

Asemakaavan selostus

Luonnos 3.5.2021 (tämä kohta poistetaan ehdotusvaiheessa)

__..20__ päivättyyn Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelin 527 tontteja
1-3 sekä asemakaavoittamatonta aluetta koskevaan asemakaavaan
Jussilankuja 8-12

Kaavatunnus 564-2473

Diaarinumero 3587/2020

Selostus päivitetty 3.5.2021



kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. Ote opaskartasta.

2. Perus- ja tunnistetiedot

2.1

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Oulunsalon kaupunginosan korttelin 527 tontteja 1-3. Korttelin ja tonttien numerot muuttuvat. Asemakaavan laatiminen koskee korttelien 527 ja 548 välissä sijaitsevaa kaavoittamatonta aluetta. Sitova tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavan nimi:	Jussilankuja 8-12
Kaavatunnus:	564-2473
Kaavan laatija:	Satu Piispanen Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella xx.xx.202x

Hyväksyminen: Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen __.__.20__

Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__

2.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee n. 7,2 km Oulun keskustasta lounaaseen, ja 2,6 km Oulunsalon keskustasta pohjoiseen. Se rajautuu pohjoisessa Jussilankuja 6:ssa sijaitsevaan omakotitonttiin, idässä Jussilankujaan, etelässä Jussilankuja 14:ssa sijaitsevaan omakotitonttiin ja lännessä Hailuodontien varren meluvalliin ja lähivirkistysalueeseen. Suunnittelukohteen osoite on Jussilankuja 8-12.

2.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa Jussilankujan täydennysrakentaminen osoittamalla alueita asuinrakentamiseen ja lähivirkistysalueeksi, sekä muuttaa voimassa olevan asemakaavan osalta teknisiä merkintöjä.

2.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake

2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Asemakaavakarttaluonnos merkintöjen selityksineen
-tonttijakokartta

3. Lähtökohdat

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ja maanomistustilanne

Jussilankujan varrelle on toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti erillispientaloja. Jussilankujan päässä sijaitsee voimassa olevalla asemakaavalla sr-1 -merkinnöillä suojellut Jussilan tilan rakennukset.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan n. 4000 m², ja sijaitsee jo rakennetun alueen keskellä.

Osan kaavoitettavasta alueesta omistaa Oulun kaupunki, osan yksityinen maanomistaja.

3.2 Suunnittelutilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa 567-Ak2012/1, jonka keskellä suunnittelualue sijaitsee, kortteli 527 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-6). Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon. 15% rakennusalalle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja varten. Korttelin 527 tonttien 1-3 rakennusoikeudet ovat asuinrakentamiselle 250 kerrosalaneliometriä ja talousrakennuksille 70 kerrosalaneliometriä.

Suunnittelualue rajoittuu etelässä voimassa olevan asemakaavan kortteliin 548, jossa sijaitsee tontti 564-140-548-1. Se on osoitettu AP-1 -merkinnällä asuinpientalojen korttelialueeksi. Rakennuspaikalle tulee rakentaa erillispientaloja tai kytkettyjä pientaloja. 10% rakennusalalle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ympäristöhäiriöttömiä työtiloja varten. Suurin sallittu kerroskorkeus on kaksi. Rakennusoikeutta tontilla on asuinrakennuksille 270 kerrosalaneliometriä sekä 120 kerrosalaneliometriä talousrakennuksia varten.

Tontilla sijaitsee Jussilan tila, jonka rakennukset on suojeltu asemakaavamerkinnällä sr-1: Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kyläkuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen lähiympäristöön ei saa tehdä sen rakennustaiteellista, kulttuurihistoriallista tai kyläkuvallista arvoa alentavia muutoksia tai korjauksia. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on tällaisia aikaisemmin suoritettu, on ne korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä joko entistämään tai tekemään muulla rakennukseen tai lähiympäristöön sopivalla tavalla.

Jussilankujan varrella erillispientalotontit ovat pääosin 1000-2000 m²:n kokoisia, ja niille on osoitettu 250kem² rakennusoikeutta asuinrakentamiseen sekä 70 kem² talousrakennuksille. Tämä vastaa keskimäärin tonttitehokkuutta 0,26-0,29.



Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta suunnittelualueen kohdalta.

