
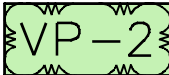
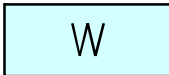


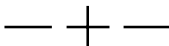







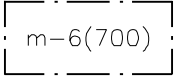
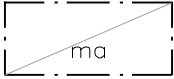
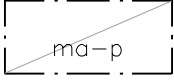
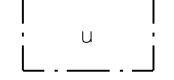


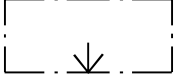
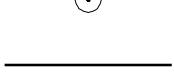

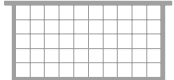
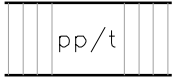
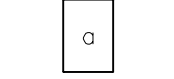

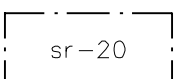




Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 27.5.2019

6		Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
33-2		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, puistoalue, jonka arvot tulee säilyttää. Aluetta koskevista maankäyttö- ja muista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
81		Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2		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+at4600	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan 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.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 27.5.2019

113-101		Ohjeellinen rakennusala.
115-6		Rakennusala, jolle saa sijoittaa kahvilarakennuksen.
115-9		Rakennusala, jolle tulee sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa. Suluissa oleva luku ilmoittaa ko. toimintojen vähimmäiskerrosalan neliömetreinä. Luku sisältyy kokonaiskerrosalaan.
120		Maanalainen tila.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
125		Uloke.
125-2		Ullakkokerros.
127-1		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
137		Katuaukio/tori.
142-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
171-20		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden toteutuksesta tulee pyytää maakuntamuseon/museoviraston lausunto.
174-2		Muuntaja.
190-17		Rakennusalan osa, jolle rakennettavat parvekkeet on lasitettava.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 27.5.2019

200-208



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. Maantasokerrokseen ei voi sijoittaa asuntotiloja. Kansipihalle saa rakennusoikeuden puiteissa rakentaa erillisiä varastorakennuksia ulkoiluvälineiden ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Niiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värisävyt tulee sovittaa alueen arkkitehtuuriin. Rakennusten vesikaton 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 jalustaosa, joka erottuu visuaalisesti muusta julkisivusta. Jalustaosan sisäänkäyntien ja syvennyksien pinoissa voidaan käyttää muita värejä. Mäkelininkadun puoleisen kuusikerroksisen rakennusmassan asuinkerrosten julkisivun tulee olla kadun puolella rapattua pintaa ja värisävyiltään valkoinen. 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 sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. 13- ja 16-kerroksisten rakennusosien parvekejulkisivujen tulee muodostua pääosin parvekkeiden lasituksesta. Parvekkeiden tulee muodostaa yhtenäinen parvekevyöhyke, erillisiä parvekkeita ei sallita parvekejulkisivuilla. Parvekelasitusten tulee muodostaa yhdenmukainen julkisivupinta. Julkisivuun tulevat mahdolliset tekniikka-asennukset tulee häivyttää samanvärisiin taustapintoihin. Parvekejulkisivussa umpiosien sävyn tulee olla sama kuin parvekelasituksen ulkopuolinen listoitus ja lasitusprofiilit. 13- ja 16-kerroksisten rakennusosien muiden kuin parvekejulkisivujen tulee olla värisävyiltään parvekejulkisivuista poikkeavia. Niille voidaan sijoittaa ranskalaisia parvekkeita ja pieniä erillisiä ulokeparvekkeita. 13- ja 16-kerroksisten rakennusosien suunnittelussa ja materiaaleissa tulee ottaa huomioon tuulten ja tuulenpuuskien vaikutus. Asemakaavakartalla esitetyt rakennukseen jätettävät kulkuaukot koskevat kerroksia 3-6. Näihin kerroksiin voidaan rakentaa rakennusmassat yhdistäviä lasiseinäisiä kulkusilloja. Yhden sillan enimmäisleveys on neljä metriä. Kulkuaukon vähimmäisleveys on 13-kerroksisella rakennusosalla kuusi metriä ja 16-kerroksisella rakennusosalla viisi metriä. Kortteli rajautuu Vaarankadun ja Vaaranaukion suunnassa valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen. Korttelialueen rajaa ei voi Vaaranpihan ja Vaaranaukion suunnassa ylittää ulokeilla tai ulokkeilla. Rakennusten kaksi alinta kerrosta muodostavat jalustaosan, jonka julkisivuissa tulee olla lasipintaa tai aukkoa Vaaranpuiston suunnassa vähintään 40%, Pakkahuoneenkadun suunnassa vähintään 35 % ja Mäkelininkadun suunnassa vähintään 30 %.

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 sovittaa kaupunkikuvallisesti suojelurakennuksen arkkitehtuuriin. Kauppurienkadun ja Mäkelininkadun kulmaan rakennettavan rakennuksen parvekkeet, ulokkeet tai muut rakenteet eivät saa ylittää suojelurakennuksen puoleisia rakennusalan rajoja. Kauppurienkadun ja Mäkelininkadun kulmaan rakennettavan rakennuksen alin kerros muodostaa jalustaosan, jonka julkisivuissa tulee olla lasipintaa tai aukkoa Kauppurienkadun suunnassa vähintään 50 % ja Mäkelininkadun suunnassa vähintään 40 %.

RAKENUSSUOJELU:

Tontilla nro 8 sijaitsevan sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee vaalia sen alkuperäistä tyyliä ja säilyttää ikkuna-aukotus ja puitejako. Sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen Vaarankadun puoleiselle pitkälle julkisivulle voidaan toteuttaa kerroksissa 2-5 ranskalaisia parvekeovia lasikaiteineen. Lasien tulee olla himmeäpintaisia ja kuvioimattomia. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisäpihan puoleiselle pitkälle julkisivulle voidaan toteuttaa kerroksissa 2-5 rakennuksen arkkitehtuuriin ja olevien parvekkeiden ilmeeseen sovitettuja lasittamattomia ulokeparvekkeita.

