



Oulaisten kaupunki
Asemakaavan muutos korttelissa 1 (S-market)

Kaavaselostus 1.12.2025



SISÄLLYS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	2
1.3	Alueen sijainti ja raja.....	3
2	Lähtökohdat.....	3
2.1	Suunnittelualan nykytila.....	3
2.1.1	Luonnonympäristö.....	3
2.1.2	Rakennettu ympäristö	5
2.1.3	Taajamakuva.....	8
2.1.4	Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	10
2.1.5	Liikenne.....	11
2.1.6	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännösalueet.....	11
2.1.7	Tekninen huolto.....	13
2.2	Maanomistus	13
2.3	Suunnittelutilanne	13
2.3.1	Maakuntakaava	13
2.3.2	Yleiskaava	14
2.3.3	Asemakaava.....	16
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	16
2.3.5	Pohjakartta	16
2.3.6	Suunnitelmat ja selvitykset.....	16
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö	17
3.1.1	Osalliset	17
3.1.2	Vireilletulo	17
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	17
3.1.4	Viranomaisyhteistyö.....	18
3.2	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4	Asemakaavan kuvaus	19
4.1	Kaavaratkaisu.....	19
4.1.1	Kaavaluonnos	19
4.1.2	Kaavaehdotus	23
4.2	Mitoitus	27
4.3	Kaavan vaikutukset.....	28
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	29
5	Asemakaavan toteutus.....	30

Liite 1. OAS vastineet **Liite 2.** Luonnosvaiheen vastineet

Liite 3. Havainnekuvat /mallinnukset 1.12.2025

Erillisenä Asemakaavakartta 1:2000 1.12.2025



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 1.12.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos korttelissa 1	
Kaavan päiväys:	Ehdotusvaihe 1.12.2025	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee korttelin 1 tontteja 5, 6 ja 7 sekä katualuetta Asemakaavalla muodostuu korttelin 1 tontit 5 ja 6 sekä katualuetta	
Yhteystiedot:	<u>Kaavoittaja:</u> Oulaisten kaupunki Lautatarhankatu 7 86300 Oulainen Kaavainsinööri Sanna Vähäkangas +358 44 479 3264 sanna.vahakangas@oulainen.fi Tekninen johtaja Ossi Laakso +358 44 479 3250 ossi.laakso@oulainen.fi	<u>Kaavakonsultti:</u> Plandea Oy Vaasantie 6 67100 Kokkola Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA, YKS 347 Kari Siipola +358 50 348 1961 kari.siipola@plandea.fi Kaavoitusinsinööri, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi
Vireilletulo:	12.5.2025	
Valmisteluvaiheen nähtävilläolo:	30.10. – 12.11.2025	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen laadinta on tullut ajankohtaiseksi Osuuskauppa KPO:n aloitteesta.

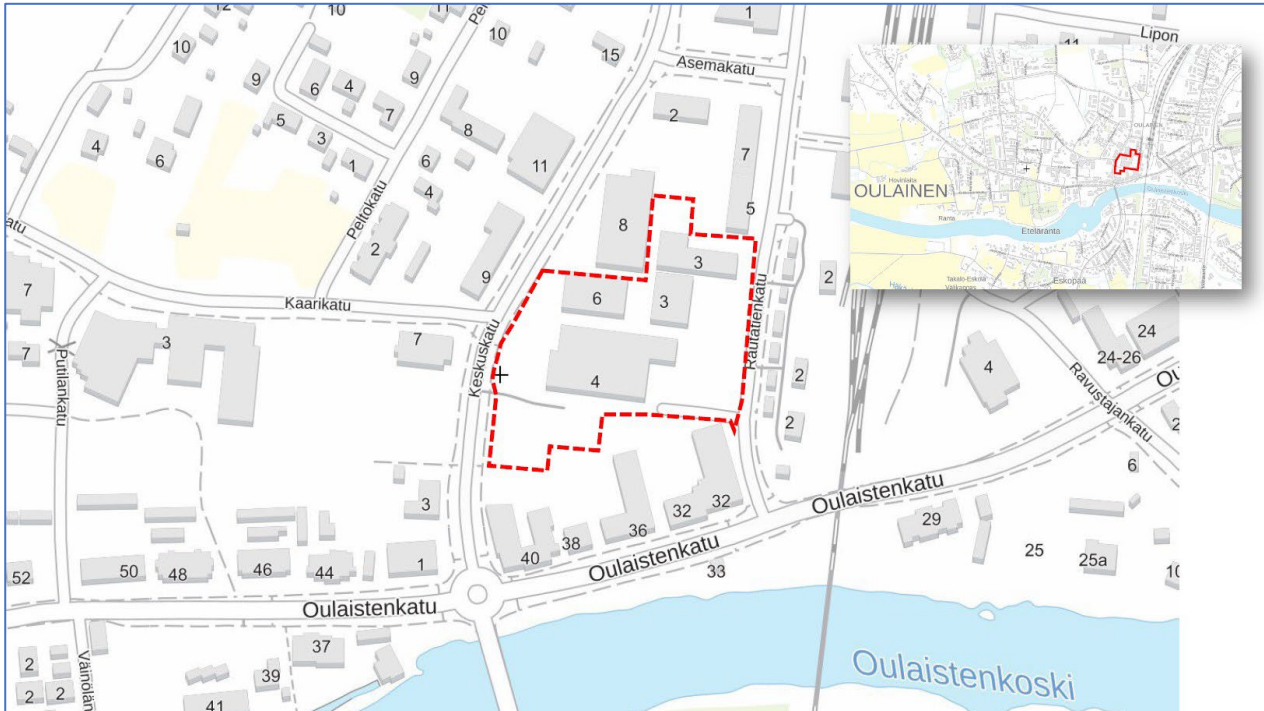
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden S-marketin rakentaminen kaupan nykyisen tontin pohjoispuolelle. Nykyinen myymälärakennus on toiminnassa uuden rakentamisen ajan ja puretaan uuden S-marketin valmistumisen jälkeen. Sen paikalle toteutetaan pääosa uuden myymälän asiakaspysäköintialueesta. Lisäksi tavoitteena on polttoaineen jakelupisteen rakentaminen pysäköintialueen itäosaan.

Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Erityisesti huomioidaan mm. alueen ympäristössä oleva nykyinen rakennuskanta sekä muut kaavatyon yhteydessä esiin tulevat asiat.



1.3 ALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS

Suunnittelualue on kooltaan noin 1,62 ha ja se sijaitsee Oulaisten keskustassa, Keskuskadun ja Rautatienkadun välisellä alueella. Alue rajautuu lännessä Keskuskatuun, idässä Rautatienkatuun, asuin/liikerakennusten tontteihin pohjoisessa sekä etelässä Oulaistenkadun kiinteistöihin ja nykyiseen torialueeseen. Alueella sijaitsevat S-market Oulainen, Kenkäkehrä/Kultakehrän liikekiinteistö sekä entiset Postin ja hotellin kiinteistöt.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. Alueen rakennuskanta numeroituna: 3. Entinen hotelli ja sen eteläpuolella entinen Postin kiinteistö, 4. nykyinen S-market, 6. Kenkäkehrä/Kultakehrän kiinteistö.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

2.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua ja ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Alue on kokonaisuudessaan rakentunut. Korttelin keskiosassa suunnittelualueen pohjoispuolella on puustoinen puistoalue, samoin S-marketin itäpuolella Penttiläntien varrella on jonkin verran puustoa. S-marketin pysäköintialueella on muutamia pylvästuijia, Keskuskadun varrella on koivurivistöjä. Topografialtaan alue ympäristöineen on tasaista.





Kuva 2. Puustoa Penttiläntien ja Rautatiekadun kulmauksessa. Taustalla rautatiealueen suojeltuja rakennuksia.



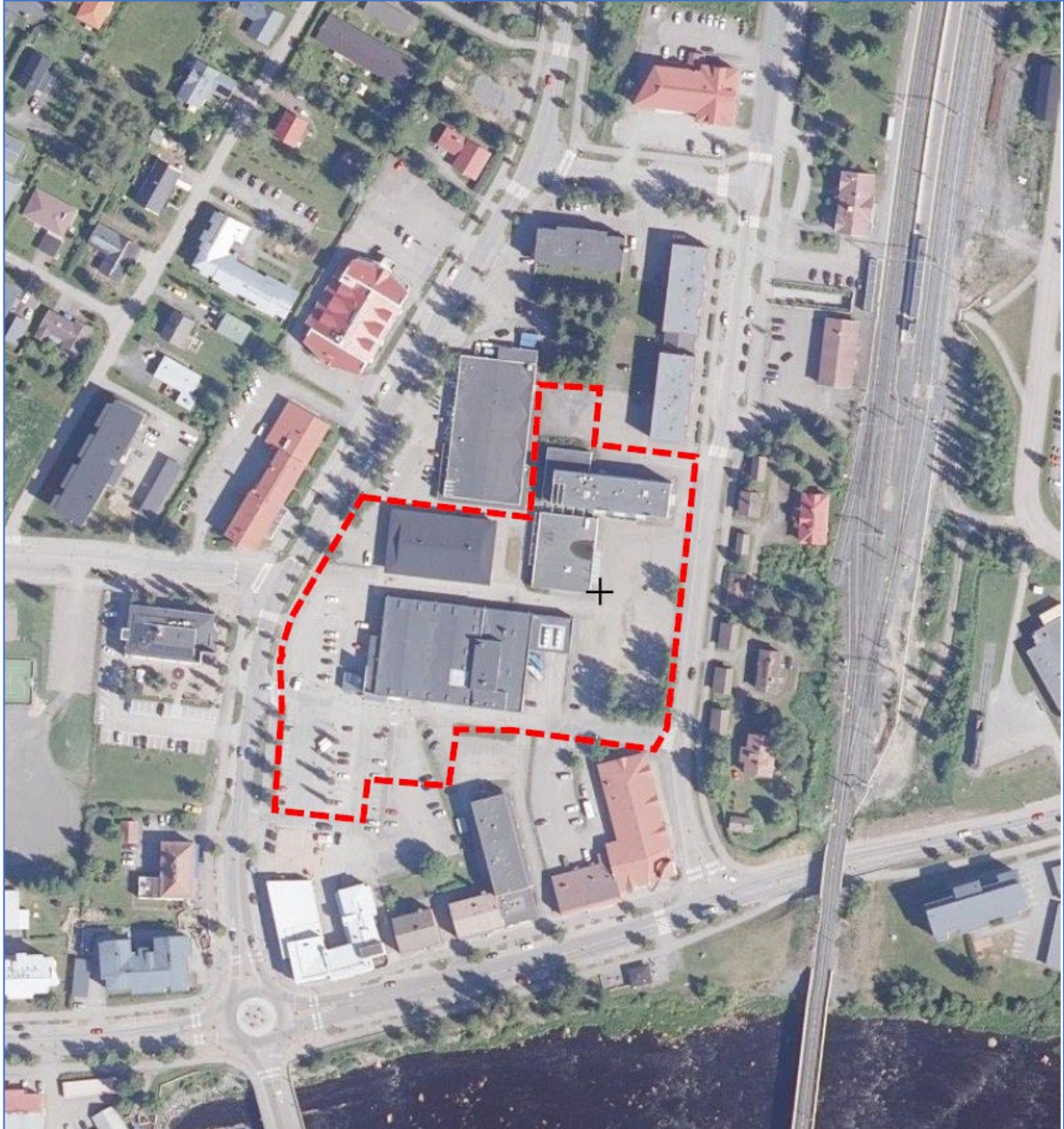
Kuva 3. Korttelin pohjoisosan puistoalueen puustoa.



Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole luonnonsuojelualueita.

2.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu Oulaisten ydinkeskustan ns. keskuskortteliin kaupungin halki virtaavan Pyhäjoen pohjoispuolella, missä sen ympäristöön sijoittuu asuin- ja keskustarakentamista. Oulaisten keskustaajaman väestömäärä oli vuonna 2023 noin 5200 asukasta ja koko kaupungin väestömäärä n. 7000 asukasta (Tilastokeskus, Kuntien avainluvut).



Kuva 4. Tasoilmakuva ja suunnittelualueen rajaus. Ilmakuva © Maanmittauslaitos.



Suunnittelualueen rakennukset



Kuva 5. Nykyinen S-market Keskuskadun suunnasta.



Kuva 6. S-market Penttiläntien suunnasta.



Kuva 7. S-market etelästä korttelin sisäosan suunnasta.

Keskuskadun varrella sijaitseva liikeyritys sekä viereinen entinen Postin kiinteistö puretaan uuden myymälän rakentamisen paikalta.



Kuva 8. Purettava liikeyritys.



Kuva 9. Purettava Postin entinen kiinteistö.



Lähiympäristön rakennukset

Keskuskorttelin eteläosassa Oulaistenkadun varrella on 1–2 kerroksisia liikerakennuksia, joista ns. funkkistyylinen rakennus Keskuskadun ja Oulaistenkadun kulmauksessa on suojeltu yleiskaavassa.



Kuvat 10-11. Asemakaavassa sr-4 -merkinnällä suojeltu rakennus Keskuskadun ja Oulaistenkadun kulmauksessa.



Kuva 11.



Kuva 12. Keskuskorttelin Oulaistenkadun varren rakennuksia.



Kuva 13. Rakennus Oulaistenkadun ja Rautatienkadun kulmauksessa.

Välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Tokmannin kiinteistö. Suunnittelualueella sijaitseva hotellirakennus joka ei ole käytössä, tullaan purkamaan ennen uuden myymälän rakentamista.



Kuva 14. Tokmannin rakennus Keskuskadulta nähtynä.



Kuva 15. Purettava entinen hotellirakennus Rautatienkadun varrella.

Kaupunki on ostanut jo vuosia tyhjillään olleet entiset postin ja hotellin rakennukset päästäkseen kehittämään ja uudistamaan aluetta. Varsinkin hotellirakennus on kokenut tyhjillään olon aikana erittäin laajat vesivahingot ja ilkivaltaa, eikä rakennus ole enää käyttökuntoinen. Postiterminaalin



tilat ovat hieman paremmassa kunnossa, mutta eivät sovellu kaupunkikeskustaan ja rakennus haittaa alueen kehittämistä.

2.1.3 Taajamakuva

Suunnittelualue muodostaa keskeisen osan Oulaisten keskustan taajamakuva. Keskuskatu muodostaa ydinkeskustan tärkeän sisäisen väylän yhdistäen joen eteläpuoliset alueet ydinkeskustaan. Kadun varrelle sijoittuu kaupallisia sekä hallinnollisia palveluja sekä keskusta-asumista.



Kuva 16. Näkymä Keskuskadulle etelästä Oulaistenkadun ja Siltakadun liittymän suunnasta.



Kuva 17. Näkymä Keskuskatua etelään Tokmannin kohdalta.

Rautatienkadun katukuva on vaihteleva, keskustakorttelin kohdalla kadunvartta rajaavat rautatiealueen suojeltujen rakennusten matala rivistö sekä pohjoisempana asuin/liikerakennusten yhtenäinen kokonaisuus, kuva 18.





Kuva 18. Näkymä Rautatienkatua pohjoiseen.

Korttelin halki kulkevalta Penttilänskadulta (kuva 19) on yhteydet korttelin keskiosan pysäköintialueille. Rautatienkadun ja Penttilänskadun kulmauksessa on katuja rajaava koivuryhmä.



Kuva 19. Näkymä Penttilänskatua kohti S-marketin rakennusta.

Nykyinen S-market ei rajaa Keskuskadun eikä Rautatienkadun katutilaa sijoittuessaan keskuskorttelin sisäosaan. Rakennuksen eteläpuolella rakennusten pysäköintialueet muodostavat hajanaisen ja jäsentymättömän avoimen alueen. Nykyinen torialue sijaitsee pysäköintialueen eteläreunassa, eikä näyttele taajamakuvallisesti keskeistä osaa alueella.





Kuva 20. Korttelin keskiosan jäsentymätöntä piha-aluetta.

Nykyinen torialue on yleisilmeeltään vaatimaton. Torialue rajautuu ainoastaan eteläreunan osalta nykyiseen rakennukseen ja avautuu pohjoiseen kohti pysäköintialueita.



Kuva 21. Nykyinen torialue.

2.1.4 Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen suurin työllistäjä on nykyinen S-market. Marketin pohjoispuolisessa liikerakennuksessa toimii Kultasepänliike Kultakehrä Kärkkäinen Oy. Muualla keskuskorttelissa toimii lukuisia pienempiä liike- ja palveluyrityksiä.



2.1.5 Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Oulaisten keskustan lävitse kulkevan Keskuskadun sekä Rautatienkadun varrelle, joiden nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 40 km/h.

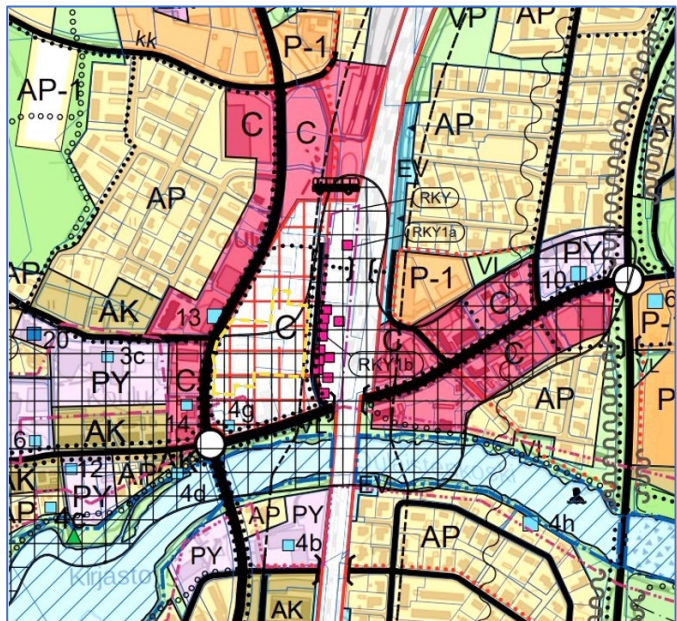
Kulku nykyisen S-marketin asiakaspysäköintialueille tapahtuu pääosin Keskuskadun kautta. Pysäköintialueet sijaitsevat myymälän eteläpuolella sekä länsipuolella. Myymälän huoltopiha sijoittuu Rautatienkadulle ja sinne liikennöidään Penttiläntien kautta.

Keskusta-alueen katujen varsilla on kevyen liikenteen reitistö.

2.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännösalueet

Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Keskustan yleiskaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi merkitty rakennus (kohde 4g), SOK:n keskusmyymälä, (selostuskuvat 10, 11). Yleiskaavassa kohteelle on annettu seuraava määräys:

”Kohteella on rakennusperinteen kannalta arvokkaita tai muita kulttuurihistoriallisia tai historiallisia arvoja. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §) eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne heikkenee. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa olevaan rakennusperinteeseen. Rakennusten kohdistuvia olennaisia toimenpiteitä koskevissa lupa-asioissa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.”



Kuva 22. Ote Keskustan osayleiskaavasta ja suunnittelualueen rajausta (keltainen katkoviiva).

Keskuskadun länsipuolella suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee kaksi muuta maakunnallisesti arvokasta kohdetta, Valtion virastotalo (kohde 13) ja Yhdyspankki (kohde 14).



Kuva 23. Valtion virastotalo.



Kuva 24. Yhdyspankki.



Rautatienkadun itäpuolella sijaitsee Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009, Oulaisten rautatieasema-alue. Yleiskaavamääräys:

”Alue on omaleimainen ja sen rakennusperinne on arvokasta. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §) eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne heikkene. Alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeutettava alueen rakennustaiteellisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa olevaan rakennusperinteeseen. Rakennuksiin kohdistuvia olennaisia toimenpiteitä koskevissa lupa-asioissa tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.”



Kuva 25. Rautatieasema-alueen rakennuksia.



Kuva 26. Näkymä Penttiläncadulta itään rautatieasema-alueen rakennusten suuntaan.



Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä (Kulttuuriympäristön palveluikkuna, Museovirasto, tieto haettu 10.6.2025). Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon, jotta mahdolliset havainnot saadaan dokumentoitua. Lisäksi lain 16 §:n mukaisesti sen, joka löytää sellaisen esineen, jonka omistajaa ei tiedetä ja mikä voidaan olettaa vähintään sadan vuoden vanhaksi, on viipymättä toimitettava esine tarkkoine tietoineen Museovirastoon. Ajantasaisin tieto alueen muinaisjäännöksistä löytyy Museoviraston muinaisjäännösrekisteristä.

2.1.7 Tekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisteknisten verkostojen piirissä.

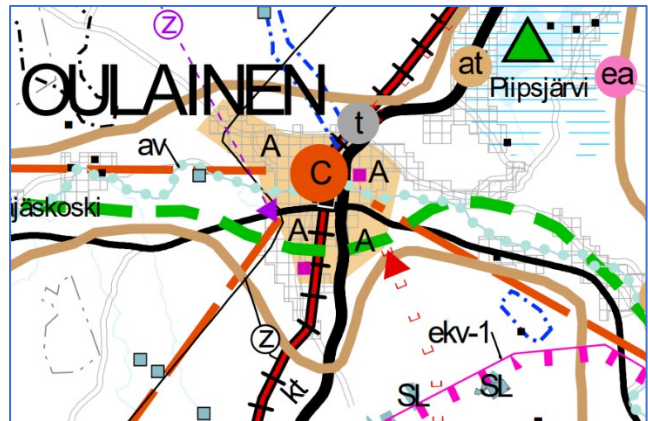
2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualueen omistaa Oulaisten kaupunki ja KPO.

2.3 SUUNNITTELUTILANNE

2.3.1 Maakuntakaava

Oulaisten kaupunki kuuluu Pohjois-Pohjanmaan maakuntaan. Maakuntakaavoitus Pohjois-Pohjanmaalla on edennyt vaiheittain siten, että ensimmäinen vaihekaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 23.11.2015. Toinen vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja kolmas vaihemaakuntakaava 11.6.2018, jossa on käsitelty myös tuulivoima-alueet Oulaisten osalta. Pohjois-Pohjanmaan Energia- ja ilmastovaihemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 27.5.2025 § 5. Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei sijoitu merkintöjä.



Kuva 27. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Suunnittelussa huomioitavia maakuntakaavan merkintöjä ovat:



Merkittävästi parannettava nopean henkilöliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen päärata.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava nopean henkilöjunaliikenteen ja raskaan tavaraliikenteen edellyttämän radan rakenteen ja turvallisuuden parantamiseen, mm. tasoristeysten poistamiseen sekä kaksoisraiteeseen.

vt/kt

Valtatie (vt) / Kantatie (kt).

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



A

Taajamatoimintojen alue.

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttöönottojärjestyksessä ja mitoituksessa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtoisten aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä hajanaisesti ja vajaasti rakennetuilla alueilla sekä taajaman ydinalueen kehittämistä toiminnallisesti ja taajamakuvallisesti selkeästi hahmottuvaksi 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.

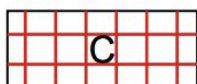
C

Keskustatoimintojen alue.

Suunnittelumääräys: 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.

2.3.2 Yleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu kaupunginvaltuuston 3.6.2020 § 19 hyväksymän Keskustan osayleiskaavan alueelle. Kaava on tullut voimaan 25.12.2022. Kaavassa suunnittelualueella on merkintä kehitettävä keskustatoimintojen alue (C), jolle suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan.

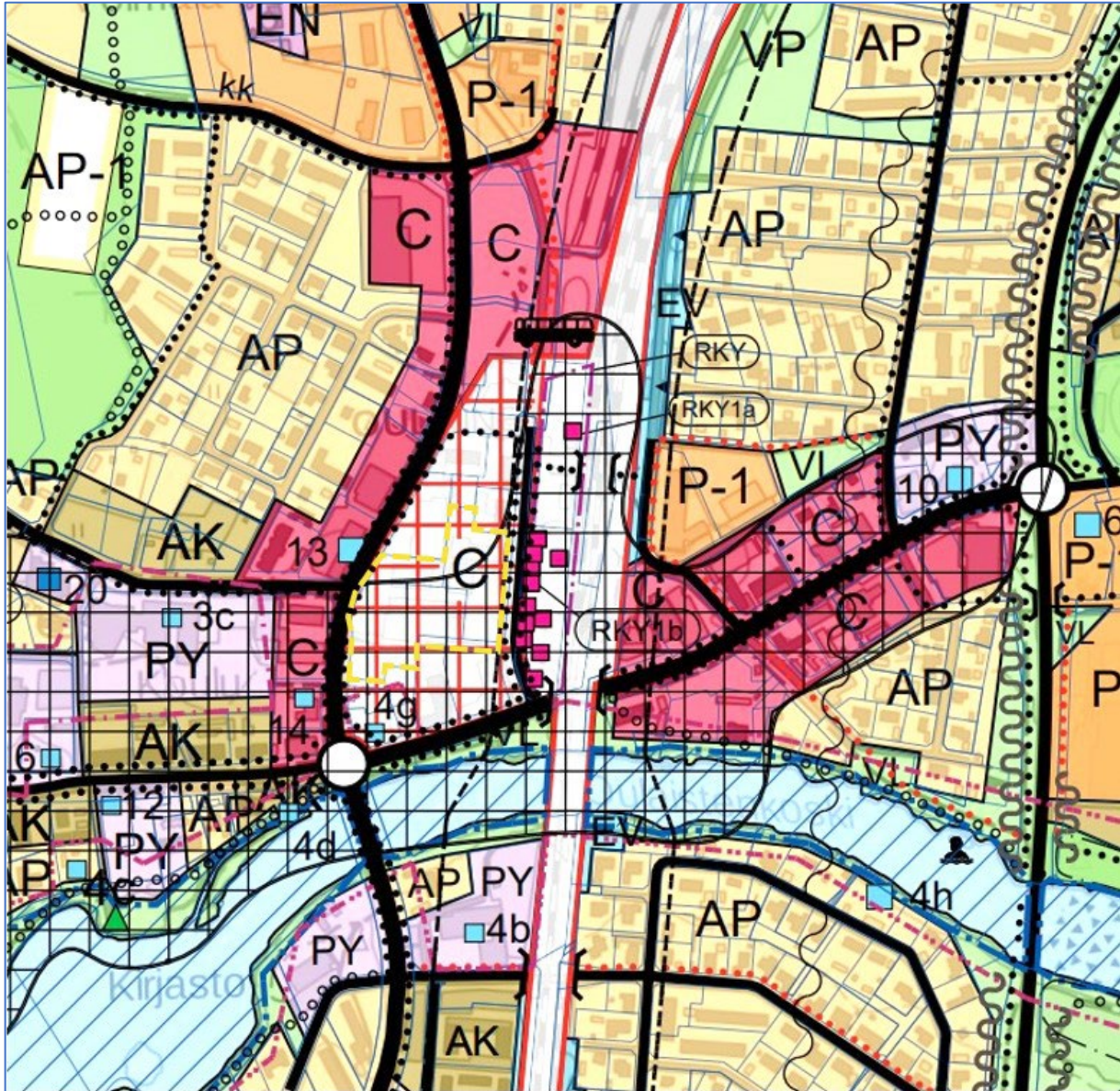


KEHITETTÄVÄ KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

Alueen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kaupunkikuvan ja viihtyisyyden parantamiseen mm. täydennysrakentamisella, piha- ja liikennejärjestelyillä, istutuksilla ja valaistuksella.



