



OULAISTEN KAUPUNKI

Oulaisten keskuksen osayleiskaavan päivitys

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- AK** KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Alueella pääosa asunnoista sijoittuu kerrostaloihin. Rakennusten pohjakerroksiin saa sijoittaa myös liike-, työskentely- ja palvelutiloja.
- AL** ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE.
- AP** PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Alueella pääosa asunnoista sijoittuu erillispientaloihin, kytkettyihin pientaloihin ja rivitaloihin. Alueelle saa sijoittaa myös pieniä liike-, työskentely- ja palvelutiloja.
- AP-1** PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.
Alueelle osoitetaan uusi, pientalovaltainen alue, joka tullaan asemakaavavoittamaan.
- AM** MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.
Alue varataan maa- ja metsätaloutta harjoittavien maattojen asuin-, talous- ja tuotantorakennuksille.
- OHJEELLINEN ELÄNSUOJAN SUOJA-ALUE.**
Suojausalueen tulee olla vähintään 100 m. Alueelle saa rakentaa vain maatalon talouskeskukseen kuuluvia uusia asuinrakennuksia.
- C** Keskustatoimintojen alue.
Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, yksityisiä ja julkisia palveluja sekä keskuksen soveltuvaa asumista ja työpaikkatoimintoja. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
- KEHITETTÄVÄ Keskustatoimintojen alue.**
Alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvan ja viihtyisyyden parantamiseen mm. täydennysrakentamisella, pih- ja liikennejärjestelyillä, istutuksella ja valaistuksella.
- PY** JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.
Alueelle voidaan sijoittaa kaupungin ja valtion palvelu- ja hallintotiloja sekä seurakuntatiloja.
- P-1** PALVELUJEN ALUE.
Alueelle voidaan sijoittaa liike- ja toimistotiloja sekä niihin liittyviä varastotiloja. Alueen toteuttaminen vaatii asemakaavamuutoksen.
- T** TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
Alueelle saa sijoittaa teollisuuslaitoksia ja varastoja. Ulkovarastojen näkösuojaksi suositellaan rakennettavaksi aita tai katos katu- ja asuntoalueita vasten.
- T-res** TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.
Merkinnällä on osoitettu teollisuusalueen reservialue. Alueella hoidetaan tarvittavat metsä- ja pohjanvedensuojatoimenpiteet.
- TV** VARASTOALUE.
- TY** TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
Alueelle voidaan rakentaa sellaista teollisuutta ja työpaikkatoimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristölle häiriötä kuten melua tai ilman pilaantumista. Ulkovarastojen näkösuojaksi suositellaan rakennettavaksi aita tai katos katu- ja asuntoalueita vasten.
- VL** TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA.
Uudelle alueelle voidaan rakentaa sellaista teollisuutta ja työpaikkatoimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristölle häiriötä kuten melua tai ilman pilaantumista. Ulkovarastojen näkösuojaksi suositellaan rakennettavaksi aita tai katos katu- ja asuntoalueita vasten.
- VU** LÄHIVIRKISTYSALUE.
Alue on tarkoitettu ympäröivän asuuden virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen on sallittua.
- VR** URHEILU- JA VIRKISTYSALUE.
Alueelle voidaan sijoittaa urheilu- ja virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia ja suorituspäikoja.
- RM** RETKEILY- JA ULKOILUALUE.
Alueelle voidaan rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pieniä rakennuksia ja rakennelmia.
- L** MATKAILUPALVELUJEN ALUE.
Alueelle saa sijoittaa majustustiloja, ravintoloita ja matkailuja palvelevia vapaa-ajan tiloja.
- LIKENNEALUE.**
Merkinnällä on osoitettu ajoneuvoliikenteen käyttöön ja pysäköintiin varatut alueet.
- LR** RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.
Merkinnällä on osoitettu rautatieliikenteen käyttöön varatut rata- ja asema-alueet.
- LR-t** RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.
Merkinnällä on osoitettu lastausalue.
- LH** HUOLTOASEMA-ALUE.
Merkinnällä on osoitettu huoltoasemat ja niihin liittyvät levähdyspaikat.
- ET** YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE.
- EN** ENERGIHUOLLON ALUE.
- EH** HAUTAUSMAA.
- EV** SUOJAVIHERALUE.
- M** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
- M-a** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Alueelle rakennetaan pientalovaltainen haja-asuntoalue. Alueen asunnot sijoittuvat erillispientaloihin. Jätevesien käsittely voidaan järjestää kiinteistökohtaisesti, jolloin minimintilavuus on 3000 m³. Alueella ei vaadita suunnittelutarveratkaisua.
- M-a** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Alueelle rakennetaan pientalovaltainen haja-asuntoalue. Alueen asunnot sijoittuvat erillispientaloihin. Jätevesien käsittely voidaan järjestää kiinteistökohtaisesti, jolloin minimintilavuus on 3000 m³. Alueella ei vaadita suunnittelutarveratkaisua.
- MT** MAATALOUSALUE.
Alue varataan pääasiassa viljely- ja laidunkäyttöön. Alueella saa rakentaa vain pääkäyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja tuotantorakennuksia.
- MP** PUUTARHAUTUOTANNON ALUE.
Alueelle saa rakentaa kasvihuoneita.

