

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

OULAISTEN KAUPUNGIN 13. (PYYKÖLÄ) KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS SEKÄ OSAA PENTTILÄNPUISTON PUISTOALUEESTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS.

ASEMAKAAVAN LAAJENNUKSELLA JA MUUTOKSELLA MUODOSTUU 13. (PYYKÖLÄ) KAUPUNGINOSAN KORTTELI 65, BRANDERINKADUN KATUALUE SEKÄ PENTTILÄNPUISTON PUISTOALUEEN OSA.



Kaavan päiväys: 18.3.2022

Kaavan laatija: Oulaisten kaupungin tekninen keskus
Lautatarhankatu 7 A, 86300 Oulainen

Vireilletulopäivämäärä: 21.10.2021

Teknisen lautakunnan hyväksymispäivämäärä:
Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä:
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä:

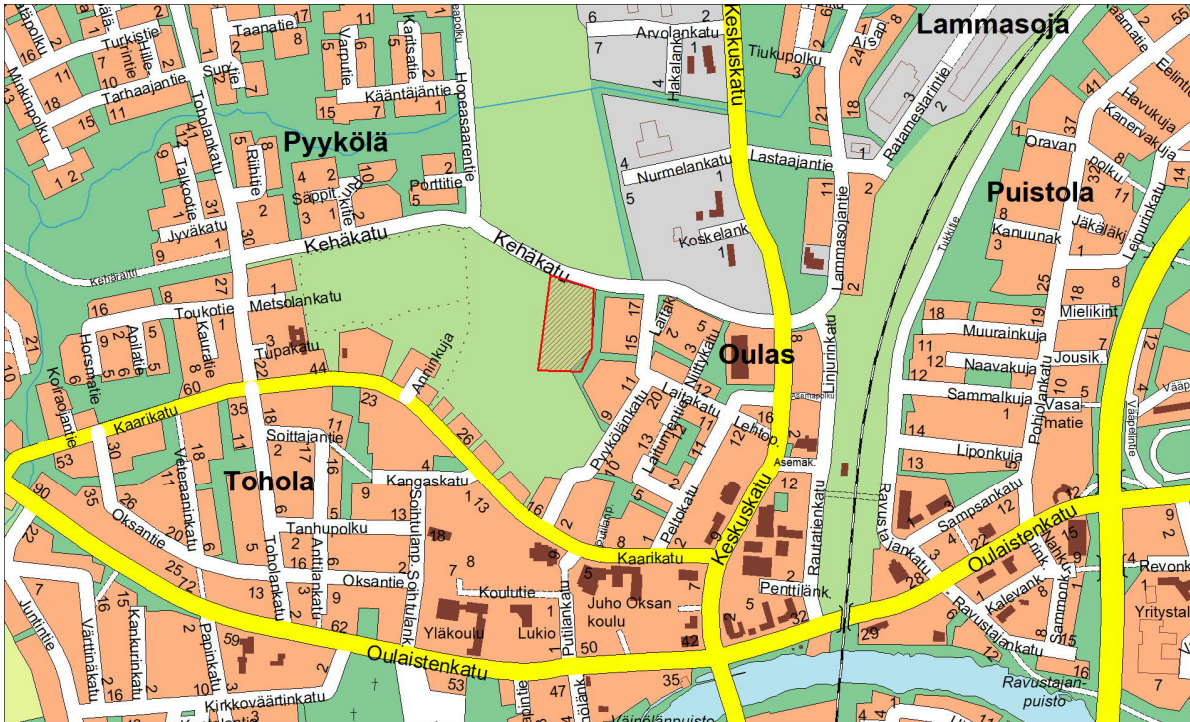
SISÄLLYSLUETTELO:

1.	Perus- ja tunnistetiedot	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Rakennettu ympäristö	5
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Arkeologinen kulttuuriperintö	6
3.1.4	Liikenne	6
3.1.5	Tekninen huolto	6
3.1.6	Virkistys	6
3.1.7	Häiriöt	7
3.1.8	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Maakuntakaava	9
3.2.2	Yleiskaava	10
3.2.3	Asemakaava	11
3.2.4	Rakennusjärjestys	11
3.2.5	Tonttijako ja kiinteistörekisteri	11
3.2.6	Pohjakartta	11
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1	Osalliset	12
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	13
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	
5.1	Kaavan rakenne	13
5.1.1	Mitoitus	13
5.1.2	Palvelut	13
5.2	Aluevaraukset	13
5.2.1	Korttelialueet	13
5.2.2	Katualueet ja muut liikkumiseen osoitetut alueet	14
5.2.3	Muut alueet	14
5.2.4	Kaavamääräykset	15
5.3	Kaavan vaikutukset	15
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15

5.3.3	Yritysvaikutukset	15
5.3.4	Hulevesiohjelma	15
5.3.5	Kaavoitettavan alueen perustamisolosuhteet	16
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	16

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Pyhäjoen pohjoispuolella rajoittuen pohjoispuolella Kehäkatuun, idässä asemakaavoitettuun Penttilänpuiston puistoalueeseen ja lännessä ja etelässä yleiskaavan mukaiseen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen.



Kaavamuutosalueen sijainti

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan laajennuksen tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinpientaloalueen rakentaminen yleiskaavassa esitetyllä tavalla.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- ajoneuvolaskennan tulos Kehäkadulta
- asemakaavan seurantalomake
- hulevesi- ja jätevesisuunnitelmat

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan laajennus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Tekninen lautakunta hyväksyi 18.10.2021 asemakaavan laajennusta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta sekä kaavoituksen vireille tulosta on ilmoitettu 21.10.2021.

Tekninen lautakunta hyväksyi 20.12.2021 asemakaavaluonnoksen ja päätti asettaa sen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtävillä laatimisvaiheen kuulemista varten.

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolosta on ilmoitettu 5.1.2022 julkaistulla kuulutuksella. Luonnos on ollut nähtävillä 7.1. – 21.1.2022 välisen ajan.

Tekninen lautakunta on 25.5.2022 hyväksynyt asemakaavan laajennus- ja muutosehdotuksen ja päättänyt asettaa sen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi. Asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.6 – 1.7.2022 välisen ajan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu yksi asuinpientalokortteli (AP), jossa on kuusi ohjeellista tonttia. Tonteille voidaan rakentaa joko rivitaloja tai erillispientaloja. Asemakaavalla muodostetaan myös Branderinkadun katualue sekä laajennetaan Penttilänpuiston puistoaluetta (VP). Kerrosluku tonteilla 1,2,5 ja 6 on I, tonteilla 3 ja 4 kerrosluku on I ½. Tehokkuusluku koko korttelissa on $e=0,25$. 443 m²:n suuruisen osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Penttilänpuiston puistoalueesta liitetään korttelialueeseen, jotta alueen eteläisimmistä tonteista saadaan paremmin rakennettavia. Alueen rakennusoikeus on 3008 k-m².

