



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

- 23. KL Liikerakennusten korttelialue.
- 33. VP Puisto.
- 34. VL Lähivirkistysalue.
- 46. LT Maantien alue.
- 68. EV Suojaviheralue.
- 82. 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- 84. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- 89-1. Ohjeellinen tontin raja.
- 93. **205** Korttelin numero.
- 94-1. **1** Ohjeellisen tontin numero.
- 95. **METSOKANKAAN** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 96. **2400** Rakennusoikeus kerrosalanelometriini.
- 99-7. **tu,ko 30%** Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalle sallittua kerrosalasta saadaan käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto-, korjaamo- ja muita vastaavia tiloja varten.
- 100. **II** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 113. Rakennusala.
- 113-101. Ohjeellinen rakennusala.
- 113-7. Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
- 113-17. Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevia rakennuksia.
- 129. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- 130-1. Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivitistavaramyymälää.
- 135-1. Istutettava puurivi.
- 135-101. Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita.
- 136. Katu.
- 140-101. Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- 147. Ajoyhteys.
- 147-101. Ohjeellinen ajoyhteys.
- 151-101. Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- 159. Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoiluttamää.
- 190-34. Paistaviljelyalueeksi varattu alueen osa.
- 190-113. Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
- 200-57. lk Merkinnällä varustettu korttelialue kuuluu Oulun seudun laatuikäytävään. Alueen suunnittelun ja rakentamisen tulee olla erityisen laadukasta.
- 200-xx. kaa5 kaa 5-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: KL-tonteilla toiminta ei saa aiheuttaa paljon asiakkaita ja työpaikkaliikennettä.

KAUPUNKIKUVIA JA ARKKITEHTUURI
Rakennuksen ja katokset yhteensä kaikkina saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 35 %. Rajat voidaan ylittää katosten osalta, mikäli katot toteutetaan kasvikkatona.

Kortteilla 202 ja 205 tontin rakennusten päämassan tulee sijoittua moottorin varteen. Rakennuksen päämassan julkisivu tulee rakentaa merkittäväällä osalla (vähintään 50 %) kiinni moottorin puoleiseen rakennusalan rajaan. Rakennuksen tulee muodostaa Metsokankaan suuntaan miellyttävää ja vaihtelevaa kaupunkikuvaa. Jos julkisivun yhtenäinen pituus Metsokankaan suuntaan ylittää 40 metriä, tulee julkisivu jakaa osiin esim. sisäänvedetyillä julkisivun osalla, aukotuksella tai vaihtelevalla julkisivukäsitteilyllä.

Kortteilla 202 ja 205 tontin rakennusten päämassan tulee sijoittua moottorin varteen. Rakennuksen päämassan julkisivu tulee rakentaa merkittäväällä osalla (vähintään 50 %) kiinni moottorin puoleiseen rakennusalan rajaan ja tämän julkisivun osan korkeuden tulee olla vähintään 9 m maan pinnasta rippumatta rakennuksen toteutettavasta kerrosluvusta. Rakennusten suurten julkisivupintojen tulee olla vaaleita. Korostusvärejä voidaan käyttää pienemmissä julkisivun osissa, kuten sisäänkäyntien yhteydessä.

Kortteilla 202 moottorille suuntautavasta julkisivusta tulee vähintään 30 % olla lasipintaa. Jos julkisivun yhtenäinen pituus moottorin puolelta ylittää 60 metriä, tulee julkisivu jakaa osiin esim. sisäänvedetyillä julkisivun osalla, aukotuksella tai vaihtelevalla julkisivukäsitteilyllä.

Kortteilla 203 rakennuksen tai rakennusten päämassan tulee sijoittua Metsokankaan varteen. Rakennuksen julkisivu tulee rakentaa merkittäväällä osalla (vähintään 50 %) kiinni Metsokankaan puoleiseen rakennusalan rajaan. Rakennuksen tulee muodostaa Metsokankaan suuntaan miellyttävää ja vaihtelevaa kaupunkikuvaa. Jos julkisivun yhtenäinen pituus Metsokankaan suuntaan ylittää 40 metriä, tulee julkisivu jakaa osiin esim. sisäänvedetyillä julkisivun osalla, aukotuksella tai vaihtelevalla julkisivukäsitteilyllä.

Korttelin 202 tontilla 1 ja kortteilla 205 yleisen jalankulku- ja pyöräilyreitit varrelluilla julkisivun jäsentelyssä tulee huomioida jalankulun näkökulma muodostamalla miellyttävää ja vaihtelevaa kaupunkikuvaa.

Ilmanvaihtokonehuoneet sekä muut tekniset tilat ja laitteet tulee suodattaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakennusten katoille tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen tai tuottamiseen liittyvät laitteet ja rakenteet tulee sovittaa osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Julkisivun kiinnitettävien mainoslaiteiden tulee olla yhtenäisesti ja laadukkaasti toteutettuja. Jos rakennukseen sijoituu useita yrityksiä, tulee niiden mahdolliset mainokset koota julkisivussa yhteen kohtaan.

