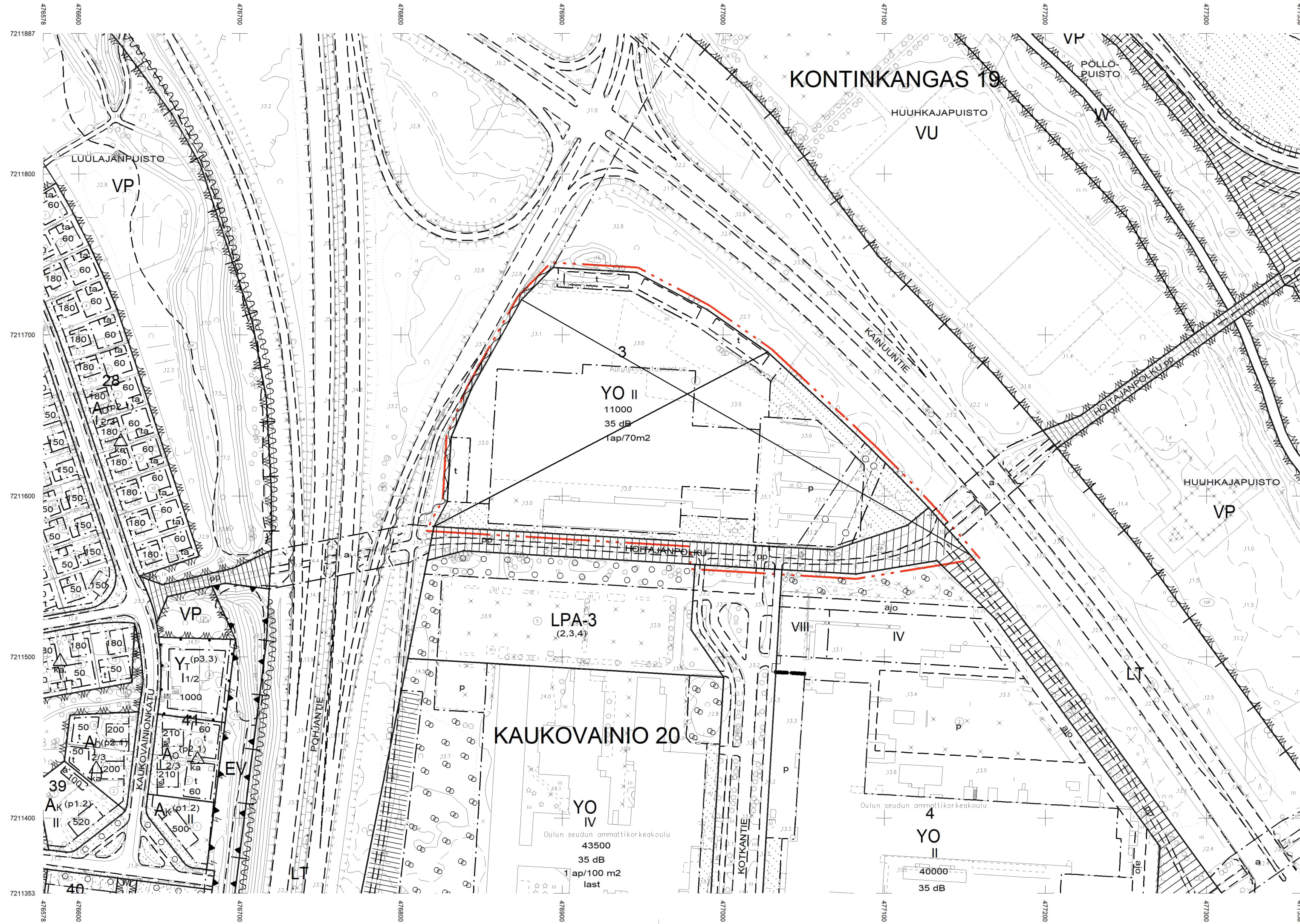
