

- 120-102
- 125
- 127
- 128-101
- 136
- 165-1
- 190-8
- 190-103
- 200-232

Ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa rakennukseen tai maan pinnalle johtavan ilmanvaihtokiuun suojavyöhykkeineen. Suuret poistoilmahormit tulee ulottaa korttelissa ja puistossa viereisten rakennusten tai maanpinnan yläpuolelle ympäristö- ja rakennuslupaviranomaisen edellyttämällä tavalla. Ilmanvaihtohormien aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohormin aiheuttama melu viereisten asuntojen ukoseinällä ei saa ylittää 45 dBA.

Uloke.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Valokatteinen tila, jonka paikka on ohjeellinen.

Katu.

Korttelialueelta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.

Rajalla olevaan seinään saa tehdä aukkoja, ovia ja ikkunoita.

Korttelialueella tulee olla katutasossa yleistä jalankulkua palveleva käytävä laajennuksineen, jonka sijainti on ohjeellinen. Alue lasketaan kerrosalaa.

Aluetta ei saa rajata maantasokerroksessa umpinaisin seinäpinoihin, vaan käytävän ja ympäröivien liikeilojen suunnittelussa on pyrittävä avoimuuteen ja viihtyisyyteen.

Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja ja väliaikaisia rakennelmia, jotka eivät estä sujuvaa jalankulkua.

gall2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Rakentaminen ja piha-alueet:

Maanpäälliset kerrokset 1–4 sekä yläkellari ovat pääosin liiketilaa. Liiketilän rakennuslalle tulee rakentaa vähintään kolme kerrosta.

Tontin nro 600 kerrokset 5–12 ovat asuinkerroksia. Viidenteen kerrokseen voidaan sijoittaa asuntojen lisäksi tai sijaan yhteis-, varasto- ja tekniikkatiloja.

Uusikadun varressa olevalle rakennuslalle saa rakentaa liiketilaa tontilla nro 6 kerroksiin 2–3 ja tontilla nro 600 asuintalaa kerroksiin 5–12.

Kauppurienkadun ja Isokadun varren V–VII-merkityillä rakennuslalla kerrokset 6–7 voivat olla asunto-, toimisto- tai teknistä tilaa. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatot leikkauskohdan ylin korkeusarvo on +37,35 (korkeusjärjestelmä N2000). Jos rakennuslata toteutetaan asutun tilana, kerroksia voi olla 5–7. Jos rakennuslata toteutetaan toimisto- ja teknisenä tilana, kerroksia voi olla 5–6.

Osa vesikatoista 4. kerroksen katolla rakennetaan asuntojen oleskelu- ja piha-alueita. Kattopihalle saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa varastoja asuntojen irtaimistolle, ulkoiluvälineille ja kiinteistönhoitolle enintään 150 m². Varastotilat tulee jäsenellä mittaakaavataan pihapiiriin sopivan kokoisiksi yksiköiksi. Varastotiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Kaikkien tontille nro 600 rakennettavien asuntojen parvekkeet on lasitettava. Uudisrakennusten ja lisärakentamisen kattomuodon tulee olla tasakattomainen.

Maantason korkeusarvo sovitetaan viereisen katualueen korkeusarvoon. Alueet ovat kadunomaisissa käytössä.

Tekniset laitteet piha-alueilla keskitetään ja suojataan.

Ullakkokerrosta ei sallita.

