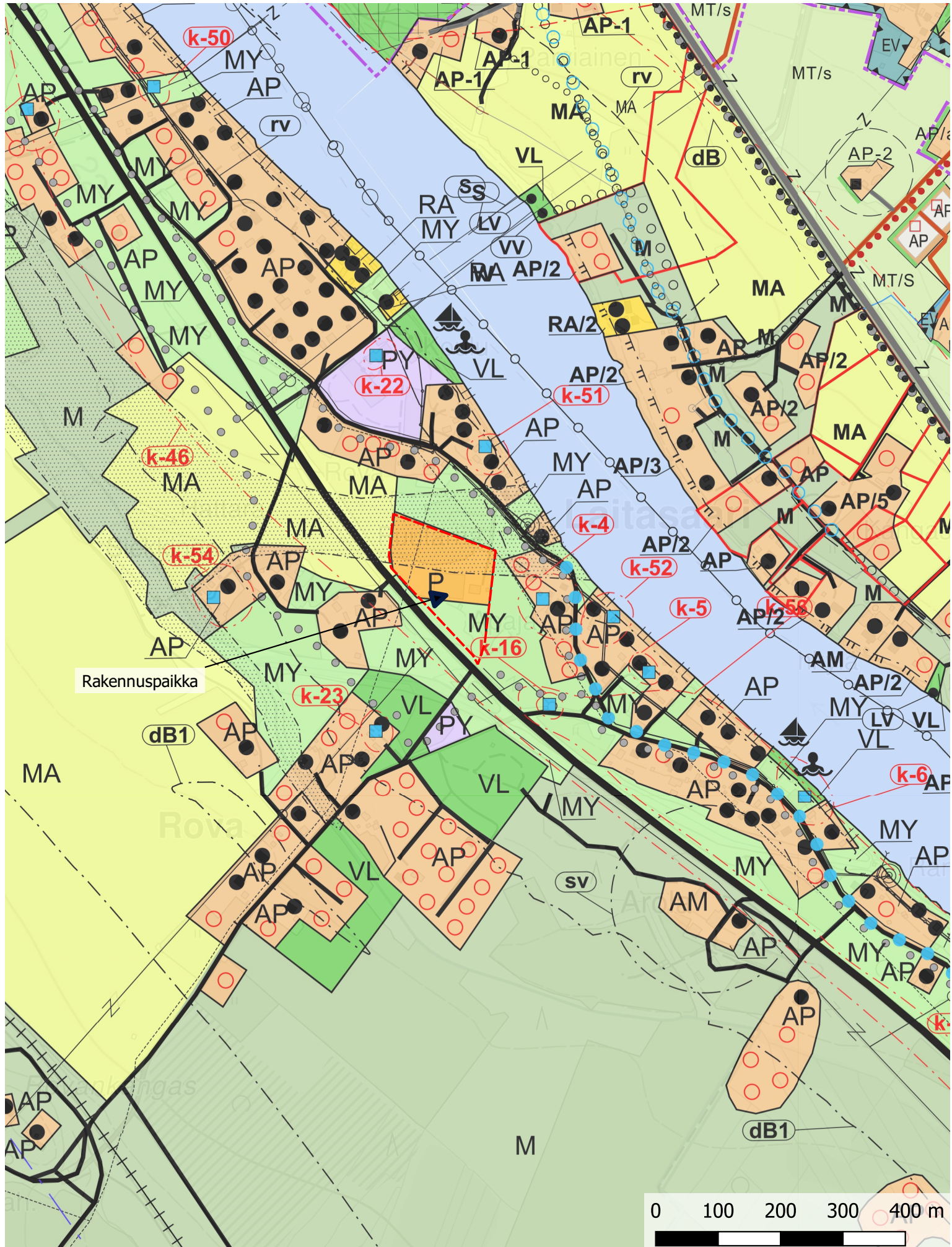
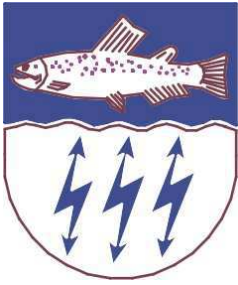


