

KEMPELEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS / ZENIITIN ALUE























LINNAKANGAS/LINNAKANGAS 112/026
LINNAKANGAS/ZENIITTI 112/027

Asemakaava koskee kiinteistöjä 244-401-2-44, 244-401-4-486, 244-401-4-634, 244-401-21-29, 244-401-21-30, 244-401-33-39, 244-401-33-42, 244-401-33-47, 244-401-182-0 ja 244-896-4-1.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 26247–26255 ja sekä niihin liittyviä katu- ja viheralueita.

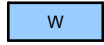
Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat Linnakankaan osa-alueen korttelin 26230 tontit 6-8 ja korttelit 27000-27051 sekä niihin liittyvät erityis-, viher- ja katualueet.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Yhdistetty erillispientalojen sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
	Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.
	Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.
	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue.
	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
	Toimitilarakennusten korttelialue.
	Lähevirkistysalue.
	Ohjeellinen leikkipuisto.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Uimaranta-alue.
	Loma-asuntojen korttelialue.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
	Leirintäalue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Autopaikkojen korttelialue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Mastoalue.



Suojaviheralue.



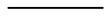
Vesialue.



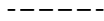
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



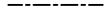
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



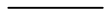
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

ZEN

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

1234

Korttelin numero.

23

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

KATU

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

1234

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

e=0,3

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

maj 20%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää majoitustiloja varten.

m60

Merkintä osoittaa kuinka monta kerrosalaneliömetriä vähintään tontille sallitusta rakennusalasta on varattava liike-, myymälä-, näyttely tai muuksi asiakaspalvelutiloiksi kadunvarsirakennuksen ensimmäisestä kerroksesta.

tp100

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä voidaan käyttää rakennuspaikkaa kohden liike- ja työpaikkarakentamiseen sen estämättä, mitä rakennusoikeudesta on määrätty.

IV

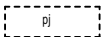
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



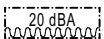
Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



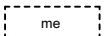
Ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 20 dBA.

(1,2,3)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Ohjeellinen meluvalli.



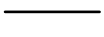
Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivytämiseen, johtamiseen ja imeyttämiseen tarkoitettu alue



Vesialueen osa, jolle saadaan rakentaa uimarantaan liittyviä laitteita.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Katuaukio/tori.

	Ohjeellinen ulkoilupolku.
	Ohjeellinen moottorikelkkareitti.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
	Muuntajan vaara-alue.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Puusto säilytetään mahdollisimman luonnontilaisena. Alueen hoito- ja kunnostustöissä huomioidaan linnusto säästämällä tiheikköjä ja lahopuuta.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös: Linnakangas (244010002) hautaröykkiö. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto. Muinaisjäänös tulee merkitä selvästi maastoon ennen ympäröivän alueen ja tiestön rakentamisen aloittamista.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue on säilytettävä luonnonmukaisena. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät sen luontoarvoja.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Luonnonsuojelulain 39 §:n nojalla rauhoitetun törmäpääskyn pesimäalue. Lajin yksilöiden, pesien ja munien vahingoittaminen tai tappaminen ja yksilöiden tahallinen häiritseminen erityisesti pesimäaikana on kielletty. Rauhoitusmääräyksistä poikkeamista koskevat asiat ratkaisee Varsinais-Suomen ELY-keskus.
-31	Indeksi osoittaa, että korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.
-50	Indeksi osoittaa, että korttelialue sisältyy Oulun seudun laatuikäytävään, missä vaaditaan yksityiskohtaiselta suunnittelulta ja toteutukselta korkeatasoista ja vetovoimaista taajamarakennetta, kevyen liikenteen huomioimista ja ympäristörakentamista. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota vallatielle avautuviin julkisivuihin ja viherrakentamiseen. Laatuikäytävän varrella on järjestettävä hyvät ja turvalliset kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet ja yhteydet joukkoliikennepysäkeille ja varattava polkupyöräpaikoitukselle riittävä tila korttelin sisällä. Rakennuslupa-asia kirjoihin tulee sisältyä ympäristösuunnitelma, jossa edellä mainitut asiat on osoitettu hyväksyttävällä tarkkuudella.
-55	Indeksi osoittaa, että korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan suuryksikköä.
-70	Liikerakentamisen määrä rakennuspaikalla tulee olla alle 4000 k-m ² .
-75	Indeksi osoittaa, että korttelialueelle saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 10 000 k-m ² .
-76	Indeksi osoittaa, että kallioseinämiä yleisturvallisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Yleisölle avoimet alueet tulee turvata putoamisvaaralta sopivalla aitauksella. Turva-alueen järjestämisellä tulee estää yleisön pääseminen mahdollisen sortumavaarallisen tai putoavan materiaalin alueelle.
-77	Indeksi osoittaa, että alueelle sijoituvan rakentamisen tulee perustua kallioseinämän kunto, mahdolliset luitustarpeet ja turvaetäisyydet huomioon ottaviin kalliorakentamisen asiantuntemusta hyödyntäviin toteutussuunnitelmiin.
-78	Indeksi osoittaa, että alueelle voidaan sijoittaa liikuntaan, virkistykseen ja vapaa-aikaan liittyviä rakennuksia, rakenteita, laitteita ja taide-elementtejä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueelle rakennettavien asuntojen rakenteiden ääneneristävyyden tulee olla sellainen, ettei sisätilojen melutaso ylitä päiväaikaan 35 dB ja yöaikaan 30 dB. Melualueiden puoleisille julkisivuille rakennettavat parvekkeet/terassit tulee lasittaa.

