

Sydämessä. Oulainen.

KAAVOITUSKATSAUS 2024-2025

Oulaisten kaupunki
Tekninen keskus
Tekninen lautakunta 4.2.2025

Kaavoitus

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

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

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

Maankäyttöä ja kaavoitusta ohjaa Alueidenkäyttölaki, joka on uudistetun Maankäyttö- ja rakennuslain maankäyttöä koskeva osuus. Rakennuslaki muuttui Rakentamislaki (RakL) ja Alueidenkäyttölaki (AKL) sai nimensä 1.1.2025. Alueidenkäyttölain uudistus jatkuu vuoden 2025 ajan. Maankäyttö- ja rakentamislain aikana aloitetut hankkeet saa viedä loppuun sen mukaisina.

kunnat vastaavat yleis- ja asemakaavoituksesta omalla alueellaan ja kuntakaavoitusta ohjaa Oulaisissa Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus mm. vuosittain järjestettävillä kehityskeskusteluilla sekä yksittäisiä kaavoja koskevilla viranomaisneuvotteluilla ja antamalla lausuntonsa kaavaehdotuksista.

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

Oulaisten kaupungin kaavoittamisesta voi halutessaan lukea hankekohtaisesti kaupungin internetsivuilta osoitteesta: <https://www.oulainen.fi/kaavoitus-ja-maankaytto> tai soittaa siitä vastaaville henkilöille.

Oulaisten kaupungin kaavoituspalveluiden yhteyshenkilöt

- ❖ Kaavainsinööri (kaavoittaja)
Sanna Vähäkangas, 044 4793264
- ❖ Tekninen johtaja
Ossi Laakso, 044 4793250
- ❖ Teknisen lautakunnan puheenjohtaja
Antti Mäkelä, 044 2871700

