

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

OULAISTEN KAUPUNGIN 10. (ETELÄRANTA) KAUPUNGINOSAN KORTTELIA 5 JA OSAA ETELÄRANNANPUISTON PUISTOALUEESTA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS SEKÄ VÄHÄINEN ASEMAKAAVAN LAAJENNUS.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA JA LAAJENNUKSELLA MUODOSTUU 10. (ETELÄRANTA) KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 5 TONTIT 3 JA 4.



Kaavan päiväys: 4.11.2011

**Kaavan laatija: Oulaisten kaupungin tekninen palvelukeskus
PI 59, 86301 Oulainen**

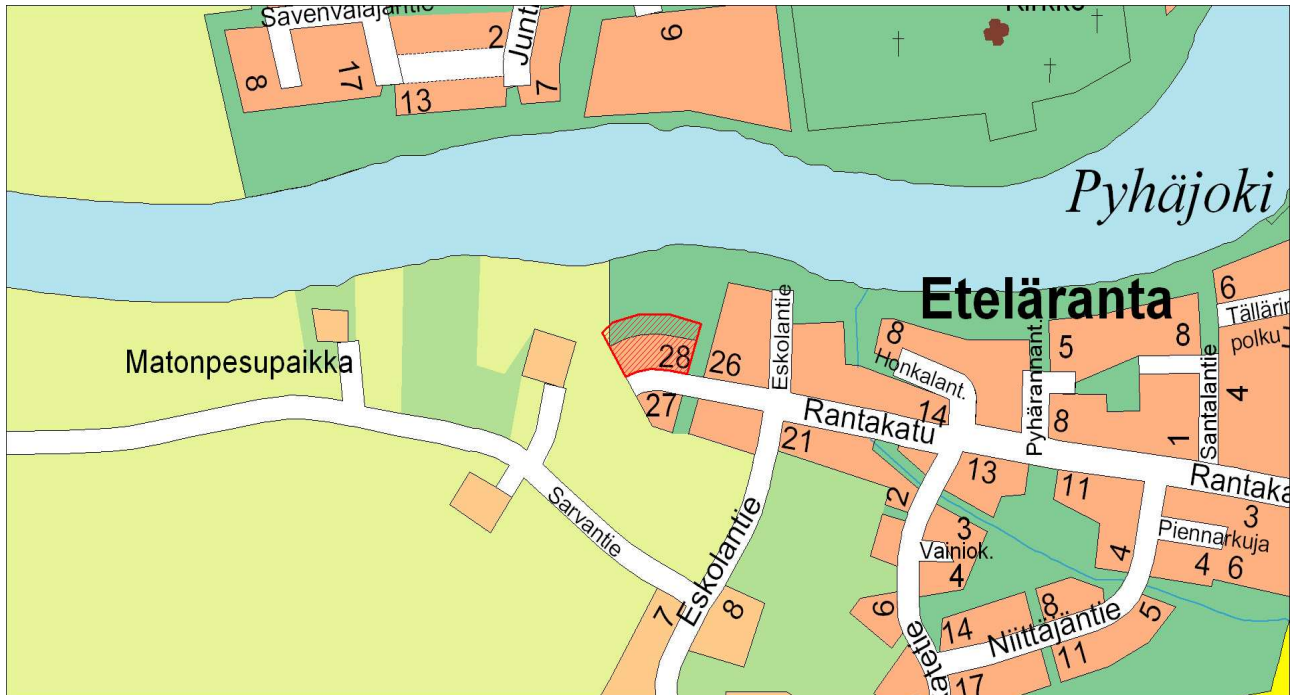
Vireilletulopäivämäärä: 13.10.2011

Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä:

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä:

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Oulaisten kaupungissa Pyhäjoen eteläpuolella rajoittuen etelässä Rantakaatuun, pohjoisessa Pyhäjoen ranta-alueeseen ja idässä rakennettuun omakotialueeseen.



