



Oulaisten kaupunki
Asemakaavan muutos korttelissa 1 (S-market)

Kaavaselostus 30.9.2025



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
4.2	Mitoitus	23
4.3	Kaavan vaikutukset.....	23
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
5	Asemakaavan toteutus.....	26

Liite 1. OAS vastineet

Liite 2. Havainnekuvat /mallinnukset 30.9.2025

Erillisenä

Asemakaavakartta 1:2000

30.9.2025



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 30.9.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos korttelissa 1	
Kaavan päiväys:	Valmisteluvaihe30.09.2025	
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:		
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:		
Hyväksyntä:		

1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

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

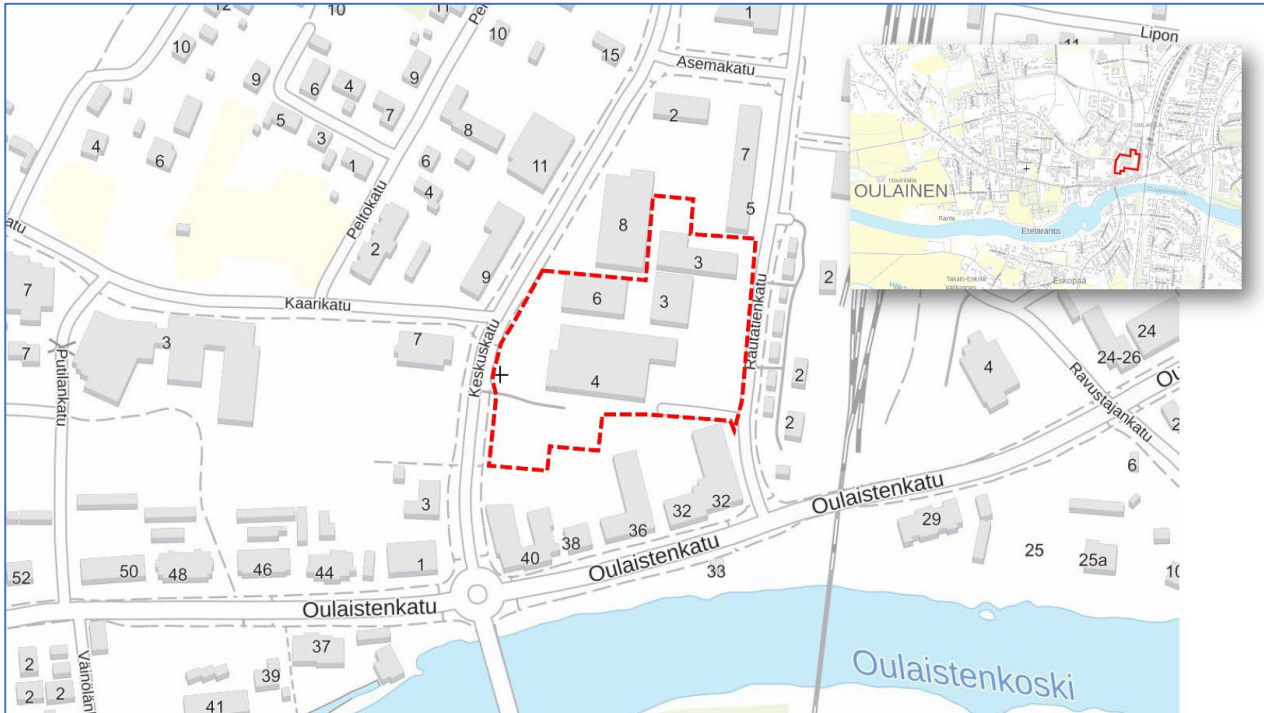
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden S-marketin rakentaminen kaupan nykyisen tontin pohjoispuolelle. Nykyinen myymälärakennus on toiminnassa uuden rakentamisen ajan ja puretaan uuden S-marketin valmistumisen jälkeen. Sen paikalle toteutetaan pääosa uuden myymälän asiakaspysäköintialueesta. 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 Penttilänskadun varressa on jonkin verran puustoa. S-marketin pysäköintialueella on muutamia pylvästuijia, Keskuskadun varrella on koivurivistöjä. Topografialtaan alue ympäristöineen on tasaista.





