

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: 8.11.2021

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

Vireilletulopäivämäärä: 21.10.2021

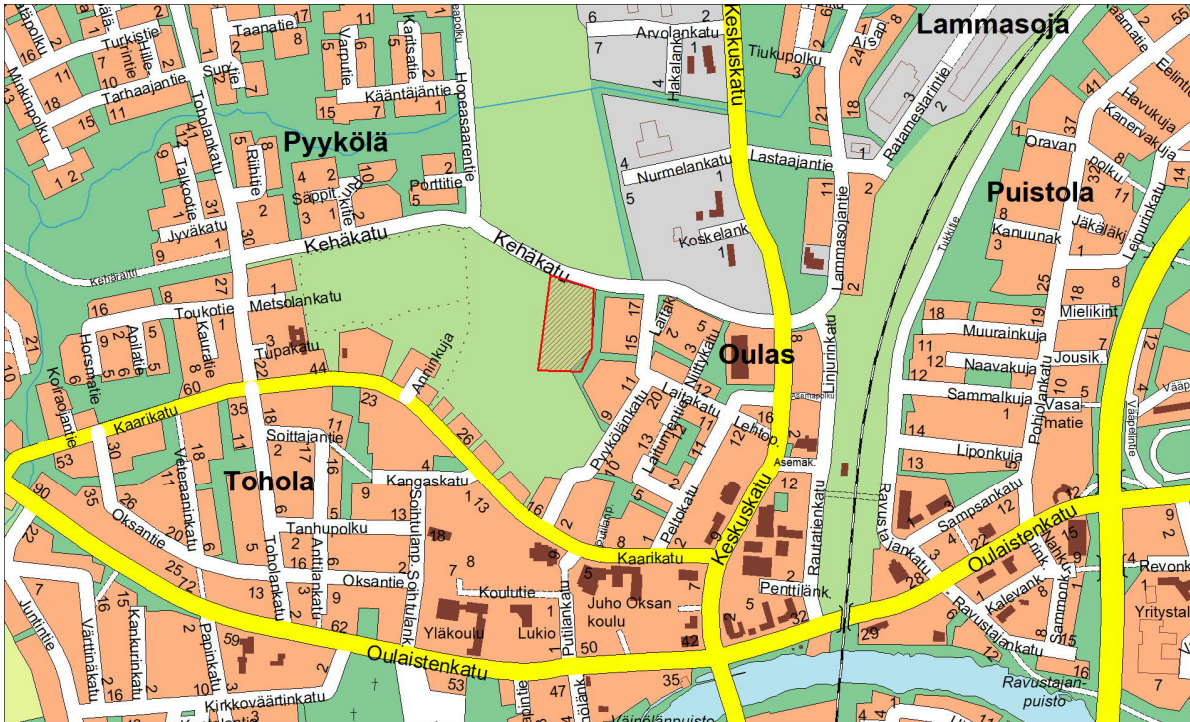
Teknisen lautakunnan hyväksymispäivämäärä:
Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä:
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä:

Selostuksen sisällysluettelo

2. 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
3. TIIVISTELMÄ	4
3.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
3.2 Asemakaava	5
3.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
4. LÄHTÖKOHDAT	5
4.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
4.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
4.1.2 Maanomistus	8
4.2 Suunnittelutilanne	8
4.2.1 Maakuntakaava	8
4.2.2 Yleiskaava	9
4.2.3 Asemakaava	9
4.2.4 Rakennusjärjestys	10
4.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri	10
4.2.6 Pohjakartta	10
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	10
5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
5.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
5.3.1 Osalliset	10
5.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
5.3.3 Viranomaisyhteistyö	11
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
6.1 Kaavan rakenne	11
6.1.1 Mitoitus	11
6.1.2 Palvelut	11
6.2 Aluevaraukset	11
6.2.1 Korttelialueet	11
6.2.2 Katualueet ja muut liikenteelle osoitetut alueet	12
6.2.3 Muut alueet	12
6.3 Kaavan vaikutukset	13
6.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
6.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
6.3.3 Yritysvaikutukset	13
6.3.4 Hulevesiohjelma	13
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
7.1 Toteuttaminen ja ajoitus	13

2.1 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.



