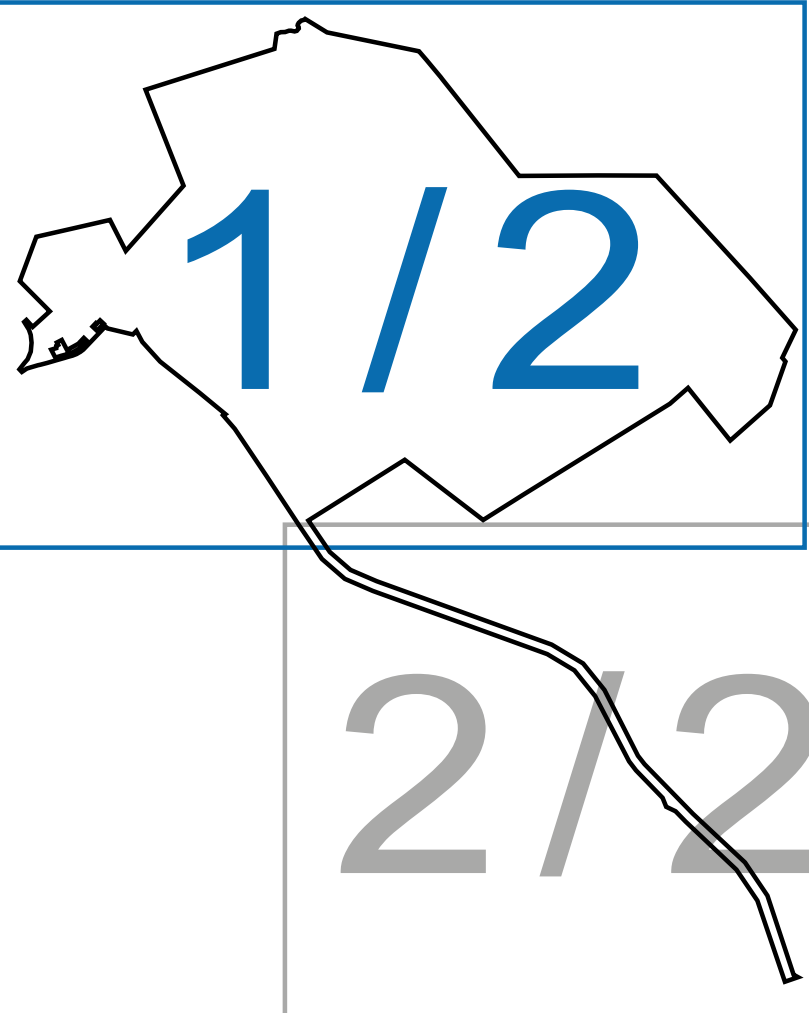
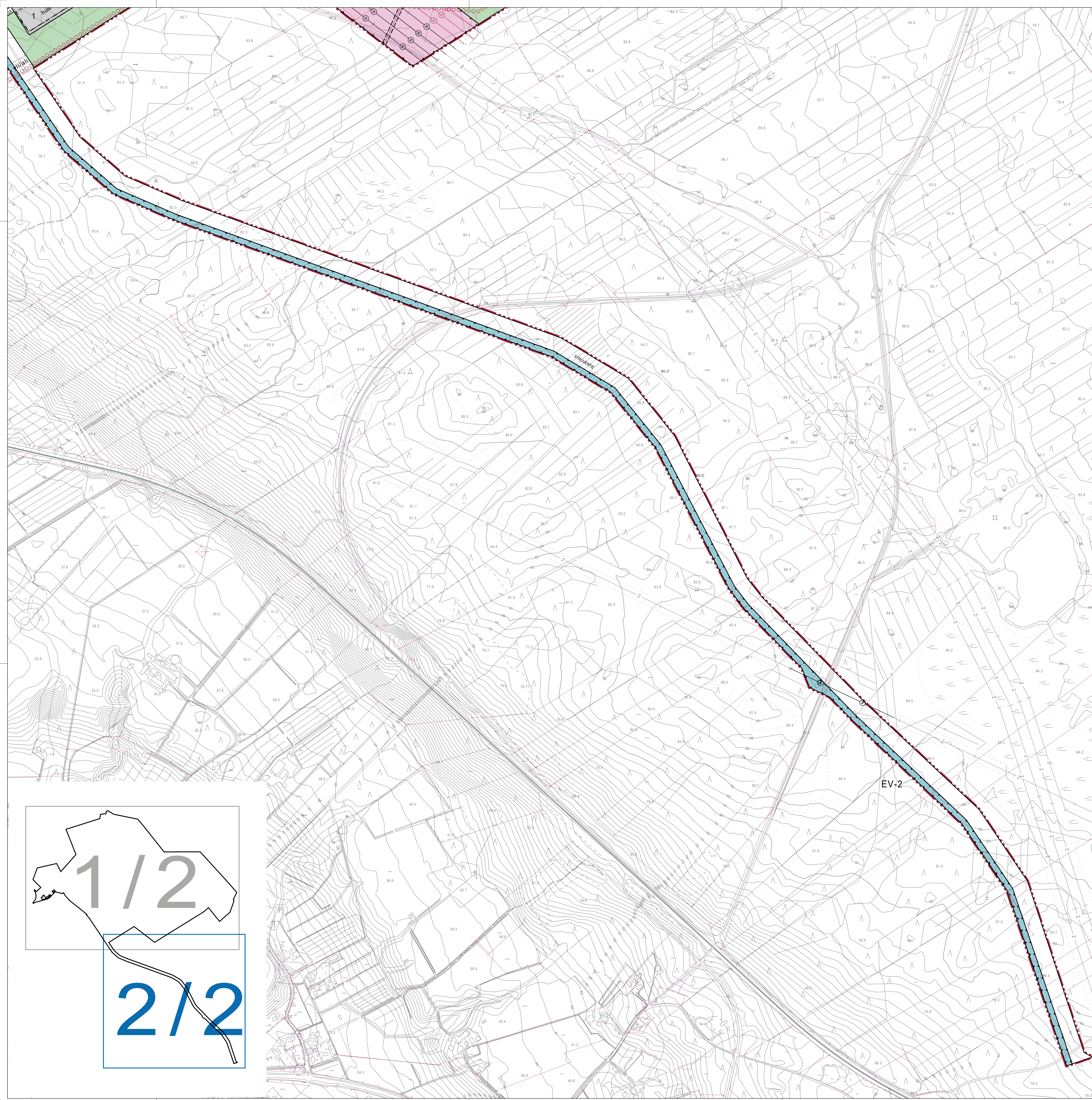


