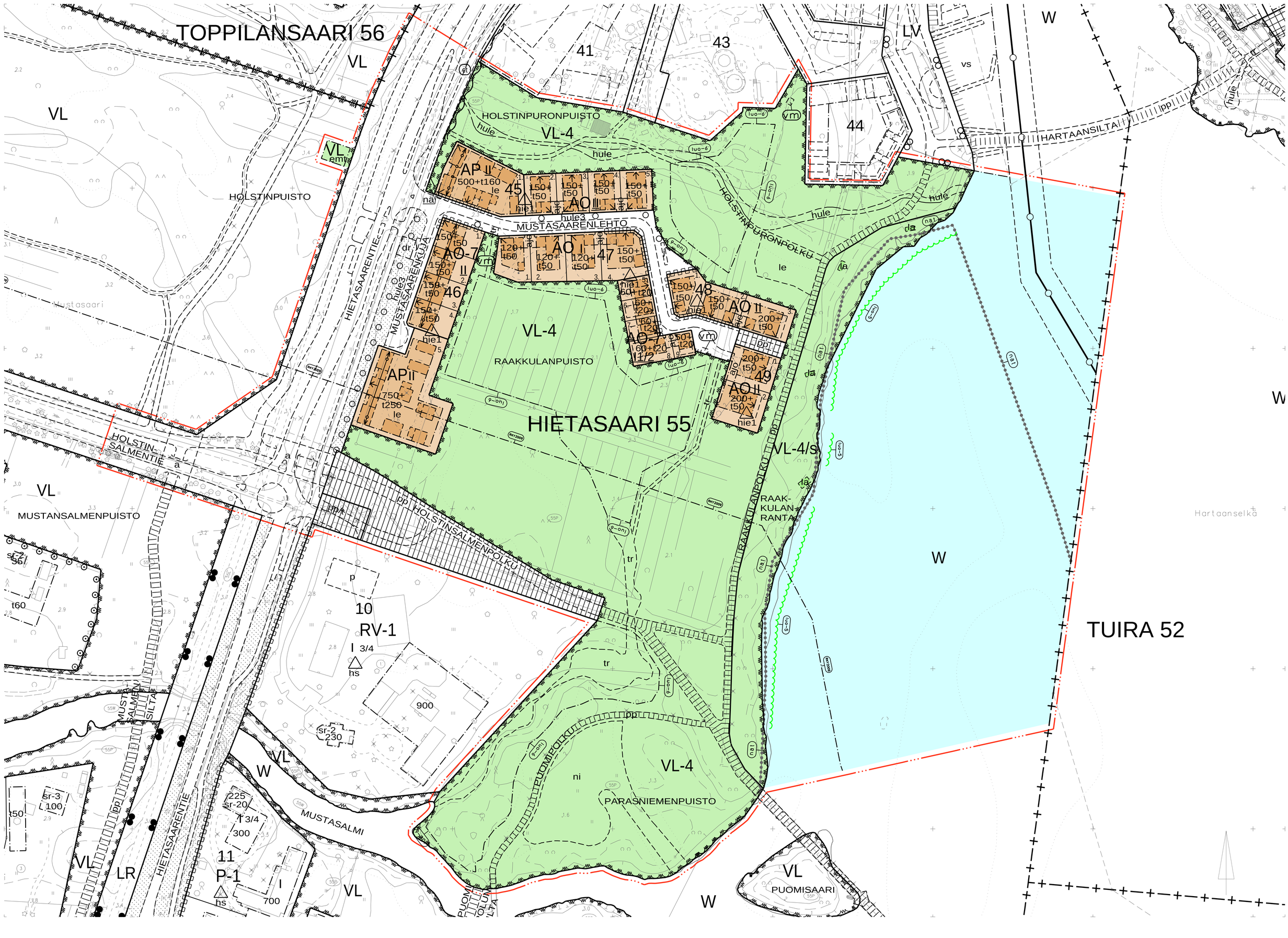


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

3	AP	Asuinpientalojen korttelialue.
5	AO	Erillispientalojen korttelialue.
5-7	AO-7	Erillispientalojen korttelialue. AO-7 korttelialueelle saa rakentaa yksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä pientaloja. Pihoille pääsyä varten tulee jokaisen asunnon kohdalle jättää kulkuaukko. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.
34	VL	Lähivirkistysalue.
34-4	VL-4	Lähivirkistysalue. Alueella on ympäristö- ja maisema-arvoja, jotka tulee ottaa huomioon alueen tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja hoitamisessa.
73	/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
81	W	Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät ja -määräykset poistetaan.
83-1		Kaupunginosan raja.
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	55	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	HIETAS	Kaupunginosan nimi.
93	45	Korttelin numero.
95	MUSTAS	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-1	150+t50	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
100	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	I 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
112	II	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
113		Rakennusala.
113-7	emt	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-107	j	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
113-110	la	Ohjeellinen katselulavan rakennusala.
126-1		Rakennusalalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
133	le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
133-101	le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
136		Katu.

140-1	pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
140-101	pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
142-1	pp / t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
147	ajo	Ajoyhteys.
153-1	nä	Näkemäalue.
156-101	a	Ohjeellinen kadun alitus.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
160-2		Melusuojarakenne.
169-9	RKY2009	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
174-2	vm	Muuntaja.
174-3	et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennelma tai laitos.
188	nat	Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.
