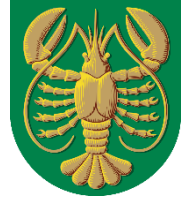


Kaavaselostus

OULAISTEN KAUPUNKI



Oulaisten eteläisten teollisuusalueiden
asemakaavan muutos 15. Kivisenkangas
kaupunginosan kortteleiden 6 ja 22 alueella



18.3.2026

Muutosluettelo

Versio	Päiväys	Muutoksen kuvaus	Tarkastettu	Hyväksyjä
1	18.3.2026			

Sweco Finland Oy
Projekti
Työnumero
Asiakas
Tekijä
Päiväys
Dokumenttiviite

Y-tunnus: 2661738-3
 Oulainen_Kivisenkankaan akm
 25024951-001
 Oulaisten Kaupunki
 Tiia Luukkonen, Juho Bucht
 18.3.2026
 Kaavaselostus_akm_kortteleiden_22_ja_6_alueella.docx

Sisältö

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	5
1.2	Kaavan tarkoitus	6
2	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	Lähtökohdat.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Luonnonympäristö ja maisema.....	7
3.1.2	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.3	Liikenne.....	8
3.1.4	Arkeologinen kulttuuriperintö	9
3.1.5	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt.....	9
3.1.6	Maanomistus	10
3.1.7	Tekninen huolto	10
3.1.8	Virkistys.....	10
3.2	Suunnittelutilanne.....	11
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
3.2.2	Maakuntakaava	11
3.2.3	Yleiskaava	14
3.2.4	Asemakaavat	15
3.2.5	Rakennusjärjestys ja pohjakartta.....	16
3.2.6	Aiemmat selvitykset ja inventoinnit.....	16
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Viranomaisyhteistyö.....	17
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
5	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.2	Aluevaraukset	18
5.3	Kaavan vaikutukset	19
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä maaperään	19
5.3.3	Vaikutukset liikenteeseen	19
5.3.4	Vaikutukset turvallisuuteen	19
5.3.5	Muut vaikutukset.....	20
6	Asemakaavan toteutus	20
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	20
6.3	Toteutuksen seuranta	20

Kaavakartta

Asemakaavakartta, luonnos/ehdotus 1:2000

16.3.2026

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

18.3.2026

Seurantalomake

pv.pv.vvvv

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

1 Perus- ja tunnistetiedot

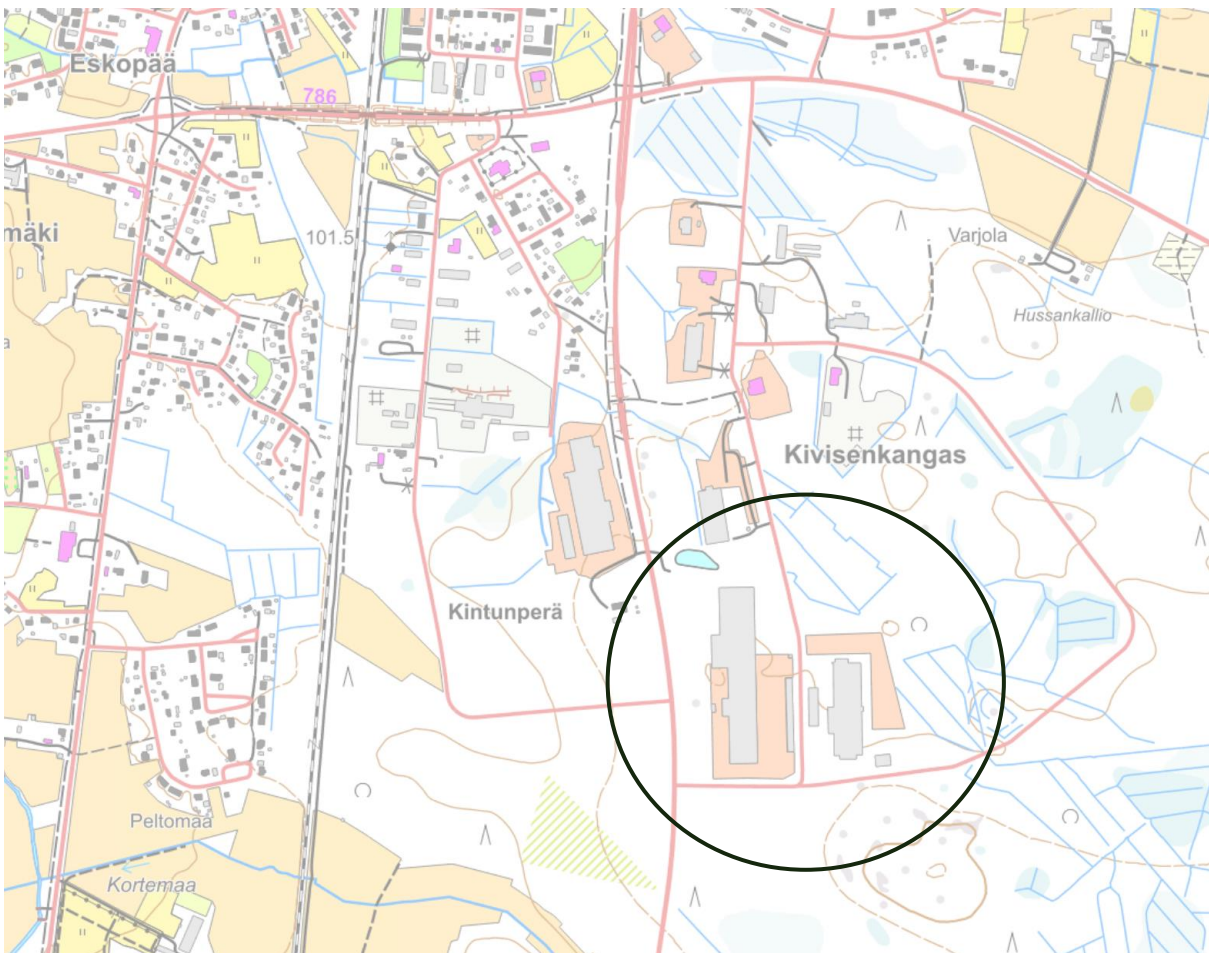
Kaavan nimi: Oulaisten eteläisten teollisuusalueiden asemakaavan muutos 15. Kivisenkangas kaupunginosan kortteleiden 6 ja 22 alueella.