Tuloste voimassa olevien yleiskaavojen yhdistelmästä (kiinteistöllä voimassa Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaava, osa-alue I, hyv. 8.10.2008)

494-402-38-152

A4 1:7 500





MUHOS

Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaavan muutos ja laajennus

Osa-alue I

RAKENNUSLUPAVIRANOMAINEN VOI MYÖNTÄÄ RAKENNUSLUVAN RAKENNUSPAIKAN RAKENTAMISEEN RANTAVYÖHYKKEELLÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 72§:N ENSIMMÄISEN MOMENTIN SITÄ ESTÄMÄTTÄ.

TODISTAN, ETTÄ TÄMÄ YLEISKAVAEHDOTUS ON KUNNANVALTUUSTON ... PÄIVÄNÄ.....KUUTA 200...
PITÄMÄN KOKOUKSEN PYKÄLÄSSÄ HYVÄKSYMÄN YLEISKAVAEHDOTUKSEN MUKAINEN.

MUHOKSELLAPÄIVÄNÄKUUTA 200...

PÖYTÄKIRJANPITÄJÄ

MUHOS Oulujokivarren eteläpuolen osayleiskaava Osa-alue I EHDOTUS	Nähtävillä Valtuusto
 Finnish Consulting Group Infra ja ympäristö	Suunnittelualue, työnumero ja piirustuksen numero 1:7500
Päiväys Suunn. J.Isoherranen/AMu 8.10.2008 Hyv. Juhani Niva	YSK 0509-C2983 901 Yhteyshenkilö Jaako Isoherranen Tiedosto P:\xxx\xxx\,dwg FCG Planeko Oy Hallituskatu 13-17 D 90100 Oulu Puh. 0104096200 www.fcg.fi

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AM

MAATILOJEN TALOUSKESKUS.

Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi asuinrakennusta samaan pihapiiriin. Rakennuspaikan asuinkerrosala saa olla enintään 500 m², josta omarantaisella rakennuspaikalla erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m². Omarantaisella rakennuspaikalla asuinrakennuksen etäisyys säännöstelyn ylimmän vedenpinnan tason mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m, vastaavasti erillisen saunarakennuksen etäisyys tulee olla vähintään 15 m. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².

AP

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaiskerrosala saa olla enintään 250 m², josta omarantaisella rakennuspaikalla erillisen saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m². Omarantaisella rakennuspaikalla asuinrakennuksen etäisyys säännöstelyn ylimmän vedenpinnan tason mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m, vastaavasti erillisen saunarakennuksen etäisyys tulee olla vähintään 15 m. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

AP-1

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Rakennusten rakenteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon rautatieliikenteen tärinän vaikutus rakenteisiin.

Rakennusten sijoittamisessa tonteille tulee ottaa huomioon rautatieliikenteen meluhaitat. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 2000 m².

P

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

P/res

PALVELUJEN JA HALLINNON RESERVIALUE.

PL

LÄHIPALVELUJEN ALUE.

K

LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE.

PY

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

T

TEOLLISUUS JA VARASTOALUE.

TY

TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

TY-1

TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.

Alueelle saa sijoittaa yhden asunnon.

VL

LÄHIVIRKISTYSALUE.

Alueet ovat viheralueita, joille vain alueen virkistyskäyttöön liittyvä rakentaminen on sallittu.

RA

LOMA-ASUNTOALUE.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden omarantaisen loma-asunnon talousrakennuksineen sekä erillisen saunarakennuksen. Kokonaiskerrosala saa olla enintään 120 m², siten että loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 80 m² ja talousrakennusten enintään 40 m², josta yksittäisen rakennuksen kerrosala saa olla enintään puolet. Loma-asunnon etäisyys säännöstelyn ylimmän vedenpinnan tason mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m ja saunarakennuksen vähintään 15 m. Kaavassa osoitettua rakennuspaikkojen lukumäärää ei saa ylittää. Rakennuspaikalla tulee olla vähintään 40 m rantaviivaa. Rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 2000 m².

RM-1

MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

Matkailupalvelujen lisäksi alueelle voidaan sijoittaa vanhusten palveluun liittyviä tiloja.

