

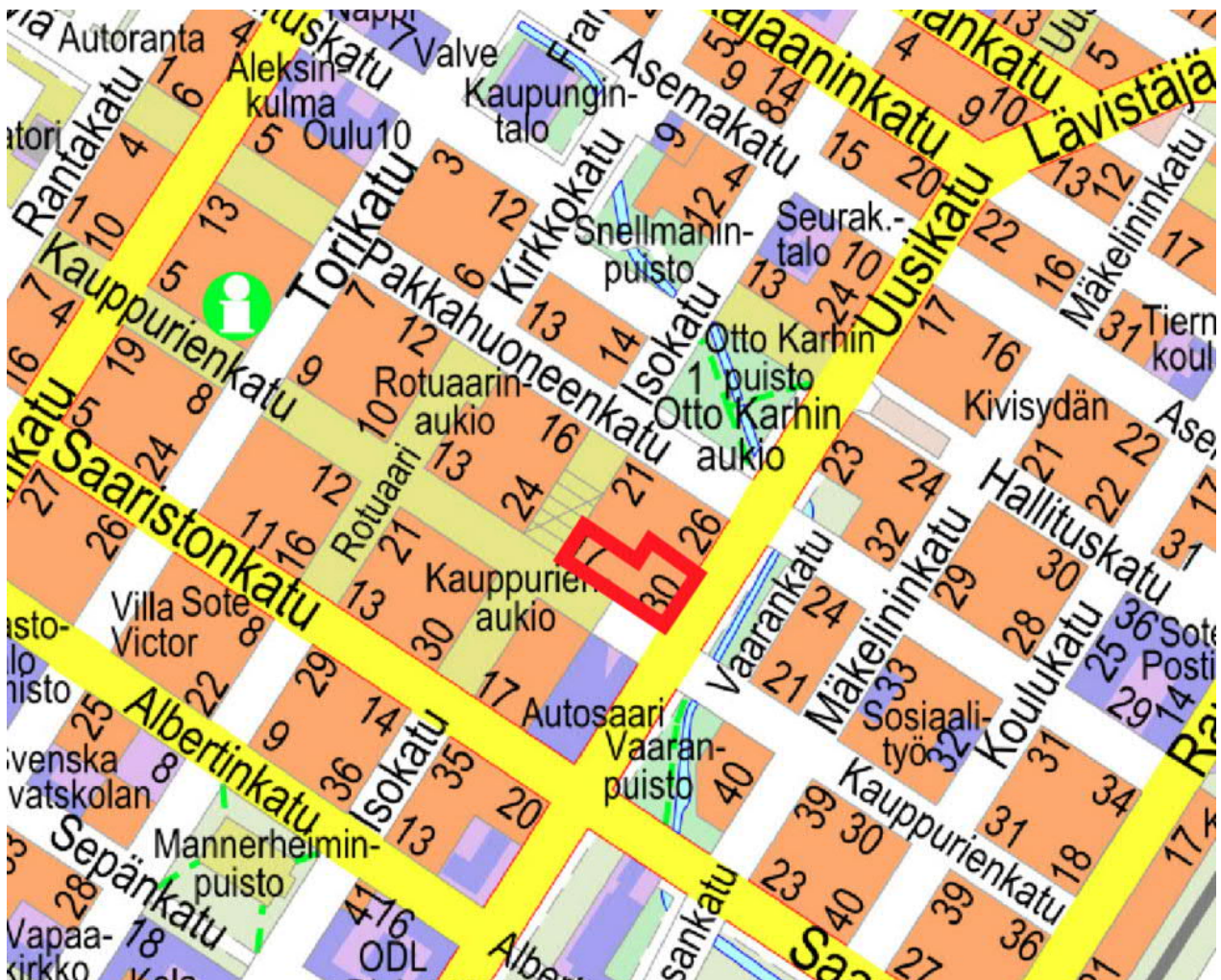
Asemakaavan selostus

LUONNOS 8.6.2020

8.6.2020 päivättyyn Oulun kaupungin I kaupunginosan korttelin 31 tonttia nro 5 sekä katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen (Kauppurienkatu 17)

Kaavatunnus 564-2408
Diaarinumero 7877/2018

Selostus päivitetty __. __. 2020



1. PERUS- JA TUNNISETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

| | |
|-------------------------------------|---|
| Kaavan nimi: | Kauppurienkatu 17 |
| Kaavatunnus: | 564-2408 |
| Kaavan laatija: | Jere Klami Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi |
| Kaavan vireille tulosta ilmoitettu: | Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa __.__.20__. |
| Hyväksyminen: | Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__. Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20__. |

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 Uusikatuun, lounaassa Kauppurienkatuun ja luoteessa Isokatuun. Kaava-alueen pinta-ala on 3954 m².

1.3 Kaavan tarkoitus

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 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.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Korttelin suunnitelmat, UKI Arkkitehdit: asemapiirros, 5. kerroksen pohjapiirustus, leikkauspiirustus

Liite 4. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

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 Isokatua, 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. 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 soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikatoiminnoille. 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.

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. Tontin nro 5 rakennusoikeus on yhteensä 26205 kem², josta 3740 kem² kellarikerroksissa. Asumisen enimmäismäärä rakennusoikeudesta tontilla nro 5 on 7820 kem².

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 kolmiomerkinällä on osoitettu tarkentavia määräyksiä mm. Galleria-korttelin rakentamisen ja kaupunkikuvan osalta. Tonttikohtaiset rakennusoikeudet ja autopaikkavelvoitteet on esitetty kolmiömääräyksessä.

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.