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



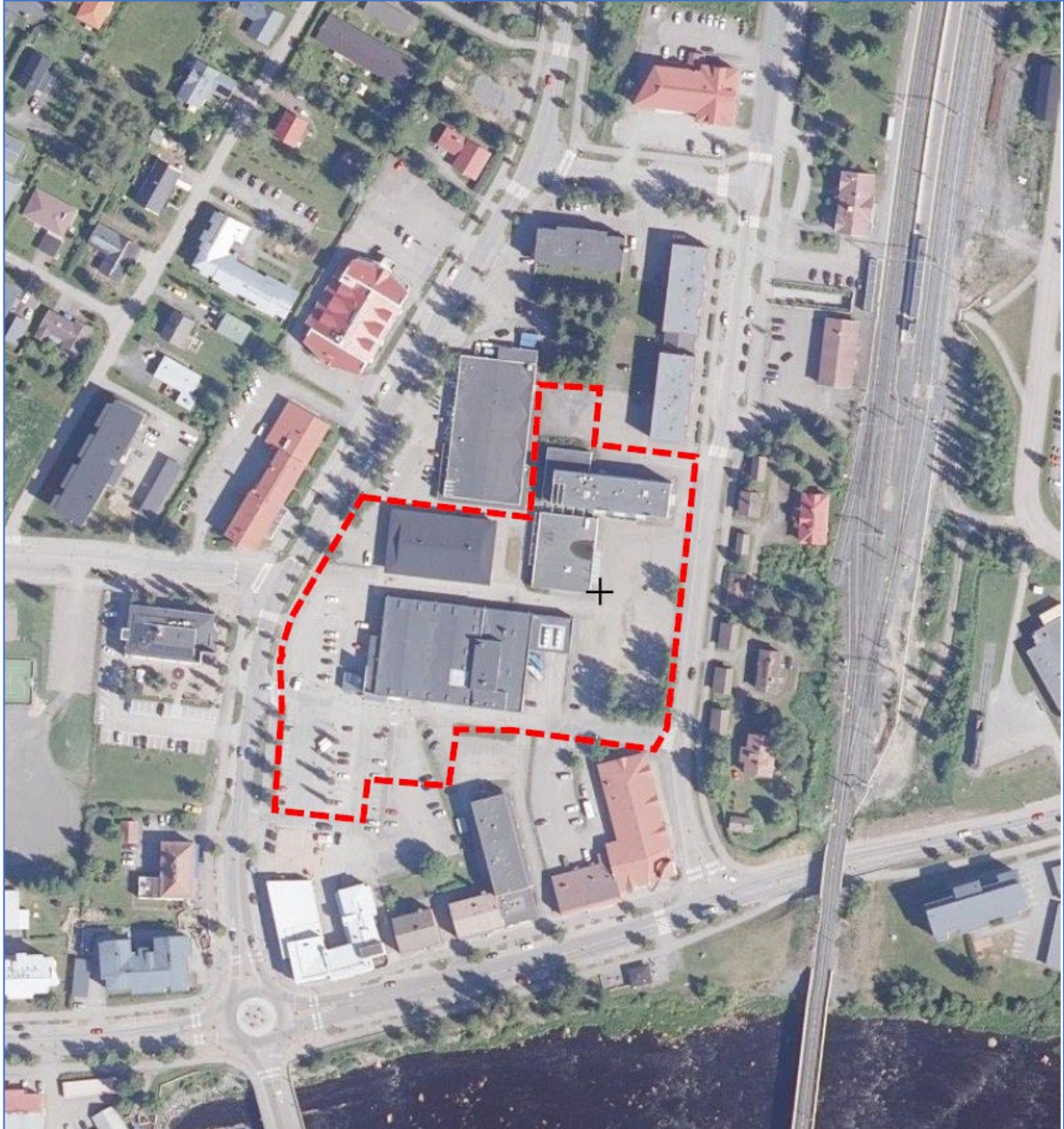
Kuva 3. Korttelin pohjoisosan puistoalueen puustoa.



