

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

OULAISTEN KAUPUNGIN 1. OULAS KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1 TONTTIA 5 KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU 1. OULAS KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 1 TONTIT 15 JA 16.



Kaavan päiväys: 5.1.2018
Kaavan laatija: Oulaisten kaupungin tekninen keskus
Revonkatu 1, 86300 Oulainen

Vireilletulopäivämäärä: 22.12.2017

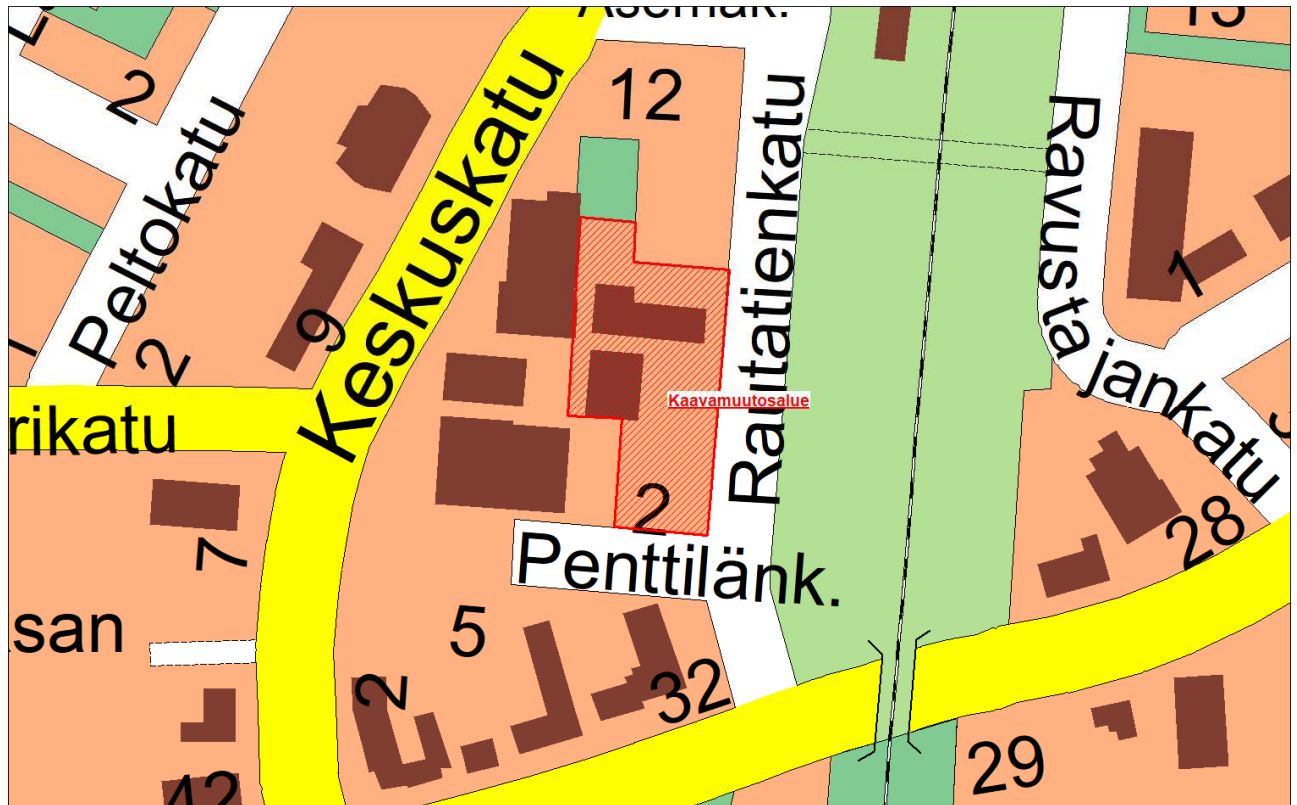
Teknisen lautakunnan hyväksymispäivämäärä:
Kaupunginhallituksen hyväksymispäivämäärä:
Kaupunginvaltuuston hyväksymispäivämäärä

Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Maakuntakaava	8
3.2.2 Yleiskaava	10
3.2.3 Asemakaava	11
3.2.4 Rakennusjärjestys	11
3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri	11
3.2.6 Pohjakartta	11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	13
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 Kaavan rakenne	13
5.1.1 Mitoitus	13
5.1.2 Palvelut	13
5.2 Aluevaraukset	13
5.2.1 Korttelialueet	13
5.2.2 Muut kaavamerkinnot ja määräykset	14
5.3 Kaavan vaikutukset	15
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	15
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	15
5.3.3 Yritysvaikutukset	15
5.3.4 Liikenteelliset vaikutukset	15
5.3.5 Hulevesiohjelma	15
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	15

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Oulaisten kaupungin ydinkeskustassa rajoittuen idässä Rautatienkatuun, etelässä Penttilänkatuun ja lännessä ja pohjoisessa rakennettuihin liiketontteihin.



Kaavamuutosalueen sijainti

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontilla sijaitsevien rakennusten yhdistäminen rakennuksia laajentamalla sekä mahdollistaa uuden liike- ja asuinkerrostalon rakentaminen tontin eteläosaan Penttilänkadun varteen.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- asemakaavan seurantalomake
- Arktes Oy:n laatima havainnepiirustus

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin omistavan yksityisen yrittäjän aloitteesta.

Asemakaavan muutos perustuu kaupunginhallituksen 9.10.2017 § 335 tekemään asemakaavan muuttamista koskevaan päätökseen. Samalla kaupunginhallitus hyväksyi aluetta koskevan kaavoitussovituksen, joka on allekirjoitettu 1.12.2017.

Tekninen lautakunta hyväksyi 21.12.2017 kaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asettaa sen nähtäville 14 vuorokauden ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu 22.12.2017. Suunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 2.1. – 15.2.2018. Liikennevirasto antoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon, jossa pyysi kaavoituksessa huomioimaan mahdollisen raideliikenteen melun, runkomelun ja tärinän.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella yhdestä liike- ja asuntokerrostalojen tontista, jonka alueesta osa on ollut merkittynä linja-autojen pysäköimispaikkana, muodostetaan kaksi liike- ja asuinkerrostalojen tonttia. Ylin sallittu kerrosluku tonteilla on V. Rakennusoikeutta tontilla 15 on 4000 k-m² ja tontilla 16 1800 k-m². Alueen rakennusoikeus kasvaa 2100 k-m².

Asemakaavan muutoksella osa tontin 15 alueesta on osoitettu yleiselle jalankululle varatuksi alueen osaksi. Asemakaavan muutoksella on myös osoitettu ohjeelliset leikki ja oleskelualueet sekä pysäköimispaikat. Autopaikkoja alueelle on rakennettava 1 autopaikka / 75 k-m². Havainnepiirustuksessa on osoitettu rakennettavien autopaikkojen sijainnit. Rautatiekadun vastainen rakennusalan sivu on varustettu merkinnällä 35 dBA, joka osoittaa että sen puoleisen rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin omistaja on hakenut ja saanut maankäyttö- ja rakennuslain 171-174 §:n mukaisen poikkeamisen voimassa olevasta asemakaavasta rakentaakseen 115 k-m² käsittävän laajennuksen

omistamalleen tontille. Poikkeamista on haettu sekä asemakaavamääräyksestä että sallitusta kerrosalasta. Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Samoin omistaja on hakenut ja saanut rakennusluvan rakentaakseen hotelliin kaksi lisäkerrosta. Kummankaan rakennusluvan mukaisia rakennustöitä ei vielä ole aloitettu.

Tontille suunnitellun uuden kerrostalon osalta toteutumisaikajankoa ei ole tiedossa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Yksityisen yrittäjän omistamalla tontilla osoitteessa Rautatienkatu 3 sijaitsee 2032 k-m² suuruinen 3-kerroksinen hotelli- ja ravintolarakennus sekä 581 k-m² suuruinen yksikerroksinen nyt tyhjiällä oleva liikerakennus. Liikerakennuksessa on toiminut Posti. Hotelli- ja ravintolarakennuksessa on toiminut Matkahuolto, joten sen piha-alue on laaja huonokuntoinen asfalttikenttä, joka on toiminut linja-autojen pysäköintialueena.