Suunnittelualuetta rajaavien Keskuskadun ja Rautatienkadun varsille on osoitettu kevyen liikenteen reitti. Alueen välittömässä läheisyydessä Rautatienkadun itäpuolella on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), Oulaisten rautatieasema-alue. Suunnittelualueen eteläpuolella Keskuskadun ja Oulaistenkadun kulmauksessa sijaitsee maakunnallisesti arvokas kohde, SOK:n keskusmyymälä (4g).



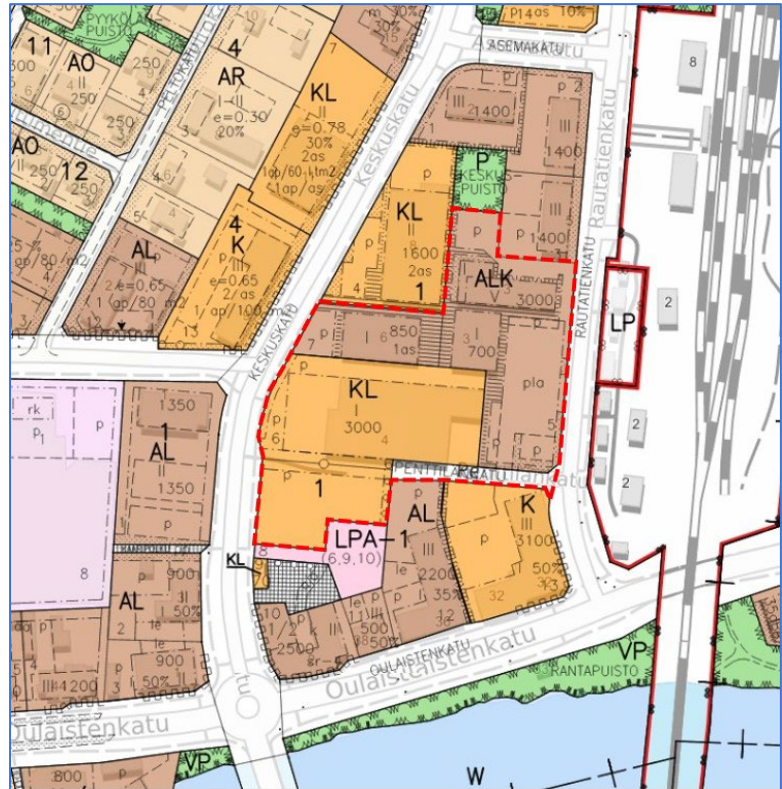
Kuva 28. Oulaisten keskustan osayleiskaavan päivitys (ote). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus esitetty keltaisella katkoviivalla.



2.3.3 Asemakaava

Alue sijoittuu Oulaisten asemakaavoitetulle keskusta-alueelle, missä suunnittelualueen välitön lähiympäristö on osoitettu liike- ja asuinrakentamiselle. Alueen itäpuolella Rautatienkadun itäpuoli on rautatiealuetta.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueena (KL) sekä yhdistetyn asuin- ja liikerakennusten korttelialueena (ALK). Alueen eteläosassa Penttilänkatu on osoitettu katualueena.



Kuva 29. Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen raja esitetty punaisella katkoviivalla.

2.3.4 Rakennusjärjestys

Oulaisten kaupungissa on voimassa kaupunginvaltuuston 9.11.2022 hyväksymä ja 22.12.2022 voimaantullut rakennusjärjestys.

2.3.5 Pohjakartta

Suunnittelun pohjana on käytetty Oulaisten kaupungin digitaalista pohjakarttaa.

2.3.6 Suunnitelmat ja selvitykset

Kaavatyön tausta-aineistona huomioidaan alueelle aiemmin laaditut kaavat, avoimen tiedon paikatietoaineistot sekä S-marketin osalta alueelle laadittu tontinkäyttösuunnitelma (Polyplan 29.11.2024, päivitetty 17.09.2025 ja 20.10.2025). Kaavatyön aikana alueelle laaditaan 3D -havainnekuvat, joilla havainnollistetaan uusien toimintojen sijoittumista suhteessa alueen nykyiseen rakennuskantaan, tonttikatujen näkymiä sekä uuden rakentamisen luonnetta ja vaikutuksia taajamakuvaan (liite 3).

Ilmastovaikutusten arviointi laaditaan kaavatyön aikana ja esitetään kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä.



3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

3.1.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteitä (luonnosvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Osallisia ovat (AKL 62 §):

γ	alueen maanomistajat
γ	ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
γ	ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään: ○ Oulaisten kaupungin eri hallintokunnat ○ Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ○ Pohjois-Pohjanmaan liitto ○ Pohjois-Pohjanmaan museo ○ Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos ○ Ympäristöpalvelut Helmi ○ Elenia Verkko Oy ○ Loimua Oy ○ Elisa Oyj ○ Telia Finland ○ DNA Oyj ○ Oulaisten kuitu Oy
γ	Muut osalliset ja osalliseksi ilmoittautuvat

3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 12.5.2025.

3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

3.1.3.1 Aloitusvaihe

Kaavan vireilletulosta tiedotettiin lehdessä ja kunnan kotisivuilla (AKL 63 §) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä 14.7.-31.8.2025. Palautteena annettiin 6 lausuntoa ja 1 mielipide. Kaavan laatijan vastineet on esitetty *liitteessä 1*.

Museovirasto totesi lausunnossaan, että lausunnonantajana toimii alueellinen vastuumuseo Oulun museo- ja tiedekeskus/Pohjois-pohjanmaan museo.

Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ollut huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnossa todettiin, että alueen välittömässä läheisyydessä sijaitseva valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), Oulaisten rautatieasema-alue sekä muut maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävät alueet ja kohteet on hyvä huomioida jatkosuunnittelussa ja selvittää riittävällä tasolla uudisrakentamisen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön.



Elisa Oyj:llä ei ollut huomauttamista asemakaavamuutokseen liittyen.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos toteaa, että ettei sillä ole kaavoituksen tässä vaiheessa huomautettavaa, vaan antaa lausuntonsa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Kaupungin valvonta- ja lupalautakunta kiinnittää huomionsa useisiin rakennuslain ja ympäristölain pykäliin, jotka on huomioitava kaavoitustyön yhteydessä.

Nacka Invest Oy:n mielipiteessä esitettiin tarve Tokmannin vuokratontin laajentamisesta lisätontilla ja mahdollisuutta lisärakentamiseen sekä Keskuspekan liittymän säilyttämistä.

3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen kuuleminen pidettiin 30.10 - 12.11.2025. Palautteena annettiin 3 lausuntoa ja 1 mielipide. Kaavan laatijan vastineet on esitetty *liitteessä 2*.

Elenia Verkko Oyj pyytää varamaan alueelle ohjeellisen et-alueen mahdollista puistomuuntamon sijoittamista varten. Oulun museo- ja tiedekeskus toivoo lisättäväksi perustelut entisten hotellin ja Postin rakennusten purkamiselle. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos suosittelee sitovan rakennusalan rajan merkitsemistä vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin naapurin puoleisesta rajasta.

Mielipiteessä esitetään näkökohtia taajamakuvaan huomioimiksi ja myymälän sekä torin vaihtoehtoisia sijainteja. Lisäksi siinä ehdotetaan koko Penttilänkatua merkittäväksi katualueena.

3.1.3.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen kuuleminen pidetään alustavan aikataulun mukaisesti alkuvuodesta 2026.

3.1.3.4 Hyväksyminen

Kaupunginvaltuuston hyväksyntä arviolta vuoden 2026 alkupuolella.

3.1.4 Viranomaisyhteistyö

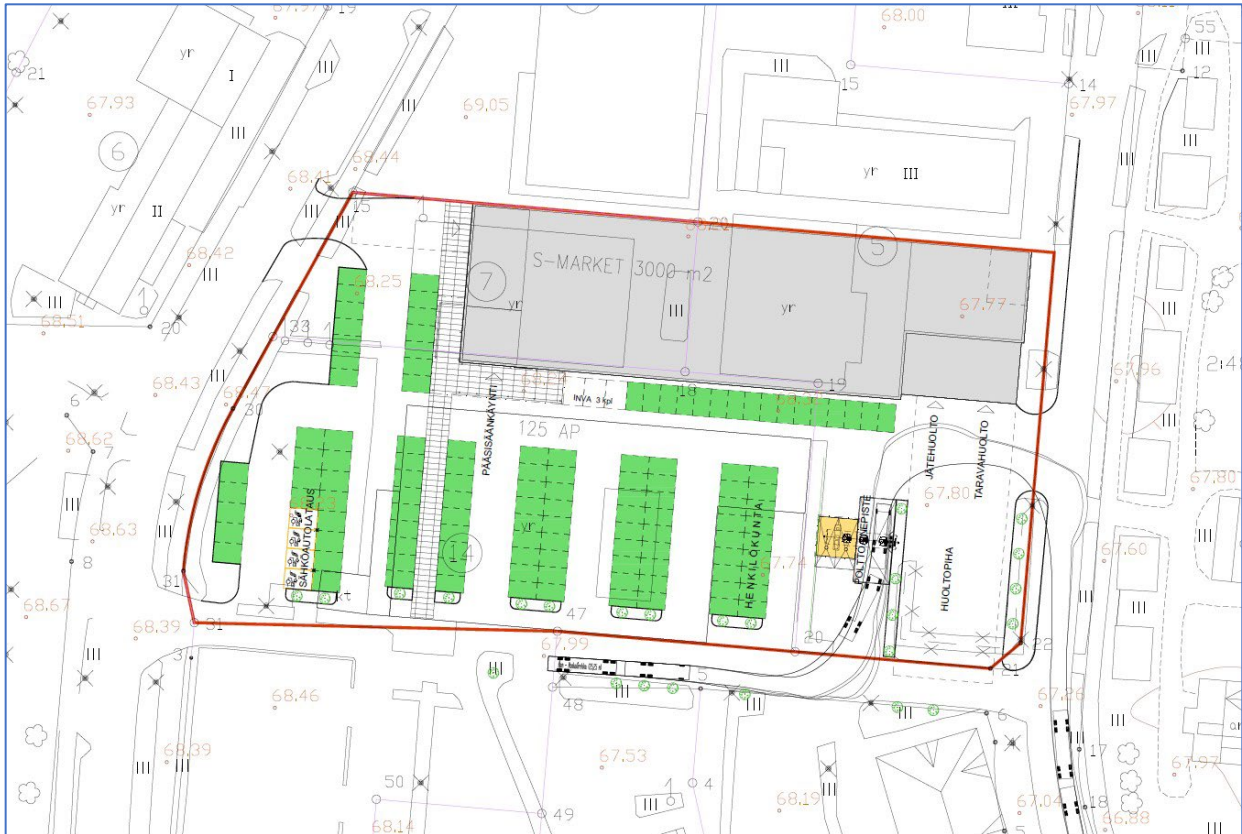
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään viranomaisille tiedoksi.
- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu/työneuvottelu luonnosvaiheessa.
- Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu/työneuvottelu ehdotusvaiheessa.
- Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.
- Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään ELY-keskukseen.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 95 §:ssä mainituille tahoille.

3.2 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT

Suunnittelualueelta ei laadita vaihtoehtoja, vaan kaavamuutos perustuu alueen nykyiseen maankäyttöön sekä uutta S-markettia sekä piha-aluetta koskeviin suunnitelmiin. Liittymien ja pysäköinti-alueiden osalta tutkitaan kuitenkin niiden liittymistä ja suhdetta korttelin eteläosaan, kuten nykyiseen torialueeseen.

Alueen toteuttamisen vaikutuksia taajamakuvaan ja uuden rakentamisen sovittamista alueen muuhun rakennuskantaan tutkitaan havainnekuvien laatimisen yhteydessä.