Tonttiliittymät toteutetaan rakennettavan Branderinkadun kautta. Kehäkadun puoleiselle korttelin osalle on osoitettu liittymäkieltoa koskeva merkintä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kortteli- ja virkistysalueiden toteuttamisesta ei ole olemassa tarkempia suunnitelmia tai aikataulua. Branderinkadun katualue ja viemäri- ja vesijohto rakennetaan siinä vaiheessa kun tontit luovutetaan yleiseen myyntiin ja kaupunginvaltuusto vahvistaa tonteille myyntihinnan.

Vuoden 2022 aikana laaditaan koko kaupunkia koskeva hulevesisuunnitelma. Kaavan toteuttaminen edellyttää hulevesiverkoston rakentamista alueelle. Alustavan arvion mukaan kaava voisi lähteä toteutumaan kesällä 2023.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Rakennettu ympäristö

Oulaisten keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä on laadittu kulttuuriympäristön selvitys ja inventointi v. 2019 . Inventoinnin perusteella alueella ei ole suojeltavia rakennuksia eikä alueella sijaitse muitakaan rakennuksia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on pääosin aukeaa pensoittunutta aluetta, vain alueen lounaiskulmassa on pienehkö alue havupuuvaltaista metsää.

Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä on kesä- elokuussa 2018 inventoitu Oulaisten keskustaajaman ja sen ympäristön kasvillisuutta ja luontotyyppejä. Kaava-alueen inventoinneissa ei todettu metsälain 10 §:n tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Kaava-alueelle ei sijoitu Natura-alueita, suojeluohjelmien kohteita tai yksityismaan suojelukohteita.

Alueella ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Tiedot on tarkistettu Lajitietokeskuksen ylläpitämästä laji.fi-sivustosta 16.3.2022.

3.1.3 Arkeologinen kulttuuriperintö

Syksyllä 2019 keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu suoritti alueelle arkeologisen inventoinnin. Suunnittelualueelta ei entuudestaan tunnettu eikä inventoinnissa löydetty uusia muinaisjäännöksiä. Lähimpänä suunnittelualueetta sijaitsee Putila (selvityksessä mainittu kohde kohde nro 9, kivikautinen kourutaltta) Kaarikadun pohjoispuolella, tunnus 1000014221. (Linkki kohdekuvaukseen, tarkistettu 9.3.2022, <https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000014221>)

3.1.4 Liikenne

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Kehäkatu, josta liikenne alueelle on suunniteltu Branderinkadun katualueen kautta. Kehäkadun pohjoispuolella sijaitsee kevyen liikenteen väylä. Kehäkadulla on 40 km/h nopeusrajoitus.

Rautatieasema ja linja-autoasema sijaitsevat noin 0,5 km etäisyydellä suunnittelualueesta.

3.1.5 Tekninen huolto

Korttelialueen ja Kehäkadun väliin jäävällä puistoalueella sijaitsee Kaukolämpöyhtiö Loimaan lämpöverkon runkojohto. Alueen länsipuolella sen ulkopuolella sijaitsee Elisa Oyj:n

tietoliikenteen linkkimasto. Kaavatyön yhteydessä on laadittu alueen viemäröintisuunnitelma. Vesihuollon hoitaa Oulaisten Vesiosuuskunta. Sähkön alueelle toimittaa Elenia Verkko Oy.

3.1.6 Virkistys

Keskustan monipuoliset liikunta- ja virkistyspaikat ovat helposti saavutettavissa. Alueen länsipuolella sijaitsee Toholan valaistu esteetön kuntorata.

3.1.7 Häiriöt

Oy Finnrock Ab on suorittanut raideliikennetärinämittauksen Oulaisten keskustan läpi kulkevan junaradan lähialueella vuonna 2019. Mittauskohteen ohittaa päivittäin noin 30 henkilöjunaa sekä noin 15 tavarajunaa. Osayleiskaavassa on esitetty arvioitu tärinäluokan C mukainen raja, jonka alueella tulee rakennuslupavaiheessa esittää luotettava selvitys tärinästä ja tarvittaessa keinot sen torjumiseksi. Suunnittelualue ei sijaitse tämän rajauksen alueella.

Osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty raideliikenteen melumittaukset. Osayleiskaavakartan mukaan suunnittelualue sijaitsee yöajan keskiäänitason 50 dB ja 45 dB alueen sisällä.

Yleiskaavamääräyksen mukaan asuinkiinteistöjen oleskelualueilla ei yöajan keskiäänitaso saa ylittää ohjearvoa, joka on uusilla korttelialueilla 45 dB. Oleskelualueet tulee suojata melulta rakennusmassoin tai erillisin meluestein. Meluesteiden mitoitus tulee perustua akustisiin laskelmiin. Jos asuinrakennuksen julkisivu on tällä alueella, tulee viimeistään rakennuslupavaiheessa esittää luotettavat laskelmat, joilla osoitetaan asuinhuoneiden täyttävän Asumisterveysasetuksen (545/2015) vaatimukset melun osalta sekä rakennuksen täyttävän vaatimukset rakennusten ääniolosuhteista (796/2017, mm. asuinhuoneet, viherhuoneet ja parvekkeet). Uuden asuinrakennuksen sisällä melutason (LAeq) täytyy alittaa päiväohjearvo 35 dB sekä yöohjearvo 30 dB. Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden ja sillä aikaansaadun äänitasoeron tulee olla riittävä ohjearvon täyttämiseksi.

Asemakaavaan laitetaan määräys ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan, jonka on oltava vähintään 30 dBA.

Viikoilla 10 ja 11 suoritetun liikennelaskennan mukaan Kehätien liikennemäärä KVL on noin 600 ajon./vrk. Raskaan liikenteen osuus kadulla on noin 7 %. ELY-keskuksen oppaan Melun ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (Opas 02 | 2013) 55 dB:n melualueen raja on noin 9 metriä ajoradan reunasta. Kehäkadun liikenne ei siis aiheuta toimenpiteitä tai muita vaatimuksia uuden AP-alueen suunnitteluun.



Alue kuvattuna Kehäkadun pohjoispuolelta viereisen rivitaloalueen kulmasta.



Alue kuvattuna Kehäkadun pohjoispuolelta etelän suuntaan. Kuvassa näkyy myös alueen vieressä sijaitseva linkkimasto.



Kaavoitettava alue jää oikealle lähestyttäessä Kehäkatua itään.

3.1.8 Maanomistus

Koko asemakaava-alue on Oulaisten kaupungin omistuksessa.

