

# KIIKELIN LIIKETONTTIEN TOTEUTETTAVUUS



## SISÄLLYSLUETTELO

1.1	LÄHTÖKOHDAT	2
1.2	ALUEEN TOIMIANNALLINEN YLEISKUVAUS	2
1.3	ASEMAKAAVAMÄRÄYKSET	2
2	YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN VAATIMUKSET	2
2.1	PUISTO	2
2.2	SAAREN LIIKENNEJÄRJESTELYT	2
2.3	KOTI JA VIERASVENASATAMA	3
2.4	VESIALUE	3
3	RAKENNUSPAIKAN VAATIMUKSET	3
3.1	RAKENNUKSET JA RAKENTEET	3
3.2	KUNNALLISTEKNIikka	3
3.2.1	Sähköverkko	3
3.2.2	Vesi ja viemärointi	3
3.2.3	kaukolämpö	3
3.2.4	Tietoliikenne	4
4	RAKENNETTAVUUS	4
4.1	YLEISTÄ	4
4.2	POHJASUHTEET	4
4.2.1	Kortteli 44	4
4.2.2	Kortteli 45	4
4.3	RAKENNETTAVUUS	4
4.4	JATKOTOIMENPITEET	5
5	LIITTEET	6

## HANKKEEN KUVAUS

### 1.1 LÄHTÖKOHDAT

Tässä asiakirjassa esitetään hankkeen

- alueen toiminnalliset reunaehdot ja veloitteet,
- vuokralaisen vastuut,
- hankkeen tekniset vaatimukset,
- tontin rakennettavuus

jotka tulevat kilpailun aikana tarkentumaan.

### 1.2 ALUEEN TOIMIANNALLINEN YLEISKUVAUS

Vuokrakohde sijaitsee Kiikelin saarella Oulun torin välittömässä läheisyydessä. Käytössä painorajoitettu siltayhteys.

Rakennusalueilla olevissa aitoissa sijaitsee varastotiloja sekä alumuuntamo ja -jätevesipumppaamo.

Rakentamisalueita rajaa vesistön puolella koti- ja vierasvenesatama, saaren puolella puisto, toimintoja palavelevat liikennealueet, paikoitusalue sekä asuinrakennukset.

### 1.3 ASEMAKAAVAMÄRÄYKSET

Molemmat kohteena olevat korttelit ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tontit ovat asemakaavan mukaisesti Pokkisen (I) kaupunginosan korttelin 44 tontilla 1 sekä korttelin 45 tontilla 1. Jokaista 85 k-m<sup>2</sup> kohti on rakennettava yksi autopaikka. Molemmille tonteille on asemakaavassa osoitettu pysäköintiin käytettävä alue. Tonteille on osoitettu sitovat ja ohjeelliset rakennusalat.

Korttelin 44

- laajuus on noin 346 m<sup>2</sup> ja
- rakennusoikeutta on 170 k- m<sup>2</sup>.
- suurin sallittu kerrosluku on I

Korttelin 45

- laajuus on noin 1020 m<sup>2</sup>
- rakennusoikeutta on 500 k-m<sup>2</sup>.
- suurin sallittu kerrosluku on II

## 2 YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN VAATIMUKSET

### 2.1 PUISTO

Ympäristöön soveltuvia, palvelukonseptiin kuuluvia tilapäisiä toimintoja varten on mahdollista esittää vuokrattavaksi puistoaluetta mikäli nämä eivät estä muun puistoalueen käyttöä. Esitetyn toiminnan luonne määrittää mahdollisuuden ja vuokra-ajan pituuden.

Nykyisten alueen vuokrausperiaatteiden mukaisesti toiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta häiriötä saaren asumiselle.

### 2.2 SAAREN LIIKENNEJÄRJESTELYT

Liikennealueita on mahdollisuus käyttää palvelukonseptin tukialueina mikäli nämä eivät rajoita yleisten alueiden käyttöä.

Ympäristöön soveltuvia, palvelukonseptiin kuuluvia tilapäisiä toimintoja varten on mahdollista esittää vuokrattavaksi liikennealuetta mikäli nämä eivät estä muun alueen käyttöä. Saaren perustoiminnat ja pienevenesataman huolto tulee pystyä hoitamaan aina. Esitetyn toiminnan luonne määrittää mahdollisuuden ja vuokra-ajan pituuden.

