

OULAINEN

PYHÄJOEN RANTAOSAYLEISKAAVA, KESKUSTAN ITÄPUOLI

1:10 000

Suomen Kartat

Elina Marjakangas
Arkkitehti, SAFA, YKS 519

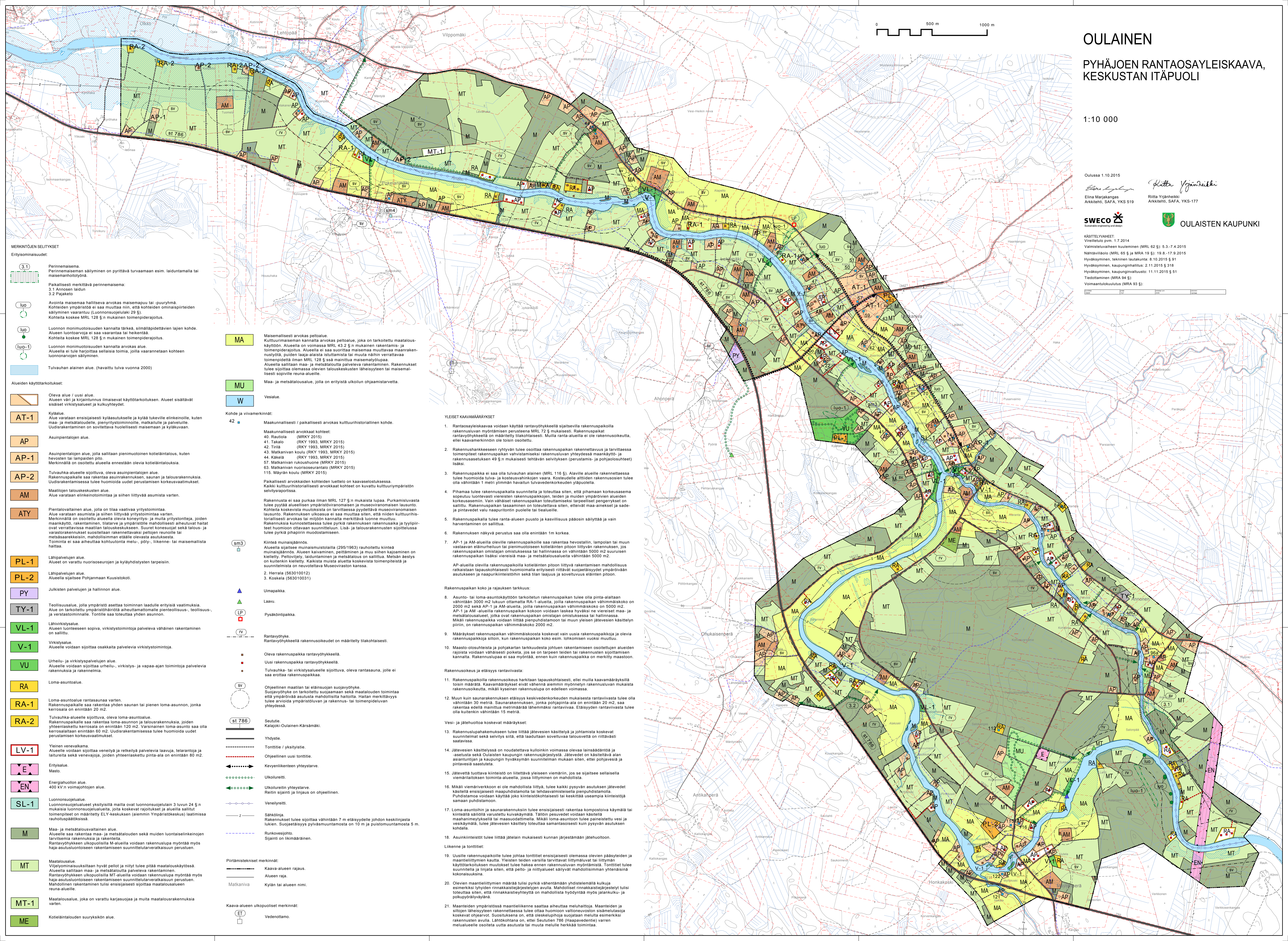
Riitta Yrjänheikki
Arkkitehti, SAFA, YKS-177

