



## 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.....	4
2.1	Suunnittelualan nykytila.....	4
2.1.1	Rakennettu ympäristö .....	4
2.1.2	Luonnonympäristö.....	4
2.1.3	Arkeologinen kulttuuriperintö.....	6
2.1.4	Liikenne.....	6
2.1.5	Tekninen huolto.....	7
2.1.6	Virkistys.....	7
2.1.7	Häiriöt .....	7
2.2	Maanomistus .....	7
2.3	Suunnittelutilanne .....	7
2.3.1	Maakuntakaava .....	7
2.3.2	Yleiskaava .....	8
2.3.3	Asemakaava.....	10
2.3.4	Rakennusjärjestys.....	11
2.3.5	Pohjakartta .....	11
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....	11
3.1	Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
3.1.1	Osalliset .....	11
3.1.2	Vireilletulo .....	12
3.1.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	12
4	Asemakaavan kuvaus .....	13
4.1	Kaavaratkaisu.....	13
4.1.1	Kaavaluonnos .....	13
4.1.2	Kaavaehdotus .....	15
4.1.3	Tekniset muutokset.....	16
4.2	Mitoitus .....	16
4.3	Kaavan vaikutukset.....	16
4.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	19
5	Asemakaavan toteutus.....	19

## LIITTEET:

**Liite 1** Asemakaavan seurantalomake

**Liite 2** Vertailu, kaavaehdotus vs. voimassa oleva asemakaava



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 TUNNISTETIEDOT

Selostus koskee 8.11.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kaavan nimi:	Oulaisten eteläisten teollisuusalueiden asemaakaavan muutos ja laajennus	
Kaavan päiväys:	Kaavaluonnos 18.2.2022 Kaavaehdotus 29.8.2022 Tekniset muutokset 8.11.2022	
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee 12.kintuperä kaupunginosan korttelia 11, 15.kivisenkangas kaupunginosan kortteleita 1-3, 5-7, 11-15, 17-19 ja 22-23 sekä niihin liittyviä viher-, erityis-, tie- ja katualueita. Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 1:2, 5:121, 5:124 ja 12:197 Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuvat 12.kintuperä kaupunginosan korttelit 11, 17 ja 18, 15.kivisenkangas kaupunginosan korttelit 1-3, 5-7, 11-15, 17-19 ja 22-23 sekä niihin liittyviä viher-, erityis-, rautatie-, tie- ja katualueita.	
Yhteystiedot:	<b><u>Kaavoittaja:</u></b> <b>Oulaisten kaupunki</b> Oulaistenkatu 12 (PL 22) 86300 Oulainen  Maanmittausinsinööri Terhi Hietala +358 44 479 3262 <a href="mailto:terhi.hietala@oulainen.fi">terhi.hietala@oulainen.fi</a>  Kaavavalmistelijä Kaija Mikkola +358 44 479 3264 <a href="mailto:kaija.mikkola@oulainen.fi">kaija.mikkola@oulainen.fi</a>	<b><u>Kaavakonsultti:</u></b> <b>Plandea Oy</b> Pitkäsillankatu 1-3 G 67100 Kokkola  Kaavoitusinsinööri, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 <a href="mailto:ville.vihanta@plandea.fi">ville.vihanta@plandea.fi</a>  Suunnittelija, YKS 549 Pekka Kujala +358 40 726 6050 <a href="mailto:pekka.kujala@plandea.fi">pekka.kujala@plandea.fi</a>
Vireilletulo:	10.3.2022	
Valmisteluvaiheen nähtävilläolo:	10.3.-31.3.2022	
Ehdotusvaiheen nähtävilläolo:	29.9.-28.10.2022	
Hyväksyntä:		

### 1.2 KAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavan laatiminen on tullut vireille kaupungin omasta aloitteesta ja sitä on käsitelty kaavoituskatsauksessa.

Suunnittelun tavoitteena on:

- Kaventaa kantatien varren puistoaluetta osayleiskaavan mukaiseksi
- Sallia kt86 ja st 786 kulmukseen OYK:n P-1 -tontille päivittäistavara ja huoltoasematoiminta sekä tutkia tontille mahdollista sisääntuloliittymää Haapavedentieltä
- Osoittaa alue lämpölaitokselle.
- Kantatieltä poistuneen levähdyspaikan kaavavarauksen poistaminen

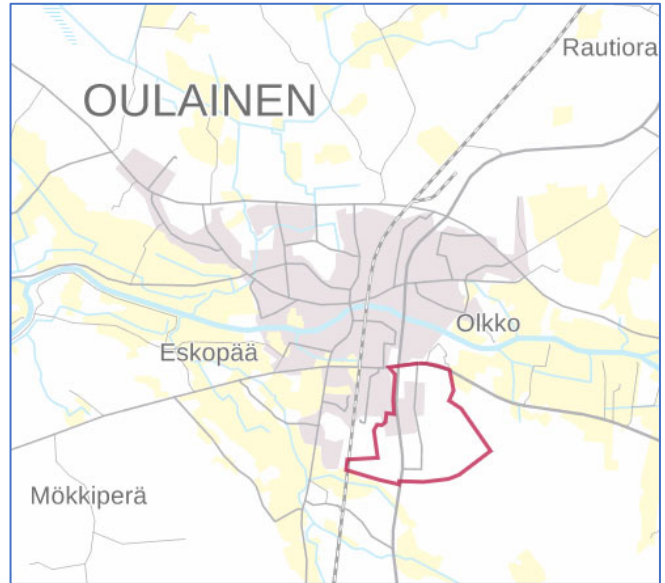


- Osoittaa asemakaavan laajennusalueelle Mekaniikkakadun eteläpuolelle teollisuustontteja
- Muilta osin yhtenäistää alueen kaavamerkintöjä

