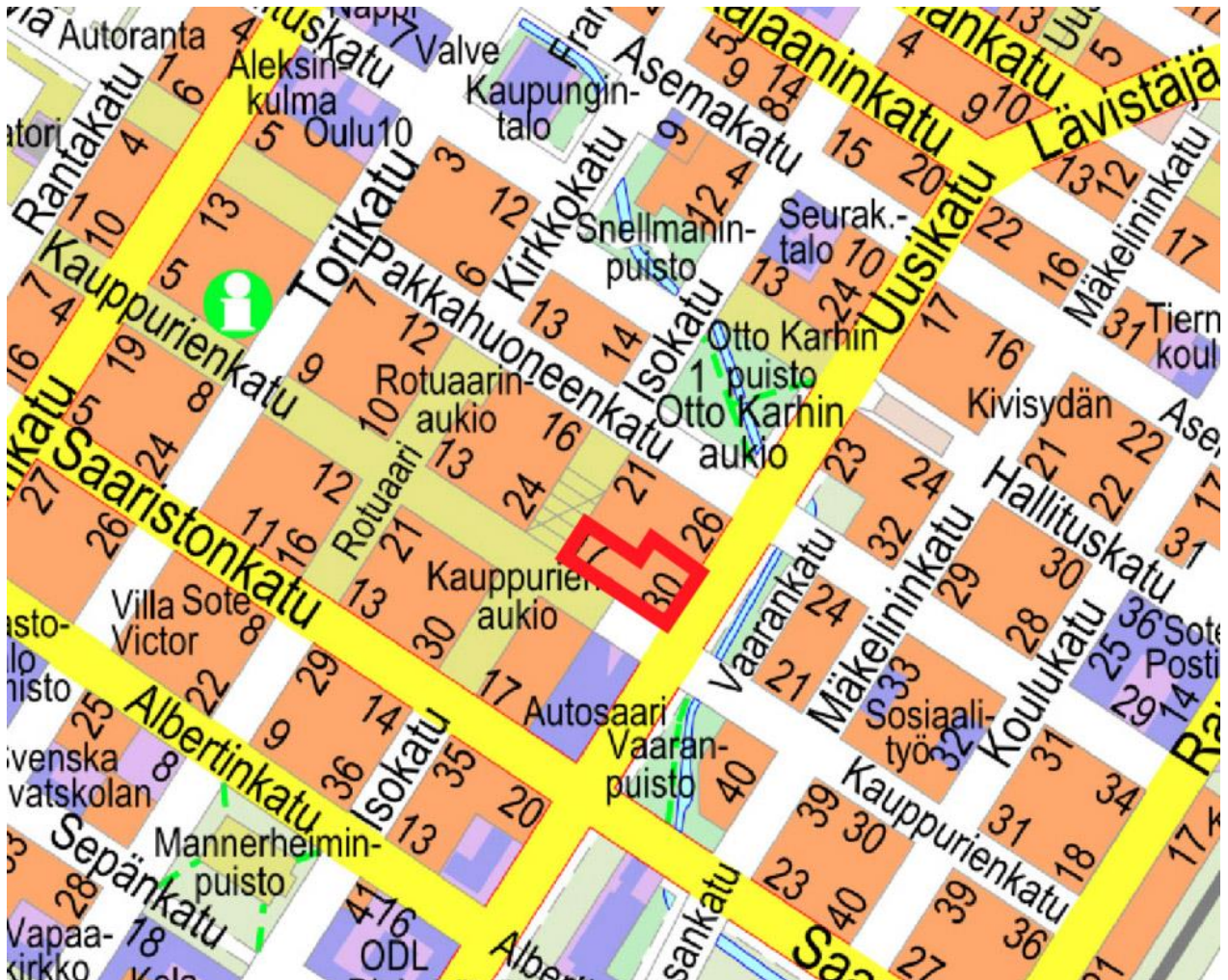


# Asemakaavan selostus

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  
Diaarinumero 7877/2018

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 30.3.2021  
Asemakaavan muutos on tullut voimaan 10.5.2021



## 1. Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

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

|                                            |                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kaavan nimi:</b>                        | Kauppurienkatu 17                                                                                                                                               |
| <b>Kaavatunnus:</b>                        | 564-2408                                                                                                                                                        |
| <b>Kaavan laatija:</b>                     | Jere Klami<br>Oulun kaupunki<br>Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus<br>Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI<br>email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi |
| <b>Kaavan vireille tulosta ilmoitettu:</b> | Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 30.6.2020.                                                 |
| <b>Hyväksyminen:</b>                       | Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 30.3.2021 § 178.<br>Asemakaavan muutos on tullut voimaan 10.5.2021.                                    |

### 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 m<sup>2</sup>.

### 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) säilyttämisselvitys 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 Suunnittelualan 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 Isoaktaa, ns. Kesäkatu. Tontin nro 5 alapuolelle kalliotilaan on toteutettu korttelia palveleva huolto- ja lastaustila. Suunnittelualan 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. Yleiskaa- vassa 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 aiheut- tamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seu- dullisia 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 raken- nustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennetta- essa 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 kem<sup>2</sup>, josta 3740 kem<sup>2</sup> kel- larikerroksissa. Asumisen enimmäismäärä rakennusoikeudesta on 7820 kem<sup>2</sup>.