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan jo aiemmin rakennettuun ympäristöön. Jussilankujan varrella olevat pientalot on rakennettu pääosin vuosina 2014–2018, joten piha-alueet eivät ole vielä kovin reheviä eikä kadun varrella ole merkittävää puustoa.

Suunniteltavalta alueelta on poistettu puusto vuona 2019. Jussilan tilan pihapiirissä on vanhoille asuinpihoille tyypillistä kasvillisuutta perennoineen ja pensaineen, sekä jo täysikokoista puustoa.

Alueelta laaditun luonto- ja maisemaselvityksen mukaan alue on peltoalueiden ympäröimää entistä metsäpohjaa, joka on ollut tyypiltään havupuuvaltainen kuivahkon tai tuoreen kankaan metsäalue. Kohde on tuoreeltaan päätehakattu. Metsäpohjan maannos alueelta on käsitelty ja kannot poistettu. Kohde on nykyisellään vahvasti ihmistoiminnan muokkaama ja rajautuu ympäristöstään uudisrakennuksiin ja Hailuodontien meluvalliin sekä kaakkoisosastaan vanhan rakennuskannan pihapiiriin. Selvitysalueella tai sen lähialueella ei esiinny lainkaan luonnontilaisia tai sen kaltaisia luontotyyppisiä. Kohteen kasvillisuus on kulttuuriperäistä ns. pioneerilajistoa, jota esiintyy yleisesti tien- ja pellonpientareilla. Selvitysalueella ei todennäköisesti ole sijainnut ennen

päätähakkuita merkittävän lajiston esiintymiä. Alue on sisältynyt aiemmissa yleis- ja asemakaavan luontoselvityksissä osana laajempaa selvitysalueetta, eikä siltä ole tunnistettu arvokohteita tai merkittävää suojelunarvoista lajistoa.

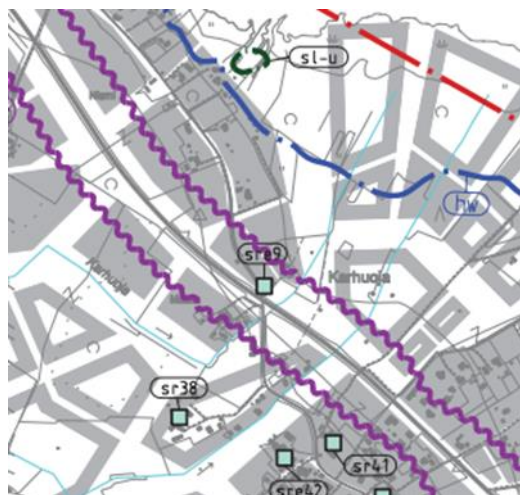
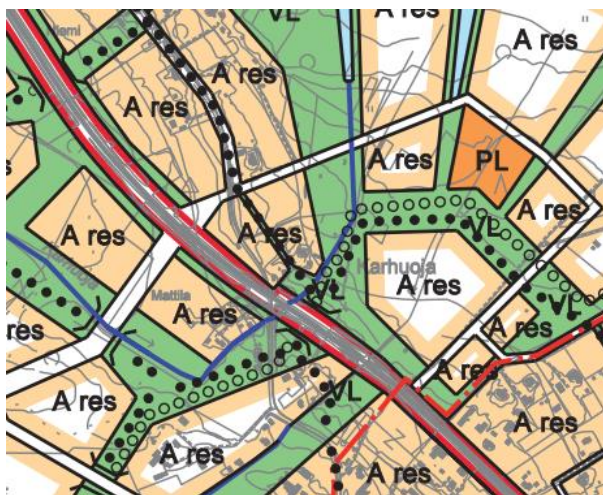
Jussilankujan selvitysalueen lähialueelle ei sijoitu arvokkaita luontokohteita, eikä kohteen katsota olevan millään tavalla tärkeä osa laajemman alueen ekologisia viheryhteyksiä. Selvitysalueen ei arvioida olevan minkään EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) lajin merkittävää elinympäristöä tai lisääntymis- ja levähdysaluetta.

Yleiskaava

Oulunsalon Keskeisten alueiden yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asumiskäyttöön varattavaksi alueeksi (A res). Merkinnällä osoitetaan rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja alueita, jotka varataan pääasiassa asuntorakentamiseen. Suunnittelu suositus: Alueiden rakentaminen on tarkoitettu tapahtuvaksi asemakaavan nojalla. Asemakaavalla voidaan alueelle osoittaa myös muita asuntoalueelle soveltuvia toimintoja.