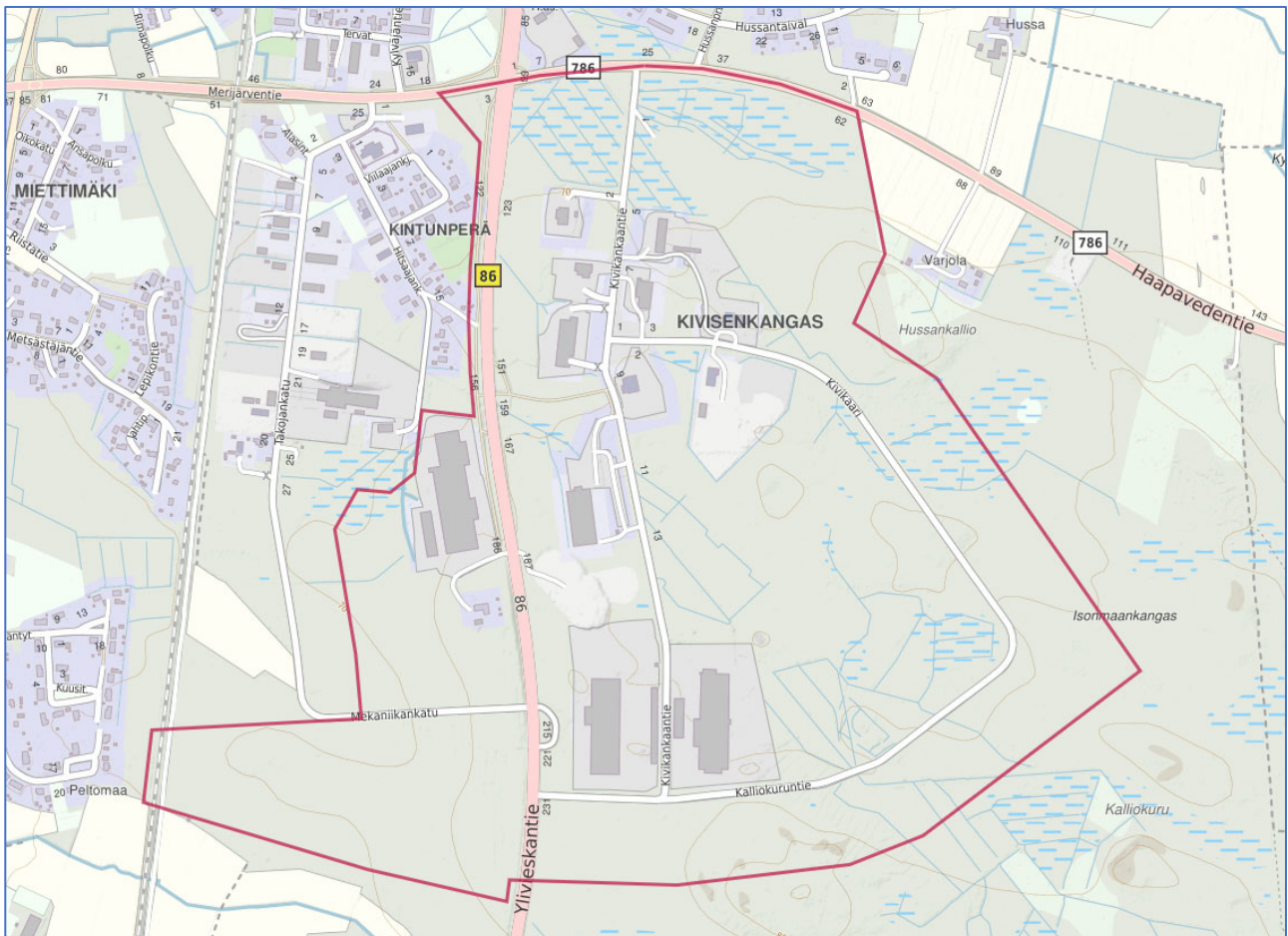
Alueelle laaditaan Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen asemakaavan muutos ja laajennus. Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus.

### 1.3 ALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS

Suunnittelualue sijaitsee Oulaisten kaupungissa Kivisenkankaan ja Kintunperän kaupunginosissa Haapavedentien (st 786) eteläpuolella. Alue kattaa suurimman osan Oulaisten eteläisistä teollisuusalueista.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. © Maanmittauslaitos.



Kuva 2. Suunnittelualueen tarkempi rajaus. © Maanmittauslaitos.



## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILA

#### 2.1.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on Oulaisten keskustaajaman eteläosassa pääosin teollisuusalueeksi kaavoitetulla alueella. Teollisuustonteista Kivikankaantien varsi sekä Mekaniikkakadun pohjoispuoli ovat rakentuneet, mutta Kalliokuruntien ja Kivikaaren alue on vielä rakentumaton. Alueella toimii mm. Lehto Group Oyj, Raita Sport Oy sekä Sievin Jalkine Oy. Kivisenkankaan teollisuusalueella on nykyisellään n. 450 työpaikka.

Haapavedentien varrelle kaavoitetut liiketontit ovat vielä rakentumattomia.

Suunnittelualueella Mekaniikkakadun pohjoispuolella sijaitsee teollisuusalueella yksi omakotitalo. Muutoin suunnittelualueella ei ole asutusta, mutta lähiympäristöön pohjois-, luoteis- ja länsipuolelle sijoittuu asuinalueita.

Oulaisten keskustaajaman osayleiskaavan yhteydessä on laadittu kulttuuriympäristön selvitys ja inventointi v.2019. Inventoinnin perusteella alueella ei ole suojeltavia rakennuksia.

##### 2.1.1.1 Kaupallisten palvelujen palveluverkko

Suunnittelualueella ei ole nykytilassa varsinaisia kaupallisia palveluita. Oulaisissa oli vuoden 2016 lopussa yhteensä 7 päivittäistavaramyymälää, joista 3 oli koko päivittäistavaravalikoimaa myyviä myymälöitä, yksi tavaratalo, 2 päivittäistavaroita myyviä erikoismyymälöitä ja yksi halpahintamyymälä. Erikoiskaupan myymälöitä Oulaisissa oli yhteensä 35, joista 6 toimi paljon tilaa vaativan erikoiskaupan toimialoilla, 18 muun erikoiskaupan toimialoilla sekä 11 moottoriajoneuvojen vähittäismyynnin ja polttoaineen vähittäismyynnin toimialoilla. Oulaisten päivittäistavarakaupan palveluverkkoa voidaan pitää melko kattavana. Oulaisten päivittäistavarakaupan ja erikoiskaupan palvelut sijaitsevat pääosin keskustaajamassa, n. 1 km päässä suunnittelualueen pohjoispuolella.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

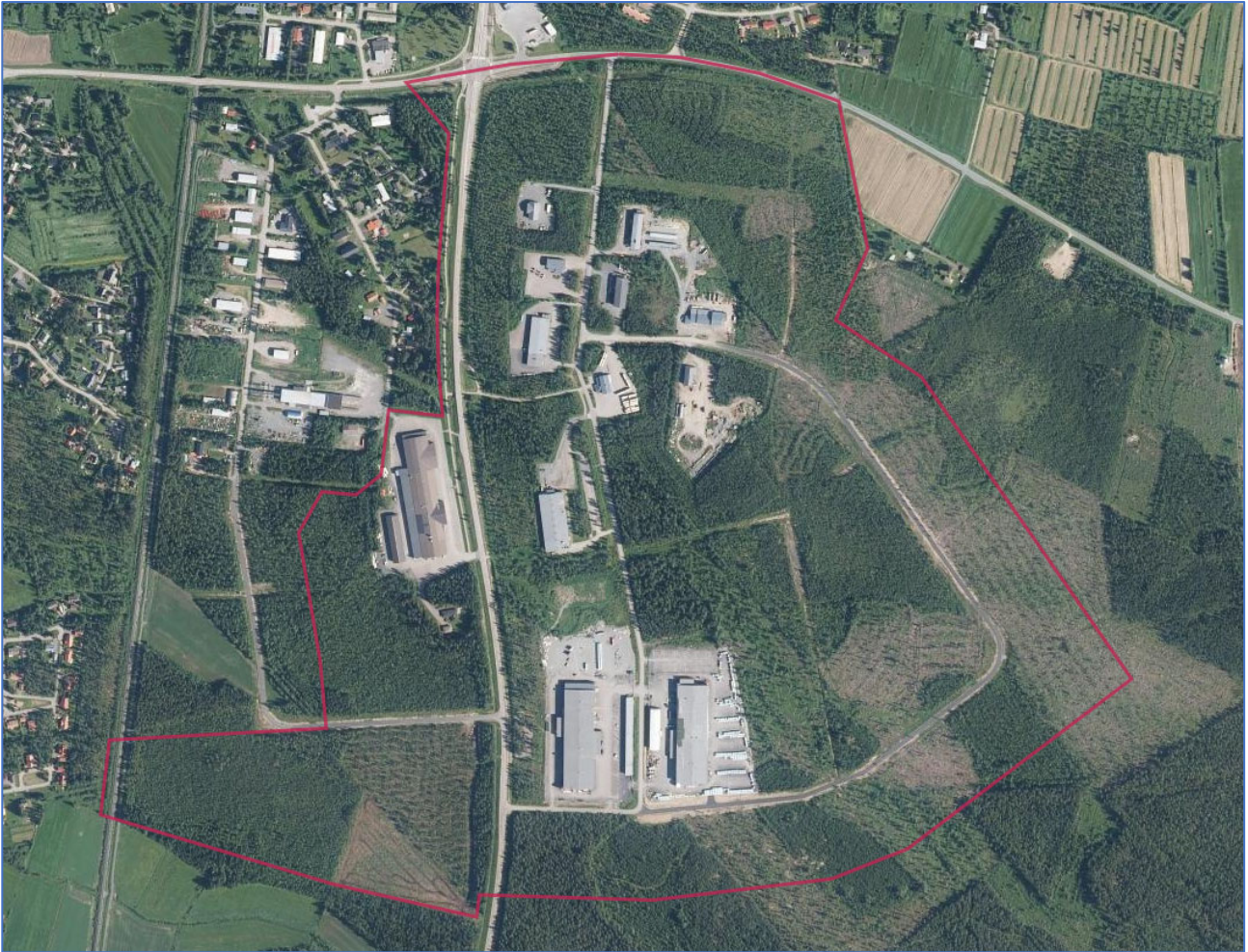
Suunnittelualueen rakentumattomat alueet ovat pääosin n. 50-vuotiasta tavanomaista sekapuustoista talousmetsää. Kaavan laajennusalueen metsät on hakattu viime vuosina, ollen iältään n. 10-vuotiasta. Kasvupaikkatyypiltään kaava-alueen metsät ovat pääosin kuivahkoja kankaita tai tuoreita kankaita.