Kaava-alueen sijainti vinoviivoituksella

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Tarve asemakaavan muuttamiseen on tullut ilmi valmisteltaessa toisen kaavamuutosalueeseen kuuluvan tontin lohkomistoimitusta, jolloin huomattiin, että tontin rakentaminen muodostuisi hankalaksi sen halki kulkevien jätevesiviemärin ja vesijohdon päärunkojohtojen vuoksi.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on laajentaa tonttia nro 2 siten, että sen rakentaminen helpottuu ja uudisrakennus saadaan sijoitettua tontille paremmin laajentaen samalla yhdenvertaisuuden vuoksi myös naapuritonttia.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- maanomistuskartta

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutos perustuu teknisen lautakunnan 14.6.2011 tekemään kaavamuutospäätökseen.

Kaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu 13.10.2011 julkaistulla kuulutuksella.

Tekninen lautakunta päätti 1.12.2011 asettaa kaavaluonnoksen valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville.

Asemakaavan muutosluonnos on valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 12.12.2011 – 28.12.2011 välisen ajan.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella kahdesta omakotitontista ja osasta Etelärannan puistoaluetta muodostetaan kaksi erillispientalojen tonttia, kerrosluku alueella 1 $\frac{3}{4}$ ja tehokkuusluku $e=0.20$, joten alueen rakennusoikeus kasvaa 269 k-m². Toiseen tonttiin liitetään 64 m² kaavatonta aluetta.

Asemakaavalla on myös määrätty alin rakentamiskorkeus, jonka mukaan kosteudelle alttiiden rakenneosien tulee olla vähintään 1 metri kerran 50 vuodessa esiintyvän tulvakorkeuden (N60-järjestelmässä + 61.40) yläpuolella.

Tämän asemakaavan alueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen tapahtuu maanomistajan aloitteesta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalueen toisella tontilla sijaitsee uudehko omakotitalo ja autotalli. Toinen tontista on rakentamaton. Alue on alavaa peltoa, joten kasvillisuutta ei rakennetun tontin istutuksia lukuun ottamatta ole.

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Vesihuollon alueella hoitaa Oulaisten vesiosuuskunta. Viemäriverkosto on kaupungin viemärilaitoksen ylläpitämä. Sähkön toimittaa

Vattenfall. Alueelle johtava Rantakatu on rakennettu asemakaavan mukaisesti jo rakennettun tontin rajalle saakka, joten toisen tontin rakentuessa on loppuosa kadusta rakennettava.

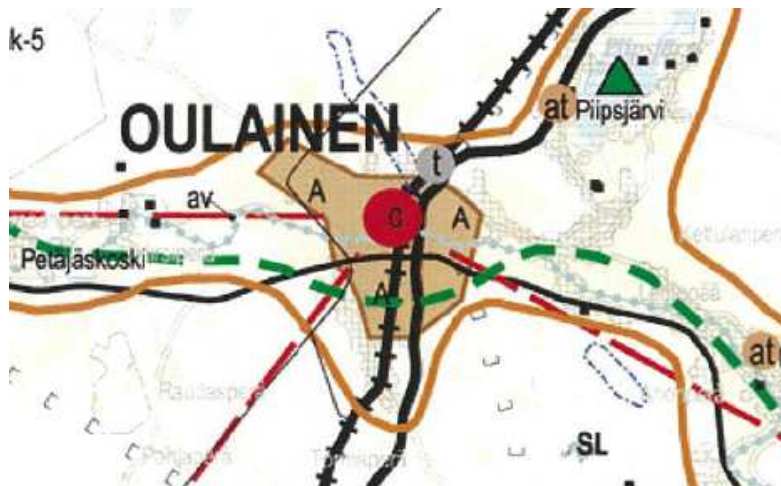
3.1.2 Maanomistus

Alue on pääosin kahden yksityisen maanomistajan omistuksessa. Oulaisten kaupunki omistaa pienen osan entistä Etelärannanpuiston puistoaluetta, joka tällä kaavamutoksella on liitetty tonttiin.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

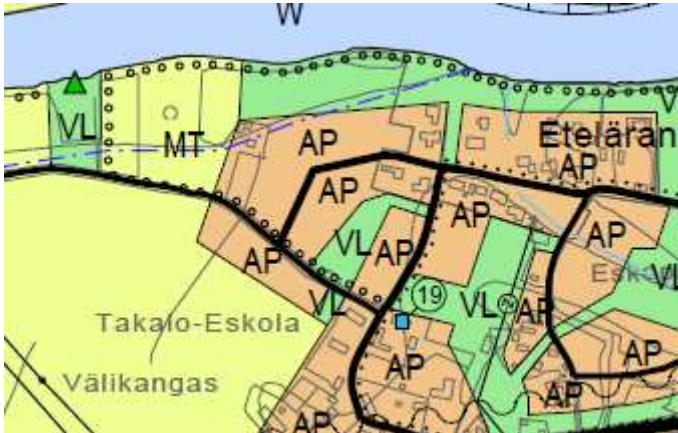
Maakuntakaavassa kaavamutosalue on taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita. Ympäristöministeriö on vahvistanut Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan 17.2.2005 (päätös YM3/5222/2003).



Ote maakuntakaavasta

3.2.2 Yleiskaava

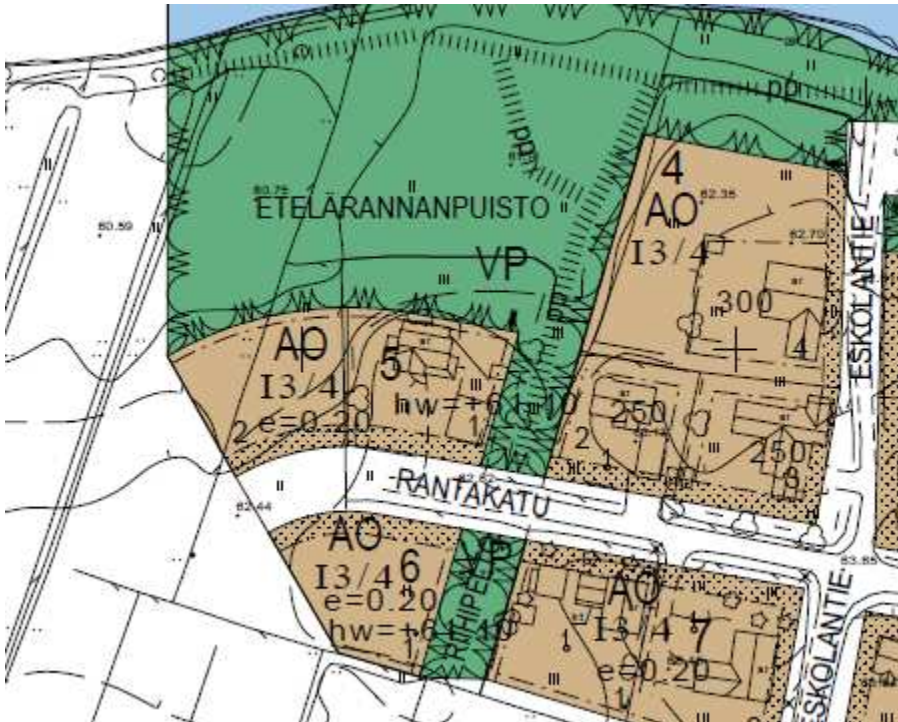
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 20.3.2002 Oulaisten keskustan tarkistetun osayleiskaavan. Asemakaavan muutosalue on osayleiskaavassa pientalovaltaista asuntoaluetta (AP).



Ote osayleiskaavasta

3.2.3 Asemakaava

Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskus on vahvistanut alueella voimassa olevan asemakaavan 19.1.1999, jossa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja puistoalueeksi (VP).



Ote ajantasa-asemakaavasta

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.12.2001 Oulaisten kaupungin rakennusjärjestyksen.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alueen voimassaoleva tonttijako on hyväksytty 23.3.1999. Alueen toinen tontti on tonttina kiinteistörekisterissä, loppuosa alueesta on tiloina.

3.2.6 Rakennuskiellot

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 mukainen ja vastaa tilannetta 4.11.2011.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan muutoksen suunnittelun tarve

Tarve asemakaavan muuttamiseen on tullut ilmi valmisteltaessa toisen kaavamuutosalueeseen kuuluvan tontin lohkomistoimitusta, jolloin huomattiin, että tontin eteläosan läpi kulkee jätevesiviemärin ja vesijohdon päärunkojohdot. Johtoja ei ollut huomioitu alueen aikaisemmassa asemakaavassa. Maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen päädyttiin esittämään tekniselle lautakunnalle asemakaavan muuttamista siten, että tonttia laajennetaan puistoalueelle sen rakennettavuuden parantamiseksi. Samalla laajennettaisiin myös korttelin toista tonttia maanomistajien yhdenvertaisuuden vuoksi. Kaavamuutos laaditaan kaupungin kustannuksella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta teki 14.6.2011 § 58 päätöksen asemakaavan muuttamisesta.