Yleiskaavassa on yleiskaavakartalla 2 osoitettu Jussilankujan päässä sijaitsevalle kiinteistölle 564-140-548-1 (Jussila) merkintä sre-9. Merkintä tarkoittaa kulttuurihistoriallista suojelukohde-ehdotusta.

Kohdetta on ehdotettu rakennukseksi, jolla on paikallista kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennuksen suojelutarve on selvitettävä asemakaavoituksen yhteydessä. Numero viittaa Oulunsalon yleiskaava-alueen rakennusinventoinnin numerointiin.



Vasemmalla kuva 3. Ote yleiskaavakartasta 1. Oikealla kuva 4. Ote yleiskaavakartasta 2.

Muut alueeseen liittyvät suunnitelmat ja päätökset

Suunnittelualan ympärillä on voimassa asemakaava Niemenranta IV. Nyt suunniteltava alue on kuulunut tuolloin suunnittelualueeseen. Niemenranta IV kaavaluonnos oli nähtävillä 1.6.-2.7.2010 välisen ajan; kaavaehdotus oli nähtävillä 5.5-10.6.2011 välisen ajan. Ehdotusvaiheen

nähtävilläolon jälkeen yksityisten muistutusten ja maankäyttösopimusneuvottelujen perusteella kaavaan tehtiin tarkistuksia; mm. nyt suunniteltavana oleva alue Jussilankujan länsipuolella (ehdotusvaiheen korttelin 527 rakennuspaikat 4-6 sekä pieni osa virkistysaluetta) rajattiin pois kaavasta.

Kaavaehdotukseen ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset luokiteltiin pienehköiksi teknisiksi tarkistuksiksi, joista maanomistajia oli tiedotettu tai he olivat hyväksyneet kyseiset muutokset maankäyttösopimusneuvotteluissa. Muutosten perusteella tarkistettua kaavaa ei asetettu uudelleen nähtävälle, vaan se hyväksyttiin, ja tuli voimaan 08.02.2012.

Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 10.10.2016 85 §. Se on tullut voimaan 1.9.2017.

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.20__.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle osoitetaan sitova tonttijako asemakaavan yhteydessä.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan maankäyttösopimus.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan hakemuksesta.

Hankkeen pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeuden tarve on noin 750 kerrosalaneliometriä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa

4.2.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä muutosluonnosta koskevassa lehti-ilmoituksessa sekä vaikutusalueen osallisille kirjeellä valmisteluaineiston lähettämisen yhteydessä. Valmisteluaineisto oli nähtävillä xx.xx. – xx.xx.2021.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu yhdessä asemakaavaluonnoksen kanssa. Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta xx.xx.2021 § .

Valmisteluvaihe

Asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa mielipiteen esittämistä varten neljän viikon ajan xx.xx. – xx.xx.2021. Ilmoitus nähtävillä olosta julkaistiin kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa sekä siitä ilmoitettiin osallisille kirjeellä. Vastine mielipiteisiin toimitetaan niille mielipiteen antajille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Ehdotusvaihe

Suunnittelun edettyä ehdotusvaiheeseen, asetetaan kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena kuulutuksessa mainittuun osoitteeseen. Vastine muistutuksiin toimitetaan niille muistutuksen tehneille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy yhdyskuntalautakunta. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Kaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.

Asemakaavahankkeesta on tiedotettu eri käsittelyvaiheissa seuraavia osapuolia:

- Suunnittelualan ja lähiympäristön kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulunsalon suuralueen yhteistyöryhmä
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Puhelinoperaattorit (DNA, Telia, Elisa)
- Digita Oy

- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulunseudun Laajakaista
- Kempeleen-Oulunsalon luonnonsuojeluyhdistys ry
- Oulun seudun sähkö
- Oulunseudun Laajakaista
- Oulunsalon suuralueen yhteistyöryhmä
- Osava, Oulunsalon aktiiviset vaikuttajat

4.2.4 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan valmisteluaineistosta esitettiin x mielipide ja annettiin x lausunto nähtävillöolojen aikana.

Mielipide 1.