Vuonna 2019 keskustan yleiskaavan laatimisen yhteydessä alueelle on laadittu luontoselvitys. Selvityksen mukaan alue on vahvasti ihmisen muokkaamaa. Kaava-alueelle ei sijoitu luonnontilaisia tai muita arvokkaita luontokohteita. Kaava-alueen mahdolliset uhanalaislajiston havaintojen paikkatiedot on tiedusteltu Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskuksen uhanalaisrekisteristä (5/2018). Alueella ei esiinny huomioitavia eläinlajeja (Suomen Lajitietokeskus/FinBIF. <http://tun.fi/HBF.66469> (haettu 26.8.2022)).

Happamien sulfaattimaiden esiintyminen on GTK:n toimesta tehdyissä selvityksissä arvioitu hyvin pieneksi.

Suomen Ympäristökeskuksen ylläpitämään maaperän tilan MATTI tietojärjestelmään on kerätty tietoja maa-alueista, joilla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita ja alueista, jotka on tutkittu tai kunnostettu. MATTI-järjestelmässä on yksi PIMA-kohde (100319309) suunnittelualueen keskiosassa Ylivieskantien varressa.





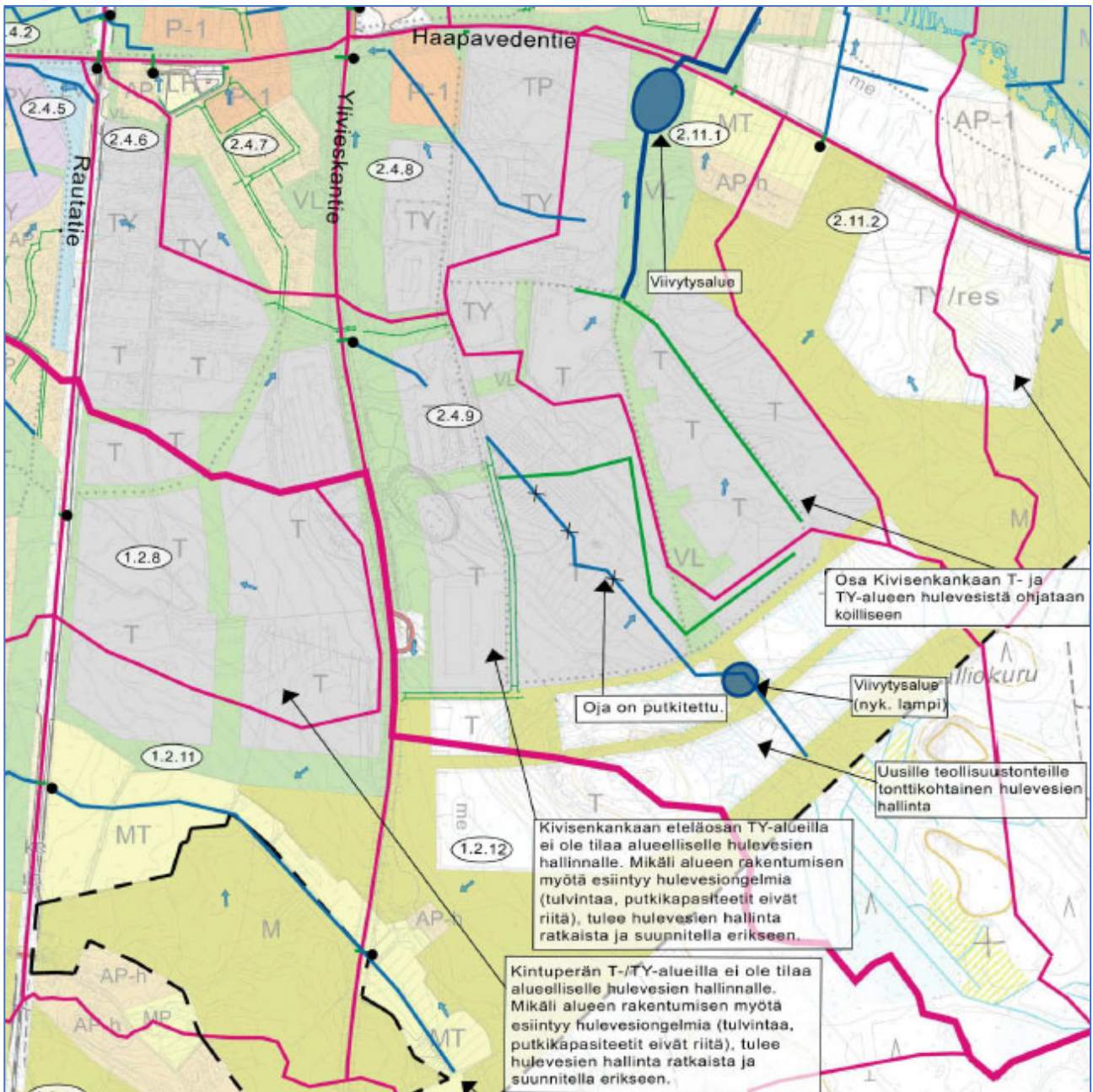
*Kuva 3. Ortoilmakuva suunnittelualueelta. © MML*

#### 2.1.2.1 Hulevesiselvitys

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

Karttatarkasteluna on selvityksessä osoitettu ohjeellisia hulevesien viivytysalueita osayleiskaavan VL-alueille. Teollisuusalueille on esitetty vaatimus tonttikohtaisesta hulevesien hallinnasta. Tontti- ja korttelikohtaiset hallintatoimenpiteet esitetään mitoitettavan viivytysvaatimuksella 1 m<sup>3</sup> viivytystä 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa kohti. Em. mitoitus vastaa noin 10 mm sademäärää.





Kuva 4. Ote hulevesiselvityksestä

### 2.1.3 Arkeologinen kulttuuriperintö

Syksyllä 2019 Keskustan osayleiskaavatyön yhteydessä Keski-Pohjanmaan ArkeologiaPalvelu suoritti alueelle arkeologisen inventoinnin. Suunnittelualueelta ei entuudestaan tunnettu, eikä inventoinnissa löydetty uusia muinaisjäänöksiä. Muinaismuistotilanne on vielä tarkistettu muinaisjäänösrekisteristä asemakaavatyön yhteydessä 26.8.2022.

