

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 6 **AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- 33-2 **VP-2** Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, puistoalue, jonka arvot tulee säilyttää. Alueella koskeva maankäyttö- ja muista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- 81 **W** Vesialue.
- 82 - - - - - 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 82-1 **X** 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntä ja -määräykset poistetaan.
- 83-1 - + - - - - - Kaupunginosan raja.
- 84 - - - - - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 85-1 - - - - - Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
- 91-2 **II** Kaupunginosan numero.
- 92-2 **VAA** Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
- 93 **7** Korttelin numero.
- 93-1 **VAA** Korttelin nimi, joka ei vahvistu.
- 95 **VAARANKATU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96 **2800** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 96-3 **16000+at14600** Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroksen neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
- 100 **XVI** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113 **[ ]** Rakennusala.
- 113-2 **[ ]** Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

- 113-101 **[ ]** Ohjeellinen rakennusala.
- 115-6 **ka** Rakennusala, jolle saa sijoittaa kahvilarakennuksen.
- 115-9 **m-6(700)** Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liikealaa. Sulussa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
- 120 **ma** Maanalaisten tila.
- 122-2 **ma-p** Maanalaisten pysäköintipaikka.
- 125 **u** Uloke.
- 125-2 **uk** Ullakkokerros.
- 127 **[ ]** Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- 129 **[ ]** Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 135-6 **[ ]** Säilytettävä puu.
- 136 **[ ]** Katu.
- 137 **[ ]** Katuaukio/tori.
- 142-1 **pp/t** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
- 165-1 **a** Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
- 169-9 **[ ]** Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttävöitteiden tarkoitama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
- 171-20 **sr-20** Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöimennitettä tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.
- 174-2 **vm** Muuntaja.
- 190-17 **la-par** Rakennusalan osa, jolle rakennettavat parvekkeet on lasistettava.

200-209 **[ ]** vaa4

**[ ]** 8

**PYSÄKÖINTI:**  
Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerroksella, ei talousrakennuksilla tai yhteistiloilla. Pysäköintipaikoja on varattava seuraavasti:  
- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka / 210 as-kem<sup>2</sup>  
- palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka / 300 as-kem<sup>2</sup>  
- liiketila: 1 pysäköintipaikka / 85 kem<sup>2</sup>

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttöä mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisia velvoitepaikkoja voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita jousto. Jousto on sallittua, jos jousto on enintään -10 %.

Yhteiskäyttöauto: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupa näkevien tulee osoittaa rakennuksen yhteydessä palvelun toimivassa ja pysyvässä kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maninta yhtiöjärjestyksessä.

**POLKUPYÖRIEN SÄILYTYKSI:**  
Alueella on osoitettava riittävät polkupyöräpaikoja tontin yhteyksistä ja asiakkaita varten sekä vähintään yksi polkupyöräpaikka/30 as-m<sup>2</sup>. Asuntojen polkupyöräpaikat on sijoitettava kokonaisuutena katoksi tai sisätiloihin ja toteutettava ainakin osittain runkokuusimateriaalilla varustettuna tai muotoon lukittavissa tiloissa. Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka/40 kem<sup>2</sup> ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka/50 kem<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Polkupyörien säilytyksien ei kohdistu autopaikkavelvoitteita.

**TEKNISET LAITTEET JA TILAT:**  
Välttämättömät tekniset laitteet vesikatot yläpuolella on sijoitettava rakennuksen kokonaisuutena ja julkisivualueen ulkopuolelta. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitteita. Ilmanvaihto- ja lämmitystekniikan aiheuttama melu asuntojen seinällä ei saa ylittää 45 dBA.

Alueella on sijoitettava korttelikohtainen sähkömuuntamo asemakaavassa osoitetulle alueelle Oulun Energia Siirto ja Jauko Oyn hyväksymällä tavalla rakennuksen yhteyteen integroimalla. Korttelimuuntamo on voitava toteuttaa ensimmäisen rakennusvaiheen yhteydessä. Muuntamon ulkopuolelta kadun suuntaan tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaaleihin ja värisävyihin.