Kaavoituksen vastine esitettyihin mielipiteisiin:

Lausunto 1. anna tätä koskevaa erillistä lausuntoa.

Kaavoituksen vastine esitettyyn lausuntoon:

4.2.5 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta on/ ei ole esitetty muistutuksia nähtävillöolojen aikana.

Tarvittaessa tiivistelmä (muistutukset liitteeksi). Ei henkilötietoja näkyviin.

4.2.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta xx.xx.2021 § .

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston xx.xx.2021 § 1 mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti asemakaavaehdotuksen __.__.20__ § __julkisesti nähtävillä MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla suunnittelun kohteena olevan alueen käyttötarkoitus osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-6). Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon. 15% rakennusalalle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ympäristöhäiriöttömiä työtiloja varten.

Tonttien tehokkuusluvaksi muodostuu n. 0,29, mikä vastaa ympärillä voimassa olevan Niemenranta IV asemakaavan vastaavan kokoisten tonttien tehokkuutta.

Asemakaavassa on annettu kolmiomääräys **osa3**, jossa todetaan seuraavasti:

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon. Tonteilla saadaan käyttää 15 % rakennusalalle sallitusta rakennusoikeudesta ympäristöhäiriöttömiä työtiloja varten.

Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2.75(N2000).

Tontteja 2, 3 ja 4 koskevat määräykset:

Asuntoa kohden on varattava tontilla 2 autopaikkaa.

Tontilla autosuojan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila.

Hulevedet:

Verkostossa ei ole ylimääräistä kapasiteettia.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja toissijaisesti viivyttaa ennen pois johtamista. Hulevesiä tulee käsitellä tontilla siten, että viivytys- ja/tai imeytysrakenteiden mitoitusilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden.

Rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään, ja niissä täytyy olla suunniteltu ylivuoto. Uusien kiinteistöjen tonttien takaosien vedet (noin puolet tonttien pinta-alasta) tulee johtaa takarajoille muotoiltavaan painanteeseen, josta on tulvavalumaa varten yhteys Hailuodontien pyörätien ulkoreunalla olevaan ojaan.

Tonteille suositellaan myös hulevesiä puhdistavaa viherrakentamista.

Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto tai pulpettikatto. Harjakattoisen päärakennuksen kattokaltevuuden tulee olla täysin kaksikerroksisissa rakennuksissa 1:3 tai loivempi, puoli-toista- ja yksikerroksisissa rakennuksissa 1;1,5 tai loivempi. Katemateriaalin värin tulee olla punainen tai ruskea. Sävy on valittava tuotevalmistajien kattoväreistä.

Julkisivut: puuverhous ja peittomaalaus. Sävyjen tulee olla valittu tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista. Päärakennukseen liittyviä vähäisiä (koko alle 7m²) kuisteja, erkkereitä ja katoksia saa rakentaa kadun puolella rakennusalan ulkopuolelle. Ulkonema saa ulottua kadulle päin enintään 2 metriä rakennusalueen rajasta. Ulkoneman ja katualueen rajan väliin on myös jätävä vähintään 2 metrin etäisyys.

Muodostuvan tontin 2 etelärajalle on osoitettu alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Määräyksellä on tarkoitus turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Jussilan tilan pihapiirin rajautuminen uudisrakennuksiin asemakaavalla suojellun rakennusryhmän arvoja tukevalla tavalla. Oulunsalossa on usein käytetty kuusiaitaa vanhojen pihapiirien rajaamisessa, mikä on edelleen suotava tapa.

5.1 Kaavan vaikutukset

5.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja katukuvaan

Suunnittelualueen ympäristö on kokonaisuudessaan ihmisen toiminnan muokkaamaa rakennettua ympäristöä. Hankkeessa esitetty rakentaminen täydentää Niemenranta IV asemakaavan laatimisen yhteydessä kaavoittamatta jääneen alueen ympäröivän kaupunkirakenteen mukaisella tavalla ja tehokkuudella.