Hotelli- ja ravintolarakennuksessa sijaitsee kahdeksan asuntoa, jotka ovat tällä hetkellä tyhjiällä.

Tontin eteläreunassa Rautatienkadun ja Penttilänkadun kulmauksessa sijaitsee Vesiosuuskunnan vanha talohaarajohto, joka ei kuitenkaan aiheuta rakentamiselle haittaa, koska se voidaan siirtää rakennustöiden yhteydessä. Penttilänkadun ja Rautatienkadun varrella kasvaa lehtipuita sekä koristepensaita voimassa olevan asemakaavan mukaisella istutettavalla alueen osalla.

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

Alueella ei sijaitse arvokkaita luonto- tai kulttuuriympäristökohteita.



Näkymä Penttilänkadun ja Rautatienkadun kulmauksesta.



Näkymä tontin kohdalta Rautatienkadulta pohjoiseen



Näkymä Rautatienkadulta etelään



Hotellin piha-alue, joka nykyään parkkialueena.



Penttilänkadun katunäkymä länteen

3.1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalue on osittain yksityisen yrittäjän omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 1. vaihemaakuntakaavan 23.11.2015. Päätös on saanut lainvoiman 6.3.2017. 1. vaihemaakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

Merkinnän selitys:



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet (RKY 2009) on esitetty näiden maakuntakaavamerkintöjen ja -määräysten lopussa.

Suunnittelumääräykset:

Kohdemerkinnällä osoitetun keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota ydinkeskustan rajautumiseen muuhun taajamaan nähden, alueelle sijoittuvien toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä keskustataajamaan taajamakuvaan.

Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suuryksiköiden enimmäismitoitukset kerrosalaneliömetreinä (k-m²):

- Kalajoki	40 000
- Kempele	30 000
- Haapajärvi	20 000
- Haapavesi	20 000
- Ii	20 000
- Liminka	20 000
- Muhos	20 000
- Nivala	20 000
- Oulainen	20 000
- Pudasjärvi	20 000
- Pyhäjärvi	20 000
- Tyrvävä	20 000
- Pulkki, Siikalatva	10 000
- Haukipudas, Oulu	30 000
- Kiiminki, Oulu	30 000
- Oulunsalo, Oulu	30 000



Ote voimassa olevasta 1. vaihemaakuntakaavasta

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016. Päätös on saanut lainvoiman 2.2.2017. 2. Vaihemaakuntakaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C).

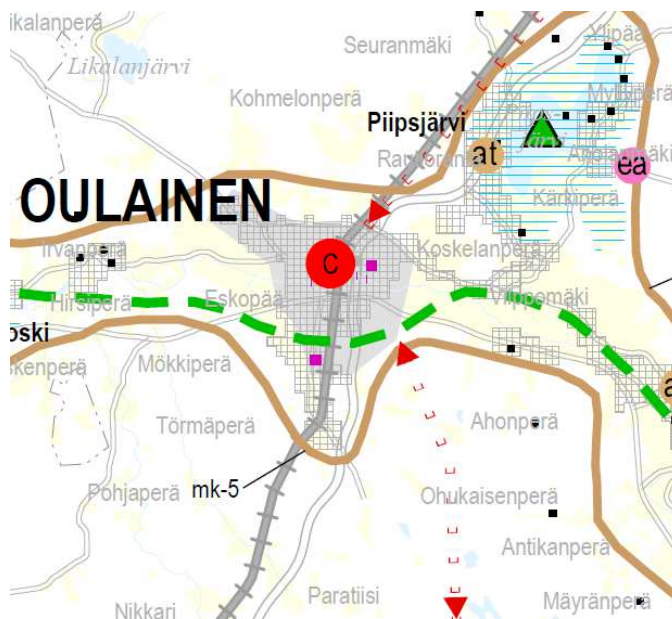
Merkinnän selitys:



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja Oulun kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty maakuntakaavan selostuksessa.

Merkintään liittyvät suunnittelumääräykset on vahvistettu 1. vaihemaakuntakaavassa.



