KAAVOITUSKATSAUS

2025 - 2026

Sydämessä. Oulainen.

Oulaisten kaupunki
Tekninen toimisto
Tekninen lautakunta 29.1.2026 § 4

Alueidenkäyttö

Oulaisten kaupungin alueidenkäyttö ja sen suunnittelu on ollut hitaampaa ja vähemmän näkyvää parin viime vuoden aikana. Tämä ei johdu siitä, etteikö sitä tehtäisi. Sitä uudistetaan.

Alueidenkäyttöön vaikuttaa siitä vastaavien viranhaltijoiden ja suunnittelijoiden lisäksi reunaehdot erilaisissa lakiin ja säädöksiin liittyvissä asioissa, suunnittelun ja käytön tarve, taso ja kysyntä sekä kaupungin strategiat, yksityiset maanomistajat tarpeineen ja tahtotiloineen, mutta myös kyky yhdistää tämä kaikki.

Viimevuosina Oulaisten kaupungin virkakoneisto on pyrkinyt määrittelemään tarpeita ja suuntaa alueidenkäytön suunnittelulle ja yrittänyt nähdä uudella tavalla tulevaisuuden tarpeet, joihin huolellisella suunnittelulla olisi mahdollisuus vastata.

Keskeisiä haasteita ovat vähenevä väkiluku ja palvelut sekä melko vanha rakennuskanta.
Voimavaroina voidaan pitää sitoutuneita ja yhteen hiileen puhaltavia asukkaita, kaunista luontoa, vahvaa teollisuutta ja yrittäjyyshenkisyyttä sekä rohkeutta tehdä asiat omalla tavalla.

Alueidenkäytön suunnittelulla luodaan ja ylläpidetään asuinpaikkoja viihtyisässä ja turvallisessa ympäristössä, josta on vaivatonta liikkua töihin ja harrastuksiin tai palveluihin. Alueidenkäytön suunnittelulla luodaan myös edellytykset teollisuudelle ja mahdollisuudet kasvulle. Alueidenkäytön suunnittelu luo reunaehdot rakentamiselle ja antaa pitkän aikavälin konkretiaa siihen, missä kuokka kuuluu ja kannattaa iskeä maahan seuraavaksi. Mitä edellyttää uuden toimijan saaminen kaupunkiin ja miten se mahdollistetaan? Mitkä ovat Oulaisten parasta antia alueidenkäytön näkökulmasta? Olisiko meillä jotain sellaista, mitä muualla ei olisi?

Koska suunnittelun alaisia ja sitä edellyttäviä kohteita on useita eikä kaikkeen riitä taloudellisesti taikka henkilöstö tasollakaan resurssit, tekee tulevaisuuden Oulainen muutoksia hitaammin, harkitsevammin, täsmällisemmin ja ennen kaikkea pyrkien säilyttämään myös taloudellisen kestävyyden unohtamatta aloitettujen asioiden viemistä loppuun.

Kaavoitus

Kaavoittaminen on alueidenkäytön vuorovaikutteista, vaikutuksia arvioivaa suunnittelua, jonka tavoitteena on edistää turvallista, viihtyisää, sosiaalisesti toimivaa eri väestöryhmien tarpeet tyydyttävää elin- ja toimintaympäristön luomista. Kaavoitettaessa tulee huomioida yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön taloudellisuus, riittävä asuntotuotanto, ympäristön kauneus ja kulttuuriarvot, luonnon monimuotoisuus ja luontoarvojen säilytys, ympäristönsuojelu, luonnonvarat, yhdyskuntien toimivuus ja sen rakentaminen ja rakentamisen taloudellisuus sekä elinkeinoelämän toimintaedellytykset ja palveluiden saatavuus sekä liikenne. (AKL 5 §).

Kaavoituskatsauksella pyritään lisäämään vuorovaikutusta sekä kuntalaisten tietoisuutta ja mahdollisuuksia osallistua ja vaikuttaa kaavoittamiseen. Kaavoituskatsaus tulee lain mukaan (AKL 7 §) tehdä vuosittain ja se on nimensä mukaisesti katsaus kunnan omiin sekä oman maakunnan liiton kaavoitusasioihin. Katsauksessa esitellään lyhyesti kunnan ja maakuntaliiton vireillä olevat tai vireille tulevat, merkitykseltään ei vähäiset kaava-asiat, kaavojen käsittelyvaiheet ja päätökset sekä muut toimet, joilla on vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön tai toteuttamiseen.

Maakunnanliitto laatii koko maakunnan kattavaa maakuntakaavaa ja yleis- ja asemakaavoilla ohjataan kuntatasolla tapahtuvaa alueidenkäyttöä. Asemakaava on kaavalajeista ohjaavin.

Maankäyttöä ja kaavoitusta ohjaa ensisijaisesti Alueidenkäyttölaki, joka on uudistetun Maankäyttö- ja rakennuslain maankäyttöä koskeva osuus. Rakennuslaki muuttui Rakentamislaiksi (RakL) ja Alueidenkäyttölaki (AKL) sai nimensä 1.1.2025. Alueidenkäyttölain uudistus on tekeillä ja sen odotetaan valmistuvan kesään 2026 mennessä. Maankäyttö- ja rakentamislain (MRL) aikana aloitetut hankkeet saa viedä loppuun sen mukaisina.

Kunnat vastaavat yleis- ja asemakaavoituksesta omalla alueellaan ja kuntakaavoitusta ohjataan paikallisista Lupa- ja valvontavirastoista (LVV) ja joissain tilanteissa myös Elinvoimakeskuksista (EVK) mm. vuosittain järjestettävillä kehityskeskusteluilla sekä yksittäisiä kaavoja koskevilla viranomaisneuvotteluilla ja lausunnoilla.

Oulaisten kaupungin voimassaolevia yleis- ja asemakaavoja sekä muita karttoja voit tutkia monipuolisessa **Oulaisten Karttapalvelussa** osoitteessa: https://kartat.sweco.fi/oulainen/

Oulaisten kaupungin kaavoittamisesta voi halutessaan lukea hankekohtaisesti kaupungin internetsivuilta osoitteesta: https://www.oulainen.fi/kaavoitus-ja-maankaytto tai olla yhteydessä siitä vastaaviin henkilöihin.

Oulaisten kaupungin kaavoituspalveluiden yhteyshenkilöt

- Kaavainsinööri (kaavoittaja)
  Sanna Vähäkangas, 044 4793264
- Tekninen johtaja
  Ossi Laakso, 044 4793250
- Teknisen lautakunnan puheenjohtaja
  Osmo Hintsala

etunimi.sukunimi@oulainen.fI
Tekninen keskus, Lautatarhankatu 7 A, 86300 Oulainen

OULAINEN

Kaavaprosessi

Kaavalajista ja paikkakunnasta riippumatta prosessi kaavaa laadittaessa on samanlainen ja noudattaa tiettyjä askeleita, jotta kaavan vaikutukset ympäristölle ja osallisille voidaan arvioida mahdollisimman tarkasti. Yleis- ja asemakaavan nähtävilläolojen aikana kenellä tahansa kuntalaisella on mahdollisuus antaa mielipiteensä, jonka lisäksi kaavasta pyydetään lausuntoja kaavaan liittyviltä viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Oulaisissa kaavoitukseen liittyvä valmisteleva työ tehdään teknisessä toimistossa ja -lautakunnassa. Päätöksen kaavoittamisesta tekee ja aloitteet hyväksyy kaupunginhallitus ja erittäin suurissa hankkeissa se esittää näitä valtuustolle. Kaavat ennen niiden voimaantuloa hyväksytään ensin kaupunginhallituksessa ja sen jälkeen valtuustossa.

