



OULAISTEN KAUPUNKI

Oulaisten keskuksen osayleiskaavan päivitys

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- AK** KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Alueella pääosa asunnoista sijoittuu kerrostaloihin. Rakennusten pohjakerroksiin saa sijoittaa myös liike-, työskentely- ja palvelutiloja.
- AL** ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE.
- AP** PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Alueella pääosa asunnoista sijoittuu erillispientaloihin, kytkettyihin pientaloihin ja rivitaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös pieniä liike-, työskentely- ja palvelutiloja.
- AP-1** PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Alueelle osoitetaan uusi, pientalovaltainen alue, joka tullaan asemakaavavoittamaan.
- AM** MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.
Alue varataan maa- ja metsätaloutta harjoittavien maatalojen asuin-, talous- ja tuotantorakennuksille.
- OHJEELLINEN ELÄNSUOJAN SUOJAJALUE.**
Suojaetäisyyden tulee olla vähintään 100 m. Alueelle saa rakentaa vain maatalon talouskeskukseen kuuluvia uusia asuinrakennuksia.
- C** Keskustatoimintojen alue.
Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, yksityisiä ja julkisia palveluja sekä keskuksiaan soveltuvaa asumista ja työpaikatoimintoja. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
- C** KEHITETTÄVÄ Keskustatoimintojen alue.
Alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvan ja viihtyisyyden parantamiseen mm. täydennysrakentamisella, pih- ja liikennejärjestelyillä, istutuksella ja valaistuksella.
- PY** JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
Alueelle voidaan sijoittaa kaupungin ja valtion palvelu- ja hallintotiloja sekä seurakuntatiloja.
- P-1** PALVELUJEN ALUE.
Alueelle voidaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä niihin liittyviä varastotiloja. Alueen toteuttaminen vaatii asemakaavamuutoksen.
- T** TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
Alueelle saa sijoittaa teollisuuslaitoksia ja varastoja. Ulkovarastojen näkösuojaksi suositellaan rakennettavaksi aita tai katos katu- ja asuntoalueita vasten.
- T-res** TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
Merkinnällä on osoitettu teollisuusalueen reservialue. Alueella hoidetaan tarvittavat melu- ja pohjavedenpuhdistustoimenpiteet.
- TV** VARASTOALUE.
- TY** TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
Alueelle voidaan rakentaa sellaista teollisuutta ja työpaikatoimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristölle häiriötä kuten melua tai ilman pilaantumista. Ulkovarastojen näkösuojaksi suositellaan rakennettavaksi aita tai katos katu- ja asuntoalueita vasten.
- TY** TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
Uudelle alueelle voidaan rakentaa sellaista teollisuutta ja työpaikatoimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristölle häiriötä kuten melua tai ilman pilaantumista. Ulkovarastojen näkösuojaksi suositellaan rakennettavaksi aita tai katos katu- ja asuntoalueita vasten.
- VL** LÄHIVIRKISTYSALUE.
Alue on tarkoitettu ympäröivän asuuden virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen on sallittua.
- VU** URHEILU- JA VIRKISTYSALUE.
Alueelle voidaan sijoittaa urheilu- ja virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia ja suorituspaikoja.
- VR** RETKEILY- JA ULKOILUALUE.
Alueelle voidaan rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pienihököjä rakennuksia ja rakennelmia.
- RM** MATKAILUPALVELUJEN ALUE.
Alueelle saa sijoittaa majotustiloja, ravintoloita ja matkailuja palvelevia vapaa-ajan tiloja.
- L** LIKKENEAALUE.
Merkinnällä on osoitettu ajoneuvoliikenteen käyttöön ja pysäköintiin varatut alueet.
- LR** RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.
Merkinnällä on osoitettu rautatieliikenteen käyttöön varatut rata- ja asema-alueet.
- LR-t** RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.
Merkinnällä on osoitettu lastausalue.
- LH** HUOLTOASEMA-ALUE.
Merkinnällä on osoitettu huoltoasemat ja niihin liittyvät levähdyspaikat.
- ET** YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.
- EN** ENERGIAHUOLLON ALUE.
- EH** HAUTAUSMAA.
- EV** SUOJAVIHERALUE.
- M** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
- M-a** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Alueelle rakennetaan pientalovaltainen haja-asuntoalue. Alueen asunnot sijoittuvat erillispientaloihin. Jätevesien käsittely voidaan järjestää kiinteistökohtaisesti, jolloin minimintilavuus on 3000 m². Alueella ei vaadita suunnittelutarveratkaisua.
- M-a** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Alueelle rakennetaan pientalovaltainen haja-asuntoalue. Alueen asunnot sijoittuvat erillispientaloihin. Jätevesien käsittely voidaan järjestää kiinteistökohtaisesti, jolloin minimintilavuus on 3000 m². Alueella ei vaadita suunnittelutarveratkaisua.
- MT** MAATALOUSALUE.
Alue varataan pääasiassa viljely- ja laidunkäyttöön. Alueella saa rakentaa vain pääkäyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja tuotantorakennuksia.
- MP** PUUTARHAUTUOTANNON ALUE.
Alueelle saa rakentaa kasvihuoneita.