Kaavamuuosalueen sijainti

2.2 Kaavan tarkoitus

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

2.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- asemakaavan seurantalomake
- hulevesi- ja jätevesisuunnitelmat

3. TIIVISTELMÄ

3.1 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 . .2021 asemakaavaluonnoksen ja päätti asettaa sen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti nähtäville laatimisvaiheen kuulemistä varten.

3.2 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 (VL). Kerrosluku tonteilla 1,2,5 ja 6 on I, tonteilla 3 ja 4 kerrosluku on I ½. Tehokkuusluku koko korttelissa on $e=0,25$. 443 m²:n suuruisen 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.

3.3 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.

4. LÄHTÖKOHDAT

4.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

4.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella ei sijaitse rakennuksia. Alue on pääosin aukeaa pensoittunutta aluetta, vain alueen lounaiskulmassa on havupuuvaltaista puustoa. Korttelialueen pohjoisosassa sijaitsee Kaukolämpöyhtiö Loimuan lämpöverkon runkojohto. Alueen länsipuolella sen ulkopuolella sijaitsee Elisa Oyj:n tietoliikenteen linkkimasto.

Alueen länsipuolella sijaitsee myös Toholan valaistu esteetön kuntorata.

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Vesihuollon hoitaa Oulaisten Vesiosuuskunta. Viemäriverkosto on kaupungin viemäriiikelaytoksen ylläpitämä. Sähkön alueelle toimittaa Elenia Verkko Oy.



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.

4.1.2 Maanomistus

Koko asemakaava-alue on Oulaisten kaupungin omistuksessa.

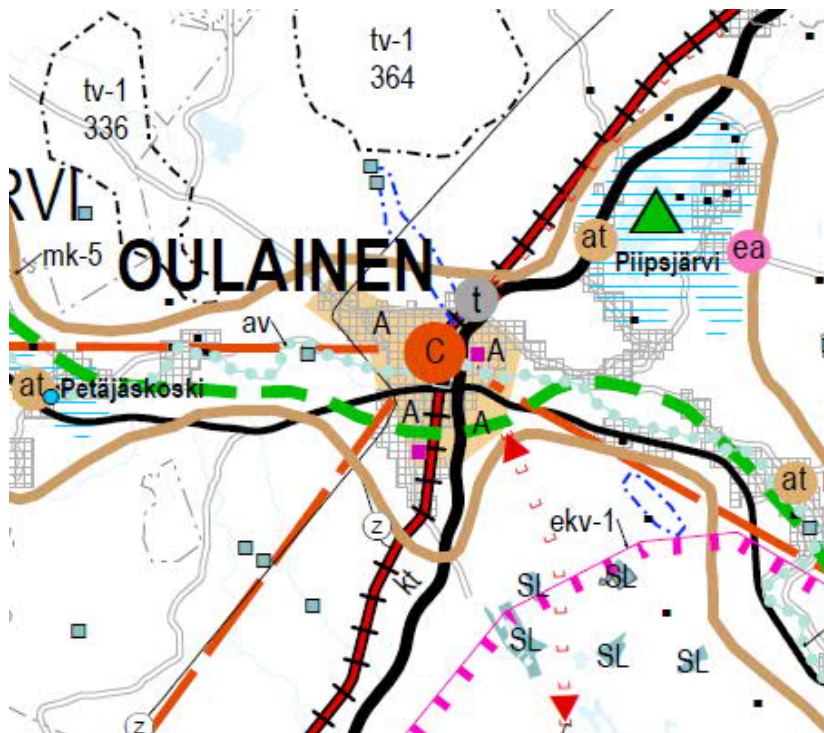
4.2 Suunnittelutilanne

4.2.1 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 on voimassa ilman lainvoimaa. Valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa, valituslupahakemuksen käsittely jatkuu KHO:ssa.