**JÄTEHUOLTO:**  
Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettavalle paikalle.

**VAESTÖNSUOJA:**  
Väestönsuojatilasta toteutettava rakennuksen kellarikerroksiin ja/tai osoitetaan erikseen sovitavalla tavalla korttelialueen ulkopuolelta.

vaa4-merkinnällä varustetulla alueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:  
Vaaranaukion suunnitelma on sovittava yhteen Vaaranpuiston ympäristösuunnitelman kanssa. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti arvokkaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.  
Vaaranaukio tulee päällystää betonilatoituksella tai -kivetyksellä. Aukion päällysteen tulee sopia korttelin yleisilmeeseen. Aukiolle tulee istuttaa suurikokoisia lehtipuita luomaan varjoa oleskelualueelle. Aukion tulee yhdistyä luontevasti puistoalueen ja Vaaranpuiston ja Kaupunginjoen väliin.  
Vaaranaukion ja siihen liittyvien kulkuyhteyksien suunnittelussa on varmistettava, ettei Vaaranaukiosta muodostu autolla läpikuljettavaa. Eri liikennemuodot ja jalankulkualueet tulee erottaa toisistaan erillisillä pinnoitemateriaaleilla tai värisävyillä.  
Vaaranaukiolle sijoitettavien kahvilarakennusten arkkitehtuuri tulee sovitaa Vaaranpuiston, Vaaranaukion sekä Vaaranpiha-korttelin yleisilmeeseen. Julkisivusta vähintään 50 % tulee olla lasipintaa. Kahvilarakennukset tulee rakentaa viherkatot. Kahvilarakennukset teulettavat Vaaranpiha-korttelin liikeiloihin, joten niille ei aiheudu erikseen autopaikkavelvoitteita.

**TONTTIJAKOMERKINNÄT:**  
Sitovan tonttijako mukainen tontti.

# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:  
II KAUPUNGINOSA  
KORTTELI 7 SEKA  
KATU- JA PUISTOALUE

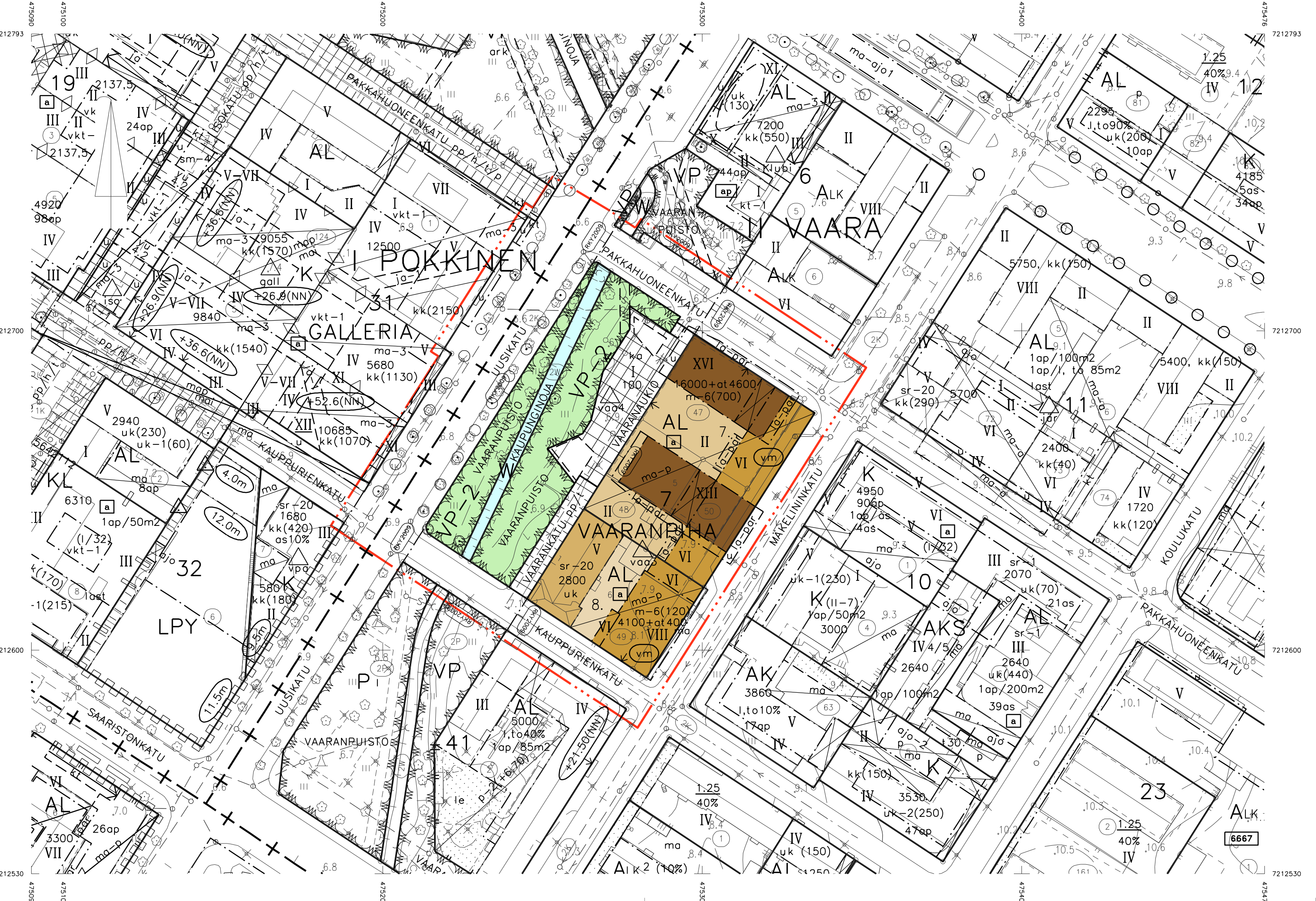
KORTTELIALUEELLE OSOITETAAN ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIJAKO, JOKA ESITETAAN TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA 27.5.1961/224, 24.3.1962/258, 16.3.1967/439, 5.5.1994/1431, 21.5.2007/1812, 19.2.2007/1900 SEKA 23.1.2012/1888 VAHVISTETTU/YHYKSYTYT ASEMAKAAVAT.