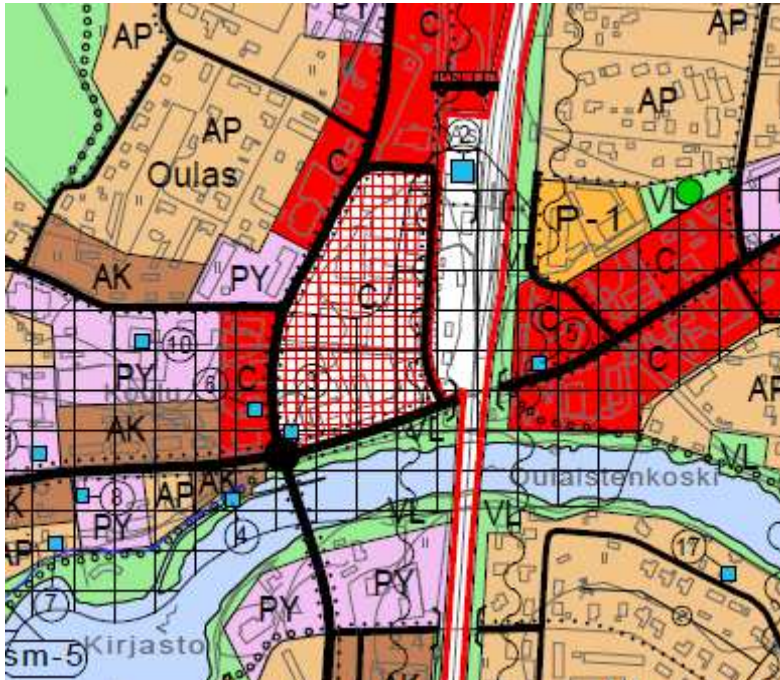
Ote voimassa olevasta 2. vaihemaakuntakaavasta.

Vireillä olevan 3. vaihemaakuntakaavan teemana ovat pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, Oulun seudun liikenne ja maankäyttö, tuulivoima-alueiden tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset sekä muut maakuntakaavamerkintöjen päivitykset. Uudistaminen on edennyt ehdotusvaiheeseen. Maakuntahallitus on 16.10.2017 § 183 hyväksynyt ehdotuksen lausuntoaineiston kuultavaksi. Lausuntojen palautteen käsittelyn ja viranomaisneuvottelun (MRA 11 §) perusteella kaavaehdotusta tarkistetaan, minkä jälkeen maakuntahallituksen hyväksymä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville keväällä 2018.

3. vaihemaakuntakaavassa ei käsitellä asemakaavan muutoksen alaisen alueen osalta merkittäviä asioita.

3.2.2 Yleiskaava

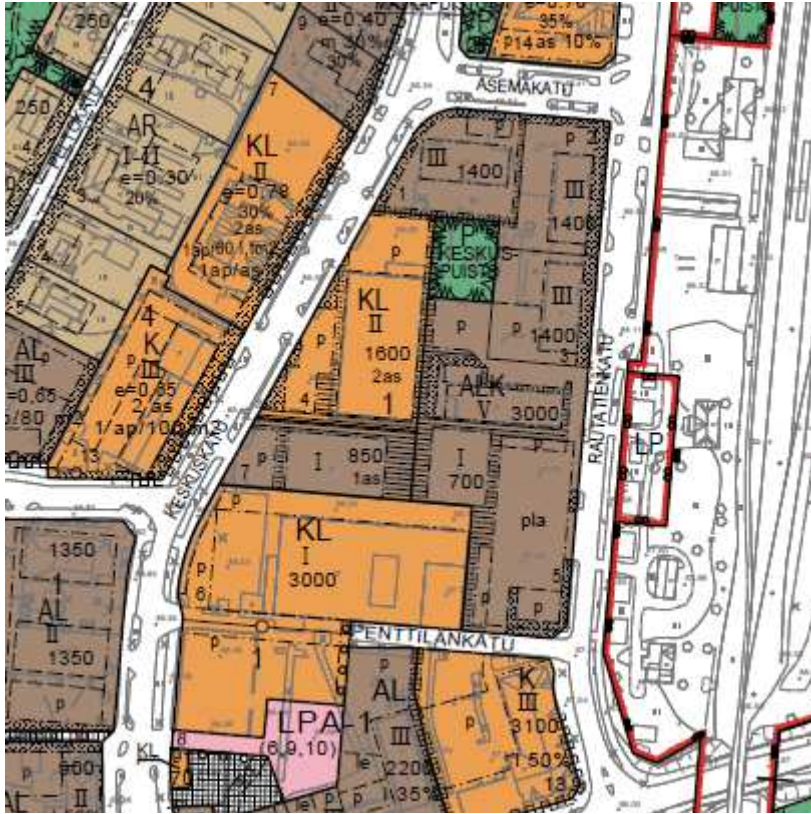
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulaisten keskustan osayleiskaavan 20.3.2002. Yleiskaavassa kaavamuuotosalue on osoitettu kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi (C). Yleiskaavamääräyksen mukaan alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvan ja viihtyisyyden parantamiseen mm. täydennysrakentamisella, piha- ja liikennejärjestelyillä, istutuksilla ja valaistuksella. Asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen toteuttaen mm. täydennysrakentamista.