[illegible]



YLEISMAÄVIEROINNIN JA MAÄRYKSET

KTY-2

T

TY

T/kem-1

VL/s

RM

LP

ET

EN

EV

EV-2

MU/s

MY

MY-1/s

W

Liikarakennusten korttelialue

Alue on varattu toisto-, palvelu-, hallinto-, tutkimus- ja tuotantotoimintaan sekä muuta työpaikkatoimintaan varten. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiritä aiheuttamattomia liike- ja varastoiltoja sekä pienimuotoista koulutus- ja kokoustoimintaa.

Alueella sallitaan työpaikkatoimintaan liittyviä myymäliä, näyttelyitä, kahviloita ja muuta vastaavaa liike- tai palvelutoimintaa. Asuinalueisto voidaan salliä kintieistön hoidon, vartiointiin tai toimintaan liittyvää henkilöluokan käyttöön.

Rakentamisen mitattavaa ja sijoittumisen soveltavan ympäristön. Toiminnot eivät saa aiheuttaa häiriä alueen ulkopuolella sijaitseville asuinalueille.

Korttelialue varataan teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa päättökorttelusta palveluvia muita tiloja, kuten toimisto-, liike- ja terminaaliiltoja. Toiminnasta ei saa aiheuttaa ympäristön merkittäviä melua, tärinää, väkijätä, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla saa sijoittaa merkittäviä, vaarallisia kemikaaleja varastoitavan laitoksen.