Nykyisten alueen vuokrausperiaatteiden mukaisesti toiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta häiriötä saaren asumiselle.

Saaren asiakaspysäköintipaikkojen määrä saarella saa rajoittaa vain em. vuokrasopimuksin.

### 2.3 KOTI JA VIERASVENASATAMA

Satamien toiminnallisuus ja näiden palvelut tulee säilyttää. Tontilla 45 sijaitsee satamatoimintoja palveleva jätehuolto, polttoaineen jakelupiste, septitankin imutyhjennyslaitteisto, sähkökeskus, öljynerotuskaivo, vesi- ja viemäri liittymät.

Olemassa olevien satamatoimintojen uudelleen järjestämisen kilpailuraati arvioi erikseen tarjoajan pyynnöstä.

### 2.4 VESIALUE

Vierasvenesataman yhteyteen on mahdollista vuokrata palvelukonseptiin sulautuvaa vesialuetta mikä ei ole asemakaavan tai yleisesten vesialueiden käytön vastaista tai rajoita vierasvenesataman käyttöä.

Olemassa olevien vesialuetoimintojen uudelleen järjestämisen tarjoajan pyynnöstä Kilpailuraati harkitsee erikseen.

## 3 RAKENNUSPAIKAN VAATIMUKSET

### 3.1 RAKENNUKSET JA RAKENTEET

Tontin rakennusalueella sijaitsee kolme kaupungin omistamaa aittarakennusta, jotka kaupunki tarvittaessa purkaa kustannuksellaan hankkeen tieltä.

Tontille sijoittuu satamien laiturirakenteet sekä näitä palvelevat liikennealueet, joiden osalta tontille jää toiminnallinen rasite. Nämä alueet ja rakenteet jäävät kaupungin omaisuudeksi. Vuokralainen vastaa rakenteiden ja toimintojen ennallistamisesta rakentamisen jälkeen.

Vuokralainen voi esittää polttoaineenjakuasemalle vaihtoehtoista paikkaa

### 3.2 KUNNALLISTEKNIikka

Vuokralaisen vastuulla on vahvistaa kunnallistekniikan kapasiteetti.

#### 3.2.1 SÄHKÖVERKKO

Tontin rakennusalueella, keskimmäisen aitan sisällä sijaitseen Oulun energian omistama muuntamo (M978), joka on rakennettu 2001.

Ensisijaisesti muuntamo jätetään rakennettavalle alueelle. Järjestelmän haltijalla pääsy tilaan 24/7 sekä vapaa kulkutila laitteille.

Mikäli muuntaja tulee verkonhaltijan vaatimuksesta siirtää rakennuksen ulkopuolelle, kaupunki vastaa muuntajan vaatimasta siirrosta kustannuksineen verkon haltijan kanssa.

Kilpailualueen valaistus, mukaan lukien satamat, kuuluu hankkeeseen ja arvioitavan kaupunkikuvan piiriin.

#### 3.2.2 VESI JA VIEMÄRÖINTI

Tontilla sijaitsevassa aitassa sijaitsee saarta palveleva jätevesipumppaamo, jonka sijoittuminen rakennusalueelle tulee huomioida.

Tontille on vesi- ja viemäri liittymä.

#### 3.2.3 KAUKOLÄMPÖ

Tontille on kaukolämpöliittymä.

### 3.2.4 TIETOLIIKENNE

Saareen on tietoliikenneyhteys.

## 4 RAKENNETTAVUUS

### 4.1 YLEISTÄ

Selvityksen mukaisesti vuokalaisen on huomioitava raportissa mainitut reunaehdot ja tehtävä mainitut lisäselvitykset, joilla varmistetaan esitettävän suunnitelman toimivuus rakennusalueella.

Korttelin 45 länsipäässä tulee erityisesti huomioida kotisataman huollon toimivuus sekä tontille sijoitetun tekniikan vaatimukset.

Meritullin vierasvenesatama on suunniteltu viidessä eri vaiheessa. Vuosina 1996-1999 on rakennettu vaiheet 1, 2 ja 3. Vaiheita 4 ja 5 ei ole tähän mennessä toteutettu.