Aloitusvaihe

§ Kunta tai muu taho tekee aloitteen kaavoittamisesta.

Kaavan vireilletulo ja siitä tiedottaminen.

Suurissa hankkeissa on hanketoimija jo ollut yhteydessä maanomistajiin.

Tämä koskee myös kaavamuutoksia.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sen nähtävilläolon aikana ja osallistuminen yleisötilaisuuteen, jos sellainen on.

Aloitusvaihe

Viimeistään tässä vaiheessa laaditaan kaavalle osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa määritellään kaavan osalliset, laatijat, edellytykset ja alustava aikataulu.

§ OAS asetetaan nähtäville aloitusvaiheen kuulemista varten ja siitä voi jättää mielipiteensä.

Kaavan edellyttämiä selvityksiä ja kaavaluonnosta laaditaan. Tämä työ ei juurikaan näy vielä tässä vaiheessa ulospäin.

(Yleisötilaisuus)

Mielipiteen esittäminen kaavaluonnoksesta nähtävilläolon aikana.

Valmisteluvaihe/ Luonnosvaihe

Kaavasta esitetään kaavaluonnos joka käsittää kaavakartan (joita voi olla useampikin vaihtoehto) ja kaavaselostuksen liitteineen. Liitteet ovat kaavan edellyttämiä selvityksiä eli kaavan vaikutusten arviointia.

§ Kaavaa koskeva luonnosaineisto asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten ja siitä voi jättää mielipiteensä.

(Joskus merkittävät muutokset luonnokseen voivat aiheuttaa sen, että luonnos asetetaan uudelleen nähtäville.)

Ehdotusvaihe

Luonnosvaiheen palautteiden vastineet.

Kaavasta esitetään kaavaehdotus, johon ei ole tarkoitus tehdä enää muutoksia tai lisää selvityksiä.

§ Oulaisissa kaavaehdotuksen aineiston hyväksyy tekninen lautakunta, joka asettaa aineiston julkisesti nähtäville.

(Yleisötilaisuus)

Muistutuksen jättäminen kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana.

Hyväksyminen

Nähtävilläolon jälkeen kaava-aineisto valmistellaan hyväksymistä varten.

§ Kaavassa huomioidaan ehdotusvaiheessa saatu palaute ja tehdään mahdolliset tekniset muutokset, jonka jälkeen tekninen lautakunta hyväksyy aineiston ja ehdottaa kaavan **hyväksymistä** hallitukselle ja edelleen valtuustolle.

§ (Jos ehdotukseen tehdään nähtävilläolon jälkeen merkittäviä muutoksia, täytyy se asettaa uudelleen nähtäville.)

Osallisen valitusoikeus hallinto-oikeuteen kaavan hyväksymispäätöksestä. (60 päivää)

Kaava tulee voimaan.

§ = toimielimen käsittely

OULAINEN

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset tavoitteet alueidenkäytölle ja aluerakentamiselle määrittelee Valtioneuvosto (AKL 4 §).

Nyt voimassa olevat Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat olleet osa jo Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtioneuvosto päätti viimeisimmistä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttölain luvun 3 mukaan nämä tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- Varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- Auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- Toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- Edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

Maakuntakaavoitus

Maakuntakaava on useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueidenkäyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueidenkäytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. Maakuntakaavalla edistetään maakunnan strategista kehittämistä. Maakuntakaava voidaan laatia myös vaihemaakuntakaavana (AKL 27 §), jolloin sillä käsitellään erikseen määriteltyä kokonaisuutta, esimerkiksi energiaa, kuten viimeisimmässä Pohjois-Pohjanmaalle laaditussa Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavassa tehtiin.

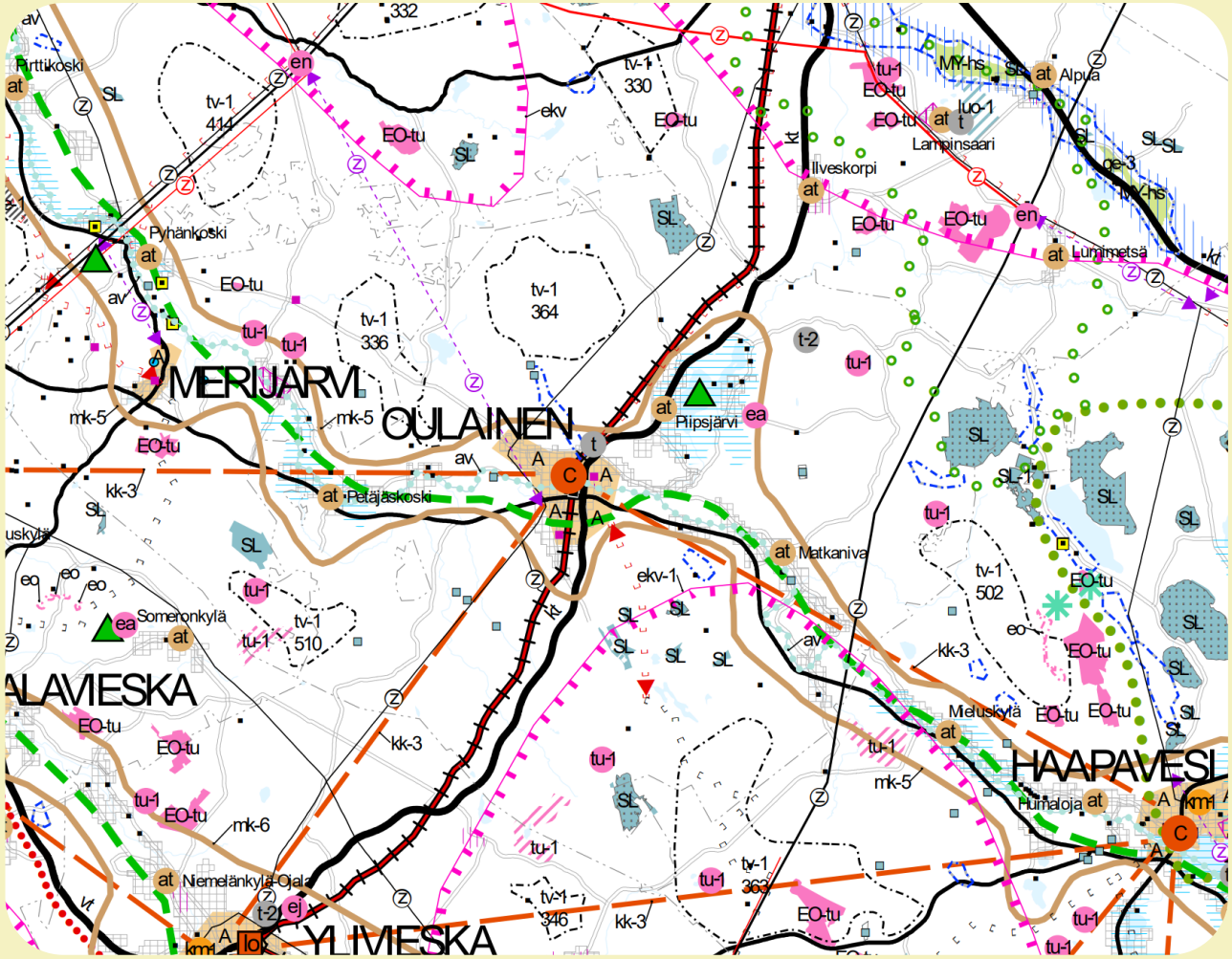
Maakuntakaavan laatii maakuntaliitto, meillä Pohjois-Pohjanmaanliitto. Maakunnan liitossa kaavoitusta ohjaa maakuntahallitus, joka käsittelee kaavan vaiheet eli päättää esim. kaavan vireilletulosta sekä vastaa laadinnan yhteydessä saatuihin lausuntoihin, mielipiteisiin ja muistutuksiin annettavista vastineista. Maakuntakaavan keskeisiä kysymyksiä käsitellään maakunnan kuntien maankäytön asiantuntijoista koostuvassa maakuntakaavoituksen neuvottelukunnassa.