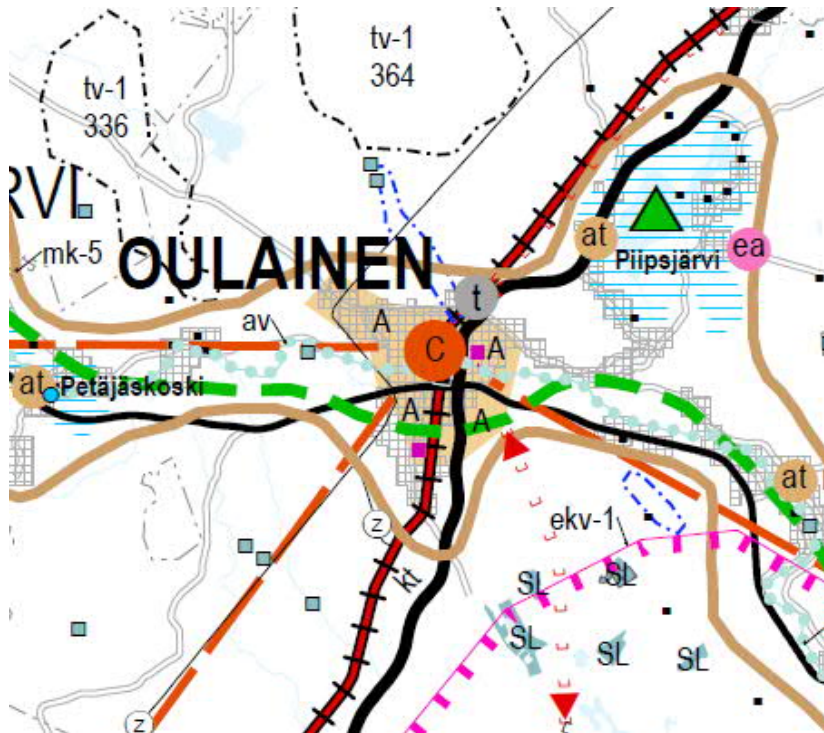
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Kolmivaiheisen uudistamistyön aloitti 1. vaihemaakuntakaava, joka on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 (YM1/5222/2014), lainvoimaiseksi kaava tuli 3.3.2017 (KHO) (energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä ja logistiikka).

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja sai lainvoiman 2.2.2017 (kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, puolustusvoimien alueet)

3. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja se on saanut lainvoiman 26.1.2022.

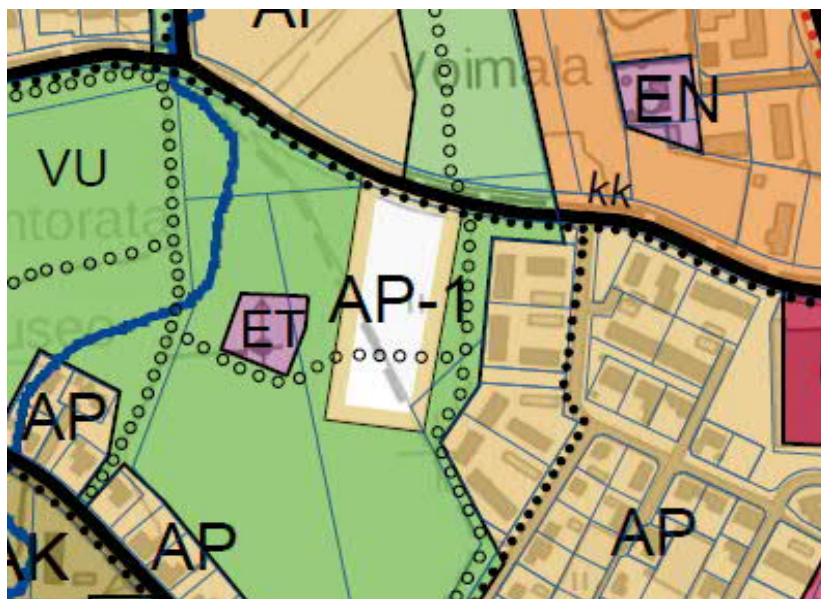


Ote maakuntakaavasta.

Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

3.2.2 Yleiskaava

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulaisten keskustan osayleiskaavan 3.6.2020. Yleiskaavassa kaava-alue on osoitettu Pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP-1), joka tullaan asema-kaavoittamaan sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).



Ote osayleiskaavasta.

3.2.3 Asemakaava

Asemakaava-alue rajoittuu idässä rakennettuun rivitaloalueeseen, jonka asemakaava on hyväksytty 18.6.2002.



Voimassa oleva asemakaava.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.12.2001 Oulaisten kaupungin rakennusjärjestyksen.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alue on tiloina kiinteistörekisterissä. Kaava-alueelle tulee laatia erillinen sitova tonttijako.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu JHS 185 §:n mukaisesti ja vastaa olosuhteita 8.11.2021.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on muodostaa alueesta viihtyisä asuinpientaloalue voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Rakennusoikeutta alueelle tulee 3008 k-m².

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta teki 18.10.2021 asemakaavan laajentamista koskevan päätöksen ja hyväksyi asemakaavaa koskevan 17.9.2021 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Asemakaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitettiin 27.10.2021 julkaistulla kuulutuksella sanomalehti SeutuMajakassa ja Oulaisten kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä ja saatavana 28.10 – 11.11.2021 välisenä aikana teknisessä keskuksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin viranomaisille. Asemakaavan vaikutusalueen maanomistajille lähetettiin kirjeitse tieto kaavamuutoksen vireille tulosta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana Jokilaaksojen pelastuslaitos ilmoitti, ettei kaavoituksen tässä vaiheessa ole huomautettavaa vaan pelastusviranomainen antaa lausuntonsa asemakaavaluonnoksesta. Muita mielipiteitä tai huomautuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saapunut.

Tekninen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 20.12.2021 asemakaavaluonnoksen ja päätti asettaa sen laatimisvaiheen kuulemista varten nähtäville 14 vuorokauden ajaksi.

Asemakaavan laajennus- ja muutosluonnos on ollut nähtävillä 7.1.2022 – 21.1.2022 välisen ajan teknisessä keskuksessa sekä Oulaisten kaupungin internet-sivuilla. Nähtävilläoloaikana on pyydetty ennakkolausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta. Valvonta- ja lupalautakunnalla, Ympäristöpalvelut Helmellä, Elenia Verkko Oyj:llä eikä Pelastuslaitoksella ollut varsinaisesti huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Oulaisten Kuitu Oy pyysi lausunnossaan kaupunkia harkitsemaan jatkossa putkitus- ja alitusvarausten rakentamista samanaikaisesti muiden verkostojen rakentamisen yhteydessä. Muuten Oulaisten Kuitu Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus pyysi lausunnossaan huomioimaan osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyt luonnonympäristöä koskevat tiedot sekä ajantasaisen tiedon muinaisjäännöstilanteesta. Tiedot on tarkistettu ja lisätty kaavaselostukseen. Samoin hulevesiä koskeva määräys on lisätty kaavakarttaan ja -selostukseen. Kaavassa on myös kielletty maanalaisten tilojen rakentaminen ELY-keskuksen esittämällä tavalla sekä lisätty puistokaista Kehäkadun ja korttelialueen väliin. Lausunnossaan ELY-keskus edellytti myös meluselvityksen laatimista kaavoitettavalle alueelle. Kehäkadulla on suoritettu liikennelaskenta, jonka tulos ja sen perusteella tehdyt meluselvitykset on esitetty tämän selostuksen kohdassa 3.1.7 Selvityksen mukaan 55 dB:n raja on noin 9 m etäisyydellä ajoradan reunasta.