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 tek- nistä tilaa. Alueen länsireunalle sijoittuu V - VII-kerroksinen osa, jonka IV-kerrosta ylemmissä ker- roksissa voi sijaita asunto-, toimisto- tai teknistä tilaa. Ylimmät kerrokset on sisäänvedetty Isonka- dun 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 Uudenka- dun 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 ra- kentamisen ja kaupunkikuvan osalta. Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ja autopaikkavelvoitteet 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 lastaus- tiloja, ajo- ja huoltoyhteyksiä sekä huoltoliikennettä palvelevia toimintoja varten suojavaohykkei- neen. 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 porrasyhtey- det, uloskäytävät sekä ilmanvaihtohormit tulee sijoittaa korttelialueelle. Huoltoliikenne- ja lastaus- tilan 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 suojavyöhykkeineen. Porras-huoneeseen tulee olla esteetön pääsy kadulta tai katuaukiolta/torilta ja sen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys maanlaiseen tekniseen tilaan.

Kaavamerkinnällä mai on osoitettu 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.

#### **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 sähköjakeluverkonhaltijan 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.

Asemakaavamerkinnot 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 m<sup>2</sup>, josta 3740 kem<sup>2</sup> sijaitsee kellarissa. Asumisen osuus on enintään 7820 kem<sup>2</sup>.

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 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 kolmiomerkinnän *gall*. Kolmiomerkinnässä on määräyksiä rakentamisesta, piha-alueista,

rakennusoikeudesta, jalankulkukäytävästä, henkilö- ja huoltoliikenteestä, autopaikoista ja ajoyhteisistä, 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 hyväksytyn 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                         | 31.03.2021 |
| Kaavan nimi                         | I kaupunginosan korttelin 31 tonttia nro 5 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutos (Kauppurienkatu 17) |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       | 30.03.2021                                                                                                 | Ehdotuspvm                           | 18.01.2021 |
| Hyväksyjä                           | L-lautakunta                                                                                               | Vireilletulosta ilm. pvm             | 30.06.2020 |
| Hyväksymispykälä                    | 178                                                                                                        | Kunnan kaavatunnus                   | 564-2408   |
| Generoitu kaavatunnus               | 564L300321A178                                                                                             |                                      |            |
| 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 <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| 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 <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä          |                |               |                               |                           |                                         |

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

## Alamerkinnot

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

# I kaupunginosan korttelin 31 tontti nro 5, Kauppurienkatu 17

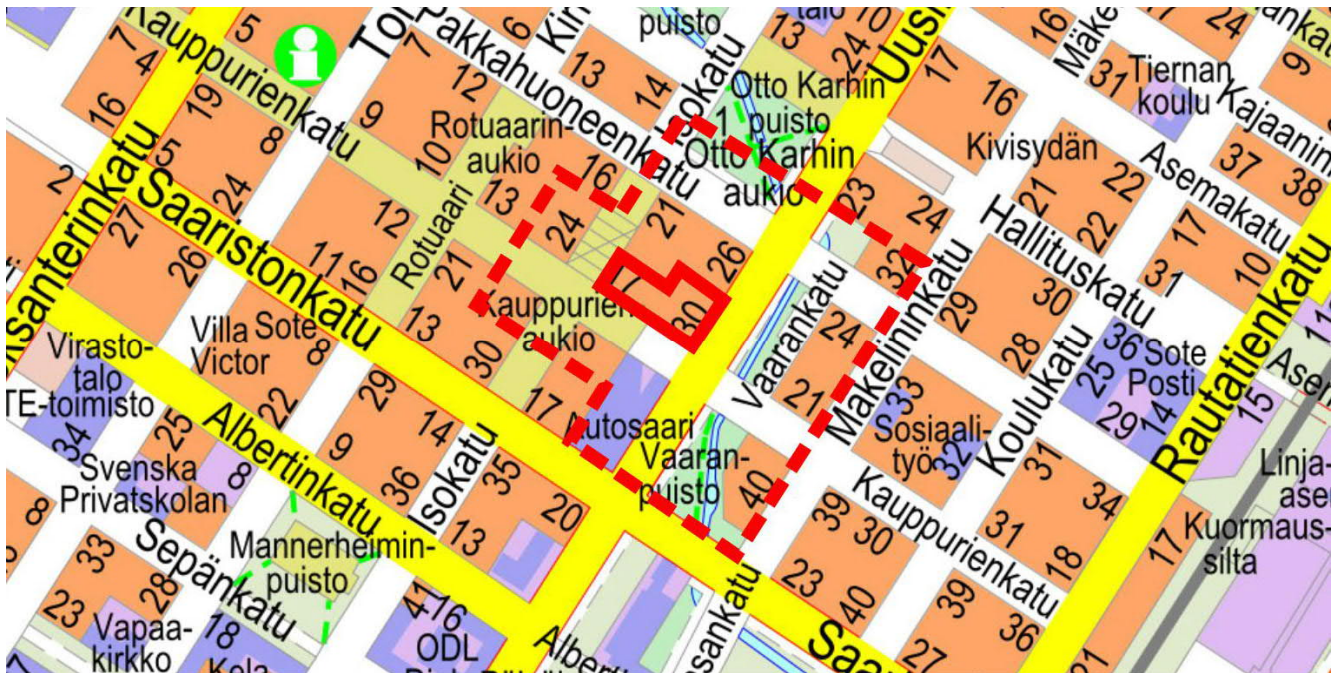
## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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](http://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 m<sup>2</sup>.