Pohjois-Pohjanmaan-liiton sivuilta www.pohjois-pohjanmaa.fi voi seurata ja lukea lisää vaihemaakuntakaava-hankkeista ja niiden etenemisestä sekä lukea niihin liittyviä raportteja ja liitteitä.

Tällä hetkellä Pohjois-Pohjanmaalla voimassa olevat maakuntakaavat ovat:

- Pyhäjoen ydinvoimalahankkeen Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava (Lainvoima KHO 21.9.2011)
- 1. vaihemaakuntakaava, joka käsittää energiantuotannon ja -siirron, kaupan palvelurakenteen, luonnonympäristön, liikennejärjestelmän ja logistiikan. (Lainvoima KHO 3.3.2017)
- 2. vaihemaakuntakaava, jonka keskiössä on kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne sekä virkistys- ja matkailualueet, ampumaradat ja materiaalikeskukset sekä puolustusvoimien alueet. (Lainvoima 2.2.2017)
- 3. vaihemaakuntakaava pohjavesi- ja kiviainesalueista sekä mineraalipotentiaalista ja kaivosalueista, Oulun seudun liikenteestä ja maankäytöstä. Lisäksi vaihemaakuntakaavassa tehtiin tarvittavat päivitykset sekä tarkistukset tuulivoima-alueisiin ja Vaalan sekä Himangan kaavamerkintöihin. (Lainvoima KHO 17.1.2022)
- Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava, joka käsittelee mm. tuulivoimaa sekä alueellisia rakenteita ja yhteyksiä energian, ilmaston ja luonnonvarojen teemoissa. Määrätty tulemaan voimaan ennen lainvoimaa 18.8.2025 (MKH § 92)

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavan yhdistelmäkartta



Yhdistelmäkartta on yhdistelmä koko Pohjois-Pohjanmaan kaikista maakunnassa voimassa olevista maakuntakaavoista.

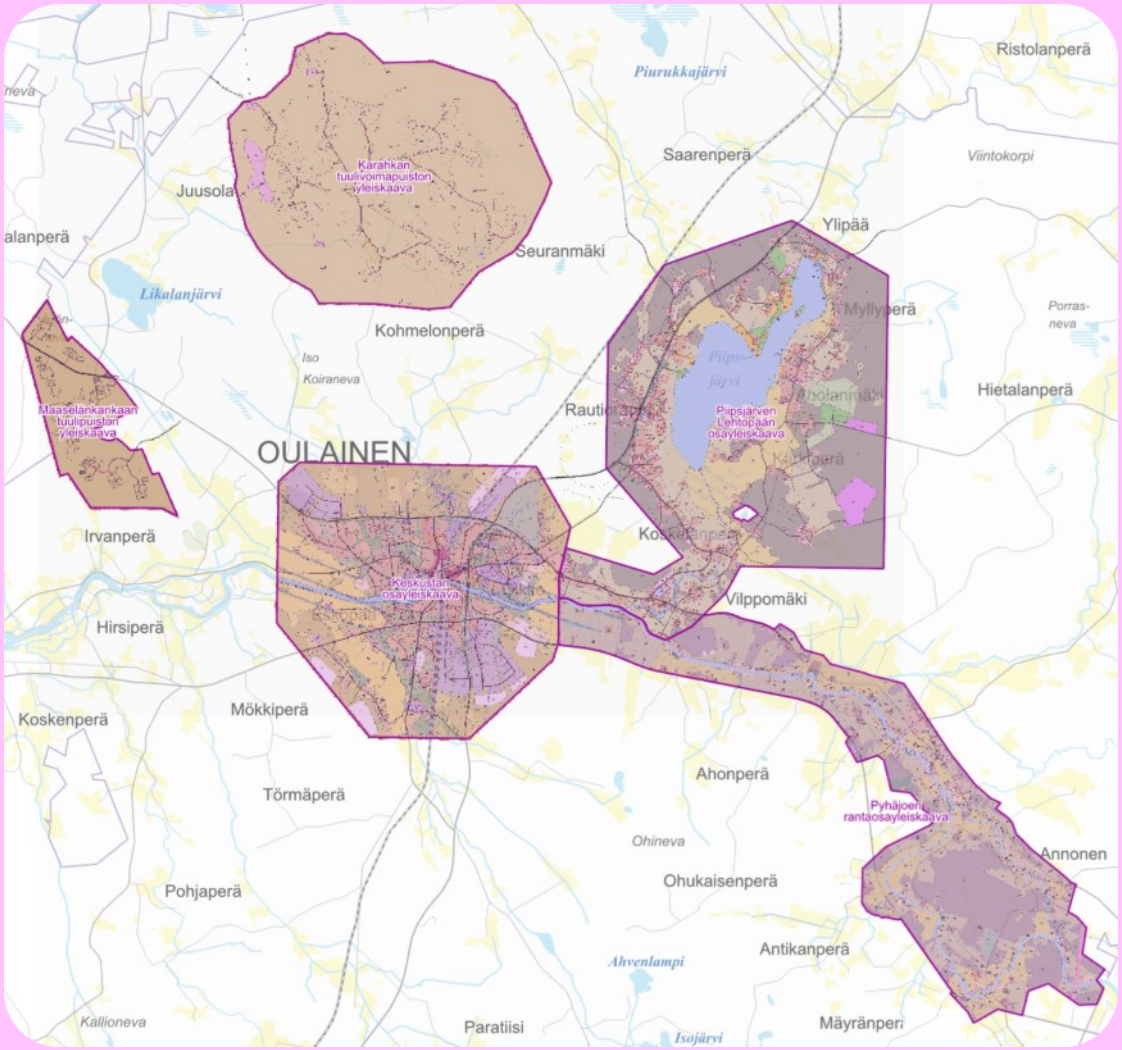
Oulaisten kaupungin ympäristöä koskevat esimerkiksi tuulivoiman, mineraalivarantoalueiden, luonnon suojelun ja maakunnallisesti merkittävien alueiden merkinnät. Lisäksi esimerkiksi Oulaisten keskustan aluetta koskeva punainen C tarkoittaa kehitettävää keskusta aluetta, A asumista ja t-kirjain teollisuutta.