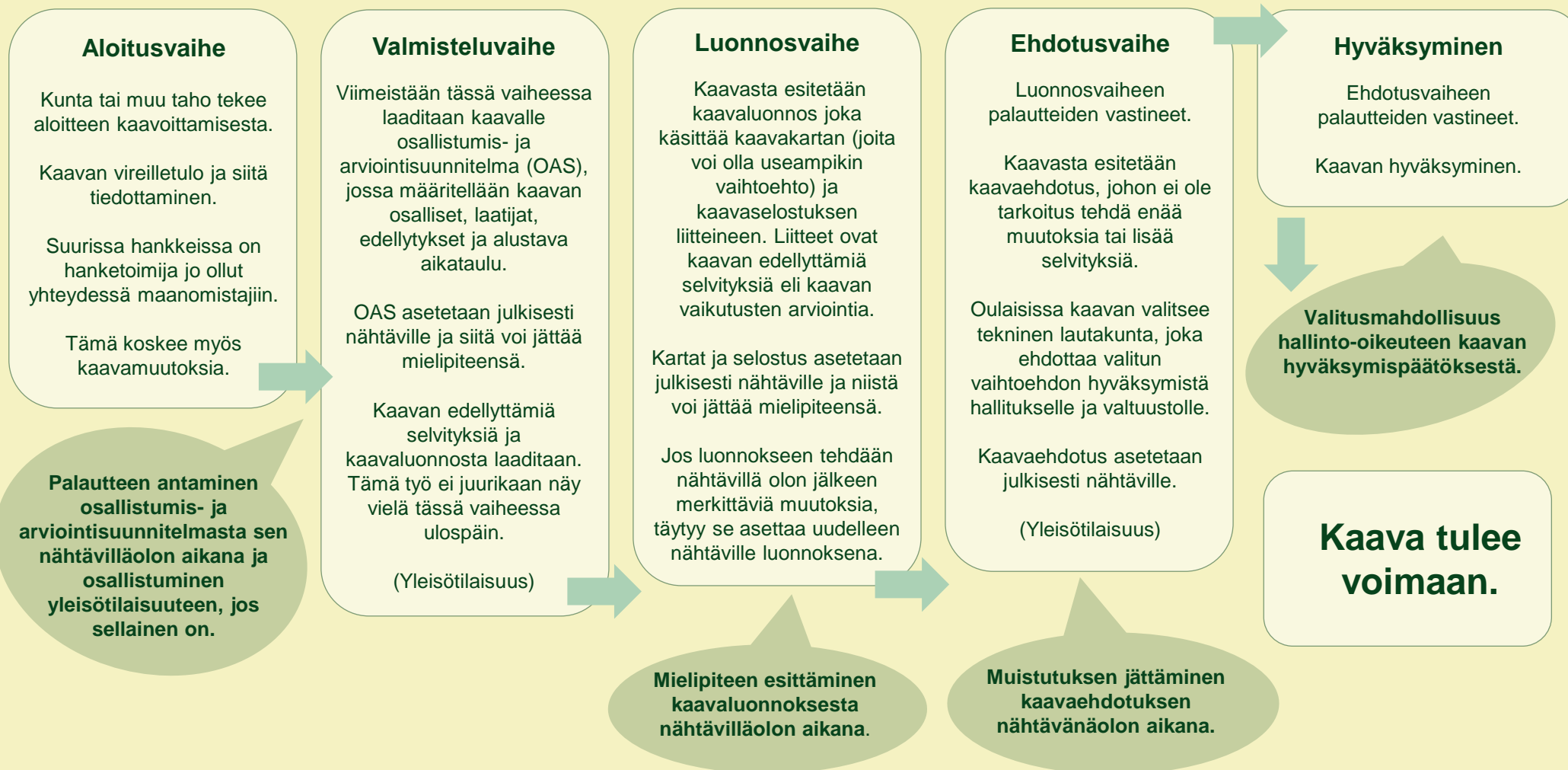
etunimi.sukunimi@oulainen.fi

Tekninen keskus, Lautatarhankatu 7 A, 86300 Oulainen

Kaavaprosessi

Kaavalajista ja paikkakunnasta riippumatta prosessi kaavaa laadittaessa on samanlainen ja noudattaa tiettyjä askeleita, jotta kaavan vaikutukset ympäristölle ja osallisille voidaan arvioida mahdollisimman tarkasti. Yleis- ja asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa kenellä tahansa kuntalaisella on mahdollisuus antaa mielipiteensä ja lisäksi kaavasta pyydetään viranomaislausuntoja.

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



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat olleet osa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, joten ne luultavasti tullaan tulevaisuudessa mukauttamaan meneillä olevaan lakiuudistukseen. Valtioneuvosto päätti viimeisimmistä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

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

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan nämä tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valmisteilla olevassa Alueidenkäyttölaissa todetaan, että Valtioneuvosto voi hyväksyä alueiden käyttöä ja aluerakentamista koskevia valtakunnallisia tavoitteita (ALK 4 §) ja lisäksi Alueidenkäyttölaissa käsitellään valtakunnallisia tavoitteita luvussa 3. (22–24 §).

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

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

Maakuntakaavoitus

Maakuntakaava on useampaa kuin yhtä kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita vain siltä osin ja sillä tarkkuudella kuin alueiden käyttöä koskevien valtakunnallisten tai maakunnallisten tavoitteiden kannalta taikka useamman kuin yhden kunnan alueiden käytön yhteen sovittamiseksi on tarpeen. Maakuntakaavalla edistetään maakunnan strategista kehittämistä.

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

Tällä hetkellä Pohjois-Pohjanmaalla voimassa olevat maakuntakaavat ovat:

- ❖ Pyhäjoen ydinvoimalahankkeen Hanhikiven ydinvoimamaakuntakaava (Lainvoima KHO 21.9.2011)
- ❖ 1. vaihemaakuntakaava, joka käsittää energiantuotannon ja -siirron, kaupan palvelurakenteen, luonnonympäristön, liikennejärjestelmän ja logistiikan. (Lainvoima KHO 3.3.2017)
- ❖ 2. vaihemaakuntakaava, jonka keskiössä on kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet, maaseudun asutusrakenne sekä virkistys- ja matkailualueet, ampumaradat ja materiaalikeskukset sekä puolustusvoimien alueet. (Lainvoima 2.2.2017)
- ❖ 3. vaihemaakuntakaava pohjavesi- ja kiviainesalueista sekä mineraalipotentialista ja kaivosalueista, Oulun seudun liikenteestä ja maankäytöstä. Lisäksi vaihemaakuntakaavassa tehtiin tarvittavat päivitykset sekä tarkistukset tuulivoima-alueisiin ja Vaalan sekä Himangan kaavamerkintöihin. (Lainvoima KHO 17.1.2022)

