



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 maatilojen asuin-, talous- ja tuotantorakennuksille.
- OHJEellinen ELÄNSUOJAN SUOJA-ALUE.**
Suoja-alueen tulee olla vähintään 100 m. Alueelle saa rakentaa vain maatalon talouskeskukseen kuuluvia uusia asuinrakennuksia.
- C** Keskustaloimintojen alue.
Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, yksityisiä ja julkisia palveluja sekä keskuksien soveltuvaa asumista ja työpaikkatoimintoja. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
- KEHITETTÄVÄ Keskustaloimintojen 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 pohjavedenosuustoimenpiteet.
- 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 VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.
Alueelle voidaan sijoittaa urheilu- ja virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia ja suorituspäikoiksi.
- RM** RETKEILY- JA ULKOILUALUE.
Alueelle voidaan rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pieniä rakennuksia ja rakennelmia.
- L** MATKAILUPALVELUJEN ALUE.
Alueelle saa sijoittaa majostustiloja, ravintoloita ja matkailijoita 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** ENERGIAHUOLLON ALUE.
- EH** HAUTAUSMAA.
- EV** SUOJAVIHERALUE.
- M** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
- M-a** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Alueelle rakentuu pientalovaltainen haja-asuntoalue. Alueen asunnot sijoittuvat erillispientaloihin. Jätevesien käsittely voidaan järjestää kiinteistökohtaisesti, jolloin minimintilavuus on 3000 m². Alueella ei vaadita suunnittelutarveratkaisua.
- M-a** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
Alueelle rakentuu pientalovaltainen haja-asuntoalue. Alueen asunnot sijoittuvat erillispientaloihin. Jätevesien käsittely voidaan järjestää kiinteistökohtaisesti, jolloin minimintilavuus on 3000 m². Alueella ei vaadita suunnittelutarveratkaisua.
- MT** MAATALOUSALUE.
Alue varataan pääasiassa viljely- ja laidunkäyttöön. Alueelle saa rakentaa vain pääkäyttötarkoitukseen liittyviä talous- ja tuotantorakennuksia.
- MP** PUUTARHAUTUOTANNON ALUE.
Alueelle saa rakentaa kasvihuoneita.

- MA** VESIALUE.
- W** KAUPUNKIKUVALLESIESTI ARVOKAS ALUE.
Alueella on Oulaisten kauppalajärjestelmän perusteella rakentamista ja joensuunsaamista. 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 TONTIKATU.**
- 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 SOVELTUVAA POHJAVESIALUE.**
Pohjavesialueella tapahtuvaa toimintaa ja rakentamista rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto (YVL 17 §) ja vesilain mukainen vesilänsuojeluohjeiden 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. Pohjavesialueeseen suunnitelluista lämpökäytösistä tulee pyrkiä ELY-keskuksen lausuntoa.
- VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ RKY 2009.** 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 rakennustaloudellisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeutettava olemaan rakennusperinteeseen. Rakennusten ulkoosaa kohdistuvia olennaisia toimenpiteitä koskevissa lupa-asioissa tulee pyrkiä museoviranomaisen lausuntoa.
2 Oulakankaan 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. Alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeutettava alueen rakennustaloudellisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeutettava olemaan rakennusperinteeseen. Rakennusten ulkoosaa kohdistuvia olennaisia toimenpiteitä koskevissa lupa-asioissa tulee pyrkiä museoviranomaisen lausuntoa.
2 Oulakankaan 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 kohdistuvia olennaisia toimenpiteitä koskevissa lupa-asioissa tulee pyrkiä museoviranomaisen lausuntoa.
2 Kunnansairaala (maakunnallinen)
2a Oulakankaan sairaala (maakunnallinen)
2b Vanha parantila (maakunnallinen)
2c Vanha ystäväkoti (maakunnallinen)
2d Vanha ystäväkoti (maakunnallinen)
3a Oulaisten keskus (maakunnallinen)
3b Oulaisten yhteiskoulu 1920-luvun koulutalo (maakunnallinen)
3c Oulaisten yhteiskoulu 1930-luvun koulutalo (Juhon Oksan koulu) (maakunnallinen)
3d Sönnin (maakunnallinen)
4a Eriksen Kaasari Oy:n kortturi- ja asuinrakennus, Hävin talo/Kovula (maakunnallinen)
4b Kauppaoppiolasto (maakunnallinen)
4c Laikan (maakunnallinen)
4d Maunulan mylly ja paita (maakunnallinen)
4e Oulaisten kirkko ja kellostapuli (kirjallisuus) (maakunnallinen)
4f Oulaisten kirkkopuisto (maakunnallinen)
4g Oksan keskus (maakunnallinen)
4h Suvanto (maakunnallinen)
4i Kalliojärven (maakunnallinen)
4j Kalliojärven (maakunnallinen)
4k Kalliojärven (maakunnallinen)
4l Kalliojärven (maakunnallinen)
4m Kalliojärven (maakunnallinen)
4n Kalliojärven (maakunnallinen)
4o Kalliojärven (maakunnallinen)
4p Kalliojärven (maakunnallinen)
4q Kalliojärven (maakunnallinen)
4r Kalliojärven (maakunnallinen)
4s Kalliojärven (maakunnallinen)
4t Kalliojärven (maakunnallinen)
4u Kalliojärven (maakunnallinen)
4v Kalliojärven (maakunnallinen)
4w Kalliojärven (maakunnallinen)
4x Kalliojärven (maakunnallinen)
4y Kalliojärven (maakunnallinen)
4z Kalliojärven (maakunnallinen)

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 Koskietan talo
5b Käpylän koulu
5c Nurmen talon navetta
19. Seurakuntakoti
20. Oulaisten Helluntiseurakunta
23. Oulaistenkatu 8

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

VAIHTOEHTOINEN LÄMPÖLÄMMITTÄMISEN SUOJUTUSPAIKKA.
Energiatarkoituksen asemakaavamuutoksessa tulee laatia tarpeelliset vaikutusarvioinnit ja mahdolliset suoja-aluearvioinnit.

