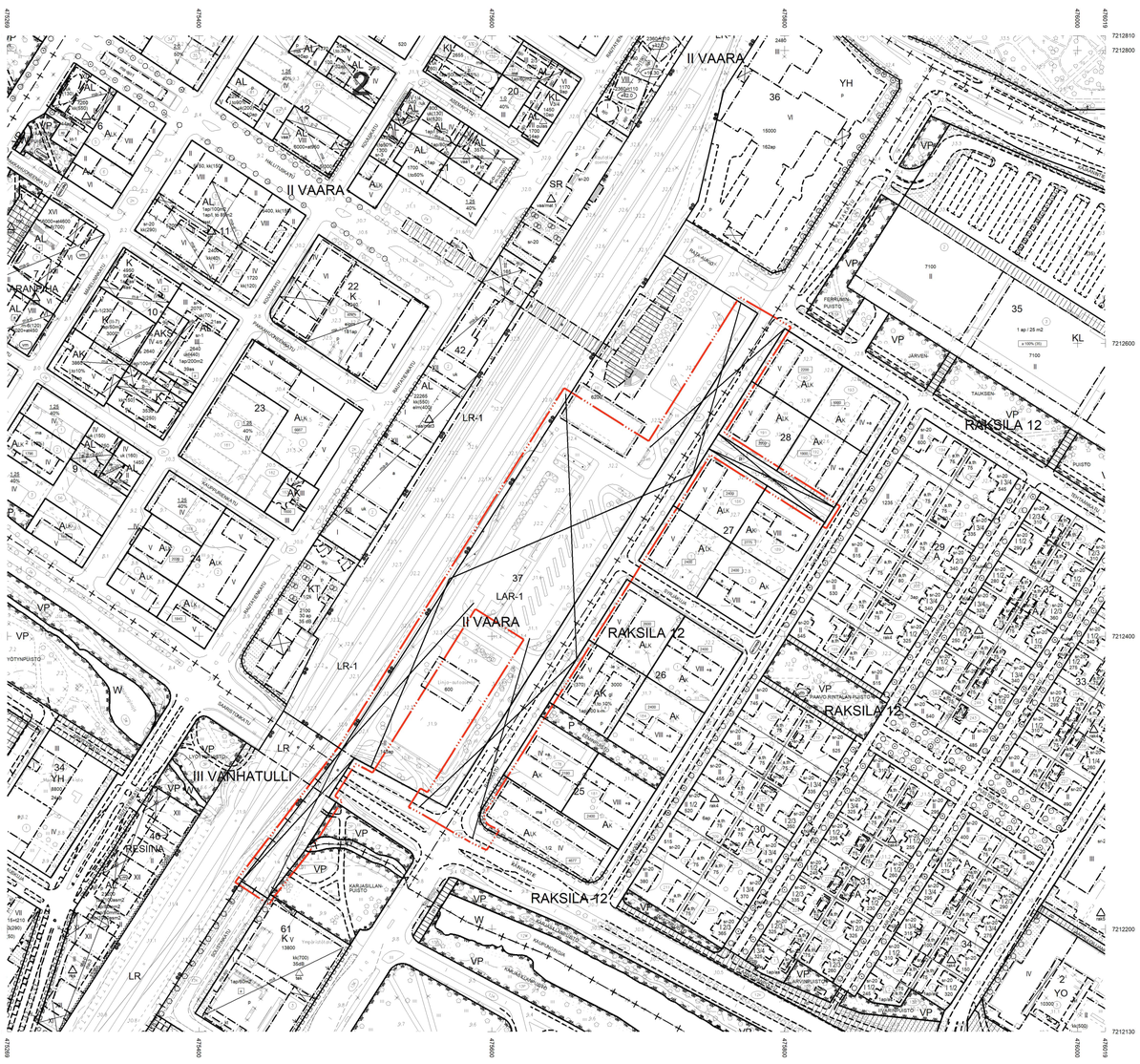

vaa9-merkinnällä varusteuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Rakennuksen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota sen keskeiseen rooliin kaupunkikuvassa. Rakennuksen julkisivujen tulee olla arkkitehtuuritaan korkeatasoista massoittelun, sommittelun sekä materiaalien osalta. Massoittelun, julkisivujen ja tilajärjesteljen suunnittelussa on huomioitava, että rakennus liittyy saumattomasti koillisen puolelle rakentuvaan Asemakeskukseen.

Rakennuksen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että maantasokerros muodostaa mielyttävää kaupunkikuvaa. Ratakadun sekä rautatiealueen puoleisista julkisivuista maantasossa kortelikohtaisesti tulee olla vähintään 50 % ikkunapintaa tai aukkoa. Maantason umpipintojen tulee olla materiaaleiltaan ja artikuloinnittaan katutilan julkista ilmettä tukevaa.

Julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattua poltettua tiiltä, ripustusjärjestelmään kiinnitettyä keraamista laattaa, tiililaattaa tai rapattua pintaa. Julkisivun mahdolliset elementtisaumat eivät saa olla erottuvia.

