

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

OULAISTEN KAUPUNGIN 15. KIVISENKANGAS KAUPUNGINOSAN KIVIKANKAANTIEN ITÄPUOLISIA KORTTELEITA SEKÄ NIIHIN LIITTYVIÄ KATU- JA PUISTOALUEITA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOS.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU 15. KIVISENKANGAS KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 3 TONTIT 7-9, KORTTELIN 6 TONTIT 5-6, KIVENKULMAN KATUALUE SEKÄ KIVINEVANLAITUMEN JA KIVIPORTAANPUISTON PUISTOALUEIDEN OSAT.



Kaavan päiväys: 18.4.2017
Kaavan laatija: Oulaisten kaupungin tekninen keskus
Revonkatu 1, 86300 Oulainen

Vireilletulopäivämäärä: 16.3.2017

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 | 5 |
| 3. LÄHTÖKOHDAT | 5 |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista | 5 |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus | 5 |
| 3.1.2 Maanomistus | 6 |
| 3.2 Suunnittelutilanne | 7 |
| 3.2.1 Maakuntakaava | 7 |
| 3.2.2 Yleiskaava | 9 |
| 3.2.3 Asemakaava | 10 |
| 3.2.4 Rakennusjärjestys | 11 |
| 3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri | 11 |
| 3.2.6 Pohjakartta | 11 |
| 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 11 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve | 11 |
| 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 kantatie 86:n ja Kivikankaantien itäpuolella rajoittuen idässä rakentamattomaan asemakaavan mukaiseen teollisuusalueeseen, lännessä Kivikankaantiehen, pohjoisessa Kivitiehen ja etelässä Kalliokuruntiehen.



Kaavamuutosalueen sijainti

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdistää teollisuustontit isommaksi kokonaisuudeksi, joka mahdollistaa jo olevien yritysten laajentumisen sekä kaupungin omistaman alueen osalta turvata teollisuustonttitarjonta myös enemmän tilaa vaativalle teollisuudelle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- asemakaavan seurantalomake
- voimassa oleva asemakaava

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille eteläisemmän alueen osalta kaupungin aloitteesta ja kortteleiden 3 ja 4 osalta alueella toimivan yrittäjän aloitteesta. Alueesta laaditun ja hyväksytyn kauppakirjan esisopimuksen ehtojen mukaisesti kaupungin tulee aloittaa kaavamuutoksen laatiminen.

Asemakaavan muutos perustuu kaupunginhallituksen 6.3.2017 § 69 tekemään asemakaavan muuttamista koskevaan päätökseen.

Tekninen lautakunta hyväksyi 14.3.2017 kaavamuutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asettaa sen nähtäville kahden viikon ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu 16.3.2017. Suunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 20.3 – 3.4.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei kenelläkään osallisista ollut huomautettavaa.

Tekninen lautakunta hyväksyi 28.3.2017 asemakaavan muutosluonnoksen ja päätti asettaa sen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti laatimisvaiheen kuulemistä varten nähtäville 14 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläoloaikana viranomaisilta pyydettiin ennakkolausunnot asemakaavaluonnoksesta.

Laatimisvaiheen kuulemisen aikana yksi alueen yrittäjästä jätti mielipiteensä kaavaluonnoksesta, ja ehdotti sen laajentamista koskemaan myös omistamaansa aluetta yrityksen laajentamista ja kehittämistarpeiden vuoksi. Kaava-alue on laajennettu esitetyllä tavalla.

2.2 Asemakaava

Yksityisen yrittäjän osittain omistaman alueen osalta asemakaavan muutoksella kahdesta teollisuusrakennusten korttelista ja osasta puistoaluetta muodostetaan yksi teollisuusrakennusten kortteli (TT-2). Määräyksen mukaan korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua tai tärinää tai pölyä ja muuta ilman pilaantumista. Kerrosluku korttelissa on II ja tehokkuusluku $e=0,40$. Alueen rakennusoikeus kasvaa 1804 k-m².