4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1.1 Kaavaluonnos

KL-korttelissa on osoitettu ohjeellisilla rakennusaloilla myymälän, huollon, polttoaineen jakelupisteiden sekä pysäköintialueiden sijainnit. Kortteli eteläosassa Penttilänskadun jatke on osoitettu ajoyhteys -merkinnällä (ajo). Korttelin halki uuden myymälän pääsisäänkäynniltä etelään kohti nykyistä torialuetta on osoitettu ohjeellisena jalankululle ja pyöräilylle varattu alue (pp).

Kaavamuutosalueen eteläosa on osoitettu torialueena, jota saa käyttää myös tilapäisenä pysäköintialueena. Merkintä mahdollistaa tarvittaessa nykyisen torialueen laajentamisen ja kehittämisen. Penttilänkatu on osoitettu katualueena ja kadun kautta tullaan järjestämään myymälän huoltoajo. Samoin polttoaineen jakelupiste (kylmäasema) sijoittuu kadun varrelle.



Kaavamuutosalueen pohjoisosa on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueena (ALK) voimassa olevan kaavan mukaisesti. Korttelin rakennusoikeus on 1500 k-m² ja kerrosluku III.

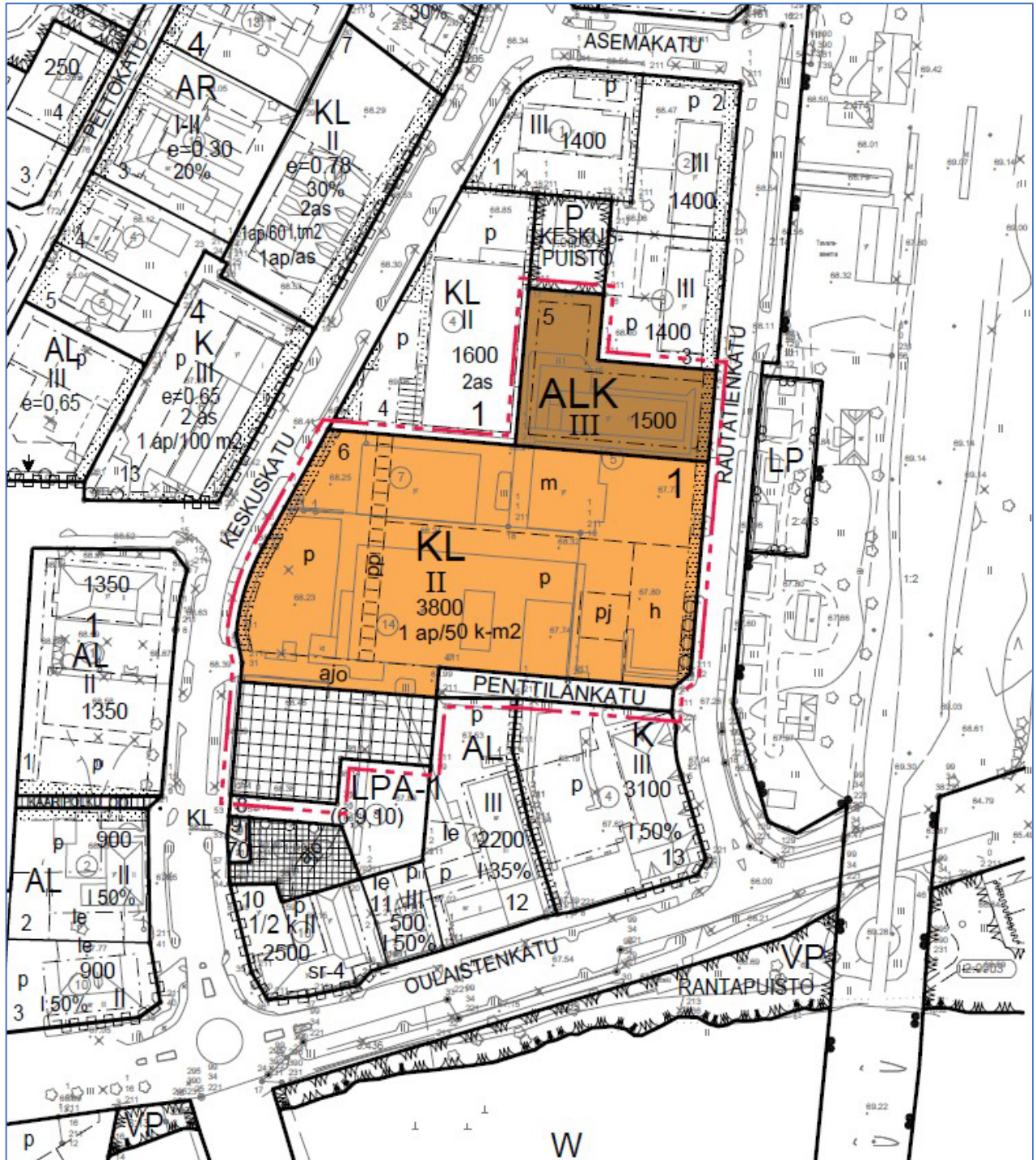
Keskuskadun ja Rautatienkadun varrelle on osoitettu istutettavat alueet. Rautatienkadun ja Penttilänselänkadun kulmaukseen on osoitettu säilytettävä puurivi -merkinä.

Kaavan yleismääräyksissä todetaan seuraavaa: Uudisrakennusten tai olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen taajamakuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten suunnitteluvaiheessa tulee tehdä riittävät pohjatutkimukset rakennusten perustamistavan määrittämiseksi. Lisäksi tonttien hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontti- tai korttelialueilla ja rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta.

Lisäksi KL-korttelialueen osalta:

- alueelle on osoitettava pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 100 k-m².
- alueen autopaikat tulee toteuttaa nurmikiveyksellä tai vastaavalla ratkaisulla.





Kuva 31. Kaavaluonnos 30.09.2025.





Kuva 32. Tasohavainnekuva 30.09.2025.





Kuva 33. Yleisnäkymä Keskuskortteliin.

4.1.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotuksessa kaavakarttaa on päivitetty vastaamaan 20.10.2025 laadittua tontinkäyttösuunnitelmaa (kuva 34), jossa myymärakennusta ja samalla koko piha-aluetta on siirretty 4 m etelän suuntaan. Kaavakartalla KL-korttelin pohjoisreunaan on merkitty rakennusalan raja 4 m korttelin rajasta. Em. mahdollistaa uuden myymälän riittävän etäisyyden nykyiseen Tokmannin rakennukseen sekä kulkuyhteyden järjestelyt.

Penttilänkatu on osoitettu kokonaisuudessaan katualueena. Ratkaisu selkeyttää alueen liikenteellistä ratkaisua.

Kaavakarttaan on myös lisätty ohjeellinen et-alue uuden myymälän tontin Rautatienkadun puoleiselle reunalle.

Myymälän pysäköintipaikkojen määrä on säilynyt samana eli 125 ap, joista 3 ap liikuntarajoitteisille ja 4 ap sähköautojen latauspaikkoja. Henkilökunnalle on varattu 9 autopaikkaa.

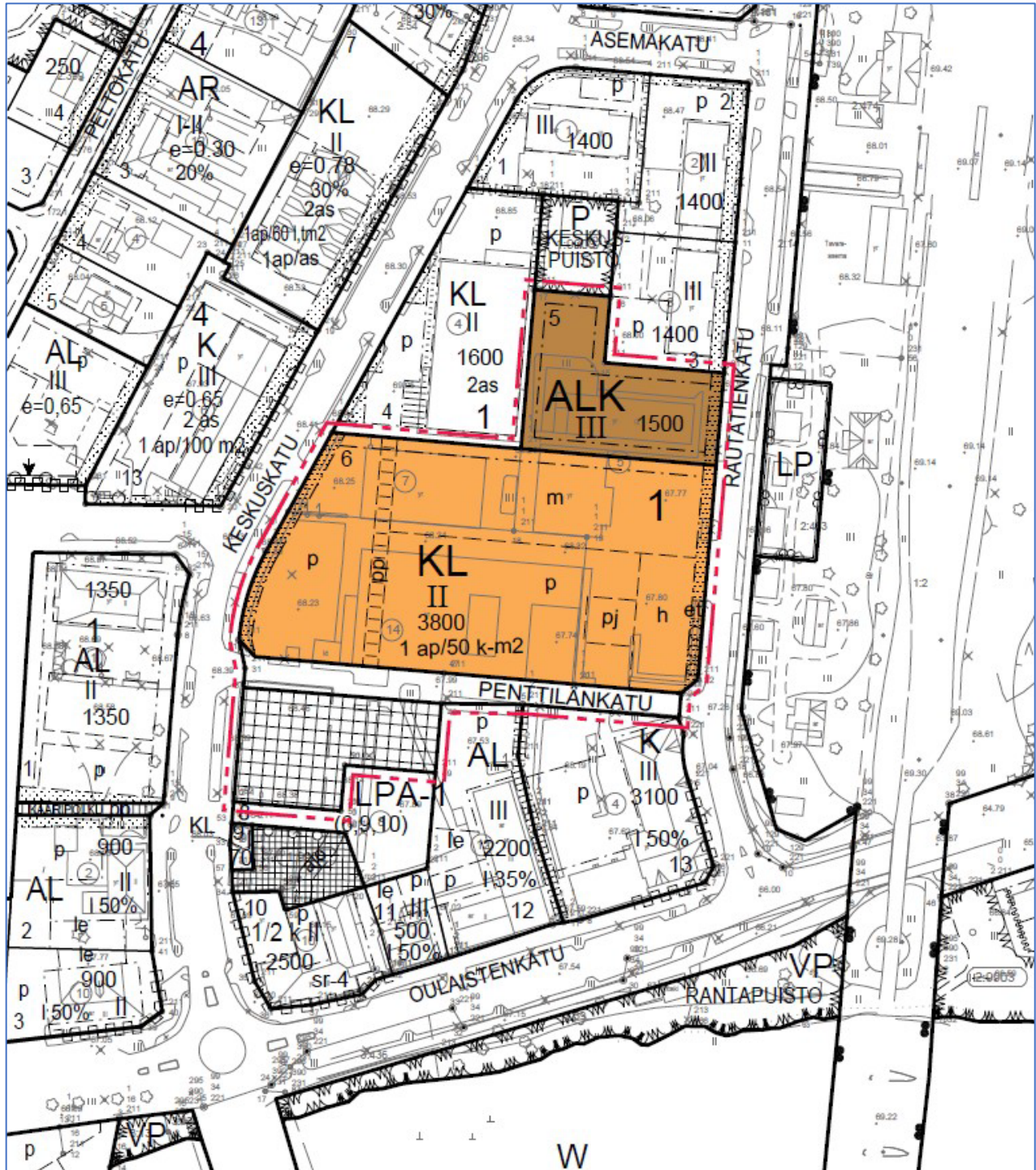
Havainnekuviin on lisätty AKL-kortteliin luonnos asuinrakennuksen sijoittumisesta.





Kuva 34. Uuden S-marketin tontinkäyttösuunnitelma (Polyplan 20.10.2025).





Kuva 35. Kaavaehdotus 1.12.2025.





Kuva 36. Tasohavainnekuva 1.12.2025.





Kuva 37. Yleisnäkymä Keskuskortteliin.

4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,62 ha.