- Vaiheessa 1 vv. 1996-1997 on ruopattu Meritullin Hamina (hs NN-2...-3,3 eli N2000-1,25...-2,55) ja korttelin 45 alue (Kiikelinranta) ja tehty reunapenger louheesta korttelin 45 kohdalle. Louherakenteisen reunapengerin tausta ruopattu tasolle +1,1. Taustan täyttö on tehty erikseen routimattomalla kitkamaalla.
- Vaiheessa 2 vv. 1997-1998 on ruopattu korttelin 44 alue ja Kiikelin vierasvenesatama (hs NN-3,3 eli N2000-2,55), rakennettu vierasvene- ja polttoainelaituri ja vierasvenesataman tukimuuri sekä tehty liikenneväylätöitä ja pintarakenteita.
- Vaiheessa 3 vv. 1998-1999 on rakennettu aallonmurtaja kortteliin 44, rakennettu Kiikelin rantamuuri ja kivimuuri maarakennustöineen.

### 4.2 POHJASUHTEET

#### 4.2.1 KORTTELI 44

Korttelissa 44 on aallonmurtaja ja vierasvenesataman laiturirakenteita. Laituritaso on +1,15...+1,35 (N2000) tai sen yläpuolella. Ruoppaukset on tehty haraustasolle hs -2,55 (2000). Laiturirakenteet ovat teräsbetonisia kulmatukimuureja, jotka on perustettu maanvaraisesti anturaperustuksilla. Perustusten alapuolinen (PT -3,15) murskearina ulottuu noin tasolle -3,5 (N2000).

Täytöt ovat pääosin murskettä. Pohjamaa on tiivistä moreenia. Kallio sijaitsee pääosin tason -4 (N2000) alapuolella.

#### 4.2.2 KORTTELI 45

Korttelissa 45 on vierasvenesataman laiturirakenteita ja polttoainelaituri sekä kolme puurakenteista aittaa. Laituritaso vaihtelee tasovälillä +1,35...+2,45 (N2000) tai sen yläpuolella.

Ruoppaukset on tehty haraustasolle hs-1,25...-2,55 (2000). Laiturirakenteet ovat teräsbetonisia kulmatukimuureja, jotka on perustettu maanvaraisesti anturaperustuksilla. Vierasvenesataman ja polttoainelaiturin puolella perustusten (PT- 3,15) alapuolinen murskearina ulottuu noin tasolle -3,5 (N2000). Kanavanpuolella (kauppatorin puoli) perustusten (PT -1,55) alapuolinen murskearina moreenin pintaan tason -3,5 alapuolelle.

Täytöt ovat pääosin murskettä. Pohjamaa on tiivistä moreenia. Kallio sijaitsee pääosin tason -4 (N2000) alapuolella.

### 4.3 RAKENNETTAVUUS

Kiikelin saaren korttelit 44 ja 45 ovat rakentamiseen kohtalaisesti tai hyvin soveltuvia alueita. Lähtökohtaisesti 1- ja 2-kerroksiset rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksilla.

Rakennusten lattiataso tulee sijaita tulvarajan yläpuolella, vertaa rakennusvalvonnan ohjeet.

Rakennusten etäisyys laiturilinjasta tulee olla riittävä, vähintään noin 6-7 m, jolloin maanvarais-ten rakennusten perustusten pohjapaine ei aiheuta merkittävää maanpainetta laiturirakenteisiin. Laiturirakenteiden rakenteellinen kestävyys on joka tapauksessa tarkistettava.

Mikäli rakennukset rakennetaan lähemmäs laiturirakenteita, on rakennukset tarvittaessa perustettava paaluille elleivät laiturirakenteet kestä rakenteellisesti syntyviä rasituksia.

#### 4.4 JATKOTOIMENPITEET

Toteutussuunnitteluvaiheessa rakennusten tyyppin ja sijainnin varmistuttua vuokralaisen on tehtävä pohjatutkimukset rakennusalueella ja varmistettava pohjamaan tiiviys.

Lopulliset perustusohjeet määrätään toteutusvaiheessa hankkeeseen nimetyn geoteknisen suunnittelijan toimesta.