### 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 vaikutusaluetta 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).



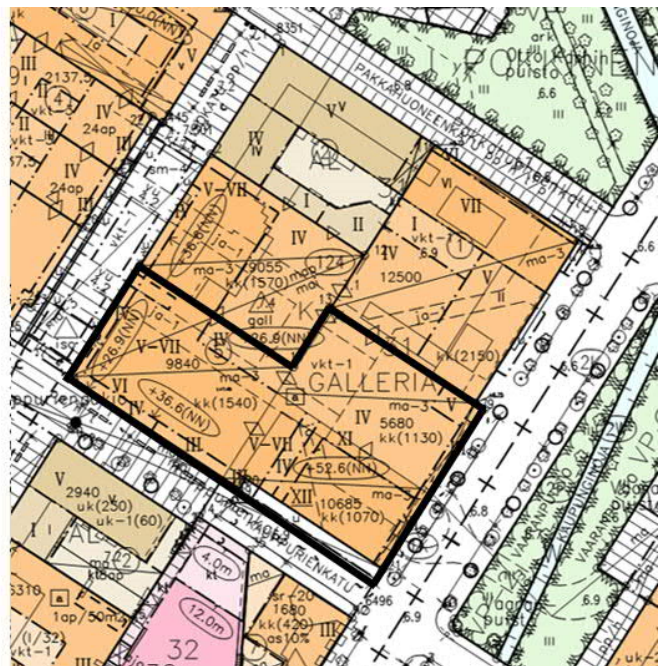
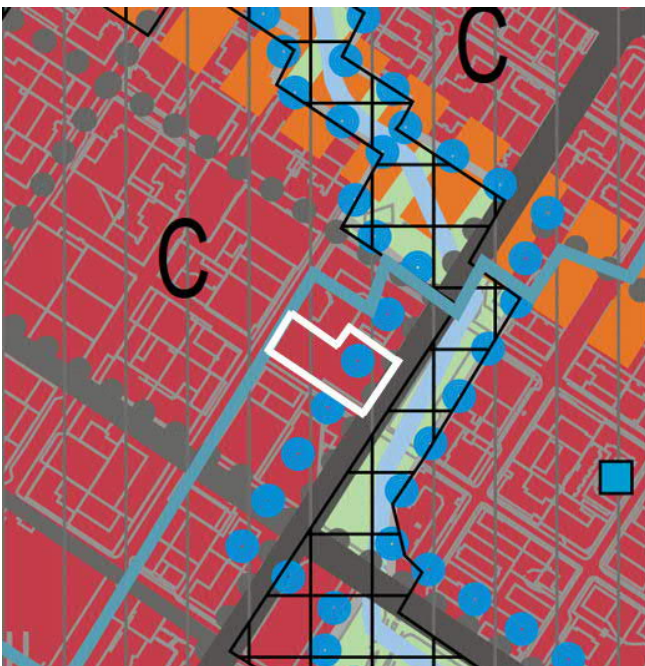
Korttelissa sallitaan myös asumista. Tontin nro 5 rakennusoikeus on yhteensä 26205 kem<sup>2</sup>, josta 3740 kem<sup>2</sup> kellarikerroksissa. Asumisen enimmäismäärä rakennusoikeudesta tontilla nro 5 on 7820 kem<sup>2</sup>.

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



Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://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](mailto: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. Suunnittelualan 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.