Asemakaavan muutos koskee Oulaisten kaupungin 15. kaupunginosan Kivisenkangas kortteleita 6 ja 22 sekä niihin liittyviä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Oulaisten kaupungin 15. kaupunginosan Kivisenkangas kortteli 6 sekä siihen liittyvät katu- ja erityisalueet.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Oulaisten kaupungissa Kivisenkankaan kaupunginosassa Ylivieskantien itäpuolella.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti maastokartalla.

1.2 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa yhtenäinen toiminta-alue kortteleiden alueella teollisuustontit omistavalle yritykselle, parantaa alueen liikennöintiä sekä turvallisuutta. Oulaisten kaupunki on tehnyt aiesopimuksen voimassa olevan asemakaavan mukaisen teollisuustontin myynnistä, ja sopimuksessa on sovittu asemakaavan muuttamisesta kortteleiden 22 ja 6 osalta sekä niiden välissä sijaitsevan Kivikankaantien osalta. Asemakaavamuutoksen kaavoituspäätös on hyväksytty kaupunginhallituksessa 27.10.2025 § 285.

2 Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena alueidenkäyttölain (AKL) 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

Swecolta kaavoitusta ovat tehneet kaavoitusarkkitehti Juho Bucht sekä arkkitehti Tiia Luukkonen.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 27.10.2025 § 285 kaupunginhallitus, kaavoituspäätös
- 23.2.2026 Kuulutus vireilletulosta
- pv.pv.vvvv Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville (AKL 63 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa) (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kaupungin toimielin, kaavaluonnoksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kaupungin toimielin, kaavaehdotuksen käsittely
- pv.pv-pv.pv.vvvv Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
- pv.pv.vvvv Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa) (AKL 66 § ja MRA 26 §)
- pv.pv.vvvv § xx Kaupungin toimielin hyväksyi kaavaehdotuksen
- pv.pv.vvvv § xx Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella yhdistetään korttelit 22 ja 6 poistamalla Kivikankaantien katualue kortteleiden väliseltä osalta. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan tarpeen mukaan alueen muita liikenneyhteyksiä ja aluevarauksia. Asemakaavan muutoksen kohteena oleva alue on alustavasti noin 16 ha, mutta kaava-alue voi muuttua kaavatyön edetessä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääasiassa rakennettua ja ihmisvaikuteista ympäristöä. Rakentumattomat alueet sijaitsevat kaavamuutosalueen koilliskulmauksessa ja ovat pääosin nuorta, tavanomaista sekapuustoista talousmetsää. Lähiympäristön metsissä on suoritettu hakkuita viime vuosina. Jonkin verran iäkkäämpää puustoa sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella. Kasvupaikkatyypiltään kaava-alueen metsät ovat pääosin kuivahkoja kankaita tai tuoreita kankaita.

Vuonna 2019 keskustan yleiskaavan laatimisen yhteydessä alueelle on laadittu luontoselvitys. Selvityksen mukaan alue on vahvasti ihmisen muokkaamaa. Kaava-alueelle ei sijoitu luonnontilaisia tai muita arvokkaita luontokohteita. Kaava-alueella ei ole Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen (Suomen lajitietokeskus 2026a, haettu 8.3.2026) mukaan tiedossa olevia luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajien, valtakunnallisesti uhanalaisten lajien, rauhoitettujen ja erityisesti suojeltujen lajien tai Suomen kansainvälisten vastuulajien esiintymiä.

Suomen Lajitietokeskuksen tietokantojen (Suomen lajitietokeskus 2026a, haettu 8.3.2026) mukaan kaava-alueen läheisyydessä esiintyy seuraavia silmälläpidettäviä (NT) kasvilajeja: musta-apila ja ahokissankäpälä. Suomen Lajitietokeskuksen (2026 e, f) mukaan musta-apila kasvaa tuoreilla niityillä, pientareilla, pensaikoissa, laidunmailla, ja ahokissankäpälä kangasmetsissä, kedoilla, ahoilla, kallioilla, pientareilla, tunturikankailla ja muilla kuivilla paikoilla.

Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on GTK:n karttapalvelun perusteella hyvin pieni.

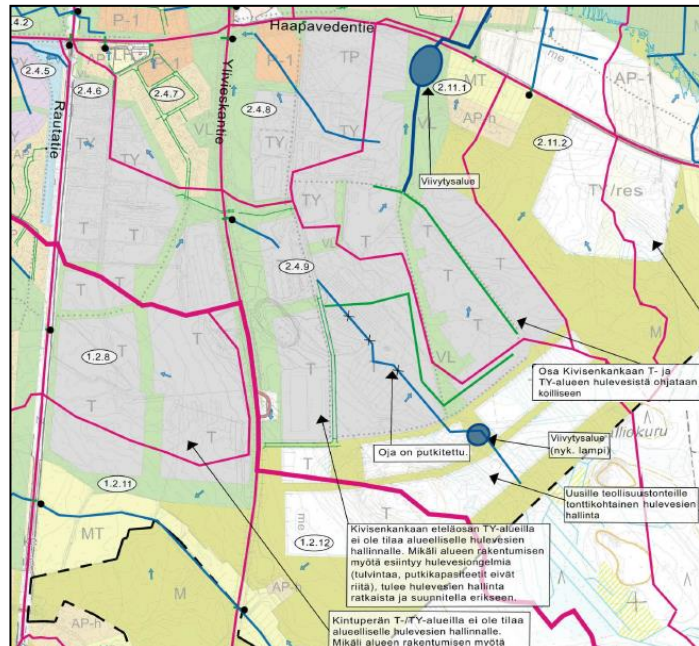


Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti ortokuvassa. Alue on pääosin rakentunutta lukuun ottamatta pientä osaa alueen koilliskulmassa.

