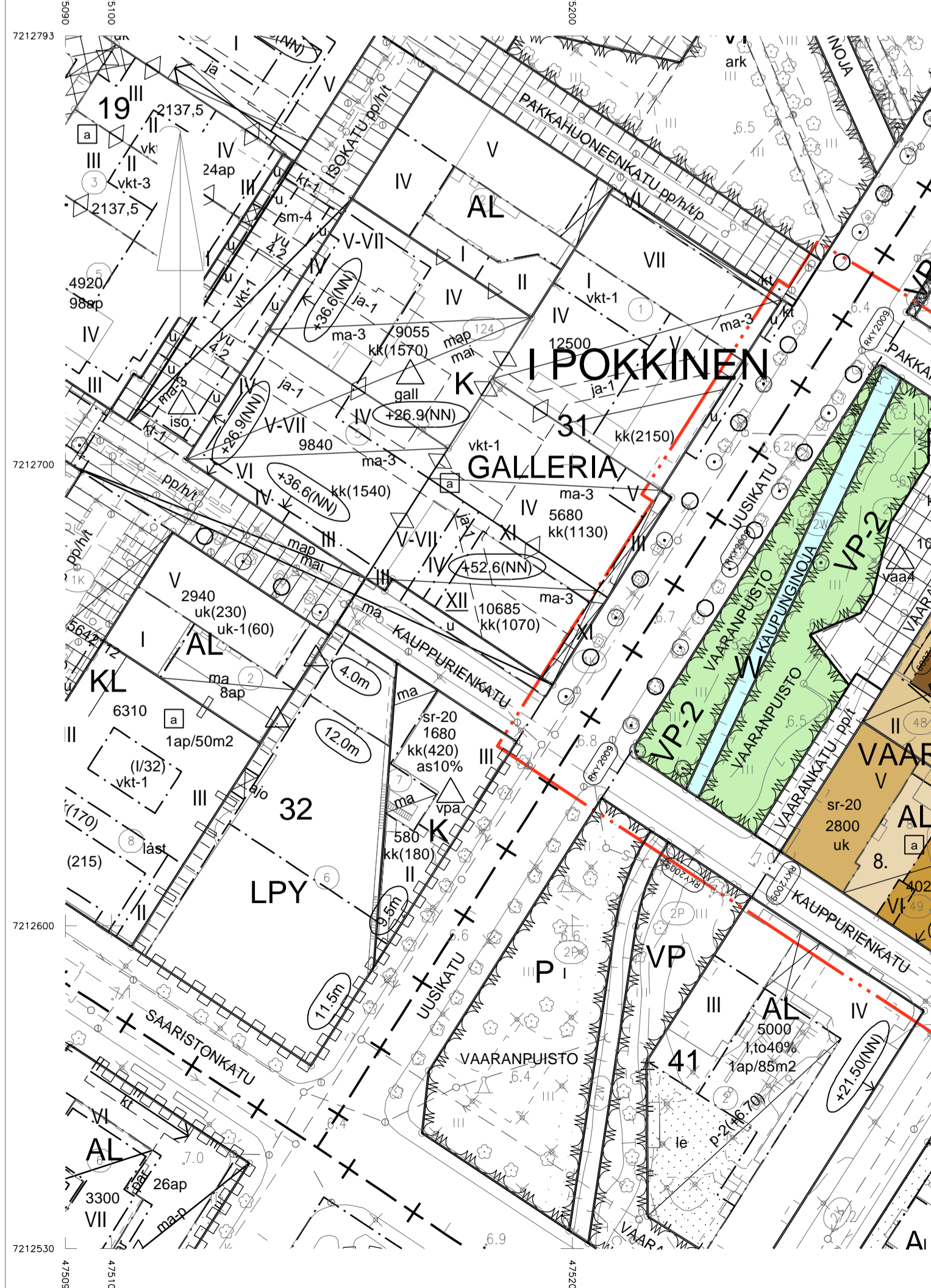
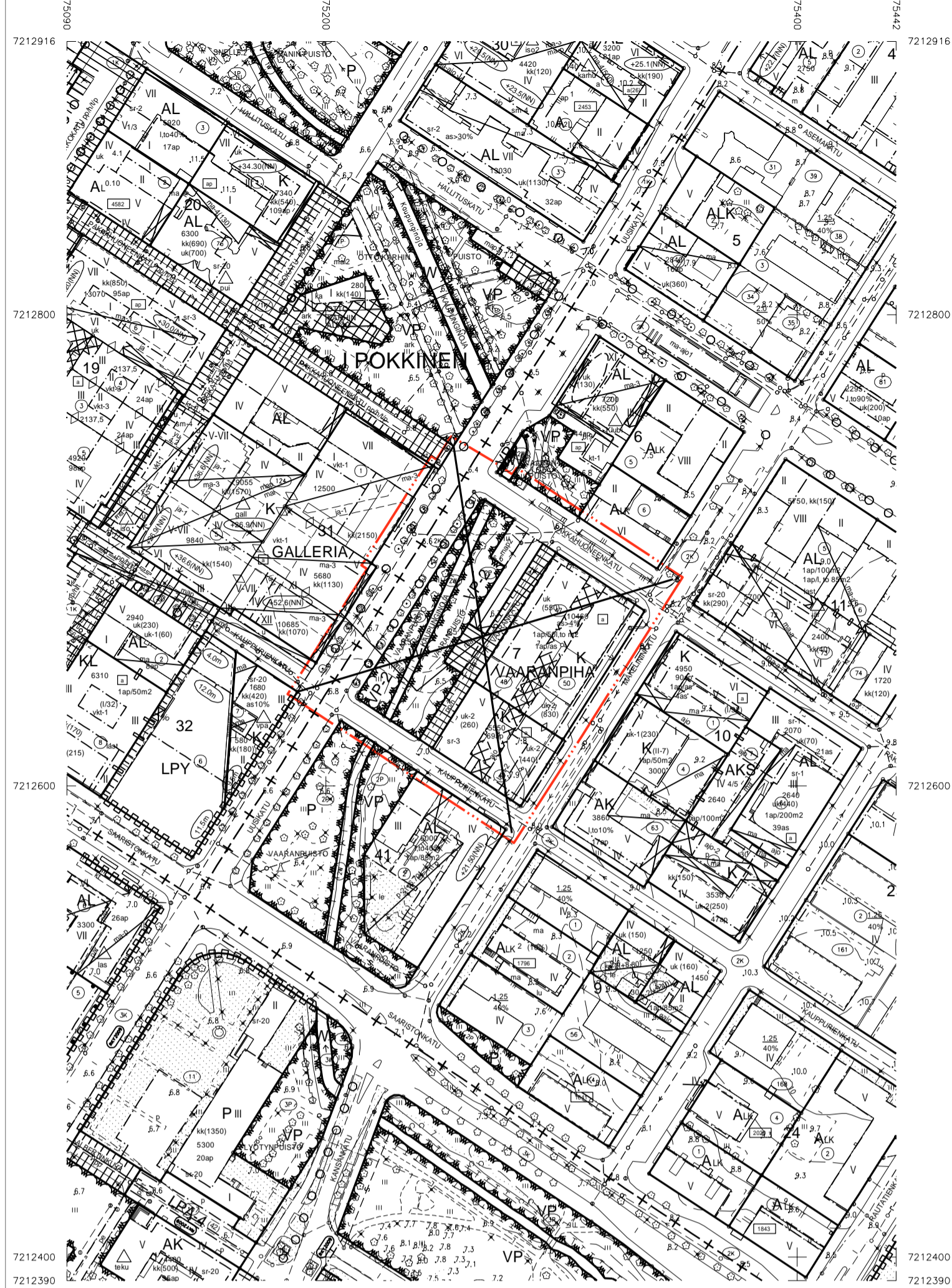