Ajantasainen muinaismuistotilanne tulee tarkastaa muinaisjäänösrekisteristä, [www.kyppi.fi](http://www.kyppi.fi).

### 2.1.4 Liikenne

Suunnittelualueen läpi pohjois-etelä-suuntaisesti kulkee kantatien 86 (Ylivieskantie) ja itä-länsi-suuntaisesti seututie 786 (Haapavedentie). Ylivieskantieltä on yksi tonttiliittymä länteen teollisuusalueelle sekä kaksi katuliittymää, kokoojakatuina toimivat Mekaniikankatu ja Kalliokuruntie. Haapavedentieltä etelään lähtee kokoojaväylä Kivikankaantie.



Väyläviraston tilastojen mukaan vuonna 2021 suunnittelualueella Ylivieskantien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä oli 3792 ajoneuvoa, josta raskasta liikennettä 334 ajoneuvoa. Haapavedentielle kulki keskimäärin 991 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskasta liikennettä 69 ajoneuvoa.

Haapavedentien ja Ylivieskantien risteysalueella on liikennevalo-ohjaus ja alueella 60 km/h nopeusrajoitus. Noin 160 m risteyksestä Ylivieskantien nopeusrajoitus muuttuu 80 km/h.

Suunnittelualueella on Haapavedentielle yksi ja Ylivieskantiellä kolme linja-autopysäkkiä. Oulaisten rautatieasema sijaitsee n. 2 km päässä suunnittelualueelta pohjoiseen Oulaisten keskustassa.

Ylivieskantien länsipuolelle kulkee kevyen liikenteen väylä. Suunnittelualueen keskivaiheilla väylä alittaa Ylivieskantien, kulkien Kivikankaantielle. Lisäksi valo-ohjatulta risteykseltä tulee kevyen liikenteen väylä Haapavedentien vartta linja-autopysäkeille.

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

#### 2.1.5 Tekninen huolto

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

#### 2.1.6 Virkistys

Oulaisten keskustan monipuoliset liikunta- ja virkistyspaikat ovat alueelta helposti saavutettavissa. Ylivieskantien varressa kulkee Jokilaakson kelkkailijat Ry:n moottorikelkkareitti.

#### 2.1.7 Häiriöt

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

Oy Finnrock Ab on suorittanut raideliikennetärinämittauksen Oulaisten keskustan läpi kulkevan junaradan lähialueella vuonna 2019. Mittauskohteen ohittaa päivittäin noin 30 henkilöjunaa sekä noin 15 tavarajunaa. Värähtelyluokka A ”hyvät asuinolosuhteet” täyttyy yli 50 metrin etäisyydellä radasta.

## 2.2 MAANOMISTUS

Suunnittelualue on pitkälti kaupungin omistuksessa. Maantie- ja rautatiealue on valtion hallinnassa sekä asemakaavan muutosalueella osa kiinteistöistä on yksityisessä omistuksessa.

## 2.3 SUUNNITTELUTILANNE

### 2.3.1 Maakuntakaava

Oulainen kuuluu Pohjois-Pohjanmaan maakuntaan; tällä hetkellä maakunnassa on neljä lainvoimaisena olevaa maakuntakaavaa, joista seuraavat kolme ohjaavat kaavoitusta suunnittelualueella:

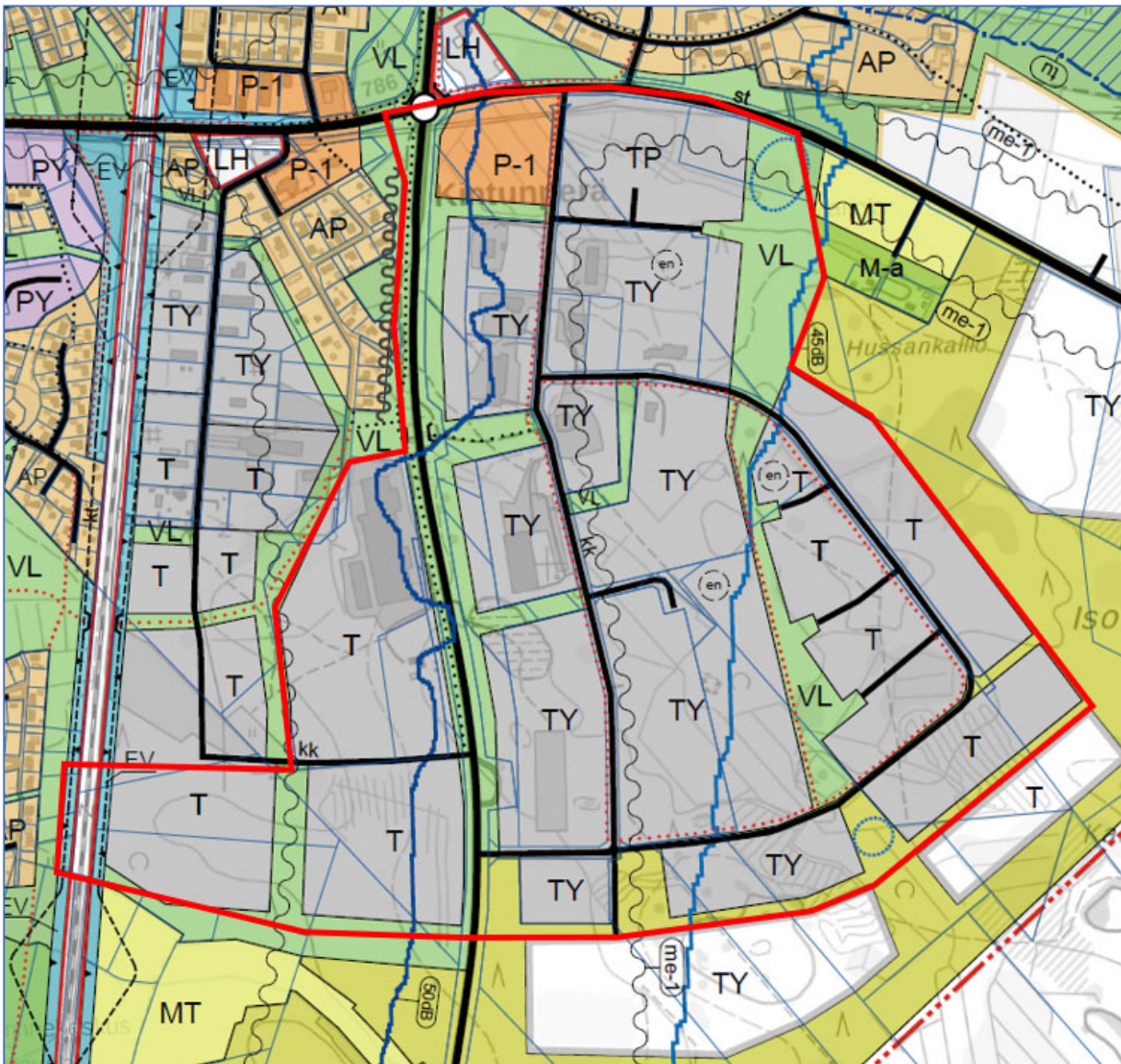
- 1. vaihemaakuntakaava, joka aloitti kokonaismaakuntakaavan kolmivaiheisen uudistamistyön, on hyväksytty 2.12.2013 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2015 (YM1/5222/2014), lainvoimaiseksi kaava tuli 3.3.2017 (KHO) (energiantuotanto ja -siirto, kaupan palvelurakenne, luonnonympäristö, liikennejärjestelmä ja logistiikka)
- 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja sai lainvoiman 2.2.2017 (kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne, virkistys- ja matkailualueet, seudulliset ampumaradat ja materiaalikeskukset, puolustusvoimien alueet).
- 3. vaihemaakuntakaava (pohjavesi- ja kiviainesalueet, mineraalipotentiali- ja kaivosalueet, tuuli-voima, suoalueiden ja verkostojen tarkistukset, Vaalan ja Himangan kaavamerkintöjen tarkistukset,