MITTAKAAVA 1:1000  
POIST.MERK. 1:2000  
NÄHTÄVILLÄ 9.11.-10.12.2018

ASEMAKAAVOITUS	
KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2031	22.10.2018
4066/2008	
SUUNNITTELIJA	PIIRTAJA
JERE KLAMI	LEA MAKIVIERIKKO

# LUONNOS



200-208 **[ ]** vaa3

vaa3-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

**KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN, YLEISTÄ:**  
Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas korttelikokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Maantasokerroksen ei voi sijoittaa asuntotiloja. Kansiphoille saa rakennusoikeuden puitteissa rakentaa erillisiä varastorakennuksia ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoitoon tarpeisiin. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Rakennusten vesikatot tulee olla tasakattomainen lukuun ottamatta suojelurakennusta.

**TONTIN NRO 7 KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:**  
Tontilla nro 7 tulee kiinnittää huomiota rakennusten visuaaliseen keveyteen jäsentämällä rakennusosia eri julkisivumateriaaleja ja värejä käyttäen. Tontilla tulee muodostaa yksi- tai kaksikerroksinen jalustaosaa, joka erotuu visuaalisesti muusta julkisivusta tummemmalla värisävyillä. Jalustaan sisäänkäyntien ja syvennyksien pinnoitus voidaan käyttää muita värejä. Mäkelininkadun puoleisen kuusikerroksisen rakennusmassan asuinrakennuksen julkisivun tulee olla kadun puolella rapattua pintaa ja värisävyiltään vaalein. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värisävyä. Kuusikerroksisen rakennusmassan sisäpihan puoleinen julkisivu voi olla muuta materiaalia ja väriä. Parvekkeet tulee lasittaa. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Mäkelininkadun puoleisen kuusikerroksisen rakennusmassan parvekkeet tulee toteuttaa kadun puolella joko sisäänvedetyinä tai ranskalaisina parvekkeina. 16- ja 13-kerroksisten rakennusosien parvekejulkisivujen tulee muodostua pääosin parvekkeiden lasituksesta. Parvekkeiden tulee muodostaa yhtenäinen parvekkeilytys, erillisiä parvekkeita ei sallita parvekejulkisivuilla. Parvekeilustusten tulee muodostaa yhdenmukainen julkisivupinta esim. heijastavaa lasia ja/tai pienikuvioista printtilasia sekä umpiosia käyttäen. Julkisivuun tulevat mahdolliset teknikka-aseenukset tulee häivyttää samansävyisen taustapinnalla. Parvekejulkisivussa umpiosien säilytys tulee olla sama kuin parvekeilustuksen ulkopuolinen listoitus ja lasitusprofiilit. 13- ja 16-kerroksisten rakennusosien muiden kuin parvekejulkisivujen tulee olla värisävyiltään parvekejulkisivusta poikkeavia. Niille voidaan sijoittaa ranskalaisia parvekkeita ja pieniä erillisiä ulkoparvekkeita. 16- ja 13-kerroksisten rakennusosien suunnittelussa ja materiaaleissa tulee ottaa huomioon tuulten ja tuulenpuuskien vaikutus. Asemakaavakartalla esitetyt rakennukseen jätettävät kulkuaukot koskevat korroksiin ja Näihin kerroksiin voidaan rakentaa rakennusmassat yhdistäviä lasiseinäisiä kulkusilloja. Yhden silän enimmäisleveys on neljä metriä.