Kortteli	Tontti	Käyttötar- koitus	Tehokkuus	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Kerrosluku
1	5	ALK	0,61	2460	1500	III
	6	KL	0,36	10493	3800	II
	katualue			1312		
	torialue			1974		
		YHTEENSÄ		16239		



4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta AKL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Tärkeää on tunnistaa juuri tähän asemakaavaan liittyvien muutosten vaikutukset ja arvioida niitä siinä laajuudessa kuin suunnitteluympäristö ja tehtävät muutokset vaativat. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia AKL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,

- *Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden myymälärakennuksen rakentamisen. Samalla kaava mahdollistaa vanhan myymälän, sen pohjoispuolella sijaitsevan liikerrakennuksen sekä Postin entisen kiinteistön purkamisen. Em. myötä alueen kaupalliset palvelut sekä ympäristön laatu paranevat ajanmukaisen myymälän rakennuttua, jonka alueella asioivat kokenevat myönteisenä. Samalla alueen viihtyisyys ja kulkuyhteydet alueella kohenevat. Uusi myymälä kohentaa osaltaan koko keskusta-alueen palvelutarjontaa.*
- *Uusi polttoaineen jakelun kylmäasema lisää osaltaan alueen palveluja sijoittuessaan alueen liikennevirtojen läheisyyteen.*
- *Uuden S-marketin sijainti mahdollistaa myymälän asiakaspysäköintijärjestelyjen parantamisen, samalla rakennuksen näkyvyys ympäristöönsä kohenee. Samalla kuitenkin korttelin keskelle muodostuu nykyistä laajempi avoin alue. Uuden pysäköintialueen laadukas toteuttaminen valaisimineen, istutuksineen ja kiveyksineen mahdollistaa alueelle kaupunkimaisen ilmeen. Purettavan liikerakennuksen yrittäjä joutuu kuitenkin etsimään itselleen uudet toimitilat.*

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,

- *Maaperään kohdistuvat vaikutukset keskittyvät rakentamisen aikaiseen maanmuokkaukseen, vaikutusten pysyessä paikallisena.*
- *Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia pohjaveteen.*
- *Vuotuisten sademäärien arvioidaan lisääntyvän Pohjois-Pohjanmaan alueella kuluvan vuosisadan aikana 6–9 % (SUOMI-raportti), minkä myötä myös hulevesiverkostojen kuormitus sekä hulevesien hallinnan merkitys kasvaa. Uuden myymälän pysäköintialueiden pysäköintiruudut päällystetään nurmikiveyksellä, joka osaltaan parantaa alueen hulevesien hallintaa, minkä lisäksi kaavassa annetun yleismääräyksen mukaisesti tonttien hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontti- tai korttelialueilla.*
- *Alueen sijoittuminen nykyisen yhdyskuntarakenteen yhteyteen mahdollistaa olemassa olevan infran hyödyntämisen, jolla voidaan edistää ilmastokestävää kaupunkirakenteen kehitystä sekä luonnonvarojen käytön ja kulutuksen päästöjen minimointia. Kaavaratkaisu mahdollistaa alueelle uudisrakentamista, josta aiheutuu aina kasvihuonekaasupäästöjä. Käyttöikänsä päähän tulleen rakennuskannan korvaamisella uudella energiatehokkaalla rakentamisella voidaan kuitenkin kompensoida uudisrakentamisesta aiheutuvia päästöjä. Em. lisäksi alueen energiaratkaisut ovat todennäköisesti osittain toteutettavissa uusiutuvin energiamuodoin, kuten aurinkoenergialla, jolla käytön aikaista energiankulutuksen ilmastovaikutusta voidaan osaltaan vähentää. Lisäksi alueen sijoittuminen Oulaisten keskustaan hyvien kevyen liikenteen yhteyksien varrelle luo edellytykset kestävien kulkumuotojen valinnalle.*



Hiilen säilyminen on huomioitu osoittamalla korttelialueiden reunoille istutettavia alueita sekä säilytettäviä/istutettavia puurivejä. Viherherryttämisellä voidaan vaikuttaa myönteisesti myös pienilmastoon. Rakentamisessa voidaan käyttää hiiltä varastoivia materiaaleja kuten puuta, huomioiden kuitenkin, että uudisrakennusten tai olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen taajamakuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kaavaratkaisun ilmastovaikutukset arvioidaan vähäisiksi.

- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
 - *Alueella ei ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja.*
 - *Kaava-alue on kokonaan rakennettua ympäristöä, joten kaavan toteutumisella ei arvioida olevan vaikutuksia luontoarvoihin.*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
 - *Alue sijoittuu Oulaisten keskusta, eikä kaavaratkaisulla ole vaikutuksia alueen yhdyskuntarakenteeseen.*
 - *Alueen liikennöinti tulee muuttumaan jonkin verran uuden myymälän asiakasliikenteen osalta, koska pääosa asiakaspysäköinnistä painopiste siirtyy korttelin keskiosaan. Myymälän huoltoliikenne tulee painottumaan Rautatienkadulle. Raskas huoltoliikenne ajoittuu aamuyön tunteihin, eikä näin ollen oleellisesti vaikuta Rautatienkadun liikennöintiin.*
 - *Kaavamuutos ei aiheuta merkittävää muutosta Keskuskadun/Rautatienkadun liikennemääräin, mutta liikennöinti Penttilänsäntien kautta tulee todennäköisesti kasvamaan.*
 - *Uuden myymälän pääsisäänkäynniltä etelään kohti nykyistä torialuetta osoitettu jalankulkuyhteys liittyy piha-alueita toisiinsa. Sijoittamalla sen kohdalle valaisinriviä ja hidastimia voidaan kohentaa alueen liikenneturvallisuutta.*
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
 - *Korttelin ja sen lähialueen taajamakuva tulee merkittävästi muuttumaan rakennusten purkamisen ja uuden myymälän rakentamisen myötä. Uuden myymälän näkyminen erityisesti etelään Keskuskadun suuntaan korostuu ja samalla muodostuu korttelin keskiosaa itä-länsisuunnassa rajaava elementti.*
 - *Korttelin avoin keskiosa laajenee nykyisestäään, jolloin sen laadukas toteuttaminen vaikuttaa merkittävästi alueesta syntyvään mielikuvaan. Uusi myymälä rajautuu nykyistä rakennusta tiiviimmin Rautatienkadun katutilaan.*
 - *Uudesta myymälästä muodostuu nykyisen torin ja pysäköintialueiden muodostamalle aukiolle keskeinen taustarakennus, joka ilmentää alueen kaupallista luonnetta. Samalla rautatiealueen suojellut rakennukset tulevat selvemmin liittymään osaksi aluetta itään aukeavaa näkymää.*

4.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.



5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan muutoksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaupunki valvoo normaalilla viranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 1.12.2025



Kari Siipola
Projektipäällikkö



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri





Oulaisten kaupunki Kortteli 1 asemakaavan muutos (S-market)

Kaavan laatijan vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
30.9.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivämäärällä 30.5.2025 on ollut yleisesti nähtävillä 14.7.-31.8.2025 välisen ajan.

Seuraavaan on kirjattu lyhennelmät annetuista lausunnoista (6 kpl) ja mielipiteistä (1 kpl) sekä kaavan laatijan vastineet.

1 LAUSUNNOT

1.1 MUSEOVIRASTO, 15.7.2025

Otsikon hanketta arvioi ja siitä antaa lausunnon alueellinen vastuumuseo Oulun museo- ja tiedekeskus/Pohjois-Pohjanmaan museo.

Lausuntopyyntö ja -materiaali tulee lähettää alueelliselle vastuumuseolle.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Merkittään tiedoksi.

1.2 OULU MUSEO- JA TIEDEKESKUS, 21.7.2025 - ARKEOLOGINEN KULTTUURIPERINTÖ

Oulaisten kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan alueellisena vastuumuseona toimivalta Oulun museo- ja tiedekeskukselta lausuntoa koskien Oulaisten kaupungin 1. kaupunginosan Oulas korttelin 1 tontteja 5, 6 ja 7 koskevaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korvausinvestointi nykyiselle S-Marketille sekä kehitetään Oulaisten kaupungin keskustaa ja kaupunkikuvallista ilmettä.

Kaava-alue on kokonaan modernin maankäytön alaisena. Alueella on toteutettu arkeologinen selvitys vuonna 2019 (Oulainen Keskustan osayleiskaavan arkeologinen inventointi, Keski-Pohjanmaan arkeologiapalvelut). Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole huomautettavaa Oulaisten keskuskorttelin asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Merkintään tiedoksi.

1.3 OULUN MUSEO- JA TIEDEKESKUS, 17.7.2025 – RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on huomioitu alueen välittömässä läheisyydessä Rautatienkadun itäpuolella sijaitseva valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY), Oulaisten rautatieasema-alue sekä suunnittelualueen eteläpuolella Keskuskadun ja Oulaistenkadun kulmauksessa sijaitseva maakunnallisesti arvokas kohde, SOK:n keskusmyymälä. Näiden lisäksi alueen eteläpuolella sijaitsee maakunnallisesti merkittävä alue, Oulaistenkosken rannat ja Keskuskadun toisella puolella maakunnallisesti merkittävä TVH:n Oulaisten tiemestaripiirin varikko sekä paikallisesti merkittävä Oulaisten Osuuspankki. Nämä alueet ja kohteet on hyvä huomioida jatkosuunnittelussa ja selvittää riittävällä tasolla uudisrakentamisen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Oulun museo- ja tiedekeskuksella ei ole muuta huomautettavaa korttelin 1 asemakaavan muutokseen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Lausunnon näkökohdat huomioidaan hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä.

1.4 ELISA OYJ, 15.7.2025

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavamuutokseen liittyen.

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita ja suojaputkia, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa verkontuki@elisa.fi

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Merkittään tiedoksi.

1.5 POHJOIS-POHJANMAAN PELASTUSLAITOS, 29.7.2025

Pelastusviranomainen on tutustunut aineistoon ja toteaa, ettei kaavoituksen tässä vaiheessa ole huomautettavaa.

Pelastusviranomainen antaa lausuntonsa asemakaavan muutosluonnoksesta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Merkittään tiedoksi.

1.6 VALVONTA- JA LUPALAUTAKUNTA, 26.8.2025

Lausunto (RakL 1 §, 48 §, 58 §, 60 §, 82 §):

Asemakaavan muutos on pääosin perusteltu hanke, jolla kehitetään keskustatoimintojen aluetta ja mahdollistetaan nykyisen S-marketin korvausinvestointi. Kaavan valmistelussa on kuitenkin syytä kiinnittää huomiota seuraaviin seikkoihin, jotka liittyvät rakentamislain (RakL 1.1.2025/320) mukaiseen alueidenkäytön ja rakentamisen ohjaamiseen:

1. Rakentamisen laatu ja sopeutuvuus (RakL 1 §, 60 §, 82 §)

Kaavassa tulee määrittää rakentamisen laatua ohjaavat periaatteet siten, että rakennushankkeet tukevat alueen ominaispiirteitä ja hyvää elinympäristöä. Rakennusten mittakaavan, massoittelun ja materiaalien tulee sopeutua kaupunkikuvaan, erityisesti Rautatienkadun varren sekä lähialueen kulttuurihistoriallisten kohteiden (RKY-alue ja SOK:n keskusmyymälä) osalta.

Rakentamislain 60 § mukaan asemakaavassa voidaan antaa rakentamisen laatua ja kaupunkikuvaa ohjaavia määräyksiä, ja RakL 1 § edellyttää, että rakentaminen edistää terveellistä, turvallista ja viihtyisää ympäristöä.

2. Rakennustyön vaiheistus ja turvallisuus (RakL 58 §)

Koska alueella toimiva S-market säilyy käytössä rakentamisen ajan, tulee varmistaa, että työnaikaiset liikenne- ja turvallisuusjärjestelyt on mahdollista toteuttaa turvallisesti. Tähän sisältyvät jalankulun ohjaus, pelastustiet, huoltoajot ja mahdolliset väliaikaiset rakenteet.

RakL 58 § mukaan rakennustyömaan järjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että työn vaikutukset ympäristöön, turvallisuuteen ja liikenteeseen on otettu huomioon.

3. Pysäköintialueet ja liikennejärjestelyt (RakL 48 §, 60 §)

Suunnitellun asiakaspysäköintialueen sijoittaminen purettavan rakennuksen paikalle edellyttää huolellista suunnittelua pysäköintipaikkojen riittävyyden ja liikenteen sujuvuuden näkökulmasta. Pysäköintinormi ja ajoneuvoliikenteen reitit tulee määrittää kaavassa tai sen määräyksissä.

RakL 60 § mahdollistaa myös pysäköintiä koskevien määräysten antamisen asemakaavassa.

4. Tekninen toteutettavuus ja huolto (RakL 48 §)

Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin alueen teknisestä toteutettavuudesta, mukaan lukien maaperäolosuhteet, hulevedet ja kunnallistekniikka. Myös huoltoliikenne ja pelastusreitit tulee huomioida asemakaavan rakenteessa.

5. Vesien suojelu ja hulevesien hallinta (YSL 103 §)

Uudisrakentaminen ja laajat päällystetyt alueet lisäävät hulevesien määrää ja epäpuhtauskuormaa. Hulevesien hallintasuunnitelma on laadittava niin, että vedet viivytetään ja puhdistetaan ennen niiden johtamista viemäriin tai vesistöön. Tavoitteena on ehkäistä vesien pilaantumista ja tulvariskejä.

6. Ympäristön pilaantumisen ehkäisy (YSL 16 §, 17 §)

Kaavamuutoksen toteutusvaiheessa tulee ehkäistä ympäristön pilaantumisen vaaraa erityisesti purkutöiden yhteydessä. Purkamisessa on selvitettävä ja poistettava asianmukaisesti mahdolliset haitalliset aineet, kuten asbesti, raskasmetallit ja PAH-yhdisteet. Rakennus- ja purkujätteet on lajiteltava ja toimitettava luvanvaraisiin käsittelypaikkoihin.

7. Melun, tärinän ja pölyn hallinta (YSL 118 §, 121 §)

Rakennus- ja purkutöiden aikana on minimoitava melu-, pöly- ja tärinähaitat ympäristölle ja lähialueen asukkaille. Mikäli työ aiheuttaa erityisen häiritsevää melua, on tehtävä meluilmoitus kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle. Työmaasuunnitelmassa tulee esittää melu- ja pölyntorjuntatoimet.

8. Luonnonvarojen kestävä käytön edistäminen (YSL 1 §, 3 §)

Kaavamuutoksen toteutuksessa on pyrittävä materiaalitehokkuuteen ja rakennusmateriaalien kierrätykseen. Purkujätteistä mahdollisimman suuri osa tulee ohjata uudelleenkäyttöön tai hyötykäyttöön.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

1. Huomioidaan kaavaluonnosvaiheessa.
2. Huomioidaan rakennusluvan ja uuden myymälän rakennusvaiheen yhteydessä.
3. Uuden myymälän osalta on laadittu alustava tontinkäyttösuunnitelma, jossa huomioidaan em. näkökohdat ja ne määritellään tarvittavilta osin asemakaavassa.
4. Huomioidaan kaavaluonnosvaiheessa sekä rakennuslupavaiheessa.