SWECO

OULAISTEN KAUPUNKI

KÄSITELYPANEET
Vireilletulo ovm. 1.7.2014
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §): 5.3.-7.4.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 § ja MRA 19 §): 19.8.-17.9.2015
Hyväksyminen, tekninen lautakunta: 8.10.2015 § 91
Hyväksyminen, kaupunginhallitus: 2.11.2015 § 318
Hyväksyminen, kaupunginvaltuusto: 11.11.2015 § 51
Tiedotustilaisuus (MRA 54 §):
Voimaantuloaika (MRA 93 §):

0 500 m 1000 m



MERKINTÖJEN SELITYKSET

Erityisominaisuudet:

- 3.1** Perinnesaisema. Perinnesaiseman säilyminen on pyrittävä turvaamaan esim. laiduntamalla tai maisemahotoltyöinä.
- 3.1** Paikallisesti merkittävä perinnesaisema: 3.1 Annosn laidun 3.2 Pajaketo
- luo** Avointa maisemaa hallitseva arvokas maisemapaui tai -puuryhmä. Kohteiden ympäristöä ei saa muuttaa niin, että kohteiden ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu (Luonnonsuojeluai 29 §). Kohteita koskee MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.
- luo-1** Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue. Alueella ei tule harjoittaa sellaisia toimia, joilla vaarannetaan kohteiden luonnonarvojen säilyminen.
- luo-1** Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue. Alueella ei tule harjoittaa sellaisia toimia, joilla vaarannetaan kohteiden luonnonarvojen säilyminen.
- luo-1** Tulvauhan alainen alue. (havaittu tulva vuonna 2000)

Alueiden käyttötarkoitukset:

- AT-1** Oleva alue / uusi alue. Alueen väri ja kirjautus ilmaisevat käyttötarkoituksen. Alueet sisältävät sisäiset virkistysalueet ja kulttuuriobjektit.
- AP** Kyliäalue. Alue varataan ensisijaisesti kyläasukkuelulle ja kylää tukeville elinkeinoille, kuten maa- ja metsätaloudelle, pienyrittäjätoiminnolle, markkailulle ja palveluille. Uudisrakentaminen on sovellettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan.
- AP-1** Asuinpienalojen alue.
- AP-2** Asuinpienalojen alue, jolla sallitaan pienimuotoinen kotieläintalous, kuten hevosten tai lampaiden pito. Merkinnällä on osoitettu alueella ennestään olevia kotieläintalouksia.
- AM** Tulvauhan-alueella sijaittava, oleva asuinpienalojen alue. Rakennuspaikalla saa rakentaa saunan ja talousrakennuksia. Uudisrakentamisessa tulee huomioida uudet perustamisen korkeusvaatimukset.
- ATY** Maatilojen talouskeskusten alue. Alue varataan elinkeinotoiminta- ja siihen liittyvää asumista varten.
- PL-1** Pientalovaltainen alue, jolla on tilaa vaativaa yritystoimintaa. Alue varataan asumista ja siihen liittyvää yritystoimintaa varten. Merkinnällä on osoitettu alueella olevia koneyritys- ja muita yritystoimintoja, joiden maankäyttö, rakentaminen, tilat ja ympäristölle mahdollisesti aiheutuvat haitat ovat verrattavissa maatalouskeskuksiin. Suuret koneyritykset sekä talous- ja verastalouksien suositellaan rakennettavaksi peltojen reunoilta tai metsäsaarekkeisiin, mahdollisimman etäällä olevasta asutuksesta. Toiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta melu-, pöly-, liikenne- tai maisemallista haittaa.
- PL-2** Lähipalvelujen alue. Alueet on varattu nuorisoseurojen ja kyläyhdistysten tarpeisiin.
- PY** Lähipalvelujen alue. Alueella sijaitsee Punjamman Kuusistokoti.
- TY-1** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- VL-1** Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue on tarkoitettu ympäristöohjelmia aiheuttamattomalle pienteollisuus-, teollisuus- ja verastalonnalle. Tontille saa toteuttaa yhden asunon.
- V-1** Lähivirkistysalue. Alueen luonteeseen sopiva, virkistystoimintoja palveleva vähäinen rakentaminen on sallittua.
- VU** Virkistysalue. Alueella voidaan sijoittaa osakkaita palvelevia virkistystoimintoja.
- RA** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueella voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.
- RA-1** Loma-asuntoalue. Ohjelmien maatalon tai eläinsuojan suojavyöhyke. Suojavyöhyke on tarkoitettu suojaamaan sekä maatalouden toimintaa että ympäröivää asutusta mahdollisista haitoista. Haitan merkittävyys tulee arvioida ympäristötulvan ja rakennus- tai toimenpidetulojen yhteydessä.
- RA-2** Loma-asuntoalue ranta-asunon ja pienien loma-asunon, jonka kerrosala on enintään 20 m². Rakennuspaikalla saa rakentaa yhden saunan tai pienen loma-asunon, jonka kerrosala on enintään 60 m². Uudisrakentamisessa tulee huomioida uudet perustamisen korkeusvaatimukset.
- LV-1** Tulvauhan-alueella sijaittava, oleva loma-asuntoalue. Rakennuspaikalla saa rakentaa loma-asunon ja talousrakennuksia, joiden yhteensä kerrosala on enintään 120 m². Varsinaisen loma-asunon saa olla kerrosalaltaan enintään 60 m². Uudisrakentamisessa tulee huomioida uudet perustamisen korkeusvaatimukset.
- E** Yleinen veneaikama. Alueella voidaan sijoittaa veneitä ja retkeilyä palvelevia laivoja, telarantoja ja laitureita sekä venevälkeä, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on enintään 80 m².
- EN** Erityisalue. Mäsi.
- SL-1** Energiahuollon alue. 400 kV:n voimajohtojen alue.
- M** Luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelualueet yksityisillä mailla ovat luonnonsuojelulain 3 luvun 24 §:n mukaisia luonnonsuojelualueita, jotka koskevat rajoitukset ja alueilla sallitut toimenpiteet on määrittely ELY-keskuksen (aiemmin Ympäristökeskuksen) laatimissa rautiosopituskäytännöissä.
- MT** Maa- ja metsätaloustalteen alue. Alueella saa rakentaa maa- ja metsätalouden sekä muiden luontaiselinkeinojen tarvitsemia rakennuksia ja rakenteita. Rantavyöhykkeen ulkopuolella M-alueilla voidaan rakennuspaikalla myöntää myös haja-asutusluonteisen rakentamisen suunnittelutarvarkäytös perustuen. Mahdollinen rakentaminen tulisi ensisijaisesti sijoittaa maatalousalueen reun-alueille.
- MT-1** Maatalousalue, joka on varattu karjasaajaa ja muita maatalousrakennuksia varten.
- ME** Kotieläintalouden suuryksikön alue.