189-6	luo - 5	Luonnonsuojelulain 42 §:n nojalla rauhoitetun lietettattaren kasvupaikka. Lajin yksilöitä tai niiden osia ei saa ottaa eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa lietettattaren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietettattaren kasvupaikoille ei tule johtaa hulevesiä.
189-7	luo - 6	Lehtomainen metsä. Alueelle tulee laatia yhdyskuntalautakunnassa hyväksyttävä käyttö- ja hoitosuunnitelma. Suunnitelman tulee taata alueen luonnonarvojen säilyminen ja edesauttaa luonnon monimuotoisuuden sekä suojeluarvojen lisääntymistä.
190-3	m	Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
190-31		Veneväylä/venereitti
190-48	dr	Logistiikkadronien laskeutumispaikan esteistä vapaa suoja-alue.
190-113	hule	Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-118	tr	Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
190-120	oo hule3 d	Hulevesien hallintaan varattu istutettava kadun osa. Hulevesien hallintarakenteiden sijainti on ohjeellinen.
190-125	ni	Niittyalue, johon tulee laatia niityn käyttö- ja hoitosuunnitelma, joka hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa.
200-332	hie1	hie1 – merkinnällä varusteutuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

YLEISMÄÄRÄYKSET
Rakennuksille tulee teettää rakennuslupavaiheessa hiilijalanjäljen laskelma. Laskelma tulee tehdä Ympäristöministeriön kehittämällä rakennusten hiilijalanjäljen arviointimenetelmällä.

TOIMINNAT
Asuinpientalojen korttelialueella tontilla 46/5 voidaan rakentaa rakennusalalle toteutettavien asuntojen tarpeisiin hoiva-, ateria-, huolto-, yms. ympäristöä häiritsemättömiä tukipalvelutiloja, jotka mahdollistavat myös tuetun asumisen järjestämisen. Tontille saa rakentaa myös erityisryhmien asuntoja. Tukipalvelutilat ja asunnot sisältyvät kokonaisrakennusoikeuteen. Asumiseen tarkoitetuilla korttelialueilla saa 10% kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa.

RAKENNUKSET
AO-tonteille ei saa rakentaa paritaloja.
AO-7 korttelissa 46/1-4 tulee rakentaa kytkettyjä pientaloja.
AP korttelissa 45/1 tulee rakentaa yksiasuntoisia erillistaloja tai kytkettyjä pientaloja.
AP korttelissa 46/5 rakentamisen tulee jakautua useaan pientalomaiseen rakennusmassaan.

AO-7 korttelissa 47/5-9 tulee rakentaa pieniä yksiasuntoisia erillistaloja tai pieniä kytkettyjä pientaloja. Asuntojen terassit saavat ulottua rakennusalan ulkopuolella olevan luiskauksen päälle, kuitenkin enintään 1,5m tontin rajasta.