Kaupungin omistaman alueen osalta neljä teollisuusrakennusten korttelia sekä niiden välinen puistoalue yhdistetään yhdeksi isommaksi kokonaisuudeksi. Kerrosluku korttelissa on II ja tehokkuusluku 0,40. Alueen rakennusoikeus kasvaa 16186 k-m². Rakennettaessa yhteen kerrokseen saa tontin pinta-alasta rakentaa 25 %. Katualueiden osalta rakentamaton Kiviniityntien katualue poistuu sekä myös rakentamattoman Kivenkulman katualueen sijainti muuttuu. Kaavamuutoksella mahdollistetaan myös riittävän leveän kääntöpaikan rakentaminen katualueen päähän. Kiviportaanpuiston puistoaluetta laajennetaan suoja-alueeksi kortteleiden 5 ja 6 välillä.

le. Korttelialueelle ei ole asemakaavassa osoitettu ohjeellista tonttijakoa, koska tarkoituksena on laatia tonttijako alueelle tulevien yritysten tarpeen mukaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen rakentaminen on osittain aloitettu. Yksityisen yrittäjän ja kaupungin välillä laaditut kauppakirjaluonnokset on hyväksytty kaupunginhallituksessa, ja kauppakirjat allekirjoitetaan, kun päätökset ovat saaneet lainvoiman. Yrityksillä on laajentumissuunnitelmia.

Kaupungin omistaman alueen osalta ei ole olemassa suunnitelmia alueen toteuttamisesta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Yksityisen yrittäjän omistamalla tontilla osoitteessa Kivikankaantie 5 sijaitsee 1153 k-m² suuruinen teollisuusrakennus. Osoitteessa Kivikaari 5 sijaitsee 1125 k-m²:n suuruinen varastorakennus, jossa sijaitsee lisäksi yksi asunto.

Tontilla osoitteessa Kivikaari 4 sijaitsee myös yksityisen yrittäjän omistama 472 k-m²:n suuruinen koneiden ja kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennus.

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

Asemakaavamuutosalueen uhanalaistiedot on tarkistettu UHEX-rekisteristä 6.4.2017, eikä alueella tai sen läheisyydessä ole uhanalaiseksi luokiteltuja kohteita. Alueella ei sijaitse muitakaan arvokkaita luonto- tai kulttuuriympäristökohteita.



Näkymä Kivikankaantieltä etelän suuntaan. Kaavamuutosalue kuvassa vasemmalla.



Näkymä Kivikankaantien ja Kalliokuruntien kumauksesta pohjoiseen. Kaavamuutosalue kuvassa oikealla.



Näkymä Kivikaaren katualueelta länteen. Korttelin 3 tontti 7 rakennuksineen kuvassa.

3.1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalue on osittain Oulaisten kaupungin omistuksessa. Osan alueesta omistaa yksityinen yrittäjä.



Maanomistustilanne

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 taajamatoimintojen aluetta (A). Merkinnän selitys:

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan asumisen, palvelujen, teollisuus- ja muiden työpaikka-alueiden ym. taajamatoimintojen sijoittumisalue ja laajentumisalueita.