- MA** MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.
Alue on maisemallisesti merkittävä avoin peltolaue, joka varataan pääasiassa viljely- ja laidunkäyttöön. Alueella saa rakentaa vain pääkäyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja tuotantorakennuksia. Vesistön rannalle on jätettävä vähintään 15 metriä leveä suojakaista.
- W** VESIALUE.
- W** KAUPUNKIKUVALLESTI ARVOKAS ALUE.
Alueella on Oulaisten kauppalajärjestelmän perinnestä rakentamista ja joensuunmaisemaa. Asemakaavatuoksella tulee ohjata rakentamista ja ympäristönhoitoa niin, että uusi rakentaminen ehkäisee kaupunkikuvaa.
- OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.**
- ALUEEN RAJA.**
- OSA-ALUEEN RAJA.**
- ALUEEN RAJA.**
- KT** KANTATIE.
- ST** SEUTUTIE.
- YD** YHDYSTIE.
- PK** PÄÄKATU.
- KK** KOKOJUUKATU.
- LI** LIITYNTÄ- TAI TONTTIKATU.
- KI** KIERTOLIITTYMÄ TAI LIKKENEVALOT.
- TI** TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE.
- KE** KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.
- UO** UUSI KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.
- JL** JALANKULUN JA PYÖRÄILYN LAATUKÄYTTÄVÄ.
- KE** KEVYEN LIIKENTEEN ALKUKU.
- UL** ULKOILUREITTI.
- OH** OHJEELLINEN HULEVESIEN VIIVYTSALUE.
- KE** KEVYEN LIIKENTEEN SILTA.
- TÄR** TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTAVA POHJAVESIALUE.
Pohjavesialueella tapahtuvaa toimintaa ja rakentamista rajoitetaan pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja vesilain mukainen vesilänsuojelualueen yleinen luovutusalue (L 3:2). Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatuun tai pohjaveden varantavien toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteitä tulee pyrkiä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa. Pohjavesialueelle suunnitelluista lämpökäyttöistä tulee pyrkiä ELY-keskuksen lausuntoa.
- VAL** VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ RKY 2009. Oulaisten rautatieasema-alue.
Alue on omaisimainen ja sen rakennusperinne on arvokasta. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §) eikä niiden ulkoosaa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne heikkenee. Alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeutettava alueen rakennustieteellisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa olevaan rakennusperinteeseen. Rakennusten ulkoosaa koskevia olemassa olevien toimenpiteitä koskevissa lupa-asioissa tulee pyrkiä museoviranomaisen lausuntoa.
- MAA** MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ.
Alueella on rakennusperinteen kannalta arvokkaita tai muita kulttuurihistoriallisia tai historiallisia arvoja. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §) eikä niiden ulkoosaa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne heikkenee. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa olevaan rakennusperinteeseen. Rakennusten kohdistuvia olemassa olevien toimenpiteitä koskevissa lupa-asioissa tulee pyrkiä museoviranomaisen lausuntoa.
- 2a** 2a Kunnansairaala (maakunnallinen)
2b Oulaskankaan sairaala (maakunnallinen)
2c Vanha parantila (maakunnallinen)
2d Vanha ystäväkärin talo (maakunnallinen)
3a Oulaisten keskuskuoli (maakunnallinen)
3b Oulaisten yhteiskoulu 1920-luvun koulutalo (maakunnallinen)
3c Oulaisten yhteiskoulu 1930-luvun koulutalo (Juhon Oksan koulu) (maakunnallinen)
3d Sönnilä (maakunnallinen)
4a Eriksen Kaasari Oy:n kortturi- ja asuinrakennus, Hävin talo/Kovula (maakunnallinen)
4b Kauppaoppiolios (maakunnallinen)
4c Laikan (maakunnallinen)
4d Maunulan mylly ja paita (maakunnallinen)
4e Oulaisten kirkko ja kellostapuli (kirkkotalilla suojettu) (maakunnallinen)
4f Oulaisten kirkkopuisto (maakunnallinen)
4g Oksa-keskymäntä (maakunnallinen)
4h Suvanto (maakunnallinen)
5a Kalliväpärjoki (maakunnallinen)
5c Kalliväpärjoki (maakunnallinen)
5f Tornahovi (maakunnallinen)
6a Epäläksen talo (maakunnallinen)
7 Rautamaa (maakunnallinen)
8 Revon Sähkö Oy:n pääkonttori (maakunnallinen)
9 Kooila (maakunnallinen)
10 Oulaisten kaupungintalo (maakunnallinen)
11 Takalo-Eskola (maakunnallinen)
12 Vänölä (maakunnallinen)
13 Valtion virastotalo (maakunnallinen)
14 Yhdyspankki (maakunnallinen)
15 Jaakola (maakunnallinen)
16 Penttilä (maakunnallinen)
17 Raikola (maakunnallinen)