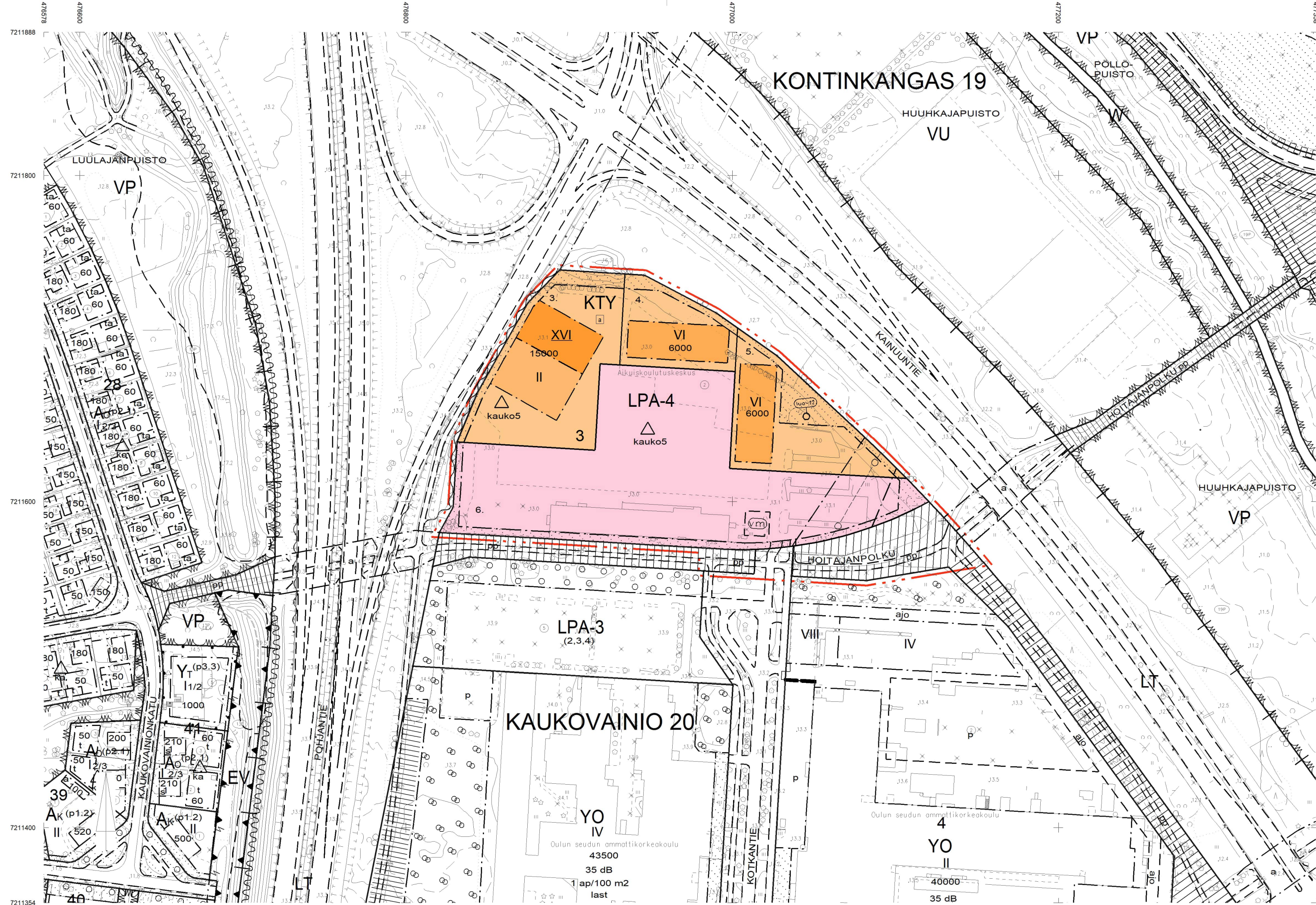