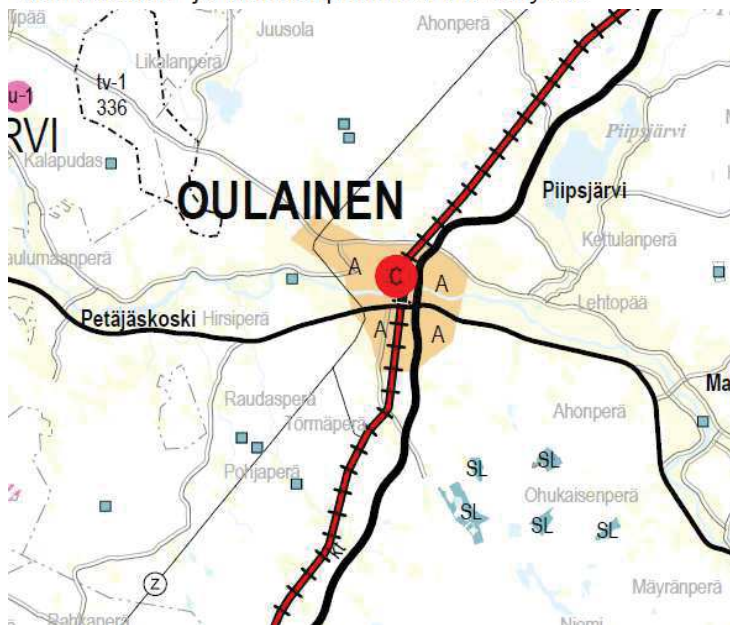
Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi keskuksiksi. Maankäyttöratkaisuissa tulee pyrkiä hyvään energiatalouteen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kannalta edulliset vyöhykkeet taajamarakenteen kehittämisen perustaksi.

Yksityiskohtaisempiin kaavoihin tulee sisällyttää periaatteet uudisrakentamisen sopeuttamisesta rakennettuun ympäristöön. Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.



Ote voimassa olevasta 1. vaihemaakuntakaavasta

Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 2. vaihemaakuntakaavan 7.12.2016. Päätös on saanut lainvoiman 2.2.2017. 2. Vaihemaakuntakaavassa alue on maaseudun kehittämisen kohde-
aluetta (mk-5) ja keskustatoimintojen aluetta (C).

Merkinnän selitys:

mk

MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE
Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutualueita, joilla kehitetään erityisesti maatalouteen ja muihin maaseutuelinkeinoihin, luonnon- ja kulttuuriympäristöön sekä maisemaan tukeutuvaa asumista, elinkeinotoimintaa ja virkistyskäyttöä. Vyöhykkeillä on tarvetta kehittää kuntien yhteistyöllä yhtenäisiä suunnitteluperiaatteita.

Kehittämisperiaatteet:

Alueita kehitetään jokiluontoon ja -maisemaan perustuvana sekä valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin ja -kohteisiin tukeutuvana asumis-, virkistys- ja vapaa-ajan alueena ja luontomatkailuvyöhykkeenä. Maaseutua kehitettäessä sovitetaan yhteen maaseutuelinkeinojen, pysyvän asutuksen ja loma-asutuksen tavoitteet, erityisesti maatalouden toimintaedellytykset huomioon ottaen. Loma-asutuksen ja matkailupalvelujen suunnitelmallisella kehittämisellä pyritään tukemaan maaseudun pysymistä asuttuna.

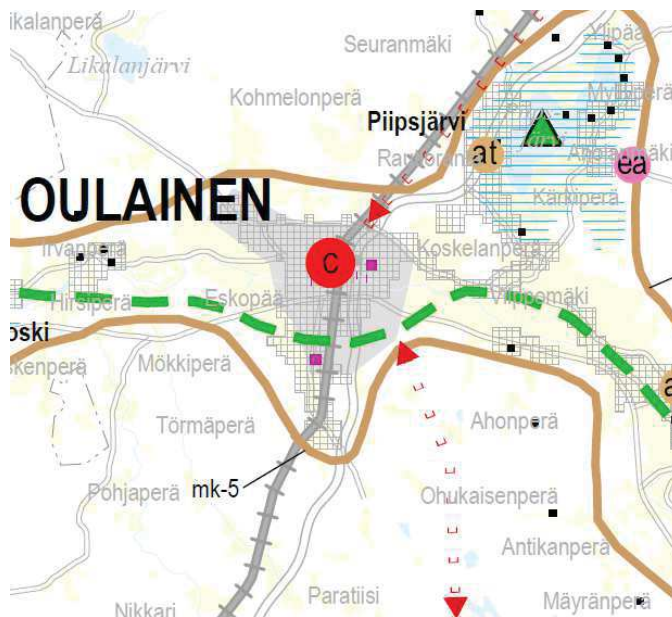
Kohdealueella sijaitsevia taajamia kehitetään erityisesti jokimaiseman arvojen ja mahdollisuuksien pohjalta.