Kaavoitettavan alueen eteläisin tontti numero 2 rajoittuu voimassa olevalla asemakaavalla suojeltuun rakennusryhmään, Jussilan tilaan. Näiden kahden tontin sovittaminen toisiinsa vaatii huolellista suunnittelua ja toteutusta. Rakennushistoriallisesti arvokkaan kohteen rajalle ei sovi tyylillisesti liian nykyaikainen rajaaminen, esimerkiksi vaakarima-aita tai häkkikivimuuri. Kaavassa pyritään osoittamaan sopiva tapa rajata kiinteistöt suojelurakennusten arvoja tukevalla tavalla, esimerkiksi kuusi- tai pensasaidalla tai pensasaidanteella, sekä muulla kasvillisuudella. Etenkin puiden istuttamisessa on huomioitava niiden kasvaessaan vaatima tila (juuret, latvusto). Lajit on valittava kasvupaikan edellytysten mukaan rakennuspaikalle sopiviksi.

Täydennysrakentaminen lisää hieman alueella syntyvien hulevesien määrää, minkä johdosta kolmiomääräyksessä on annettu määräyksiä hulevesien hallinnan järjestämisestä.

Lisäksi asemakaavalla osoitetaan lähivirkistysaluetta Hailuodontien meluvallin ja suunnittelualueen välille.

5.1.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavoitettavaksi esitetyltä alueelta on poistettu kasvillisuus, joten hankkeen mukaisella rakentamisella ei ole varsinaisesti vaikutusta luonnonympäristöön.

5.1.3 Vaikutukset liikenteeseen

Käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa hieman liikenteen kasvua alueelle. Tontinkäyttösuunnitelmassa suunnittelualueelle on esitetty 3 asuntoa. Alueen luonne huomioiden liikenteen lisääntymistä ei voi pitää merkittävänä.

6. Asemakaavan toteutus

Tonttijako laaditaan sitovana ja se sisältyy asemakaavaan. Kaavamuutos voidaan toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