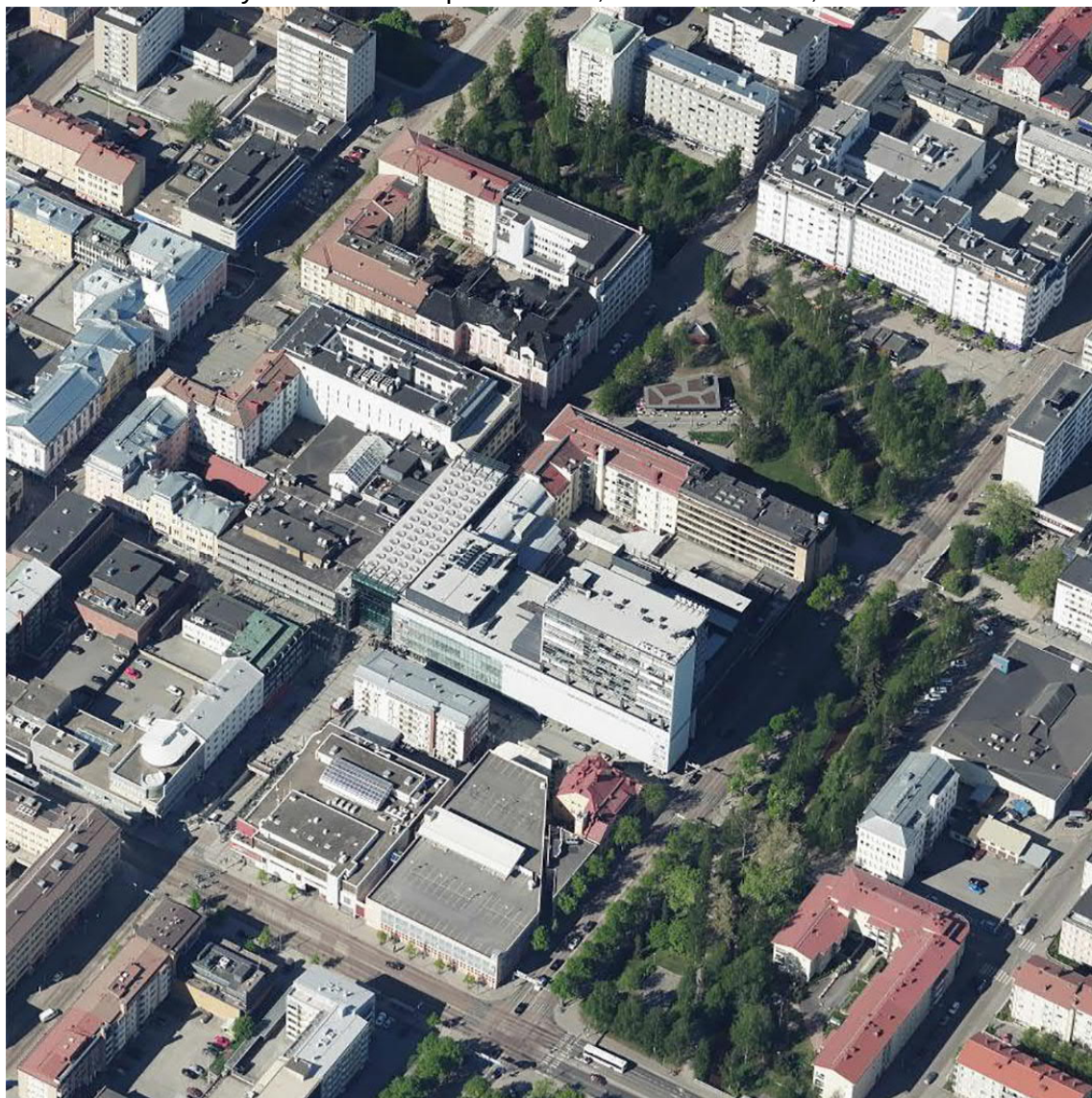
#### Lisätietoja suunnittelijoilta:

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: Ympäristöalo, 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.

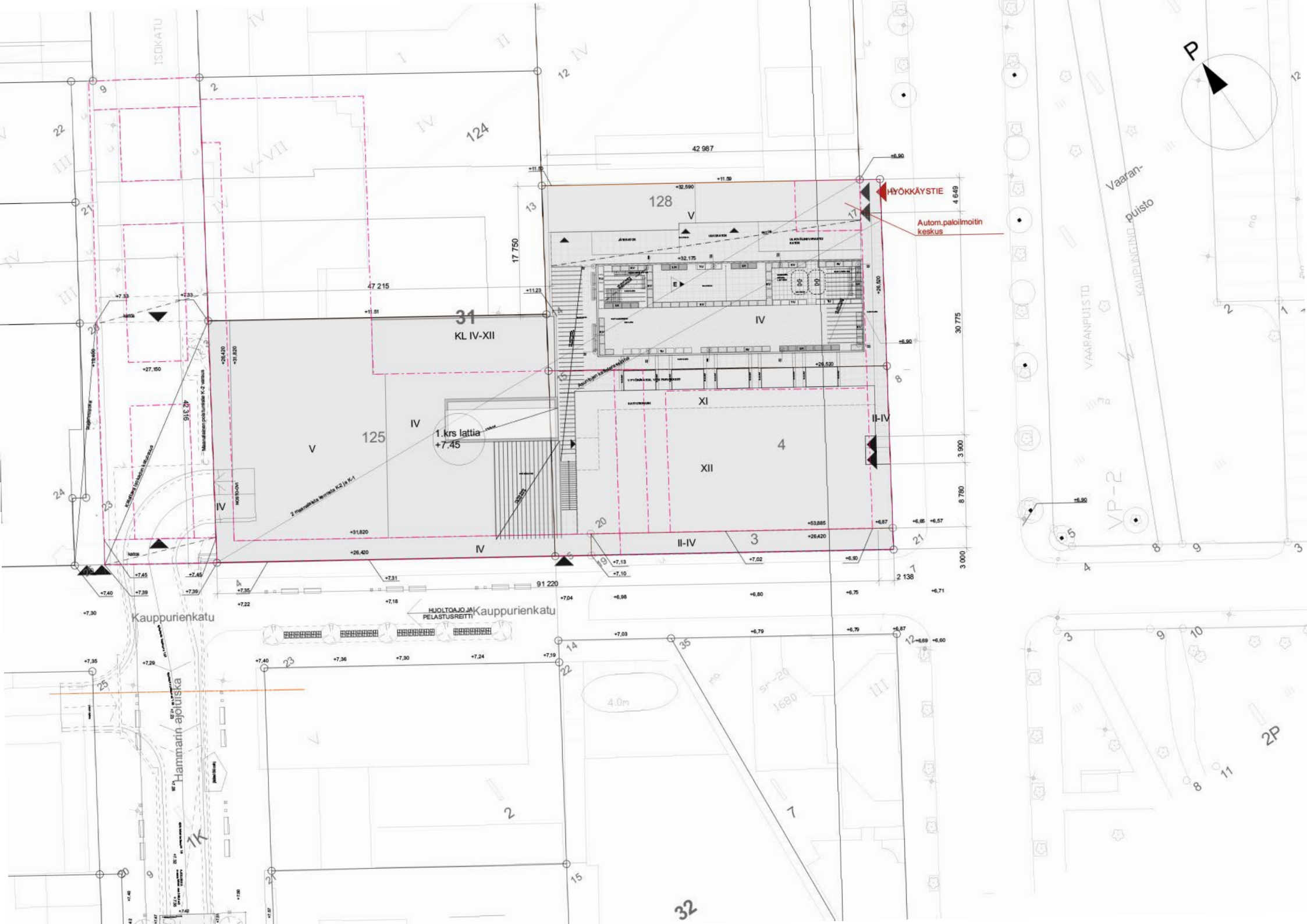
Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