Suunnittelumääräykset:

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonnon ja ympäristön kestäväan käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määrittellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle.

mk-5 Pyhäjokilaakso
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota Pyhäjoen vedenlaadun parantamiseen

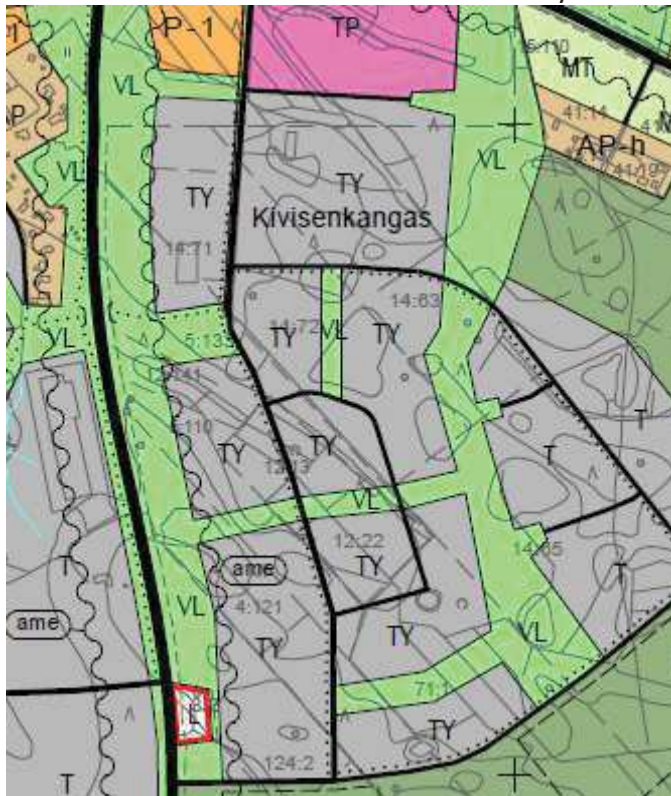


Ote voimassa olevasta 2. vaihemaakuntakaavasta.

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. Vaihemaakuntakaavan valmisteluaineisto on asetettu nähtäville 10.4. – 12.5.2017 väliseksi ajaksi. 3. vaihemaakuntakaavassa ei käsitellä asemakaavan muutoksen alaisen alueen osalta merkittäviä asioita.