LH

HUOLTOASEMA-ALUE.

ET

YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.

S

SUOJELUALUE.

Vanhaa puustoa sisältävä, luonnonsuojelulain nojalla suojeltava aluekohde.

SM

MUINAIMUISTOALUE.

Muinaisjäännös.

Muinaismuistolain (295/63) tarkoittama ja rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty.

Ennen rakennushankkeen vireilletuloa tulee olla yhteydessä Museovirastoon.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alueella on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen.

ME

KOTIELÄINTALOUDEN SUURYKSIKÖN ALUE.

ME-1

KOTIELÄINTALOUDEN SUURYKSIKÖN ALUE.

Suuryksikön etälantala.

MA

MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

Alueet ovat avoimia peltoaukeita, joille rakentaminen on kielletty lukuunottamatta maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja rakennelmia. Metsittäminen arvokkailla peltoalueilla on kielletty. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus, MRL 128§, 43.2§).

MY

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

W

VESIALUE.

Alueiden täyttäminen on kielletty.

W-1

VESIALUE.

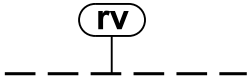
Savenotto alueista muodostuneita vesialueita.



YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.



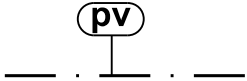
OSA-ALUEEN RAJA.



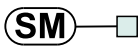
OHJEELLINEN RANTAVYÖHYKKEEN JA RANTA-ALUEEN RAJA.
Saaret kuuluvat rantavyöhykkeeseen.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMAKOKONAISUUS.
Rakentamisessa tulee edistää alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.



TÄRKEÄ POHJAVESIALUE.
Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, rakenteita tai toimintoja, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden muuttumista tai likaantumista.



MUINAISJÄÄNNÖS.
Muinaismuistolain (295/63) tarkoittama ja rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Ennen rakennushankkeen vireilletuloa tulee olla yhteydessä Museovirastoon.

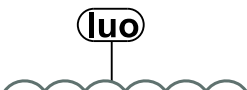


SUOJELUKOHDE.
Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu kohde.



YMPÄRISTÖARVOILTAAN MERKITTÄVÄ ALUE.
Alue pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakentaminen ja ympäristöhoito on alueella sallittua niin, että luonnonympäristön ominaispiirteet säilyvät.

- 1 maisemaltaan arvokas
- 2 eläimistöltään arvokas
- 3 kasvillisuudeltaan arvokas



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
Aluetta ei saa muuttaa niin, että alueen ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. Maisemaa muuttavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa (toimenpiderajoitus MRL 128§, 43.2§). Metsälain mukainen luontotyyppi.



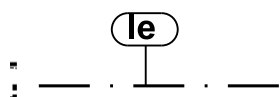
KULTTUURIHISTORIALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE. Alueen numero viittaa selostuksen listaan alueen sisältämistä kulttuurihistoriallisista kohteista. Ympäristö alueella tulee säilyttää siten, ettei sen luonne oleellisesti muutu. Rakennuskohteet tulee pyrkiä kunnostamaan ja ylläpitämään alkuperää kunnioittaen. Rakennuksia ei saa purkaa. Ennen korjaus- tai rakentamistoimenpiteitä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



TIELIIKENTEEN MELUALUE (55dB) VUONNA 2020.
Melualueelle rakennettaessa meluhaittojen minimoimiseksi uudet rakennukset tulee sijoittaa tontilla siten, että piha-alueille muodostuu mahdollisimman paljon liikennemelulta suojattua aluetta. Melulähteen puolella rakennusten ikkunoiden ja ulkoseinien ääneneristykseen tulee olla niin riittävä, että sisätiloihin saadaan riittävän alhainen melutaso. Mikäli käytetään muunlaista tonttijärjestelyä meluttomuus tulee varmentaa rakennuslupavaiheessa.

