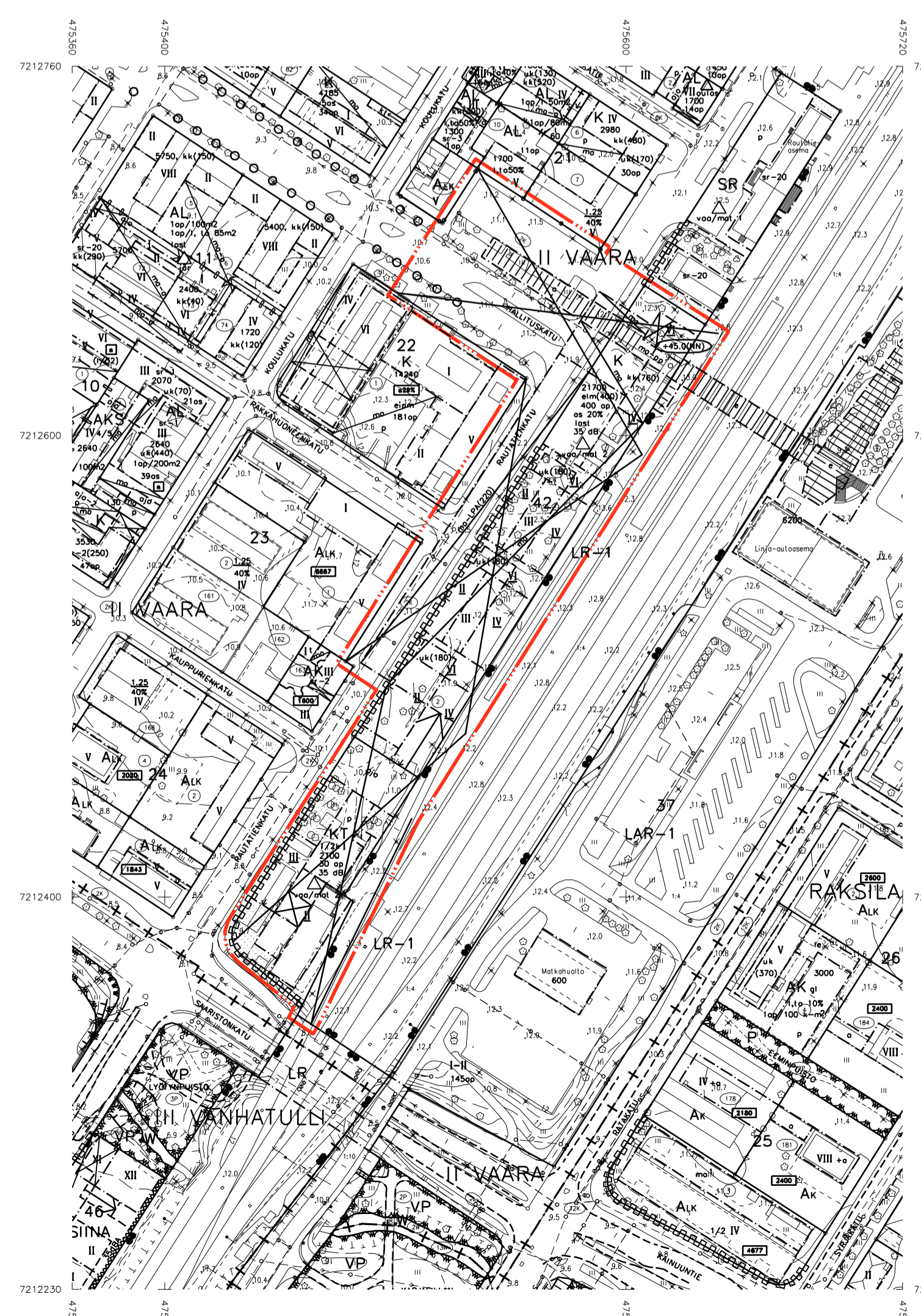




- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:**
- 6 AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
 - 25 KT Toimistorakennusten korttelialue.
 - 47-2 LR-1 Rautatiealue, jolle saadaan rakentaa rautatietä palvelevia rakennuksia ja laitteita.
 - 82 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
 - 82-1 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 alueosien välinen raja.
 - 91-2 II Kaupunginosan numero.
 - 92-2 VAARA Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
 - 93 42 Korttelin numero.
 - 95 RAUTATIEN Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
 - 96 2100 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
 - 100 XII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostalun.
 - 101 1/2 k I Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalasta laskettavaksi tilaksi.
 - 112 XII Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
 - 113 Rakennusala.