Pohjois-Pohjanmaan Energia- ja ilmastovaihemaaakuntakaava

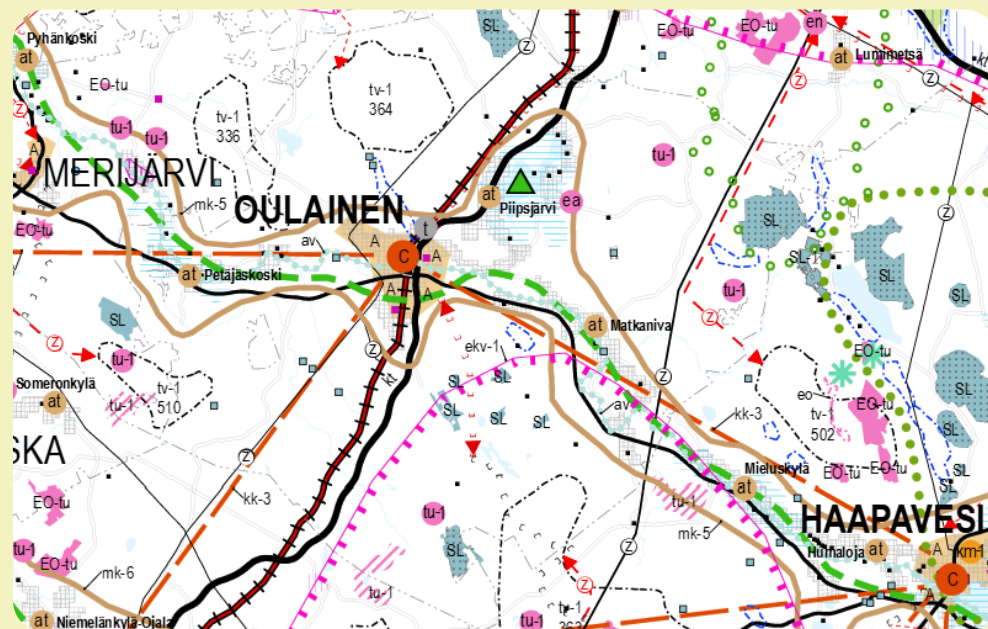
Maakuntakaava voidaan laatia vaiheittain (AKL 27 §) eli kaavaprosessissa ei käsitellä kaikkia alueen maankäytön kokonaisuuksia vaan keskitytään johonkin aloitusvaiheessa määriteltyyn teemaan.

Pohjois-Pohjanmaan Energia ja ilmastovaihemaaakuntakaava on tullut vireille Pohjois-Pohjanmaanliiton päätöksellä 11.10.2021 (§ 129). Ehdotusvaiheen julkinen kuuleminen on ollut 23.9.-24.10.2024 (MRL 65 §, MRA 12 §), jolloin siitä tuli runsaasti palautetta. Palautteen kooste käsiteltiin maakuntahallituksessa 19.11.2024 ja sen myötä kaavan hyväksyminen siirtyy keväälle 2025.

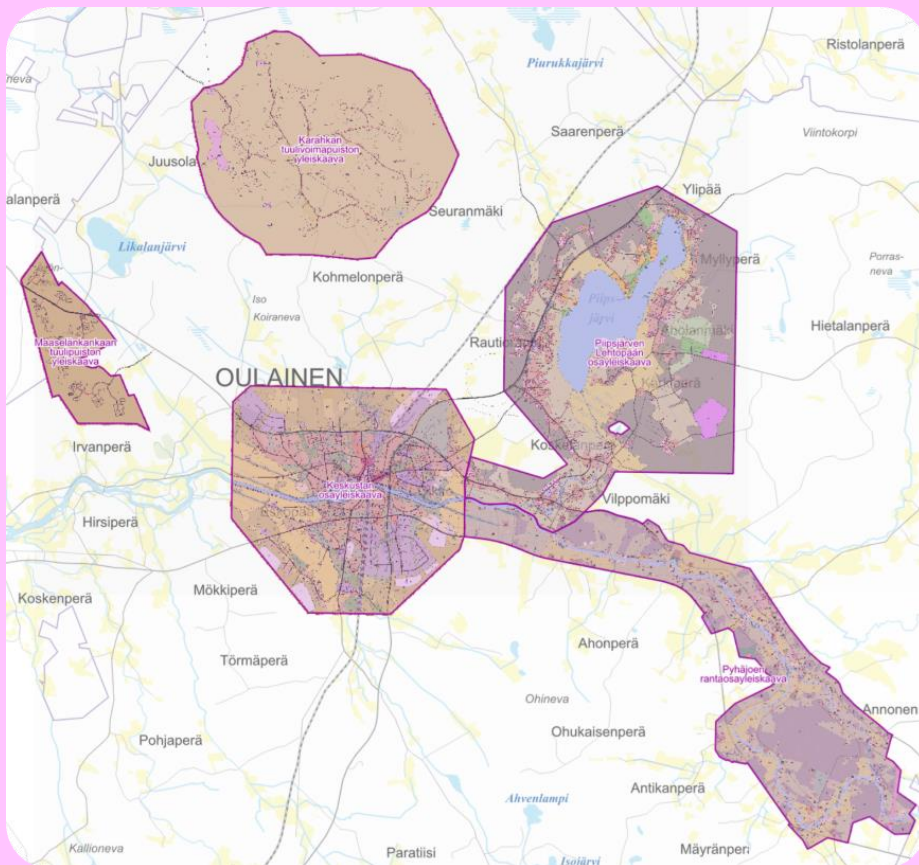
Pohjois-Pohjanmaan-liiton sivuilta www.pohjois-pohjanmaa.fi voi seurata ja lukea lisää vaihemaaakuntakaava-hankkeista ja niiden etenemisestä sekä lukea niihin liittyviä raportteja ja liitteitä.