- MA** MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.
Alue on maisemallisesti merkittävä avoin peltotalue, joka varataan pääasiassa viljely- ja laidunkäyttöön. Alueella saa rakentaa vain pääkäyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja tuotantorakennuksia. Vessiston rannalle on jätettävä vähintään 15 metriä leveä suojakaista.
- W** VESIALUE.
- KAUPUNKIKUVALLESTI ARVOKAS ALUE.**
Alueella on Oulaisten kauppalajärjestelmän perusteella rakentamista ja joensuomaisemaa. Asemakaavavoitoksella tulee ohjata rakentamista ja ympäristönhoitoa niin, että uusi rakentaminen ehkäisee kaupunkikuvaa.
- OSAYLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.**
- ALUEEN RAJA.**
- OSA-ALUEEN RAJA.**
- ALUEEN RAJA.**
- KANTATIE.**
- SEUTUTIE.**
- YHDYSTIE.**
- PÄÄKATU.**
- KOKOJOUKATU.**
- LIITYNTÄ- TAI TONTTIKATU.**
- KIERTOLIITYMÄ TAI LIKENNEVALOT.**
- TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE.**
- KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.**
- UUSI KEVYEN LIIKENTEEN REITTI.**
- JALANKULUN JA PYÖRÄILYN LAATUKÄYTTÄVÄ.**
- KEVYEN LIIKENTEEN ALKUKU.**
- ULKOILUREITTI.**
- OHJEELLINEN HULEVESIEN VIIVYTSALUE.**
- KEVYEN LIIKENTEEN SILTA.**
- TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVIA POHJAVESIALUE.**
Pohjavesialueella tapahtuvaa toimintaa ja rakentamista rajoittava pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) ja vesilain mukainen vesilähtösuojakkeen yleinen luvvaraisuus (L 3:2). Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatuun tai määrään vaarantavia toimenpiteitä. Tarvittaessa toimenpiteitä tulee pyrkiä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa. Pohjavesialueelle suunnitelluista lämpökäyttöä tulee pyrkiä ELY-keskuksen lausuntoa.
- VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ RKY 2008.** Oulaisten rautatieasema-alue.
Alue on omaisimainen ja sen rakennusperinne on arvokasta. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §) eikä niiden ulkoosaa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne heikkenee. Alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeutettava alueen rakennustalouteen, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeutettava olemaan rakennusperinteeseen. Rakennusten ulkoosaa koskevia toimenpiteitä koskevissa lupa-asioissa tulee pyrkiä museoviranomaisen lausuntoa.
2 Oulaskankaan sairaala-alue
3 Oulaisten koulualue
4 Oulaisten keskus
5 Tormahovi ja Tormäspäsin perinnekampus
- MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ.**
Alueella on rakennusperinteen kannalta arvokkaita tai muita kulttuurihistoriallisia tai historiallisia arvoja. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §) eikä niiden ulkoosaa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne heikkenee. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeutettava olemaan rakennusperinteeseen. Rakennusten ulkoosaa koskevia toimenpiteitä koskevissa lupa-asioissa tulee pyrkiä museoviranomaisen lausuntoa.
2 Oulaskankaan sairaala-alue
3 Oulaisten koulualue
4 Oulaisten keskus
5 Tormahovi ja Tormäspäsin perinnekampus
- MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KOHDE.**
Kohteella on rakennusperinteen kannalta arvokkaita tai muita kulttuurihistoriallisia tai historiallisia arvoja. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §) eikä niiden ulkoosaa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne heikkenee. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeutettava olemaan rakennusperinteeseen. Rakennusten ulkoosaa koskevia toimenpiteitä koskevissa lupa-asioissa tulee pyrkiä museoviranomaisen lausuntoa.
2 Kaupungin sairaala-alue
3 Oulaisten koulualue
4 Oulaisten keskus
5 Tormahovi ja Tormäspäsin perinnekampus