SISÄÄNKÄYNNIT
Rakennuksissa tulee olla selkeät ja katutet sisäänkäynnit sisäänulotuoliineen, joissa tulee käyttää istutuksia sekä laadukkaita pintamateriaaleja. Rakennuksen sisäänkäyntiä tulee korostaa esimerkiksi sisäänkäyntikatoksiin. Myymälätoimen sisäänkäynnit on sijoitettava asiakaspahan suuntaan.

MAINOSTORNIT JA -LAITTEET
Tontille saa rakentaa yhden enintään 20 m korkean mainostornin.

Rakennusten julkisivuihin tai tontille sijoitettavat mainoskyltit, -laitteet, -rakenteet ja -tornit eivät saa heikentää liikenneturvallisuutta tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja laadukkaan ympäristön toteutumista. Mainoslaiteiden sijainti, koko, malli ja kirkkuus tulee sovittaa rakennuksiin ja ympäristöön, eikä niistä saa aiheutua häiriötä tai häitää ympäristöön.

Rakennusalan ulkopuolelle saa perustellusti sijoittaa enintään 5 m korkeita ja 4 m leveitä mainoskylttejä, -laitteita tai -rakenteita.

HUOLTOAJARJESTELUT
Huoltopihat tulee toteuttaa osana tontin rakennettua kokonaisuutta. Jätehuoltotilat on sijoitettava huoltopihan yhteyteen. Huoltopihat eivät saa avautua kaupunkikuvallisesti merkittävään suuntaan, kuten moottorille tai saapumissuuntaan. Kulkukaivot suljetaan julkisivun sopivilla portteilla, ovilla tai vastavilla. Huoltopihalla syntyvän melun ja hajun leviämisen ympäristöön on sijoitettava rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä.

Ennen rakentamisluvan myöntämistä luvan hakijan tulee esittää erillinen suunnitelma ja selvitys huoltoliikenteen, tavaran lastaus- ja vastaanottoaikkojen, kuormausalustien sekä jätehuollon järjestelystä, niiden sijainnista ja riittävästä.

Aitaamaton ja kattamaton ulkoavaraostoni on kielletty. Vähittäiskaupan tavaran perustelu, esimerkiksi kaustiloitteen yhteyksien ja rajatulla piha-alueella tapahtuva, ulkoavaraostoni ja kauppa on sallittu rakennusluvassa osoitetulla alueella.

Korttelialueella saa rakentaa käyttökäytössä palvelevia tarpeellisia katoksia ja varastoja. Katosten ja varastojen tulee olla esteettisiä suhteissa päärakennukseen ja muulla päärakennuksen arkkitehtuuria soveltuvoin osin. Katoksia ei ole sallittua rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

AUTOPAIKKAVELVOITTEET
pajon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa 1 ap / 50 k-m²
muut vähittäiskaupan tilat 1 ap / 25 k-m²
muut liikkeet 1 ap / 50 k-m²
tornit ja tukka- ja kassakauppa 1 ap / 70 k-m²
tuotanto-, korjaamo- ja muut vastaavat tilat 1 ap / 100 k-m²

Liikkuemiseisten autopaikkoja tulee toteuttaa yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

PYÖRÄPAIKKAVELVOITTEET
liikkeet 1 pp/150 km²
toimistotilat 1 pp/80 km²

Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa sisäänkäyntien yhteyteen. Pyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia ja sääsuojujattuja.

PIHA-ALUEET
Tontille on rakentamisluvan yhteydessä esitettävä vihersuunnitelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien johtamissuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Tonttien vihertehokkuusluvun tulee täyttää Oulun vihertehokkuuden vähimmäiskertoimen vaatimukset.

Korttelien tulee olla ilmeittäin kaupunkimaisia ja laadukkaita.

Eriaisia pintamateriaaleja tulee käyttää jäsentelemään piha-alueen toimintoja. Liikennejärjestelyt kuten asiakaspysäköinti, henkilökunnan pysäköinti, jalankulkualueet ja huoltoliikenne tulee jäsentellä eri pintamateriaalein, istutuksin ja rakennelmin siten, että alueet erotuivat toistaan. Erityisesti jalankulkijalle tarkoitettui reitit ja alueet on syytä erottaa muusta piha-alueesta. Sisäänkäynnit on järjestettävä esteettömät ja turvaliset kulkuyhteydet pysäköintialueelle ja yleisille jalankulun väylille.

Laajat pysäköintialueet tulee jakaa istutuksia pienempiin osiin.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä ajotein, huoltopihana tai pysäköintiin, on istutettava kasvuolosuhteisiin sopivia ja monipuolisia paikallisia lajeja suosien.

Istutettaville alueen osille tulee muun kasvillisuuden lisäksi istuttaa myös puita.

Rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida ilmastomuutoksen myötä säätötyytilä sade-, tuuli- ja lämpötilavaikutukset. Tonteilla tulee osoittaa riittävät lumitilat, jotka eivät voi sijaita tulvareittien päällä.