- MA** Maisemallisesti arvokas peltotalue. Kulttuurimaiseman kannalta arvokas peltotalue, joka on tarkoitettu maatalouskäyttöön. Alueella on voimassa MRL 43:2 §:n mukainen rakentamis- ja toimenpiderajoitus. Alueella ei saa suorittaa maaismaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden laaja-alaisia istutuksia tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:ssä mainittua maaisematuupaa. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Rakennukset tulee sijoittaa olemassa olevien talouskeskusten läheisyyteen tai maisemallisesti sopiville reun-alueille.
- MU** Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä uokulun ohjaamistarvetta.
- W** Vesialue.

Kohde ja viivamerkinnot:

- 42** Maakunnallisesti / paikallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kohde.
- sm3** Kiinteä muinaisjäännös. Alueella sijaitsee muinaismuistolaitilla (295/1963) rahoitetut kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua. Metsän aieyry on kuitenkin kielletty. Kaikista muista alueista koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.
- 2** Herrala (563010012)
- 3** Koskela (563010031)

- ▲** Uima- ja laavu.
- ▲** Laavu.
- ▲** Pysäköintipaikka.
- ▲** Rantavyöhyke. Rantavyöhykkeellä rakennuskohteet on määrittely tilakohtaisesti.
- Oleva rakennuspaikka rantavyöhykkeellä.
- Uusi rakennuspaikka rantavyöhykkeellä.
- Tulvauhan- tai virkistysalueella sijaittava, oleva rantasauna, jolle ei saa erottaa rakennuspaikkaa.
- Ohjelmien maatalon tai eläinsuojan suojavyöhyke. Suojavyöhyke on tarkoitettu suojaamaan sekä maatalouden toimintaa että ympäröivää asutusta mahdollisista haitoista. Haitan merkittävyys tulee arvioida ympäristötulvan ja rakennus- tai toimenpidetulojen yhteydessä.
- Seututie. Kalliojoen-Oulainen-Kirjämäki.
- Yhdistys.
- Tonttittie / yksityistie.
- Ohjelmien uusi tonttittie.
- Kevenliikenteen yhteystarve.
- Ulkoilureitti.
- Ulkoilureitin yhteystarve.
- Retkin sijainti ja linjaus on ohjelmien.
- Venelyreitit.
- Sähkolinjat. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 7 m etäisyydelle johdon keskijästa lukuun. Suojatietäisyys pylväsmuuntamosta on 10 m ja puistolmuuntamosta 5 m.
- Runkovesijohto.
- Sijainti on liikemääräinen.