Merkintöihin ja määräyksiin voit tutustua esimerkiksi Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaavan hyväksytyn aineiston avulla osoitteessa:

https://www.pohjois-pohjanmaa.fi/kehittaminen/maakuntakaava/ilmastomaakuntakaava/

OULAINEN

Yleiskaavoitus



Yleiskaava ohjaa kaupungin maankäytön suunnittelua yleispiirteisesti ja pitkäjänteisesti. Se on ikään kuin sopimus kuntalaisten, päättäjien ja yritysten ym. kesken siitä, miten alueiden käyttöä tullaan kehittämään. Yleiskaava voi käsittää koko kunnan, tietyn alueen tai osan siitä, jolloin nimityksenä on osayleiskaava tai yleiskaava. Yleiskaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Yleiskaavat ovat oikeusvaikutteisia (lainvoima), ellei niistä toisin päätetä. Oikeusvaikutteinen yleiskaava mahdollistaa esim. rakentamisluvan myöntämisen kaavan perusteella.

Oulaisten kaupungissa ei ole laadittu koko kaupungin kattavaa yleiskaavaa, mutta meillä on viisi erillistä lainvoimaista osayleiskaavaa, joista kaksi on tuulivoimapuiston osayleiskaavoja, sekä joulukuussa 2025 hyväksytty, lainvoimaa odottava Rahkola-Hautakankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava (Oulainen-Haapavesi).

- Keskustan osayleiskaava: Uusiminen ja päivittäminen, maankäyttövarausten ajantasaisuus ja tulevat tarpeelliset varaukset. Lainvoima 25.1.2022
- Piipsjärven – Lehtopään osayleiskaava: Vanhan osayleiskaavan (1993) Uusiminen ja laajentaminen Lehtopäähän sekä rakentamisen ohjaaminen Piipsjärven länsipuolelle. Alkuperäinen oikeusvaikutteinen osayleiskaava hyväksyttiin 2011 ja sen jälkeen tehtiin kaavamääräyksiä koskeva tekninen korjaus, joka hyväksyttiin Kaupunginvaltuustossa 9.11.2022 54 §.
- Pyhäjoen rantaosayleiskaava: Pysyvä asutus, uudet rakennuspaikat sekä maatalouden toimintaedellytyksien turvaaminen. Lainvoima 17.12.2015
- Maaselänkankaan tuulivoimapuisto osayleiskaava: Lainvoima 23.2.2017
- Karahkan tuulivoimapuiston osayleiskaava: Lainvoima 3.1.2022
- Rahkola-Hautakankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava: Hyväksytty 10.12.2025 81 §. (Oulainen ja Haapavesi, erilliset kaavat)

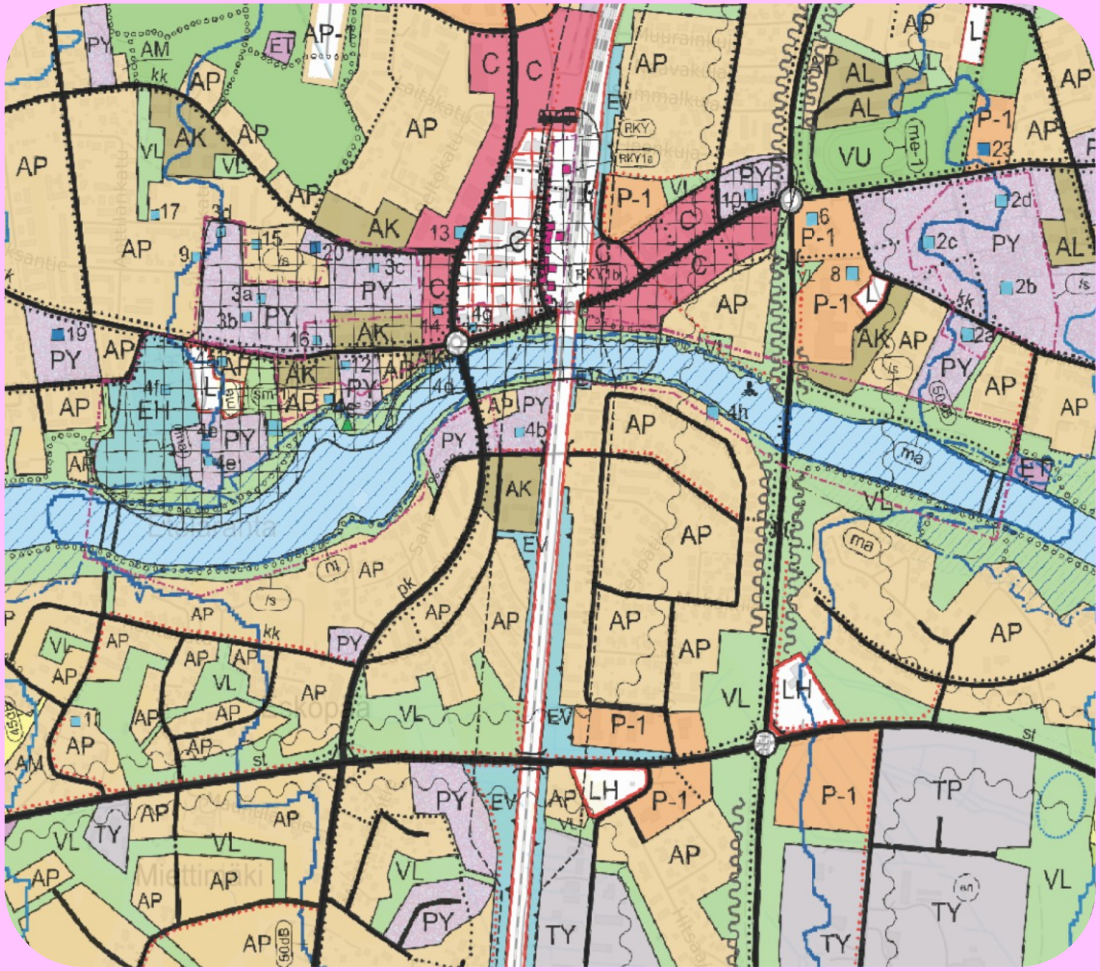
Vireillä olevat yleiskaavat

Oulaisten alueella on tällä hetkellä vireillä ainoastaan tuulivoimaan liittyviä yleiskaavahankkeita, joita on kolme. Tuulivoima jakaa mielipiteitä, mutta niistä saatavat kiinteistöverot ovat kaupungille ensisijaisen tärkeitä.

Oulaisten kaupunki onkin asukkaidensa viihtyvyyden turvaksi määritellyt tuulivoimakaavoittamiseen liittyvät periaatteet (KVALT 22.03.2023 § 35), joita jokainen tuulivoimaa alueellemme suunnitteleva hankeyhtiö sitoutuu noudattamaan. Periaatteiden mukaisesti voimalan tulee olla vähintään kahden kilometrin päässä asuin- ja lomarakennuksista ja yksittäinen voimala saa Oulaisissa olla enintään 350 metriä korkea.