Kaavamerkinällä ma-hl on osoitettu maanalainen tila korttelikohtaisia huoltoliikenne- ja lastaustiloja, ajo- ja huoltoyhteyksiä sekä huoltoliikennettä palvelevia toimintoja varten suojavyöhykkeineen. 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 porrasyhteydet, uloskäytävät sekä ilmanvaihtohormit tulee sijoittaa korttelialueelle. Huoltoliikenne- ja lastaustilan vapaan korkeuden tulee olla vähintään 4.5 m.

Kaavamerkinällä map on osoitettu 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.

Kaavamerkinällä 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 xx.xx.2019 (tarkistetaan ehdotusvaiheessa).

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.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhalijat, 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

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa xx.xx.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 asetetaan nähtäville samanaikaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on/ ei ole esitetty mielipiteitä nähtävilläolojen aikana.

Asemakaavan muutosluonnoksesta on/ ei ole esitetty mielipiteitä nähtävilläolojen aikana.

Tarvittaessa tiivistelmä (mielipiteet liitteeksi)

3.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävilläolojen aikana.

Tarvittaessa tiivistelmä (muistutukset liitteeksi)

3.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti __.__.2020 § __ hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Yhdyskuntalautakunta päätti __.__.2020 § __ asettaa asemakaavan muutosluonnoksen mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti __.__.2020 § __ asettaa asemakaavaehdotuksen 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.

Asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä peruskiinteistöä on kuvattu tonttinumerolla 6 ja sen yläpuolelle mahdollistettavaa 3D-kiinteistöä numerolla 600. Nämä esitetään tarkemmin asemakaavakartassa asemakaavan muutosehdotusvaiheessa. Sitova tonttijako laaditaan erikseen maanomistajien hakemuksesta.

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 m², josta 3740 kem² sijaitsee kellarissa. Asumisen osuus on enintään 7820 kem². Rakennusoikeudesta 5440 kem² sijoittuu tontille nro 600.

Alueen suurin sallittu kerrosluku vaihtelee välillä IV-XII. Isokadun ja Kauppurienkadun kulmaan on osoitettu sisäänvedettynä rakennusoikeus V-VII-kerroksiselle rakennusosalle. Uusikadun 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 leik-
kauskohdan ylimmille korkeusasemille on osoitettu korkeudet korkeusjärjestelmäs-
sä N2000.

Korttelialueelle on osoitettu maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maan-
alaista 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 ulko-
puolelta.

Korttelialueelle on osoitettu ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa maan-
alaisista tiloista maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras- ja hissiyhteyden
suojavyöhykkeeseen. Porrashuoneeseen tulee olla esteetön pääsy kadulta tai katu-
aukiolta/torilta ja sen kautta saadaan järjestää kulkuyhteys maanalaiseen tekniseen
tilaan (kaavamerkintä map).

Korttelialueelle on osoitettu ohjeellinen maanalainen tila, johon saa sijoittaa raken-
nukseen tai maan pinnalle johtavan ilmanvaihtokuilun suojavyöhykkeeseen. 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 ulko-
seinällä ei saa ylittää 45 dBA (kaavamerkintä mai).

Korttelialueelle on osoitettu valokatteinen tila, jonka paikka on ohjeellinen (kaava-
merkintä vkt-1).

Korttelialueella tulee olla katutasossa yleistä jalankulkua palveleva käytävä laajen-
nuksineen. Sen sijainti on ohjeellinen. Alue lasketaan kerrosalaan. Aluetta ei saa
rajata maantasokerroksessa umpinaisin seinäpinnoin, vaan käytävän ja ympä-
röivien liiketilojen suunnittelussa on pyrittävä avoimuuteen ja viihtyisyyteen. Alue-
elle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia toimintoja ja väliaikaisia raken-
nelmia, jotka eivät estä sujuvaa jalankulkua (kaavamerkintä ja-1).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kolmiomerkintä gall2, joka korvaa
aiemman kolmiomerkinnän gall. Kolmiomerkinnässä on määräyksiä rakentamises-
tä, piha-alueista, rakennusoikeudesta, jalankulkukäytävästä, henkilö- ja huoltoliik-
kenteestä, autopaikoista ja ajoyhteyksistä, teknisistä tiloista, ulokkeista, muunta-
mosta, polkupyörien pysäköinnistä sekä väestönsuojista. Kolmiomerkinnän sisältöä
on päivitetty vastaamaan toteutunutta rakennusta sekä suunniteltua tonttijakoa.

4.1 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan 3D-kiinteistön muodostaminen. Asema-
kaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen rakentamisen määrään, toimintojen
käyttötarkoituksiin tai kaupunkikuvaan verrattuna aiempaan asemakaavaan.

Rakennus on toteutettu aiemman 2012 hyväksytyyn asemakaavan pohjalta. Pysä-
köinti- ja pyöräpysäköintiratkaisut perustuvat sen aikaisiin pysäköintinormeihin.
Polkupyöräpysäköinti on sijoitettu sisätilaan ja katoksiin. Asemakaavan muutos liit-
tyy 3D-kiinteistön muodostamiseen, eikä sillä ole vaikutuksia rakennukseen, joten
asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia myöskään liikenteeseen. Suunnittelu-
alueen 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 8. päivänä kesäkuuta 2020