PIHA-ALUEET JA HULEVEDET:

Kansipihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusaloilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään puolet on oltava paksua kasvualustaa, paksuus vähintään 0,5-0,9 m, johon voidaan istuttaa erikokoisia pensaita ja pieniä puita. Istutusalojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siten, etteivät ne tarpeettomasti korota pihan korkoa tai rakennuksia. Kansipiha tulee aidata vähintään yhden metrin korkuisella umpinaisella kaiteella. Kansipihan tulee ainakin Uusikadun puoleisessa reunassa toteuttaa rakenteeltaan tiiviinä ja ääntä eristävänä. Lattia- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunoilla sovittaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 27.5.2019

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun 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. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytykselle ja mahdolliselle imeytykselle. Pihojen oleskelualueita tulee suojata pensailla ja puilla. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen johtamista sadevesijärjestelmään asiantuntijan laatimien suunnitelmien mukaan.

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

PYSÄKÖINTI:

Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinrakennusten asuinkerrosala, ei talousrakennuksia tai yhteistiloja. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- kerrostalot: 1 pysäköintipaikka / 210 as-kem²
- palveluasuminen: 1 pysäköintipaikka / 300 as-kem²
- liiketila: 1 pysäköintipaikka / 85 kem²

Tontilla nro 8 Kauppurienkadun ja Mäkelininkadun kulmaan rakennettavan rakennuksen asunnoille ei yllä mainitusta poiketen tarvitse varata pysäköintipaikkoja siltä osin, kun asuminen on palveluasumista. Palveluasumiseen liittyvän henkilökunnan käyttöön tulee varata riittävästi pysäköintipaikkoja.

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista veloitteista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Veloitteautopaikkoja tulee toteuttaa yllä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköinnin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

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

Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

POLKUPYÖRIEN SÄILYTYS:

Alueelle on osoitettava riittävästi polkupyöräpaikkoja tontin työntekijöitä ja asiakkaita varten sekä vähintään yksi polkupyöräpaikka/30 as-m². Asuntojen polkupyöräpaikat on sijoitettava kokonaan katoksiin tai sisätiloihin ja toteutettava ainakin osittain runkolukitusmahdollisuudella varustettuina tai muutoin lukittavissa tiloissa. Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka/40 kem² ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpaikka/50 kem². Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Polkupyörien säilytystilaan ei kohdistu autopaikkaveloitetta.

TEKNISET LAITTEET JA TILAT:

Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaisuuteen ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkaveloitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtotekniikan aiheuttama melu asuntojen seinällä ei saa ylittää 45 dBA.

Alueelle on sijoitettava korttelikohtainen sähkömuuntamo asemakaavassa osoitetulle alueelle Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:n hyväksymällä tavalla rakennuksen yhteyteen integroimalla. Korttelimuuntamo on voitava toteuttaa ensimmäisen rakennusvaiheen yhteydessä. Muuntamon ulkopinta kadun suuntaan tulee sovittaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaaleihin ja värisävyihin.

JÄTEHUOLTO:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettavalle paikalle.

VÄESTÖNSUOJA:

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerroksiin ja/tai osoitetaan erikseen sovittavalla tavalla korttelialueen ulkopuolelta.

200-209



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 betonilaatoituksella tai -kivetyksellä. Aukion päällysteen tulee sopia korttelin yleisilmeeseen. Aukiolle tulee istuttaa suurikokoisia lehtipuita luomaan varjoa oleskelualueelle. Aukion tulee yhdistyä luontevasti puistomaisemana säilyvään Vaaranpuistoon ja Kaupunginojan varteen.

Vaaranaukion ja siihen liittyvien kulkuyhteyksien suunnittelussa on varmistettava, ettei Vaaranaukiosta muodostu autolla läpikuljettavaa. Eri liikennemuodot ja jalankulkualueet tulee erotella toisistaan erilaisilla pinnoitemateriaaleilla tai värisävyillä.

Vaaranaukiolle sijoitettavien kahvilarakennusten arkkitehtuuri tulee sovitaa Vaaranpuiston, Vaaranaukion sekä Vaaranpiha-korttelin yleisilmeeseen. Julkisivuista vähintään 50 % tulee olla lasipintaa. Kahvilarakennuksille tulee rakentaa viherkatot. Kahvilarakennukset tukeutuvat Vaaranpiha-korttelin liiketiloihin, joten niille ei aiheudu erikseen autopaikkavelvoitetta.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

8.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

TONTTIJAON MUUTOS		1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2031		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646502
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI 27.05.2019		27.05.2019	EDELLINEN TONTTIJAKO 20.09.1994
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRI Henna Tuuttila	KAUP. OSA 2 II Vaara
PIIRSI	PM		KORTTELI 7
TARK	ALK		TONTIT 7,8
HYVÄKSYTTY			MUUTT. TONTIT 5,6
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
6	7212616.107	475245.131
7	7212644.302	475262.991
13	7212699.049	475297.667
14	7212674.283	475335.203
15	7212619.706	475300.545
16	7212591.413	475282.579

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
002 0007 0007	2908	1250	002 0007 0047
		774	002 0007 0048
		554	002 0007 0050
		330	002 9901 0000
002 0007 0008	1501	1330	002 0007 0049
		171	002 9901 0000