- Alue on tarkoitettu ympäröivän asutuksen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen on sallittua.
- Rautatieliikenteen alue. (LR)
- Suojaviheralue. (EV)
- Maa- ja metsätalousvaltainen alue. (M)
- Kantatie, seututie, kokoojakatu, liityntä- tai tonttikatu. (musta viiva)
- Kiertoliittymä tai liikennevalot (musta ympyrä)
- Kevyen liikenteen reitti. (musta palloviiva)
- Uusi kevyen liikenteen reitti. (punainen palloviiva)
- Kevyen liikenteen alikulku.
- Ohjeellinen hulevesien viivytysalue. (sininen katkoviivasoikio)
- Vaihtoehtoinen lämpölaitoksen sijoituspaikka (en)
- Raideliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso. (sininen viiva)
- Ajoneuvoliikenteen ohjeellinen melualue. (me-1, aaltoviiva)
- Radan tärinäalueen raja, tärinäluokka C (musta katkoviiva)



Kuva 6. Ote alueella voimassaolevasta osayleiskaavasta. Suunnittelualueen yleispiirteinen rajaus punaisella.



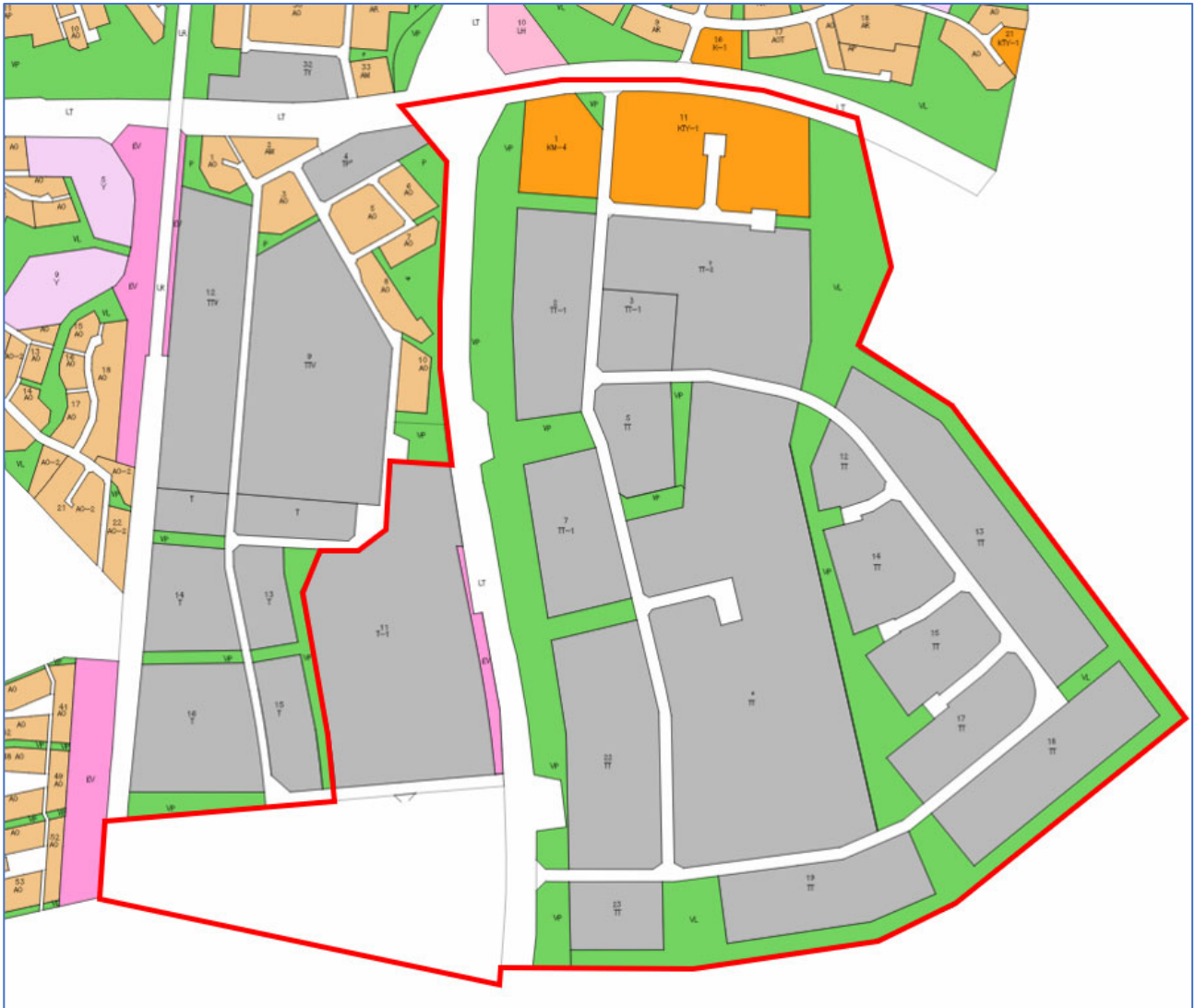
### 2.3.3 Asemakaava

Pääosin suunnittelualueella on voimassa eri aikoina laadittuja asemakaavoja. Alueen lounaisosassa ei ole asemakaavaa.

Voimassa olevissa asemakaavoissa on osoitettu suunnittelualueelle seuraavia aluevarauksia:

- Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikön, jonka suurin sallittu kerrosala on 5000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa sijoittaa myös toimistorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Korttelialueella tulee rakentaa vähintään yksi autopaikka kutakin liike- ja toimistohuoneiston yhteenlasketun kerrosalan 60 m<sup>2</sup> kohti. (KM-4)
- Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia sekä niiden toimintaan liittyviä myymälärakennuksia, ei kuitenkaan päivittäistavaramyymälää. (KTY-1)
- Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Korttelin saa rakentaa 2 asuntoa sellaista henkilökuntaa varten, jonka jatkuva läsnäolo on laitoksen suuruuden tai toiminnan kannalta välttämätöntä. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristön asutusta häiritsevää melua, tärinää, ilma pilaantumista tai muuta vastaavaa häiriötä. (T-1)
- Teollisuusrakennusten korttelialue. (TT)
- Teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa pölyä tai ilman pilaantumista. (TT-1)
- Teollisuusrakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua tai tärinää tai pölyä ja muuta ilman pilaantumista. (TT-2)
- Puisto. (VP)
- Lähivirkistysalue. (VL)
- Suojaviheralue. (EV)
- Yleisen tien alue. (LT)
- Katu





Kuva 7. Ote asemakaavayhdistelmästä. Punaisella suunnittelualueen likimääräinen raja.

### 2.3.4 Rakennusjärjestys

Oulaisten kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan vuonna 2002. Kaupungissa on aloitettu rakennusjärjestyksen uusimistyö.

### 2.3.5 Pohjakartta

Suunnittelun pohjana on käytetty Oulaisten kaupungin digitaalista pohjakarttaa.

## 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 (valmisteluvaihe) ja muistutuksia (ehdotusvaihe) sekä viranomaisten ja yhteisöjen antaa lausuntoja.