5. Huomioidaan kaavaluonnosvaiheessa sekä rakennuslupavaiheessa.
6. Huomioidaan rakennuslupavaiheessa ja alueen toteuttamisen yhteydessä.
7. Viittaus edelliseen kohtaan.
8. Viittaus edelliseen kohtaan.

2 MIELIPITEET

2.1 NACKA INVEST OY

Nykyiselle vuokralla olevalle tontille (n. 3500 m²) pitäisi kaavoittaa lisätontiksi n. 2500 m².

1. Suunnitelmissa on laajentaa nykyistä liikerakennusta (Tokmanni) ensi vaiheessa lisätontin alueelle kausitavaramyymälällä (n. 500 m²). Myöhemmin uudelle isommalle tontille (n. 6000 m²) olisi mahdollista rakentaa uusi liikerakennus (n. 2500 m²).
2. Keskuspekan liittymästä pitää säilyttää autoliikenne (läpiajo) ahtaalle ja kapealle Tokmannin pihalle. Isompaan liikerakennukseen tulisi toinen (pääsisäänkäynti) Rautatienkadun puolelta.
3. Onko mahdollista ostaa kaupungilta nykyinen vuokralla oleva ja suunnitteilla olevatontti (yht. n. 6000m²). Vaihtoehtona voisi olla uusi pitempiaikainen vuokrasopimus, joka käsittäisi molemmat tontit.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

1. Huomioidaan hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä. Mielipiteessä esitetty lisätontti on osa kiinteistöä 563-1-1-5, joka kuuluu kaavamuutosalueeseen. Lisätontin alue pyritään kaavoittamaan siten, että se mahdollistaa mielipiteessä esitetyn rakentamistarpeen toteuttamisen.
2. Tonttien sisäisen liikennöinnin järjestelyt voidaan tutkia tarkemmin rakennuslupavaiheessa.
3. Asia käsiteltäneen ja ratkaistaan kaupungin hallintoelimissä.



Oulaisten kaupunki Kortteli 1 asemakaavan muutos (S-market)

Kaavan laatijan vastineet valmisteluvaiheessa saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
1.12.2025



Kaavaluonnos päivämäärällä 30.9.2025 on ollut yleisesti nähtävillä 30.10.-12.11.2025 välisen ajan.

Seuraavaan on kirjattu lyhennelmät annetuista lausunnoista (3 kpl) ja mielipiteistä (1 kpl) sekä kaavan laatijan vastineet.

1 LAUSUNNOT

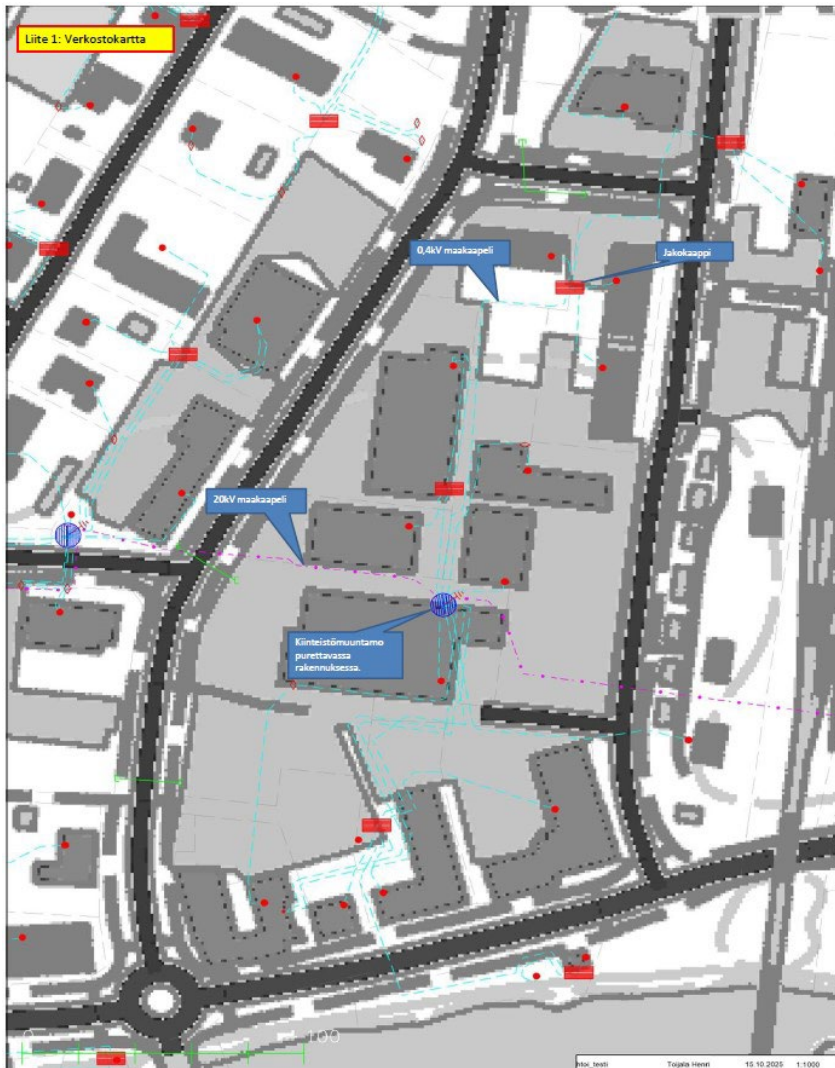
1.1 ELENIA VERKKO OYJ, 15.10.2025

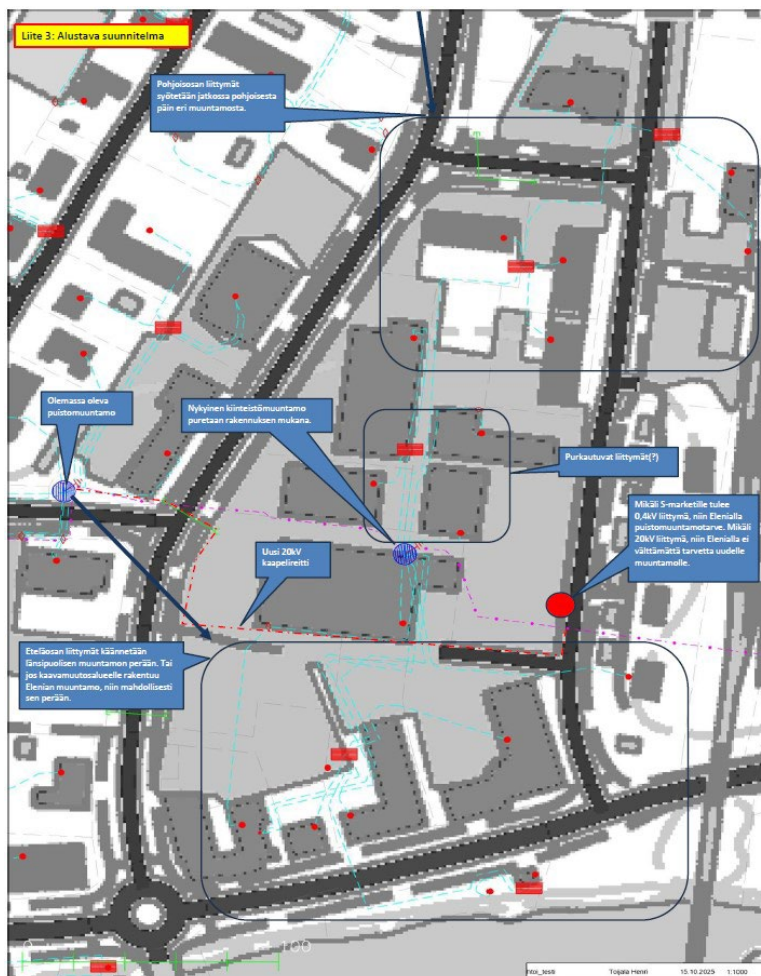
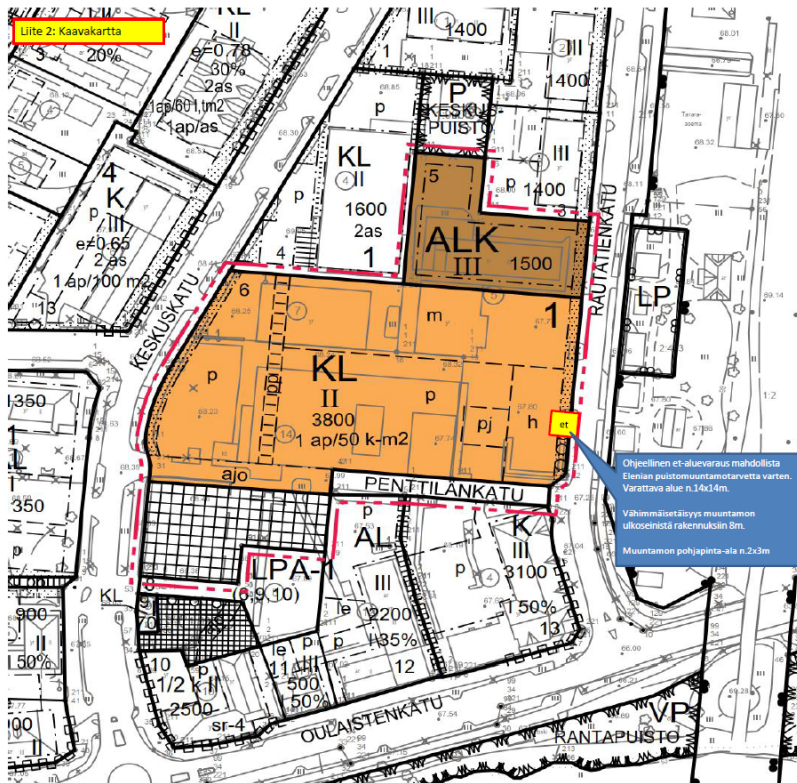
Elenia Verkko Oyj pyytää varaamaan suunnitellulle kaava-alueelle ohjeellisen et-alueen mahdollista puistomuuntamon sijoittamista varten liitekartan osoittamaan paikkaan tai sen välittömään läheisyyteen. Varattavan alueen tulisi olla kooltaan noin 14 x 14 m. Vähimmäisetäisyydet et-alueelle sijoitettavasta puistomuuntamosta lähimpiin rakennuksiin tulee olla vähintään 8 m.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Elenian verkkoa oheisen suuntaa antavan liitekartan mukaisesti. Työskenneltäessä ja rakennettaessa nykyisten sähköverkon rakenteiden läheisyyteen tulee huomioida sähköturvallisuuden edellyttämät etäisyysvaatimukset.

Elenian nykyisille rakenteille ei ole tarkoituksenmukaista varata kaavaan johtoalueita, mutta pyydämme huomioimaan, että mahdollisista ylimääräisistä johtomuutoksista aiheutuvat lisäkustannukset laskutetaan työn tilaajalta. Elenialla ei ole muuta huomauttamista asemakaavaan tai esitettyihin maankäyttöratkaisuihin.

Lausunnon liitteinä verkstokartta, kaavakartta ja alustava suunnitelma.





KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Lisätään kaavakartalle ohjeellinen et-alue kaavaehdotusvaiheessa.

Lausunnossa esitetyt muut näkökohdat huomioidaan hankkeen suunnittelu- ja toteutusvaiheissa.

1.2 OULUN MUSEO- JA TIEDEKESKUS, 21.10.2025 – RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Suunnittelualueella sijaitsee tällä hetkellä S-marketin liikerakennus, pienempi yksikerroksinen liikerakennus, entinen postin kiinteistö sekä entinen hotellirakennus. Erityisesti hotellirakennus, mutta myös Postin kiinteistö, muodostavat yhtenäisen taajamakuullisen kokonaisuuden naapuritontilla sijaitsevien asuinrakennusten kanssa.

Kaavakartassa annetaan rakennetun ympäristön huomioiva yleismääräys: ”uudisrakennusten tai olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen taajamakuvaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.” Museo muistuttaa, että kunta voi kaavalla ohjata keskeisen taajamakuun muutoksia antamalla tarkempia määräyksiä esimerkiksi uudisrakennusten materiaalivalinnoista, mittasuhteista ja mittakaavasta.

Oulun museo- ja tiedekeskus toivoo, että kaavaselostuksessa tuotaisiin esille perustelut olemassa olevien rakennusten purkamiselle. Museolla ei ole muuta huomautettavaa Oulaisten korttelin 1 asema-kaavan muutosluonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Tarvetta kaavamääräysten tarkentamiseen arvioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Perustelut rakennusten purkamiselle lisätään kaavaselostukseen.

1.3 POHJOIS-POHJANMAAN PELASTUSLAITOS, 21.10.2025

Pelastusviranomaisen muistuttaa, että pelastuslain (379/2011) 30 §:n mukaan kunnan velvollisuus on huolehtia alueellaan sammutusveden hankinnasta pelastuslaitoksen tarpeisiin sammutusvesisuunnitelmassa määritellyllä tavalla. Kunnan tulee huolehtia sammutusveden ottopaikoista ja luonnonvesilähteistä. Tämä tulee huomioida myös uusien alueiden kaavoituksessa sekä kaavamutoksissa.