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.

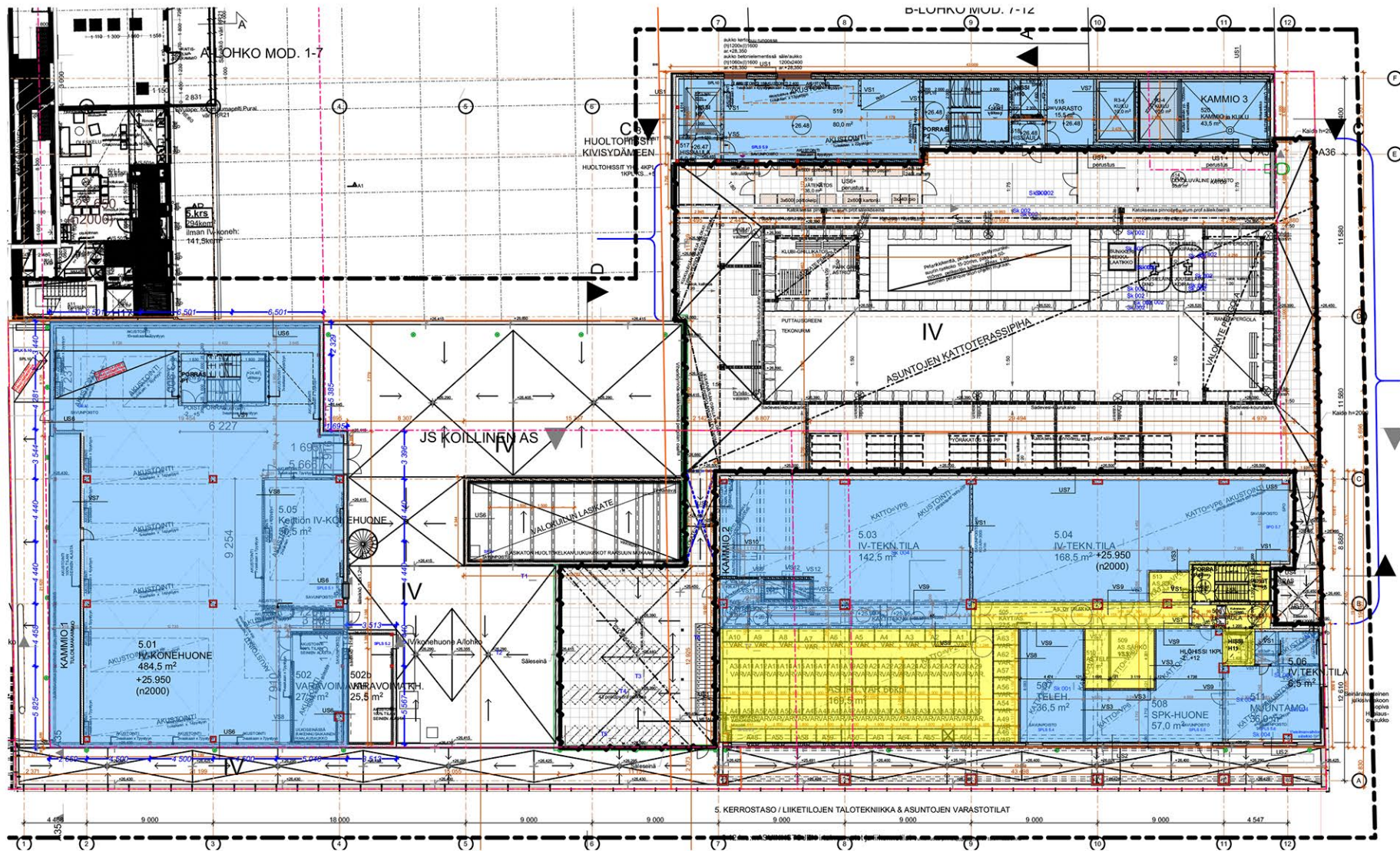
**Kaavoitus:**

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.









|                                    |                               |                      |                                       |        |       |  |
|------------------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------------------|--------|-------|--|
| K. OSAKYLA<br>I POKINEN            | KORTTELITILA<br>31 / 19       | TONTTI/RN-O<br>5 / 5 | VIRANOMAISEN ARKISTOMERKINTÖJÄ VARTEN |        |       |  |
| RAKENNUSOIMENPIDE<br>UUDISRAKENNUS | PIIRUSTUSLAJI<br>TYÖPIIRUSTUS | YHTYSHENKILO<br>KM   | SUUNN.<br>KM                          | PIIRT. | TARK. |  |