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. Hotellirakennus Rautatienkadun varrella.



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 Oulasitenkadun ja Siltakadun liittymän suunnasta.



Kuva 17. Näkymä Keskuskatua etelään Tokmannin kohdalta.

Rautatienkadun katukuva on vaihteleva, keskuskorttelin 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.

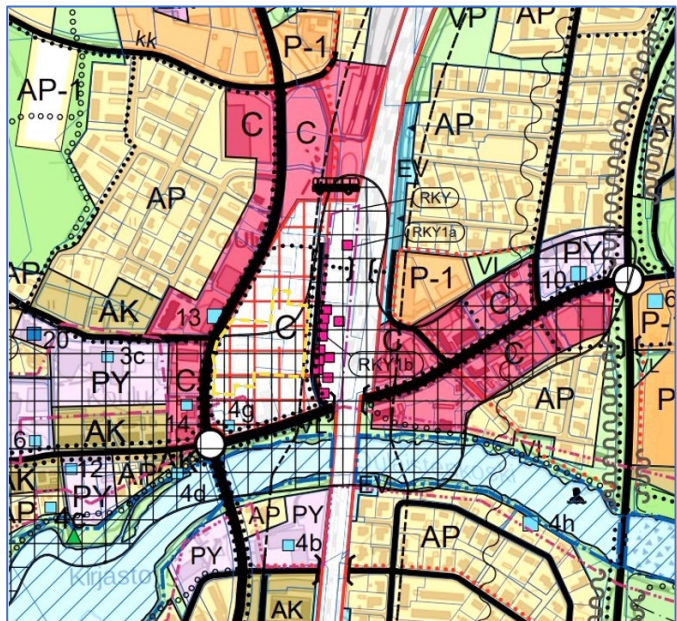
Kulku nykyisen S-marketin asiakaspysäköintialueille tapahtuu pääosin Keskuskadun kautta. Pysäköintialueet sijaitsevat myymälän eteläpuolella sekä länsipuolella. Myymälän huoltopiha sijoittuu Rautatienkadulle ja sinne liikennöidään Penttiläntien kautta.

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 rajaaminen (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.



Rautatiekadun 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.

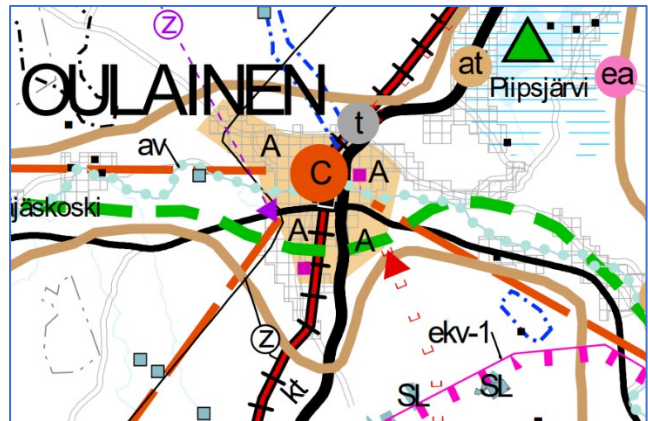
2.2 MAANOMISTUS

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.

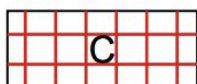
C

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.