UUSI JOHTO TAI LINJA YMPYRÄÄN MERKITÄÄN JOHDON TAI LINJAN TYYPPIÄ KUVAAVA KIRJAIN- TAI MUU TUNNUS.
110 KV:n voimajohtovaluella varattu johtovalueen kokonaisleveys on 48 metriä. Alueiden tarkemmassa suunnittelussa, toteutuksessa ja rakennusten sijoituksessa täytyy ottaa huomioon voimajohtovalueen rakennusrajat ja maanpäällisessä sekä maanalaissessa rakentamisessa. Voimajohtovaluella tai sen läheisyyteen sijoitettava rakentamisesta tulee pyrkiä Fingridistä erillisen ristämäläusuntoa.

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.

RAIDEKIVENTEN AIEHTTAMA YÖAJAN KESKIÄNTÄS (Laq, 22-7).
Asuinkeuhkeiden oleskelualueilla ei yöajan keskiääntäsovo saa ylittää ohjearvoa. Uusilla korttelialueilla ohjearvo on 45 dB ja vanhoilla korttelialueilla 50 dB. Oleskelualueet tulee suojata melua rakennusmassoita tai erillisin melueistein. Melueistein mitoitusta tulee perustua akustisiin laskelmiin. Jos asuinrakennuksen julkisivu on tällä 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).

AJONEUVOLIIKENTEEN OHJEellinen MELUALUE.
Laskennallinen 55 dB:n melualue päällä. Asemakaavatuksen yhteydessä melu tulee selvittää tarkemmin ja määrätä suojaustarpeet. Alueella jo olevia rakennuksia saa korjata ja laajentaa uudisrakentamisen verrattavalla tavalla.

MELUNTORJUNTATARVE.
Tieosuudet, joille on rakennettava melusuojaa.

RADAN TÄRINÄALUEEN RAJA. TÄRINÄLUOKA 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.

VIRKISTYSKOHDE.

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 viivyyttä 100 m² läpimätönä pintaa kohti. Tonttien toimintojen tulee laatia tonttikohdainen hulevesisuunnitelma rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Yleisille VL-alueille suositellaan varattavan tilaa hulevesien alueelle viivyykselle, viivyytsalueet esitetty ohjeellisesti hulevesien viivyytsuunnitelma.

Asuinrakennuksen, hotellin tai taajamassa sijaitsevan loma-asunon pihan oleskelualueen melutaso (Laq) ei saa ylittää päiväaikaan ohjearvoa 55 dB eikä yöaikaan ohjearvoa 45 dB (vanhoilla alueilla 50 dB). Opiplattaisia peltialueilla alueilla ompiplattaisen pihan melutaso ei saa ylittää päiväaikaan ohjearvoa 55 dB.

Laadittaessa asemakaavaa alueille, joilla mainitut ohjearvot ylittyvät on tarkistettava melutaso ja tarvittaessa edellytettävä riittävä etäisyys melualueesta. Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueella, on asemakaavassa edellytettävä sellaisen melun torjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että edellä mainitut ohjearvot eivät ylity oleskelualueilla. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle, on melun torjunta vastaavasti otettava huomioon lupien käsitelyyn yhteydessä.

Uuden asuinrakennuksen sisällä melutaso (Laq) 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 hapanneiden hallintoihin estämiseksi.

Rakennusluvassa yhteydessä tulee esittää suunnitelma pelastustoimenpiteistä huomioiden viereisen ratapihan ja radan turvallisuusriskit. Radan varen kiinteistöjen pelastussuunnitelmassa on kiinnitettävä erityistä huomiota VAK suuronnettomuusvaaraan.

Kaupunginhallitus	24.8.2020 §
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	3.6.2020 § 19
Kaupunginhallitus	4.5.2020 § 144
ehdotus nähtäville	24.2. - 24.3.2020
luonnos nähtävillä	22.5. - 20.6.2019
viirellettu	22.10.2018

OULAINEN Keskustan osayleiskaavan tarkistus Tavoitevuosi 2040	Mittakaava Koordinaattijärjestelmä ETRS GK-25
	Sunnitteluala, työnnumero ja piirustuksen numero YKS P35178

Päiväys 16.4.2020
Pääsuunn. Arja Sipola, arkkitehti SAFA YKS-256
Hyv. Lauri Solin, palvelualueen johtaja

Suunn./Piirt. J. Alatalo
Pääsuunn. Arja Sipola, arkkitehti SAFA YKS-256
Tarkastaja Yhteyshenkilö Arja Sipola