|                                                       |                                                 |                      |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------|
| RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSOITE<br>Kauppakeskus VALKEA | PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ<br>Pinta-alojen jako 5.krs | MITTAKAAVAT<br>1:300 |
| 90100 Oulu                                            |                                                 |                      |

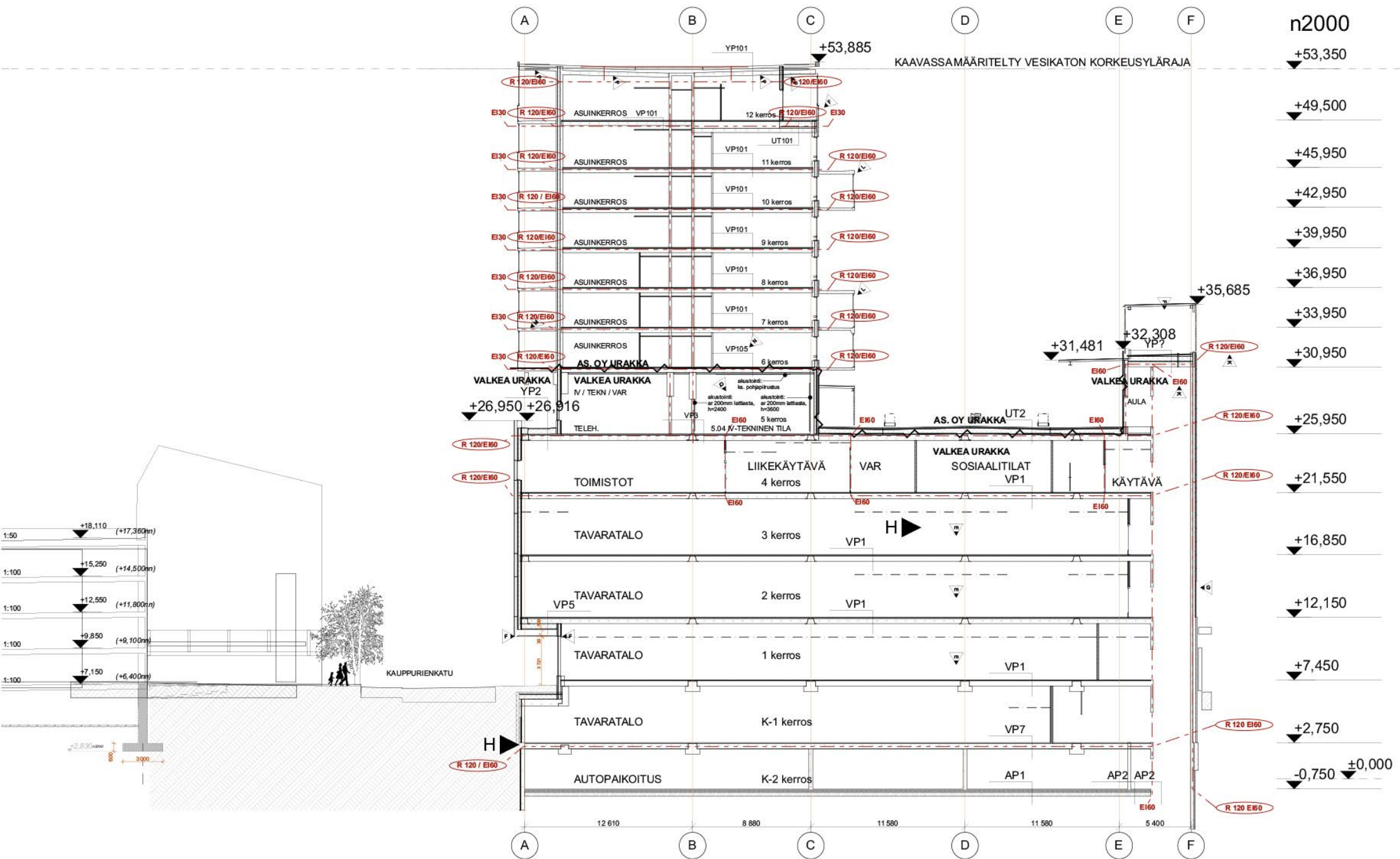
- Kauppakeskuksen omistus- ja hallintaoikeus
- Asuntoyhtiön omistus- ja hallintaoikeus