Tekninen lautakunta hyväksyi kaavamuutosta koskevan 21.9.2011 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman 4.10.2011. Kaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitettiin 13.10.2011 sanomalehti Pyhäjokiseudussa ja kaupungin ilmoitustaululla julkaistulla kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä ja saatavilla teknisessä palvelukeskuksessa 17.10 – 31.10.2011 välisenä aikana sekä kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.oulainen.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselle ja kaava-alueen maanomistajille sekä vaikutusalueen maanomistajille. Kenelläkään ei ollut huomauttamista suunnitelman johdosta.

Tekninen lautakunta päätti 1.12.2011 asettaa kaavamuutosluonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville. Samalla lautakunta päätti tässä vaiheessa pyytää Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta lausunnon arkkitehti Hilikka Lempiäisen sähköpostitse ilmoittaman toivomuksen mukaisesti.

Kaavamuutosluonnos on valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 12.12.2011 – 28.12.2011 välisen ajan. Lisäksi kaavamuutosluonnos on postitettu molemmille kaavamuutosalueen maanomistajille.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa rakentamatonta tonttia siten, että sen rakennettavuus paranee samalla laajentaen myös naapuritonttia.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,3606 ha, josta 0,3542 ha on kaavamuutosaluetta ja 0,0064 ha uuden asemakaavan aluetta.

Kaava-alueella tehokkuusluku $e=0,20$ kuten voimassa olevassa asemakaavassakin. Koska tonttien pinta-ala kasvaa kaavamuutoksella, nousee myös alueen rakennusoikeus 269 k-m² ollen muutoksen jälkeen yhteensä 721 k-m². Etelärannanpuiston pinta-ala pienenee 0,1345 ha.

5.1.2 Kaavamääräykset

Koska alue on alavaa ja tulva-altista aluetta, on kaavassa määrätty alin rakentamiskorkeus, jonka mukaan kosteudelle alttiiden rakenneosien tulee olla vähintään 1 metri kerran 50 vuodessa esiintyvän tulvakorkeuden (N60-järjestelmässä +61.40) yläpuolella.

Kerroskorkeus alueella on I $\frac{3}{4}$, jossa murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Tonteilta on myös osoitettu jätevesiviemäriä ja vesijohtoa varten alueen osa. Rantakadun varteen on osoitettu 5 metriä leveä istutettava alueen osa. Edellä mainittu johtoaluevaraus on osittain istutettavalla alueella, joten mikäli johdoille varatulle alueelle istutetaan puita tai pensaita ja johtojen huoltotöiden vuoksi istutukset tuhoutuu tai joudutaan poistamaan, ei maanomistajalla ole oikeutta saada niistä korvausta.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunniteltu rakentaminen muuttaa rakentamattoman peltoalueen asutuksi omakotitontiksi. Rakentaminen muuttaa luonnonympäristöä, mutta sopeutuu kuitenkin maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Rakentaminen muuttaa myös alueen korkeussuhteita, koska rakentamiskorkeutta on kaavamääräyksen mukaisesti nostettava nykyisestä maanpinnankorkeudesta.

5.2.2 Muut vaikutukset

Suunniteltu rakentaminen tapahtuu valmiin kunnallistekniikan piirissä. Ainoastaan Rantakatu on jatkettava, jotta tontille saadaan kulkuyhteys. Liikennettä suunniteltu rakentaminen ei mainittavasti lisää.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen riippuu maanomistajien tahdosta. Kaavamuutoksen johdosta alueen maanomistajien kesken on tehtävä kiinteistökauppoja, jotta asemakaavan mukaiset tontit voidaan muodostaa rakentamiskelpoisiksi kiinteistöiksi.

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake