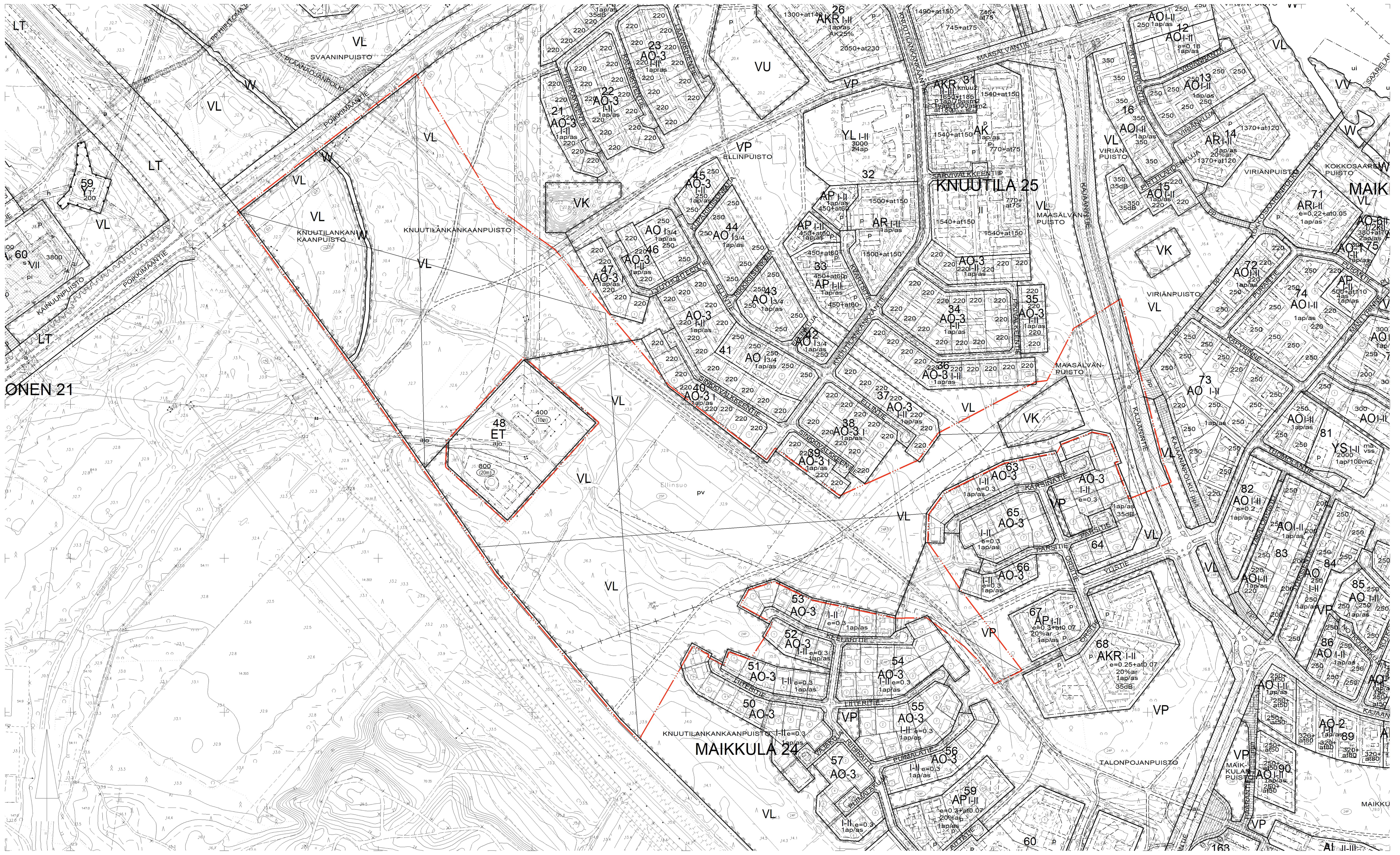

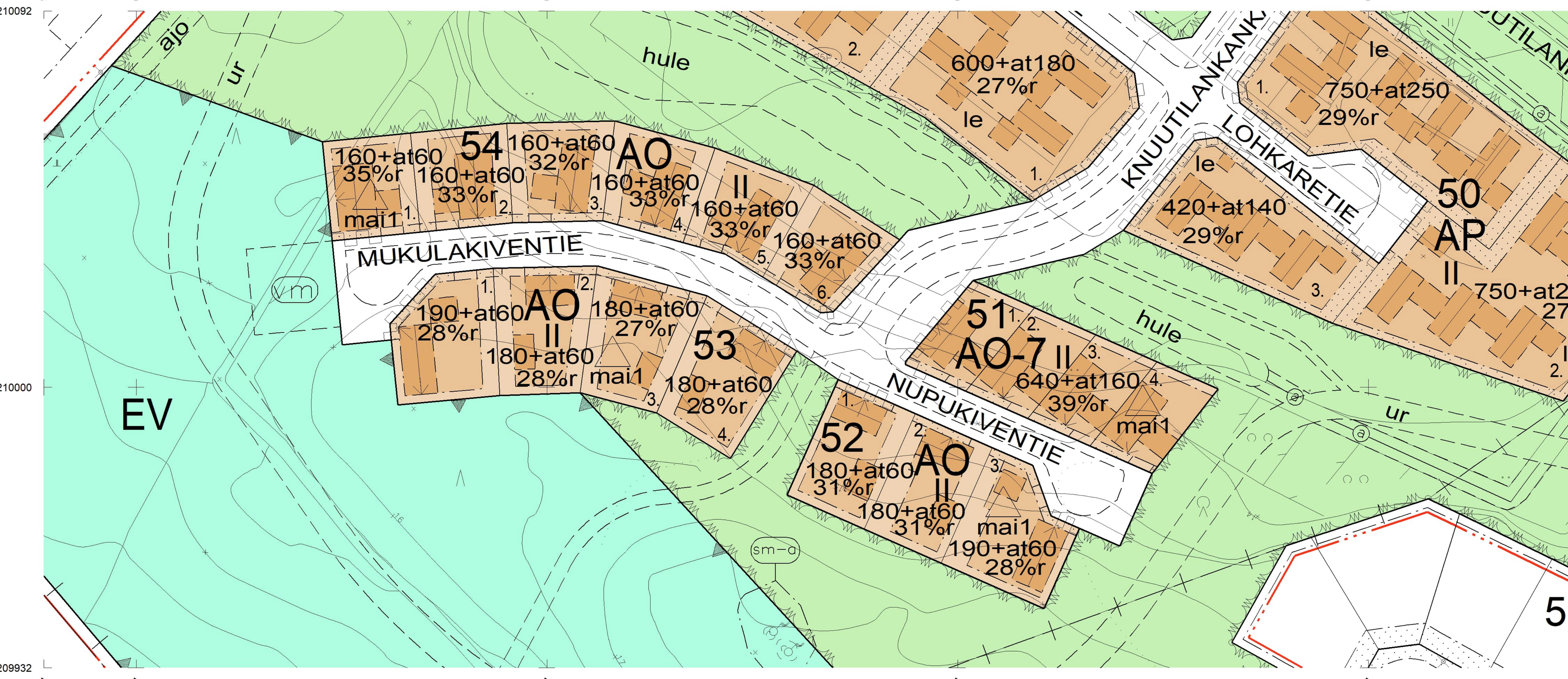

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

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.
33	VP	Puisto.
34	VL	Lähivirkistysalue.
68	EV	Suojaviheralue.
81	W	Vesialue.
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	25	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	KNUUT	Kaupunginosan nimi.
95	LEPOKIVENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96-3	180+at60	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan, talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreinä.
97-1	28% r	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-109	emt	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja.
126		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
133-101	le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134		Istutettava alueen osa.
136		Katu.
140-101	pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147	ajo	Ajoyhteys.
147-101	ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.
151-101	p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154		Johtoa varten varattu alueen osa.
154-101	a	Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
169-12	TIE	TIE-merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti arvokas tielinjaus. Alueen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti on turvattava alueen muutosten suunnittelussa sekä käytössä. Alueen arvot, monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus tulee huomioida. Katu- ja ympäristösuunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
170-11	sm-a	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. (sm-merkintään liittyvä kirjaintunnus viittaa kaavaselostuksessa olevaan kohdeluetteloon.)
174-3	et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennelma tai laitos.
174-101	vm	Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
175	sv	Suojavyöhyke.
189-11	luo-10	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueen luontotyyppien ominaispiirteitä ja huomionarvoisen lajiston esiintymiä ja elinolosuhteita ei saa hävittää tai heikentää. Alueella jo sijaitsevien yhdyskuntateknisten rakenteiden huolto ja kunnostus on sallittu alueen luontoarvot huomioiden.
190-34	rp	Palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa.
190-113	hule	Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-115	ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.
200-385	mai1	mai1-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