Hulevedet

Osayleiskaavatyön yhteydessä vuonna 2019 alueelle on laadittu hulevesiselvitys konsulttityönä FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:ssä. Hulevesiselvityksessä laadittiin ensimmäisenä valuma-alue tarkastelu, missä selvitetiin valuma-alueet ja -reitit. Valuma-alue tarkastelulla on voitu osoittaa kohteet, minne vedet kerääntyvät ja aiheuttavat mahdollista ongelmaa sekä alueet ja reitit, mitkä tulee huomioida maankäytön suunnittelussa.

Karttatarkasteluna on selvityksessä osoitettu ohjeellisia hulevesien viivytysalueita osayleiskaavan VL-alueille. Teollisuusalueille on esitetty vaatimus tonttikohtaisesta hulevesien hallinnasta. Tontti- ja korttelikohtaiset hallintatoimenpiteet esitetään mitoitettavan viivytysvaatimuksella 1 m³ viivytystä 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Em. mitoitus vastaa noin 10 mm sademäärää.



Kuva 3. Ote hulevesiselvityksestä

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevalle viheralueelle on rakennettu hulevesiallas.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Oulaisten keskustaajaman eteläosassa pääosin teollisuusalueeksi kaavoitetulla alueella. Alue on osin rakentunut asemakaavan mukaisesti, mutta osa Kivikankaantien sekä Kivikaaren kortteleista on vielä rakentumattomia. Alueella toimii mm. Hanza Mechanics, Kuljetuspalvelu Heikkilä Oy sekä Sievi-Tools Oy.

Suunnittelualueella ei ole asutusta, mutta lähiympäristöön pohjois-, luoteis- ja länsipuolelle sijoittuu asuinalueita.

Oulaisten keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä on laadittu kulttuuriympäristön selvitys ja inventointi v.2019. Inventoinnin perusteella alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

3.1.3 Liikenne

Suunnittelualueen länsipuolella pohjois-etelä-suuntaisesti kulkee kantatie 86 (Ylivieskantie). Ylivieskantieltä on katuliittymä (Kalliokuruntie) suunnittelualueelle kaava-alueen eteläpuolella. Haapavedentieltä etelään kohti suunnittelualueella lähtee kokoojaväylä Kivikankaantie. Väyläviraston tilastojen mukaan vuonna 2024 suunnittelualueella Ylivieskantien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä oli 3956 ajoneuvoa, josta raskasta liikennettä 342 ajoneuvoa.

Kantatie 86:n (Ylivieskantie) sekä Kallionkuruntien liittymään ja sitä ympäröiville alueille on tehty toimenpidetarkastelua (A-insinöörit). Kantatien ja Kalliokuruntien liittymässä on väistötila ja risteysalueella 80 km/h nopeusrajoitus. Risteysalueelle tehdyn ajouratarkastelun perusteella risteysalueen liittymäkaarien sekä Kalliokuruntien kapeus (ajoura 6,5 m) aiheuttavat rajoitteita. Ahtaudesta johtuen kääntyvät raskaat ajoneuvot joutuvat käyttämään vastaantulevan liikenteen ajokaistoja, jolloin ajoneuvot eivät välttämättä mahdu kääntymään Kalliokuruntielle, mikäli tiellä on vastaantulevaa liikennettä.

Selvitykseen liittyen Oulaisten kaupunki suoritti liikennelaskentaa konelaskentana Kalliokurunttiellä 27.10.-3.11.2025 välisenä aikana. Liikennelaskennan tuloksena saatiin Kalliokurunttien keskimääräiseksi vuorokauden liikennemääräksi 391 ajoneuvoa (KVL). Laskennassa kuitenkin havaittiin, että alueen liikennetuotos painottuu arkipäiville. Keskimääräinen arkivuorokauden liikennemäärä on 525 ajoneuvoa (KAVL). Raskaan liikenteen osuus oli 14,8 %.

Alueen yrityksille tehdyn kyselyn perusteella työmatkaliikenteessä arvioidaan käytettävän yhtä paljon kantatien 86 liittymää kuin alueen pohjoisosassa sijaitsevaa seututien 786 liittymää (Haapavedentie). Kantatien ja Kalliokurunttien liittymä koettiin vastausten perusteella ahtaaksi ja ruuhkaiseksi. Kalliokurunttien liittymä koetaan kapeaksi, joten liittymäalueella raskas ajoneuvo ei mahdu kohtaamaan muita ajoneuvoja. Osa raskaiden ajoneuvojen ja henkilöautojen kuljettajista käyttää mieluummin Haapavedentien liittymää, joka koetaan toimivammaksi. Selvitys on vielä luonnosvaiheessa. Valmiissa selvityksessä kantatien 86 sekä Kalliokurunttien risteysalueelle on laadittu toimenpide-ehdotus sekä yleissuunnitelma liittymäalueen toimivuuden parantamiseksi.

Oulaisten taajamasta saapuu Kivisenkankaalle Ylivieskantien länsipuolella kulkeva yhdistetty pyöräilyn ja jalankulun väylä. Väylä alittaa Ylivieskantien suunnittelualueen pohjoispuolella kulkien Kivikankaantielle.

Suunnittelualueen länsipuolella kulkee Suomen rautateiden päärata. Alueen ohittaa n. 40 junaa vuorokaudessa.