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

26	KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.
57-4	LPA-4	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolella asemakaavamerkinnyt ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	20	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KAUK	Kaupunginosan nimi.
93	3	Korttelin numero.
95	HOITAJANPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	6000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
112	XVI	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
134		Istutettava alueen osa.
140-1	pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
165-1	a	Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolella.
174-101	vm	Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
189-13	luo-12	Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitettu kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä Lupa- ja valvontaviraston lausunto.
200-407	kauko5	kauko5-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä: TOIMINNAT Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY) saadaan rakentaa toimitistorakennuksia sekä toimiskäyttöön liittyviä tukitiloja ja vähäisiä palvelutiloja, joiden käyttö ei lisää Kotkanten liikenteen ruuhkautumista. Ympäristön liikenteen melu voi heikentää alueen viihtyisyyttä ja rajoittaa alueen käyttöä. Alueen käytössä noudatetaan valtioneuvoston päätöstä melutason ohjeavroista (993/1992). Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka edellyttävät oleskelu- tai leikkipihaa.

YHTEISET JÄRJESTELYT

Korttelin yhteisistä järjestelyistä tulee sopia. Rakentamisen pohjaksi tarvitaan vaiheittain päivitettävä korttelisuunnitelma, jossa esitetään kaikki tarvittavat rasitteet ja yhteisjärjestelyt, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, ajoyhteydet, pelastusreitit, huoltoyhteydet, näkemät, pysäköintijärjestelyt, hulevesien ja lumien hallintajärjestelyt, istutettavat alueet sekä korttelin liittyminen ympäristönsä.

KAUPUNKIKUVA

Rakennukset suunnitellaan arkkitehtuuriltaan korkeatasoisiksi ja sopeutetaan ympäristössä oleviin valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaisiin alueisiin. Julkisivujen ja materiaalien tulee olla kestäviä ja helppohtoisia sekä teknisesti ja esteettisesti laadukkaita.

Korttelin luoteisosaan rakennetaan arkkitehtuuriltaan poikkeuksellisen korkealaatuisen maamerkkirakennus. Korkean rakennuksen ja siihen liittyvän jalustaosan kaikilla sivuilla tulee olla ikkunoita. Ylimmän kerroksen vesikattoliinjan alapuolelle ei saa sijoittaa teknisiä tiloja, valomainoksia tai telemastoja. Välttämättömät tekniset laitteet ja aurinkopaneelit sovitetaan rakennuksen arkkitehtuuriin.

Rakennusten lähiympäristö suunnitellaan edustavaksi ja viihtyisäksi.

RAKENNUSOIKEUS JA RAKENNUSALA

Kaavassa osoitettujen rakennusoikeuksien ja rakennusalojen rajoittamatta saadaan rakentaa sellaisia maanalaisia tiloja sekä yksikerroksisia talousrakennuksia ja katoksia, jotka eivät vaikeuta naapuritontin käyttöä tai olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämistä.

Kaavassa osoitetulle johtoalueelle ei saa sijoittaa rakennuskohteita, eikä johtoalueen lähelle saa sijoittaa rakennuksia, joihin johto voi vaikuttaa. Tarvittaessa toimenpiteistä pyydetään johdonhallijan lausunto.

LIIKENTEEN JA PYSÄKÖINNIN JÄRJESTELYT

Alueen käytössä pyritään toteuttamaan kestäviin liikennemuotoihin. Henkilöautoliikenteen kasvua Kotkanten ja Joutsenten risteyskesän välityksellä voi jättää ja autoliikenne voi ruuhkautua. Liikenteen ruuhkautumista voidaan vähentää tukeutumalla kestäviin liikennemuotoihin, rajoittamalla pysäköintia sekä porrastamalla työmatkaliikennettä siten, että liikenteen ruuhkaukaut tasoituvat.

Pyöräpysäköinti järjestetään korkealaatuisesti, ja pyöräpaikat sijoitetaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä. Vähintään kolmasosa pyöräpaikoista katetaan. Rakennusten sisäänkäynnit ja pyöräpysäköintipaikoilla järjestetään sujuvat, selkeät, viihtyisät ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet ympäristöön. Rakennukset pihoineen ja ympäristöineen rakennetaan vähintään esteettömyyden perustason mukaisiksi.

Toimitilarakennusten käyttöä varten toteutetaan tonttikohdaisesti vähintään 1 autopaikka jokaista 100 kerrosalaneliömetriä kohti ja vähintään 1 polkupyöräpaikka jokaista 50 kerrosalaneliömetriä kohti. Edellisten lisäksi toteutetaan vähintään 2 esteetöntä autopaikkaa ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi esteetön autopaikka jokaista aikavaa 50 autopaikkaa kohti. Toimitilarakennuksiin toteutetaan aina työmatkapyöräilyä tukevat tilat. Talous- ja huoltotiloihin ei kohdistu pysäköintivelvoitteita.