Osallisia ovat (MRL 62 §):



<ul style="list-style-type: none"><li>• alueen maanomistajat</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:<ul style="list-style-type: none"><li>○ Oulaisten kaupungin eri hallintokunnat</li><li>○ Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus</li><li>○ Pohjois-Pohjanmaan liitto</li><li>○ Pohjois-Pohjanmaan museo</li><li>○ Väylävirasto</li><li>○ Jokilaakson pelastuslaitos</li><li>○ Ympäristöpalvelut Helmi</li><li>○ Elenia Verkko Oy</li><li>○ Loimua</li><li>○ Elisa Oyj</li><li>○ Telia Finland</li><li>○ DNA Oyj</li><li>○ Oulaisten Kuitu Oy</li></ul></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• muut osalliset</li></ul>

### 3.1.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 10.3.2022 saman aikaisesti kuin kaavaluonnos on asetettu nähtäville.

### 3.1.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

#### 3.1.3.1 Aloitusvaihe

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

#### 3.1.3.2 Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos on asetettu yleisesti nähtäville 10.3.-31.3.2022 väliseksi ajaksi. Luonnoksesta saatiin palautetta (6 lausuntoa ja 0 mielipidettä) seuraavasti:

Oulainen, valvonta- ja lupalautakunta, 2.3.2022

- Ei huomautettavaa

Elenia Oyj, 15.3.2022

- Pyydetään varaamaan et-alueet nykyisille ja uusille puistomuuntamoille

Telia Finland Oyj, 17.3.2022

- Ei huomautettavaa

Väylävirasto, 30.3.2022

- Mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinä Haitat tulee huomioida

Ympäristöpalvelut Helmi, terveysuojeluviranomainen, 30.3.2022

- Ei huomautettavaa

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 1.4.2022



- Liikerakennustontille ei tulisi mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksikköä
- Kaavan lähtötietoja ja vaikutusten arviointia tulee täydentää kaupallisten ja liikenteellisten vaikutusten osalta
- Osayleiskaavan selvityksiä tulisi lisätä kaavamateriaaliin
- Maakuntakaavatilanne tulee tarkistaa
- Jos VL-alueella ei saavuteta VNP:n 993/1992 melun ohjearvovaatimuksia, alue tulisi merkitä EV-alueeksi (suojaviherialue)
- KL-korttelin liikenne tulee järjestää Kivikankaantien kautta, suuntaisliittymä vaatii liikennesuuntien rakenteellisen erottamisen

Lausunnot on huomioitu kaavaehdotuksen laadinnassa ja niihin on laadittu erillinen vastine.

### **3.1.3.3 Ehdotusvaihe**

Kaavaehdotus on asetettu yleisesti nähtäville 29.9.-28.10.2022 väliseksi ajaksi. Ehdotuksesta saatiin palautetta (6 lausuntoa ja 0 muistutusta) seuraavasti:

Jokilaakson pelastuslaitos, 27.9.2022

- Ei huomautettavaa

Elenia Oyj, 29.9.2022

- Ei huomautettavaa

Oulainen, valvonta- ja lupalautakunta, 20.10.2022

- Ei huomautettavaa

Väylävirasto, 24.10.2022

- Ei huomautettavaa

Ympäristöpalvelut Helmi, terveysuojeluviranomainen, 27.10.2022

- Ei huomautettavaa

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, 8.11.2022

- MATTI-rekisterissä oleva PIMA-kohde olisi hyvä esittää kaavakartalla

Lausuntoihin on laadittu erillinen vastine.

### **3.1.3.4 Hyväksyminen**

Kaupunginvaltuuston hyväksyntä alustavasti loppuvuodesta 2022.

## **4 ASEMAKAAVAN KUVAUS**

---

### **4.1 KAAVARATKAISU**

#### **4.1.1 Kaavaluonnos**

Suunnittelun peruslähtökohtana on ollut ajantasaistaa voimassa olevaa asemakaavaa osayleiskaavaan perustuen sekä yhtenäistää alueen kaavamerkintöjä. Lounaisosan asemakaavan laajennusalueelle on osoitettu teollisuutta osayleiskaavan mukaisesti.

12. Kintunperän kaupunginosan kortteli 11 on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa 2 asuntoa sellaista henkilökuntaa varten, jonka jatkuva läsnäolo on laitoksen suuruuden tai toiminnan kannalta välttämätöntä.



Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristön asutusta häiritsevää melua, tärinää, ilma pilaantumista tai muuta vastaavaa häiriötä (T-1). Korttelialueen ja Ylivieskantien välinen suojaviheralue (EV) on muutettu lähivirkistysalueeksi (VL) sekä pieneltä osin yhdistetty teollisuusalueeseen. Ylivieskantieltä on osoitettu ajoneuvoliittymä korttelialueelle. Lisäksi korttelialue on jaettu kiinteistöjaotuksen mukaisesti kahdeksi ohjeelliseksi tontiksi.

Asemakaavan laajennusalueelle on osoitettu kaksi kortteliä 17 ja 18. Kortteli 17 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), joka on kahdeksi tontiksi ja kortteli 18 teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT). Korttelin 18 itä- ja länsipuolella on lähivirkistysaluetta ja korttelin 17 länsipuolelle suojaviheralue (EV), jonka takana kulkee rautatie (LR).

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna 15. Kivisenkangas kaupunginosan korttelin 1 kaavamerkintä liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksikön, mutta ei päivittäistavarakauppaa (KM-4) on muutettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Kaavamerkintä mahdollistaa päivittäistavarakaupan rakentumisen alueelle. Alueen rakennusoikeus on 5000 k-m<sup>2</sup> ja alueelle voisi sijoittaa polttoaineen jakeluaseman (pj). Haapavedentieltä on osoitettu uusi ajoneuvoliittymä, jolta on sallittu vain yksisuuntainen ajoneuvoliikenne maantieltä korttelialueelle. Korttelialueelta maantielle suuntautuvan ajoneuvoliikenteen tulee kiertää Kivikan kaantien kautta.

Korttelit 2, 3 ja 7 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa melua tai tärinää tai pölyä ja muuta ilman pilaantumista (TT-2). Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kyseisten kortteleiden kaavamerkinnot on yhtenäistetty.

Korttelit 5, 6, 19, 22 ja 23 on, korttelin 6 tonttia 2 lukuun ottamatta, osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti teollisuusalueiden korttelialueeksi (TT). Korttelin 6 tontti 2 on osoitettu energiahuollon alueeksi (EN), jolle on mahdollista sijoittaa lämpölaite.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kortteleiden 12-15, 17 ja 18 kaavamerkintä on muutettu teollisuusrakennusten korttelialueesta (TT) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Kortteli 11 on osoitettu nykykaavan mukaisesti toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia sekä niiden toimintaan liittyviä myymälärakennuksia, ei kuitenkaan päivittäistavaramyymälää (KTY-1).

Kaikkien korttelialueiden rakennusoikeus on yhtenäistetty ja osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,5$ , pois lukien kortteli 1 (KL), jonka rakennusoikeus on 5000 k-m<sup>2</sup> sekä korttelin 6 tontin 2 EN-alue, jonka tehokkuusluku on  $e=0,2$ . Kerrosluku korttelialueilla on 2.

Korttelialueiden reunoille ja välille on lähivirkistysaluetta (VL). Alueen pohjois- ja eteläosaan on yleiskaavan mukaisesti osoitettu ohjeellinen alueelliselle hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta voidaan johtaa kortteleiden hulevesiä ja viivytetään katualueiden hulevesiä allas- ja ojarakentein (hule). Kalliokuruntien ja Ylivieskantien risteyksen tuntumaan on näytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ohjeellinen alue, jolle saa sijoittaa mainostornin (mt).