Korttelialue varataan ensisijaisesti datakeskustoiminnalle ja siihen liittyville varavaihtokäsitteille. Teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoille. Korttelialueen teollisuustoiminnan ja siihen liittyville varastoille ympäristön lisäksi toimintaa saa sijoittaa päättökorttelusta palveluvia muita tiloja, kuten toimisto-, liike- ja terminaaliiltoja. Toiminnasta ei saa aiheuttaa ympäristön merkittäviä melua, tärinää, väkijätä, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla saa sijoittaa merkittäviä, vaarallisia kemikaaleja varastoitavan laitoksen.

Korttelialue varataan ensisijaisesti datakeskustoiminnalle ja siihen liittyville varavaihtokäsitteille. Teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoille. Korttelialueen teollisuustoiminnan ja siihen liittyville varastoille ympäristön lisäksi toimintaa saa sijoittaa päättökorttelusta palveluvia muita tiloja, kuten toimisto-, liike- ja terminaaliiltoja. Toiminnasta ei saa aiheuttaa ympäristön merkittäviä melua, tärinää, väkijätä, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla saa sijoittaa merkittäviä, vaarallisia kemikaaleja varastoitavan laitoksen.

Korttelialue varataan ensisijaisesti datakeskustoiminnalle ja siihen liittyville varavaihtokäsitteille. Teollisuustoiminnalle ja siihen liittyvälle varastoille. Korttelialueen teollisuustoiminnan ja siihen liittyville varastoille ympäristön lisäksi toimintaa saa sijoittaa päättökorttelusta palveluvia muita tiloja, kuten toimisto-, liike- ja terminaaliiltoja. Toiminnasta ei saa aiheuttaa ympäristön merkittäviä melua, tärinää, väkijätä, ilman tai veden pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

VL/s

RM

LP

ET

EN

EV

EV-2

MU/s

MY

MY-1/s

W

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Korttelin numero.

Kadun, tien, katuaukon, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Ohjeellinen tontin numero.

Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetrinä.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusala.

Isutettava ja/tai luonnontilaisena säilytettävä alueen osa.

Osa-alue, jolla on /jolla on isutettava puusta ja pensasta tiheä reuna-tyhkyke. Alue tulee hoitaa kasvupohjansa mukaisena monikerroksisena kasvillisuusvyöhykkeenä.

Katu.

Ohjeellinen yhdyskuntateknisen huollon osa-alue.

Ohjeellinen hulevesien hallintaan tarkoitettu osa-alue.

Toimitettavan hulevesien hallintaan tarkoitettu osa-alueen koko, sijainti ja muoto voivat poiketa huomattavasti korttelin oheisesta suunnitelmasta. Ohjeelliset osa-alueet havainnollistavat tarvittavaa pinta-ala hulevesien imeyttämistä ja viivittämistä varten korttelissa. Hulevesien hallinnaksi toteutettavien osa-alueiden määrä, sijainti ja muoto tulevat perustumaan korttelin tai tontin toteutussuunnitelmaan.

Ohjeellinen maa-ainesten läilykseen tarkoitettu osa-alue.

Toimitettavan korttelin sisäisten maamassojen sijoittamiseen tarkoitettua osa-alueen koko, sijainti ja muoto voivat poiketa huomattavasti korttelin oheisesta suunnitelmasta. Ohjeelliset osa-alueet havainnollistavat rakennuskoikeuden toteuttamiseen suhteutettua tarvittavaa pinta-aloja maamassojen sijoittamiseksi varten korttelissa. Toimitettavien osa-alueiden määrä, sijainti ja muoto tulevat perustumaan korttelin tai tontin toteutussuunnitelmaan.

Tutkimus- ja kehitys-alue.

Osa-alueelle kohdistuvista suunnitelmissa ja toimenpiteistä on pyydetty Luonnonvarakeskuksen lausunto.

Ohjeellinen majotusrakennuksen rakennusala.