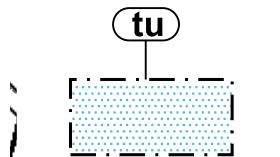


RAUTATIELIIKENTEEN MELUALUE (55dB) VUONNA 2020.
Melualueelle rakennettaessa meluhaittojen minimoimiseksi uudet rakennukset tulee sijoittaa tontilla siten, että piha-alueille muodostuu mahdollisimman paljon liikennemelulta suojattua aluetta. Melulähteen puolella rakennusten ikkunoiden ja ulkoseinien ääneneristykseen tulee olla niin riittävä, että sisätiloihin saadaan riittävän alhainen melutaso. Mikäli käytetään muunlaista tonttijärjestelyä meluttomuus tulee varmentaa rakennuslupavaiheessa.

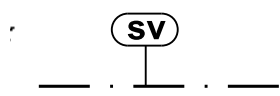


LENTOKENTÄN ESTERAJOITUSALUE.

3 kilometriä kiitoradan keskipisteestä mitattu raja, jonka sisäpuolella ei sallita rakennuksia tai laitteita, joiden korkeus ylittää tason NN + 74m. Alueella noudatetaan ilmailuhallituksen ohjetta AGA m 1-1, 21.1.1985.



TULVA-ALTIS ALUE.



SUOJAVYÖHYKE, VÄHIMMÄISSUOJAETÄISYYSVAATIMUKSET KARJASUOJIIN.

Karja- tai hevostilojen rakennuspaikkoja sijaitsevilla uusilla rakennuspaikoilla on rakentaminen sallittua vasta tilan karjatoiminnan loputtua.



RAKENTAMATTOMANA PIDETTÄVÄ ALUE.

Maisemanhoitotoimenpiteet on toteutettava siten, että alueen maisema-arvot säilyvät. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.



KULTTUURIHISTORIALLISESTI MERKITTÄVÄ KOHDE .

Keisarintie.



OHJEELLINEN AJOYHTEYS.



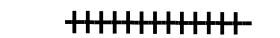
UUDET TIET JA LINJAT.



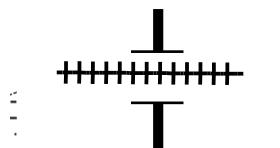
OLEMASSA OLEVA TIE.



KÄYTÖSTÄ POISTETTAVA TASORISTEYS.



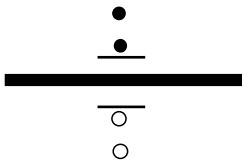
YHDYSRATA.



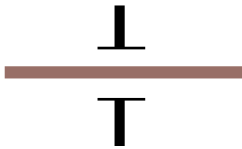
ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ.



ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ.



ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ.



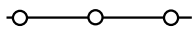
ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ.



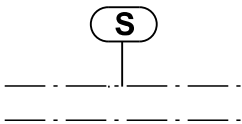
OHJEELLINEN ULKOILUREITTI TAI AJOYHTEYS VENERANTAAN.



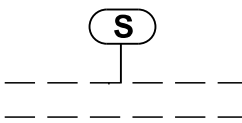
KEVYEN LIIKENTEN REITTI.



VENEREITTI.



SILTA.



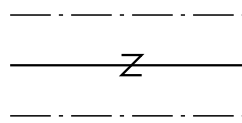
OHJEELLINEN VARAUS SILLALLE.



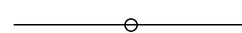
OHJEELLINEN VENERANTA.



OHJEELLINEN UIMAPAIKKA.



SÄHKÖLINJA SUOJAVYÖHYKKEINEEN.



VIEMÄRILINJA.



OLEMASSA OLEVAN ASUIN- TAI LOMA-ASUNTORAKENNUKSEN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAIN-
TIPAIKKA.



UUDEN RAKENNUSPAIKAN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAIN-
TIPAIKKA.