Asemakaava-alueella rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä rakennuspaikkaa koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Kattopintoja saa käyttää viherkattoina.

AO- ja AOR-korttelialueilla saa olla ns. kovia vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja enintään 1/2 tontin pinta-alasta. Vettä läpäisemättömiä pinnoilta syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, etteivät ne aiheuta häiriötä tai haittaa naapureille. Viivytysrakenteiden tulee olla mitoitukseltaan 1 m³ jokaista sataa (100 m²) vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden.

Vettä läpäisemättömiä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytysspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ja hallittu ylivuoto. Kortteli tulee liittää alueelliseen hulevesijärjestelmään. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hule- ja kattovesien käsittelysuunnitelma, jonka sopeutumisesta alueelle tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Aurinkojärven ympäristön tonteilla hulevesien johtuminen järveen tulee estää.

Alueelle sijoittuvan liikerakentamisen tulee olla laadultaan erityisesti matkailu-, harrastus- ja vapaa-ajantoimintoja tukevaa kauppa.

Rakennuksia tonteille sijoitettaessa on huomioitava pelastusteiden rakentaminen ja merkitseminen.

Alle 1000 m²n tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, jossa saa olla vain yksi asunto.

Talousrakennusten rakentaminen 2 metrin päähän rajasta on sallittua palomääräykset huomioiden. Hulevedet ja lumet on ohjattava omalle tontille. Katualueeseen kiinni osoitettuun autotalliin tai autokatokseen sisäänajo tapahtuu tontin puolelta.

Puistoalueille saa sijoittaa muuntamoita ja sähkönjakeluverkkoon kuuluvia maakaapeleita.

Asemakaava-alueella saattaa esiintyä happamia sulfaattimaita. Rakennussuunnittelun yhteydessä tulee selvittää happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja niiden vaikutus suunnitelmaratkaisuihin. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Alueelle ei saa rakentaa kellareita.

Alueelle on laadittu sitova rakennustapaohje.

AUTOPAikkojen vähimmäismitoitukset:

1 ap/85 m² / AK-, AL-korttelialueet
1 ap/65 as-m² tai 2 ap/asunto / AOR- korttelialueet
1 ap/50 as-m² / RA-korttelialueet
1 ap/50 k-m² / KL- ja AH-korttelialueet, liike- ja toimitilat
1 ap/75 k-m² / KTY-korttelialueet
1 ap/100 k-m² / RM-, PV- korttelialueet, majoituspalvelut

Sähköautojen lataukseen tulee varautua.

Pyöräpaikkojen vähimmäismitoitukset:

1pp/40 as-m² tai 2 pp/as. / AK-, AL, AOR-korttelialueet
1pp/100 k-m² / AH-korttelialueet, toimitilat ja liiketilat, virkistys- ja majoitustilat

Vähintään 30 % pyöräpaikoista on osoitettava katettuun tilaan. Pyöräpaikat on sijoitettava rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevien pyörätelineiden on oltava runkolukittavia.