Ote osayleiskaavasta.

3.2.3 Asemakaava

Kaavamuutosalueen voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 6.4.1979. Asemakaavassa alue on yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (ALK), suurin sallittu kerros-luku on viisi. Osa tontin rakennusalueesta on varattu linja-autojen pysäköimispaikaksi (pla).



Voimassa oleva asemakaava.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.12.2001 Oulaisten kaupungin rakennusjärjestyksen.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alueella voimassa oleva tonttijako on hyväksytty 21.1.1980. Alue on tonttina kiinteistörekisterissä.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54a §:n mukaiset vaatimukset ja vastaa olosuhteita 5.1.2018. Koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmä N2000.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen omistajan aloitteesta. Kaavoitustyöstä on al-
lekirjoitettu kaavoitussopimus, jonka mukaisesti kaava laaditaan kaupungin omana työnä
yhteistyössä arkkitehtitoimisto Arktes Oy:n kanssa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontilla sijaitsevien rakennusten yh-
distäminen rakennuksia laajentamalla sekä mahdollistaa uuden liike- ja asuinkerrostalon
rakentaminen tontin eteläosaan Penttilänskadun varteen.

Alueen omistaja vastaa kaavoituskustannuksista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Oulaisten kaupunginhallitus teki 9.10.2017 § 355 asemakaavan muuttamista koskevan pää-
töksen.

Tekninen lautakunta hyväksyi 21.12.2017 kaavamuutosta koskevan 7.12.2017 päivätyn
osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville 14 vuoro-
kauden ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 2.1 – 15.1.2018 välisen ajan tekni-
sessä keskuksessa ja Oulaisten kaupungin nettisivuilla osoitteessa www.oulainen.fi. Liiken-
nevirasto antoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon, jossa pyysi kaavoituk-
sessa huomioimaan mahdollisen raideliikenteen melun, runkomelun ja tärinän. Seinäjoki-
Oulu radan parantamishankkeen yhteydessä on v. 2006 tehty YVA-menettelyn yhteydessä
täry- ja melumittaukset. YVA-raportin mukaan tällä asemakaavamuutosalueella ei ole tä-
rinähaittaa eikä Oulainen kuulu melusuojausta edellyttäviin kohteisiin. Valtioneuvoston
päättöksen melutason ohjearvoista annetun asetuksen 993/1992 3 §:n mukaan ulkoa kan-
tautuvan melutason ohjearvona asuin- potilas- ja majoitushuoneissa on, että melutaso alit-
taa yöohjearvon 30 dB. Kaavamääräyksiin on sisällytetty tätä koskeva merkintä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajan lisäksi lähialueen maanomistajat ja -haltijat. Vi-
ranomaisia ovat:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulaisten kaupungin valvontalautakunta
- ympäristöpalvelut Helmi

- Jokilaaksojen pelastuslaitos
- Elenia Verkko Oy
- Oulaisten Vesiosuuskunta
- Oulaisten kaupungin viemäriiikelaitos
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutoksen osallisia ovat maanomistaja sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus osallistua kaavamuutoksen valmisteluun, arvioida kaavamuutoksen vaikutusta sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta laatimisvaiheen kuulemisen aikana sekä kirjallisesti kaavamuutosehdotuksen ollessa julkisesti nähtävillä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

ELY-keskus on sähköpostitse ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kohdassa 3.4.1 mainituilta viranomaisilta pyydetään ennakkolausunnot asemakaavan muutosluonnoksesta sekä ennakkokuulemisen että kaavamuutosehdotuksen nähtävilläoloaikana.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 0,6071 ha. Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 5800 k-m².