Tekninen lautakunta hyväksyi kokouksessaan 25.5.2022 asemakaavan laajennus- ja muotosehdotuksen ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajan lisäksi lähialueen maanomistajat ja asukkaat. Viranomaisista osallisia ovat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulaisten kau-

pungin valvontalautakunta, Ympäristöpalvelut Helmi, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Elenia Verkko Oy, lämpöyhtiö Loimua, Oulaisten Vesiosuuskunta, Oulaisten kaupungin viemärlaitos ja Elisa Oyj, Telia Finland Oy, DNA Oy ja Oulaisten Kuitu Oy.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan laajennuksen osallisia ovat maanomistaja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus osallistua asemakaavan laajennuksen valmisteluun, arvioida asemakaavan vaikutusta sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta laatimisvaiheen kuulemisen aikana sekä kirjallisesti kaavaehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen kanssa käydään maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu tarvittaessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot kaavaluonnoksesta valmisteluvaiheen kuulemisen aikana sekä kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on 1,8569 ha, josta 1,3299 ha on uutta asemakaavaa ja 0,0443 ha on kaavamuutosaluetta. Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 3008 k-m².

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole suunniteltu uusia palveluja keskustan läheisyyden vuoksi.

5.2 Aluevaraukset

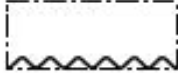
5.2.1 Korttelialueet

Kaikki kortteleiden käyttötarkoitukset ja aluevaraukset ilmenevät kaavakartalta.



Asuinpientalojen korttelialue.

Korttelialueelle ei saa rakentaa maanalaisia tiloja.



Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Koska alueen pohjavedenpinta on korkealla, ei alueelle sallita maanalaisten tilojen rakentamista.

Uudet asuinpientalotontit (AP) korttelissa 65 liittyvät Branderinkatuun ja tontit 1 ja 6 lisäksi Kehäkatuun. Kerrosluku 1,2,5 ja 6 on I. Tonteilla 3 ja 4 kerrosluku on I ½. Koko korttelin tonttitehokkuus $e=0,25$.

Pinta-alat:

Kortteli 65 tontti 1	2407 m ²
Kortteli 65 tontti 2	2170 m ²
Kortteli 65 tontti 3	1784 m ²
Kortteli 65 tontti 4	1605 m ²
Kortteli 65 tontti 5	2170 m ²
Kortteli 65 tontti 6	1898 m ²

5.2.2 Katualueet ja muut liikkumiseen osoitetut alueet

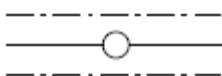
Alueelle rakennetaan uusi tonttikatu, Branderinkatu, jonka päähän rakennetaan kääntymisalue.

5.2.3 Muut alueet



Puisto.

Kaavoitettavaan alueeseen rajoittuvaa Penttilänpuiston puistoaluetta laajennetaan. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Penttilänpuiston puistoalueesta 443 m²:n suurinen osa liitetään kortteliin 65. Rakentamista ei kaava-alueella ole virkistysalueelle osoitettu.



Johtoa varten varattu alueen osa.

Merkinnällä on osoitettu lämpöjohdon sijainti kaava-alueella.

5.2.4 Kaavamääräykset

Kaava-alueella edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä ennen rakennusluvan hakemista.

Alueen hulevedet pyritään ensisijaisesti imeyttämään maastoon rakennuspaikoilla. Ellei hulevesiä pystytä imeyttämään maastoon, veloitetaan kaava-alueen kiinteistöt liittymään hulevesiverkostoon sekä hakemaan liittymislupaa, liittymispistettä ja liittymiskorkeutta kaupungin hulevesiviranomaiselta.

Asuinrakennuksen pihan oleskelualueen melutaso (LAeq) ei saa ylittää päiväaikaan ohjearvoa 55 dB eikä yöaikaan ohjearvoa 45 dB. Oleskelualueet tulee suojata melulta rakennusmassoin tai erillisin meluestein, joiden mitoitus tulee perustua akustisiin laskelmiin. Melusuojaus on toteutettava ennen asuinhuoneistojen käyttöönottoa.

Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen rakentuminen muuttaa alueen rakentamattomasta vanhasta pensoittuneesta pellostasta rakennetuksi ja hoidetuksi ihmisen muovaamaksi pientaloasutukseksi muuttaen näin maisemaa oleellisesti. Suunniteltu rakentaminen laajentaa hieman olemassa olevaa pientaloaluetta.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen luonnonympäristö on luonnontilaista vanhaa peltoa sekä osin metsämaata. Alueen ympäristö kehittyy ja maankäyttö tehostuu nykytilanteeseen nähden. Metsittymässä oleva peltoalue sekä oleva metsä häviää rakentamisen myötä muuttuen hoidetuksi piha-alueeksi. Alueelle jää rakentamisen ohella edelleen laaja yleiskaavan mukainen virkistys- ja urheilupalvelujen alue, jolla sijaitsee myös valaistu ulkoilureitti.

5.3.3 Yritysvaikutukset

Asemakaavan muutoksella ei ole suoranaisia vaikutuksia paikkakunnan yrityksiin tai yrityselämään. Rakennusaikainen työllistäminen on ainoa vaikutus.

5.3.4 Hulevesiohjelma

Alueen sekä rakennusten hulevesien ja salaojavesien poistoa varten on korttelialueella katujen varrelle rakennettu hulevesiviemäri.

Kiinteistöt veloitetaan liittymään hulevesiverkostoon sekä hakemaan liittymislupaa, liittymispistettä ja liittymiskorkeutta kaupungin hulevesiviranomaiselta, jollei tontin hulevesiä voida imeyttää tontille.

Kiinteistöjen jätevesien poisjohtamiseen on Branderinkadun varrelle rakennettu jätevesiviemäri.

Kiinteistöt veloitetaan liittymään jätevesiviemäriin sekä hakemaan liittymislupaa, liittymispistettä ja liitos-/padotuskorkeutta Viemäriiikelaykseltä.

5.3.5 Kaavoitettavan alueen perustamisolosuhteet

Kaavoitettavalla alueella on pohjavedenpinta korkealla. Pintamaan alla on tiivis savikerros, jonka alla on pehmeä kerros. Ennen rakennustöiden aloitusta tulee rakennuspaikalla tehdä pohjatutkimukset ja perustamistapaselvitys. Maaperästä johtuen korttelialueille ei sallita rakennettavaksi maanalaisia tiloja.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttamisen ajankohta riippuu tonttien kysynnästä. Suunnitelmia toteuttamisen ajankohdasta ei ole. Alustavan arvion mukaan kaava voisi lähteä toteutumaan kesällä 2023.