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

I kaupunginosan korttelin 31 tontti nro 5, Kauppurienkatu 17

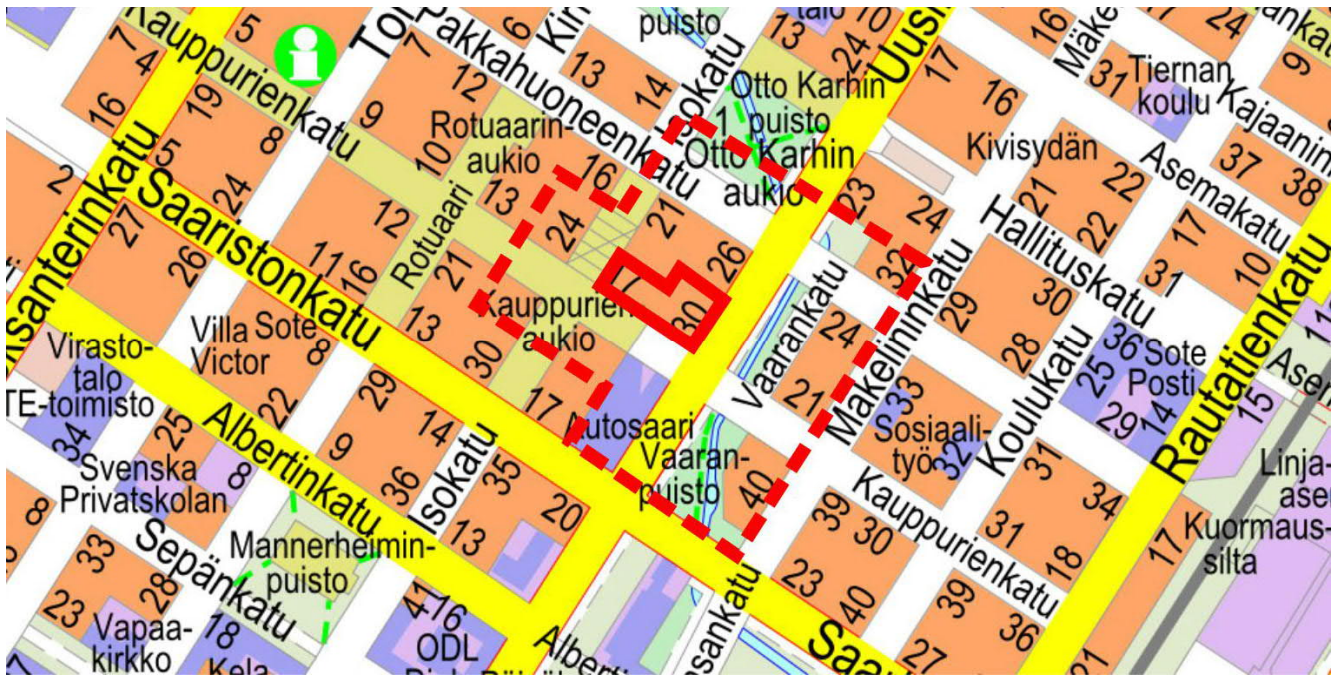
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

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 m².

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 vaikutusalueita 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).

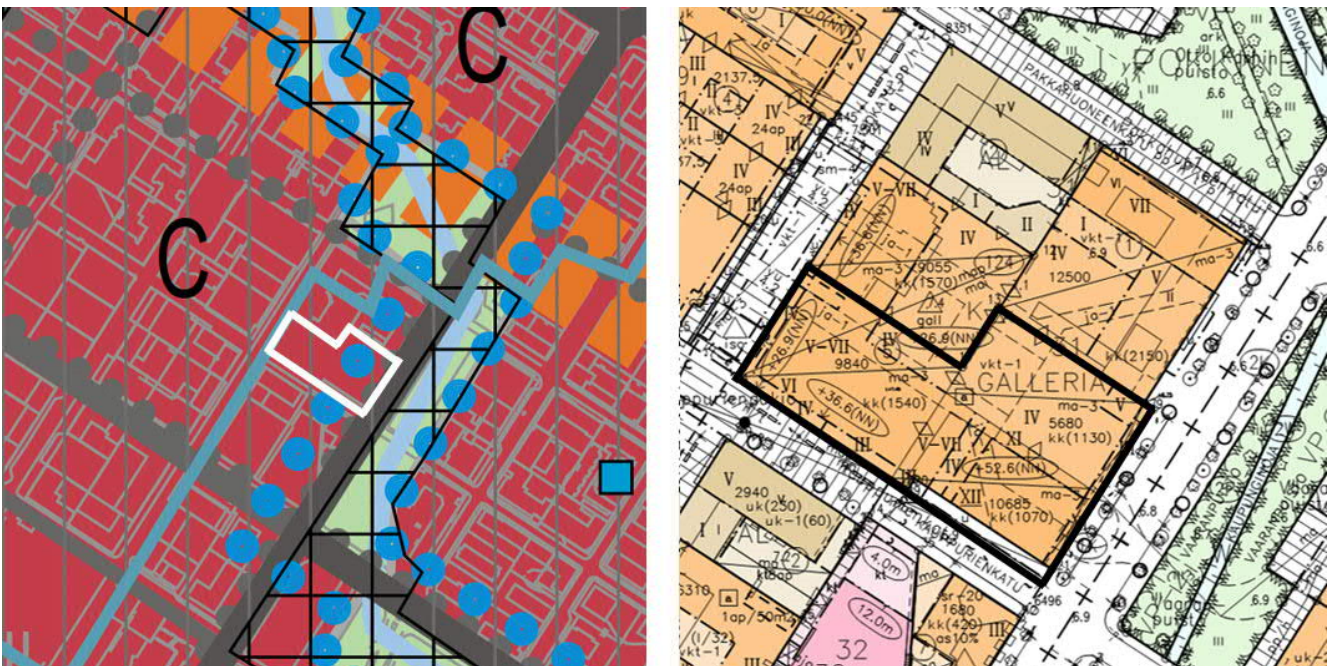
Korttelissa sallitaan myös asumista. Tontin nro 5 rakennusoikeus on yhteensä 26205 kem², josta 3740 kem² kellarikerroksissa. Asumisen enimmäismäärä rakennusoikeudesta tontilla nro 5 on 7820 kem².