Sammutusvesijärjestelmä katsotaan riittävän tehokkaaksi, kun veden tuotto on yli 2000 l/min. Sammutusvesipisteen tulisi olla 300 metrin säteellä kaava-alueen kiinteistöistä. Kaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa vesihuoltolaitokselta, että riittävän tehokas vesiasema löytyy kaava-alueen sisältä tai sen välittömästä läheisyydestä. Pelastuslaitos arvioi palopostien ja vesiasemien tarpeen ja toimivuuden sekä hyväksyy niiden mitoituskriteerit, mallin ja sijainnin.

Tiivis rakentaminen edellyttää, että tehokkaan pelastustoiminnan vaatimukset otetaan kaavoituksessa huomioon. Pelastuslain (379/2011) 11 §:n mukaan hälytysajoneuvoille tarkoitetut tiet ja muut kulkuyhteydet on pidettävä ajokelpoisina ja esteettöminä. Lisäksi teiden tulee mahdollistaa pelastustoimen tehtävien hoito. Liikennejärjestelyiden tulee mahdollistaa kaava-alueella olevien kohteiden mahdollisimman hyvä saavutettavuus myös pelastuslaitoksen raskailla ajoneuvoilla. Ajoyhteyksien osalta tulee huomioida sijoitus, mitoitus ja kantavuudet.

Lisäksi pelastusviranomaisen suosittelee sitovan rakennusalueen rajan merkitsemistä vähintään 4 metrin etäisyydelle tontin naapurin puoleisesta rajasta siten, että naapurirakennusten väliseksi etäisyydeksi tulisi ympäristöministeriön paloturvallisuusasetuksen (848/2017) 29 §:n mukainen 8 metriä.

Mikäli rakennustenvälinen sallittu etäisyys on pienempi kuin 8 metriä, tulisi kaavamääräyksiin lisätä maininta asetuksen vaatimuksesta palon leviämisen rajoittamiseen.

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

Lausunnon näkökohdat huomioidaan hankkeen rakennuslupa- ja toteutusvaiheissa. Tontin 6 osalta (myymälärakennuksen tontti) rakennusalan raja tontin pohjoisreunassa osoitetaan 4 m etäisyydelle korttelin rajasta.

2 MIELIPITEET

2.1 MIELIPIDE 1, 27.10.2025

Pidän hyvänä ajatuksena varmistaa asumisen ja kaupan edellytyksiä Oulaisten ydinkeskustassa. Etenkin kasvavalle senioriväestölle tarvitaan tulevaisuudessa lisää asuinmahdollisuuksia lähellä palveluja. Asemakaavan muutoksen alue on näille toiminnoille erinomainen. Haluan kuitenkin mielipiteenäni esittää seuraavat seikat Oulaskorttelin asemakaavan muutoksesta:

1. Laaja pysäköintialue ydinkeskustassa

Taajamakuva kannalta on ongelmallista erittäin laajan ja epäviihtyisän pysäköinti- ja asfalttialueen syntyminen kaupungin ydinkeskustaan. Tämä on nähtävissä erittäin hyvin kaavaluonnoksen liitteen 2 kuvista (esimerkiksi kuva 8). Kaavaselostuksen (s. 24) mukaan uuden pysäköintialueen laadukas toteuttaminen valaisimineen, istutuksineen ja kiveyksineen mahdollistaa alueelle kaupunkimaisen ilmeen. Mitään näistä ei ole vaadittu kaavamääräyksissä, joten niiden rakentamisesta ei ole mitään varmuutta. Toisaalta havainnekuvat osoittavat, että nekään eivät riitä kaupunkimaisen ilmeen luomiseen, vaan siihen tarvitaan lisää rakennuksia, mieluiten asuinliikerakennuksia.

2. Polttoaineen jakeluasema

Polttoaineen jakeluasemalle ei ole tarvetta, sillä Oulaisissa on ennestään viisi polttoaineiden jakeluasemaa, joista Osuuskaupalla jo kaksi. Kyseisellä paikalla se lisäksi vaikeuttaa tontin suunnittelua ja liikenteen ohjaamista sekä heikentää taajamakuva.

3. Penttilänkatu

Oulaisten kaupungin kannattaisi osoittaa kaavassa Penttilänkatu kulkemaan koko matkan Rautatienkadulta Keskuskadulle asti. Tällä ei ole merkitystä kaavan toteuttamisen kannalta, mutta se voi jatkossa helpottaa liittymäjärjestelyjä ja kunnallistekniikan rakentamista.

4. Asemakaavamääräysten ohjeellisuus

Tontin 6 (KL-korttelialue) rakennusten ja toimintojen sijoittamista koskevat asemakaavamääräykset ovat pääosin ohjeellisia (katkoviiva). Tämä mahdollistaa niiden sijoittamisen asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen täysin eri tavalla kuin havainnekuvassa on esitetty. Merkinnät tulee muuttaa sitoviksi (pistekatkoviiva), jotta rakennuslupavaiheessa vältytään epämiellyttäviltä yllätyksiltä.

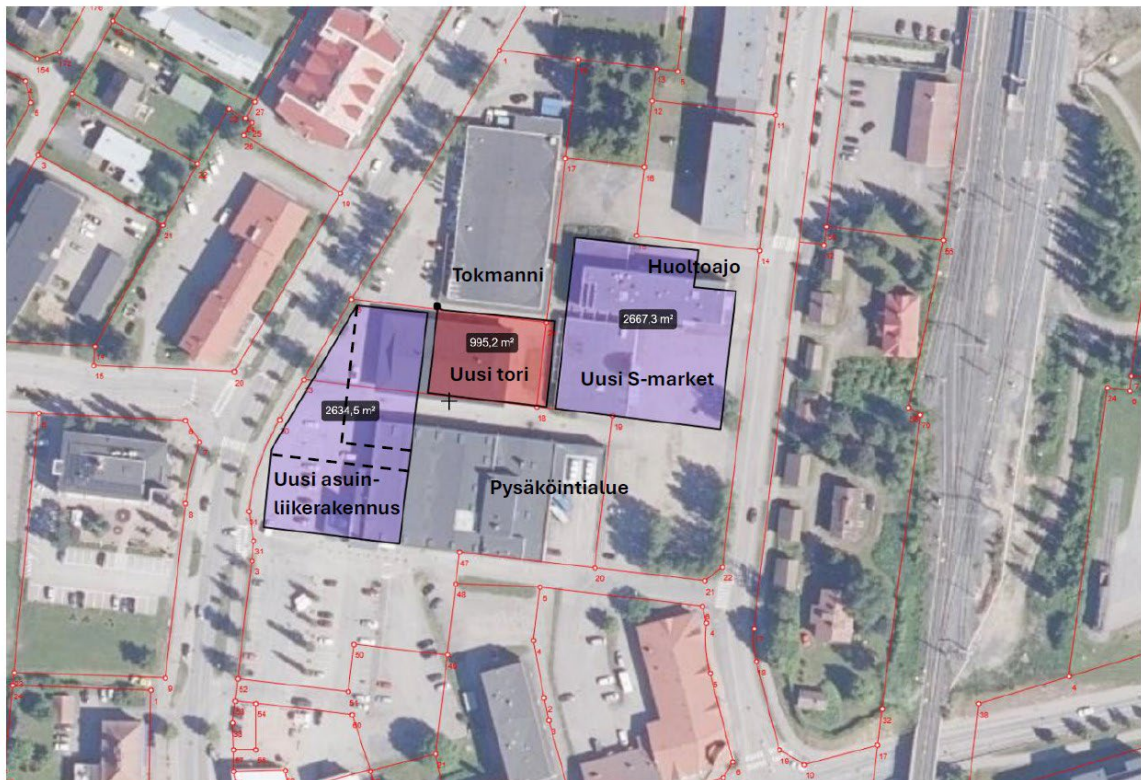
5. Tontin 5 (ALK-korttelialue) ahtaus

Kaavaselostuksen havainnekuvissa ei näytetä miten tontille 5 rakennetaan mielekäs asuinliikekerrostalo pysäköinteineen, piha-alueineen ja riittävine etäisyyksineen uudesta myymälärakennuksesta.

6. Vaihtoehtojen puute

Maakuntakaavan merkinnän A mukaan tulee yksityiskohtaisessa suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota vaihtoehtojen aluekokonaisuuksien toiminnallis-taloudelliseen edullisuuteen, ympäristön laatuun ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiin. Kaavaratkaisulle ei ole esitetty vaihtoehtoja, vaikka ne ovat tarpeen. Kaavamutoksen perustuminen alueen nykyiseen maankäyttöön ja ennen kaavoitusprosessin alkamista laadittuun suunnitelmaan (kaavaselostus, s. 18) ei poista tarvetta vaihtoehtojen tarkastelulle näin keskeisellä paikalla kaupungin ydinkeskustassa.

Syynä vaihtoehtojen puutteelle lienee se, että esitetyn ratkaisun myötä S-market voi jatkaa toimintaansa keskeytyksettä uuden myymälän rakennustyön ajan. Toisaalta myymälän sijoittaminen entisten hotelli- ja postirakennusten tilalle tarjoaisi vastaavan mahdollisuuden paitsi nykyiselle S-marketille myös sen viereiselle liikekiinteistölle. Tämä ratkaisu (ks. kuva alla) mahdollistaisi lisäksi Keskuskadun varteen uuden isohkon (tai kahden pienemmän, kuvassa katkoviivoilla) asuinliikerakennuksen rakentamisen, josta purettavan liikekiinteistön yrittäjät voisivat halutessaan hankkia uudet tilat. Samalla tori voitaisiin siirtää Tokmannin rakennuksen, uuden S-marketin, uuden asuinliikerakennuksen ja pysäköintialueen rajaamaan noin 1000 neliömetrin kokoiseen kaupunkimaiseen aukiutilaan (kuvassa punaisella). Nykyistä torialuetta voitaisiin käyttää pysäköintiin tai rakentamiseen. Vaihtoehdossa S-marketin myymälärakennus tulisi toimivamman muotoiseksi ja sen huoltoajo ja jätehuolto sijoittuisivat kaava-alueen koillisnurkkaan pois asiointiliikenteen seasta.



Kuva 1. Violetilla uudet rakennukset, punaisella uusi torialue (ilmakuva: Karttapaikka).

KAAVAN LAATIJAN VASTINE:

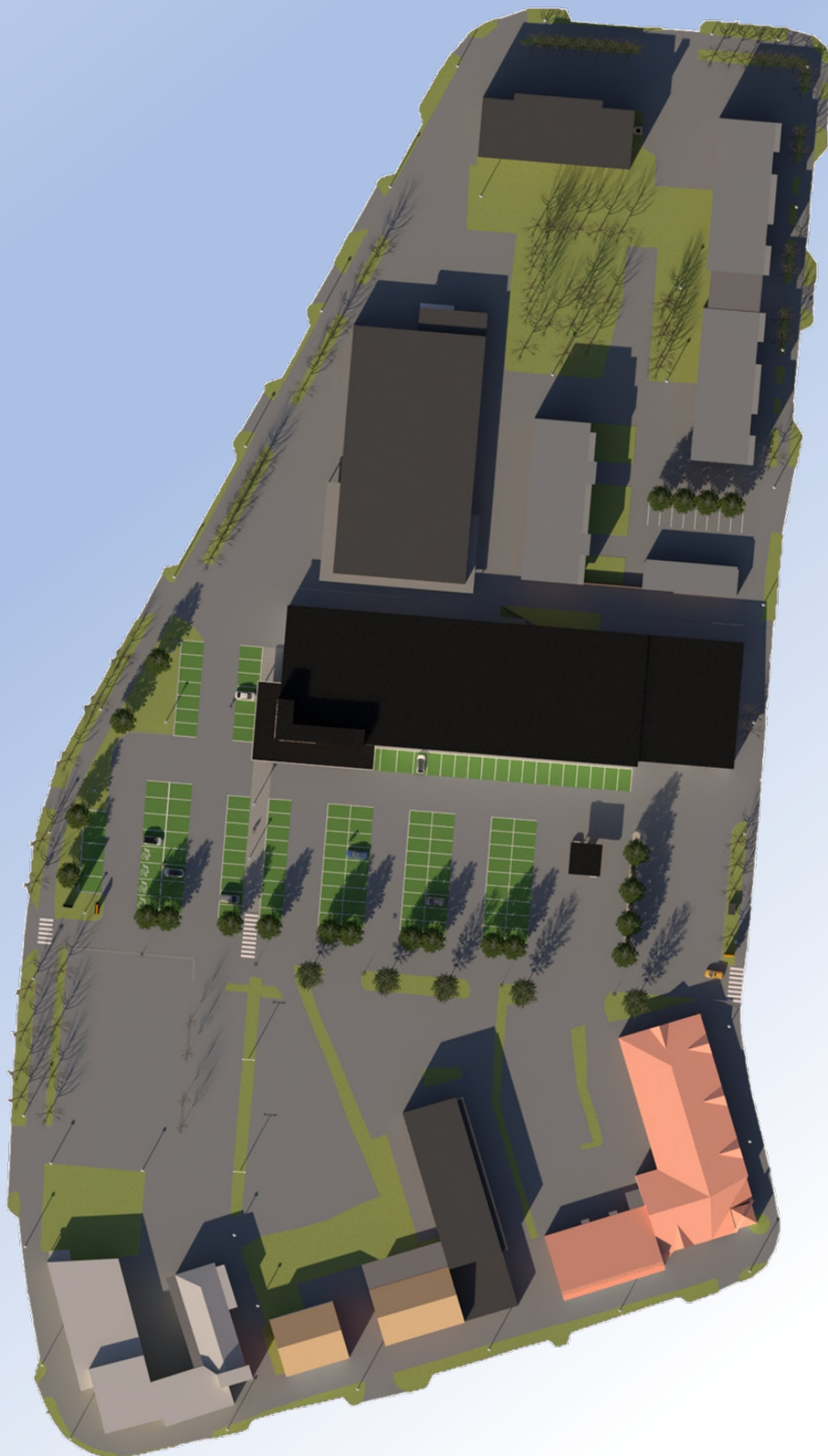
Mielipiteessä on esitetty huomionarvoisia näkökohtia taajamakuvaan kehittämisen kannalta.