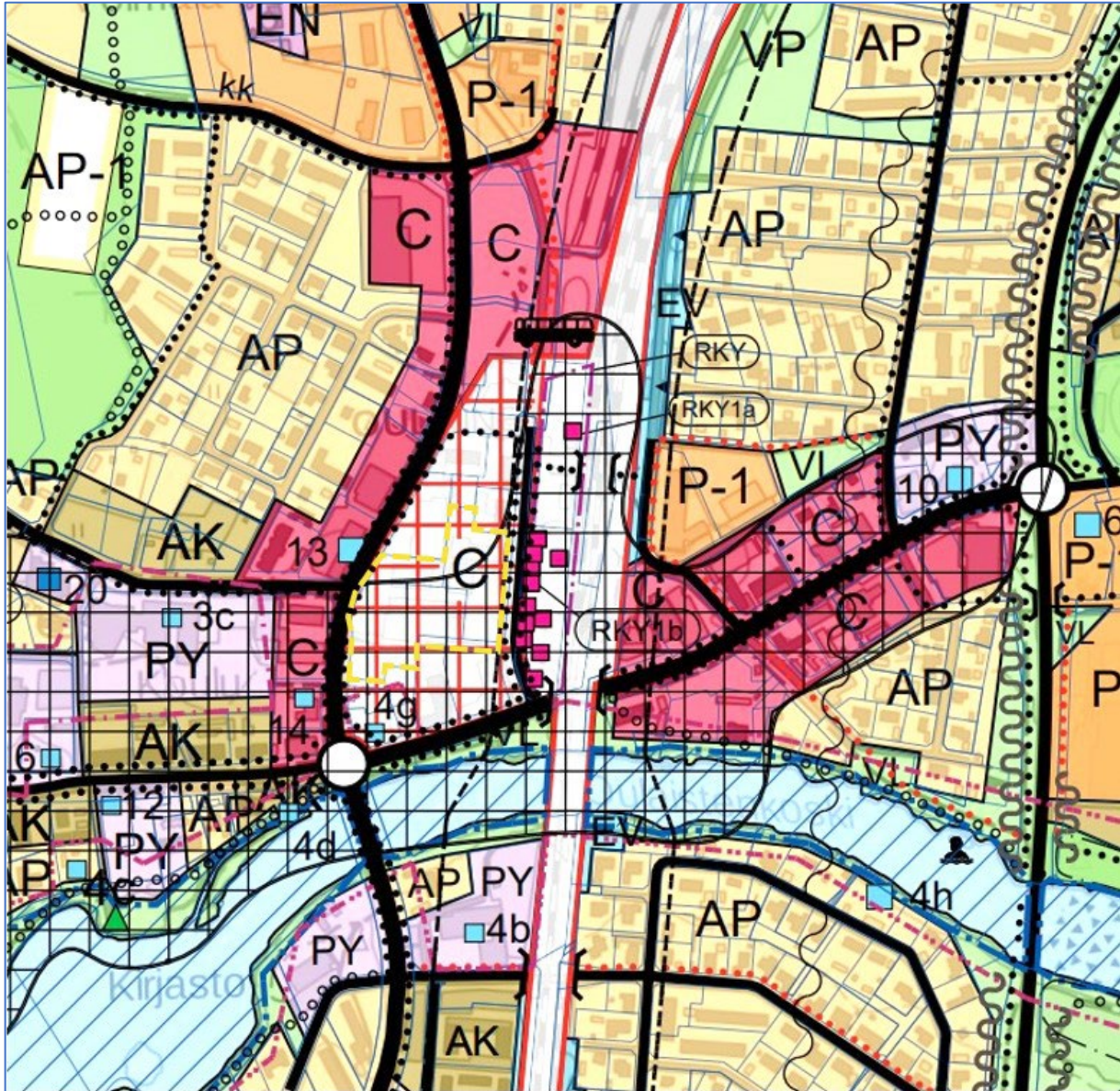


KEHITETTÄVÄ KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

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).