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. kolmiomerkinillä on osoitettu tarkentavia määräyksiä mm. Galleria-korttelin rakentamisen ja kaupunkikuvan osalta. Tontikohtaiset rakennusoikeudet ja autopaikkavelvoitteet on esitetty kolmiömääräyksessä.

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. Suunnitelmissa 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
- 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 asukas yhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukas yhdistys ry
- Oulun luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa 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. 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. Suunnittelualueen 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.

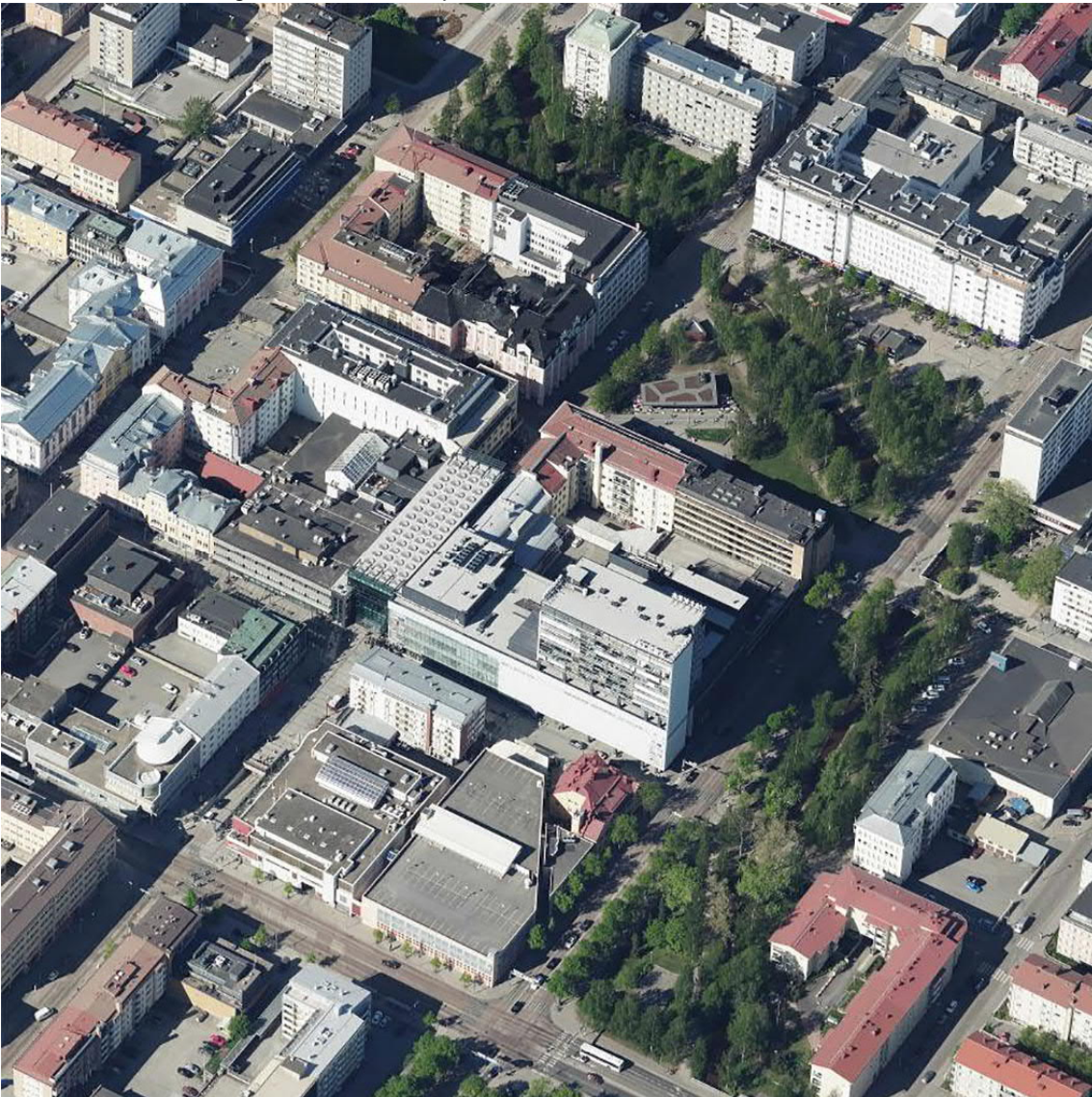
Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