Piirtämistekniset merkinnot:

- Kaava-alueen raja.
- Alueen raja.
- Matkaniva.
- Kylän tai alueen nimi.
- Vedennottamo.

YLEISET KAAVAMÄÄRÄYKSET

- Rantaosayleiskaava voidaan käyttää rantavyöhykkeellä sijaitsevilla rakennuspaikoilla rakennusluvan myöntämisen perusteena MRL 72 § mukaisesti. Rakennuspaikat rantavyöhykkeellä on määrittely tilakohtaisesti. Muilla ranta-alueilla ei ole rakennuskohteita, ellei kaavamerkinnot ole toisin osoitettu.
- Rakennuspaikkaan ryhtynyt tulee soittaa rakennuspaikan rakennettavuus ja tarvittaessa toimenpiteet rakennuspaikan vahvistamiseksi rakennusluvan yhteydessä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 49 §:n mukaisesti tehtävän selvityksen (perustamis- ja pohjaolosuhteet) lisäksi.
- Rakennuspaikka ei saa olla tulvauhan alainen (MRL 116 §). Alueella rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahtien vaara. Kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään 1 metri ylimmä haituttu tulvavedenkorkeuden yläpuolella.
- Pihamaa tulee rakennuspaikalla suunnitella ja toteuttaa siten, että pihamaan korkeusarvo suhteutuu luontevasti viereisten rakennuspaikkojen, teiden ja muiden ympäröivien alueiden korkeusarvoihin. Vain vähäiset rakennuspaikan toteuttamiseksi tarpeelliset pengerrykset on sallittu. Rakennuspaikan tasasaminen on toteutettava siten, etteivät maan-ainekset ja sade- ja pintavedet valu naapuritontin puolelle tai tiealueelle.
- Rakennuspaikalla tulee ranta-alueen puolesta ja kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harvintamoinen on sallittua.
- Rakennuksen näkyvä perustus saa olla enintään 1m korkea.
- AP-1 ja AM-alueilla olevilla rakennuspaikoilla saa rakentaa hevostallin, lampolan tai muun vastaavan eläinhuollon tai pienimuotoisen kotieläinten pitoon liittyvän rakennuksen, jos rakennuspaikan omistajan omistuksessa tai hallinnassa on vähintään 5000 m² suuruisen rakennuspaikan lisäksi vieraista maa- ja metsätalousaluetta vähintään 5000 m².

AP-alueilla olevilla rakennuspaikoilla kotieläinten pitoon liittyvän rakentamisen mahdollisuus rakastajan tapauskohtaisesti: huomioida erityisesti riittävät suojatietäykset ympäröivään asutukseen ja naapurikiinteistöihin sekä tilan laajuus ja soveltuvuus eläinten pitoon.

Rakennuspaikan koko ja rajauksen tarkuus:

- Asunto- tai loma-asuntokäyttöön tarkoitettujen rakennuspaikan tulee olla pinta-alaan vähintään 3000 m² lukuun ottamatta RA-1-alueita, joilla rakennuspaikan vähimmäiskoko on 2000 m² sekä AP-1 ja AM-alueita, joilla rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². AP-1 ja AM-alueilla rakennuspaikan kokoon voidaan laskea hyäkylä ne viereiset maa- ja metsätalousalueet, jotka ovat rakennuspaikan omistajan omistuksessa tai hallinnassa. Mikäli rakennuspaikka voidaan liittää pienpuhdistamoon tai muun yleisen jätevesien käsittelyn piiriin, on rakennuspaikan vähimmäiskoko 2000 m².
- Määräykset rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevat vain uusia rakennuspaikkoja ja olevia rakennuspaikkoja lukuun, kun rakennuspaikan koko esim. lohkomisen vuoksi muuttuu.
- Maasto-olosuhteista ja pohjakartan tarkkuudesta johtuen rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan vähäisesti poiketa, jos se on tarpeen teiden tai rakennusten sijoittamisen kannalta. Rakennuslupaa ei saa myöntää, ennen kuin rakennuspaikka on merkitty maastoon.