3.1.4 Arkeologinen kulttuuriperintö

Syksyllä 2019 Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä Keski-Pohjanmaan Arkeologiapalvelu suoritti alueelle arkeologisen inventoinnin. Suunnittelualueelta ei entuudestaan tunnettu, eikä inventoinnissa löydetty uusia muinaisjäännöksiä. Ajantasainen tilanne on tarkistettu muinaisjäännösrekisteristä asemakaavatyön yhteydessä 2.3.2026.

3.1.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Teollisuustoiminnasta ja liikenteestä voi aiheutua häiriötä ympäröiville alueille, kuten myös mahdollisista melu-, haju- ja pölyhaitoista sekä työkoneiden äänistä.

Suunnittelualue sijaitsee osin sekä raideliikenteen että ajoneuvoliikenteen osayleiskaavan mukaisilla melualueilla.

Suunnittelualueella sijaitsee maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI) oleva pima-kohde. Suomen Ympäristökeskuksen ylläpitämään maaperän tilan (MATTI) tietojärjestelmään on kerätty tietoja maa-alueista, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita ja alueista, jotka on tutkittu tai kunnostettu. Suunnittelualueen kohde on entinen lumenkaatopaikka (kohdenro 100319309), alueella on ollut myös jonkinlaista maa-ainesten läjitystä. Läjitetty maa-ainekset on kuljetettu Oulaisten kaupungin maankaatopaikalle. Voimassa olevaan kaavaan merkityltä ohjeelliselta pima-alueelta on tehty maaperätutkimuksia, eikä niissä havaittu maaperän pilaantuneisuus arvioinnista annetun asetuksen (VNa 214/2007) mukaisia kynnys- tai ohjevot ylittäviä pitoisuuksia analysoituja haitta-aineita. Mittauksia tehtiin kolmesta kohdasta, joten haitta-aineiden esiintymistä muualla kiinteistöjen alueella ei voida täysin pois sulkea. Niin ikään sellaisten haitta-aineiden esiintymistä, joita ei ole tutkittu, esiintymistä ei voida pois sulkea. Mikäli entisen lumen- ja maankaatopaikan alueelle kohdistuu jatkossa rakentamista, tulee tehdä aistinvaraista havainnointia ja tarvittaessa selvittää maaperän pilaantuneisuus tarkemmin alueelta, johon rakentamista kohdistuu.

Alueella ei ole tämänhetkiselällä maankäytöllä puhdistustarvetta, mutta mikäli alueen maarakentamisessa tai maankäytössä tulee muutoksia, tulee ottaa yhteys valvontaviranomaiseen.

3.1.6 Maanomistus

Kaavamuutosalueen korttelin 6 voimassa olevan asemakaavan mukainen tontti on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen korttelin 22 tontti on kaupungin omistuksessa, jolla alueella toimiva yritys on kaavan laatimishetkellä vuokralla.

3.1.7 Tekninen huolto

Alue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä. Vesi- ja viemäriverkosto kulkee katujen varsilla. Haapavedentien ja Ylivieskantien sekä Kivikankaantien varrella kulkee sähköverkoston 20 kV maakaapeli.

3.1.8 Virkistys

Alueella ei ole luonteensa vuoksi erityisiä virkistysarvoja. Oulaisten keskustan monipuoliset liikunta- ja virkistyspaikat ovat alueelta helposti saavutettavissa. Ylivieskantien varressa kulkee Jokilaakson kelkkailijat Ry:n moottorikelkkareitti.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa viime vuosina kolmessa vaiheessa uudistettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, joka on otettava huomioon laadittaessa asemakaavaa.

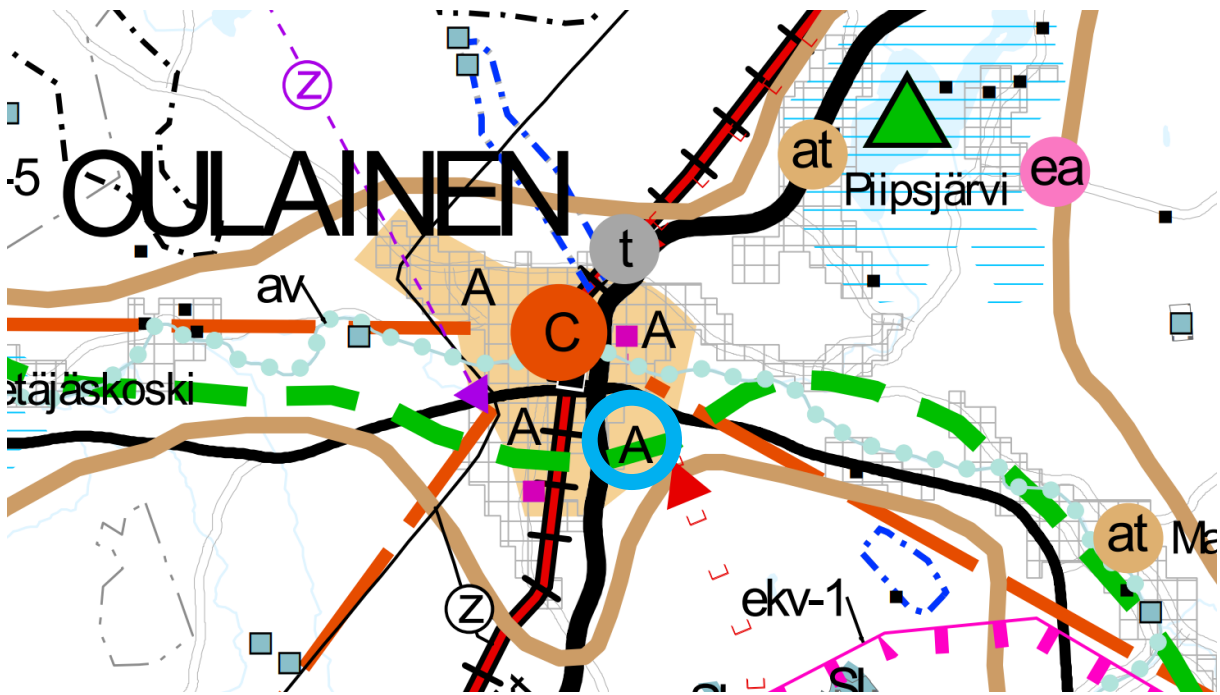
1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 2.12.2013, vahvistettu ympäristöministeriössä ja tullut lainvoimaiseksi 2017.