- 5b** PAIKALLISESTI ARVOKAS KOHDE.
Kohteella on rakennusperinteen kannalta arvokkaita tai muita kulttuurihistoriallisia tai historiallisia arvoja. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §) eikä niiden ulkoosaa muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne heikkenee. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeutettava olemaan rakennusperinteeseen.
5a Kosketan talo
5d Käpylän koulu
5e Nurmen talon navetta
19. Seurakuntakoti
20. Oulaisten Helluntaiseurakunta
23. Oulaistenkatu 8
- SM** SUOJELU-MUINAISUUSKOHDE.
Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kaivaminen on kielletty. Kohdetta koskevia suunnitelmia on pyydyttävä museoviranomaisen lausunto.
1. Kolitrinne
2. Korsnolikka
- V** VAIRTOHEITONEN LÄMPÖLÄMMITTÄMÄN SUOJUTUSPAIKKA.
Energiatarkoituksella asemakaavamuutoksessa tulee laatia tarpeelliset vaikutusarvioinnit ja mahdolliset suoja-aluearvioinnit määrittelyt.
- U** UUSI JOHTO TAI LINJA. YMPYRÄÄN MERKITÄÄN JOHDON TAI LINJAN TYYPPIÄ KUVAAVA KIRJAIN- TAI MUU TUNNUS.
110 KV:n voimajohtovaluella varustettu johtovalualue kokonaisleveys on 48 metriä. Alueiden tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja rakennusten sijoituksessa täytyy ottaa huomioon voimajohtovalualueen rakennusrajat ja maanpäällisessä sekä maanalaissessa rakentamisessa. Voimajohtovalualueella tai sen läheisyyteen sijoitettava rakentamisesta tulee pyrkiä Fingridistä erillisen ristämäläusuntoa.
- TU** TULVA-ALUEEN RAJA.
Mallinnettu tulvavaarakaartin mukainen toistuvuudeltaan noin kerran sadassa vuodessa toistuva tulvan alue. Tulva-alueelle ei saa sijoittaa uusia rakentamista tai tulvakeruus (1/100a) huomioitava rakennuskorkeutta määrittäessä.
- RA** RAIDEKIVENTEN AIHEUTTAMA YÖAJAN KESKIÄNTÄS (Laeq.22-7).
Asuinrakennusten oleskelualueella ei yöajan keskiääntäsovo saa ylittää ohjearvoa. Uusilla korttelialueilla ohjearvo on 45 dB ja vanhoilla korttelialueilla 50 dB. Oleskelualueet tulee suojata melulta rakennusmassoittain tai erillisin melueistein. Melueisteiden mitoitusta tulee perustua akustisiin laskelmiin. Jos asuinrakennuksen julkisivu on tällaisella alueella, tulee viimeistään rakennuslupavaiheessa esittää luotettavat laskelmat, joilla osoitetaan asuinhuoneiden täyttävän Asumisterveysasetuksen (545/2015) vaatimukset melun osalta sekä rakennuksen täyttävän vaatimukset rakennuksen ääniolosuhteista (796/2017)(mm. asuinhuoneet, viherhuoneet, parvekkeet).
- AJ** AJONEUVOLIIKENTEEN OHJEELLINEN MELUALUE.
Laskennallinen 55 dB(A)n melualue päällä. Asemakaavatuksen yhteydessä melu tulee selvittää tarkemmin ja määrätä suojatarpeet. Alueella jo olevia rakennuksia saa korjata ja laajentaa uudisrakentamisen verrattavalla tavalla.
- MELUNTORJUNTATARVE.**
Tieosuudet, joille on rakennettava melusuojaus.
- RD** RADAN TÄRINÄALUEEN RAJA. TÄRINÄLUOKKA C.
Tärinä voi ylittää uusia asuinrakennuksia koskevan NSB176 luokan C mukaisen ohjearvon 20...110 m etäisyydellä radasta. Kartalle on piirretty alueen arvioitu raja. Tälle alueelle asuin- tai muita tärinälle herkkiä rakennuksia rakennettaessa tulee viimeistään rakennuslupavaiheessa esittää luotettava selvitys tärinästä ja tarvittavasta melun torjunnasta.
- AVOIMENA PIDETTÄVÄ MAISEMATILAA.**
- UIMARANTA.**
- VIKISTYSKOHDE.**
- MATKAKESKUS.**
Henkilöliikenteen terminaalit, johon voi sijoittaa mm. linja-autosama ja taksiasema.

YLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET:
Pääajon vaatima tilantarve ja tulvimien huomioitava. Rakentamista ei tule sijoittaa liian lähelle oja, hulevesiturvakeruus (1/100a) huomioitava rakennuskorkeutta määrittäessä.
Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kaustensaavan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakentamistoimintoja on Pyhäjoen ranta-alueella HW 1/100+1m.
Alin rakentamiskorkeus määritellään tarkemmin asemakaavatuksen yhteydessä.

Uusille teollisuusalueille (T- ja TY) vaatimus tonttikohdasta hulevesien hallinnasta mitoituksella 1 m³ viivystystä 100 m² läpäsäätönä pintaa kohti. Tonttien toimintojen tulee laatia tonttikohdainen hulevesisuunnitelma rakennuslupahakemuksen yhteydessä.
Yleisille VL-alueille suositellaan varattavan tilaa hulevesien alueelle viivyykselle, viivytysalueet esitetty ohjeellisesti hulevesien viivytysalueena.

Asuinrakennuksen, hotellin, hotellin tai taajamassa sijaitsevan loma-asunnon pihan oleskelualueen melutaso (Laeq) ei saa ylittää päiväaikaan ohjearvoa 55 dB eikä yöaikaan ohjearvoa 45 dB (vanhoilla alueilla 50 dB). Opiplattaisia peltovälikäyttöä alueilla ompiplattaisen pihan melutaso ei saa ylittää päiväaikaan ohjearvoa 55 dB.
Laadittavissa asemakaava-alueille, joilla mainitut ohjearvot ylittyvät on tarkistettava melutaso ja tarvittaessa edellytettävä riittävä etäisyys melualueesta. Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueella, on asemakaavassa edellytettävä sellaisen meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että edellä mainitut ohjearvot eivät ylity oleskelualueilla. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle, on meluntorjunta vastaavasti otettava huomioon lupien käsitelyyn yhteydessä.

Uuden asuinrakennuksen sisällä melutaso (Laeq) täytyy alittaa päiväohjearvo 35 dB sekä yöohjearvo 30 dB. Rakennuksen julkisivun äänenestävyyden ja sillä aikaansaadun äänitasoeron tulee olla riittävä ohjearvon täyttämiseksi.
Infrastruktuurin rakentamista ja tonttikohdista rakentamista edellyttävien maaperäselvitysten yhteydessä tulee mahdollisten hapanneiden sulfaattimaiden esiintymisen estämiseksi korkea riskin alueella selvittää sekä tarvittavissa esittää toimenpiteet hapanneidenhallintojen ehkäisemiseksi.

Rakennuksen yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan ja radan turvallisuusriskit. Radan varten kiinteistöjen pelastussuunnitelmassa on kiinnitettävä erityistä huomiota VAK suuronnettomuustilanteeseen.

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt Kaupunginhallitus ehdotus nähtäville 24.2. - 24.3.2020 luonnos nähtäville 22.5. - 20.6.2019 viriellettu 22.10.2018		Mittakaava 1:10 000 Koordinaattijärjestelmä ETRS GK-25
OULAINEN Keskustan osayleiskaavan tarkistus Tavoitevuosi 2040	FCG FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy FCG Arkkitehti Osmontie 3A, P. 950 00501 Helsinki Puh. 0104090 www.fcg.fi	YKS P35178 EHDOTUS
Päätös 16.4.2020 Pääsuunn. Arja Sipola, arkkitehti SAFA YKS-256 Hyv. Lauri Solin, palvelualueen johtaja	Suunnittelija, työnnumero ja piirustuksen numero YKS P35178 Tarkastaja Yhteyshenkilö Arja Sipola	