3.2.2 Yleiskaava

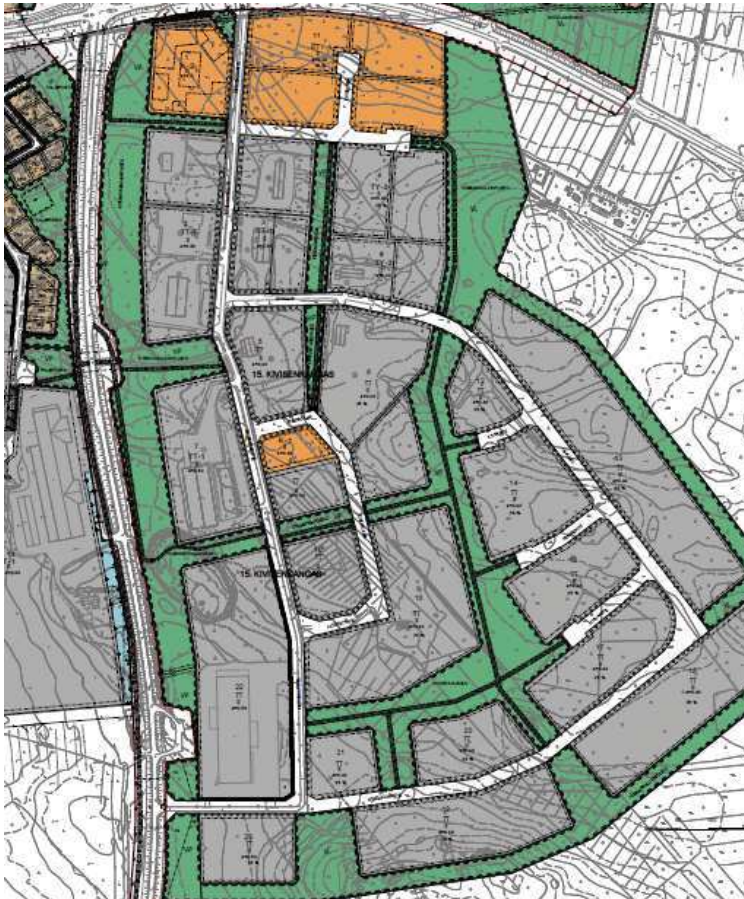
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulaisten keskustan osayleiskaavan 20.3.2002. Yleiskaavassa kaavamutosalue on osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alueelle voidaan rakentaa sellaista teollisuutta ja työpaikkatoimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristölle häiriötä kuten melua tai ilman pilaantumista. Asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen.



Ote osayleiskaavasta.

3.2.3 Asemakaava

Kaavamutosalueen voimassa olevat asemakaavat on vahvistettu 11.5.1999, 29.8.2001 ja 30.3.2005. Asemakaavassa alue on osaksi teollisuusrakennusten korttelialuetta (TT), ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-3), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-1) ja puistoaluetta (VP). 1:2000 mittakaavainen voimassa oleva asemakaava on kaavaselostuksen liitteenä.



Voimassa oleva asemakaava.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 18.12.2001 Oulaisten kaupungin rakennusjärjestyksen.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Alueella voimassa olevat tonttijaot on hyväksytty kortteliin 3 osalta 27.1.2000 ja korttelin 6 osalta 20.10.2008. Osa tonteista on tontteina kiinteistörekisterissä.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54a §:n mukaiset vaatimukset ja vastaa olosuhteita 10.3.2017. Koordinaattijärjestelmä on ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmä N2000.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille eteläisemmän alueen osalta kaupungin aloitteesta ja pohjoisemman alueen osalta yksityisen yrittäjän aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhdistää teollisuustontit isommaksi kokonaisuudeksi, joka mahdollistaa jo

olevien yritysten laajentumisen sekä kaupungin omistaman alueen osalta turvata teollisuustonttitarjonta myös enemmän tilaa vaativalle teollisuudelle.

Oulaisten kaupunki vastaa asemakaavan muuttamisesta aiheutuvista kustannuksista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Oulaisten kaupunginhallitus hyväksyi 6.3.2017 § 68 Oulaisten kaupungin ja Jarmo Puolitaipaleen välisen kiinteistön kauppakirjan esisopimuksen. Kauppakirjassa on ehto, jossa kaupunki sitoutuu asemakaavan muuttamiseen. Kaupunginhallitus teki 6.3.2017 § 69 päätöksen asemakaavan muuttamisesta.

Tekninen lautakunta hyväksyi 14.3.2017 kaavamuutosta koskevan 1.3.2017 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja päätti asettaa sen julkisesti nähtäville kahden viikon ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 20.3 – 3.4.2017 välisen ajan teknisessä keskuksessa. Kenelläkään ei ollut huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Tekninen lautakunta hyväksyi 28.3.2017 asemakaavan muutosluonnoksen ja päätti asettaa sen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti laatimisvaiheen kuulemistavaksi nähtäville 14 vuorokauden ajaksi. Nähtävillä oloaikana viranomaisilta pyydettiin ennakkolausunnot asemakaavaluonnoksesta.