PAIKALLISESTI ARVOKAS KOHDE.
Kohteella on rakennusperinteen kannalta arvokkaita tai muita kulttuurihistoriallisia tai historiallisia arvoja. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §) eikä niiden ulkoosaa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne heikkenee. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa olevaan rakennusperinteeseen.

53 Kosketan talo
5d Käpylän koulu
5e Nurmen talon navetta
19. Seurakuntakoti
20. Oulaisten Helluntiseurakunta
23. Oulaistenkatu 8

SUOJELU-MUINAISUUSKOHDE.
Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siten kaikin tavoin kielletty. Kohdetta koskevia suojelutoimia on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.

1. Kolitrinne
2. Korsnolikka

VAIHTOEHTOINEN LÄMPÖLÄMMITTÄMÄN SUOJUTUSPAIKKA.
Energiatarkoituksella asemakaavamuutoksessa tulee laatia tarpeelliset vaikutusarvioinnit ja mahdolliset suoja-alueet määrittelyt.

UUSI JOHTO TAI LINJA YMPYRÄÄN MERKITÄÄN JOHDON TAI LINJAN TYYPPIÄ KUVAAVA KIRJAIN- TAI MUU TUNNUS.
110 KV:n voimajohtolueelle varattu johtolueen kokonaisleveys on 48 metriä. Alueiden tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja rakennusten sijoituksessa täytyy ottaa huomioon voimajohtolueen rakennusrajat ja maanpäälliset sekä maanpäälliset rakentamissuhteet. Voimajohtolueelle tai sen läheisyyteen sijoitettava rakentamisesta tulee pyrkiä Fingridistä erillisen ristämäläusuntoa.

TULVA-ALUEEN RAJA.
Mallinnettu tulvavaarakartan mukainen toistuvuudeltaan noin kerran sadassa vuodessa toistuva tulvan alue. Tulva-alueelle ei saa sijoittaa uutta rakentamista tai tulvakeruus (1/100a) huomioitava rakennuskorkeutta määrittelyssä.

RAIDEKIVENTEN AIEHTUUTAMA YÖAJAN KESKIÄNTÄS (Laq.22-7).
Asuinkiinteistöjen oleskelualueilla ei yöajan keskiääntäsovo saa ylittää ohjearvoa. Uusilla korttelialueilla ohjearvo on 45 dB ja vanhoilla korttelialueilla 50 dB. Oleskelualueet tulee suojata melulta rakennusmassoin tai erillisin melueistein. Melueistein mitoitusta tulee perustua akustisiin laskelmiin. Jos asuinrakennuksen julkisivu on tällaisella alueella, tulee viimeistään rakennuslupavaiheessa esittää luotettavat laskelmat, joilla osoitetaan asuinalueiden täyttävän Asumisterveysasetuksen (545/2015) vaatimukset melun osalta sekä rakennuksen täyttävän vaatimukset rakennuksen ääniolosuhteista (796/2017)(mm. asuinhuoneet, viherhuoneet, parvekkeet).

AJONEUVOLIIKENTEEN OHJEELLINEN MELUALUE.
Laskennallinen 55 dB:n melualue pätevällä. Asemakaavatuoksien yhteydessä melu tulee selvittää tarkemmin ja määrätä suojatartpeet. Alueella jo olevia rakennuksia saa korjata ja laajentaa uudisrakentamisen verrattavalla tavalla.

MELUNTORJUNTATARVE.
Tietosuudet, joille on rakennettava melusuojaus.