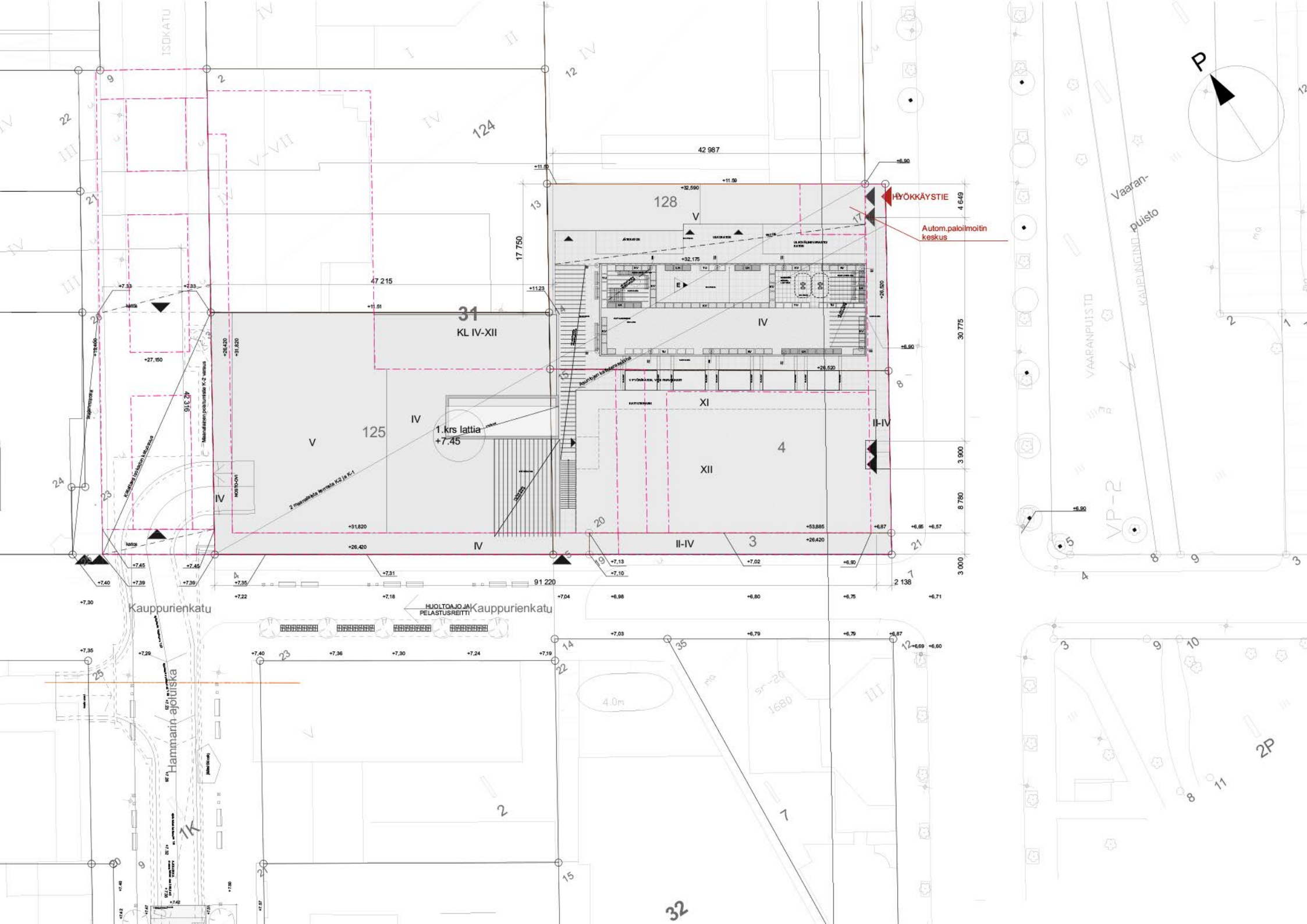
kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

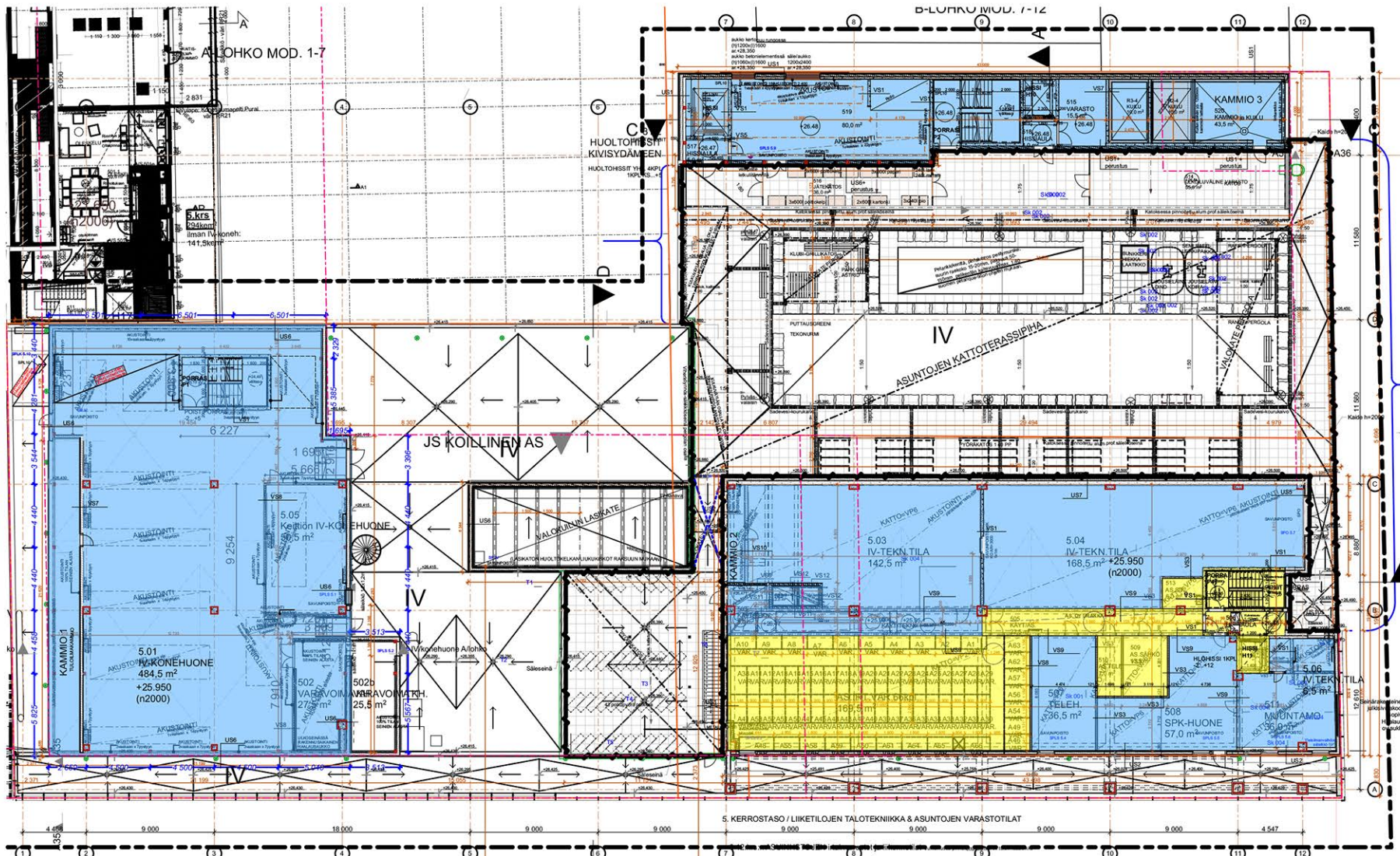
kaavoitusassistentti Lea Mäkivierikko, p. 044 703 2435, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristöotalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu



Kuva 4. Viistokuva suunnittelualueelta.





| | | | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------------------|--------|-------|
| K. OSAKYLA I POKKINEN | KORTTELI/TILA 31 / 19 | TONTTI/RN-O 5 / 5 | VIRANOMAISEN ARKISTOMERKINTÖJÄ VARTEN | | |
| RAKENNUSLOINENPIDE UUDISRAKENNUS | PIIRUSTUSLAJI TYÖPIIRUSTUS | YHTEYSHENKILO KM | SUUNN. KM | PIIRT. | TARK. |

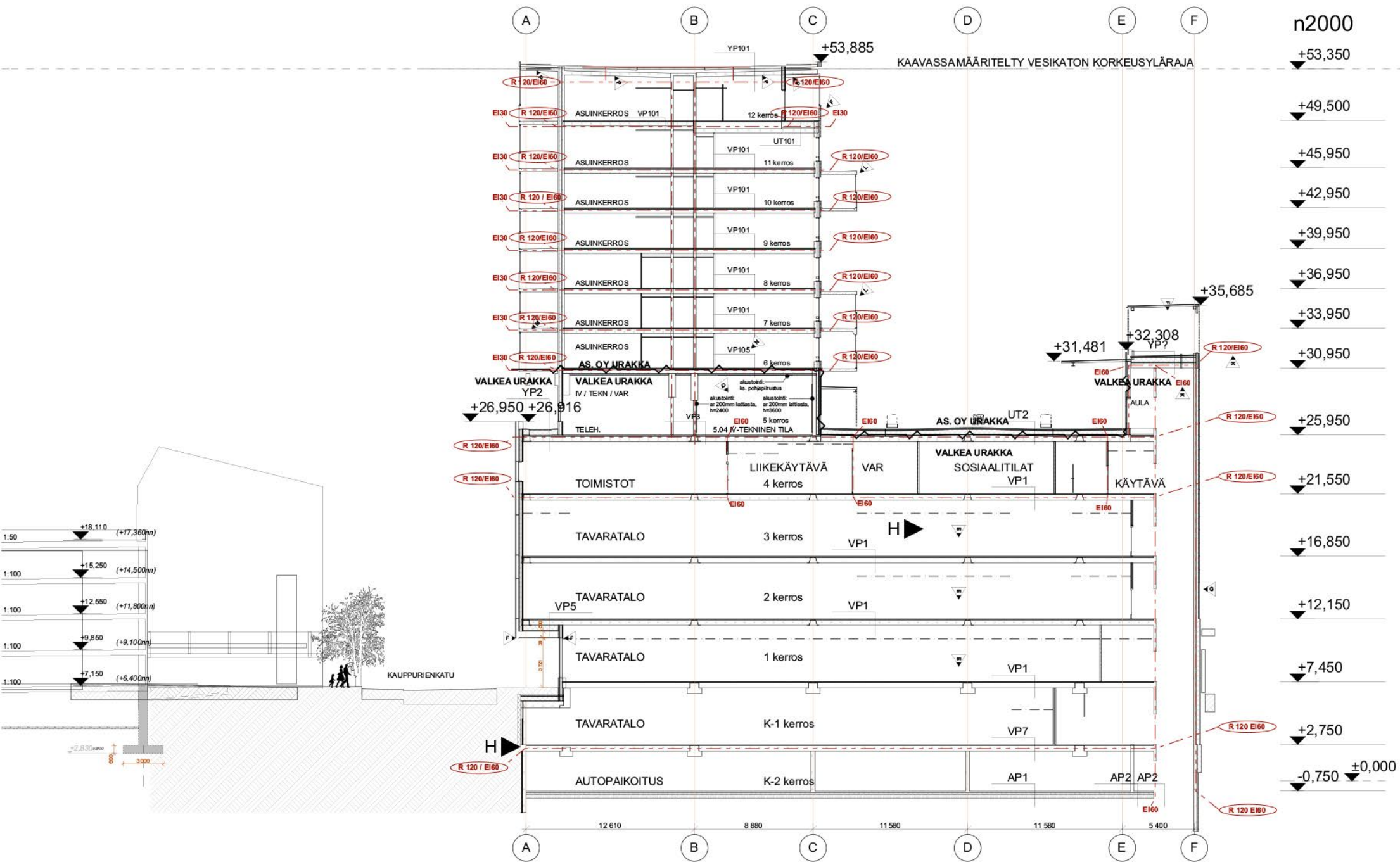
| | | |
|--|---|----------------------|
| RAKENNUSKOITTEEN NIMI JA OSOITE Kauppakeskus VALKEA 90100 Oulu | PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ Pinta-alojen jako 5.krs | MITTAKAAVAT 1:300 |
|--|---|----------------------|

