



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MAÄRÄYKSET:
- 21 **C** Keskustatoimintojen korttelialue.
 - 82 **3 m** kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
 - 82-1 **3 m** sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asemakaavamerkinntä ja -määräykset poistetaan.
 - 83-1 **+** Kaupunginosan raja.
 - 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 **II** Kaupunginosan numero.
 - 92-2 **VAA** Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
 - 93 **45** Korttelin numero.
 - 95 **RATAKATU** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
 - 96 **32000** Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
 - 98-1 **0 as** Merkintä osoittaa rakennusalueella sallittujen asuntojen lukumäärän.
 - 99-1 **1,0 to 27%** Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueella sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloihin varten.
 - 100 **VI** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroskorun.
 - 113 **Rakennusala.**
 - 115-4 **m-2(450)** Rakennusala, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksia häiritsemättömästi myymälä- tai liiketilan maantasekerroksien. Suluissa oleva luku ilmoittaa rakennusalaalla sallitun vähimmäiskerrosalan neliömetreinä.
 - 120-2 **ma-3** Maanalaisten tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
 - 135-1 **o o o** Istutettava puurivi.
 - 136 **Katu.**
 - 141-1 **pp/h** Jalankululle ja polkupyöräilijälle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
 - 155 **e** Eritasoristeys.
 - 159-1 **Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliikennää.**
 - 163-1 **1ap/85 1,0 to m2** Merkintä osoittaa, kuinka monta liike- ja toimistokerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
 - 169-9 **Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää.** RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttövaltoitten tarkoitama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
 - 174-2 **vm** Muuntaja.

200-396



vaa9

vaa9-merkinillä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennuksen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota sen keskeiseen rooliin kaupunkikuvassa. Rakennuksen julkisivun tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista massoitettuna, sommiteltuna sekä materiaalien osalta. Massoiteltuun julkisivuun ja tilajärjestelyyn suunnittelussa on huomioitava, että rakennus liittyy saumattomasti koillisien puolelle rakentuvaan Asemakeskukseen.

Rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulun näkökulmaan ja varmistaa, että maantasekerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Ratakadun sekä rautatiealueen puolesta julkisivusta maantasessa korttelikohtaisesti tulee olla vähintään 50 % kkuunpintaa tai aukkoa. Maantasen umpiontien tulee olla maatasellaan ja arkkitehtuuriltaan kadun julkista linjaa tukevia.

Julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattua pötteä tiiltä, ripustusjärjestelmään kiinnitettyä keraamista laattoja, tilailettua tai rapattua pintaa. Julkisivun mahdolliset elementtisaumat eivät saa olla erottuvia.

Korttelialueelle tulee sijoittaa joukkoliikenneterminäli.

Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Vettä läpäsämentöimillä pinoilla tulevia hulevesiä tulee viivytellä kinteson alueella ennen johtamista hulevesiverkostoon. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,9 kuutiometriä jokaisa sataa vettä läpäsämentöimillä nelioitetta kohti. Tontilla sallittavaksi enimmäispurkaustasaksi hulevesiverkostoon esitellään luonnollista tilannetta vastaavaa virtaamaa noin 35 l/s/hehtaari. Viivytysrakenteiden tulee yhteytyä 12 tuun kuleessa. Tontin hulevesijärjestelmässä tulee olla suunniteltu ja toteutettu ylivuoto ja tulvareitti.

Lattia- ja pihakorot tulee sovittaa katualueiden tasauksiin.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassan sijoitteen helposti saavutettavalle ja huolitettavalle paikalle.

Vaestönsuojatilat toteutetaan rakennuksen kellarikerroksessa.

Rakennuksen kellarikerroksessa tulee varustaa huoltotontin koillisin suunnalle sekä järjestää esteetön henkilöyhteyksien suunnitelmiin. Kellarikerroksen suunnittelussa tulee varustaa yhtenäisen maanalaisten tilan toteuttamiseen Asemakeskukseen koillisin ja lounaan puolella sijaitseville alueille.

Pysäköinti

Rakennukseen tulee toteuttaa asemakaavamääräyksissä osoitetun pysäköintipaikkavolteen lisäksi vähintään 150 liitynpysäköintipaikkaa.