Nämä periaatteet määrittelevät hanketoimijalle ne raamit, joiden mukaan arvioidaan hankkeen vaikutuksia esimerkiksi ympäristölle ja lisäksi niiden pohjalta laaditaan yleiskaavaan liittyvät selvitykset. Kaavaprosessi ja ympäristövaikutusten arviointi (YVA) kulkevat usein käsi kädessä.

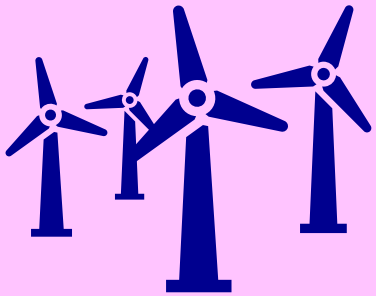
TULOSSA:
Oulaisten kaupunki on tunnistanut yleiskaavan laatimisen ja muuttamisen tarpeet koskien asumista ja mahdollista teollisuutta Piipsjärvellä, joten on mahdollista, että näitä aiheita koskevia yleiskaavoja tulee vireille yksi tai kaksi vuoden 2026 aikana.



Rahkakurun tuulivoimapuiston osayleiskaava

Oulaisten kaupunki hyväksyi 18.10.2023 76 § aiemmin saapuneen kaavoitusaloitteen, jossa hanketoimija suunnittelee Merijärven kunnan ja Oulaisten kaupungin alueelle Rahkakuruun Likalanjärven länsipuolelle 2430 hehtaarin tuulivoimapuistoa, joista 160 hehtaaria on pääasiassa enklaaveina Oulaisten kaupungin puolella.
Hankkeessa on tarkoitus rakentaa enintään 25 tuulivoimalaa, joiden kokonaiskorkeus on enintään 300 metriä. Kunkin voimalan yksikköteho on noin 7–10 MW ja koko tuulivoima-alueen kokonaisteho on noin 175-250 MW. Sähkö on tarkoitus siirtää Fingridin sähkönsiirtoverkkoon noin 11 kilometriä pitkällä voimajohdolla hankealueen pohjoispuolta. Oikeusvaikutteinen osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 77a §:n mukaisena, jolloin tuulivoimaloiden rakennusluvat voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella.

- OAS ollut nähtävillä 10.4.-27.5.2024 yhtä aikaa ympäristövaikutusten arviointiselostuksen (YVA) kanssa.
- Osayleiskaavan luonnos oli nähtävillä 7.5.-11.6.2025. Yleisötilaisuus pidettiin 27.5.2025 Merijärvellä Koivupuhdon koululla.



Matkanivan tuulivoimapuiston osayleiskaava

Oulaisten kaupunginvaltuusto hyväksyi ABO Energy Suomi Oy:n tekemän kaavoitusaloitteen ja –sopimuksen 28.8.2024 64 § ja 65 §. Hanke on siirretty Fortum Tuulivoima Oy:lle 28.11.2025.

Aloitteen mukaan Oulaisten Matkanivan alueelle, lähelle Haapaveden rajaa on tarkoitus suunnitella enintään 11 tuulivoimalaa käsittävä oikeusvaikutteinen ja MRL/AKL 77 a §:n mukainen osayleiskaava, jossa voimaloiden enimmäiskorkeus on 320 m.

Hanke edellyttää kokonsa puolesta ympäristövaikutusten arviointia (YVA) ja kaavan laatii FCG Finnish Consulting Group Oy.

- Hankkeen OAS oli nähtävillä 7.8.-12.9.2025. Lisäksi järjestettiin YVA-ohjelman kanssa yhteinen yleisötilaisuus Matkanivan kylätalolla 18.8.2025.
- Osayleiskaavasta odotetaan seuraavaksi nähtäville luonnosta.

Kettukankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava

Oulaisten kaupungin valtuusto on hyväksynyt Kettukankaan tuulivoimapuiston osayleiskaavan kaavoitusta koskevan aloitteen 30.11.2022 § 60.

Kettukankaan tuulivoimapuiston hanke sijoittuu Merijärven kunnan ja Oulaisten kaupungin alueille Oulaisten länsi-lounais puolelle. Alueelle suunnitellaan 16–29 voimalaa, joista Oulaisten puolelle enintään kuusi. Voimaloiden kokonaiskorkeus olisi enimmillään 350 metriä ja yksikköteho 7–10 MW.

Kaava laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain/Alueidenkäyttölain (MRL/AKL) 77 a §:n mukaisena, jolloin sitä voidaan käyttää tuulivoimaloiden rakennuslupien perusteena.

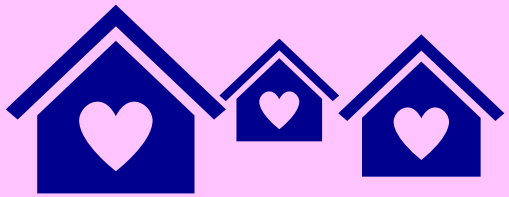
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 31.8.-13.10.2023 ja Ympäristövaikutusten arvioinnin ohjelma 11.9.-10.10.2023.

Marraskuussa 2024 hanketoimijalta ilmoitti, että hankkeen kehitys on toistaiseksi keskeytetty, mutta sitä on tarkoitus mahdollisesti jatkaa myöhemmin. Osayleiskaavaan liittyvät luontoselvitykset on tehty ja osayleiskaava pidetään kuitenkin vireillä eli kaavoitustyötä ei keskeytetä.

Suunnitteilla (ei vielä vireillä):

Piipsjärvi: Teollisuuden ja vedyn siirron tarpeen/mahdollisuuksien arviointi Sirkkalankankaalla (puutavaraterminaali) ja Pylhyänkankaan alueella.

Hurnaslahden ja Haikosaaren alueiden kehittäminen: Alue sallii nyt pääasiassa lomarakentamista ja vain hyvin vähän asuinrakentamista. Yleiskaavan muuttaminen siten, että se sallii asuntorakentamista, mutta säilyttää luonnollisuuden ja väljyyden.