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

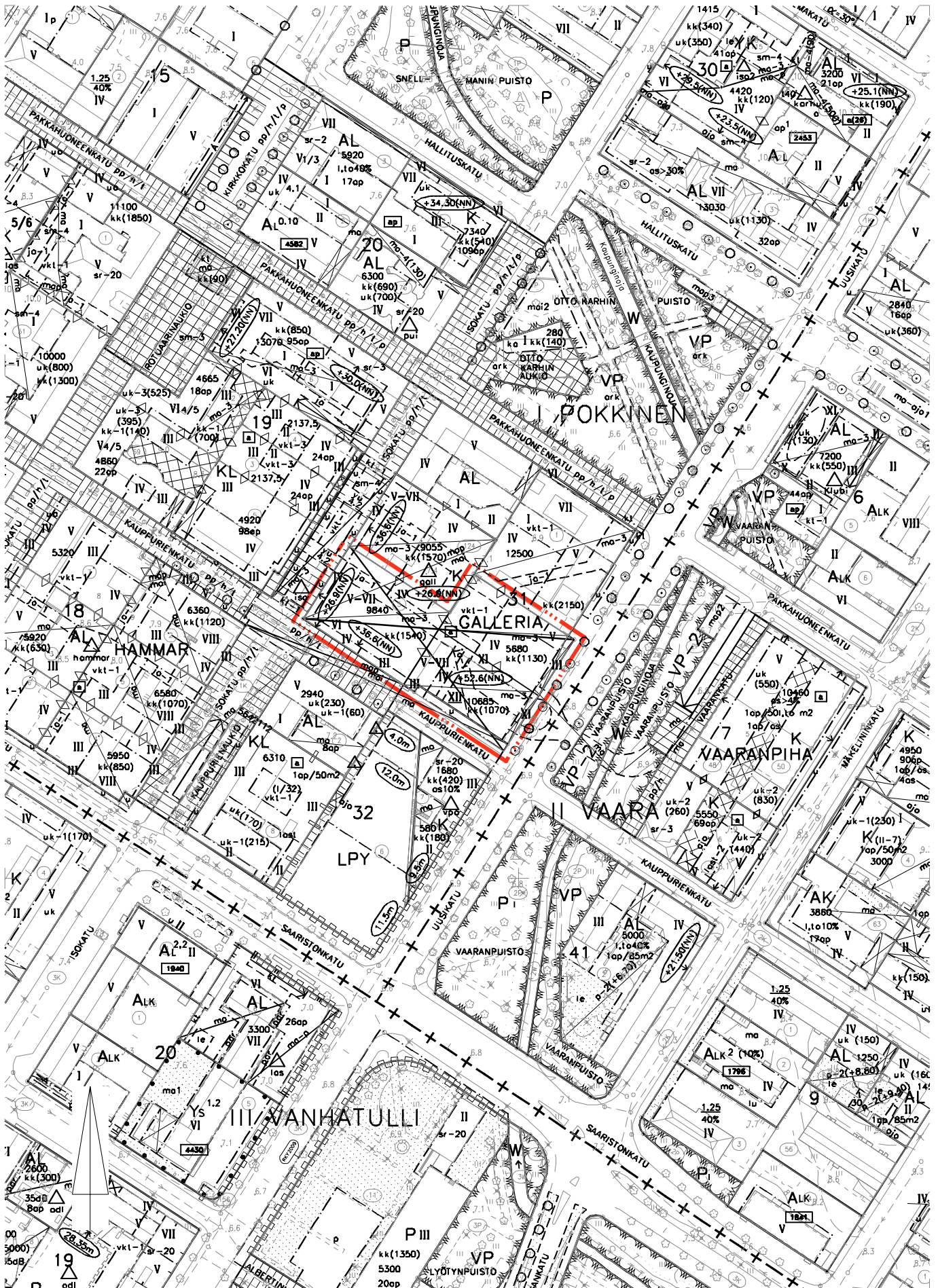


ARK | 1465-714A

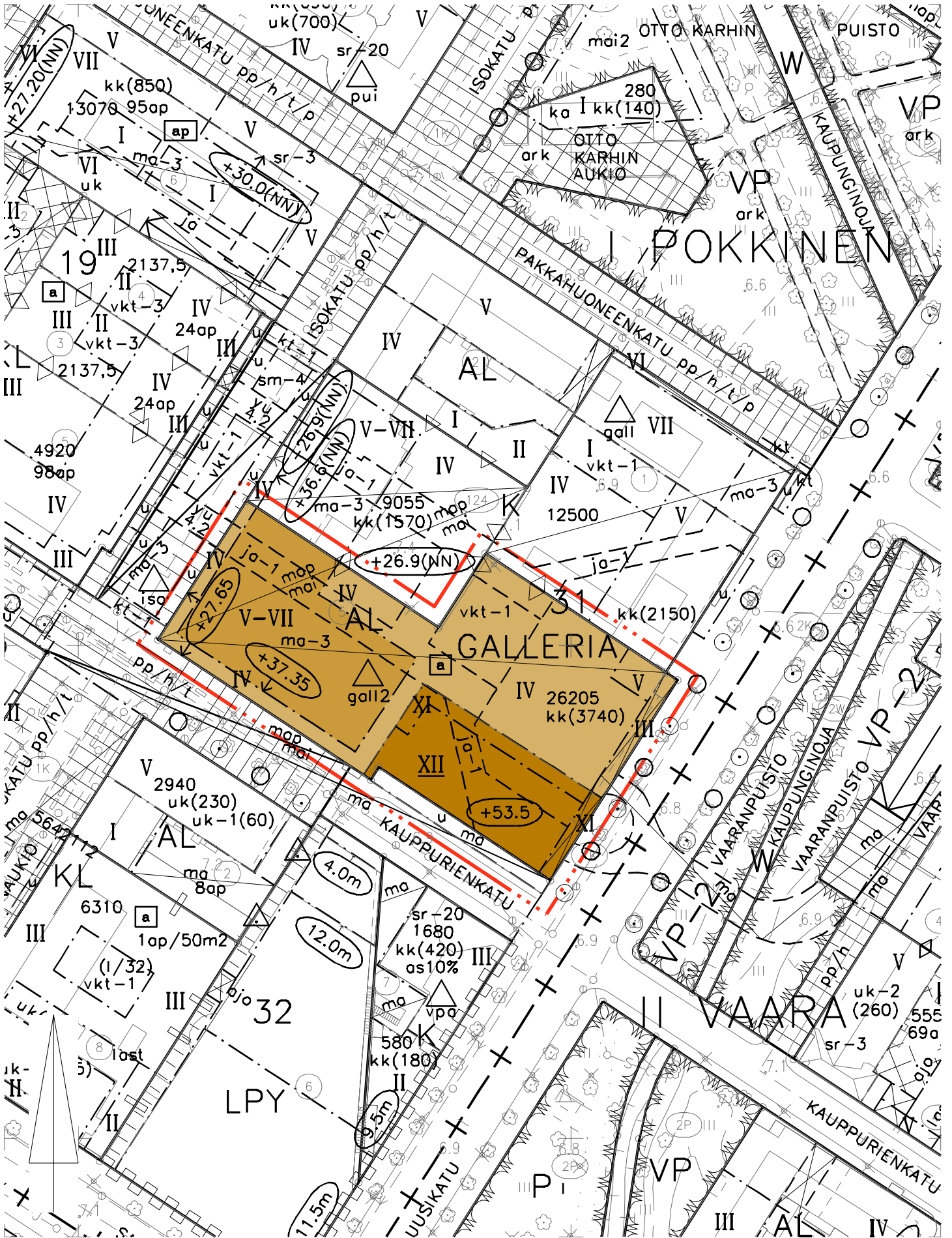
OULU 29.12.2016










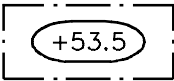
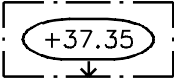
Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000, 8.6.2020




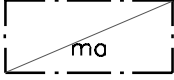
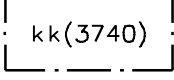
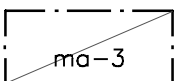
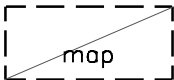
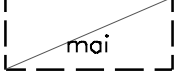


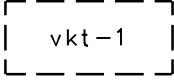
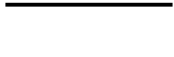


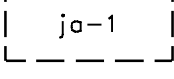
Ote asemakaavan muutoksesta 1:1000, 8.6.2020



Asemakaavamerkinntät ja -määräykset, 8.6.2020

| | | |
|-------|---|--|
| 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 asemakaavamerkinntät 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. |

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 8.6.2020

| | | |
|---------|---|---|
| 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 suojavyöhykkeeseen. 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 suojavyöhykkeeseen. 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. 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. |

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 8.6.2020

200-232



gall2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Rakentaminen ja piha-alueet:

Maanpäälliset kerrokset 1–4 sekä yläkellari ovat pääosin liiketilaa. Liiketilän rakennusalalle 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 rakennusalalle saa rakentaa liiketilaa tontilla nro 6 kerroksiin 2–3 ja tontilla nro 600 asuintilaa kerroksiin 5–12.