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

6	AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
33-2	VP-2	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, puistoalue, jonka arvot tulee säilyttää. Alueita koskevia maankäyttö- ja muista suunnitelmista tulee pöytä museoveranomaisen lausunto.
81	W	Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asema-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asema-alueen merkinnät ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asema-avaamääräysten 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+ai4600	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuinkerroksen nelioimetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan nelioimetreinä.
100	XVI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-2	kt	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 pääkäyttötarkoitukselta häiritsemättömästi myymälä- tai liikelaite. Suhteellinen leveys on vähintään 6 m.
120	ma	Maanalaisten tila.
122-2	ma-p	Maanalaisten pysäköintipaikka.
125	u	Uloke.
125-2	uk	Ullakkokerros.
127-1		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka paikka on ohjeellinen.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
135-5		Säilytettävä ja täydennettävä puuri.
135-6		Säilytettävä puu.
136		Katu.
137		Katuaukio/tori.
142-1	pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontin ajo on sallittu.
165-1	a	Korttelialueita varten on asema-avaassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoveraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitama inventointi (valtionevoston päätös 22.12.2009).
171-20	sr-20	Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustieteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksessa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavaa materiaalia. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pöytä maankäyttö- ja museoveraston lausunto.
174-2	vm	Muuttaja.
190-17	la-par	Rakennusalan osa, jolle rakennettavat parvekkeet on lasistettava.
200-208		vaa3-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

**KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN, YLEISTÄ:**  
 Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkivalkoisesti laadukas korttelikokonaisuus. Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuva. Maantasokerroksen ei voi sijoittaa asuntoiltoja. Kansipihalle saa rakennuskauden puolelta rakentaa erillisiä varustetut alueita ulkopuolelta ja kiinteistönhoidon tarpeisiin. Naiden mittakaava, julkisivumateriaalit ja värsävityt alueita sijoittaa arkkitehtuurin. Rakennusten vesikatot tulee olla tasakattomien lukuun ottamatta suojaeräkköitä.

**TONNIN NRO 7 KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN:**  
 Tontilla nro 7 tulee kiinnittää huomiota rakennusten visuaaliseen keveyteen jäsentämällä rakennusosia eri julkisivumateriaaleja ja värsä käyttäen. Tontilla tulee muodostaa yksi- tai kaksisokerroksen alustassa, joka erottuu visuaalisesti muista julkisivuista. Julkisivun sisäkäyntien ja syvennyksien pinnoissa voidaan käyttää muita värsä. Mäkelininkadun puoleisen kuusikerroksen rakennusosan asuinkerrosten julkisivun tulee olla kadun puolella rapattua pintaa ja värsävyttään valkoinen. Parvekkeiden tausta- ja sivuseinät voivat olla muuta materiaalia ja värsävyy. Kuusikerroksen rakennusosan sisäpinnan puoleinen julkisivu voi olla muuta materiaalia ja värsä. Parvekkeet tulee lasittaa. Ranskalaisia parvekkeita ei tarvitse lasittaa. Mäkelininkadun puoleisen kuusikerroksen rakennusosan parvekkeet tulee toteuttaa kadun puolella joko sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. 13- ja 16-kerrosten rakennusosan parvekkeijulkisivun tulee muodostaa pääosin parvekkeiden lasituksesta. Parvekkeiden tulee muodostaa yhtenäinen parvekkeijulkisivu, erillisä parvekkeita ei sallita parvekkeijulkisivuilla. Parvekkeidatusten tulee muodostaa yhdenmukainen julkisivupinta. Julkisivun tulee mahdolliset teknika-asennukset tulee häivyttää samavärisän taustapintoihin. Parvekkeijulkisivussa umpeen sävyn tulee olla sama kuin parvekkeidatusten ulkopuolinen listoitus ja lasitusprofiili. 13- ja 16-kerrosten rakennusosan muiden kuin parvekkeijulkisivujen tulee olla värsävyyttään parvekkeijulkisivusta poikkeava. Niille voidaan sijoittaa ranskalaisia parvekkeita ja pieniä erillisiä ulokeparvekkeita. 13- ja 16-kerrosten rakennusosan suunnittelussa ja materiaaleissa tulee ottaa huomioon tuulen ja tuulenpuuskan vaikutus. Asema-avaakartalla esitetyt rakennukset jätetään julkisivulta kokonaan kerkkissä 3-6. Näihin kerkkisiin voidaan rakentaa rakennusosat yhdistäviä lasiseinäisiä kulkusiloja. Yhden silän enimmäisleveys on neljä metriä. Kulkuaukon vähimmäisleveys on 13-kerroksella rakennusosalla kaksi metriä ja 16-kerroksella rakennusosalla yksi metriä. Korttelin rajatua Vaarankadun ja Vaaranaukion suunnassa valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen. Korttelialueen rajat ei voi Vaaranpuiston ja Vaaranaukion suunnassa ylittää parvekkeilla tai ulokeilla. Rakennusten kaksi alinta kerrosta muodostavat alustan, jonka julkisivussa tulee olla lasipintaa tai aukkoa Kaupunginpuiston suunnassa vähintään 40 % ja Mäkelininkadun suunnassa vähintään 35 % ja Mäkelininkadun suunnassa vähintään 30 %.