OULAISTEN KAUPUNKI
TEKNINEN KESKUS



Markku Ketonen
tekninen johtaja

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake
Kehäkadun liikennelaskennan tulos
Hulevesi- ja jätevesisuunnitelmat
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

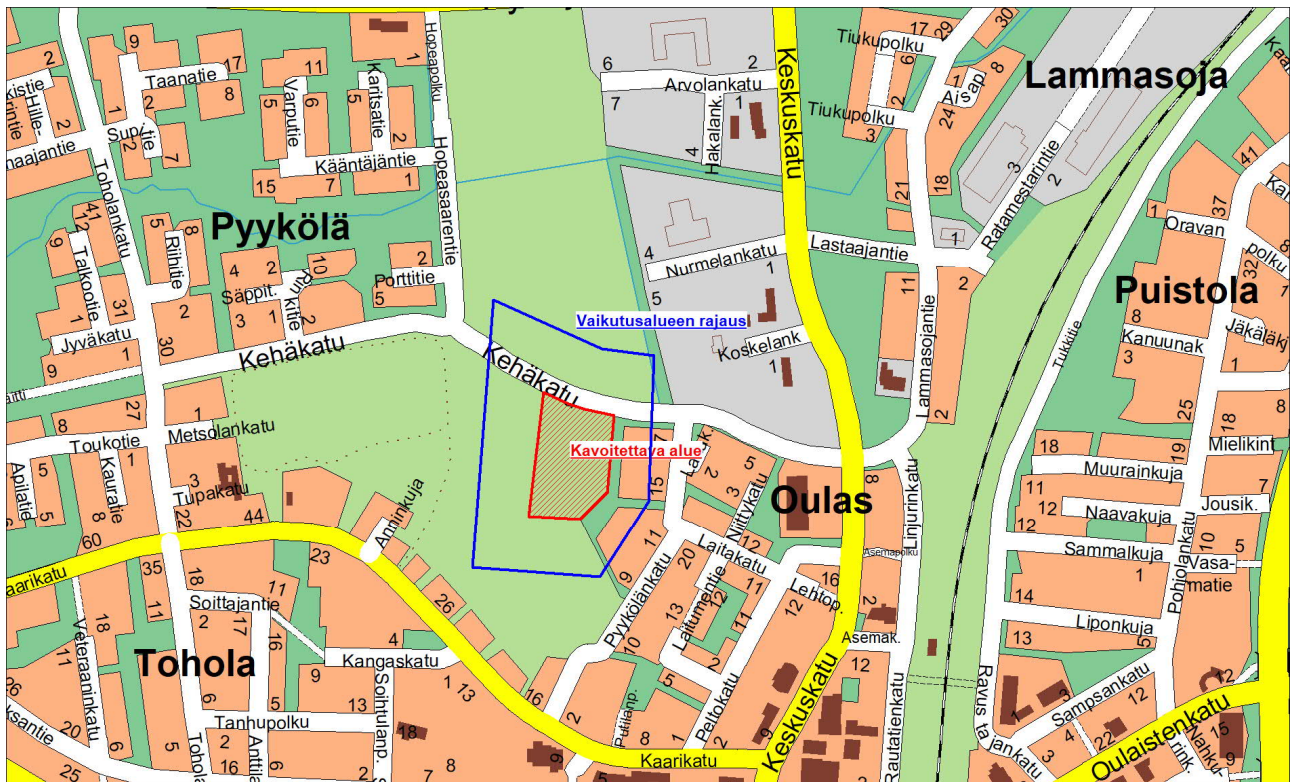


OULAISTEN KAUPUNKI

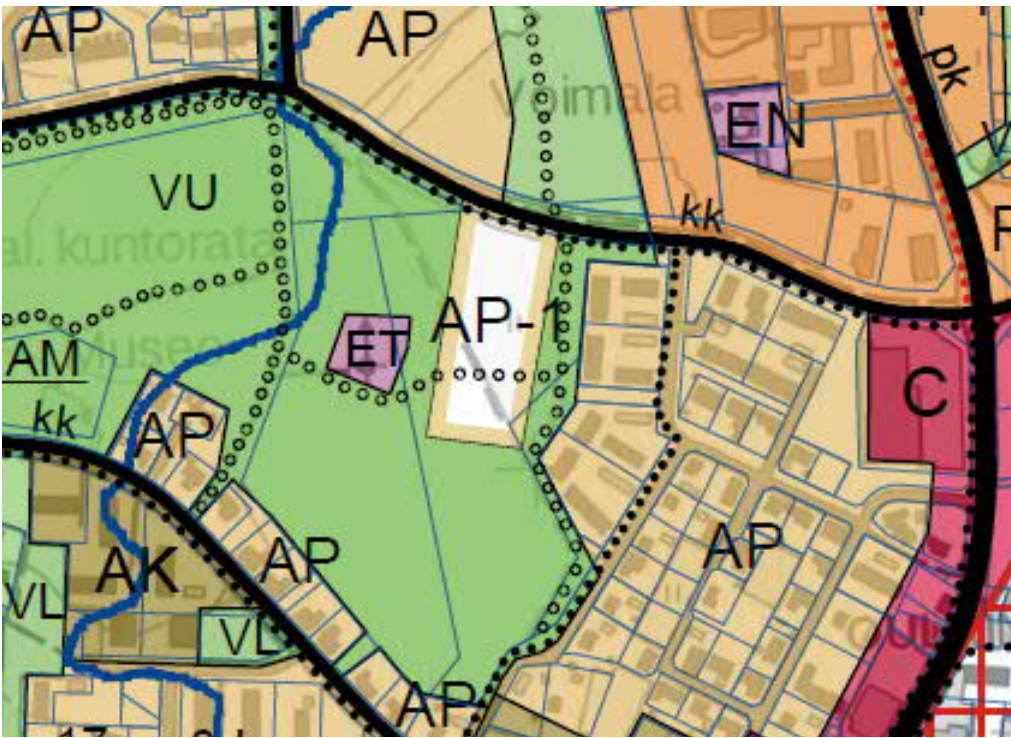
13. PYYKÖLÄN KAUPUNGINOSAN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 17.9.2021.