YLEISMÄÄRÄYKSET

AP-tonteilta tulee rakennusluvan yhteydessä esittää viheralan ammattilaisen laatima pihajärjestely-, istutus-, hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilalaskelma sekä viherkerroinlaskelma. Vihertehokkuuden tulee täyttää Oulun viherkertoimen vähimmäiskertoimen vaatimukset.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on puuverhous lämpimissä värisävyissä. Musta ja valkoinen väri on sallittu vain vähäisesti tehosteväreinä. Vierekkäisten AO- ja AO-7-tonttien sekä AP-kortteleiden rakennuksien tulee olla keskenään eri värisiä.

Asuinrakennusten pääasiallinen kattomuoto on harjakatto. Katon väri on tummanharmaa. AP-kortteleiden talousrakennusten ja autosuojien kattopinnasta vähintään 50 % tulee toteuttaa viherkattona.

Asuntopihat ja korttelialueet tulee rajata aidoilla. Mukulakiventietä ja Nupukiventietä vasten olevan tonttiaidan tulee olla väriltään musta pystyrima-aita, jossa rimaväli on 2 x riman leveys ja korkeus 1,2 m. AO-tonttien raja-aitojen sekä puistoa vasten olevien aitojen tulee olla pensasaitoja. AP-korttelialueet ja -tontit tulee aidata pensasaidoin.

AO-, AO-7- ja AP-kortteleissa on määritelty peittoprosentti. Peittoprosentti lasketaan tontin pinta-alasta. Peittoprosentin pohjapinta-alan muodostaa katosten ja rakennusten pohjapinta-ala ilman räystäitä.

Asumiseen tarkoitetuilla korttelialueilla saa 10 % kerrosalasta olla ympäristöä häiritsemätöntä työtilaa.

Tonteilla ei sallita kellareita.

AO-tonteille saa rakentaa yhden asunnon. Poikkeuksena on AO-tontit korttelissa 53 tontti 1 ja korttelissa 52 tontti 3, joille saa rakentaa 1–2 erillistä asuintaloa, joista toinen rakennus on selkeästi pienempi sivuasunto.
AO-7 korttelissa 51/1–4 tulee rakentaa kytkettyjä pientaloja.

HULEVEDET

Alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää 1 m3/100 m2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä viimeistään 24 tunnin kuluessa, ei kuitenkaan alle puolessa tunnissa ja niistä tulee olla ylivuoto. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä pintoja ja vesiaiheita sekä pyrkiä johtamaan kattovedet sadepuutarhoihin tai painanteisiin. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

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

MELU

Kainuuntietä lähinnä olevilla AO-tonteilla, korttelissa 54 tontilla 1 ja korttelissa 53 tontilla 1 rakennukset sijoitetaan tontilla niin, että rakennukset suojaavat tontin oleskelualueita. Rakennukset tulee sijoittaa pitkittäin tontin länsilaitaan ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennuksen itäpuolelle rakennuspaikan ääniolosuhteet huomioiden. AO-korttelissa 53 tontilla 1 Kainuuntielle päin suuntautuvat parvekkeet/terassit on lasitettava.

AUTOJEN PYSÄKÖINTI

Velvoiteautopaikkamäärä on mitoitettu Oulun pysäköintinormin muiden alueiden mukaisesti. Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:
- Rivitalo ja kytketyt pientalot: 1,5 ap/asunto
- Erillispientalot: 2 ap/asunto
- Lisäksi tulee yhtiömuotoisesti rakennettujen AP-kortteleiden asuinrakennusten osalta rakentaa yksi vieraspaikka alkavaa 1000 k-m2 kohden. Esteettömiä 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

300-29

Ellinsuon asemakaavan katu-, puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- ja vesialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

HULEVEDET

Asuinkorttelien väliin jäävä hulevesipuisto 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 mm. polkuyhteyksin.