Rakennusalaalle saa toteuttaa metsähoitoilain kaltaisen retkeilymajan. Oulujen virkistysmaisen arvot tulee huomioida alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa. Rakentamisluvan yhteydessä on esitettävä rakennushankkeen suhteutettu riittävä mallitus rakentamisen soveltavuudesta maisemaan. Rakennukset tulee toteuttaa koon, muodon, materiaalien ja väriyksen osalta siten, että ne sopivat matkailualueen ja luonnon säilyttämiseen ja virkistysympäristöön, eivätkä ylitä latvuskeruuta. Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa seuraavasti:

- 1 ap ja 2 pp majotushuoneistoa kohti
- 1 ap ja 2 pp kokous- ja ravintolatiltojen neljää istumapaikkaa kohti
- 1 ap ja 1 pp 50 k-m² toimistotiloja kohti
- 1 ap ja 1 pp kahta työntekijää kohti

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde, arvoluokka 1.

Luonnon arvokohde tulee huomioida suunnittelussa ja toteutuksessa sekä turvata alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän luonnon. Luonnonvuojelualue 78.9.2. momentin tarkoituksella EU:n luontodirektiivin liitteen IV laji (viljasammakko). Lajin lisääntymis- ja leviähyspaikkojen hakenäminen ja hävittämisen on kielletty. Osa-alueelle kohdistuvista suunnitelmissa ja toimenpiteistä on pyydetty alueellisen ympäristöviranomaisen lausunto. Numero viittaa kaavaseleuksen luetteloon.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde, arvoluokka 1.

Pienvesikohde, jonka luonnontilan vaaranattomuus on kielletty. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on huomioitava luontoarvot sekä alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän luonnon turvaaminen. Osa-alueelle kohdistuvista suunnitelmissa ja toimenpiteistä on pyydetty alueellisen ympäristöviranomaisen lausunto. Numero viittaa kaavaseleuksen luetteloon.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde, arvoluokka 3.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä huomioimaan luontoarvot sekä alueen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän luonnon turvaaminen. Numero viittaa kaavaseleuksen luetteloon.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde, arvoluokka 4.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan huomioimaan luontoarvot. Numero viittaa kaavaseleuksen luetteloon.

Ilmajohdot varten varattu ohjeellinen alueen osa.

Uutta ilmajohdot varten varattu ohjeellinen alueen osa.

Uutta maanalaista johtoa/putkea varten varattu ohjeellinen alueen osa.

Ohjeellinen ukolureitti, yhteys sivoa.

Ohjeellinen uusi ukolureitti, yhteys sivoa.

Sijaintiltaan ohjeellinen ukolureitti yll-aiukku.

Sijaintiltaan ohjeellinen ajoyhteys.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa.

Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue, Oulujoki-alueen kulttuurimaisemat.

Joki-alueen maisema-alueita rajaavien selannealueiden metsäiset reuna-alueet tulee säilyttää puustoisena, sillä ne näkyvät laajalle joki-alueen ja muodostavat sen poikki avoimien näkyvien lausumaisena.

YLEISMAÄVIEROINNIN JA MAÄRYKSET

Alueen rakentamisessa tulee suosia ilmastokestävää ratkaisuja materiaali- ja toteutustavoissa sekä tutkia mahdollisuudet uusiutuvan energian käyttöön.

Alueen maamassojen käsittelyssä, varastoinnissa ja lopullisessa sijoituksessa tulee ensisijaisesti pyrkiä siihen, että ne sijoituvat alueella. Rakentamisessa ohjeellisesti maamassojen sijoitus tulee tehdä ensi sijassa asemakaava-alueella korttelialueiden sisällä ja korttelialueella toisella. Kadunrakentamisen ylijäämät on ensisijaisesti läjitettävä katualueelle. Haggamin sulkattamien esilynnymien tulee selvittää ennen otusta- tai maanrakennusalueen alottamista. Potentiaalisesti hapan maaperä tulee huomioida maarakennuksessa ja rakennusmateriaalien valinnassa. Rakentamisessa suositellaan käytettäväksi vähäpäästöisiä materiaaleja, uusia- ja kiertäjämateriaaleja sekä puurunkoisia ja/tai puuverhoituja rakennuksia. Alueen suunnittelussa on huomioitava kiertäjätuotteen toteutusta, kuten jakamisen palvelut ja vertaisverkko, purtu- ja rakennusmateriaalien kierrätys ja alueella syntyvien maamassojen kierrätys.