Tontit tulee aidata.

HULEVEDET
Tontilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä tai puolläpäiseviä pintoja. Tonteilla on pyrittävä johtamaan kattovedet sadeputkarihoihin tai painanteisiin ja suositava kasvikkatoja.

Ajoteiden, pysäköintialueiden ja huoltopihojen hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Tontin vettä läpäisemättömillä pinoilla tulevia hulevesiä tulee viivytellä tontilla. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemättömät pinta. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla ylivuoto.

Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei hulevesien määrä kasva ja laatu huonone alueen nykytilaan verraten.

HAPPAMAT SULFAATTIMAT
Asemakaava-alueella esiintyvä todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja niiden vaikutus suunniteltuihin. Happamuusriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuissa, massanvaldoissa ja maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatusyhteydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamuusriskien ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

MELU
Liikenneväylien melu ja siitä aiheutuva äänenergiatavara tulee huomioida suunniteltavan rakennuksen käyttökäytön mukaan. Ulkoisesta melusta aiheutuvan melutason sisällä tulee alittaa melun keskiäänitaso päiväohjearvo, joka on opetus- ja kokoustuntitoissa 35 dB sekä liike- ja toimistotunneissa 45 dB.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

VIHERALUEET
Lähivirkistys- ja suojaviheralueilla tulee pyrkiä säilyttämään olemassa olevaa kasvillisuutta.

Virtaajan uoma ja sen varrella oleva kasvillisuus säilytettävä niillä osin, kun niihin ei kohdistu hulevesialueiden rakentamisen vaikutuksia.

KATUALUEET
Metsokankaan ajoradan eteläpuolelle tulee istuttaa katualueelle puita. Metsokankaan katualueeseen kuuluva vihertusta tulee toteuttaa puistomaisena.

Metsokankaankujalle sekä alueen eteläosan sijoittuvan jalankulku- ja pyöräily varten varatun reitin varrella tulee istuttaa puita.

Katualueiden hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei hulevesien määrä kasva ja laatu huonone alueen nykytilaan verraten.

KUNNALLISTEKNIKA
Kunnallistekniikan rakennukset ja laitteet eivät saa korostua merkittävästi ympäristössä.

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAT
Asemakaava-alueella esiintyvä todennäköisesti happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnitelman yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja niiden vaikutus suunniteltuihin. Happamuusriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuissa, massanvaldoissa ja maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatusyhteydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamuusriskien ennaltaehkäisemiseksi.

MAANLÄIITYS
EV-alueita voidaan käyttää alueen rakentamisessa syntyvien ylijäämämuiden läjittämiseen. Läjityksessä on huomioitava potentiaalisten hapan sulfaattimaa happamuusriskien ennaltaehkäisemiseksi sekä tuotto- ja maisema-arvo. Lajittamisesta tulee laatia ohjeellinen suunnitelma, jossa otetaan kantaa tulevaan virkistyskäyttöön, maisemointiin ja happamien valumavesien hallintaan. Happamien sulfaattimaiden läjittäminen edellyttää ympäristösuojaa. Muiden maamassojen osalta lupatavat on selvitettävä erikseen ennen toimenpiteiden ryhtymistä.

VALAISTUS
Yleisten alueiden valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

MELU
EV- ja VL-alueilla, joilla ulkomelun yöajan keskiäänitaso ylittää 50 dB, ei saa rakentaa oleskelu- ja virkistystoimintoja, kuten leikkipuistoja ja ulkoautosaleja. Alueiden läpi saa kulkea reittejä, ja virkistystoimintoja, kuten leikkipuistoja ja ulkoautosaleja.

OULUN KAUPUNKI

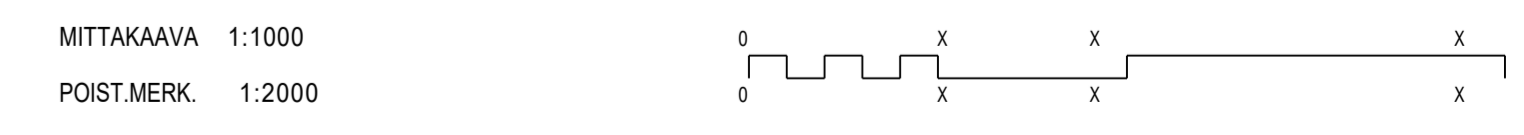
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAUKKURIN KAUPUNGINOSA
KORTTELIT 202, 203, 204 JA 205, PUISTO-, LÄHIVIRKISTYS-, MAANTIE-, SUOJAVIHER- JA KATUALUEET.

KORTTEILEIDEN 203, 204 JA 205 TONTEILLE OSOITETAAN SITOVA TONTTIJAKO.

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54a § MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA



KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2581 10401/2023	7.4.2026				
SUUNNITTEILIA	KAAVOTOIMIKKUNNAN PÄÄTÖS	PIIRITÄÄ			
N.N.	M.M.	M.M.			
	KAAVOTOIMIKUNNAN KARI NYKANEN			M.M.	