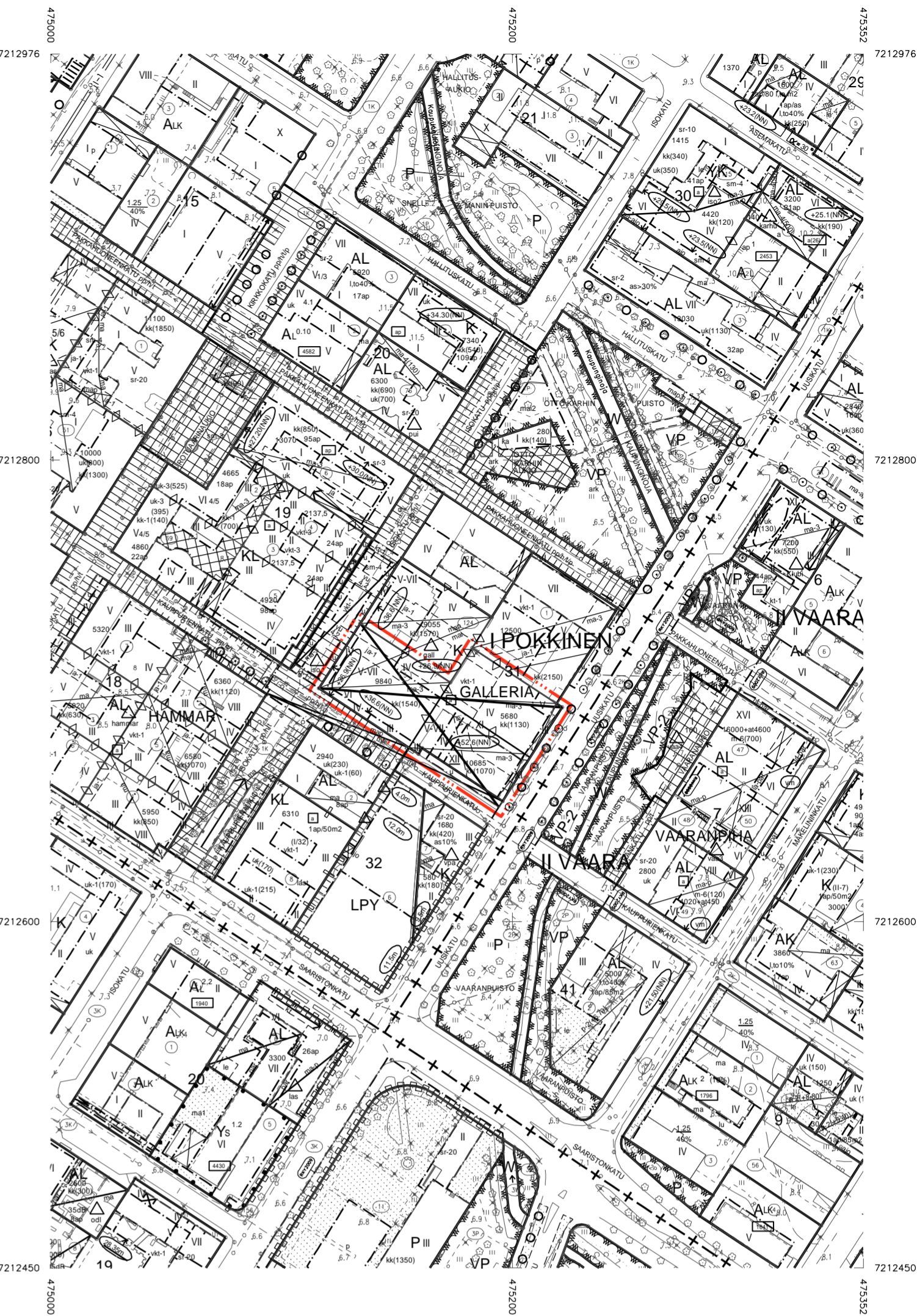
Rakennusoikeus:

Tontin nro 6 rakennusoikeus on 20765 kem², josta 3740 kem² sijaitsee kellarissa. Asumisen osuus on enintään 2380 kem².

Tontin nro 600 rakennusoikeus on 5440 kem².

Jalankulkukäytävä:

Maantasokerroksessa olevan jalankulkukäytävän (ja-1) vapaan leveyden on oltava vähintään neljä metriä. Käytävään ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- 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 Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
- 93 Korttelin numero.
- 93-1 Korttelin nimi, joka ei vahvistu.
- 95 Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 100 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 108-2 Rakennuksen vesikatot ylimmän kohdan korkeusarvo. Korkeusjärjestelmä N2000.
- 109-2 Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatot leikkauskohdan ylin korkeusarvo. Korkeusjärjestelmä N2000.
- 112 Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
- 113 Rakennusala.
- 120 Maanalainen tila.
- 120-1 Kellankerrokseen, johon saadaan sijoittaa kerrosalaa laskettavaa tilaa. Suluissa oleva luku ilmoittaa siinä sallitun kerrosalan neliömetreinä.
- 120-2 Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaisista kellarikerrosta.
- 120-101 Ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa maanalaisista tiloista maan pinnalle tai rakennuksen johtavan porras- ja hissiyhteyden suojavyöhykkeineen. Porrashuoneeseen tulee olla esteetön pääsy kadulta tai katuaukiolta/torilta ja sen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys maanalaiseen tekniseen tilaan.