ARK | 1465-714A

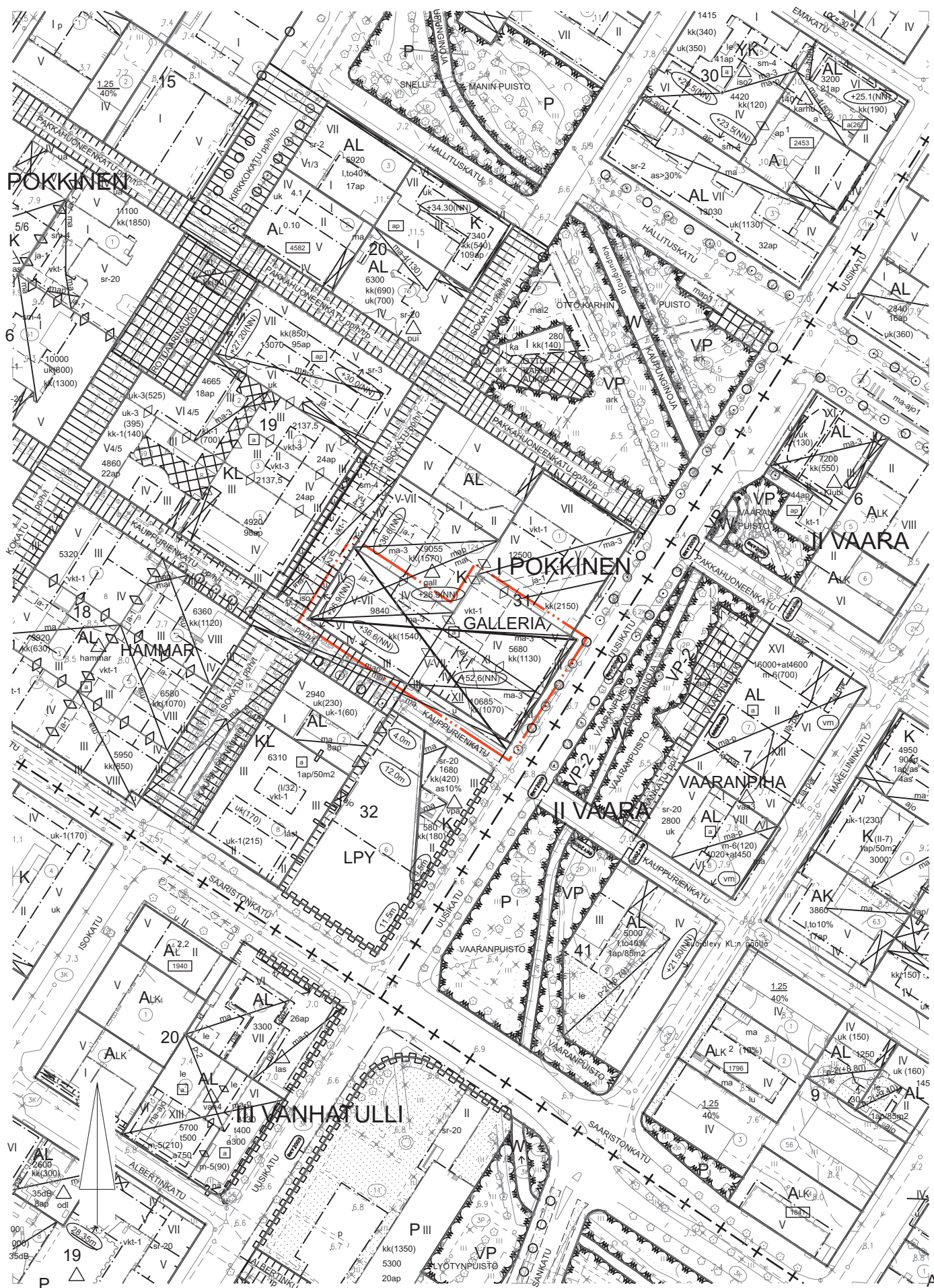
OULU 29.12.2016





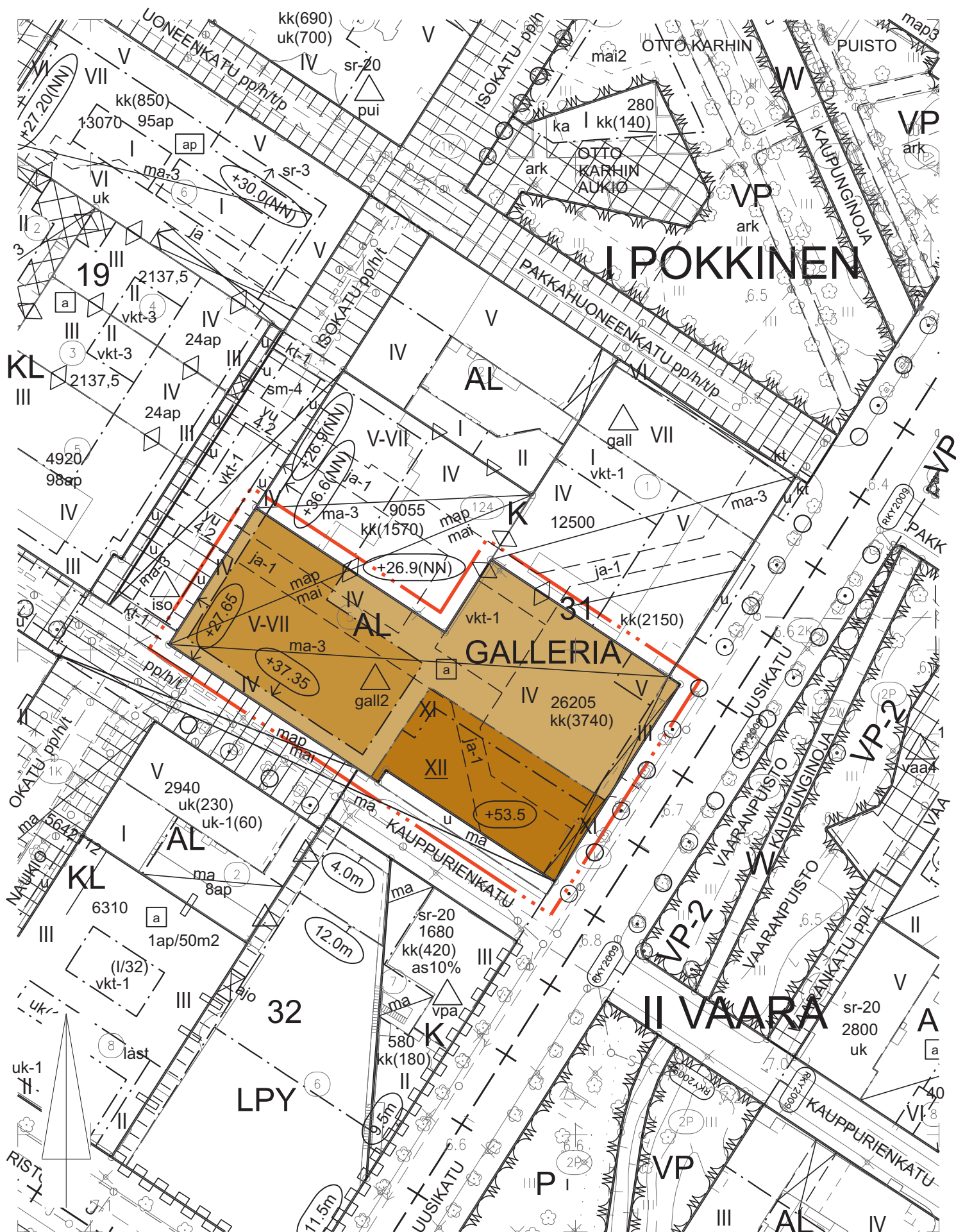


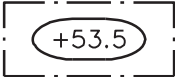
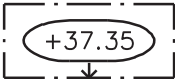
Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000, 18.1.2021 päivätty ja 22.3.2021 korjattu





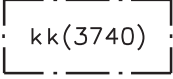
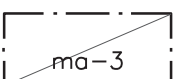
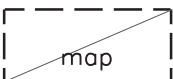
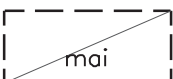
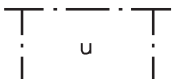
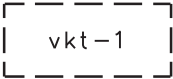
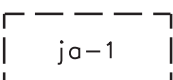
Ote asemakaavan muutoksesta 1:1000, 18.1.2021 päivätty ja 22.3.2021 korjattu



|       |                                                                                     |                                                                                                                                    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 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.                                                            |
| 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. |



## Asemakaavamerkinnot 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 maanalaista kellarikerrosta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 120-101 |    | 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.                                                                                                                                                                                |
| 120-102 |    | 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. |
| 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.<br><br>Aluetta ei saa rajata maantasokerroksessa umpinaisin seinäpinnoin, vaan käytävän ja ympäröivien liiketilojen suunnittelussa on pyrittävä avoimuuteen ja viihtyisyyteen.<br><br>Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja ja väliaikaisia rakennelmia, jotka eivät estä sujuvaa jalankulkua.                 |

## Asemakaavamerkinnot 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 rakennusallalla 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 jakelureitit tavarahuoltoa 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.

## Asemakaavamerkinnät 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 sähkönjakeluverkonhaltijan 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.