- 113-2 kt Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
- 117-101 t Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
- 119-9 a Auton säilytyspaikan rakennusala.
- 120-1 kk(550) Kellarikerros, johon saadaan sijoittaa kerrosalasta laskettavaa tilaa. Suluisa oleva luku ilmoittaa siinä sallitun kerrosalasta lasketettavaksi.
- 120-6 map-1 Maanalainen tila, johon saa sijoittaa maanalaista tilaa maan pinnalle tai rakennukseen johtavan porras- ja hissiytteen suojavyöhykkeen.
- 122-2 ma-p Maanalainen pysäköintipaikka.
- 122-3 ma-a Maanalainen autosäilytyspaikka.
- 123-1 ma-pp Maanalainen kevyelle liikenteelle varattu alueen osa.
- 124-101 Ohjeellinen maanalaista tiloihin johtava ajoluiska.
- 125-2 uk Ullakkokerros.
- 127 Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
- 129 Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 130-2 elm(400) Korttelialueella sallitusta kerrosalasta saa käyttää elintarvikemyyntinä enintään suluisaa olevan nelioimittäärän verran.
- 132-1 35 dB Merkintä osoittaa alueen tai rakennusalan, jonka rakennusten ulkoiseiden, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A).
- 134 Istutettava alueen osa.
- 135-1 O O O Istutettava puuviiva.
- 135-3 Istutettava puustoa.
- 136 Katu.
- 147 ajo Ajoyhteyt.
- 150 Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
- 151 p Pysäköintipaikka.
- 155 e Eritasoristeys.
- 156 a Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
- 159 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvollittymää.
- 164-1 30 ap Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tonttia varten on rakennettava.
- 200-145 vaa/mat 3 -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:
Rakentaminen ja kaupunkikuva:
Tontin pohjoispäähen sijoitettavalle kolmikerroksiselle rakennusosalle:
- saa sijoittaa matkakeskuksen sekä hotelli-, palvelu-, toimisto- ja liikeiloja, mutta ei asuntoja
- rakennuksen julkisivun tulee olla pääosin läpinäkyvä lasijulkisivuja ja kattomuodon tulee olla tasakattonainen. Ilmanvaihtokoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa ulakkokerroksen yläpuolelle.
- rakennus tulee suunnitella ja rakentaa korkeatasoisesti.
Kolmikerroksisesta rakennusosalasta etelään sijoitettavilla rakennusaloilla:
- ensimmäinen maanpäällinen kerros on liike-, toimisto ja pysäköintitilaa eikä siihen saa sijoittaa asuntoja
- pohjoisimmassa tornissa kerrokset 3-12 ja muissa kerrokset 2-12 ovat asuinkerroksia
- rakennuksen ulakkokerroksen saa sijoittaa asuntorasteyksien, asumista palvelevia yhteisötiloja ja teknisiä tiloja. Näitä tiloja ei lasketa kerrosalasta eikä niihin kohdistu autopaikkaveloitetta. Ilmanvaihtokoneita tai muita teknisiä tiloja ei saa sijoittaa ulakkokerroksen yläpuolelle.
Kerroksessa olevin ilmanvaihtokonehuoneisiin ym. teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkaveloitetta
- rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla vaalea ja niiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivun näköalaa ja varmistaa että rakennuksen maantäsmäisesti muodostaa miellyttävää ja vaihtelevaa kaupunkikuva.
Tavoitteen on, että julkisivun suunnittelu yhteydessä tutkittaisiin mahdollisuus pohjois-suomalaisten muotoilun tuottajien hyväksikäyttämiseen julkisivun elävöittämiseksi.
- pistetilojen asuntorasteyksien korkeintaan neljä metriä rakennusalan ulkopuolelle. Radan puolelta parvekkeet saavat ulottua korkeintaan 1,5 metriä tontin ulkopuolelle. Parvekkeet tulee toteuttaa julkisivun osana parvekeentä ja ne on lasitettava. Myös Rautatiekatulle ja radalle päin olevissa parvekkeiden päilyksissä on käytettävä pääosin lasia.

- 200-145 - Rakennusten kattomuodon tulee olla tasakattonainen ja 12 -kerroksisten osien sekä ulakkokerrosten räystäälämpöjen tulee sijoittaa mikäli mahdollista samaan linjaan
- rakennus tulee suunnitella ja rakentaa korkeatasoisesti.
Piha-alueet:
Lattia- ja pikakorot tulee sovittaa katualueiden tasausiin maanpinnan muotoilun käytännön.
Katussa käytettävien pihamateriaalien tulee olla korkeatasoisia, esim. betoni- ja luonnonkiveä luonnonkiveä. Pihamateriaalien tulee olla tyylillisesti yhteensopivia katu- ja julkisivumateriaalien kanssa.
Rakennusluvassa esitettävä koko kortteliä koskeva, viherkentämisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutus suunnitelma, joka tulee olla toteutettuna siinä vaiheessa kun rakennuslupaa tehdään lopputarkastus.
Kansipihat:
2. kerroksen vesikatot rakennetaan asuntojen oleskelupihoiksi. Pihat tulee rajata sekä Rautatiekadun että radan puolelta vähintään 3,0 metriä korkealla aidalla, joka toimii pihan melusuojausena. Aidan tulee liittyä talon julkisivuun ja siinä tulee käyttää samoja materiaaleja kuin muussakin julkisivussa.
Piha-alueiden toiminnallisuudesta, turvallisuudesta, esteettömyydestä, viihtyisyydestä ja esteettömyydestä tulee huolehtia toimittajien seikoilla sijoittelulla ja rajauksilla, korkeatasoisilla materiaaleilla sekä vaativin kasvuolosuhteisiin sopivilla istutuksilla.
Kulkureitit ja oleskelualueiden ulkopuoliset alueet kansipihalla tulee istuttaa. Istutusten kasvuohjelmat kansipihalla tulee varmistaa riittävästi korotetuilla istutusluotoilla. Istutettavista alustoista vähintään puolet tulee olla vähintään 0,5-0,3 m syvästi kasvualueita johon voidaan istuttaa enokoisia pensaita ja pieniä puita. Kasvillisuuden, kasvualueen ja kastelu- sekä kuivatusjärjestelmien paima ja tilantarve on otettava huomioon rakenteiden mitoituksessa.
Pysäköinti- ja huoltojärjestelyt:
Rakennuksen huolto on suojattava ja sijoitettava osaksi rakennusmassaa. Ennen rakennusluvasta myöntämistä luvan hakijan on esitettävä erillinen suunnitelma ja selvitys huoltoalueiden, lasauspaikkojen ja jätetuon järjestelyistä, niiden sijainnista ja riittävästä ajoneuvoliikenne autopaikotustiloihin järjestetään ajoneuvoliikenne.
Rakennusluvassa hakijan on osoitettava tontilla säilytystilaa autoja varten seuraavasti:
- 1 autopaikka 100 asuin-kerrosalaneliömetriä kohti
- 1 autopaikka myymälätilojen 50 kerrosalaneliömetriä kohti
- 1 autopaikka hotellitilojen 140 kerrosalaneliömetriä kohti
- 1 autopaikka toimistotilojen 80 kerrosalaneliömetriä kohti
- 1 autopaikka 1000 asuin-kerrosalaneliömetriä kohti vieras-pysäköintitilaa varten
Autopaikkavaatimusta voidaan rakennusluvassa yhteydessä lieventää korkeintaan 20 %, mikäli kaupungin kanssa on sovittu autopaikkojen käytön olennaisesti ja pysyvästi tehostamisesta. Ensimmäisen maanpäälliseen kerrokseen sijoittava autopaikkaveloitusta voidaan rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi eikä sitä lasketa kerrosalasta.
Rakennusluvassa hakijan on osoitettava säilytystilaa polkupyöriä varten seuraavasti:
- 1 polkupyöräpaikka 30 asuin-kerrosalaneliömetriä kohti
- 1 polkupyöräpaikka myymälä-, hotelli- ja toimistotilojen 150 kerrosalaneliömetriä kohti
- Matkakeskuksen liityntäpysäköintitilaa varten sallitaan suojattua säilytystilaa vähintään 200 polkupyörälle.
Polkupyörien säilytystiloja ei lasketa kerrosalasta eikä niihin kohdistu autopaikkaveloitetta.
Esteettömyys:
Matkakeskuksen yleisötilat, siihen liittyvät liike- ja pysäköintitilat kuten myös matkakeskuksen johtavat reitit ja radan alittava tunneli, matkakeskuksen liittyvät pihat ja rakennuksen sisäänkäynnit sekä pysäköintialueet ja pysäkit tulee rakentaa erikoistason esteettömyyden vaatimukset täyttäväksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota liikkumisen lisäksi näkemisen, kuulemisen ja hahmottamisen selkeyteen.
Ympäristöhaarojen torjuminen:
Asuntojen sekä hotelli-, palvelu-, toimisto- ja liikeilojen radan puoleisten ulkoiseiden, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden melua vastaan on oltava vähintään 35 dB(A). Rakennuksen ja rakenteiden suunnittelussa on otettava huomioon myös runkomeili.
Asemakaava-alueella radan läheisyydessä saattaa esiintyä sellaista rautateliikenteestä aiheutuvaa ääniä joka voi heikentää asumoviihtyvyyttä. Tämä tulee ottaa huomioon rakennuksen ja rakenteiden suunnittelussa.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

II KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 42 TONTIT NRO 1 JA 2 SEKÄ RAUTATIE- JA KATUALUE

ASEMAKAAVA-ALUEELLA ON VOIMASSA SITOVA TONTTIJAKO.

ALUEELLA ON VOIMASSA 22.8.2005 (1792) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54 § MUKAINEN JA VASTAA OLOSUITEITA 28.1.2015

KARTASTOPÄÄLLIKKÖ EERO KESKI-OJA

MITTAKAAVA	1 : 1000
POIST. MERK.	1 : 2000

ASEMAKAAVOITUS		VOIMAANTULOPÄIVÄMÄÄRÄ 10.3.2017			
KAAVATUNNUS-ORNO	LAATIMIS-PÄIVÄMÄÄRÄ	KORVAUS-PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-HALLITUS	KAUPUNGIN-VALTUUSTO
564-2205	2.4.2015	25.9.2015	27.10.2015	14.12.2015	1.2.2016
7629/2013					

SUUNNITTELUA: RITVA KUUSISTO, PIHRTÄJÄ, IRMA HYRY

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ: MIKKO TÖRMÄNEN