Pysäköintioissa ja -alueilla tulee varustaa sähköautojen latauspisteitä.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoa. Joustokielmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvun yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoitepaikkoja tulee toteuttaa yllä mainittua lukumäärästä vähintään 75 %, jos pysäköintin järjestämisessä käytetään joustotekijöitä.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormin:

- Pyöräpysäköintipaikka toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yhteiskäyttötilat: Yksi yhteiskäyttötalo korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %.
- Lupa hakavan tulee osoittaa rakennusluvun yhteydessä palvelun toimivuus ja pyöräyksen kohteesta. Yhteiskäyttötalon järjestämisessä tulee olla maininta yhdysohjelmassa.
- Keskittetyt pysäköintialueet, vähennys nimiköimattomaksi osoitettavasta paikkamäärästä: nimiköimattomuus -10...20 % tai vuorottelupysäköinti -20...30 %

Liiketalalla on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpysäköintipaikka jokaista 40 kerrosalaneliometriä kohti ja toimitustalalle vähintään yksi polkupyöräpysäköintipaikka jokaista 50 kerrosalaneliometriä kohti. Liike- ja toimitustalon polkupyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen.

Helpposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan tulla talteen rekkailaan. Tilan oven tulee olla helpposti avattavissa ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnysen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hiesi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai lauska, jonka enimmäiskorkeus on 8 %. Polkupyöräpysäköintialueella jalkajien viereisen Ratakujan alueelle maanalaisten tilaan tulee lisäksi osoittaa vähintään 250 liitynpysäköintipaikkaa lukittavaan ja katettuun tilaan. Liitynpysäköintipaikoissa voidaan käyttää kaksoispyörätiloita.

Tekniset laitteet ja tilat

Ilmanvaihtokoneuuneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle. Valtamattomat tekniset laitteet esteetön yläpuolella on sijoitettava rakennuksen kokonaishahmon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdittu autopaikkavoltoa. Ilmanvaihto- ja lämmitystekniikan aiheuttaman melun vaimennuksen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuksessa on mahdollista sijoittaa aurinkopaneelit ja aurinkokennät, jotka on sijoitettava ja suunniteltava hallitusti osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Muuntamot tulee integroida rakennuksen alueen sähköjakeluverkonhallinnan hyväksymällä tavalla. Muuntamot on voitava rakentaa erillisessä rakennusvaiheessa.

Maaperän puhtaus

Alueella esiintyy maaperän pilaantuneisuutta. Maarakentamisen ja muun rakentamisen yhteydessä on otettava huomioon ympäristösuojeluvalvomon. Maaperän puhtaus tulee varmistaa ja pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamista ryhmittä. Kynnysarvotason ylittävää maata ei voida siirtää tontin ulkopuolelle hyödyntettäväksi ilman tarkempaa riskitarkastelua.

Happamat sulfaattimaat

Asemakaava-alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaat. Rakennussuunnitelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja niiden vaikutus suunnitteluratkaisuihin. Happamatuksien riski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, maastavahdissa ja maastavahdissa. Mahdolliset happamat sulfaattimaat tulee ottaa huomioon kellarin suunnittelussa ja rakentamisessa.

TONTTIAKOMERKINNAT:

1.

Sitovan tonttijän mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

II KAUPUNGINOSA

OSA KORTTEILIA 37

SEKA LIKENNE- JA KATUALUE.

RAKSILAN KAUPUNGINOSA

KATU- JA PUISTOALUE.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU II KAUPUNGINOSAN KORTTELI 45.

KORTTELIALUEELLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIAKJO,

JOKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIAKORTTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 6.3.1986 (1112) JA 2.3.1965 (379)

VAHVISTETUT / HYVÄKSYTYT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54:45 MUKAINEN

JA VASTAA OLOSUHTEITA 27.2.2025

MAANKÄYTTÖSUUNNITELMA

PENTTI TENIUS

MITTAKAAVA

POIST. MERK.

1:1000

1:2000

0 25 50 100 200

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS

DRNO

564-2608

5054/2024

LAATIMIS-

PAIVÄMÄÄRÄ

17.4.2025

KORJAUS-

PAIVÄMÄÄRÄ

YHDYSKUNTA-

LAITUKUNTA

KAUPUNGIN-

VALTUUSTO

VOIMAANTULO-

PAIVÄMÄÄRÄ

SUUNNITTELUJA

JERE KLAMI

PIIRITÄÄ

OUTI COLLANDER

KAAVOTUSOHJAIN

KARI NYKÄNEN

EHDOTUS