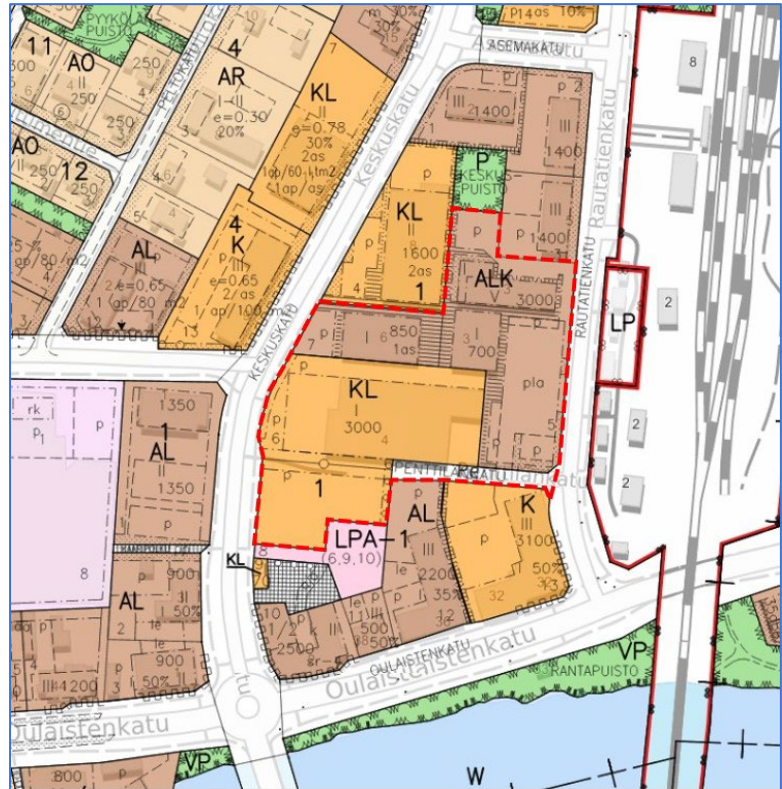
Kuva 28. Oulaisten keskustan osayleiskaavan päivitys (ote). Suunnittelualueen likimääräinen rajaus esitetty keltaisella katkoviivalla.



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). Kaavatyön aikana alueelle laaditaan 3D-havainnekuva, joilla havainnollistetaan uusien toimintojen sijoittumista suhteessa alueen nykyiseen rakennuskantaan, tonttikatujen näkymiä sekä uuden rakentamisen luonnetta ja vaikutuksia taajamakuvaan (liite 2).

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 pidetään alustavan aikataulun mukaisesti loka-marraskuussa 2025.

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.





Kuva 30. Uuden S-marketin tontinkäyttösuunnitelma (Polyplan 17.09.2025).

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVARATKAISU

4.1.1 Kaavaluonnos

Asemakaavan muutosalueen keskiosa, jonne uusi S-market sijoittuu, on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Korttelin rakennusoikeus on 3800 k-m² ja kerrosluku II. Rakennusoikeuden määrässä varaudutaan myymälän laajentamiseen sekä mahdollisten pienten liiketilojen sijoittamiseen myymälärakennuksen yhteyteen. Tontinkäyttösuunnitelmassa esitetty myymälän rakennusoikeus on 3000 k-m². Kortteliin on rakennettava 1 autopaikka/ 50 k-m².

KL-korttelissa on osoitettu ohjeellisilla rakennusaloilla myymälän, huollon, polttoaineen jakelupisteen sekä pysäköintialueiden sijainnit. Kortteli eteläosassa Penttilänkadun jatke on osoitettu ajoyhteys -merkinnällä (ajo). Korttelin halki uuden myymälän pääsisäänkäynniltä etelään kohti nykyistä torialuetta on osoitettu ohjeellisenä 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.