AO korttelessa ja tonteilla 49/1-2 ja 48/3 terassit, parvekkeet ja katokset saavat ulottua 3m rakennusalan ulkopuolelle luiskauksen päälle.

Talousrakennuksiin ja autosuojiin tulee rakentaa viherkatto.

Hietasaarentien melualueelle sijoittuvat asuinrakennukset on rakennettava yhtenäisenä kytkettynä rakenteena koko rakennusalan pituudelle.

Rakennusten suunnittelussa ja suuntaamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen aurinkoenergian hyödyntäminen. Katoille tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Hietasaarentien VAK-kuljetukset tulee huomioida rakennussuunnittelussa ja lupien yhteydessä. Rakennusten alin rakentamiskorkeus lattiatasoilla on N2000 +3,6m.

AUTOPAIKOITUS
Rivitalo ja kytketty pientalo 1,3 ap/ asunto
Erillispientalo 2 ap/asunto
Pienet kytketyt tai pienet erillistalot (enintään 60kem2 asunnot) 1 ap/asunto
Liike- ja muut tilat 1 ap/ 50 k-m2
Palveluasuminen 1/180k-m2
Vuokratalot -20%

Yhtiömuotoisesti rakennettavilla pientaloilla ja rivitaloilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka alkavaa 1000 kerrosneliömetriä kohti. Autopaikkojen mitoituksessa huomioidaan vain asuinkerrosala.
Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee osoittaa kaksi pysäköintialueen 50:tä autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi LE-paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. LE-pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen vetvoitepaikkamäärän lisäksi.
Yhtiömuotoisissa asuinpientalokortteleissa tulee olla lisäksi yksi kotihoidolle varattu pysäköintipaikka.

PYÖRÄPYSÄKÖINTI
Rivitalo ja kytketty pientalo 3 pp
Erillispientalo 4 pp
Toimistot ja julkiset palvelut 1 pp/ 80 k-m2
Liike- ja muut tilat 1 pp/ 40 k-m2
Yhtiömuotoisesti rakennettaviin pientaloihin ja rivitaloihin tulee edellä mainittujen lisäksi varata erikoispyörille ja muille liikkumisen apuvälineille yksi paikka alkavaa 1000 kem2 kohti.
Asuntojen ja palvelurakennusten korttelialueen polkupyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla kaksikerrostelineissä tai seinätelineissä. Mahdolliset ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Liike- ja toimistotilan polkupyöräpaikoista vähintään 30 % tulee sijoittaa katettuun tilaan tai sisätilaan. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.
Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkailla. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %.

PIHA-ALUEET
Tonttien luiskaaminen tulee tehdä tontilla ja sovittaa ympäröivän ympäristön korkoon. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun viherkertoimen tavoiteluku.

HULEVEDET
Tonteilla tulee rakentaa altaita ja/tai säiliöitä hulevesien keräämistä ja viivyttämistä varten mitoitustilavuudeltaan vähintään 0,5 M3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Sadeveden keräämiseen kasteluvetenä käytettäväksi kannattaa rakentaa kasteluvesikaivo, josta ylivuotava vesi johdetaan viivytyssäiliöihin. Säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto ja niiden tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa. Viivytettyjen puhtaiden kattovesien johtaminen puistoalueille on sallittua.

AURINKOENERGIAN HYÖDYNTÄMINEN
Rakennusten suuntaamisessa tulee ottaa huomioon mahdollisuus sijoittaa aurinkokeräimiä kaakkoon, etelään tai lounaaseen suuntautuville katonlappeille.
Jäähdytystarpeen vähentämiseksi tulee rakennuksiin liittää tarpeen mukaan varjostavia rakenteita, etenkin jos suuria ikkunoita suunnataan etelään tai länteen.

RAKENNUSMATERIAALIEN KIERRÄTYS
Rakennustyön aikana syntyvä rakennusjäte tulee lajitella tontinluovutuksen yhteydessä annettavan ohjeistuksen mukaisesti.