Korttelialueelle tulee sijoittaa joukkoliikenneterminaali. Joukkoliikenneterminaalin asiakastilat, sisäänkäynnit ja rakennuksen liittyminen ympäröiviin alueisiin rakennetaan esteettömyyden erikoistason mukaisiksi. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota liikkumisen lisäksi näkemisen, kuulemisen ja hahmottamisen selkeyteen.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä hulevesien käsittelysuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää kiinteistön alueella ennen johtamista hulevesiverkostoon. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,9 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätönta neliömetria kohti. Tontilta sallittavaksi enimmäispurkuvirtaamaksi hulevesiverkostoon esitetään luonnollista tilannetta vastaavaa virtaamaa noin 35 l/s/hehtaari. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa. Tontin hulevesijärjestelmässä tulee olla suunniteltu ja toteutettu ylivuoto ja tulvareitti.

Lattia- ja pihakorot tulee sovittaa katualueiden tasauksiin.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassan yhteyteen helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennuksen kellarikerrokseen.

Rakennuksen kellarikerroksessa tulee varautua huoltoreittiin koillisen suunnalle sekä järjestää esteetön henkilöyhteys asematunneleihin. Kellarikerroksen suunnittelussa tulee varautua yhtenäisen maanalaisen tilan toteuttamiseen Asemakeskuksen koillisen ja lounaan puolella sijaitseville alueille.

Pysäköinti

Rakennukseen tulee toteuttaa asemakaavamääräyksissä osoitetun pysäköintipaikkavelvoitteen lisäksi vähintään 150 liityntäpysäköintipaikkaa.

Pysäköintitiloissa ja -alueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti. Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista velvoitepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja 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.
- Keskitetty pysäköintilaitos, vähennys nimikoimattomiksi osoitettavasta paikkamäärästä: nimikoimattomuus -10…20 % tai vuorottaispysäköinti -20…30 %

Liiketilalle on osoitettava vähintään yksi polkupyöräpysäköintipaikka jokaista 40 kerrosalaneliömetriä kohti ja toimistotilalle vähintään yksi polkupyöräpysäköintipaikka jokaista 50 kerrosalaneliömetriä kohti. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpysäköintipaikat tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen.

Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Korttelialueelle ja/tai sen välittömään läheisyyteen maanalaiseen tilaan tulee lisäksi osoittaa vähintään 250 liityntäpyöräpysäköintipaikkaa lukittavaan ja katettuun tilaan. Liityntäpyöräpysäköinnissä voidaan käyttää kaksikerrospyörätelineita.

Tekniset laitteet ja tilat

Ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennukseen on mahdollista sijoittaa aurinkopaneeleita ja aurinkokeräimiä, jotka on sijoitettava ja suunniteltava hallituksi osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Muuntamot tulee integroida rakennuksiin alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamot on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Maaperän puhtaus

Alueella esiintyy maaperän pilaantuneisuutta. Maarakentamisen ja muun rakentamisen yhteydessä on oltava yhteydessä ympäristösuojeluviranomaiseen. Maaperän puhtaus tulee varmistaa ja pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kymmysarvotason ylittäviä maita ei voida siirtää tontin ulkopuolelle hyödynnettäväksi ilman tarkempaa riskitarkastelua.

Happamat sulfaattimaat

Asemakaava-alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdoissa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Mahdolliset happamat sulfaattimaat tulee ottaa huomioon kellarien suunnittelussa ja rakentamisessa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

1. Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

21	C	Keskustatoimintojen 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.
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 kerrosalaneliömetreinä.
98-1	0 as	Merkintä osoittaa rakennusalalle sallittujen asuntojen lukumäärän.
99-1	I,to 27%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.
100	VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
115-4	m-2(450)	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä- tai liiketilaa maantasokerrokseen. Suluissa oleva luku ilmoittaa rakennusalalla sallitun vähimmäiskerrosalan neliömetreinä.
120-2	ma-3	Maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa kaksi maanalaista kellarikerrosta.
135-1		Istutettava puurivi.
136		Katu.
141-1	pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
155	e	Eritasoristeys.
159-1		Korttelialueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
163-1	1ap/85 l,to m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta liike- ja toimistokerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
169-9	RKY 2009	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
174-2	vm	Muuntaja.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

II KAUPUNGINOSA
OSA KORTTELIA 37
SEKÄ LIIKENNE-JA KATUALUE.

RAKSILAN KAUPUNGINOSA
KATU JA PUISTOALUE.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU II KAUPUNGINOSAN KORTTELI 45.

KORTTELIALUEELLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVA TONTTIJAKO, JOKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 6.3.1986 (1112) JA 2.3.1965 (379) VAHVISTETUT / HYVÄKSYTYT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA 27.2.2025

MAANMITTAUSINSINÖÖRI

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:1000
POIST. MERK. 1:2000

0 25 50 100
0 50 100 200

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS-PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2608 5054/2024	17.4.2025	28.8.2025	9.9.2025	6.10.2025	

SUUNNITTELIJA JERE KLAMI	PIIRTÄJÄ OUTI COLLIANDER
KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN	EHDOTUS