Rakentamisen, tontin käytön ja hulevesien suunnittelussa on huolehdittava siitä, että asemakaava-alueella tapahtuva rakentaminen ei vaaranna lähimyrätön luontoa ja eläimistöön liittyviä arvoja tai pintavesien laatua. Alueella tapahtuva toiminta ei saa aiheuttaa vesistöjen pilaantumista. Syntyvä kuormitus tulee arvioida lupaavaiheissa ennen vesienhallintarakenteiden suunnittelua. Vesienhallintarakenteet tulee rakentaa lisäajalla tehdeksi ja tiestön rakentamisen yhteydessä.

Hulevedet tulee imeyttää jätin viivittävillä tontilla. Hulevesien imeyttämistä tulee edesauttaa materiaali- ja toteutustavoilla. Vettä läpäsämentöimillä pinnolla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää/viivittävillä tontilla siten, että rakenteiden mtiolustilavuuden tulee olla vähintään 1,85 kuutiometriä jokaisa 100 vettä läpäsämentöintä pinnaneliometriä kohden. Vihertalon pinta-alaista vain kolmasosa kaskeaan läpäsämentöimäksi. Rakentamassa tulee olla suunniteltu viivittö. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä biosuodattamalla tai hiekan- ja öljynteräsin sammuks- ja prosessivesin kautta. Epäpuhtaita sammuks- ja prosessivesin ei saa johtaa vesistöihin tai ympäristöön. Sammutusajottevedet tulee ohjata alueella erillisin saldotiin, alaisin tai hulevesien hallintarakenteisiin. Jos sammutusvedet ohjataan hulevesien viivittöksen tarkoitettuihin painanteisiin, alaisin tai saldotiin, ne tulee suunnitella suojeltavina rakenteina. Rakentamassa-asialkijoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selitys hulevesien hallintamateriaaleille on esitettävä suunnitelmia rakentamisen aikaisista hulevesien hallinnan toteuttamisesta ennen rakentamisen ryhtymistä. Hulevesiäviivittämässä ja -suunnitelmassa tulee huomioida hulevesien hallinta myös tulvatilanteissa. Hulevesisuunnittelussa tulee huomioida luonnontilaisen ja luonnontilaisena olemassa olevien ja pintamoduutumin omiaspiirteet sekä viitasammakkojen lisääntymis- ja leviähyspaikkojen riittävä vedensääntä ja vedenlaatu. Täyryä koskee myös rakentamisen aikaisista huleveden hallintaa, vesien johtamista ja kiintoakkuuomistusta.

Rakennusten julkisivumateriaalien tulee sopiauupa ympäröivän luonnontilaisen maiseman. Alueelle sijoituvien atojen tulee olla korkeat ja suuria ja ympäristön ja maiseman sopiva. Tarvalla esitettävä kiikasta valoja ei saa rakentaa, eikä kiikasta kohdevaloja saa suunnitella olemassa olevan asuuksen suuntaan. Rakennuksiin saa liittää rakennusten arkkitehtuurin sopiauupa läpäsämentöintä aurinkopaneelita tai muita aurinkoenergian keräämiä, jotka eivät erotu julkisivusta häiritsevästi. Alueella sallitaan vihertalon. Rakennusten ulkoiset eivät saa olla laaja-alaista heijastavaa materiaalia, kuten lasia, lintojen törmäysriskin takia. Lasipintoja voidaan käyttää, jos lasit on kiviöitu tai lasien edessä on rakenne-elementtejä, jotka vähentävät törmäysriskiä.