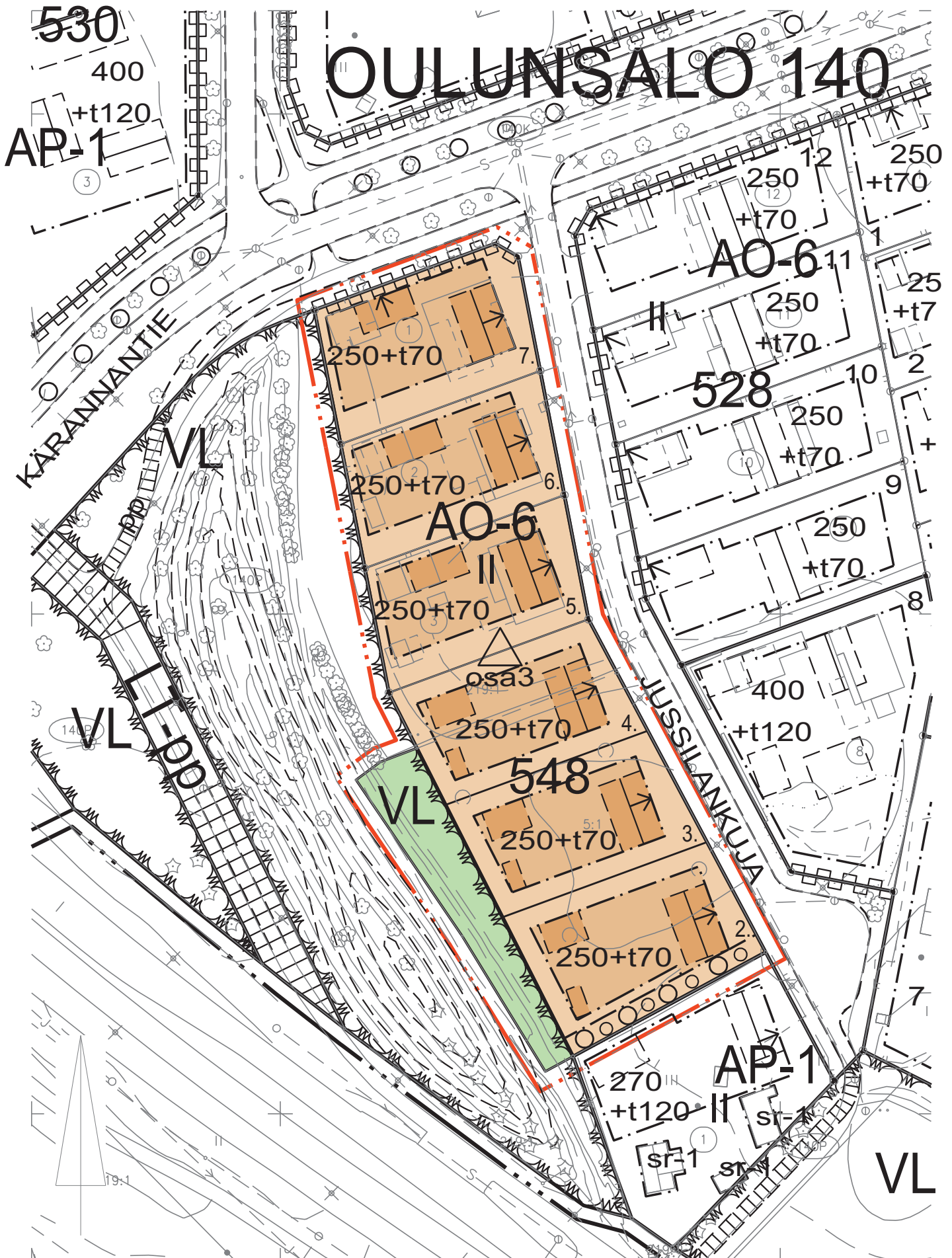
Satu Piispanen
kaavoitusarkkitehti

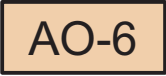










564-2473


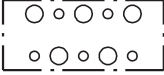




Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000 3.5.2021

LIITE 3 (1/4)





5-6		Erillispientalojen korttelialue. AO-6 korttelialueelle saadaan rakennuslupaa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja asumistarkoituksiin.
34		Lähivirkistysalue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot 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	140	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	OUL	Kaupunginosan nimi.
93	548	Korttelin numero.
95	JUSSILAN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-1	250+170	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
126		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