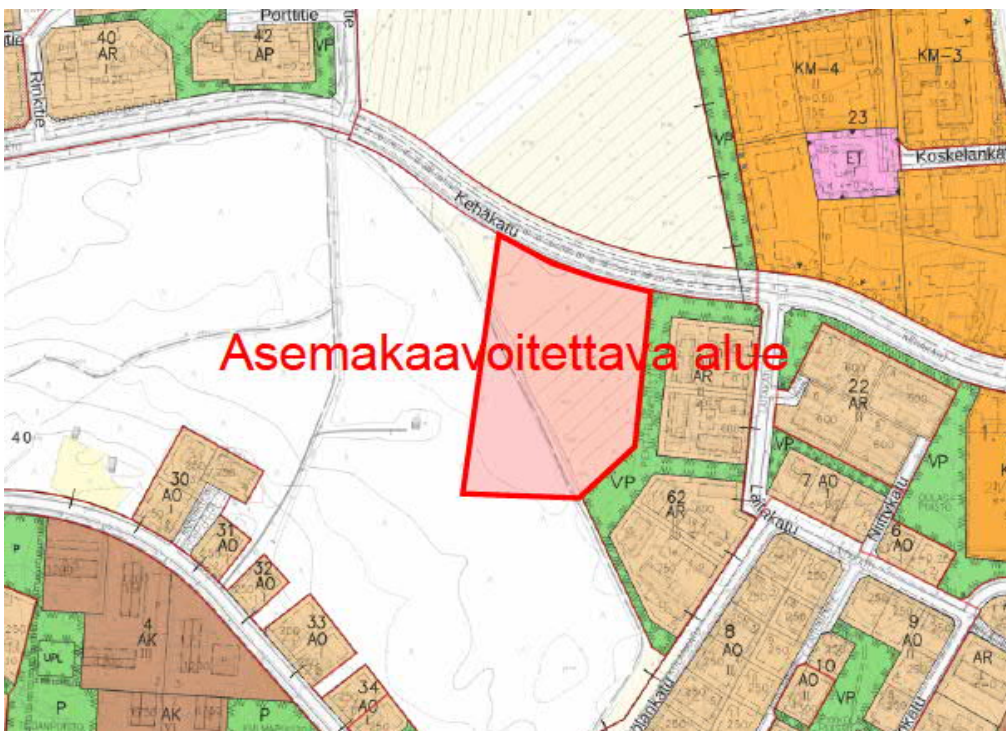
Suunnitelman tarkoituksena on maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n 1 momentin mukaisesti kertoa osallisille osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä ja vaikutusten arvioinnista kaavaa laadittaessa.



Kaavoitettavan alueen sijainti ja raja



Asemakaavoitettavalla alueella voimassa oleva yleiskaava



Asemakaavoitettavaan alueeseen rajoittuva voimassa oleva asemakaava.

Suunnittelualue

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Oulaisten kaupungissa Pyhäjoen pohjoispuolella rajoittuen pohjoisessa Kehäkatuun, idässä asemakaavoitettuun Penttilänpuiston puistoalueeseen ja lännessä ja etelässä yleiskaavan mukaiseen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen.

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

Suunnittelun lähtökohdat ja alustavat tavoitteet

Asemakaavoitettavalla alueella on voimassa 3.6.2020 hyväksytty yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP-1). Alueen eteläosassa sijaitsee yleiskaavan mukainen ulkoilureitiksi merkitty alueen osa.

Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinpientaloalueen rakentaminen yleiskaavassa esitetyllä tavalla.

Tarkoituksena on laatia yksi luonnos, jota työstetään suunnittelun edetessä.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaava tehdään kaupungin omana viranomaistyönä. Kaavoitustyön aikana alueelle laaditaan myös hulevesisuunnitelma, jossa esitetään alueen hulevesien johtaminen.

Vaikutusten arviointi

Työn kuluessa arvioidaan asemakaavan vaikutusta ympäristöön ja kaupunkikuvaan, ihmisiin, asukkaisiin ja asumis- viihtyisyyteen sekä liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen.

Vaikutusalue

Asemakaavan vaikutusalueeseen kuuluvat suunnittelualue ja siihen rajoittuvat ja vastapäiset kiinteistöt.

Osalliset ja vuorovaikutus

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Asemakaavasta tiedotetaan seuraavia osapuolia:

- lähialueen maanomistajat ja asukkaat
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulaisten kaupungin valvontalautakunta
- ympäristöpalvelut Helmi
- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Elenia Verkko Oy
- Oulaisten Vesiosuuskunta
- Oulaisten kaupungin viemärilaitos
- Loimua
- Elisa Oyj
- Telia Finland
- DNA Oyj
- Oulaisten Kuitu Oy

Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville kahden viikon ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus jättää kirjalliset huomautukset koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitetaan sanomalehti SeutuMajakassa ja virallisella ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään sähköisesti tiedoksi viranomaisille.

Luonnosvaihe

Asemakaavuluonnos asetetaan julkisesti nähtäville kahden viikon ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavuluonnoksesta nähtävillä olon aikana joko suullisesti teknisen keskuksen henkilöstölle tai kirjallisesti tekniselle lautakunnalle. Laatimisvaiheen kuulemisesta ilmoitetaan ilmoituksella sanomalehti SeutuMajakassa ja virallisella ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla. Kaavuluonnoksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot.

Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville neljän viikon ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus tekniselle lautakunnalle kaavaehdotuksesta. Nähtävilläolosta ilmoitetaan ilmoituksella sanomalehti SeutuMajakassa ja virallisella ilmoituksella kaupungin ilmoitustaululla. Kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot.

Nähtävilläolon jälkeen kaavoittaja antaa vastineensa pyydettyihin lausuntoihin ja jätettyihin muistutuksiin. Kaavaehdotus menee sen jälkeen teknisen lautakunnan käsittelyyn. Teknisen lautakunnan hyväksymisen jälkeen kaupunginhalitus ja edelleen kaupunginvaltuusto käsittelevät kaavaehdotuksen. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen jälkeen julkaistaan sanomalehti SeutuMajakassa ja kaupungin ilmoitustaululla kuulutus kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta.

Tavoiteaikataulu

Asemakaavuluonnos on tavoiteaikataulun mukaan nähtävillä loppuvuodesta 2021 ja asemakaavaehdotus keväällä 2022. Tavoitteena on, että asemakaava tulee voimaan vuoden 2022 aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan mahdollisesti tehtävistä olennaisista muutoksista ja täydennyksistä ilmoitetaan SeutuMajakassa ja kaupungin ilmoitustaululla..