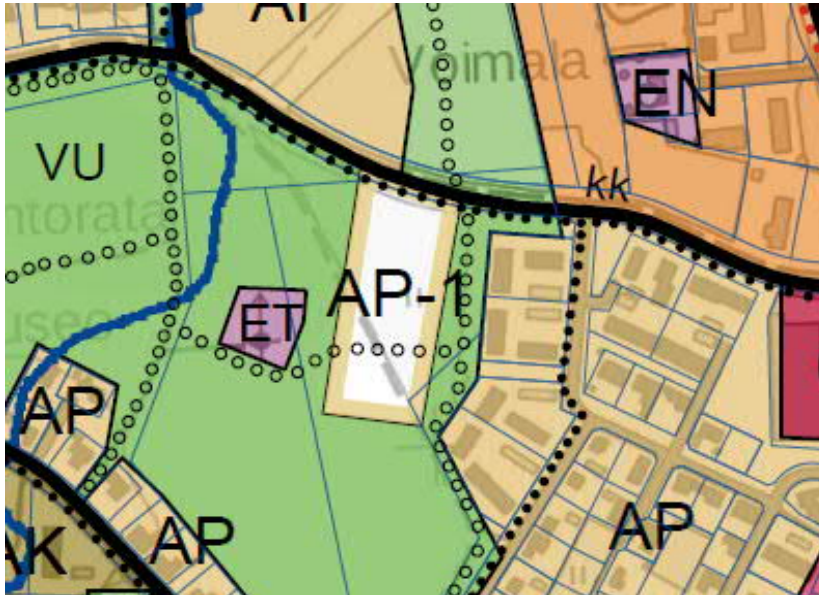


Ote maakuntakaavasta.

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

4.2.2 Yleiskaava

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



Ote osayleiskaavasta.

4.2.3 Asemakaava

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



Voimassa oleva asemakaava.

4.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.12.2001 Oulaisten kaupungin rakennusjärjestyksen.

4.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

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

4.2.6 Pohjakartta

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

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Asemakaavan tavoitteena on muodostaa alueesta viihtyisä asuinpientaloalue voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Rakennusoikeutta alueelle tulee 3325 k-m².

5.2 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.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 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.

5.3.2 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.

5.3.3 Viranomaisyhteistyö

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

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

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

6.1.1 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 3325 k-m².

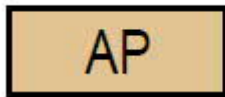
6.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole suunniteltu uusia palveluja keskustan läheisyyden vuoksi.

6.2 Aluevaraukset

6.2.1 Korttelialueet

Kaikki kortteleiden käyttötarkoitukset ja aluevaraukset ilmenevät kaavakartalta.



Asuinpientalojen korttelialue.

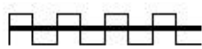
Uudet asuinpientalotontit (AP) korttelissa 65 liittyvät Branderinkatuun ja tontit 1 ja 6 lisäksi Kehäkatuun. Kerrosluku 1,2,5 ja 6 on I. Tonteilla 3 ja 4 kerrosluku on I ½. Koko korttelin tonttitehokkuus $e=0,25$.

Pinta-alat:

Kortteli 65 tontti 1	2835 m ²
Kortteli 65 tontti 2	2385 m ²
Kortteli 65 tontti 3	1784 m ²
Kortteli 65 tontti 4	1605 m ²
Kortteli 65 tontti 5	2385 m ²
Kortteli 65 tontti 6	2305 m ²

6.2.2 Katualueet ja muut liikkumiseen osoitetut alueet

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



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

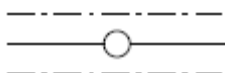
Merkinnällä on kielletty tonttiliittymä Kehäkadulle.

6.2.3 Muut alueet



Lähivirkistysalue.

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 lämpöjohtojen sijainti kaava-alueella.

Kaavamääräyksen mukaisesti kaava-alueella edellytetään rakennuspaikkakohtaista perustamisselvitystä ennen rakennusluvan hakemista.

6.3 Kaavan vaikutukset

6.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueen rakentuminen muuttaa alueen rakentamattomasta vanhasta pensoittuneesta pellostasta rakennetuksi pientaloasutukseksi muuttaen näin maisemaa.

6.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen luonnonympäristö on luonnontilaista vanhaa peltoa sekä osin metsämaata. Alueen ympäristö kehittyy ja maankäyttö tehostuu nykytilanteeseen nähden hienan. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat kuitenkin neutraalit. Alueelle jää rakentamisen ohella edelleen laaja yleiskaavan mukainen virkistys- ja urheilupalvelujen alue, jolla sijaitsee myös valaistu ulkoilureitti.

6.3.3 Yritysvaikutukset

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

6.3.4 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.

Kiinteistöjen jätevesien poisjohtamiseen on Branderinkadun varrelle rakennettu jätevesiviemäri.

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

6.3.5 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.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 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

Hulevesi- ja jätevesisuunnitelmat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma