



Ranta-alueelle tulee toteuttaa alueen ensimmäisen rakennusvaiheen rakentamisen yhteydessä esteetön kävely-yhteys. Esteetönä kävely-yhteyttä tulee rakentaa vaihteittain kaikkien rakennusvaiheiden yhteydessä siten, että esteetön reitti jatkuu ranta-alueella yhtenäisenä rakennuksen ympäri.

Mahdollinen kasvillisuus tulee yhteensovittaa Vänmannisaaren yleisten alueiden suunnitelmaeräiteisiin.

Piha-alueilla käytettävien muiden sekä istutuslaitokoiden ja -kalkuloiden tulee olla laadullisesti korkeatasoiset ja yhtenevät saaren muiden rakenteiden kanssa.

Yksikerroksiselle rakennusosalle tulee rakentaa kasviko. Kasvillisuusvalinnoissa ja kasvikattorakenteissa huomioidaan kasvikaton ilmastolliset rajoitteet.

Rakennusluvun yhteydessä on esitettävä viher-suunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, pihakaluste- ja istutus-suunnitelma, hulevesisuunnittelijan laatima hulevesien käsittelysuunnitelma sekä valaistus-suunnittelijan laatima valaistus-suunnitelma. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumen käsittelyyn ja varustointiin.

Vettä läpäisemättömillä pinnoilla, pois lukien kattopinnot, syntyvät hulevedet tulee suodattaa ennen vesistön purkamista. Kattovesijärjestelmä tulee mitoittaa kestämään kerän viidessä vuodessa oltava rannakasade tulvimat pihajärjestely.

Suodatusrakenteiden mitoitusluvun tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettä läpäisemättömällä nelimetrillä kohden. Suodatusrakenteen mitoitusluvun mukainen vesimäärä tulee määrittää suodatusrakenteen lammitusmittausten, mikäli suodatusrakenteen on määrittäminen. Hulevesien hallintu tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä tontin ympäröivien yleisten alueiden toteuttamisen yhteydessä.

Esteettömyys:
Tontin ulkotilat toteutetaan esteettömyyden erikoistason alueena.

Pysäköinti:
Pysäköintipaikkoja on varattava yksi pysäköintipaikka jokaista kahtasataa kerrosalaneliometriä kohti.

Jätehuoltoiltoista, pyöräpysäköintiloista, pysäköintipaikoista ja kerroksissa olevista teknistä tiloista ei kohdistu autopaikkavelvoitetta eikä polkupyöräpaikkavelvoitetta.

Pysäköintiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Polkupyöräpysäköinti:
Polkupyöräpysäköintipaikkoja on varattava yksi polkupyöräpysäköintipaikka viittätoista asiakaspaikkaa kohti sekä lisäksi 0,4 polkupyöräpysäköintipaikka yhtä hotellin työntekijää kohti.

Polkupyöräpysäköinnissä käytetään runkolukittavia telineitä. Polkupyörätelineiden paikat järjestetään keskitettyä pysäköintilueiksi noudattaen saaren rakennusten suuntausta. Polkupyörätelineet tulee toteuttaa siten, etteivät ne häiritse sisäänkäyntiluetta tai maantasokerroksen avautumista aukioitiloin.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja voidaan esittää kellari-tiloihin. Polkupyöräpaikat on sijoitettava helposti saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettavia ja luotittavaa tilaa on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan tulla renkaillaan. Tilan oven tulee olla helposti avattava ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkosäilytyspaikalle. Pyöräpysäköintipaikat on sijoitettava kunnallisen maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörineen, tai luska, jonka enimmäiskätelevuus on 3%. Polkupyöräpysäköintipaikat ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Lisäksi tulee varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikunnan apuvälineelle aikavaa tuhatta kerrosalaneliometriä kohti.

Jätehuolto:
Jätehuoltoiltoja tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen helposti saavutettaville ja huollettaville paikoille. Jätehuoltoiltoja tulee integroida rakennuksen ja saaren rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkivalliksi mahdollisimman huomaamattomiksi ja toteuttaa lukittavina tiloina.

Väestönsuoja:
Väestönsuojatilat toteutetaan rakennuksen kellari-kerroksessa.

Maaperä:
Alueen maaperässä on kynnysarvotonta ylittävää haitta-ainepitoisuutta. Kynnysarvotonta ylittävää maata ei voida siirtää tontin ulkopuolelle hyödynnettäväksi ilman tarkempaa riskiarviointia.

Pohja- ja lujitintäissä tulee ottaa huomioon olevat rakenteet ja suojaetäisyydet. Naapurikiteistöille ei saa aiheuttaa haittaa rakentamisesta.

Meriltä suojautuminen:
Merveistilulle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason N2000 + 3,25 metrin yläpuolelle.

Luontoarvot:
Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun keltakurjenniemen kasvupaikka. Rauhoitettua kasvua, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, korjata, leikata irta, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa keltakurjenniemen esiintymään, on pyydyttävä ELY-keskuksen lausunto. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muusta tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelun mukaisista laannoista poikkeamislupaa. Ellei laannoista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen.

Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun leitetätien kasvupaikka. Rauhoitettua kasvua, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, korjata, leikata irta, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa leitetätien esiintymään, on pyydyttävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan leitetätien kasvupaikoille ei tule johtaa hulevesiä. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muusta tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelun mukaisista laannoista poikkeamislupaa. Ellei laannoista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen.

Suunniteltava rakennus- ja purkutöitä uhanaisten lintujen pesimäaialle tulee varmistaa toimenpitein ja niiden luvarvoraus ELY-keskukselta. Asemakaava-alueella tulee tukea uhanaisten lintujen pesintää sopivin laittein.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:
1.

Sitovan tonttijakon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
I KAUPUNGINOSA
KORTTELI 38
TONITI 5
SEKÄ KATU-, TORI- JA VESIALUE.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTU I KAUPUNGINOSAN KORTTELI 49

KORTTELIALUEELLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIAJOT, JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKORTTILLOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 14.10.2002 (1727) HYVÄKSYTTY / VAHVISTETTU ASEMAKAAVA.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54§:N MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHITEITA 9.10.2023

| KAIVATUSNUMERO | LAATIMIS-PAIVAMAARA | KORJAUS-PAIVAMAARA | YHDYSKUNTA-LAITUKAITA | KAUPUNGIN-VALLIUSTO | VOIMAANTULO-PAIVAMAARA |
|----------------|---------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|
| 564-2401 | 30.11.2023 | | | | |
| 11684 / 2018 | | | | | |

| SUUNNITTEILJA | PIIRTAJA |
|-------------------------------|----------------|
| LEENA KALLIONIEMI, JERE KLAMI | OUTU COLLANDER |

KAIVOTUSKOHTEA KARI NYKANEN EHDOTUS