Lisätietoja kaavoituksesta antavat:

- tekninen johtaja Markku Ketonen, p. 044 4793250, markku.ketonen@oulainen.fi
- maanmittausinsinööri Terhi Hietala, p. 044 4793262, terhi.hietala@oulainen.fi
- kaavavalmistelijä Kaija Mikkola p. 044 4793264, kaija.mikkola@oulainen.fi

Asemakaavoitusta koskeva materiaali on nähtävillä myös Oulaisten kaupungin internet-sivuilla osoitteessa www.oulainen.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	563 Oulainen	Täyttämispvm	18.05.2022
Kaavan nimi	13. Pyykölä kaupunginosan asemakaavan laajennus sekä Pyykölänpuiston puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	18.03.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.10.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	563 Ak 119
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8568	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	1,8125
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0443

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

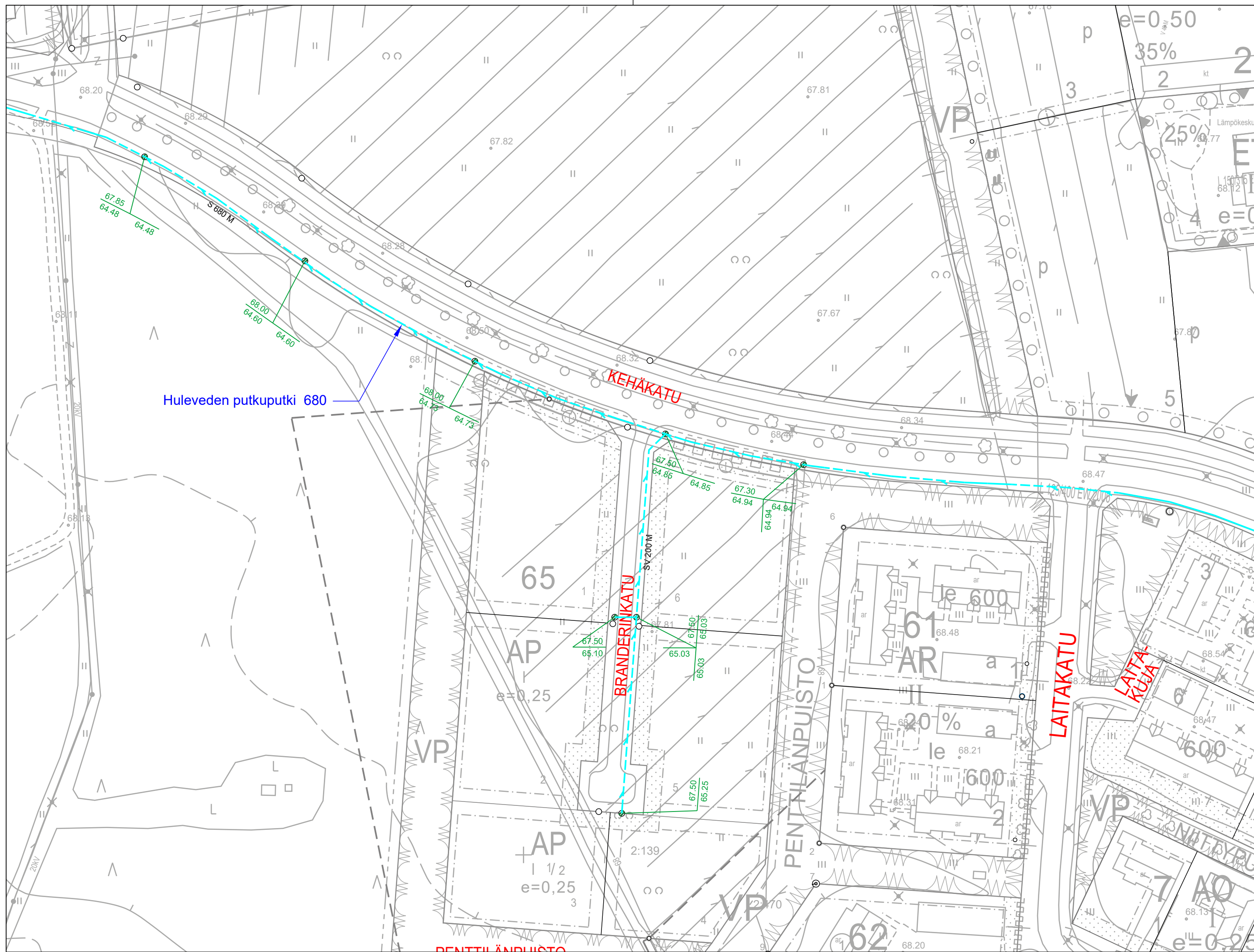
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8659	100,5	3008	0,16	1,8126	3008
A yhteensä	1,2033	64,5	3008	0,25	1,2033	3008
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5291	28,4			0,4758	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1335	7,2			0,1335	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

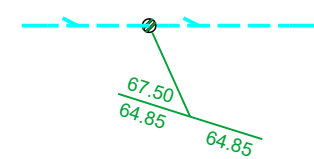
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8659	100,5	3008	0,16	1,8126	3008
A yhteensä	1,2033	64,5	3008	0,25	1,2033	3008
AP	1,2033	100,0	3008	0,25	1,2033	3008
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5291	28,4			0,4758	
VP	0,5291	100,0			0,4758	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1335	7,2			0,1335	
Kadut	0,1335	100,0			0,1335	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