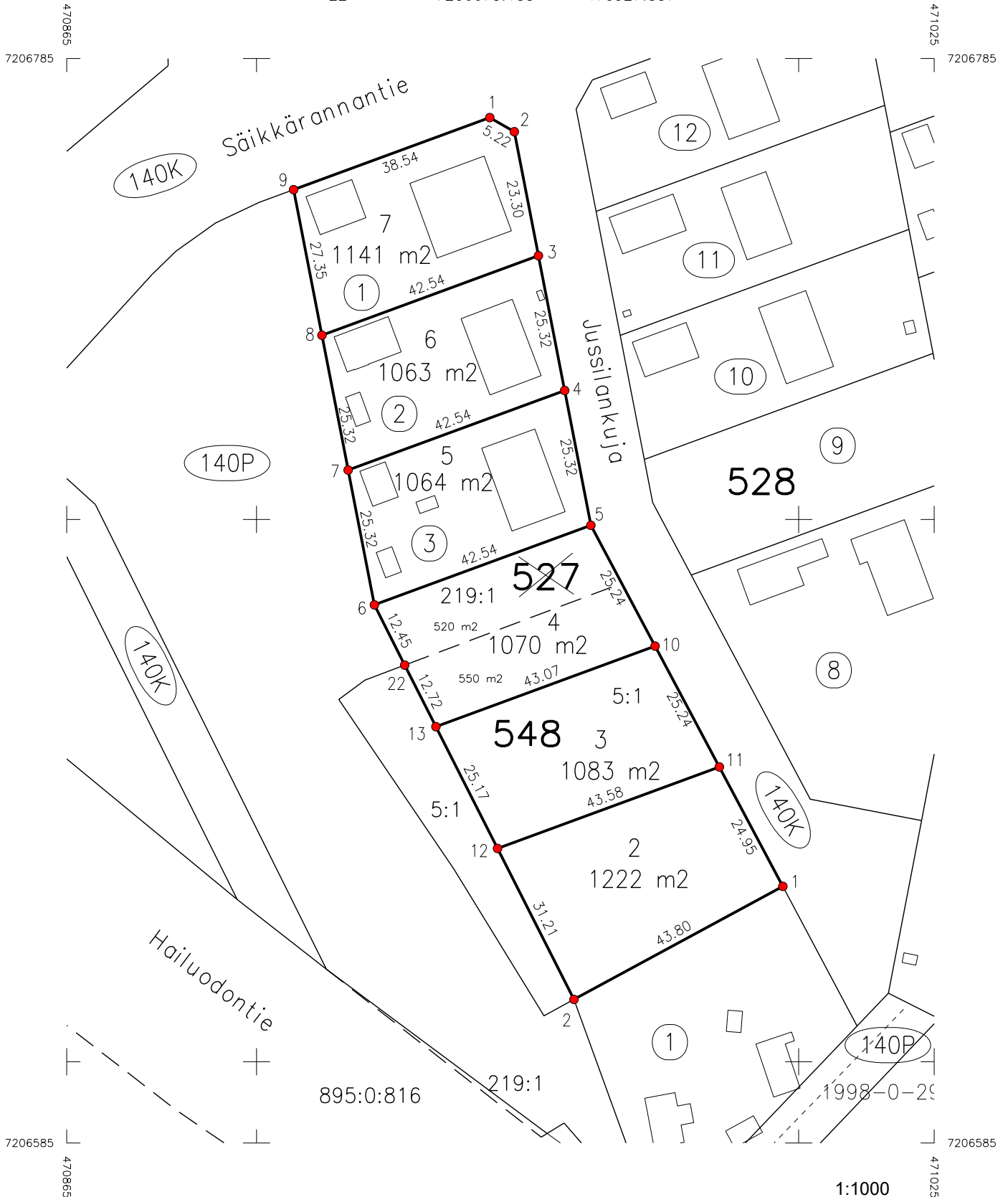
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
135-4		Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
136		Katu.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
200-310		<p>osa3-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon. Tonteilla saadaan käyttää 15 % rakennusosalalle sallitusta rakennusoikeudesta ympäristöhäiriöttömiä työtiloja varten. Tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2.75(N2000).</p> <p>Tontteja 2, 3 ja 4 koskevat määräykset: Asuntoa kohden on varattava tontilla 2 autopaikkaa. Tontilla autosuojan edessä kulkusuunnassa tulee olla vähintään 5 metrin pituinen vapaa tila.</p> <p>Hulevedet: Verkostossa ei ole ylimääräistä kapasiteettia. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja toissijaisesti viivyttaa ennen pois johtamista. Hulevesiä tulee käsitellä tontilla siten, että viivytys- ja/tai imeytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään, ja niissä täytyy olla suunniteltu ylivuoto. Uusien kiinteistöjen tonttien takaosien vedet (noin puolet tonttien pinta-alasta) tulee johtaa takarajoille muotoiltavaan painanteeseen, josta on tulvavalumaa varten yhteys Hailuodontien pyörätien ulkoreunalla olevaan ojaan.</p> <p>Tonteille suositellaan myös hulevesiä puhdistavaa viherrakentamista.</p> <p>Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto tai pulpettikatto. Harjakattoisen päärakennuksen kattokaltevuuden tulee olla täysin kaksikerroksisissa rakennuksissa 1:3 tai loivempi, puolitoista- ja yksikerroksisissa rakennuksissa 1;1,5 tai loivempi. Katemateriaalin värin tulee olla punainen tai ruskea. Sävy on valittava tuotevalmistajien kattoväreistä.</p> <p>Julkisivut: puuverhous ja peittomaalaus. Sävyjen tulee olla valittu tuotevalmistajien julkisivuvärikartoista. Päärakennukseen liittyviä vähäisiä (koko alle 7m²) kuisteja, erkereitä ja katoksia saa rakentaa kadun puolella rakennusalan ulkopuolelle. Ulkonema saa ulottua kadulle päin enintään 2 metriä rakennusalueen rajasta. Ulkoneman ja katualueen rajan väliin on myös jätävä vähintään 2 metrin etäisyys.</p> <p>TONTTIJAKOMERKINNÄT:</p>
		Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

(140) Oulunsalo
Kortteli 548
Tontit 2-7

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7206632.330	470997.078
1	7206774.099	470943.023
2	7206611.482	470958.557
2	7206771.501	470947.551
3	7206748.632	470951.999
4	7206723.775	470956.833
5	7206698.918	470961.668
6	7206684.249	470921.736
7	7206709.107	470916.901
8	7206733.964	470912.067
9	7206760.810	470906.845
10	7206676.637	470973.516
11	7206654.356	470985.365
12	7206639.328	470944.456
13	7206661.785	470933.085
22	7206673.135	470927.337

22.3.2021 ALK



1:1000