Tässä energia- ja ilmastovaihemaaakuntakaavassa suurin yksittäinen kokonaisuus on tuulivoima ja sen energiansiirto sekä näiden reunaehdot. Kokonaisuutena vaihemaaakuntakaava käsittelee:

- ❖ Energiantuotanto, -varastointi ja sen siirto. (Tuulivoima, vetytalous, aurinkovoima ja sähkön-siirto)
- ❖ Viherrakenne ja ekosysteemipalveluiden tarkastelu. (Tuulivoima ja suojelualueiden ekologinen verkosto.)
- ❖ Aluerakenne ja saavutettavuus
- ❖ Liikennejärjestelmä ja logistiikka-alueet
- ❖ Energiamurroksen vaikutukset maankäytön suunnitteluun ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittäminen.



Yleiskaavoitus



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

Oulaisten kaupungissa ei ole laadittu koko kaupungin kattavaa yleiskaavaa, mutta meillä on viisi erillistä osayleiskaavaa, joista kaksi on tuulivoimapuiston osayleiskaavoja.

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

Vireillä olevat yleiskaavat

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

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

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



Rahkola-Hautakankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava

Oulaisten kaupunki hyväksyi kaavoitus sopimuksen 26.5.2021. Hautakangas Wind Oy (OX2 Finland Oy) suunnittelee tuulivoimapuistoa Oulaisten kaupungista kaakkoon. Hankealueen koko on noin 3990 ha, josta Oulaisten puolella on noin 2/3 ja Haapaveden puolella noin 1/3. Suunnittelualueelle suunnitellaan enintään noin 40 tuulivoimalan rakentamista. Hankkeeseen sovelletaan erillistä YVA-lain mukaista ympäristövaikutusten menettelyä, jonka yhteydessä arvioidaan toteuttamatta jättämisen vaihtoehdon lisäksi kolmea toteutusvaihtoehtoa tuulivoimapuistolle, jonka mukaan yksittäisen voimalan kokonaiskorkeus on enintään 300 metriä, yksittäisen voimalan teho 6-10MW ja koko puiston teho 240-400MW.

Osayleiskaava laaditaan siten, että sitä on mahdollista käyttää tuulivoimaloiden rakennuslupien perusteena MRL:n 77a §:n mukaisesti.

- ❖ Osayleiskaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut julkisesti nähtävillä 5.8 – 3.9.2021 ja kaavaluonnoksen suunnitteluaiaineisto 31.8 -9.10.2023 (YVA-selostus 10.8.-9.10.2023)
- ❖ Tiedotus- ja keskustelutilaisuus 4.9.2023 Matkanivan koululla Oulaisissa sekä vastaava tilaisuus Haapavedellä 11.9.2023 Haapaveden opistolla.
- ❖ Osayleiskaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot suunnitelmassa mainituilta viranomaisilta ja yhteisöiltä.
- ❖ ELY-keskus jätti perustellun päätelmänsä hankkeen luonnosvaihtoehdoista 8.12.2023.

Rahkakurun tuulivoimapuiston osayleiskaava

Oulaisten kaupunki hyväksyi 18.10.2023 76 § aiemmin saapuneen kaavoitusaloitteen, jossa hanketoimija suunnittelee Merijärven kunnan ja Oulaisten kaupungin alueelle Rahkakuruun Likalanjärven länsipuolelle 2430 hehtaarin tuulivoimapuistoa, joista 160 hehtaaria on pääasiassa enklaveina Oulaisten kaupungin puolella.

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa enintään 25 tuulivoimalaa, joiden kokonaiskorkeus on enintään 300 metriä. Kunkin voimalan yksikköteho on noin 7–10 MW ja koko tuulivoima-alueen kokonaisteho on noin 175-250 MW. Sähkö on tarkoitus siirtää Fingridin sähkönsiirtoverkkoon noin 11 kilometriä pitkällä voimajohtolla hankealueen pohjoispuolta.

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain 77a §:n mukaisena, jolloin tuulivoimaloiden rakennusluvut voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella.

- ❖ Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ollut julkisesti nähtävillä 10.4.-27.5.2024 yhtä aikaa ympäristövaikutusten arviointiselostuksen (YVA) kanssa.
- ❖ Asukaskysely marraskuussa 2024
- ❖ Osayleiskaavan odotetaan etenevän luonnosvaiheeseen vuoden 2025 aikana.

Matkanivan tuulivoimapuiston osayleiskaava

Oulaisten kaupunginvaltuusto hyväksyi ABO Energy Suomi Oy:n tekemän kaavoitusaloitteen ja –sopimuksen 28.8.2024 64 § ja 65 §.

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

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

Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa (OAS) odotetaan nähtäville asetettavaksi kevään 2025 aikana.

Kettukankaan tuulivoimapuiston osayleiskaava

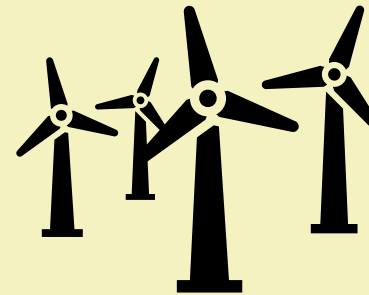
Oulaisten kaupungin valtuusto on hyväksynyt Kettukankaan tuulivoimapuiston osayleiskaavan kaavoitusta koskevan aloitteen 30.11.2022 (§ 60).

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

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

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

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



Asemakaavoitus

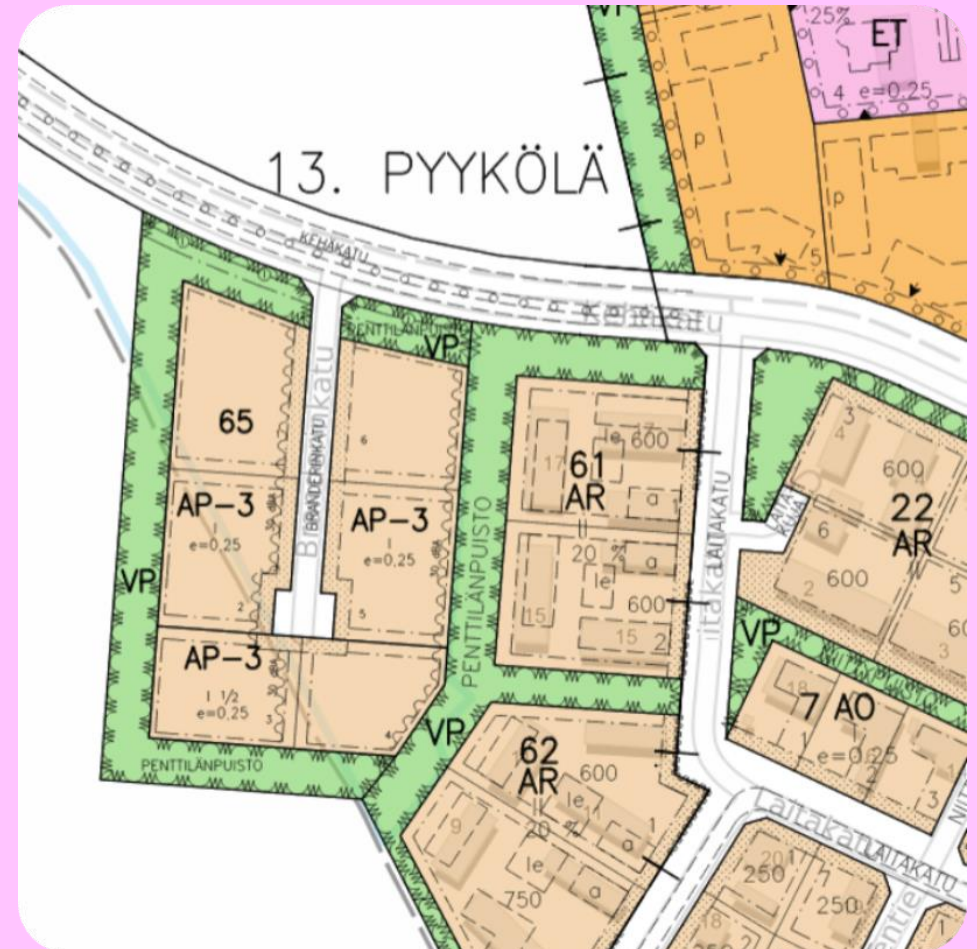
Asemakaava on yksityiskohtainen maankäytön suunnitelma, jonka laatija on kaupunki. Asemakaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kuntien tulee laatia asemakaavoja kunnan kehityksen ja maankäytön ohjaustarpeen mukaan. Asemakaavojen ajanmukaisuutta on seurattava ja uusittava niitä kehitystarpeitten mukaisesti.

Asemakaavan tarkoitus on ohjata rakentamista ja muuta alueiden käyttöä alueellaan.

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

Oulaisten alueen asemakaavayhdistelmää ja sen määräyksiä voit tarkastella esimerkiksi [Oulaisten Karttapalvelussa](#).

Oulaisissa ei tällä hetkellä ole aktiivisia asemakaava hankkeita ja edelliset hyväksytyt (2023) asemakaavat ovat kuvassa oleva Pyykölän kaupunginosan korttelin 65, kuusi AP-3 tonttia käsittävä asemakaava sekä samana vuonna hyväksytty Kivisenkankaan teollisuusalueen asemakaavan muutos ja laajennus.



Aiemmissa kaavoituskatsauksissa esitetyt asemakaavahankkeet

- ❖ **Oulaksen** kaupunginosan kortteliin 1 tonttiin 5 kohdistuva muutos, jolla oli tarkoitus mahdollistaa tontilla sijaitsevien rakennusten laajennus ja mahdollistaa uuden asuin- ja liikekerrostalon rakentaminen. Hankkeen kaavamuutosluonnos oli nähtävillä 15.2.-28.2.2018, mutta hanke on keskeytetty.
- ❖ Oulaisten **Haaranmäen** kaupunginosan Eliaksentien ja Oulaistenkadun välinen alue. Kaavoitustyötä ei ole aloitettu.
- ❖ Vuoden 2024 aikana aloitettavissa kaavoitushankkeissa oli **Lammasojan** radanvarren teollisuusalueen asemakaavan muutos keskustatoimintojen kehityksen ja selkeyttämisen vuoksi. Alue on kuitenkin ollut nykyisen asemakaavan mukaisessa käytössä, joten muutosta ei ole edistetty.

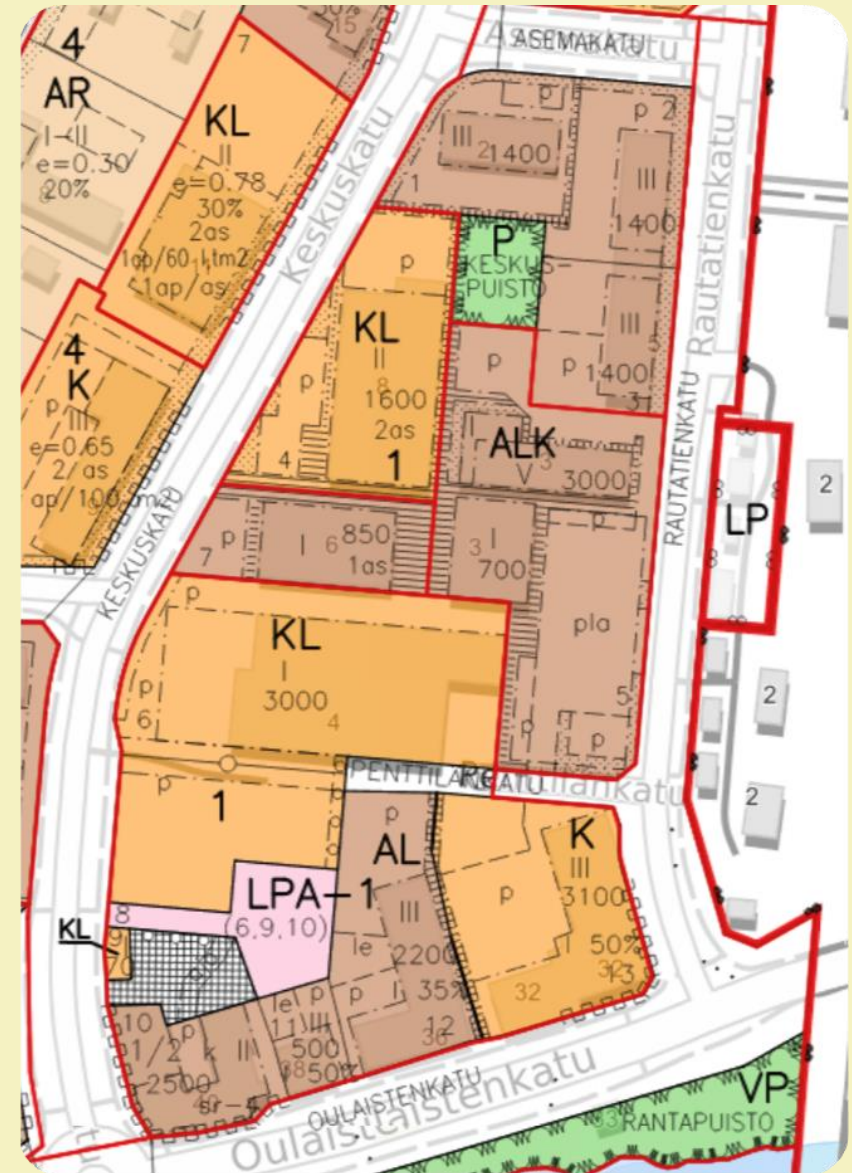


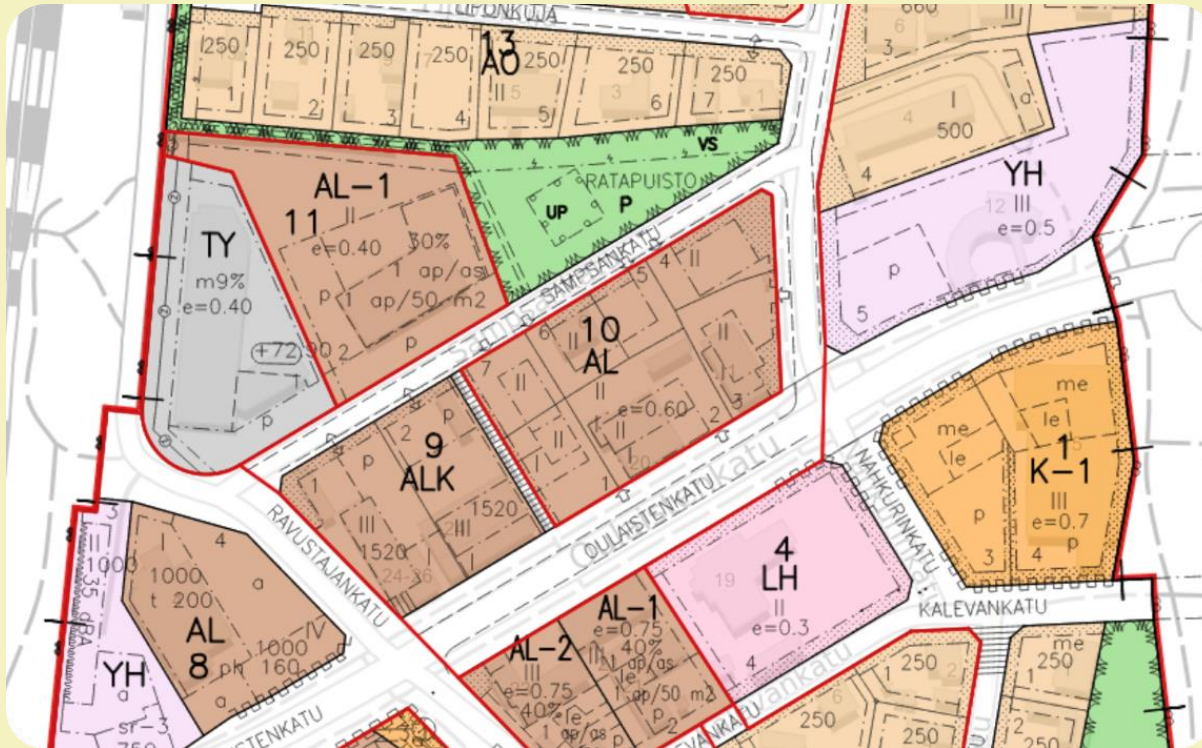
Tulevat asemakaava hankkeet

Keskustan kehittäminen I

Vuoden 2025 aikana aloitetaan Oulaisten keskustassa sijaitsevan Oulaksen kaupunginosan korttelin 1 asemakaavan muutos. Kortteliin tullaan vaiheittain tekemään 2-3 eri asemakaavan muutosta.

Muutosten tavoitteena on jäsentää alueen toiminnot yhteen sekä lisätä alueen palveluita ja viihtyisyyttä, mutta taata keskustassa nyt sijaitsevien palveluiden käytettävyys myös muutosten aikana. Ongelmana on, että keskusta-alue rakennuksineen on jäänyt kehityksestä jälkeen. Muutoksilla pyritään uudistamaan alue toimivaksi ja viihtyisäksi kokonaisuudeksi suhteutettuna alueen palveluihin, palveluiden tarjoajiin, palveluiden käyttäjiin, asukkaisiin ja näiden kaikkien tarpeisiin. Alueen palveluiden käytön halutaan onnistuvan ns. "yhden pysähdyksen taktiikalla".

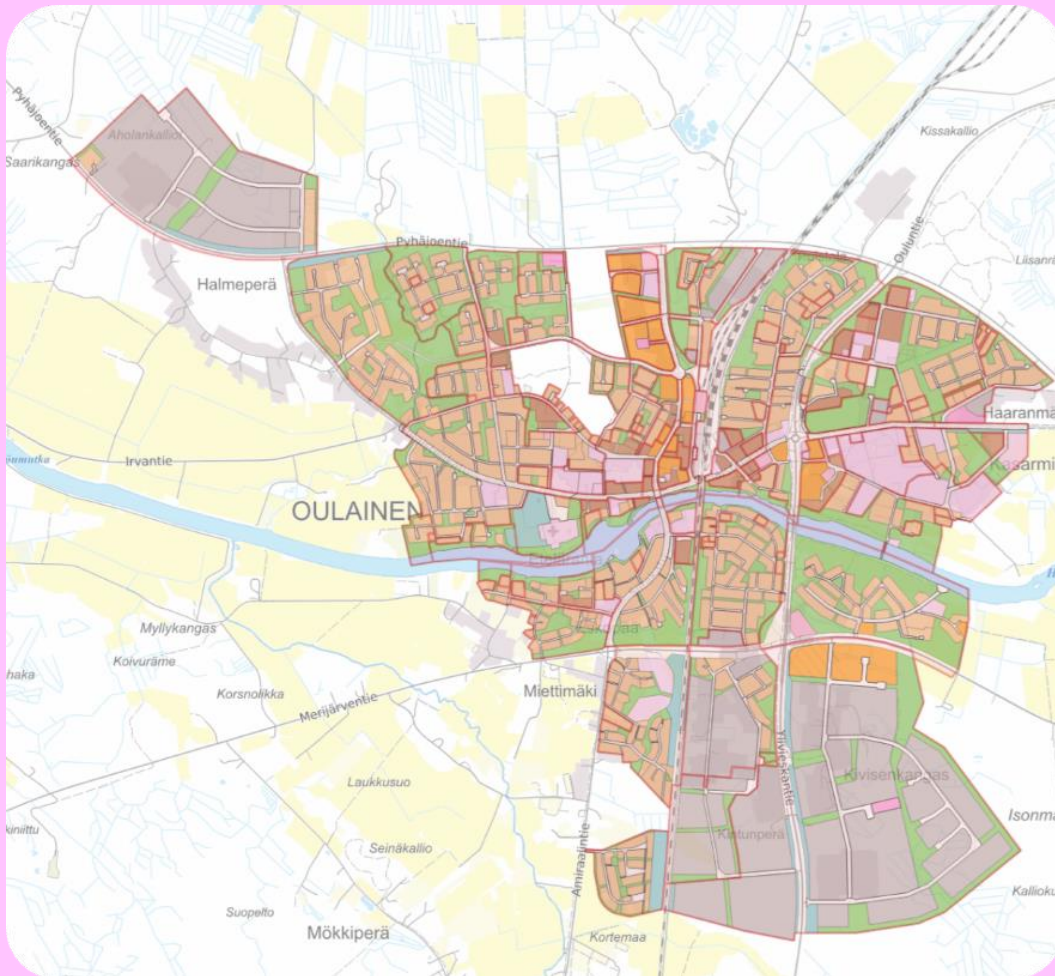




Keskustan kehittäminen II

Toinen vuoden 2025 aikana aloitettava asemakaavanmuutos-alue on pääasiassa Oulaistenkadun pohjoispuoli junaradasta aina Ouluntien ja Ylivieskantien erottavaan liikenneympyrään. Myöskin tämä muutos tullaan mahdollisesti tekemään useammassa vaiheessa.

Alueen käyttöä halutaan tehostaa ja uudistaa rakennuskantaa sekä lisätä saatavilla olevia palveluita, viihtyisyyttä ja yhteisöllisyyttä kaupunkikuvallista julkisivua ylläpitäen ja parantaen.



Asemakaavojen ajantasaisuuden arviointi

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

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

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

10 kaavaa on Oulaisissa meneillään olevan keskustan kehittämiseen liittyvien tulevien kaavamuutosten puitteissa.

Ajantasaisuuden arvioinnissa esiin nousseet muutos- ja päivitystarpeiset alueet

Päivitettävät

- ❖ **1976 kaava nro 7, Kasarminmäki**, kortteli 3, tontti 3. **AM** (moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue) Konttilantie, ”uimahallin takana”. Nykyinen toiminta ei ole kaavamääräyksen mukaista.
- ❖ **1980 kaava nro 15, Kasarminmäki**, kortteli 3 tontit 8 ja 9. **YT** (kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue), **YO** (opetustoiminta) tyhjiällä oleva oppilaitosrakennus, kortteli 3, tontti 8.
- ❖ **1991 kaava nro 40, Saha**, kortteli 2, tontti 2. **AK** (asuinkerrostalo) Lautatarhankatu 7-9. Nykyinen toiminta ei ole kaavamääräyksen mukaista.

Täysin toteutumattomat, tarve tarkastella sisällöllisesti tai pyrkiä kehittämään.

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

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

Koti Oulaisiin?

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

Myynnissä olevien tonttien tarkempia tietoja voit katsoa [Oulaisten karttapalvelusta](#) tai tiedustella kaavoituspalveluiden yhteyshenkilöiltä.

Omakotitalotontit myydään vielä vuoden 2025 ajan hintaan 1500 € /tontti + lohkomiskulut (MML suorittama kiinteistön muodostukseen liittyvä toimenpide). Omakotitalo tontteja on hyvin tarjolla esimerkiksi Halmeperällä, Hussassa ja Miettimäellä.

Asemakaavan mukaisten **teollisuustonttien** hinta vuoden 2025 loppuun 1€/m² ja **liiketontit** 2,5 €/m² (+lohkominen).

Teollisuustontteja on Aholassa, Miettimäellä ja Kivisenkankaalla.