VIHER- JA PUUTARHAJÄTTEEN PAIKALLINEN KÄSITTELY
Puutarhajäte tulee käsitellä omalla tontilla, yhteiskompostissa tai kuljettaa jäteasemalle. Puutarhajätettä ei saa viedä lähivirkistysalueille. Korttelit 45-49 saavat sijoittaa yhteiskompostoinnin edellyttämät laitteet yhteisten jätteidenkeräyspisteiden yhteyteen.

PILAANTUNEET MAAT
Alueella voi sijaita rakennusjätettä sekä kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua tulee tarkkailla ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Tarvittaessa tulee olla yhteydessä alueelliseen ympäristöviranomaiseen. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kynnysarvotason ylittäviä maita ei voida siirtää tontin ulkopuolelle hyödynnettäväksi ilman tarkempaa riskitarkastelua.

JÄTTEIDEN YHTEISKERÄYS
AP, AO- ja AO-7 -tonttien jätteiden yhteiskeräysastiat tulee sijoittaa niille osoitettuihin paikkoihin katutilaan kortteleiden 45, 46, 47, 48, 49 läheisyyteen. Jätepiste voidaan toteuttaa syväkeräysjärjestelmänä. Jäteastioiden ja tontin väliin tulee jättää istutusvyöhyke.

MELU
Hietasaarentien varren rakentaminen sijoittuu melualueelle. Parvekkeet tulee lasitta niiltä osin kuin niillä ylittyvät melutason ohjearvot. Yli 65 dB keskiäänitasoalueelle ei osoiteta oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita. Asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan. Liikennemelun leviämineen piha-alueelle torjutaan Hietasaarentien varteen sijoittuvilla yhtenäisillä rakennusmassoilla tai vähintään 2m korkealla umpinaisella meluaidalla. Rakentamisaikana tulee huomioida keskeneräisten kortteleiden oleskelupihojen melunsuojaus.

LEHTOKYLÄN KATU- JA PUISTOALUEILLA ON NOUDATETTAVA SEURAAVIA MÄÄRÄYKSIÄ:

HOLSTINPURONPUISTO
Puisto tulee rakentaa loivasti kumpuilevaksi ja sovittaa ympäröivien asuintonttien korkoihin. Puiston yleisilmeen tulee olla matala ja niittymäinen, mutta kuitenkin monilajinen. Puiston rakentamisen tulee luoda mahdollisuuksia asukkaiden yhteisöllisyydelle.

PILAANTUNEET MAAT
Alueella voi sijaita rakennusjätettä sekä kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Maarakennustöiden yhteydessä maaperän laatua tulee tarkkailla ja tarvittaessa tehdä tarkentavia tutkimuksia. Tarvittaessa tulee olla yhteydessä alueelliseen ympäristöviranomaiseen. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kynnysarvotason ylittäviä maita ei voida siirtää ulkopuolelle hyödynnettäväksi ilman tarkempaa riskitarkastelua.

HULEVEDET JA VIHERKADUT
Mustasaarenkuja ja Mustasaarenlehto ovat viherkatuja, joissa on istutettuja osia katuvesien viivyttämiseen ja suodattamiseen. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Tulvareittiä ei saa padota. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä. Alueelle tulee laatia rakentamisen aikainen hulevesien hallintasuunnitelma, jota noudatetaan rakennustöiden aikana.

VIHER- JA PUUTARHAJÄTTEEN PAIKALLINEN KÄSITTELY
Puistoalueilla syntyvä viherjäte tulee käsitellä syntypaikallaan silppuamalla maastoon, käyttämällä katteena tai kompostoimalla. Viherjätettä varten rakennettavien kompostien sijoittaminen tulee suunnitella ympäristösuunnittelun yhteydessä.

ALUEELLA SYNTYVIEN MAAMASSOJEN KIERRÄTYS
Alueella syntyvät yläjäämämaat tulee sijoittaa lähialueelle erillisen suunnitelman mukaisesti.