Teollisuuskorttelien (T, Tkem, TY) rakennusten vesikatot ylimmän kohdan korkeusarvona on enintään 25 metriä ja rakennelmat saa ulottaa enintään 35 metrin korkeuteen maanpinnasta. Tkem-korttelialueen rakentamisen sijoittelussa tulee huomioida tarvittavat alueen sisäiset suojatietämykset kemikaalivarastojen ja prosessilaitojen kesken ja näihin liittymätöimintöihin, kuten toimistotiloihin ja pysäköintipaikkoihin. Tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja varten. Alueella saa lisäksi sijoittaa toimintaa tukevia henkilökuon loppiltoja 1 % sallittua kerrosalasta. Jokaisella Tkem-korttelialueen tontilla tulee järjestää pelastustienyhteyks kahdesta suunnasta myös rakentamisen aikana. Tontin pelastustiet tulee hyväksyttää rakentamisluvan yhteydessä.

Rakentamassa jäävät tontinosat, joita ei käytetä liikenteeseen, huoltoon tai pysäköintiin, on istutettava tai pidettävä luonnontilaisina. Rakennusten välillä tulee istuttaa pui- ja pensasryhmiä. Maa- ja metsätalousalueeseen rajoituvien tonttien ja tontinosien ulkoiset tulee suunnitella siten, että korttelialue liittyy mahdollisimman luonnollisesti viheralueeseen. Hiiharjojen kasvattamiseksi suositellaan istutettavaksi puustoa (haapa, ralla ja muut isot paju- ja tervalepää sekä metsäkuusi). Alueen istutuksessa tulee käyttää alueen metsätyypin mukaisia kasvilajisuutta ja suosia FinE-lajeja ja -ajikkeitä, jotka ovat ilmastollisesti luotettavia. Luonnontilaisilla ja istutettavilla metsätiloilla alueille on mahdollisuuksien mukaan jätettävä vähintään 10 kuutiometriä eri lahoasteista lahopuuta (pysty- ja maapuu) metsähenkisiä koden luonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi. Mahdollisten harvennushakuiden yhteydessä tulee pyrkiä lisäämään pölkkeitä lintujen pesäpui.

Maa- ja metsätalousalueille (MU ja MY) voidaan tarvittaessa sijoittaa teknisiä huoltoja palveluvia rakennuksia ja rakennelmia kuten muuntamoita, pumppaamoja sekä vesi- ja viemärijohdot siten, että ne eivät aiheuta häiriä hulevesien johtamiselle. Maa- ja metsätalousalueille (MY) sijoitetaan rakennuksen ja rakennelman pohjan pinta-ala saa olla enintään 100 m². Katualueiden yhteyteen voidaan sijoittaa alueen yhdyskuntateknistä huoltoja palveluvia johtoja ja putkia.

Meluhaatitöjen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa on noudatettava valtioneuvoston päätöstä (Vnp 993/1992) melutasojen ohjeistoista sekä sosiaali- ja terveysministeriön asettamia sisämielen toimenpidetä- arvoja (STM 545/2015). Toimintaan liittyvä meluselvitys tulee esittää rakentamisluvan yhteydessä.

Alueella on sallittu meluhäirätojen. Ilmajohdot suojavyöhykkeille ja muille avoimille alueille suositellaan toteutettavaksi pölyjäljetä. Alueen ilmajohdot toteutuksessa tulee pyrkiä yhtenäistämään.

Tonttikortit on pyrittävä liittämään luontevasti ilman korkeita ja jyrkkiä pengerryksiä ympäröivään maastoon. Tontille sijoitettavat mahdolliset maastoluokat tulee istuttaa. Korttelialueella tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa alueen yleisilleen kannalta sopivalla tavalla. Lumen pois kulkettaminen on välttöinen kehtyksen taavotteita, joten rakentamassa-asialkijoihin on esitettävä lumen varastoimistilat.