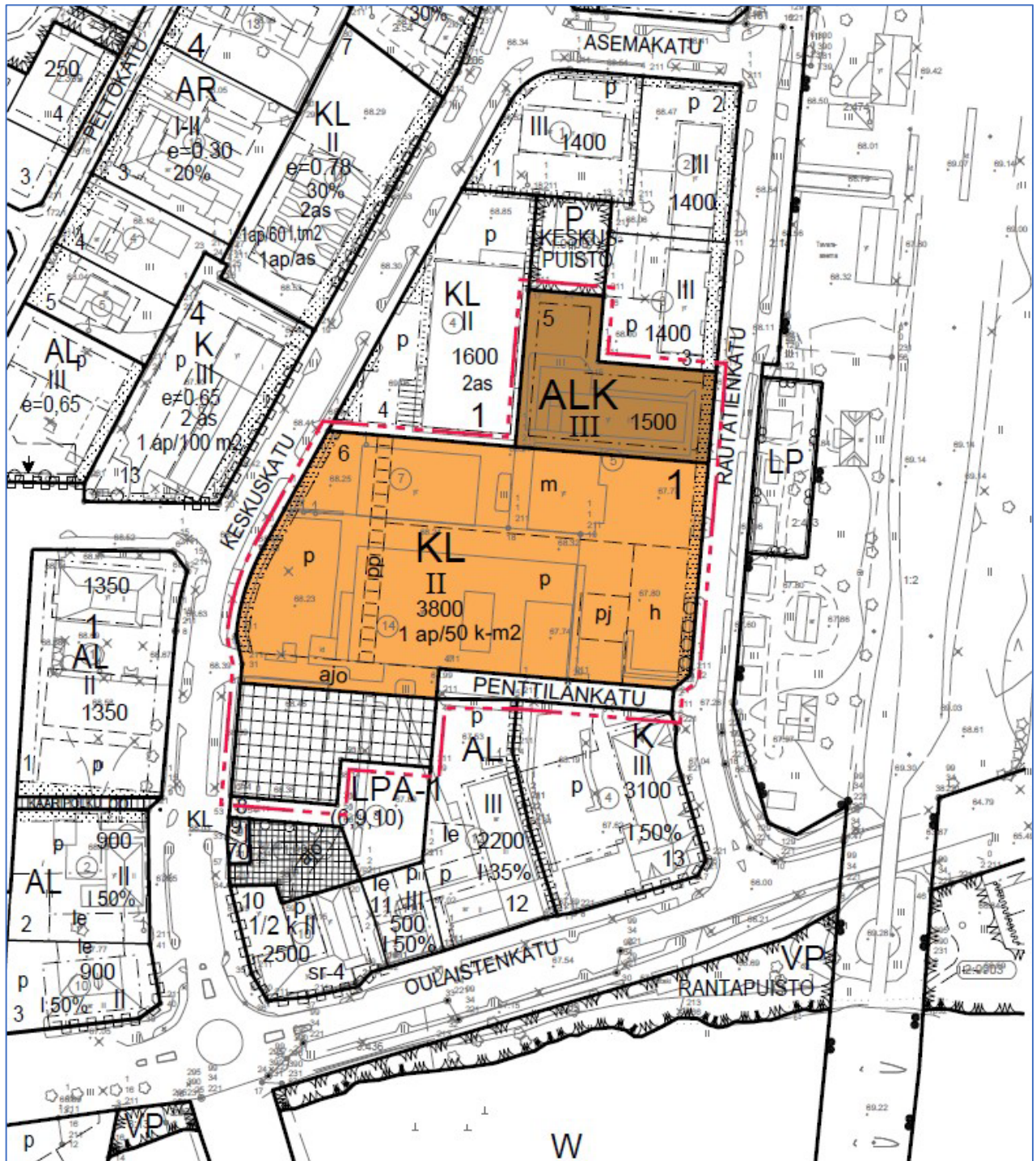
Keskuskadun ja Rautatienkadun varrelle on osoitettu istutettavat alueet. Rautatienkadun ja Penttilänselänkadun kulmaukseen on osoitettu säilytettävä puurivi -merkintä.

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.

4.2 MITOITUS

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

Kortteli	Tontti	Käyttötar- koitus	Tehokkuus	Pinta-ala (m ²)	Rak.oik. (k-m ²)	Kerros-luku
1	5	ALK	0,61	2460	1500	III
	6	KL	0,34	11160	3800	II
	katualue			644		
	torialue			1974		
		YHTEENSÄ		16238		

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 suunnittelu ympäristö 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 keskusta-alueen hyvien kevyen liikenteen yhteyksien varrelle luo edellytykset kestävien kulkumuotojen valinnalle.

Hiilen säilyminen on huomioitu osoittamalla korttelialueiden reunoille istutettavia alueita sekä säilytettäviä/istutettavia puurivejä. Viherryttämisellä 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 liikennemääriin, mutta liikennöinti Penttilänsäntien kautta tulee todennäköisesti kasvamaan.*
 - *Uuden myymälän pääsisäänkäynniltä etelään kohti nykyistä torialuetta osoitettu jalankulkuyhteys liittyy piha-alueita toisiinsa. Sijoittamalla sen kohdalle valaisinrivejä 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 viiranomaisvalvonnalla alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 30.9.2025



Kari Siipola
Projektipäällikkö



Ville Vihanta
Kaavoitusinsinööri