1. Oulaskorttelissa on tällä hetkellä laaja ja jäsentymätön pysäköintialue, johon liittyy nykyinen sijainniltaan ja kunnoltaan epäedullinen torialue. Kaavaratkaisussa avoin alue laajenee edelleen pohjoiseen, mutta samalla uudisrakennus muodostaa aluetta selkeästi pohjoisesta rajaavan elementin. Nykyaikainen pysäköintialue Penttilänskadun varren rajaavine istutuksineen tulee rajaamaan aluetta. Kaavamuutos on ensimmäinen ja merkittävä vaihe Oulaskorttelin yleisilmeen uudistamisessa.

S-marketin osalta laadittua tontinkäyttösuunnitelmaa on kehitetty kaavatyön aikana vastaamaan alueen taajamakuvalle haasteisiin. Siinä esitetty myymäläkonsepti ja pysäköintijärjestelyt muodostavat aikaisemmin toteutetuissa kohteissa toimivaksi todetun kokonaisuuden.

2. Polttoaineen jakeluaseman toteuttaminen myymälän yhteyteen tarjoaa asiakkaille mahdollisuuden hoitaa polttoaineen tankkaus muiden ostosten yhteydessä. Polttoaineen jakelun kylmäasema sijoittuu huoltotilojen läheisyyteen ja on hyvin saavutettavissa. Kylmäaseman tulo alueelle ei ole varmaa ja ratkaistaan rakennuslupaprosessin yhteydessä.
3. Näkökohta huomioidaan ja tutkitaan kaavaehdotusvaiheessa.
4. Kaavakartan ohjeelliset rakennusalat kuvaavat myymälän toimintojen sijoittumista, eivätkä rajoita mahdollisia pieniä muutostarpeita rakennuslupavaiheessa. Lähtökohtaisesti myymälä toteutetaan laaditun tontinkäyttösuunnitelman mukaisesti, joka mahdollistaa riittävän asiakaspysäköinnin sekä toimivan logistisen ratkaisun.
5. Täydennetään havainnekuvaliitteeseen ehdotusvaiheessa.
6. Myymälälle laadittu tontinkäyttösuunnitelma mahdollistaa nykyisen myymälän toiminnan uuden myymälän rakentamisen aikana, joka on keskeinen lähtökohta myymälän uudistamisessa. Lisäksi ratkaisu on logistisesti pysäköintialueen laajuus, huoltoliikenne sekä kylmäaseman polttoainerekan vaatima ajoura huomioiden toimivaksi todettu ratkaisu.

Mielipiteen kuvassa esitetty ratkaisu olisi taajamakuvan kannalta kehityskelpoinen, mutta ei poistaisi laajan avoimen alueen ongelmaa ja olisi myymälän pysäköintijärjestelyjen, kylmäaseman sijoittamisen sekä muun logistiikan kannalta haasteellinen. Lisäksi myymälän muoto ei olisi myymälätoimintojen kannalta tarkoituksenmukaisin ratkaisu.



OULAINEN

Korttelin 1 asemakaavan muutos (S-market)

Havainnekuvat 1.12.2025

Liite 2

Kuvaluettelo

1. Tasokuva A1
2. Tasokuva A2
3. Näkymä Keskuskadun suunnasta
4. Näkymä luoteesta Keskuskadun suunnasta
5. Näkymä Rautatienkadun yli piha-alueelle
6. Näkymä katutasolta Keskuskadun suunnasta
7. Näkymä katutasolta nykyisen torin suunnasta
8. Näkymä lännestä katutasolta Penttilänskadun suuntaan
9. Näkymä katutasolta Rautatienkadulta Penttilänskadun suuntaan
10. Näkymä uuden myymälän piha-alueelle
11. Näkymä piha-alueelle Keskuskadun ylitse

1. Tasokuva A1



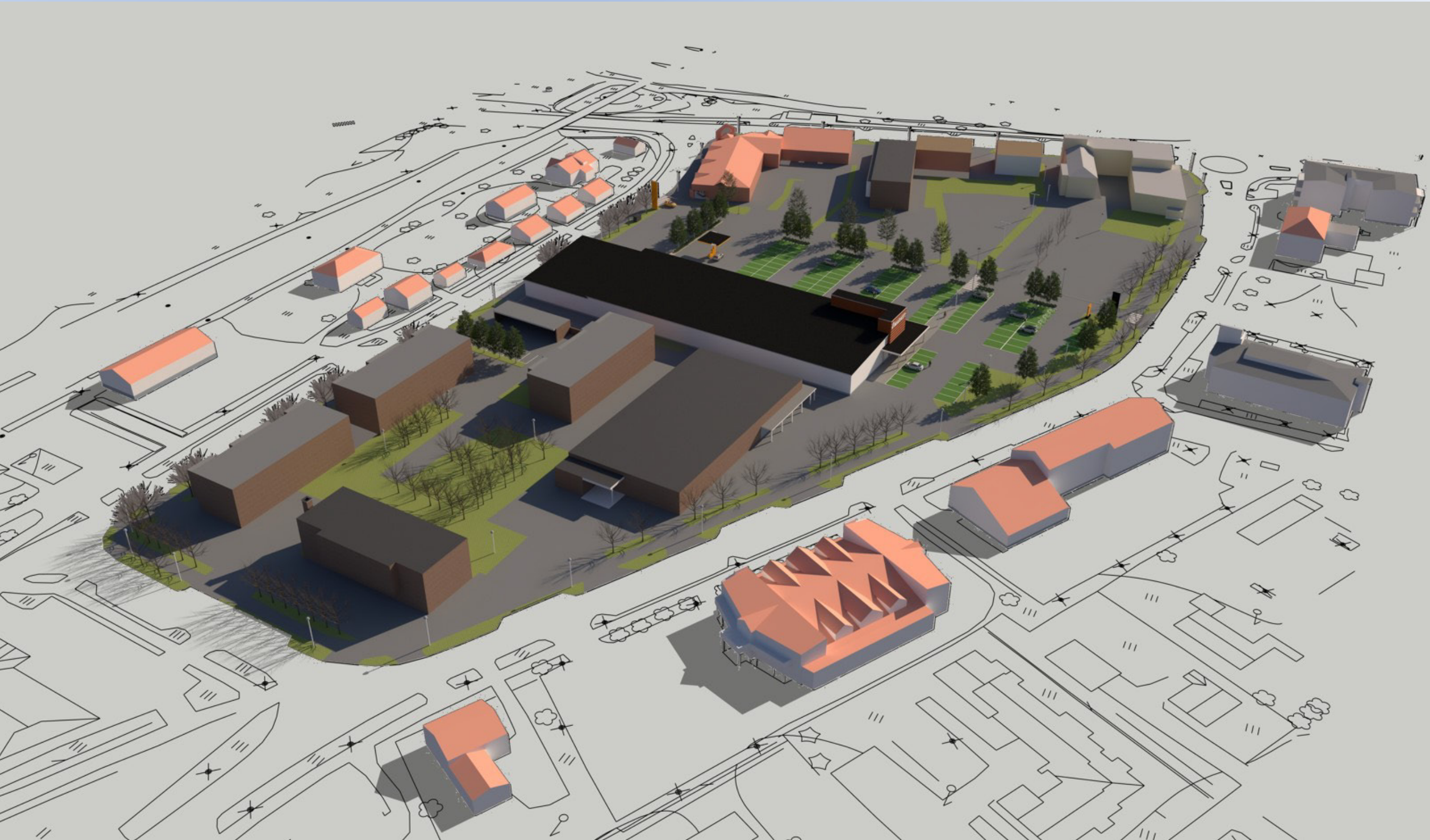
2. Tasokuva A2



3. Näkymä Keskuskadun suunnasta



4. Näkymä luoteesta Keskuskadun suunnasta



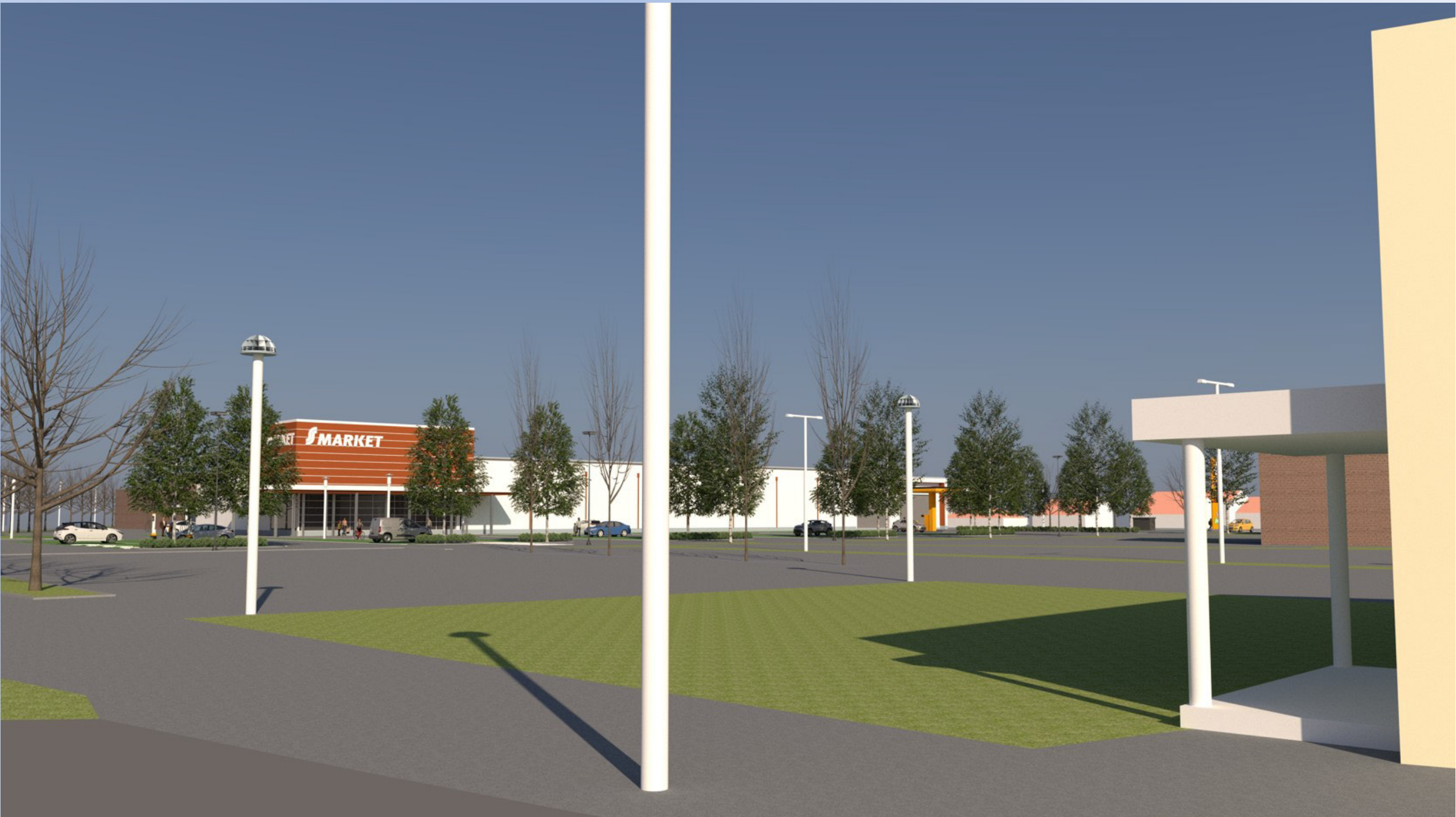
5. Näkymä Rautatienkadun yli piha-alueelle



6. Näkymä katutasolta Keskuskadun suunnasta



7. Näkymä katutasolta nykyisen torin suunnasta



8. Näkymä lännestä katutasolta Penttiläntien suuntaan



9. Näkymä katutasolta Penttilänskadulle Rautatiekadun suunnasta



10. Näkymä uuden myymälän piha-alueelle



11. Näkymä piha-alueelle Keskuskadun ylitse

