



Oulaisten kaupungin 13. (Pyykölä) kaupunginosan asemakaavan laajennus sekä osaa Penttilänpuiston puistoalueesta koskeva asemakaavan muutos

Kaavoittajan vastineet / Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 2.6. – 1.7.2022 välisen ajan. Ehdotusvaiheessa jätettiin seitsemän lausuntoa. Mielenpitoita ei jätetty.

Pohjois-Pohjanmaan museo / arkeologinen kulttuuriperintö (28.6.2022)

Oulaisten kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa 13. kaupunginosan Pyykölän asemakaavan laajennusehdotuksesta sekä Penttilänpuiston puistoaluetta koskevasta asemakaavan muutos-ehdotuksesta. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualueella on toteutettu arkeologinen inventointi vuonna 2019 keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä (Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu Ay). Kuten kaavaselostuksessa todetaan suunnittelualueelta ei tunnettu entuudestaan arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita eikä inventoinnissa löydetty uusia kohteita alueelta. Lähin arkeologinen kohde on irtolöytökohde Putila (muinaisjäännöstunnus 1000014221), joka sijaitsee noin 260 metriä kaava-alueesta eteläkaakkoon. Selostukseen on hyvä lisätä kohteen muinaisjäännöstunnus. Selvitykset ovat riittäviä tätä kaavaa varten. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta riittää sen tilanteen toteaminen Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin viitaten, kuten kaavaselostuksessa on tehty.

Arkeologista kulttuuriperintöä käsittelevässä kappaleessa tulee korjata otsikon ja käsittelykappaleen kirjoitusasu ”arkeologinen” muotoon ”arkeologinen”. Lisäksi ”Keski-Pohjanmaan Arkeologia Palvelu” muotoon ”Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu”.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine Kaavaselostukseen on lisätty lähin arkeologinen irtolöytökohde tunnuksineen. Kirjoitusasu on korjattu oikeaan muotoon.

Pohjois-Pohjanmaan museo / rakennettu kulttuuriympäristö (20.6.2022)

Oulaisten kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa 13. kaupunginosan Pyykölän asemakaavan laajennusehdotuksesta sekä Penttilänpuiston puistoaluetta koskevasta asemakaavan muutos-ehdotuksesta. Tämä museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Suunnittelualueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

Vastine Merkitään tiedoksi.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / Ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue (1.7.2022)

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen tarkoituksena on osoittaa uusi asuinalue keskustan yleiskaavan mukaiselle AP-1-alueelle. Kaavaehdotuksessa on huomioitu Luonto- ja alueidenkäyttö -yksikön luonnonvaiheessa antamat kommentit, vaikkakin asemakaavaselostuksessa alueen lähtötiedot on edelleen esitetty hyvin tiiviisti.

Ympäristönsuojeluyksikkö

Kaavaselostuksen mukaan 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. Melusteiden 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.

Nyt lausuttavana olevan asemakaavan yleismääräyksen mukaan asuinrakennuksen pihan oleskelualueen melutaso (LAeq) ei saa ylittää päiväaikaan ohjearvoa 55 dB eikä yöaikaan ohjearvoa 45 dB. Yleismääräyksen mukaan oleskelualueet tulee suojata melulta rakennusmassoin tai erillisin meluestein, joiden mitoituksen tulee perustua akustisiin laskelmiin. Melusuojaus on toteutettava ennen asuinhuoneistojen käyttöönottoa. Kaavakartalla olevan määräyksen mukaan ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan, jonka on oltava vähintään 30 dBA, kaava-aineistossa ei kuitenkaan ole esitetty mihin tämä perustuu.

Ympäristönsuojeluyksikkö toistaa kaavaluonnoksesta antamansa palautteen, jonka mukaan kaavatyön yhteydessä tulee laatia asemakaavan meluselvitys. Laaditun asemakaavan meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnöin ja -määräyksin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen. Kaavassa tulee antaa yksityiskohtaisia määräyksiä toimintojen ja rakennusmassojen sijoittelusta, melusteistä (korkeudesta ja sijoittelusta) ja melulle herkkien kohteiden muusta suojaamisesta.