**RAKENNUSUJOJELU:**  
 Tontilla nro 8 sijaitsevan sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee välttää sen alkuperäistä tyylia ja säilyttää ikkuna-aukutus ja pukejako. Sr-20 -merkinnällä osoitetun rakennuksen Vaarankadun puoleisella pitkällä julkisivulla voidaan toteuttaa kerroksissa 2-5 ranskalaisia parvekkeita lasikattomien. Lasien tulee olla himmeäpintaisia ja kuvioimattomia. Julkisivukorjauksessa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavaa materiaalia. Sisäpinnan puolelta julkisivulle voidaan toteuttaa kerroksissa 2-5 rakennuksen arkkitehtuurin ja olevien parvekkeiden ilmeeseen sovellettuja lasittamattomia ulokeparvekkeita.

**PIHA-ALUEET JA HULEVEDET:**  
 Kansipihalla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksulla istutuslustoilla. Istutettaviksi tulevista alueista vähintään puolet on oltava paksua kasvualustaa, paksuus vähintään 0,5-0,2 m, johon voidaan istuttaa erikoisista pensaila ja pieniä puuta. Istutuslustojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen loppuulokosen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvialustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja liiarive tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutukset tulee toteuttaa siirtein, etteivät ne tarpeettomasti korota pihan korkeutta tai rakennuksia. Kansipihalle tulee asettaa vähintään yhden metrin korkeudella umpinainen katteinen julkisivu. Kansipihalle tulee toteuttaa runsaasti tontissa toteutettua rakenteista tiivinä ja ääniltä eristävinä. Pihat- ja pihakorkeudet tulee korttelialueen reunolla sovittaa ympäröivien alueiden korkeusarvoin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä vihersuunnitelun laatimattomien laatuun 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 sovitetaan tonttien yhteydessä järjestelyitä. Pih-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin sekä hulevesien viivytystä ja mahdollista myymälätilaa. Pihon oleskelualueille tulee suojata pensaila ja puilla. Vettä läpäsäätömitta pinnollia tulevia hulevesia tulee viivytää tontilla ennen pohjantista sadevesijärjestelmään asiantuntijan laatimien suunnitelmien mukaan.

Vaaranaukion puoleisen julkisivun suunnasta on järjestettävä kapeammalta kohdaltaan vähintään kolme metriä leveä ulkopuortas pihakannelle tontilla nro 7.

**PYSÄKÖINTI:**  
 Asuntojen pysäköintipaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkerrosten asuinkerroksella, ei talousrakennuksilla tai yhteistiloilla. Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:  
 - kerrostalot: 1 pysäköintipaikka / 210 as-kem²  
 - palvelusummit: 1 pysäköintipaikka / 300 as-kem²  
 - liike- ja toimistotiloja: 1 pysäköintipaikka / 85 kem²

Tontilla nro 8 Kaupunginpuiston ja Mäkelininkadun kulmaan rakennettavan rakennuksen suunnille ei ylä mainitusta poiketen tarvitse varata pysäköintipaikkoja siltä osin, kun asuminen on palvelusummita. Palvelusummitseen liittyvän henkilökunnan käyttöön tulee varata riittävästi pysäköintipaikkoja.

Pysäköintiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö määritetään tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisesti velvoitetusta voidaan erillisin pysäköintiselityksin perusteella poiketa joustavasti. Joustavasti poiketaan ja palvelu toimivissa osioissa rakennusluvun yhteydessä erillisellä selvityksellä ja mahdollisella sopimuksella. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa ylä mainitusta lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköintin järjestämisessä käytetään joustotekniikoita.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:  
 Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpolkupyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja kulkutavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.

Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa yksi autopaikka. jousto enintään -10 %. Lupa hakavan tulee osoittaa rakennusluvun yhteydessä palvelu toimivuu ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

**POLKUPYÖRIEN SÄILYTYKSET:**  
 Alueelle on osoitettava riittävästi polkupyöräpaikkoja tontin työntekijöitä ja asiakkaita varten sekä vähintään yksi polkupyöräpaikka/30 as-m². Asuntojen polkupyöräpaikat on sijoitettava kokonaaan katoksiin tai sisätiloihin ja toteutettava ainakin osittain runkoluusamallisuudella varustettuna tai muuom lukittavissa tiloissa. Liiketalo on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpaikka/40 kem² ja toimistotiloja vähintään yksi polkupyöräpaikka/50 kem². Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittyä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäyntiin läheisyyteen. Polkupyörien säilytyksessä ei kohdistu autopaikavelvoitetta.