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole suunniteltu uusia palveluja. Palvelut löytyvät keskustasta lähietäisyydeltä.

5.2 Aluevaraukset

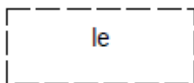
5.2.1 Korttelialueet

Korttelien käyttötarkoitukset ja aluevaraukset ilmenevät kaavakartalta.

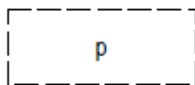


Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue.

5.2.2 Muut kaavamerkinnot ja määräykset



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

1 ap/ 75 m²

Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

Tontin alueelle on osoitettu ohjeelliset alueet rakennuksille, leikki- ja oleskelualueille sekä pysäköimiselle. Tämän kaavaselostuksen liitteenä on Arktes Oy:n laatima havainnepiirustus, jossa on esitetty riittävä määrä pysäköimispaikkoja sekä leikki ja oleskelualueet. Pysäköimispaikkoja on osoitettava 1 autopaikka 75 k-m² kohti, eli tontille nro 15 on osoitettu 53 autopaikkaa ja tontille nro 16 24 autopaikkaa.

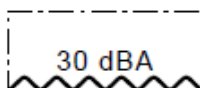
Tontti nro 15 liittyy Rautatienkatuun. Tontin käyttötarkoitus on ALK (yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen tontti) , kerrosluku on V ja rakennusoikeutta on 4000 k-m². Tontti nro 16 rajoittuu Rautatienkatuun ja Penttilänkatuun. Tontin käyttötarkoitus on ALK (yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen tontti) , kerrosluku on V ja rakennusoikeutta on 1800 k-m².

Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen tonttijako. Koko asemakaavamuutosalueelle on laadittava erillinen sitova tonttijako.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Tontin nro 15 länsireunalta on osoitettu alue yleistä jalankulkua varten. Jalankulkualue liittyy muualla korttelissa 1 olevaan yleiseen jalankulkualueeseen.



Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Tonteille on Rautatienkadun puoleiseen rakennusalan reunaan osoitettu merkintä, jolla annetaan määräys rakenteilta vaadittavasta ääneneristävyydestä raidemelua vastaan.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Tonttien rakentuminen täydentää ja tiivistää keskustaa sekä parantaa alueen yleisilmettä kun laaja asfalttikenttä poistuu laajan linja-autojen pysäköintipaikan poistumisen myötä. Kaupungin keskustan tiivistäminen on linjassa valtioneuvoston maankäytön tiivistämistavoitteiden kanssa. Tavoitteiden mukaan täydennysrakentamista keskusta-alueilla edistetään asunto- ja tonttitarjontaa lisäämällä.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäiset, koska alue sijaitsee jo rakennetussa kaupungin ydinkeskustassa.

5.3.3 Yritysvaikutukset

Vaikutukset kaupungin yrityselämään ovat positiiviset. Rakentamisen aikana hanke työllistää yrittäjiä ja rakentajia. Hotelli- ja ravintolapalveluiden tarjonta paranee ja uuden asuinliikerakennuksen valmistuminen mahdollistaa pienliikkeiden tarjonnan ja kehittymisen.

5.3.4 Liikenteelliset vaikutukset

Liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset. Alueen liikenne ei merkittävästi kasva nykyisestä.

5.3.5 Hulevesiohjelma

Kaavamuutoksen yhteydessä ei ole tehty erillistä hulevesisuunnitelmaa. Pintavesien johtaminen esitetään rakennushankkeiden yhteydessä laadittavilla suunnitelmilla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttamisen ajankohta riippuu tontin omistajasta.

OULAISTEN KAUPUNKI
TEKNINEN KESKUS



Markku Ketonen
tekninen johtaja

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake
Havainnepiirros