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja saanut lainvoiman 2.2.2017.

3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018 ja määrätty tulemaan voimaan ilman lainvoimaa maakuntahallituksessa alueidenkäyttölain 201 §:n nojalla 5.11.2018. Korkein hallinto-oikeus (KHO) on 17.1.2022 antamallaan päätöksellä hylännyt vaihemaakuntakaavan hyväksymistä koskevat valitukset ja 3. vaihemaakuntakaava on saanut lainvoiman.

Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 27.5.2025 § 5. Pohjois-Pohjanmaan on ilmoittanut maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisesti, että maakuntahallitus on 18.8.2025 antamallaan päätöksellä (§ 92) määrännyt Pohjois-Pohjanmaan energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan alueidenkäyttölain 201 § nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) ja maaseudun kehittämisen kohdealueelle Pyhäjokilaakso (mk-5).



Kuva 4. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen oikeusvaikutuksettomasta yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen sijainti merkitty kartalle sinisellä pallolla.

Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen sijoittuvat maakuntakaavamerkinnt:



OULUN ETELÄISEN ALUEEN KAUPUNKIVERKKO

Merkinnällä osoitetaan maakunnan eteläosan maaseutukaupunkien verkko, joka muodostaa Oulun eteläisen aluekeskuksen ydinalueen. Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kaupan ja muiden palvelujen, elinkeinolämän, asutuksen, liikenteen ja virkistystoimintojen sijoittelussa on pyrittävä tehostamaan verkostokaupungin olemassa olevien yhdyskuntien alueiden käyttöä kuntien välisellä yhteistyöllä ja työnjaolla.

MAASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE – mk-5 Pyhäjokilaakso

Merkinnällä osoitetaan ylikunnallisia maaseutu-asutuksen alueita, joilla kehitetään erityisesti maataloutteen ja muihin maaseutuelinkeinoin, 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 kestävään käyttöön, maatalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiin, maiseman hoitoon, vesistön vedenlaadun turvaamiseen ja ulkoilureittien kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee määritellä tulvan aiheuttamat rajoitukset rakentamiselle

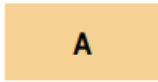


MOOTTORIKELKKAILUN YHTEYSTARVE



VIHERYHTEYSTARVE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutujen ja jokilaaksovyöhykkeiden sisäisiä ja niitä yhdistäviä tavoitteellisia ulkoilun runkoreittejä ja niihin liittyviä pienialaisia virkistysalueita. Merkintään sisältyy sekä olemassa olevia että kehitettäviä ulkoilu-, pyöräily-, melonta- ym. reittejä. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla tulee turvata virkistysalueiden ja -reittien seudullinen jatkuvuus ja kehittäminen sekä liittyminen virkistyskeskuksiin, suojelualueisiin ja kulttuuriympäristöihin.



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 toiminnallistaloudelliseen 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 keskukseksi. 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. Taajaman merkittävä laajentaminen päätien toiselle puolelle yksityiskohtaisempaan kaavaan perustuen edellyttää turvallisten yhteyksien järjestämistä päätien poikki. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat sekä varautua sään ääri-ilmiöiden vaikutuksiin.



KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkikeskusten ja kaupunkiseudun kuntakeskusten ydinalue, johon sijoittuu keskustahakuisia palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt ja -kohteet on esitetty 2. ja 3. vaihemaakuntakaavan selostuksessa. 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 keskusta-alueen 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.



MERKITTÄVÄSTI PARANNETTAVA NOPEAN HENKILÖLIIKENTEEN JA RASKAAN TAVARALIIKENTEEN PÄÄRATA (1.vmkk) Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava nopean henkilöjuni liikenteen ja raskaan tavaraliikenteen edellyttämän radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen, mm. tasoristeysten poistamiseen sekä kaksoisraiteeseen.

vt/kt



KANTATIE (kt)

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä edistämään kevyen liikenteen väylien toteuttamista erityisesti taajamien, kyläkeskusten ja koulujen läheisyydessä.