Haapavedentie ja Ylivieskantie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT). Ylivieskantien eteläosassa aiemmin sijainnut levähdyspaikka on poistettu ja liitetty osaksi viereistä viheraluetta.



Suunnittelualueen kokoojaväylinä toimivat Kivikankaantie, Kalliokuruntie, Kivikaari ja Mekaniikkakatu nimiset katualueet. Kokoojaväyliltä erkaantuu pienempiä katualueita.

Lähivirkistysalueille ja LT-alueiden reunalle on osoitettu ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä (pp).

Kivikaaren varrelle korttelialueille sekä Kintuperän kortteleiden 17 ja 18 etelärajalle on näytetty säilytettävä/istutettava puurivi.

Kivikankaantien, Kalliokuruntien ja Mekaniikkakadun maanteiden puoleisiin risteyskiin sekä korttelin Kintunperän korttelin 11 pohjoisosaan on osoitettu liittymäkielto.

Sähköverkon 20 kV:n maakaapelit, jotka kulkevat kortteli- tai viheralueilla on osoitettu omalla merkinnällä (z).



*Kuva 8. Kaavaluonnos.*

#### 4.1.2 Kaavaehdotus

Valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen kaavaratkaisuun on tehty seuraavat muutokset:

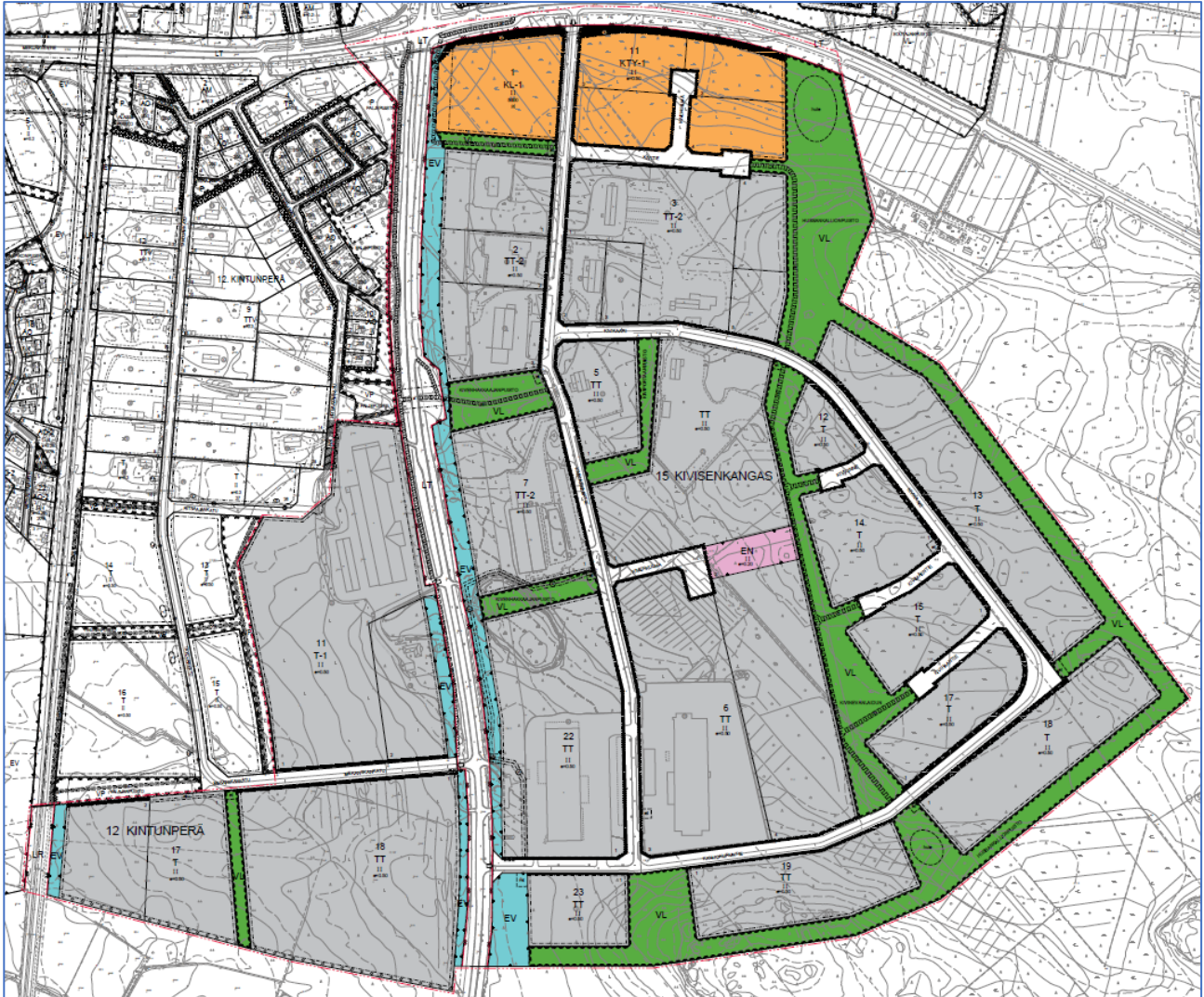
- Nykyiset ja suunnitellut uudet muuntamot on osoitettu kaavakartalla ohjeellisena et-alueena
- KL-korttelialueen kaavamerkintä on muutettu KL-1 -kaavamerkinnäksi, joka kieltää vähittäiskaupan suuryksikön rakentamisen alueelle





- Kantatien 86 varren lähivirkistysalue (VL) on muutettu suojaviheralueeksi (EV)
- Haapavedentieltä on poistettu liittymä KL-korttelialueelle
- Hulevesien hallintaa koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu.

Liitteessä 2 on esitetty vertailu kaavaehdotuksen suhteesta nykyiseen voimassa olevaan asemakaavaan.



Kuva 9. Kaavaehdotus.

#### 4.1.3 Tekniset muutokset

Ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen teknisenä muutoksena kaavakartalle on lisätty MATTI-rekisterissä oleva PIMA-kohde. Kohde on huomioitu ohjeellisella aluerajauksella, jossa maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee selvittää ennen kaivu- ja rakennustöihin ryhtymistä.

#### 4.2 MITOITUS

Kaava-alueen pinta-ala on n. 146 ha. Mitoitus on esitetty liitteenä olevalla seurantalomakkeella.

#### 4.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavoitustyön yhteydessä on arvioitava, aiheutuuko kaavan toteuttamisesta MRL 9 §:ssä (6.3.2015/204) tarkoitettuja merkittäviä vaikutuksia. Seuraavassa on arvioitu vaikutuksia MRL:n mukaisen jaotuksen mukaisesti.



- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
  - *Suunnittelualueelle ei ole osoitettu asutusta. Asutusta vasten on jätetty suojaavaa viheraluetta.*
  - *Kaava mahdollistaa työpaikkojen määrän kasvun Oulaisten keskustan tuntumassa hyvien kulkuyhteyksien äärelle. Yleiskaavan yhteydessä on arvioitu, että Kivisenkankaan alueelle sijoittuu n. 1600 työpaikka vuonna 2040.*
  - *Kaava parantaa kaupallisten palvelujen toimintamahdollisuuksia hyvien liikenneyhteyksien äärellä.*
  - *Junaliikenteen aiheuttama tärinä on huomioitu jättämällä radan ja teollisuusalueen väliin suojaviheralue. Teollisuusalueelle ei aiheudu häiritsevää tärinää.*
  - *Alueen nykyiset asukkaat saattavat kokea negatiivisena Mekaniikkakadun etäpuolisen alueen muuttumisen rakennetuksi alueeksi. Muutoksen voimakkuutta vähentää Ylivieskantietä ja junarataa vasten jäävät viheralueet. Teollisuusalue on osayliskaavan mukainen.*
  - *Rakentamisesta syntyvät vaikutukset ovat paikallisia ja verrattain lyhytkestoisia. Rakennustyön aikaisia ympäristövaikutuksia syntyy rakennustyön eri vaiheissa maa-aineksen käsittelystä, työmaakuljetuksista, työkoneista ja eri materiaalien käsittelystä. Syntyviä vaikutuksia voi olla mm. tärinä, melu ja pöly.*
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
  - *Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle, joten kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia pohjaveteen.*
  - *Vaikutukset maaperään tulevat uusien rakennushankkeitten kautta, mutta vaikutus on paikallinen.*
  - *Kaavassa on osoitettu yleiskaavassa laaditun hulevesiselvityksen mukaisesti ohjeellisia hulevesien viivytyksialueita VL-alueille. Kaavassa on annettu määräys hulevesien viivyttämisestä.*
  - *MATTI-rekisterissä oleva PIMA-kohde on huomioitu kaavamerkinnällä. Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee selvittää ennen kaivu- ja rakennustöihin ryhtymistä.*
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
  - *Ei merkittäviä vaikutuksia, alueella ole tiedossa huomioon otettavia kasvi- tai eläinlajeja. Luontoselvityksen perusteella alueella ei ole kaavallisia huomioistaroita. Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan vaikutuksia luontoarvoihin.*
  - *Kaavaratkaisun myötä viheralueet pienenevät n. 3,6 ha. Pienenevät alueet sijoituvat kantatien varrelle, joten niillä ei ole merkittävää virkistysarvoa, erityisiä monimuotoisuusarvoja tai ne eivät toimi tärkeinä ekologisina käytävinä. Lisäksi kaavaratkaisu on osayliskaavan mukainen. Vaikutuksia ei voida pitää merkittävänä. Kaava-alueelle on jätetty laajoja lähivirkistysalueita, jotka toimivat osaltaan ekologisina käytävinä. Lisäksi lähiympäristössä on laajoja rakentamisesta vapaita alueita.*
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
  - *Kaavaratkaisu ei lisää yhdyskuntateknisiä kustannuksia verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Alueen toteutuminen lisää kunnallisteknisten verkostojen käyttöastetta.*



- *Asemakaava-alueen laajennusalueen uudet teollisuusalueet lisäävät työpaikkatarjontaa ja vaikuttaa positiivisesti Oulaisten kuntatalouteen.*
- *Päivittäistavarakaupan ostovoiman nettosiirtymä oli vuonna 2016 Oulaisissa positiivinen (10 %), joten päivittäistavarakaupan palvelut vastaavat hyvin kaupungin oman väestön kysyntään ja houkuttelevat ostovoimaa myös kaupungin ulkopuolelta. Myös erikoiskaupassa tilaa vaativan erikoiskaupan ja muun erikoiskaupan ostovoiman nettosiirtymä on positiivinen. Uuden liikerakennuspaikan sijainti kantatien 86 ja seututien 786 risteyksen läheisyydessä mahdollistaa kaupungin oman väestön lisäksi myös ohikulkuliikenteen ostovoiman hyödyntämisen. Todennäköisimpiä uudessa liikerakennuksessa asioivia ovat pitkämatkalaiset mökki- ja muut vapaa-ajan matkajat, joiden ostovoima ei sisälly Oulaisten ja sen vaikutusalueen vakituisten asukkaiden ostovoimaan. Pysähtyjien määrään vaikuttaa merkittävästi tienvarsikohteen vetovoima, joka puolestaan on riippuvainen muun muassa palvelutarjonnan monipuolisuudesta. Olemassa olevat liiketilat jäävät sivuun päteiltä, eivätkä siten vastaa ohikulkuliikenteen kysyntään. Oulaisten ja sen vaikutusalueen oman väestön sekä ohikulkuliikenteen kysyntä mahdollistaa uuden liikerakennuksen toteuttamisen ilman merkittäviä vaikutuksia nykyisten myymälöiden toiminta- ja kehitysedellytyksiin.*
- *Uusi liikerakennus sijaitsee olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa, joten sen toteuttamisella ei ole yhdyskuntarakennetta hajauttavaa vaikutusta. Suunnitellun liikerakennuksen sijaintipaikan vahvuutena on näkyvä sijainti kantatien 86 varrella ja hyvä saavutettavuus, erityisesti henkilöautolla, mikä mahdollistaa myös ohikulkuliikenteen kysynnän hyödyntämisen. Seututasolla liikerakennus vahvistaa Oulaisten keskustan kaupallista vetovoimaa, mutta paikallisella tasolla keskustan kaupallinen rakenne hajautuu hieman.*
- *Uusi kauppayksikkö tuo positiivisia taloudellisia vaikutuksia kaupungille ja sen lähialueille. Asemakaava toteutuessaan monipuolistaa Oulaisten palvelutarjontaa, lisää alueen vetovoimaa sekä tuo lisää työpaikkoja. Tämä osaltaan vaikuttaa mielikuvaan Oulaisesta kehittyvänä kaupunkina ja lisää alueen mielenkiintoa.*
- *Alue sijaitsee hyvin saavutettavissa kantatien 86 (Ylivieskantie) sekä seututien 786 (Haapavedentien) varrella. Suunnittelualueen lounaisosaan on osoitettu uusia teollisuusalueita, joiden rakentuminen tapahtuu tonttien kysynnän mukaan ja liikenteen kasvu tapahtuu vähitellen. Alueiden synnyttämä liikennemäärä ja raskaan liikenteen osuus riippuvat merkittävästi alueelle sijoittuvien toimintojen laadusta. Liikennetuotosten arvioidaan kuitenkin olevan maltilliset ja olemassa olevalla liikenneverkolla on siihen hyvä välityskyky. Alue on hyvin saavutettavissa henkilöautolla.*
- *Kaavassa on osoitettu ohjeellisia kevyen liikenteen reittejä. Alueelle on kevyen liikenteen yhteys Oulaisten keskustasta, joten alue on saavutettavissa myös kävellen ja pyörällä sekä joukkoliikenteellä. Alueen turvallinen saavutettavuus kevyen liikenteen väyliä pitkin antaa edellytykset kestäväälle liikkumiselle.*

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.



- *Suunnittelualue on rakentunut tai osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa, lounaisosan laajennusaluetta lukuun ottamatta. Laajennusalueen rakentuminen muuttaa aluetta rakentuneempaan suuntaan. Maisemavaikutuksia lieventää maantien varteen jätetty suojaava viheralue.*
- *Alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä. Muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos kaivuutyön yhteydessä havaitaan merkkejä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee työvaihe keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon tai alueelliseen vastuuseen.*
- *Alueella ei ole suojeltavia rakennuksia.*

#### 4.4 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinntät ja -määräykset on esitetty kaavakartalla.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan laajennuksen toteutumista ohjaa asemakaavakartan lisäksi tämä asemakaavaselostus. Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Oulaisten kaupunki valvoo normaalina viranomaisvalvontanaan alueen jatkosuunnittelua ja rakentamista.

Kokkolassa 8.11.2022



Ville Vihanta  
Kaavoitusinsinööri, YKS 691



Pekka Kujala  
Suunnittelija, YKS 549

