

13. (Pyykölä) kaupunginosan asemakaavan laajennus ja muutos

TEKNLTK § 45

306/54.00/2021
TEKNLTK § 113

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

Asemakaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa.

Kaavoitettavalla alueella on voimassa 3.6.2020 hyväksytty yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Yleiskaavaan alueen eteläosaan on merkitty ulkoilureitti.

Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Alueen asemakaavan laatiminen on talousarvion toiminnallisissa tavoitteissa vuodelle 2021. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinpientaloalueen rakentaminen yleiskaavassa merkityllä tavalla. Tarkoituksena on laatia yksi luonnos, jota työestetään suunnittelun edetessä. Asemakaava laaditaan kaupungin omana viranomaistyönä. Alueelle laaditaan kaavoituksen yhteydessä myös hulevesisuunnitelma, jossa esitetään alueen hulevesien johtaminen.

Aikataulullisesti tavoitteena on saada asemakaava voimaan keväällä 2022.

Asemakaavasta on laadittu 17.9.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on liitteenä nro 3.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee asettaa julkisesti nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus jättää kirjalliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Tekninen johtaja: Tekninen lautakunta päättää käynnistää alueen asemakaavoituksen ja hyväksyä ja asettaa oheismateriaalin mukaisen 17.9.2021 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville 14 vuorokaudeksi.

Tekninen lautakunta: Hyväksyttiin yksimielisesti.

306/54.00/2021
TEKNLTK § 123

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.10 – 11.11.2021 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty huomautuksia. Jokilaaksojen Pelastuslaitos on antanut lausuntonsa, jonka mukaan sillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta vaan antaa varsinaisen lausuntonsa asemakaavaluonnoksesta.

Tekninen keskus on laatinut oheismateriaalina olevan Oulaisten kaupungin 13. Pyykölän kaupunginosan asemakaavan laajennuksen sekä osaa Penttilänpuiston puistoalueesta koskevan asemakaavan muutoksen (päiväys 8.11.2021).

Asemakaavan laajennuksella 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 (VL). Kerrosluku tonteilla 1,2,5 ja 6 on I, tonteilla 3 ja 4 kerrosluku on I ½. Tehokkuusluku koko korttelissa on $e=0,25$. Asemakaavan muutoksella 443 m²:n suuruinen osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Penttilänpuiston puistoalueesta liitetään korttelialueeseen, jotta alueen eteläisimmistä tonteista saadaan paremmin rakennettavia. Alueen rakennusoikeus on 3325 k-m². Tonttiliittymät toteutetaan rakennettavan Branderinkadun kautta. Kehäkadun puoleiselle korttelin osalle on osoitettu liittymäkieltoa koskeva merkintä.

Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen tonttijako. Koko asemakaavan alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako. Alueen sekä rakennusten hulevesien, salaojavesien ja jätevesien johtamiseksi on laadittu erilliset hulevesi- ja jätevesisuunnitelmat, jotka ovat oheismateriaalina.

Asemakaavaluonnosta esitellään tarkemmin kokouksessa.

Tekninen johtaja: Tekninen lautakunta päättää hyväksyä oheismateriaalin mukaisen (8.11.2021 päivätyn) 13. Pyykölän kaupunginosan asemakaavan laajennus- ja muutosluonnoksen ja päättää asettaa sen julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti 14 vuorokaudeksi valmisteluvaiheen kuulemistä varten.

Tekninen lautakunta: Hyväksyttiin yksimielisesti.

Asemakaavan laajennus- ja muutosluonnos on ollut maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemistä varten 7.1. – 21.1.2022 välisen ajan.

Asemakaavaluonnoksesta on pyydetty nähtävilläoloaikana ennakkolausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta. Oulaisten Kuitu Oy:llä, Telia Finland Oy:llä, Oulaisten kaupungin valvonta- ja lupalautakunnalla, terveydensuojeluviranomaisella, Elenia Oy:llä ja Jokilaaksojen pelastuslaitoksella ei saapuneiden lausuntojen perusteella ollut huomauttamista asemakaavaluonnoksesta.

Pohjois-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on lausunnossaan huomauttanut mm. luonnonympäristön ja luontoselvityksien puutteellisesta esittämisestä sekä puutteellisesta meluselvityksestä. Alueella on suoritettu liikennelaskenta, jonka tulos ja ja sen perusteella tehty meluselvitykset on esitetty kaavaselistuksessa. Asemakaavan selostusta ja kaavakarttaa on täydennetty ELY-keskuksen lausunnossaan edellyttämällä tavalla.

Asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus liitteineen on liitteinä. Asemakaavaehdotusta esitellään tarkemmin kokouksessa.

Esittelijä

Tekninen johtaja Markku Ketonen

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen asemakaavan laajennus- ja muutosehdotuksen sekä asettaa sen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi.

Päätös

Hyväksyttiin yksimielisesti.

TEKNLTK § 122

Asemakaavan laajennus- ja muutosehdotus on ollut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 2.6. – 1.7.2022 välisen ajan. Ehdotuksesta on pyydetty lausunnot nähtävilläolonaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta.

Lausunnot saatiin Pohjois-Pohjanmaan museolta arkeologisen kulttuuriperinnön sekä rakennetun ympäristön osalta. Museolla ei ollut huomautettavaa ehdotuksen osalta. Oulaisten Kuitu Oy:llä, Jokilaaksojen Pelastuslaitoksella, Oulaisten Vesiosuuskunnalla ja terveydensuojeluviranomaisella ei ollut lisättävää aikaisemmin luonnoksesta antamiinsa lausuntoihin. Oulaisten kaupungin valvonta- ja lupalautakunta kiinnitti lausunnossaan huomionsa turvalliseen kevyenliikenteen yhteyteen Branderinkadulta poistuttaessa. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus huomautti lausunnossaan alueen melumääräyksistä ja vaati uusien melumittausten suorittamista.

Huomautuksia ehdotuksesta ei jätetty yhtään kappaletta.

Kaavoittaja, maanmittausinsinööri Terhi Hietala, on antanut vastineensa annettuihin lausuntoihin. Kaavoittajan vastineet sekä kaavaehdotus liitteineen ovat liitteinä. Ehdotusta esitellään tarkemmin kokouksessa.

Esittelijä

Kiinteistöpäällikkö Hannu Yppärilä

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta päättää hyväksyä asemakaavan laajennus- ja muutosehdotuksen sekä esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle sen hyväksymistä.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.

KHALL § 369
318/10.02.02/2022

Esittelijä Hallintojohtaja Suvi Koskenlaine

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy teknisen lautakunnan esityksen.

Päätös Hyväksyttiin yksimielisesti.