Asemakaavoitus

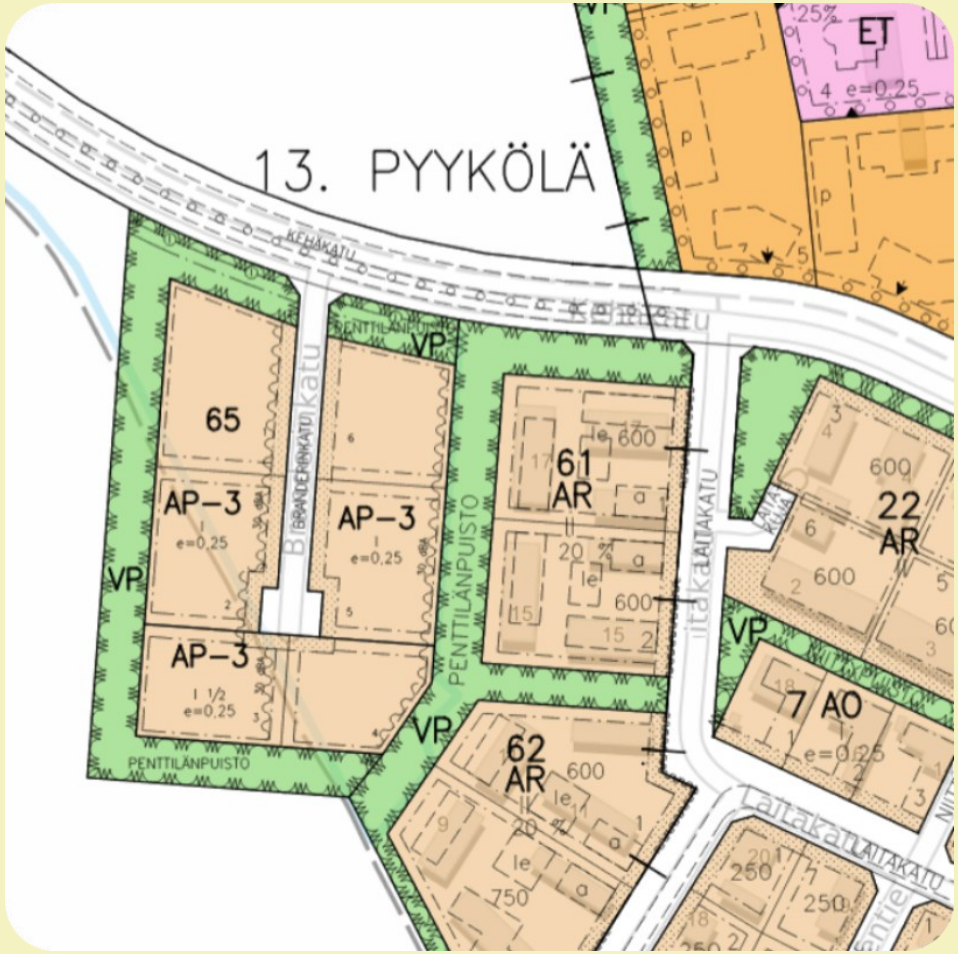
Asemakaava on yksityiskohtainen alueidenkäytön suunnitelma, jonka laatija on kaupunki. Asemakaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kuntien tulee laatia asemakaavoja kunnan kehityksen ja alueidenkäytön ohjaustarpeen mukaan. Asemakaavojen ajanmukaisuutta on seurattava ja uusittava niitä kehitystarpeitten mukaisesti.

Asemakaavan tarkoitus on ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä alueellaan.

Asemakaava-alueella on yleensä useampia erillisiä, eri aikaan ja eri tarkoitusta varten laadittuja asemakaavoja, joista muodostuu asemakaavayhdistelmä.

Oulaisten alueen asemakaavayhdistelmää ja sen määräyksiä voit tarkastella esimerkiksi **Oulaisten Karttapalvelussa.**

Oulaisissa on tällä hetkellä yksi aktiivinen asemakaava hanke sekä kolme vireillä ja alussa olevaa hanketta. Viimeisimmät hyväksytyt (2023) asemakaavat ovat kuvassa oleva Pyykölän kaupunginosan korttelin 65, kuusi AP-3 tonttia käsittävä asemakaava sekä samana vuonna hyväksytty Kivisenkankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus.



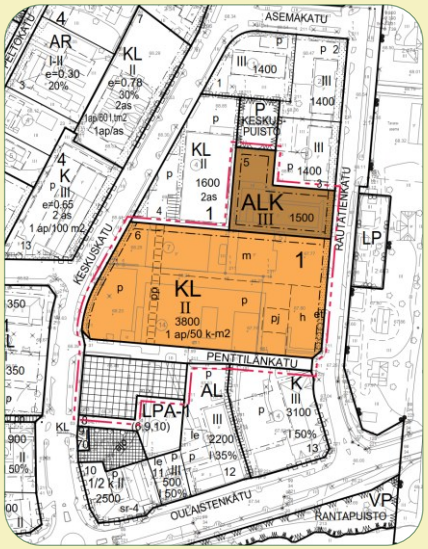
Vireilläolevat asemakaava hankkeet

Asemakaavan muutos 1. Oulas kaupunginosassa korttelissa 1:

Asemakaavan muutosta on hakenut Osuuskauppa KPO noin 1,6 hehtaarin alueelle voimassa olevan asemakaavan mukaisille tonteille 5, 6 ja 7 Oulaksen kaupunginosan korttelissa 1. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korvausinvestointi nykyiselle S-Marketille sekä kehitetään Oulaisten kaupungin keskustaa ja kaupunkikuvallista ilmettä. Kaavakonsulttina toimii Plandea Oy ja kaavan laatii arkkitehti Kari Siipola.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksen aineisto on ollut nähtävillä 19.12.2025-26.1.2026 välisen ajan.

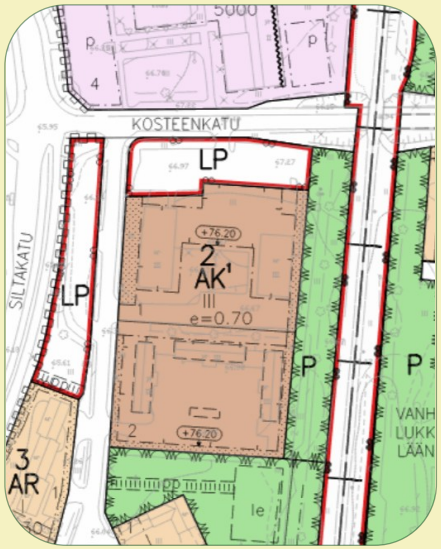
Seuraavaksi asemakaavan muutos etenee hyväksyttäväksi.



Asemakaavan muutos 3. Sahan kaupunginosassa korttelissa 2:

Oulaisten kaupunginhallitus on kokouksessaan 26.05.2025 151 § päättänyt käynnistää kaavamuutoksen Oulaisten Sahan kaupunginosassa korttelissa 2. Muutoksen taustalla on alueella voimassa olevan asemakaavan uimahallin rakentamisen salliva kaavamääräys, koska uimahalli on purettu kaupungin toimesta vuonna 2018. Lisäksi muutosta haki uimahallin purkamisen yhteydessä tehtyyn sopimukseen perustuen As Oy Sahanpuisto.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä ja lausuttavana arviolta helmikuussa 2026.



Asemakaavan muutos 15. Kivisenkangas kaupunginosassa kortteli 22 ja 6 sekä Kivikankaantie/Kalliokuruntie

Oulaisten kaupunginhallitus on kokouksessaan **27.10.2025 285 §** päättänyt käynnistää kaavamuutoksen Oulaisten Kivisenkankaan kaupunginosassa korttelissa 22 ja 6. Muutoksen taustalla on laajan teollisuusalueen liikenne ratkaisujen tarkastelu sekä alueen turvallisuuden parantaminen.

Asemakaavan muutos ja laajennus 15. Kivisenkangas kaupunginosassa kortteli 18 ja T/kem.

Oulaisten kaupunginhallitus on kokouksessaan **29.09.2025 267 §** päättänyt käynnistää kaavamuutoksen ja -laajentamisen Oulaisten Kivisenkankaan kaupunginosassa korttelissa 18. Muutoksen taustalla on halu parantaa kaupungin kykyä ottaa vastaan esimerkiksi vihreää siirtymää tukevaa teollisuutta.

Aiemmissa kaavoituskatsauksissa esitetyt asemakaavahankkeet

Oulaisissa on ollut aiempina vuosina suunnitteilla yksittäisiä kaavamuutossuunnitelmia joihin ei ole kuitenkaan ryhdytty.