Kauppurienkadun ja Isokadun varren V–VII -merkityllä rakennusalalla kerrokset 5–7 voivat olla asunto-, toimisto- tai teknistä tilaa. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +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 m². Varastotilat tulee jäsenellä mittakaavaltaan 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 korkeusasema sovitaan viereisen katualueen korkeusasemiin. Alueet ovat kadunomaisessa 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.

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 raitisilmakuulut. 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 tavarahuoltoon 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 maanalaistilalle, rakenteille ja yhdyskuntateknisen huollon verkostoille.

Autopaikat ja ajoyhteydet:

Rakennettaessa tontilla nro 6 rakennusoikeuteen 7580 kem² asti on autopaikkavelvoite yhteensä 77 autopaikkaa ja muualle sovittuja 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

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset, 8.6.2020

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. Muualla 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.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat:

Teknisiä laitteita ja tiloja ei saa sijoittaa tontilla nro 600 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 tontilla nro 6 kerroksia 2–3 ja asuntojen parvekkeiden osalta tontilla nro 600 kerroksia 5–12.

Muuntamo:

Korttelia varten on sijoitettava muuntamo Oulun Energian 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 kohdistuu tontille nro 6 ja katokset tontille nro 600. Lämmin pyöräpysäköintitila lasketaan kerrosalaan. Pyöräpysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Väestönsuojat:

Korttelin väestönsuojatilat toteutetaan kalliotilojen yhteyteen.