Vastine Alueelle on tehty meluselvitys vuonna 2020 keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä. Koska meluselvityksestä on kulunut näin vähän aikaa, katson että se on edelleen käyttökelpoinen selvitys nyt kyseessä olevaan Pyykölän kaupunginosan asemakaavan laajennukseen ja muutokseen. Meluselvityksen mukaan alue sijaitsee yöajan keskiäänitason 50 dB ja 45 dB alueen sisällä. Kaavaselostukseen on mainittu asumisterveysasetuksen tuomat vaatimukset melun osalta. Asemakaavaan on merkinnällä osoitettu rakennusalan se sivu, jonka puoleisen rakennuksen seinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 30 dBA. Rakennuslupaviranomainen käsittelee tarvittavat toimenpiteet rakennuslupavaiheessa, jolloin niiden toteutus ja valvonta tulevat hoidettua ennen rakennuksien käyttöönottoa.

Katson että kaavaehdotuksessa on melusuojaus huomioitu riittävästi.

Oulaisten Kuitu Oy (14.6.2022)

Oulaisten Kuitu Oy:llä ei ole lisättävää aiemmin 18.1.2022 samaisesta asiasta antamaansa lausuntoon.

Aiempaan antamaansa lausuntoon viitaten Oulaisten Kuitu Oy haluaa muistuttaa samanaikaisesti perusrakenteiden rakentamisen yhteydessä tehtävien tarvittavien varausten rakentamisen merkityksetä. Perusrakenteiden rakentamisen yhteydessä tehdyt varaukset pienentävät myöhemmin asumiselle ja liikkumiselle aiheuttamia haittoja parantaen siten alueen asumisviihtyisyyttä ja samalla tehdyt varaukset myös pienentävät mahdollisten myöhemmin suoritettavien rakentamistöiden aiheuttamia kustannuksia.

Vastine Merkitään tiedoksi.

Jokilaaksojen pelastuslaitos (6.6.2022)

Oulaisten kaupunki on lähettänyt Jokilaaksojen pelastuslaitokselle lausuntopyynnön 13. (Pyykölä) kaupunginosan asemakaavan laajennuksen sekä siihen liittyvän Penttilänpuiston puistoaluetta koskevan asemakaavan muutoksen asemakaavaehdotuksesta.

Pelastusviranomainen on tutustunut asiakirjoihin ja toteaa, ettei asemakaavan muutosluonnoksesta 10.1.2022 annettuun lausuntoon ole lisättävää.

Vastine Merkitään tiedoksi

Terveydensuojeluviranomainen (29.6.2022)

Terveydensuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa tässä asiassa.

Vastine Merkitään tiedoksi

Oulaisten Vesiosuuskunta (1.6.2022)

Lausunto koskien 13. (Pyykölä) kaupunginosan asemakaavan laajennusta sekä Penttilänpuiston puistoalueen asemakaavan muutosta.

Oulaisten Vesiosuuskunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksiin.

Vastine Merkitään tiedoksi

Valvonta- ja lupalautakunta (14.6.2022)

Lausunto: Suunniteltu alue on pääosin aukeaa pensoittunutta aluetta ja ainoastaan lounaiskulmassa on pienehköllä alueella havumetsää.

Kaavamääräyksissä on huomioitu korkea pohjaveden pinta, joten maanalaisia tiloja ei saa rakentaa. Samoin kaavamääräys perustamistapaselvityksestä ennen rakennusluvan hakemista on perusteltua. Erityispiirteenä on huomioitava, että liikennemelua vastaan rakennusten radan puoleiset ulkoseinät on oltava äänieristävyydeltään vähintään 30 dBA. Alue sinänsä soveltuu hyvin asuinpientalojen korttelialueeksi, sillä palvelut, infra ja lähivirkistysalueet ovat helposti saavutettavissa.

Valvonta- ja lupalautakunta hyväksyy rakennustarkastajan valmisteleman lausunnon ja lähettää sen lausuntonaan tekniselle lautakunnalle. Keskustelun perusteella lausuntoon lisätään, että Branderinkadulta tulee olla kevyelle liikenteelle turvallinen kulkuyhteys Laitakadulle siten, että Kehäkatua ei tarvitse tarpeettomasti ylittää.

Vastine Kehäkadun varrella kulkee kevyenliikenteen väylä sen pohjoispuolella. Näin Branderinkadulta kulkiessa olemassa olevalle kevyenliikenteen väylälle joutuu Kehäkadun ylittämään. AP-alueen ja Kehätien väliin on jätetty VP-aluetta, joka mahdollistaa kevyenliikenteen väylän rakentamisen Branderinkadulta Laitakadun liittymään tarvittaessa.