- **Oulaksen** kaupunginosan kortteliin 1 tonttiin 5 kohdistuva muutos, joka keskeytettiin. Keskeytettyn kaavamuutoksen keskeisimmät rakennukset on purettu ja alueella on vireillä toinen muutos.
- Oulaisten **Haaranmäen** kaupunginosan Eliaksentien ja Oulaistenkadun välinen alue. Kaavoitustyötä ei ole aloitettu.
- Vuoden 2024 aikana aloitettavissa kaavoitushankkeissa oli **Lammasojan** radanvarren teollisuusalueen asemakaavan muutos keskustatoimintojen kehityksen ja selkeyttämisen vuoksi. Alue on kuitenkin ollut nykyisen asemakaavan mukaisessa käytössä, joten muutosta ei ole edistetty.

Tulevat asemakaava-hankkeet

Keskustan kehittäminen I

Vuoden 2026 aikana jatketaan Oulaisten keskustassa sijaitsevan Oulaksen kaupunginosan korttelin 1 asemakaavamuutosten sarjaa. Keskustan kehittämiseen liittyvistä suunnitelluista (2-3 kpl) asemakaavan muutoksista ensimmäisen odotetaan saavan lainvoiman keväällä 2026.

Tulevia muutoksia osiin jakamalla annetaan tilaa huolelliselle suunnittelulle sekä aikaa alueella jo olevien toimintojen uudelleen muotoutumiseen, jotta lopullisesta kokonaisuudesta saadaan hallittu ja ennen kaikkea toteutettava ja toteutuva.

Muutosten tavoitteena on kaupunkimainen keskus, ikään kuin yhteinen olohuone. Muutoksilla halutaan jäsentää alueen toiminnot yhteen sekä lisätä alueen toimivuutta, houkuttelevuutta ja viihtyisyyttä, mutta taata keskustassa nyt sijaitsevat palvelut.

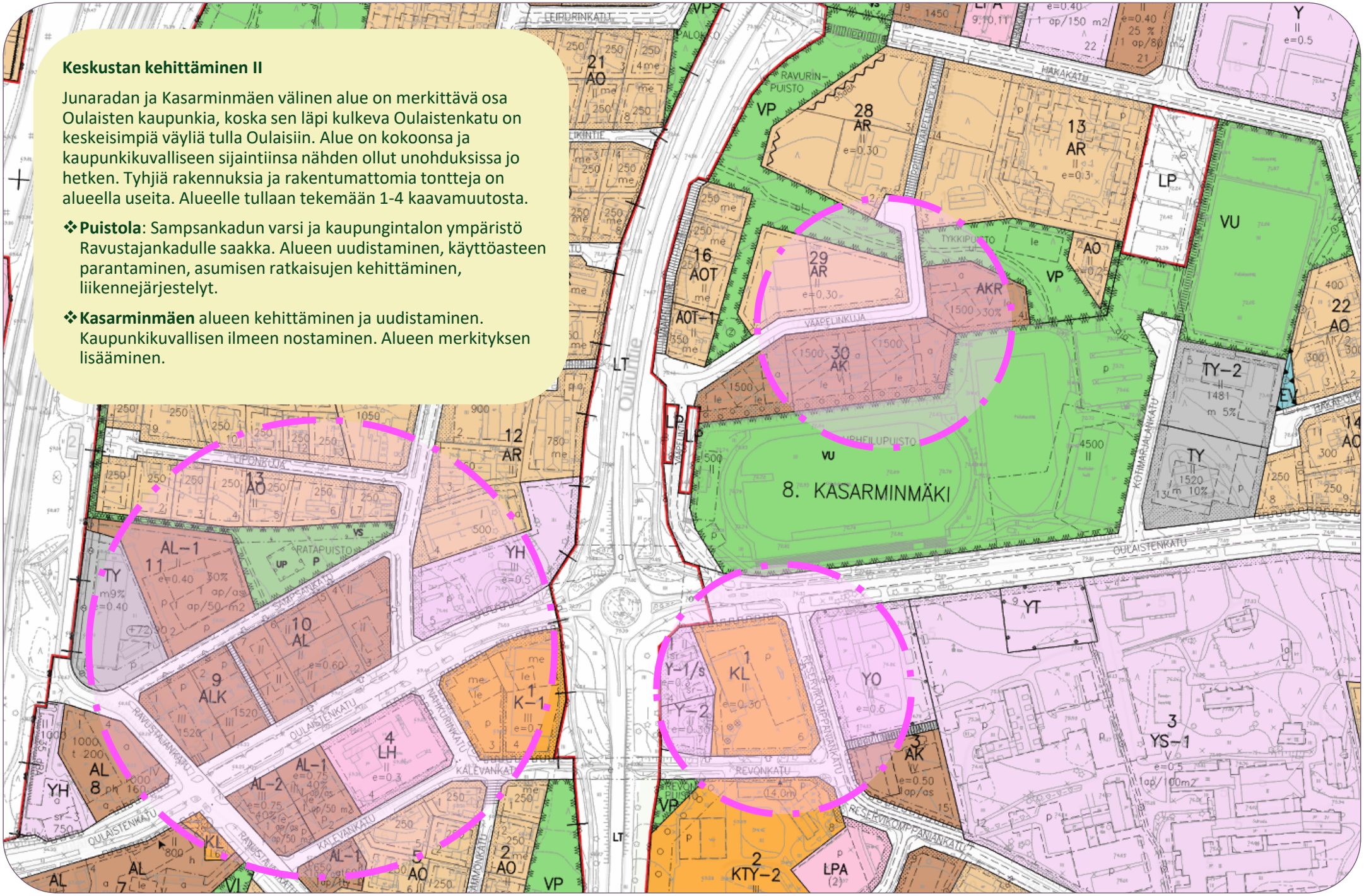
Keskeisimpiä ratkaistavia asioita tulevat olemaan Oulaistenkadun varressa olevien neljän rakennuksen toiminnot ja käyttötarkoitukset, torialue, julkinen liikenne sekä joki. Myös korttelin pohjoispäätyä tullaan miettimään lähivuosina.

Kuvassa korttelin asemakaava nykytilassaan.

Keskustan kehittäminen II

Junaradan ja Kasarminmäen välinen alue on merkittävä osa Oulaisten kaupunkia, koska sen läpi kulkeva Oulaistenkatu on keskeisimpiä väyliä tulla Oulaisiin. Alue on kokoonsa ja kaupunkikuvalliseen sijaintiinsa nähden ollut unohduksissa jo hetken. Tyhjiä rakennuksia ja rakentumattomia tontteja on alueella useita. Alueelle tullaan tekemään 1-4 kaavamuutosta.

- **Puistola**: Sampsankadun varsi ja kaupungintalon ympäristö Ravustajankadulle saakka. Alueen uudistaminen, käyttöasteen parantaminen, asumisen ratkaisujen kehittäminen, liikennejärjestelyt.
- **Kasarminmäen** alueen kehittäminen ja uudistaminen. Kaupunkikuvallisen ilmeen nostaminen. Alueen merkityksen lisääminen.