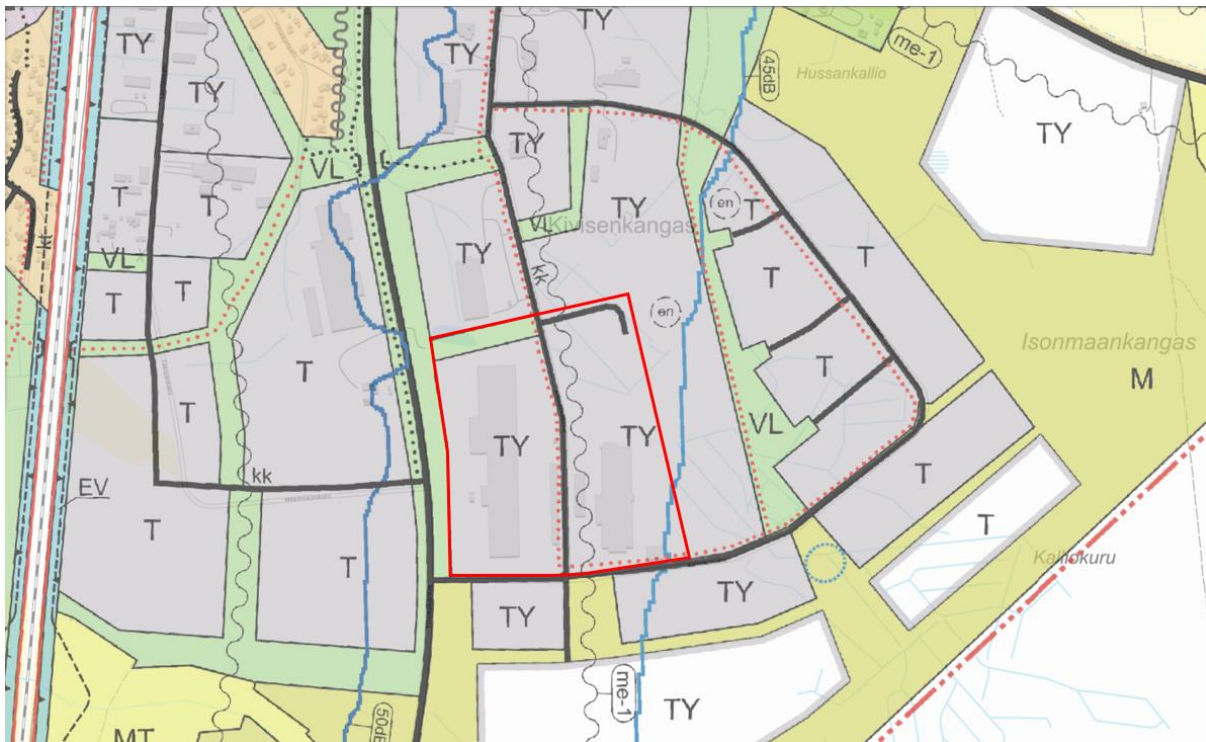
st/yt/pk



SEUTUTIE, YHDYSTIE TAI PÄÄKATU

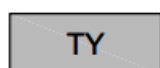
3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Oulaisten keskustan osayleiskaava. Kaava on tullut voimaan 25.1.2022. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuusalueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan ladulle erityisiä vaatimuksia (TY).



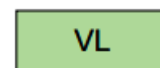
Kuva 5. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

Suunnittelualueetta koskevat yleiskaavamerkinnot:



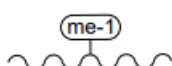
TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA

Alueelle voidaan rakentaa sellaista teollisuutta ja työpaikkatoimintoja, jotka eivät aiheuta ympäristölle häiriöitä kuten melua tai ilman pilaantumista. Ulkovarastojen näkösuojaksi suositellaan rakennettavaksi aita tai katos katu- ja asuntoalueita vasten.



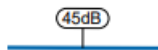
LÄHIVIRKISTYSALUE.

Alue on tarkoitettu ympäröivän asutuksen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen on sallittua.



AJONEUVOLIIKENTEEN OHJEELLINEN MELUALUE.

Laskennallinen 55 dBA:n melualue päivällä_ Asemakaavoituksen yhteydessä melu tulee selvittää tarkemmin ja määrätä suojaustarpeet Alueella jo olevia rakennuksia saa korjata ja laajentaa uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla.



RAIDELIIKENTEEN AIHEUTTAMA YÖAJAN KESKIÄÄNITASO (L_{Aeq,22-7}).

Asuinkiinteistöjen oleskelualueilla ei yöajan keskiäänitaso saa ylittää ohjearvoa. Uusilla korttelialueilla ohjearvo on 45 dB ja vanhoilla korttelialueilla 50 dB. Oleskelualueet tulee suojata melulta rakennusmassoin tai erillisin meluestein. Meluesteiden mitoitus tulee perustua akustisiin laskelmiin. Jos asuinrakennuksen julkisivu on tällä alueella, tulee viimeistään rakennuslupavaiheessa esittää luotettavat laskelmat, joilla osoitetaan asuinhuoneiden täyttävän Asumisterveys- asetuksen (545(2015) vaatimukset melun osalta sekä rakennuksen täyttävän vaatimukset rakennusten äänolosuhteista (796/2017)(mm. asuinhuoneet, viherhuoneet, parvekkeet).

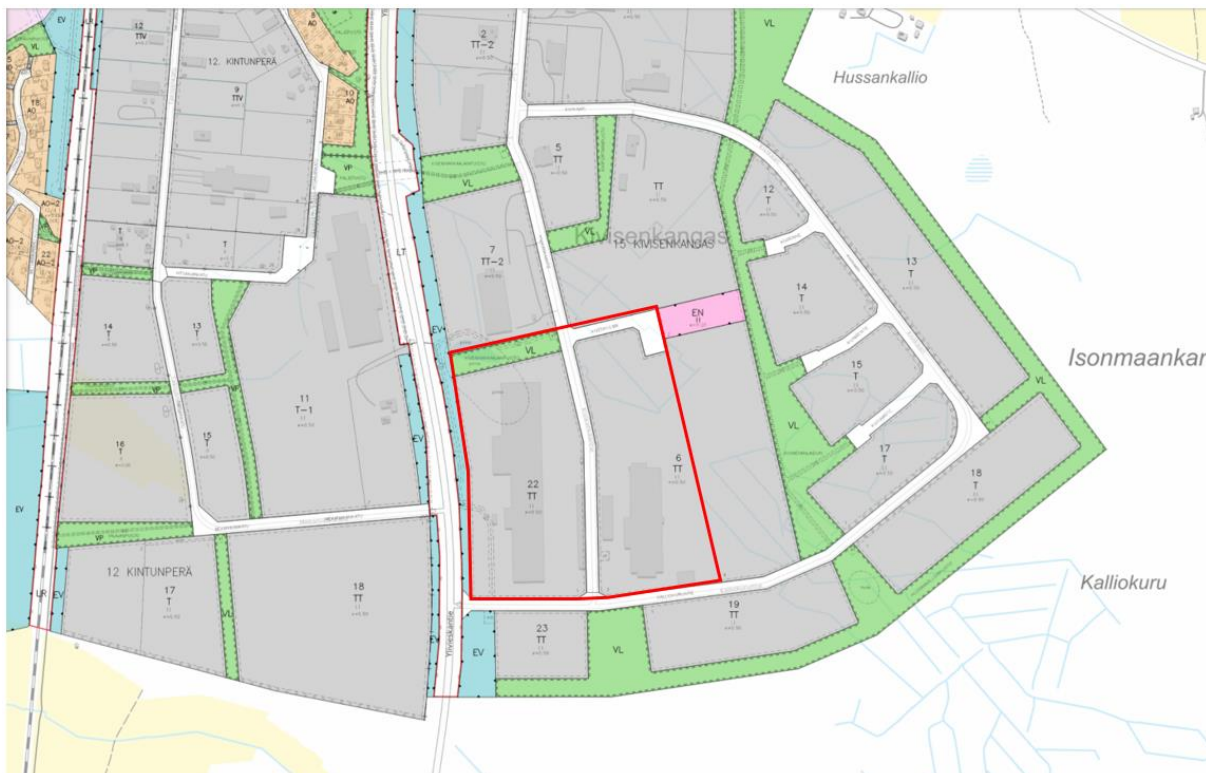
Alueella etenkin huomioitavat yleismääräykset:

Uusille teollisuustonteille (T- ja TY) vaatimus tonttikohtaisesta hulevesien hallinnasta mitoituksella 1 m³ viivytystä 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Tonttien toimijoiden tulee laatia tonttikohtainen hulevesisuunnitelma rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Yleisille VL-alueille suositellaan varattavan tilaa hulevesien alueelliselle viivytykselle, viivytysalueet esitetty "ohjeellisena hulevesien viivytysalueena".

3.2.4 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Oulaisten eteläisten teollisuusalueiden asemakaava. Asemakaava on hyväksytty Oulaisten kaupunginvaltuustossa 30.11.2022 § 61. Asemakaavassa korttelit on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueina (TT).



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Punaisella rajattu suunnittelualueen sijainti.

3.2.5 Rakennusjärjestys ja pohjakartta

Oulaisten kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.08.2025 § 61 ja se on tullut voimaan 26.09.2025.

Asemakaavan pohjakartta on AKL 54 a § mukainen ja vastaa riittävällä tarkkuudella kaavan laatimishetken olosuhteita.

3.2.6 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Asemakaavamuutoksessa hyödynnetään alueelle laadittujen yleis- ja asemakaavatöiden yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia. Suunnittelualueen lounaispuolelle kantatie 86 ja Kalliokuruntien liittymäalueelle on tehty toimenpidetarkastelua alueen liikenneturvallisuuden parantamiseksi.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan teollisuusyrityksen toiminnan kasvu ja turvallisempi toimintaympäristö. Muutoksen pääasiallinen tarkoitus on poistaa kahden korttelialueen välinen katualue, jolloin alueen liikenne- ja työskentelyturvallisuus paranevat. Tarpeen mukaan kaavatyön yhteydessä tarkastellaan alueen muita liikenneyhteyksiä ja aluevarauksia. Kaava-alueen pohjoisosassa sijannut lähivirkistysalue muutettiin kaavatyön yhteydessä suojaviheralueeksi alueella ylittyvien melutason ohjearvojen vuoksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kaavoituspäätös on tehty kaupunginhallituksessa 27.10.2025 §285 ja kaavamuuos on kuulutettu vireille 23.2.2026.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueen maanomistajat
- Lähialueen asukkaat, jota suunnittelu koskee
- Alueen ja lähialueen yritykset, yhdistykset ja yhteisöt
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Pohjois-Pohjanmaan Elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun museo- ja tiedekeskus
- Väylävirasto
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Ympäristöpalvelut Helmi
- Elenia Verkko Oy
- Loimua

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten tavoitteita selvitetään kaavaprosessin kuluessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä asemakaavatyön valmistelu- että ehdotusvaiheessa. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja tai kaavaneuvotteluja.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §) pv.kk.-pv.kk.vvvv.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne



Kuva 7. Asemakaavamuutoksen luonnos.

5.2 Aluevaraukset

Kaavamuutosalue on varattu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT). Kaava-alueella on kaksi ohjeellista puistomuuntamon sijaintia. Kaava-alueen luoteiskulmaan osin suojaviherialueelle (EV) on merkitty ohjeellinen alueenosa, jolla sijaitsee pima-kohde, jonka pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee selvittää, mikäli alueen maankäyttöön tai maarakentamiseen tulee muutoksia. Samalla alueella sijaitsee ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, joka on merkitty kaavakartalle toteutuneen mukaisesti.

Kaikki asemakaavamerkinnät- ja määräykset löytyvät tämän selostuksen liitteenä olevalta kaavakartalta.

5.3 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakoita. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuuos vaikuttaa osin alueen olemassa olevaan rakenteeseen, kun kaavasta poistetaan yleinen katualue ja se otetaan osaksi teollisuusalueen korttelialuetta. Aiemmin yleisessä käytössä ollut katualue muuttuu osaksi teollisuusalueen pihapiiriä.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä maaperään

Asemakaavan muutoksella ei katsota olevan suuria vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön sillä alue on jo suurimmaksi osaksi rakentunutta eikä kaavalla osoiteta uusia rakennettavia alueita. Lajitietokeskukseen kirjatut lajihavainnot eivät sijoitu suunnittelualueelle.