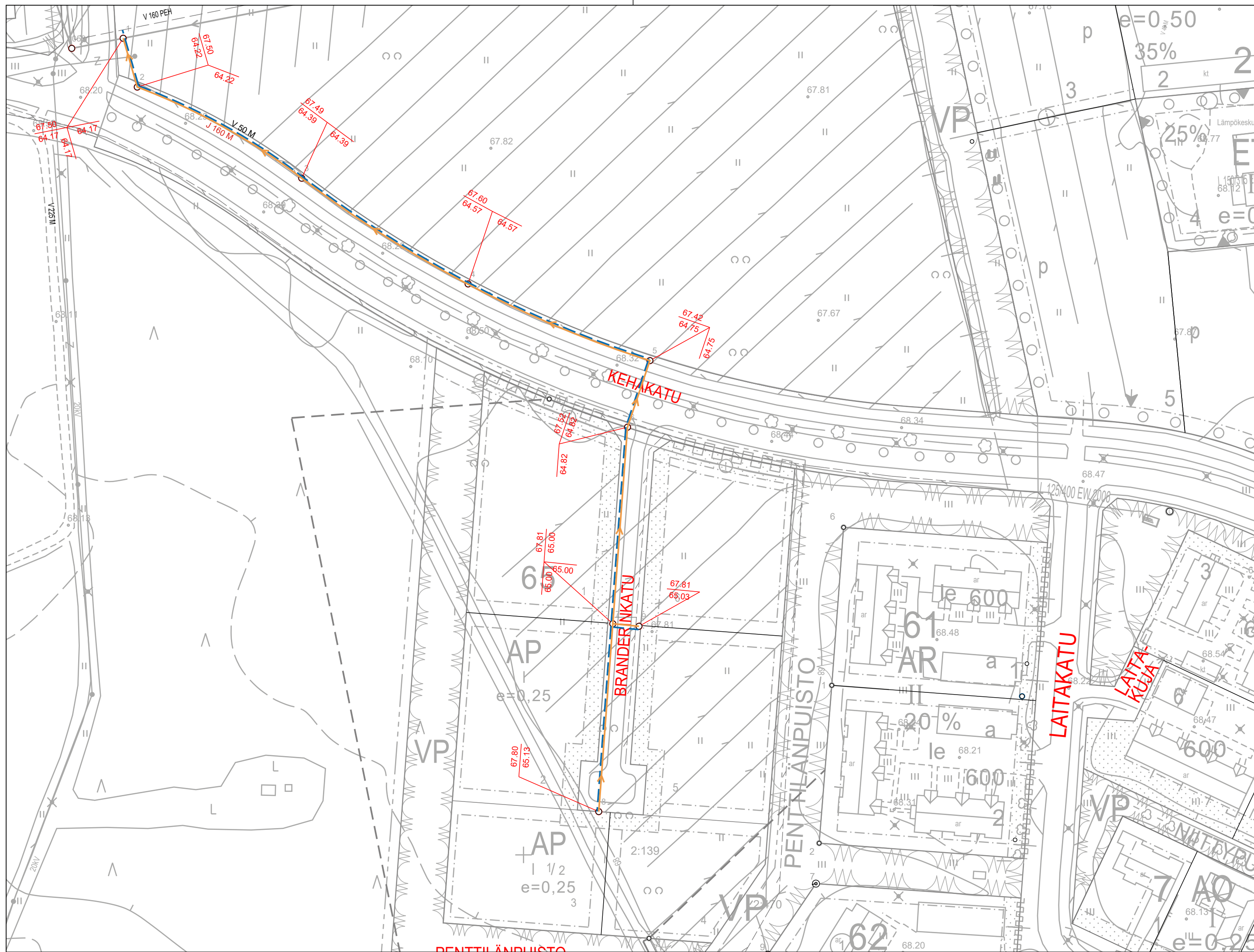
Huleveden putkuputki 680

Merkkien selitykset:

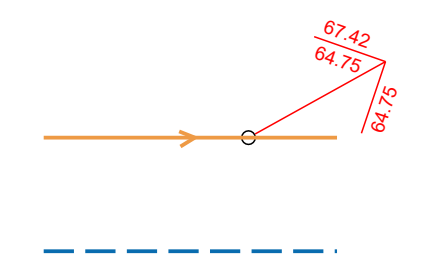


Hulevesijohto, virtaussuunta, kaivo, kannen ja juoksupinnan korkeus

RAKENUSKOHTTEEN NIMI JA OSOITE  13. PYYKÖLÄ Kortteli 65 tontit 1-6 Branderinkatu		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ Hulevesisuunnitelma		MITTAKAAVAT 1:1000	
OULAISTEN KAUPUNKI		SUUNN. HY/EK PIIRT. EK		TARK.	
Tekninen keskus Oulainen 18.11.2021		TYÖ N:O		PIIR. N:O 2	
		MUUTOS			



Merkkien selitykset:

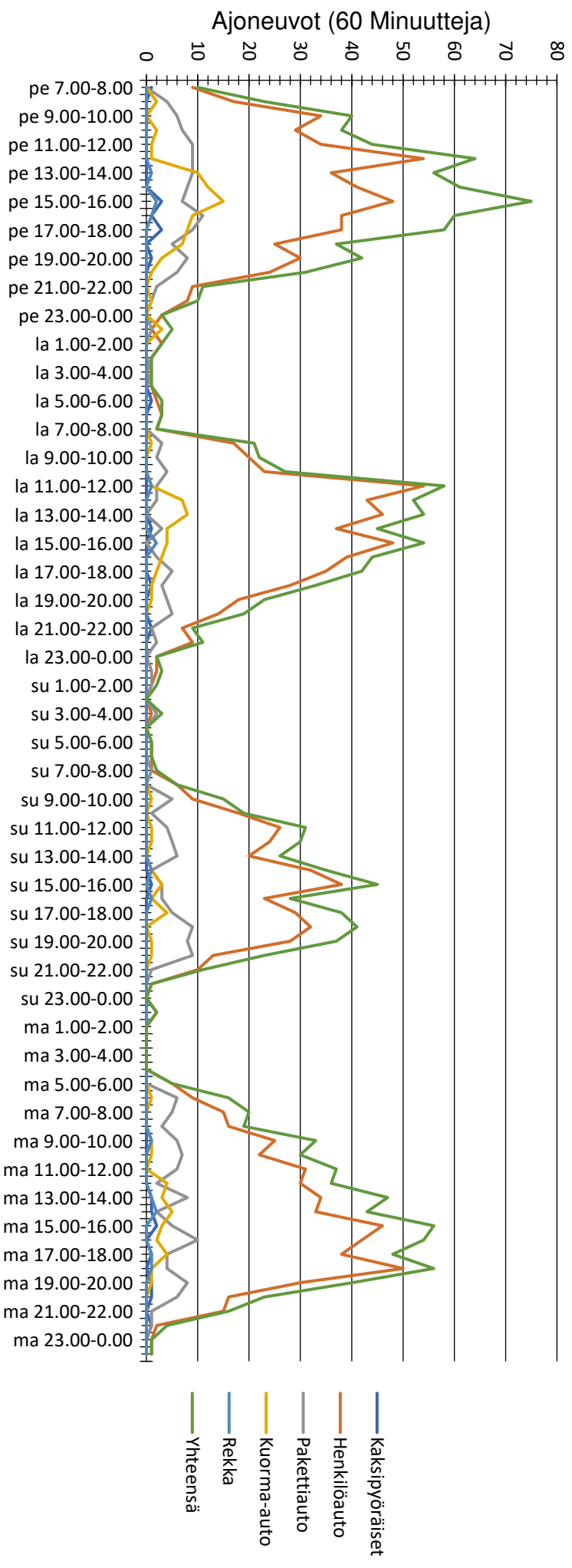


Jätevesijohto, virtaussuunta, kaivo,
kannen ja juoksupinnan korkeus

Vesijohto

RAKENUSKOHTTEEN NIMI JA OSOITE  13. PYYKÖLÄ Kortteli 65 tontit 1-6 Branderinkatu		PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ Jätevesisuunnitelma		MITTAKAAVAT 1:1000	
OULAISTEN KAUPUNKI Tekninen keskus Oulainen 18.11.2021		SUUNN. HY/EK PIIRT. EK TARK.	TYÖ N:O	PIIR. N:O 1	MUUTOS

Sekvenssi Ajoneuvojen määrä



Mittausaika	perjantai 11. maaliskuuta 2022,7.00 - tiistai 15. maaliskuuta 2022,1.00	
Nopeusrajoitus	40 km/h	
Nopeusrikkomukset	32,39 %	
Keskimääräinen väli aika	145,90 s	
Jonoliikenne	2,52 %	
KVL	582	
KVL	212430	
Raskaan liikenteen osuus	7,42 %	
Mittauksen suunta	Molemmat suunnat	
Vastuullinen:	Kehäkatu	
Kommentti:		
Paikkatieto:		
Saapuvan liikenteen suunta:		
Poistuvan liikenteen suunta:		
		Sivu 1 - 1

	Määrä	Vd[km/h]	Vmaks[km/h]	V85 [km/h]
Kaksipyöräiset	22	25	45	38
Henkilöauto	1709	38	63	44
Pakettiauto	290	39	67	46
Kuorma-auto	147	37	49	42
Rekka	15	41	56	52
Yhteensä	2183	38	67	44