

# 2548 Maikkulan täydennysrakentaminen

Ellinsuo viitesuunnitelma 21.6.2023

1:2000

## ELLINSUO

Asuinkerrosala yhteensä n. 7250 m<sup>2</sup>

AP 4650 kem<sup>2</sup>

Asuntoja yhteensä n. 59 kpl.

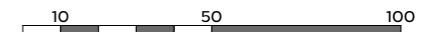
## Autopaikat:

AP-alueet 1,5 ap/as = 63 ap

AO- ja AO-7-alueet 2 ap/as = 34 ap

vieraspaikat 1/1000 m<sup>2</sup> = 7 ap

yhteensä 104 ap



LUOARKKITEHDIT

# 2548 Maikkulan täydennysrakentaminen

Ellinsuo kaavaluonnos 21.6.2023

1:3500



- AP Asuinpientalojen korttelialue.
- AO Erillispientalojen korttelialue.
- AO-7 Erillispientalojen korttelialue. AO-7 korttelialueelle saa rakentaa yksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä pientaloja. Piholle pääsyä varten tulee jokaisen asunon kohdalle jättää kulkuaukko. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.
- VL Lähivirkistysalue.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Eri asemakaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.
- Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.
- KNU** Kaupunginosan numero.
- 25** Kaupunginosan nimi.
- 50** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- TALONPOJANPU** Korttelin numero.
- 2000** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- hule Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
- le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- pp Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- ur Ohjeellinen uikouireitti.
- vm Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
- emt Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
- tr Tulvareitti. 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.
- rp Palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa.
- Säilytettävä puu.
- Vaara-alueen raja.
- MAIT Kolmiomääräys: ks. erillinen liite

LUOARKKITEHDIT

# 2548 Maikkulan täydennysrakentaminen

Ellinsuo kaavaluonnos 21.6.2023

1:2000



- AP Asuinpientalojen korttelialue.
- AO Erillispientalojen korttelialue.
- AO-7 Erillispientalojen korttelialue. AO-7 korttelialueelle saa rakentaa yksiasuntoisia erillisiä tai kytkettyjä pientaloja. Piholle pääsyä varten tulee jokaisen asunnon kohdalle jättää kukuaukko. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.
- VL Lähivirkistysalue.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- - - Eri asemakaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.
- - - Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.
- KNU** Kaupunginosan numero.
- 25** Kaupunginosan nimi.
- 50** Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- TALONPOJANPUU Korttelin numero.
- 2000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennusala.
- Ohjeellinen rakennusala.
- hule Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
- le Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- ↓ Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
- pp Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- ur Ohjeellinen uikouireitti.
- vm Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
- emt Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
- Tulvareitti. Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tulviva hulevesi virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittä ei saa padota haitallisesti. Reittä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.
- rp Palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa.
- o Säilytettävä puu.
- v Vaara-alueen raja.
- MAI1 Kolmiomääräys: ks. erillinen liite

## Ellinsuon kolmiomääräys

### **MAI1-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä**

#### KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Pääasiallinen julkisivumateriaali on puuverhous lämpimissä värisävyissä. Asuntopihat ja korttelialueet rajataan pensas- ja puuaidoin. Talojen pääasiallinen kattomuoto on harjakatto, väri tumma harmaa. Katosten kattopinnasta vähintään 50% tulee toteuttaa viherkattona.

#### HULEVEDET

Alueella tulee viivyttää hulevesiä 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintaa kohti, kuitenkin vähintään 117 m<sup>3</sup>. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä pintoja ja vesiaiheita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadeputtarhoihin tai painanteisiin. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista purku hulevesiverkostoon.

#### HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Alueen pohjois- ja itäosissa on todettu happamia sulfaattimaita 2m syvyydellä maanpinnasta, mikä on huomioitava kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa. Happamat kaivanto- ja suotovedet on tarvittaessa käsiteltävä.

#### MELU

Kainuuntietä lähinnä olevilla AO-tonteilla rakennukset sijoitetaan tontilla niin, että, ympäristömeluohjearvot alitetaan rakennusten suojassa. Rakennukset tulee sijoittaa tontin tienpuoleiseen laitaan.

#### AUTOJEN PYSÄKÖINTI

Velvoiteautopaikkamäärä on mitoitettu Oulun pysäköintinormin muiden alueiden mukaisesti.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Rivitalo ja kytketyt pientalot: 1,5 ap /asunto
- Erillispientalot: 2ap /asunto
- Lisäksi tulee yhtiömuotoisesti rakennettujen asuinrakennusten osalta rakentaa yksi vieraspaikka alkavaa 1000 k-m<sup>2</sup> kohden. Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi 50 autopaikkaa kohden ja tämän jälkeen yksi 50 autopaikkaa kohden.

#### POLKUPYÖRIEN PYSÄKÖINTI

Pyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Rivitalot ja kytketyt pientalot: 3pp /asunto
- Erillispientalot: 4pp /asunto

# 2548 Maikkulan täydennysrakentaminen

Näkymiä Knuutilankankaantieltä 21.6.2023



LUOARKKITEHDIT

# 2548 Maikkulan täydennysrakentaminen

Näkymiä kuntopolulta 21.6.2023



LUOARKKITEHDIT