Asemakaavaluonnoksesta antoivat lausunnon valvontalautakunta, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Ympäristöpalvelut Helmi, Oulaisten vesiosuuskunta, Elisa Oyj ja Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus.

Valvontalautakunnalla, Ympäristöpalvelut Helmellä, Oulaisten vesiosuuskunnalla ja Elisalla ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnoissa esitetyt asiat on huomioitu kaavaluonnoksessa.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnon teknisluontoiset lisäykset ja korjaukset on huomioitu kaavaehdotukseen.

Jokilaaksojen Pelastuslaitoksen launnossa todetaan, että muutosluonnoksessa ei ole huomioitu hulevesitarkastelua. Aikaisemman kaavan ja Kivikankaantien sekä Kalliokuruntien rakentamisen yhteydessä palovesipostit on toteutettu pelastuslaitoksen ohjeiden mukaisesti. Hulevedet tullaan alueelta johtamaan pääosin katujen yhdistettyjen sadevesi- ja salaojaviemäreiden kautta. Hulevesiä ei tulla keräämään yhteen paikkaan.

Asemakaavan selostusta on täsmennetty ja korjattu Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen launnossaan edellyttämällä tavalla.

Laatimisvaiheen kuulemisen aikana yksi alueen yrittäjästä jätti mielipiteensä kaavaluonnoksesta, ja ehdotti sen laajentamista koskemaan myös omistamaansa aluetta yrityksen laa-

jentamis- ja kehittämistarpeiden vuoksi. Kaavamuutosaluetta on laajennettu esitetyllä tavalla, ja yrityksen laajentumistarpeet on otettu kaavamuutosehdotuksessa huomioon. Kaupungin ja yrittäjän välille on laadittu kiinteistön luovutuskirja koskien laajentumisaluetta. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty kaavamuutosalueen laajentumisen vuoksi.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajien lisäksi lähialueen maanomistajat ja -haltijat. Viranomaisista Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Oulaisten kaupungin valvontalautakunta, Ympäristöpalvelut Helmi, Jokilaaksojen pelastuslaitos, Elenia Verkko Oy, Oulaisten Vesiosuuskunta, Oulaisten kaupungin viemäriiikelaytös ja Elisa Oyj.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutoksen osallisia ovat maanomistajat 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

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus on ilmoittanut, ettei maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu tämän kaavamuutoksen johdosta ole tarpeen. ELY-keskukselta pyydetään ennakkolausunto asemakaavan muutosluonnoksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainituilta viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot kaavamuutosehdotuksesta nähtävillä oloaikana.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 27,1919 ha. Kaavamuutosalueen rakennusoikeus on yhteensä 104633 k-m².

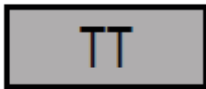
5.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole suunniteltu uusia palveluja. Palvelut löytyvät keskustasta noin 1 km etäisyydeltä.

5.2 Aluevaraukset

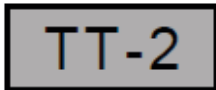
5.2.1 Korttelialueet

Korttelien käyttötarkoitukset ja aluevaraukset ilmenevät kaavakartalta.



Teollisuusrakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan rakentaa teollisuustiloja niihin liittyvine aputiloineen. Teollisuus- ja työpaikkatoimintojen tulee olla sellaisia, jotka eivät aiheuta ympäristölle häiriöitä kuten melua tai ilman pilaantumista. Sen sijaan erillistä varastotoimintaa palvelevia rakennuksia, kuten esim. kaupan varastoja, alueelle ei voida rakentaa.



Teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua tai tärinää tai pölyä ja muuta ilman pilaantumista.



Puisto.