Liikennöidyiltä kaduilta ja yleisiltä alueilta syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytys- tai suodatusrakenteiden kautta ennen purkua. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suosia vettä osittain tai kokonaan läpäiseviä päällysteitä, hulevesipainanteita, vesiaiheita ja kosteikkoja. Tulvareitit on turvattava. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, etteivät ne huononna vastaanottavan vesistön kuntoa.

EV- ja VL-alueilla tulee huomioida työaikainen vesiensuojelu.

PALSTAVILJELYALUE

Palstaviljelyalue tulee rajata pensasaidoin ja istutuksin tonttien katujen ja puiston suuntaan. Knuutilankankaanpolun puolelle tulee lisäksi istuttaa puita. Istutuksien ja puuston sijoittamisessa tulee huomioida katujen näkemäalueet. Palstaviljelyalueen autopaikat tulee sijoittaa Lepokiventien päähän.

KASVILLISUUS JA PUUSTO

Polkujen tai reittien rakentaminen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle on (EV/luo) on kielletty.

Olevia puita tulee pyrkiä säilyttämään rakentamisalueiden läheisyydessä. Säilytettävien puiden ympärillä oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidalla, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kyseistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdoissa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvyydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

MAANLÄJITYS

EV- ja VL-alueita voidaan käyttää alueen rakentamisessa syntyvien ylijäämämaiden läjittämiseen. Läjityksessä on huomioitava potentiaalinen hapan sulfaattimaa happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi sekä luonto- ja maisema-arvot. Läjittämisestä tulee laatia ohjeellinen suunnitelma, jossa otetaan kantaa tulevaan virkistyskäyttöön, maisemointiin ja happamien valumavesien hallintaan. Happamien sulfaattimaiden läjittäminen edellyttää ympäristölupaa. Muiden maamassojen osalta lupatarve on selvitettävä erikseen ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

MUUNTAMOT

Muuntamorakennusten etäisyys naapuritonttien rakennusalan rajasta tulee olla vähintään 8 metriä.

VALAISTUS

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

MELU

Suojaviheralueille ja lähivirkistysalueille, joilla melutason yöohjearvo ylittää 45 dB, ei rakenneta oleskelu- ja virkistystoimintoja, kuten leikkipuistoja ja ulkokuntosaleja. Alueiden läpi saa kulkea reittejä.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

2.	Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

KNUUTILAN KAUPUNGINOSA
KATU-, LÄHIVIRKISTYS-JA VESIALUEET

MAIKKULAN KAUPUNGINOSA
KATU-, LÄHIVIRKISTYS- JA PUISTOALUEET

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUVAT KNUUTILAN KAUPUNGINOSAN
KORTTELIT 49-54.

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

ALUEELLA ON VOIMASSA 26.4.1982 (980), 9.5.1983 (1011), 18.6.2007 (1931)
JA 10.3.2008 (1981)

POHJAKARTTA ON MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54a§ MUKAINEN
JA VASTAA OLOSUHTEITA 12.3.2025

MAANMITTAUSINSINÖÖRI
PENTTI STENIUS

MITTAKAAVA 1:2000
POIST. MERK. 1:3000

0 50 100 200
0 75 150 3000

ASEMAKAAVOITUS

KAAVATUNNUS DRNO	LAATIMIS-PÄIVÄMÄÄRÄ	KORJAUS-PÄIVÄMÄÄRÄ	YHDYSKUNTA-LAUTAKUNTA	KAUPUNGIN-VALTUUSTO	VOIMAANTULO-PÄIVÄMÄÄRÄ
564-2548 13318/2022	31.10.2024	14.3.2025	8.4.2025	28.4.2025	

SUUNNITTELIJA EINI VASU, AINO VALTAVAARA	PIIRTÄJÄ EMMA NEVALAINEN
KAAVOITUSJOHTAJA KARI NYKÄNEN	EHDOTUS