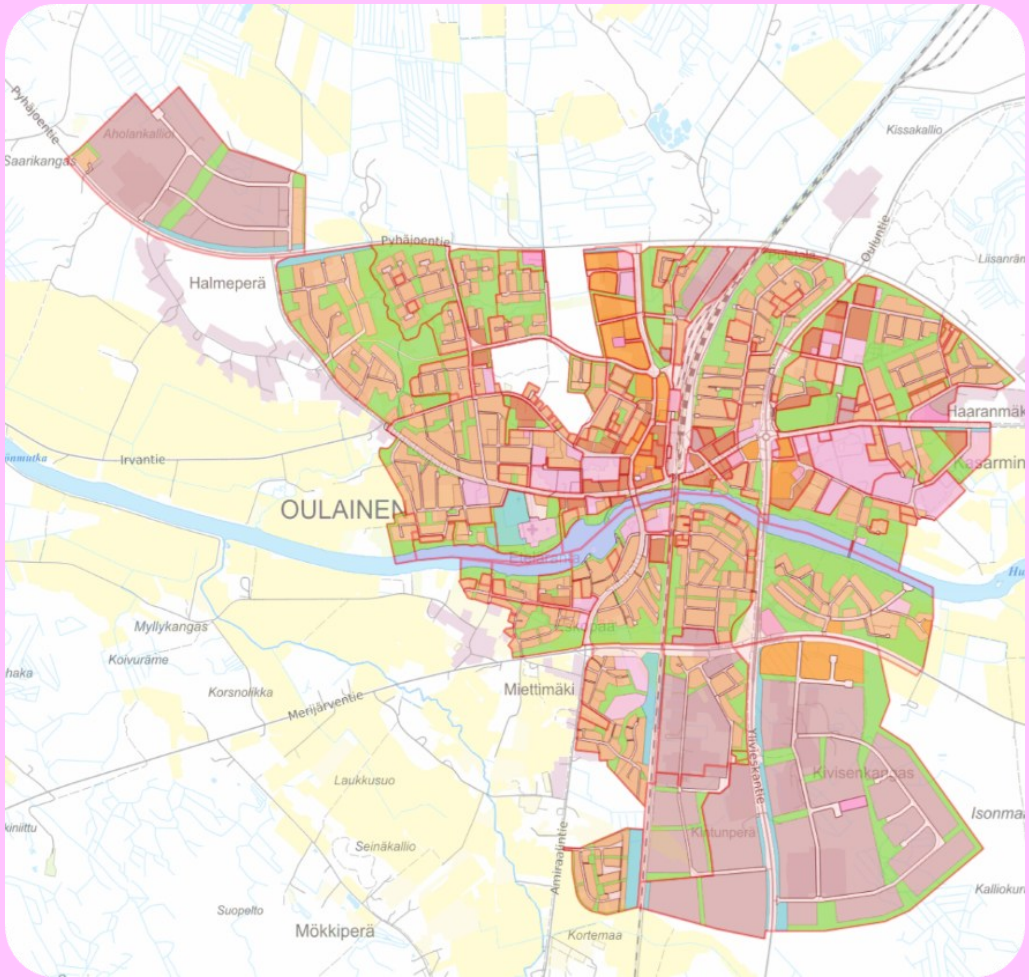
Asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi

Alueidenkäyttölain 60 § mukaan yli 13 vuotta voimassa ollut merkittäviltä osin toteutumaton asemakaava on vanhentunut, eikä sen alueelle saa myöntää sellaisen rakennuskohteen rakentamislupaa, joka merkittävästi vaikuttaa alueiden käyttöön tai ympäristökuvaan ennen kuin kunta on arvioinut asemakaavan ajantasaisuuden.

Oulaisissa on 107 voimassa olevaa asemakaavaa, joista 10 kaavaa on nuorempia kuin 13 vuotta. Oulaisten vanhin kaava on vuodelta 1973 Kaarikadun ja Kangaskadun välissä oleva kortteli 4, jossa on kerrostaloja.

Suurin osa, 77 asemakaavaa voidaan arvioida toteutumiseen perustuen ajantasaiseksi, muutama on toteutumatta, mutta nämä ovat esim. teollisuus- tai asuinalueita, joille ei ole tässä vaiheessa tarpeen tehdä muutoksia.

Useita kaavoja muutetaan tai päivitetään tulevissa kaupungin kehittämisen hankkeissa sekä tarpeen mukaan. Vanhentunut kohde on usein yksittäinen tontti joka on toteutumaton



Ajantasaisuuden arvioinnissa esiin nousseet muutos- ja päivitystarpeiset alueet

Täysin toteutumattomat, tarve tarkastella sisällöllisesti tai pyrkiä kehittämään.

- **1987 kaava nro 29, Miettimäki**. Laajat toteutumattomat **Y**-korttelit 5 ja 9. (Y=yleisten rakennusten)
- **1991 kaava nro 36, Kasarminmäki**, **Y**-kortteli 19.
- **2003 kaava nro 88, Eteläranta**, kortteli 20, **AKR** (rivi- ja asuinkerrostalo)
- **2007 kaava nro 95. Oulas**, kortteli 20, **K** (liike- ja toimistorakennusten korttelialue)

Lisäksi Oulaisten asemakaavojen päivitystarvetta tullaan tarkastelemaan Rakentamis- ja Alueidenkäyttölakien uudistusten edellyttämien muutosten osalta. Aiemmin kunta on voinut alueellaan jossain määrin ohjata rakennusjärjestyksellään asemakaava-alueella tapahtuvaa rakentamista, mutta lakiuudistuksien vuoksi rakennusjärjestyksen suhde asemakaavoitettuihin alueisiin tulee muuttumaan. Tämä voi aiheuttaa asemakaava määräyksien muutos- ja päivitystarvetta.

Päivitettävät

- **1976 kaava nro 7, Kasarminmäki**, kortteli 3, tontti 3. **AM** (moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue) Konttilantie, ”uimahallin takana”. Nykyinen toiminta ei ole kaavamääräyksen mukaista.
- **1980 kaava nro 15, Kasarminmäki**, kortteli 3 tontit 8 ja 9. **YT** (kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue), **YO** (opetustoiminta) tyhjillään oleva oppilaitosrakennus, kortteli 3, tontti 8.

Koti Oulaisiin?

Oulaisten kaupungilla on ympäri asemakaavoitetun taajama-alueen myynnissä tontteja niin asuminen kuin teollisuudenkin tarpeisiin.

Myynnissä olevien tonttien tarkempia tietoja voit katsoa **Oulaisten karttapalvelusta sekä rimpauttelemalla vaikkapa numeroon 044 4793 264 kaavainsinööri Sanna Vähäkangas.**

Oulaisten kaupunki kehittää asumisen tarjontaa tulevina vuosina ja vuoden 2026 aikana onkin tarkoitus tehdä esimerkiksi tonttijaon muutoksia Hussan ja Halmeperän alueille. Tonttijaon muutoksella voimme tarjota myyntiin jopa 4000 – 5000 m^2 omakotitalotontteja läheltä palveluita, mutta luonnon rauhasta. Lisäksi tulevina vuosina tarkasteluun otetaan esimerkiksi Piipsjärven aluetta asumisen näkökulmasta ja kehitetään ulkoilualueita.

Mikäli sinulla on idea tai ajatus asumisesta tai alueidenkäytöstä yleensä, niin ole rohkeasti yhteydessä!

OULAINEN
OULAINEN