RADAN TÄRINÄALUEEN RAJA. TÄRINÄLUOKA C.
Tärinä voi ylittää uusia asuinrakennuksia koskevan NSB176 luokan C mukaisen ohjearvon 20...110 m etäisyydellä radasta. Kartalle on piirretty alueen arvioitu raja. Tälle alueelle asuin- tai muita tärinälle herkkiä rakennuksia rakennettaessa tulee viimeistään rakennuslupavaiheessa esittää luotettava selvitys tärinästä ja tarvittavasta keinot sen torjumiseksi.

AVOIMENA PIDETTÄVÄ MAISEMATILAA.

UIMARANTA.

VIKISTYSKOHDE.

MATKAKESKUS.
Henkilöliikenteen terminaali, johon voi sijoittaa mm. linja-autosama ja taksiasema.

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Pääajon vaatima tilantarve ja tulviminen huomioitava. Rakentamista ei tule sijoittaa liian lähelle oja, hulevesiturvakeruus (1/100a) huomioitava rakennuskorkeutta määrittelyssä.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kaustessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteluita toimitojoita Pähkijoen ranta-alueella HW 1/100m¹ m.

Alin rakentamiskorkeus määriteltään tarkemmin asemakaavatuoksien yhteydessä.

Uusille teollisuusontelille (T- ja TY) vaattimusten tonttikohdaisesta huoneistuksen hallinnasta mitoituksella 1 m³ viivyyttä 100 m² läpäsämentöntä pintaa kohti. Tonttien toimijoiden tulee laatia tonttikohdan hulevesisuunnitelma rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Yleisille VL-alueille suositellaan varattavan tilaa huoneistuksen alueelle viivyykselle, viivyytsalueet esitetty ohjeellisesti hulevesien viivyytsuunnitelma.

Asuinrakennuksen, hotolotoksen tai taajamassa sijaitsevan loma-asunnon pihan oleskelualueen melutaso (Laq) ei saa ylittää pävaakaan ohjearvoa 55 db eikä yöaikaan ohjearvoa 45 db (vanhoilla alueilla 50 db). Oppliatoksia palvelevilla alueilla oppliatoksen pihan melutaso ei saa ylittää pävaakaan ohjearvoa 55 db.

Laadittaessa asemakaavaa alueille, joilla mainitut ohjearvit ylittyvät on tarkistettava melutaso ja tarvittaessa edellytettävä eriyttäviä eriyttäviä melualueita. Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueella, on asemakaavassa edellytettävä sellaisen melun torjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että edellä mainitut ohjearvit eivät ylitä oleskelualueilla. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle, on melun torjunta vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyyn yhteydessä.

Uuden asuinrakennuksen sisällä melutaso (Laq) täytyy alittaa päiväohjearvo 35 db sekä yöohjearvo 30 db. Rakennuksen julkisivun ääneneristyävyyden ja sillä aikansäntöön äänitasoon tulee otta riittävä ohjearvon täyttämiseksi.

Infrastruktuurin rakentamista ja tonttikohdista rakentamista edeltävään maaperäselvityksen yhteydessä tulee mahdollisten haponnien ssaattamiden esiintymisen erityisesti korkean riskin alueella selvittää sekä tarvittaessa esittää toimenpiteiden haponnitoimihaittojen ehkäisemiseksi.

Rakennusluvassa yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastus- ja evakointitoimien suunnittelun vierien ratapain ja radan turvallisuusriskit. Radan varren kiinteistöjen pelastussuunnitelmissa on huomioitava erityistä huomiota VAK suunnittelumuutuksiin.

Voimaantulo	25.1.2022
Kaupunginhallitus, kaavan osittainen voimaantulopäätös	24.8.2020 § 246
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	3.6.2020 § 19
Kaupunginhallitus	4.5.2020 § 144
ehdotus nähtäville	24.2. - 24.3.2020
luonnos nähtävillä	22.5. - 20.6.2019
viirellettu	22.10.2018
OULAINEN Keskuksen osayleiskaavan tarkistus	1:10 000
Tavoitevuosi 2040	ETRS GK-25
FCG	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy FCG Arkkitehti Osasto 34, P. 950 00601 Helsinki Puh. 0104090 www.fcg.fi
YKS	Suunnittelua, työnumero ja piirustuksen numero P35178
Päiväys 16.4.2020	Suunn./Pirt. J. Alatalo
Pääsuunn. Arja Sipola, arkkitehti SAFA YKS-256	Tarkastaja
Hv. Lauri Solin, palvelualueen johtaja	Yhteyshenkilö Arja Sipola