Korttelialueilla tulee rakentaa autojen ja polkupyörien pysäköintipaikkoja sekä sähköautojen latauspisteitä tontin tarpeen mukaan. Pysäköintilueet tulee jäsennellä pui- ja pensasistutuksin.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 ap / 1000 k-m² datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti
- 1 ap / 200 k-m² toimistotiloja kohti
- 1 ap / 100 k-m² teollisuustiloja kohti
- 1 ap / 80 k-m² toimistotiloja kohti

Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- 1 pp / 2000 k-m² datakeskushalleja ja vastaavia tiloja kohti
- 1 pp / 2000 k-m² varastotiloja kohti
- 1 pp / 1000 k-m² teollisuustiloja kohti
- 1 pp / 80 k-m² toimistotiloja kohti

Puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaia katutassa tilassa. Asemakaavan merkityn rakennuskoodeen lisäksi saa rakentaa pysäköintitilat.

Voimassa olevan asemakaavan merkinnot korttelissa 910-913.

Erilispientalöjen korttelialue (AO).

Muutolu luonnontilaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerroksien luuttavaksi tilaksi ja muutolu luonnontilaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää jalkiteitä, jotka ovat ilmastollisesti luotettavia. Luonnontilaisilla ja istutettavilla metsätiloilla alueille on mahdollisuuksien mukaan jätettävä vähintään 10 kuutiometriä eri lahoasteista lahopuuta (pysty- ja maapuu) metsähenkisiä koden luonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi. Mahdollisten harvennushakuiden yhteydessä tulee pyrkiä lisäämään pölkkeitä lintujen pesäpui.

AO

1/2, 1, 1, 1/2

e=0,18+0,05

Voimassa olevan asemakaavan merkinnot korttelissa 910-913.

Erilispientalöjen korttelialue (AO).

Muutolu luonnontilaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerroksien luuttavaksi tilaksi ja muutolu luonnontilaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ulakon tasolla saa käyttää jalkiteitä, jotka ovat ilmastollisesti luotettavia. Luonnontilaisilla ja istutettavilla metsätiloilla alueille on mahdollisuuksien mukaan jätettävä vähintään 10 kuutiometriä eri lahoasteista lahopuuta (pysty- ja maapuu) metsähenkisiä koden luonnon monimuotoisuuden lisäämiseksi. Mahdollisten harvennushakuiden yhteydessä tulee pyrkiä lisäämään pölkkeitä lintujen pesäpui.

MUHO

PYHÄNSIVUN ASEMAKAAVA JA LEPPINIEMEN ASEMAKAAVAMUUTOS

1:5000 EHDOTUS

15.12.2025

Asemakaavalla muodostuu Muhoksen Pyhänselän alueen kortteli 996-1003 sekä niihin liittyvät erityis-, liikenne-, katu-, vesi- ja maa- ja metsätalousalueet.

Asemakaavan pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen ja vastaa olosuhteita 15.5.2024.

Pohjakartan hyväksyjä Ulla-Maija Karjalainen Maankäyttöinsinööri

Valmistusvaihe Valmistuslaineisto nähtävillä 28.4.-31.5.2025 ja 2.10.-5.11.2025 pv.kk.-vv.kk.vvvv

Kaavahdotus nähtävillä 28.4.-31.5.2025 ja 2.10.-5.11.2025 pv.kk.-vv.kk.vvvv

Hyväksytty kunnanhallituksessa 28.4.-31.5.2025 ja 2.10.-5.11.2025 pv.kk.-vv.kk.vvvv

Kuultettu voimaan 28.4.-31.5.2025 ja 2.10.-5.11.2025 pv.kk.-vv.kk.vvvv

Valmistusvaihe Valmistuslaineisto nähtävillä 28.4.-31.5.2025 ja 2.10.-5.11.2025 pv.kk.-vv.kk.vvvv

Kaavahdotus nähtävillä 28.4.-31.5.2025 ja 2.10.-5.11.2025 pv.kk.-vv.kk.vvvv

Hyväksytty kunnanhallituksessa 28.4.-31.5.2025 ja 2.10.-5.11.2025 pv.kk.-vv.kk.vvvv

Kuultettu voimaan 28.4.-31.5.2025 ja 2.10.-5.11.2025 pv.kk.-vv.kk.vvvv