Vesi- ja jätehuolto koskevat määräykset:

- Rakennuspaikalla rakennuspaikkaa harkitaan tapauskohtaisesti, ellei muilla kaavamääräyksillä toisin määrätä. Kaavamääräykset eivät vähennä aiemmin myönnettyjen rakennusluvan mukaisia rakennuskohteita, mikäli kyseinen rakennuspaikka on edelleen voimassa.
- Muun kuin saunarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala on enintään 20 m², saa rakentaa edellä mainittua etäisyyttä lähemmäksi rantaviivaa. Etäisyys rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.
- Uusi ja jätehuolto koskevat määräykset:
- Rakennuspaikalle rakennukseen tulee liittää jätevesien käsittelyä ja johtamista koskevat suunnitelmat sekä selvitys siitä, että laadultaan soveltuvaan talousvetta on riittävästi saatavissa.
- Jätevesien käsittelyssä on noudatettava kulkolinjan voimassa olevaa laamääräntä ja -asetusta sekä Oulaisen kaupungin rakennusjärjestyksen jätteen ja käsiteltävän alan asiantuntijan ja kaupungin hyväksymän suunnitelman mukaan siten, ettei pohjavettä ja pintavesiä saastuteta.
- Jätettä tuottava kiinteistö on liitettävä yleiseen viemäriin, jos se sijaitsee sellaisella viemäritokosen toiminta-alueella, jossa liittyminen on mahdollista.
- Mikäli viemäriverkkoon ei ole mahdollista liittyä, tulee kaikki pysyvästi asutuksen jätteen käsittelyä ensisijaisesti maapuhdistamolla tai yhdessä toimivalla pienpuhdistamolla. Puhdistamoa voidaan käyttää joko kiinteistökohtaisesti tai keskitettyä useampia kiinteistöjä samaan puhdistamoon.
- Loma-asuntoihin ja saunarakennuksiin tulee ensisijaisesti rakentaa kompostoitu käymälä tai kiinteällä säiliöllä varustettu kuvakäymälä. Tällöin pesuvedet voidaan käsitellä maahanmenestyksellä tai maastodietimellä. Mikäli loma-asuntona tulee painotettu vesi ja vesikäymälä, tulee jätevesien käsittely toteuttaa samantapaisesti kuin pysyvän asutuksen kohdalla.
- Asunointietäisyys tulee liittää jätelän mukaisesti kunnan järjestämään jätteenhoon.
- Likenne ja tonttiet:
- Uusille rakennuspaikoille tulee johtaa tonttiet ensisijaisesti olemassa olevien pääsysteiden ja maantieltymien kautta. Yleisten teiden varsiilla tarvittavat liittymäpaikat tai liittymän käyttötarvikkeiden muutokset tulee hakea ennen rakennusluvan myöntämistä. Tonttiet tulee suunnitella ja linjata siten, että pello- ja niityalueet säilyvät mahdollisimman yntensinä kokonaisuutena.
- Olevien maantieltymien määrää tulisi pyrkiä vähentämään yhdistelmäliikettä kuluja esimerkiksi lyhyiden rinnakkaisajajärjestelyjen avulla. Mahdolliset rinnakkaisajajärjestelyt tulisi toteuttaa siten, että rinnakkaisajajärjestelyt on mahdollista hyödyntää myös jalanku- ja polkupyöräilyä.
- Maantien ympäristössä maantieltyminen saattaa aiheuttaa meluhaittoja. Maantien ja siltöjen läheisyyteen rakennettaessa tulee ottaa huomioon valtionoaston sisämelutasoja koskevat ohjeet. Suosituksesta on, että oleskelupaikoja suojataan meluita esimerkiksi rakennusten avulla. Lähtökohdalla on, ettei Seutun 786 (Haaapavedentie) varen melualueella osoiteta suuta asutusta tai muita meluita herättäviä toimintoja.