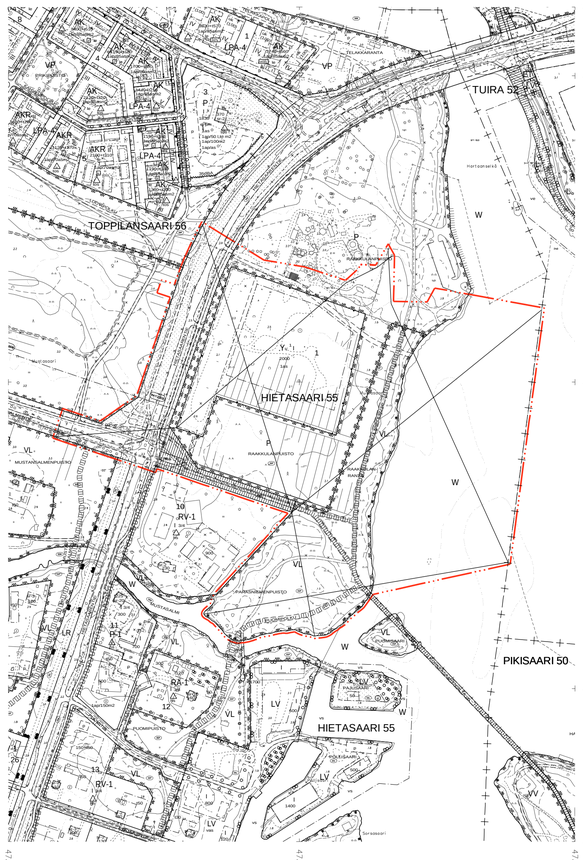
NATURA-ALUEEN LÄHEISYYDESSÄ SUUNNITTELU JA RAKENTAMINEN
Holstinpuronpuiston suunnittelussa ja kaivutöissä tulee huomioida riittävä lähivaluma-alueen kasvittaminen, riittävät viivytysrakenteet, kaivujen ajoitus sekä silttiverkkosuojaus uoman alaosalla. Työnaikaiset hulevesijärjestelyt ovat koko suunnittelualueella tärkeitä lieventämistoimia.
Katualueelta syntyviä maamassoja käytetään puiston täyttömaana ja sen muotoiluun. Suoraan lietettattaren kasvupaikoille ei tule johtaa hulevesiä.

RAAKKULANRANTA, RAAKKULANPUISTO JA PARASNIEMENPUISTO
Alueelle on laadittava käyttö- ja hoitosuunnitelma, joka hyväksytään yhdyskuntalautakunnassa. ELY-keskuksen luonto- ja alueidenkäyttö –yksikön kanssa tulee neuvotella käyttö- ja hoitosuunnitelman sisällöstä, jotta se on hyväksyttävissä suojeluperusteiden näkökulmasta. Natura-alueen läheisyydessä olevat katselulavat suojaavat rantavyöhykettä liialliselta kulumiselta. Lavojen jatkosuunnittelun yhteydessä varmistetaan ELY-keskuksen luonto- ja alueidenkäyttö -yksiköstä, että rakenteiden sijoittelu on hyväksyttävissä suojeluperusteiden näkökulmasta.
Raakkulanrannalle voidaan perustaa lakisääteinen luonnonsuojelualue ja myös sen edustan vesialueella olevan Natura-alueen suojelu voidaan toteuttaa lakisääteisenä luonnonsuojelualueena.

MUUNTAMOT JA TEKNISET LAITTEET
Muuntamoihin ja meluaitoihin saa integroida taidetta. Pumppaamot tulee maisemoida ympäristöön sopivaksi.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.	Sitovan tonttijaon mukainen tontti.



OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

HIETASAAREN KAUPUNGINOSA
KORTTELI 1 SEKÄ
PUISTO-, LÄHIVIRKISTYS-, VESI- JA KATUALUEET

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU HIETASAAREN KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 45-49.

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

ALUEELLA ON VOIMASSA 21.5.1969 (497), 25.10.1999 (1625) JA 9.1.2017 (1976) HYVÄKSYTYT/VAHVISTETUT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUHTEITA 30.6.2021

MAANMITTAUSINSINÖÖRI

PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1 : 1000
POIST.MERK. 1 : 4000

0 25 50 100
0 100 200 400

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS-PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2522 11417/2021	19.11.2021	28.1.2022	8.2.2022	28.2.2022	

SUUNNITTELIJA EINI VASU	PIIRTÄJÄ IRMA HYRY
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ KARI NYKÄNEN	EHDOTUS