**TONTIN NRO 8 KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:**  
Tontilla nro 8 julkisivupintojen tulee olla rapattuja ja värisävyiltään vaaleita. Parvekkeiden taustaseinissä ja muissa rakennuksen sisäänvedetyissä osissa voidaan käyttää muuta julkisivumateriaalia ja -väriä. Parvekkeet tulee toteuttaa joko sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Parvekkeet tulee lasittaa pois lukien rakennuksen sisäpihan puoleiset pitkät julkisivut. Suojelurakennuksen parvekkeiden lasittamista ei sallita. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Täydennysrakentaminen tulee sovitaa kaupunkikuvallisesti suojelurakennuksen arkkitehtuuriin.

**RAKENNUSSUOJELU:**  
Tontilla nro 8 sijaitsevan sr-20-merkinnällä osoitetun rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia sen alkuperäistä tyylä ja säilyttää ikkuna-aukutus ja puitejako. Sr-20-merkinnällä osoitetun rakennuksen Vaarankadun puoleiselle pitkälle julkisivulle voidaan toteuttaa kerroksissa 2-5 ranskalaisia parvekkeita ja pieniä erillisiä ulkoparvekkeita, 16- ja 13-kerroksisten rakennusosien suunnittelussa ja materiaaleissa tulee ottaa huomioon tuulten ja tuulenpuuskien vaikutus. Asemakaavakartalla esitetyt rakennukseen jätettävät kulkuaukot koskevat korroksiin ja Näihin kerroksiin voidaan rakentaa rakennusmassat yhdistäviä lasiseinäisiä kulkusilloja. Yhden silän enimmäisleveys on neljä metriä.

**PIHA-ALUEET JA HULEVEDETT:**  
Kansipihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusalueilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään puolet on oltava paksu kasvualustaa, paksuus vähintään 0,5-0,9 m, johon voidaan istuttaa erikoisia pensaita ja pieniä puita. Istutusalueiden korkeudet voivat vaihdella tuon korkeuden aikansaamaiseksi. Kasvillisuuden, kasvustalon ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siten, että ne tarpeettomasti korota pihan korkeutta tai rakennuksia. Kansipihan tulee aidata vähintään yhden metrin korkeudella umpinaisella kaiteella. Kansipihan tulee ainakin Uusikadun puoleisessa reunassa toteuttaa rakenteeltaan tiivini ja ääniti eristävä. Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunalla sovittaa ympäröivien alueiden korkeusasteisiin siten, että ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä viher suunnittelun asiantuntijan laatima koko korttelialuetta koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Ulkoalueiden suunnittelussa otetaan huomioon mm. jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, huoltoreitit, pelastusreitit sekä hulevesien hallintajärjestelmät. Tarvittaessa sovitaan tonttien yhteisistä järjestelyistä. Pihno-alueilla on varattava riittävät tilat lumenkäsittelyyn ja varustoinnin sekä hulevesien viivyttykselle ja mahdolliselle imeytykselle. Pihojen oleskelualueita tulee suojata pensalla ja puilla. Vettä läpäisemättömiä pinnoitella tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen johuttamista sadevesijärjestelmään asiantuntijan laatimien suunnitelmien mukaan.

Vaaranaukion puoleisen julkisivun suunnasta on järjestettävä kapeamalta kohdaltaan vähintään kolme metriä leveä ulkoporras pihankalleen tontille nro 7.