Alueelle yleiskaavoituksen yhteydessä tehdyn hulevesiselvityksen mukaan Kivisenkankaan eteläosan alueella ei ole tilaa alueelliselle hulevesien hallinnalle. Mikäli alueen rakentamisen myötä esiintyy hulevesiongelmia (tulvintaa, putkikapasiteetit eivät riitä), tulee hulevesien hallinta ratkaista ja suunnitella erikseen. Etenkin mikäli uuden, laajentuneen korttelialueen sisällä tehdään hulevesien määriin tai johtumiseen vaikuttavia muutoksia, tulee hulevesien hallintaa alueella tarkastella uudelleen. Asemakaava-alueen pohjoislaidalla olevalle viheralueelle, ja osin korttelin 7 alueelle on rakennettu hulevesiallas. Hulevesiallas sijaitsee kaavaan merkityllä pima-alueella.

Suunnittelualueen pima-kohde voi vaatia lisäselvityksiä, mikäli alueen maankäyttöön tai maarakentamiseen tulee muutoksia. Ennen töiden aloittamista tulee olla yhteydessä valvontaviranomaiseen. Kiinteistön omistussuhteen mahdollisesti vaihtuessa alueen uudelle omistajalle on tehtävä ympäristönsuojelulain 139 §:n mukainen selonteko alueella harjoitetusta toiminnasta, tutkimuksista sekä puhdistustoimenpiteistä.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavamuutoksella on jonkin verran vaikutuksia alueen liikennejärjestelyihin. Kaavamuutoksella poistettiin voimassa olevassa asemakaavassa korttelien 22 ja 6 välissä kulkenut osa Kivikankaantietä ja korttelialueet yhdistettiin. Näin ollen yleinen kulku korttelialueen läpi estyy. Kulkuyhteys teollisuusalueen pohjois- ja eteläosan välillä säilyy Kivikaaren sekä Kalliokuruntien kautta. Tehtyjen selvitysten (A-insinöörit) mukaan alueelle liikennöinti tapahtuu etenkin raskaan liikenteen osalta pohjoisen suunnasta Haapavedentieltä, sillä se koetaan toimivammaksi verrattuna Ylivieskantien ja Kalliokuruntien risteysalueeseen. Kyseisen katualueen poisto ei tule vaikuttamaan suuresti alueen liikennöintiin sillä vielä rakentumattomien korttelialueiden tonttien liikennöinti tulee tapahtumaan joka tapauksessa joko Kivikaaren tai Kalliokuruntien kautta eikä Kivikankaantien poistuvan osuuden kautta. Kaavassa oleva Kivenkulman katuyhteys energiahuollon alueelle (EN) säilyy ennallaan.

5.3.4 Vaikutukset turvallisuuteen

Kivikankaantien katualueen eteläosan poistaminen asemakaavasta ja korttelialueiden yhdistäminen lisäävät alueen liikenneturvallisuutta sekä alueella toimivan yrityksen työturvallisuutta. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 22 alueella toimiva yritys on laajentanut toimintaansa Kivikankaantien itäpuolella sijaitsevan korttelin 6 alueelle. Yrityksen toiminta edellyttää kulkemista kadun eri puolilla sijaitsevien tilojen välillä. Kun katualue poistettiin ja muutettiin osaksi korttelialuetta, yleinen kulku alueen läpi poistuu ja vähentää merkittävästi onnettomuuden vaaraa alueella.

5.3.5 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella luodaan edellytyksiä alueen teollisen toiminnan kehittämiseksi ja kunnan elinvoiman lisäämiselle.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupungin rakennusvalvonta valvoo kaavan toteutusta.



Juho Bucht, Kaavoitusarkkitehti, YKS-676



Tiia Luukkonen, Arkkitehti

Sweco Finland Oy

Oulu

LÄHTEET:

Suomen Lajitietokeskus 2026a. Tietopyyntö kaava-alueella ja sen lähiympäristössä esiintyvistä huomionarvoisista lajeista. Latauksen tunnistetunnus: <http://tun.fi/HBF.118395> (Linkki hakuun: https://laji.fi/fi/observation/map?administrativeStatusId=MX.finlex160_1997_appendix4_2021%2CMX.finlex160_1997_appendix4_specialInterest_2021%2CMX.finlex160_1997_appendix2a%2CMX.finlex160_1997_appendix3a%2CMX.finlex160_1997_appendix3c%2CMX.finlex1066_2023_appendix7%2CMX.habitatsDirectiveAnnexII%2CMX.habitatsDirectiveAnnexIV%2CMX.birdsDirectiveStatusAppendix1%2CMX.birdsDirectiveStatusAppendix2A%2CMX.birdsDirectiveStatusAppendix2B%2CMX.birdsDirectiveStatusAppendix3A%2CMX.birdsDirectiveStatusAppendix3B%2CMX.birdsDirectiveStatusMigratoryBirds%2CMX.habitatsDirectiveAnnexII_FinlandNaturaSpecies%2CMX.habitatsDirectiveAnnexIVExceptionGranted%2CMX.primaryInterestInEU%2CMX.finnishEnvironmentInstitute2020conservationProjectVascularSpecies%2CMX.regionallyThreatened2020_3a&redListStatusId=MX.iucnCR%2CMX.iucnEN%2CMX.iucnVU%2CMX.iucnNT%2CMX.iucnLC&taxonAdminFiltersOperator=OR&time=2000-01-01%2F2026-03-06&polygonId=297833&coordinateAccuracyMax=1000). Haettu 8.3.2026.

Suomen Lajitietokeskus 2026e. Ahokissankäpälä. ahokissankäpälä - *Antennaria dioica* | Yleiskuvaus | Suomen Lajitietokeskus. haettu 9.3.2026.

Suomen Lajitietokeskus 2026f. Musta-apila. musta-apila - *Trifolium spadiceum* | Yleiskuvaus | Suomen Lajitietokeskus. haettu 9.3.2026.