UUDEN LOMA-ASUNTORAKENNUKSEN LIKIMÄÄRÄINEN SIJAIN-
TIPAIKKA.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

1. KOSTEUELLE ALTTIIDEN RAKENNUSOSIEN ALIN RAKENTAMISKORKEUS TULEE OLLA VÄHINTÄÄN +15.35 N60 ELI YKSI METRI YLIMMÄN VEDENKORKEUSTASON YLÄPUOLELLA.
2. JÄTEVESIEN KÄSITTELY: KAIKKI RAKENTAMINEN MANTEREELLA TULEE LIITTÄÄ ENSISIJAISESTI KUNNALLISEEN VIEMÄRIVERKOSTOON. MIKÄLI LIITTYMINEN EI OLE MAHDOLLISTA, TULEE JÄTEVEDET KÄSITELLÄ VOIMASSA OLEVIEN SÄÄNNÖSTEN MUKAISESTI.
3. RAKENNUSPAIKAN EDUSTAN VESIALUE TULEE PYRKIÄ SÄILYTTÄMÄÄN MAHDOLLISIMMAN LUONNONMUKAISENA.

JYRKILLE RANTATÖRMILLE JA RANTATÖRMIEN JUUREEN RAKENTAMINEN ON KIELLETTY.
4. RANTAAN RAJOITTUVILLA VIILJELYSKÄYTTÖSSÄ OLEVILLA PELLOILLA TULEE OLLA VÄHINTÄÄN 15 M LEVEÄ SUOJAVYÖHYKE RANTAVIIVAAN.
5. VESIEN LUONTAISIA KULKU-UOMIA EI SAA TUKKIA. KURSujen TÄYTTÄMINEN JA KÄSITTELY ON KIELLETTYÄ.
6. TÄMÄN YLEISKAAVAN MÄÄRÄYKSIÄ RAKENNUSPAIKAN VÄHIMMÄISKOOSTA, RAKENNUSOIKEUDESTA TAI RANTAVIIVAN PITUUDESTA EI SOVELLETA SELLAISEEN KIINTEISTÖÖN, JOKA ON ENNEN KAAVAN HYVÄKSYMISTÄ MAANMITTAUSTOIMITUKSESSA TONTIKSI MUODOSTETTU TAI MÄÄRÄALAAAN, JOKA ON PÄÄOSIN RAKENNETTU.
7. TÄMÄ KAAVA KORVAA OULUN SEUDUN YHTEISEN YLEISKAAVAAN.
8. RAUTATIELIIKENTEEN TÄRINÄN AIHEUTTAMAT VAIKUTUKSET TULEE OTTAA HUOMIOON SUUNNITELTAESSA RAKENTEITA RAUTATIEN LÄHEISYYTEEN. SUUNNITELMAT TULEE ESITTÄÄ RAKENNUSLUPAHAKEMUKSEN YHTEYDESSÄ.
9. KAAVA-ALUE ON SUUNNITTELUTARVEALUETTA.

LISÄMÄÄRÄYKSET MRL 72 §:N MUKAISELLA RANTA-ALUEELLA:

1. RANTA-ALUEELLA RAKENTAMINEN JA RAKENNUSPAIKOIKSI LOHKOMINEN ON SALLITTU VAIN YLEISKAAVAN MUKAISILLA AM-, AP-, AP-1-, AP-2-, PY- JA RA-ALUEILLA. NÄILLÄ ALUEILLA YLEISKAAVAA VOIDAAN KÄYTTÄÄ RAKENNUSLUVAN MYÖNTÄMISEN PERUSTEENA MRL 72 § 1 MOMENTIN MUKAISESTI. MUILTA OSIN RANTA-ALUEELLA JÄÄ VOIMAAN MRL 72 § 1 MOMENTIN RAKENTAMISRAJOITUS.
2. PUUSTO JA MUU KASVILLISUUS ON SÄILYTETTÄVÄ MAHDOLLISIMMAN KOSKEMATTOMANA RAKENNUSPAIKALLA RAKENNUSTEN JA RANTAVIIVAN VÄLISELLÄ VYÖHYKKEELLÄ.
3. MAISEMAA MUUTTAVAA MAARAKENNUSTYÖTÄ, AVOHAKKUUTA TAI MUUTA TÄHÄN VERRATTAVAA TOIMENPIDETTÄ EI SAA SUORITTA A RANTAVYÖHYKKEELLÄ ILMAN MAISEMATYÖLUPAA (MRL 128§, 43.2§). MUUT METSÄNHOIDOLLISET TOIMENPITEET OVAT SALLITTUJA.