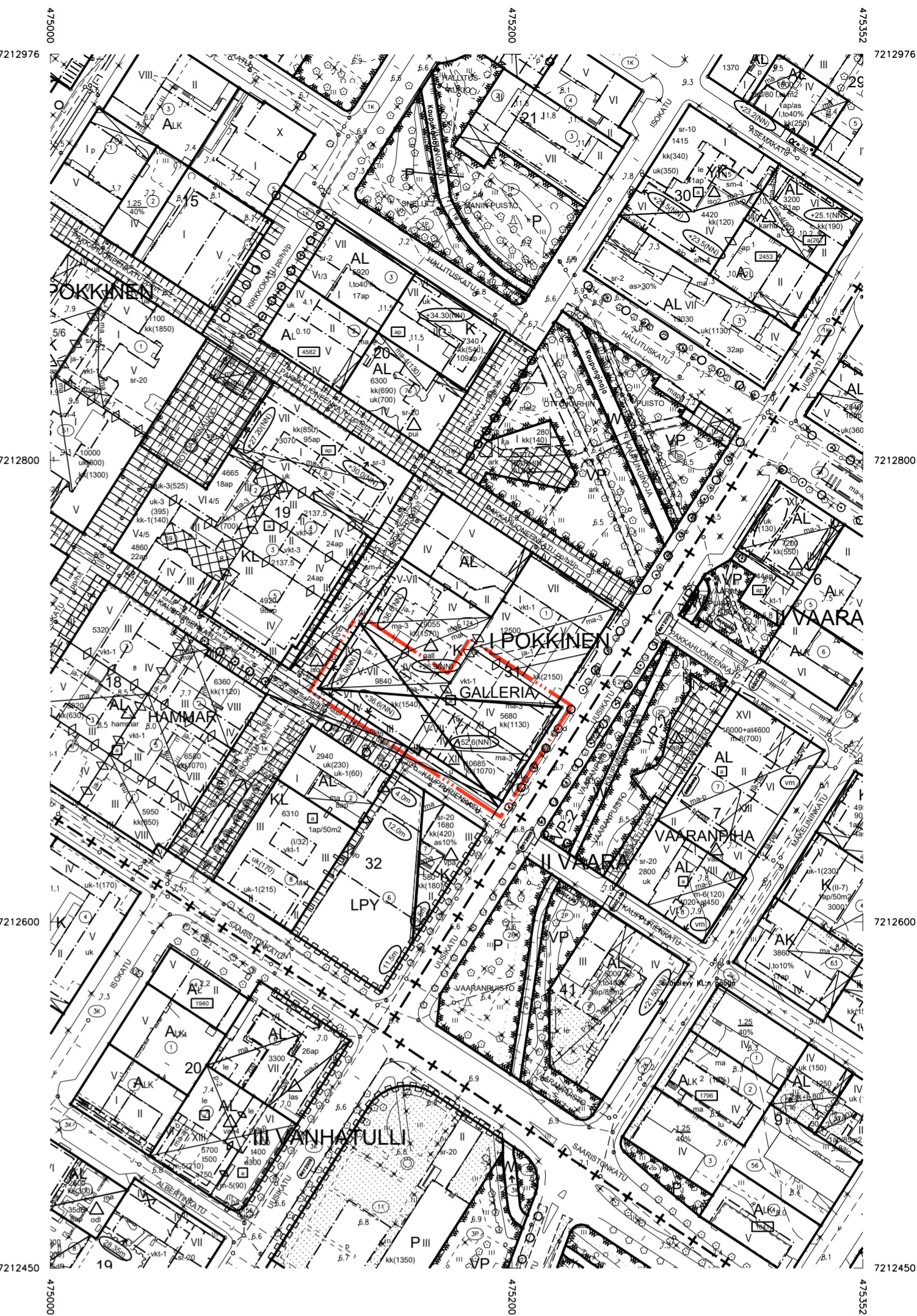
Korttelia varten on sijoitettava muuntamo alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla.

Polkupyöräpysäköinti:

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

Väestönsuojat:

Korttelin väestönsuojat tulee toteuttaa kallioitilojen 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/teroilta ja sen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys maanalaisten 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	30.3.2021	***	
SUUNNITTELIJA JERE KLAMI			PIIRTAJÄ LEA MÄKIVIERIKKO		
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ KARI NYKÄNEN			EHDOTUS		