PIHA- JA VIHERSUUNNITTELU

Rakennusluvan yhteydessä esitetään viherkerronlaskelma sekä viheralan asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutus suunnitelma. Viherhokkuuden tulee täyttää Oulun vähimmäiskertoimen vaatimukset.

Olemassa olevaa kasvillisuutta ja kasvualueita vaalitaan, ja arvokas kasvillisuus säilytetään. Uutta kasvillisuutta istutetaan runsaasti erityisesti korttelin reunoiille sekä liikenne- ja pysäköintialueille. Pihojen käytettävyyttä ja viihtyisyys sekä istutusten kasvuedellytykset ja istutusalueiden riittävyys varmistetaan. Tontin sijoitetaan selkeästi. Rakennukset ja rakenteet sijoitetaan riittävän etäälle säilytettävistä puista. Käytettävien pih- ja viheralarekennuksen materiaalien tulee olla yhteensopivia rakennusten ja ympäröivien alueiden pintamateriaalien kanssa. Talousrakennuksiin ja katoksiin rakennetaan kasvikatot. Rauhoitettujen kasvilajien kasvupaikan ympärille jätetään riittävä suojavyöhyke ja akuperaistia kasvillisuutta. Suojavyöhyke erotetaan muusta ympäristöstä informaatiokilvillä varustetuilla suoja-aidalla.

HULEVESIEN HALLINTA

Rakennusluvan yhteydessä esitetään hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilojen riittävyyden osoittava laskelma.

Korttelialueen maanpinta muutollaan siten, että korttelialueelta ja sitä ympäröiviltä alueilta tulevat hulevedet johtuvat tulvatilanteesta esteettömästi painanteiden, kourujen tai putkien kautta yleisille alueille eikä tulvia hulevesiä tai vesien poistaminen aiheuta haittaa ympäristölle. Harvinaisen rankan sateen aikana tapahtuva hulevesiverkoston tulviminen tulee ottaa huomioon pinnantasauksen suunnittelussa.

Kortteliin suositellaan toteutettavaksi mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään esimerkiksi istutettuja alueita, vettäläpaisevia kiveyksiä tai kasvikatottoja. Suoraan hulevesiverkoston johdettavia hulevesiä viivytetään. Hulevesien viivytystilavuutta tarvitaan vähintään yksi kuutiometri jokaisesta vettä läpäisemätöntä 100 pinta-alaneliömetriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä tasaisesti 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevedet puhdistetaan.

SÄHKÖNJAKELU

Alueelle toteutetaan vähintään yksi muuntamo, joka sijoitetaan ja toteutetaan sähkönjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo on voitava rakentaa ensimmissä rakennusvaiheissa.

ASEMAKAAVAN AJANKAUSIUS

Kaavan ajanmukaisuutta ei tarvitse arvioida ennen kuin kaava on ollut voimassa 20 vuotta. Ennen määräajan umpeutumista voidaan rakentamislupa myöntää alueidenkäyttöä 60 §:n estämättä.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

3. Sitovan tonttijaa mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

KAUKOVAINION KAUPUNGINOSA
KORTTELI 3 JA
KATUALUE

KORTTELIALUEILLE ON OSOITETTU ASEMAKAAVASSA SITOVAT TONTTIIJAOT, JOTKA ON ESITETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTOILLA.

ALUEELLA ON VOIMASSA 16.12.1994 (1465) VAHVISTETTU JA 10.10.2011 (2097) HYVÄKSYTTY ASEMAKAAVA

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54a§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUhteita 19.5.2026.

MAANMITTAUSINSINööri

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:2000					
ASEMAKAAVOITUS					
KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA- LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN- VALTUUSTO	VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2566	18.6.2026				
6921/2023					
SUUNNITTELIJA ANTTI MÄÄTTÄ			PIIRITÄJÄ H. PEKKALA, L. MÄKIVIERIKKO		
 KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN			EHDOTUS		