Henkilö- ja huoltoliikenne:

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

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

Kortteliin tulee rakentaa koko korttelin kiinteistöjen huoltoliikennettä palveleva tila, josta tulee järjestää hissi- ja porrasyhteys tekniikkakuiluineen kallioitlojen huolto- ja laastuun sekä jakelureitit tavarahuoltoon varten kaikille tonteille. Koko korttelin huoltoliikenne siirtyy kallioitloihin. 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 kallioitlojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta häiriitä maanalaisten kallioitloille, rakenteille ja yhdyskuntateknisen huollon verkostolle.

Autopaikat ja ajoyhteydet:

Rakennettaessa tontilla nro 6 rakennusoikeuteen 7580 kem² asti on autopaikkavelvoite yhteensä 77 autopaikkaa ja muualle sovitun yhteensä 16 autopaikkaa. Tämän rakennusoikeuden ylittävän kerrosalan osalta tontilla nro 6 sekä tontilla nro 600 autopaikkavelvoite on seuraava:

- Liike- ja toimistotilat: 1 autopaikka/85 kem²
- Asunnot: 1 autopaikka/125 kem²
- Majoitustilat: 1 autopaikka/100 kem²

Kaikki kortteliin sijoitettavat velvoiteautopaikat sijoitetaan korttelin alakellariin ja Isokadun alle rakennettavaan alakellariin. Autopaikat sijoitetaan yhteen tasoon. Kaikki asuntojen velvoiteautopaikat sijoitetaan kortteliin.

Jos kortteliin sijoitettavista liike-, toimisto- ja majoitustilojen velvoiteautopaikoista osa ei mahdu kortteliin, niin nämä autopaikat osoitetaan kallioitloihin. Näiden kallioitloihin osoitettavien autopaikkojen lukumäärä jaetaan luvulla 1,4. Muualle sovitujen 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-kortteliin tonteille 2–5 ja 69.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat:

Tekniset laitteita ja tiloja ei saa sijoittaa tontilla nro 600 rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle. Kerroksessa olevat ilmanvaihtokonehuoneet ym. tekniset tilat lasketaan kerrosalaa. 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 tontilla nro 6 kerroksia 2–3 ja asuntojen parvekkeiden osalta tontilla nro 600 kerroksia 5–12.

Muuntamo:

Korttelialueella on sijoitettava muuntamo Oulun Energian hyväksymällä tavalla.

Polkupyöräpysäköinti:

Rakennusluvan hakijan on osoitettava korttelissa asuvia ja työskenteleviä henkilöitä varten korttelin polkupyöräpysäköintialueita vähintään 40 polkupyörälle sekä katoksin vähintään 70 polkupyörälle. Lämmin pyöräpysäköintialueita kohdistuu tontille nro 6 ja katokset tontille nro 600. Lämmin pyöräpysäköintialueita lasketaan kerrosalaa. Pyöräpysäköintialue ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Väestönsuojat:

Korttelin väestönsuojat toteutetaan kallioitlojen yhteyteen.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

I KAUPUNGINOSA
KORTTELI 31
TONTTI NRO 5 SEKA
KATUALUE

ALUEELLA ON VOIMASSA 23.1.2012/1888 HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHTEITA

MITTAKAAVA 1:1000
POIST. MERK. 1:2000

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PAIVAMAARA	KORJAUS-PAIVAMAARA	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PAIVAMAARA
564-2408	8.6.2020				
7877/2018					

SUUNNITTELIJA
JERE KLAMI

PIIRTAJA
LEA MAKIVIERIKKO

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO
KARI NYKANEN

LUONNOS