**TEKNISET LAITTEET JA TILAT:**  
 Välttämättömät tekniset laitteet vesikatot yläpuolella on sovellettava rakennuksen kokonaisuusmuotoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa olevien teknisten tilojen ei kohdistu autopaikavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttama melu vaimennuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtotekniikan aiheuttama melu asuntojen seinällä tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Alueelle on sijoitettava korttelikohtainen sähkömuuntamo asema-avaassa osoitetulle alueelle Oulun Energia Sirtto ja Jakelu Oyn n hyväksymällä tavalla rakennuksen yhteyteen integroimalla. Korttelimuuntamo on voitava toteuttaa ensimmäisen rakennusvaiheen yhteydessä. Muuntamon ukopinta kadun suuntaan tulee sovitaa yhteen alueen rakennusten julkisivumateriaaleihin ja värsävyihin.

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

**VÄESTÖNSUJOJA:**  
 Väestönsuojat toteutetaan rakennuksen kellarikerroksiin ja/tai osoitetaan erikseen sovitavalla tavalla korttelialueen ulkopuolelta.

**RAKENTEELLINEN TURVALLISUUS:**  
 Rakennukset on perustettava siten, etteivät niistä aiheutuvat kuormat aiheuta haittaa maanalaisten tilojen rakenteille tai järjestelmille. Luvan hakijan on laadittava suunnitelman tarkastusmenettelyn määrättyä varten korttelin 7 pohjarakenteiden osalta rakenteellisen turvallisuuden riskianvio ja riskienhallintasuunnitelma maanalaissessa asema-avaassa osoitetun kellarin vaikkusäilytykselle. Tämän pohjalla määritellään rakennuslupaehdossa maankäyttö- ja rakennuksen sekä ympäristönministeriön asetuslun pohjalta rakenteellisen turvallisuuden edellyttämät tarkastukset. Ennen rakennusluvun myöntämistä luvan hakijan on esitettävä suunnitelmat kellarin liikkeiden hallinnasta ja seurannasta.

vaa4-merkinnällä varustetulla alueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:  
 Vaaranaukion suunnitelma on sovellettava yhteen Vaaranpuiston ympäristösuunnitelman kanssa. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon valtakunnallisesti arvokkaan alueen kulttuurihistorialliset arvot.  
 Vaaranaukio tulee päälyttää betoniatokkusella tai -kiveyksellä. Aukion päälytteen tulee sopia korttelin yleisilmeeseen. Aukiolle tulee istuttaa suurkokoisia lehtipuuta luomaan varjota oleskelualueelle. Aukion tulee yhdyistä luontevasti puistomaisena säilyvään Vaaranpuistoon ja Kaupunginpuiston varten.  
 Vaaranaukion ja siihen liittyvien kulkuyhteyksien suunnittelussa on varmistettava, ettei Vaaranaukion muodostu autolla läpikuljetusta. Eri liikennemuotojen ja jalankulkukauekset tulee erottaa toisistaan erilaisilla pinnomateriaaleilla tai värsävyillä.  
 Vaaranaukioille sijoitettavien kahvilarakennusten arkkitehtuurit tulee sovitaa Vaaranpuiston, Vaaranaukion sekä Vaaranpiha-korttelin yleisilmeeseen. Julkisivusta vähintään 50 % tulee olla lasipintaa. Kahvilarakennuksille tulee rakentaa vihkakatot. Kahvilarakennukset tulevat Vaaranpiha-korttelin liikeiltoihin, joten niille ei aiheudu erikseen autopaikavelvoitetta.

# OULUN KAUPUNKI

## YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:  
 II KAUPUNGINGOSA  
 KORTTELI I JA  
 PUUSTOLUE SEKA  
 I JA II KAUPUNGINGOSA  
 KATUALUE

KORTTELIALUEELLA ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIALUE,  
 JOKA ON ESITETTY 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/HYVAKSUTTU ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN  
 JA VASTAA OLOSUHTEITA 6.2.2019.  
 PAKKAITOPÄÄLLIKÖ  
 ANNI KARHUNEN

MITTAKAAVA 1:1000  
 POISTMERK. 1:2000

ASEMAKAAVOITUS

DRAVO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA LAUTUKUNTA	KAUPUNGIN- HALLITUS	KAUPUNGIN- TUUSTO	VOIMANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2031	27.5.2019	10.2.2020	18.2.2020	9.3.2020	20.4.2020	2.6.2020
4066/2008						

SUUNNITTEILIA

	JERE KLAMI	PIIRTAJA	LEA MAKIVERIKKO
	VS. ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ		PAULA PAAJANEN

TONTTIJAOMERKINNÄT:  
 Sitovan tonttijaan mukainen tontti.