5.2.2 Muut kaavamerkinnet ja määräykset

Kortteli 3 liittyy Kivikankaantiehen, Kivitiehen ja Kivikaaren katualueeseen. Käyttötarkoitus korttelissa on TT-2, kerrosluku on II ja tonttitehokkuus $e=0,40$, eli rakennusoikeutta on 26532 k-m².

Kortteli 6 liittyy Kivikankaantiehen, Kivenkulman katualueeseen ja Kalliokuruntiehen. Käyttötarkoitus tonteilla on TT. Kerrosluku koko korttelissa on II ja tonttitehokkuus $e=0,40$, eli rakennusoikeutta korttelissa on 78101 k-m². Kaavamääräyksen mukaan rakennettaessa yhteen kerrokseen saa rakentamiseen käyttää 25 % tontin pinta-alasta. Asemakaavassa ei ole osoitettu ohjeellista tonttijakoa korttelialueelle muutoin kuin ohjeellisen tontin nro 5 osalta, koska tarkoituksena on laatia tonttijako alueelle tulevien yritysten tarpeen mukaisesti.

Kalliokuruntien varrella Kivinevanlaitumen puistoaluetta laajennetaan hieman ja Kivipor-
taanpuiston puistoalue laajenee muodostaen suojavyöhykkeen kortteleiden 5 ja 6 välille.

Kivenkulman katualueen päähän on osoitettu riittävän laaja alue kääntymisalueen raken-
tamiseksi isompia kuorma-autoja varten.

Katualueiden puoleisille tontin reunoille on osoitettu 7 metrin levyinen istutettava alueen
osa. Alueelle on istutettava puita tai pensaita.

Tontille rakennettavat autopaikat on asemakaavamääräyksen mukaisesti erotettava muus-
ta piha-alueesta istutuksilla.

Tontille varastoitavat raaka-aineet tai kalusto on sijoitettava ensisijaisesti varastoihin. Mi-
käli se ei kuitenkaan ole mahdollista, on ne aidattava vähintään 150 cm korkealla ympäris-
töön soveltuvalla aidalla, mikäli rakennukset tai puusto eivät anna riittävää näkösuojaa.

Autopaikkoja tontille on varattava vähintään 1 autopaikka kutakin 1,5 tontilla työssäkäyvää
henkilöä kohti.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kortteleiden rakentuminen muuttaa alueen rakentamattomasta metsästä rakennetuksi
teollisuusalueeksi muuttaen näin maisemaa.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueen luonnonympäristö on valtaosaltaan kasvavaa metsää. Alue kehittyy ja
maankäyttö tehostuu nykytilanteeseen nähden muuttaen metsän rakennetuksi teollisuus-
alueeksi. Kaavoitettavan alueen ulkopuolelle jää rakentamisen ohella edelleen riittävästi
rakentamatonta viheraluetta.

5.3.3 Yritysvaikutukset

Vaikutukset kaupungin yritys-elämään ovat erittäin myönteiset ja positiiviset. Alueen yksi-
tyksillä yrityksillä on käynnissä yritystoiminnan kehityssuunnitelmat.

5.3.4 Liikenteelliset vaikutukset

Tulevaisuudessa rakennettavat teollisuuskiinteistöt lisäävät Kivisenkankaan teollisuusalu-
eella liikennettä työpaikkaliikenteen ja rekkaliikenteen muodossa. Rekkaliikenne tapahtuu
kaavamuutosalueelle Kalliokuruntien liittymän kautta kantatieltä 86 sekä maantieltä 796
Kivikankaantien liittymän kautta. Liikennemäärän lisääntyminen on synnyttänyt väistökais-
tan rakentamistarpeen kantatielle. Katujen liittymät on mitoitettu rekkaliikenteelle.

5.3.5 Hulevesiohjelma

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen korttelin 3 osalta aloitetaan kesällä 2017.

**OULAISTEN KAUPUNKI
TEKNINEN KESKUS**

Markku Ketonen
tekninen johtaja

LIITTEET

Asemakaavan seurantalomake