



Oulaisten kaupunki
Kortteli 1 asemakaavan muutos (S-market)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.5.2025



Kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia laadittavassa **O s a l l i j s a t u a r r i o i n t i s u u n n i t e l m a** (OAS) esitetään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista. (AKL 63 §)

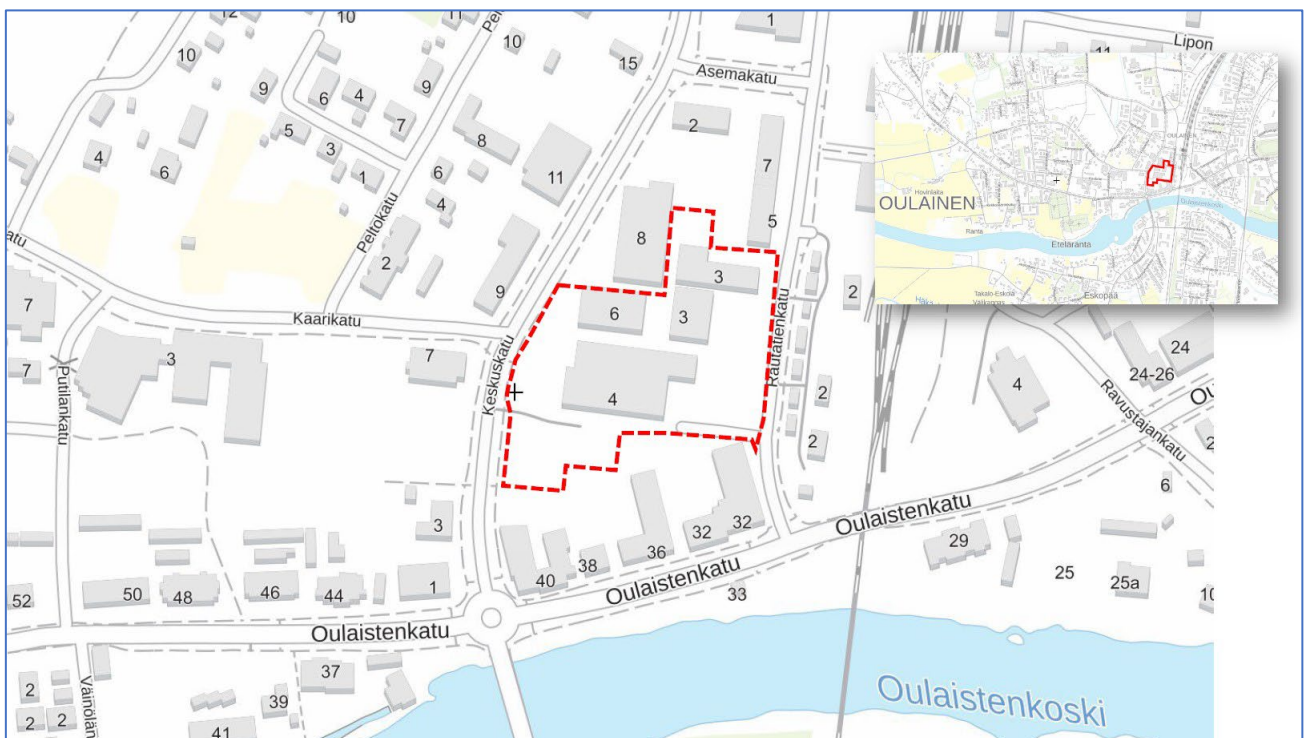
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehdään asukkaita, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Sen tulisi antaa perustiedot kaavahankkeesta ja sen valmisteluprosessista niin, että osalliset voivat arvioida kaavan merkitystä ja tarvetta osallistua sen valmisteluun.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin kuluessa.

1 PERUSA TUNNI STETI E DOT

1 . S U U N N I T T E L U N A K V A H I D K E U T U S A L U E

Suunnittelun kohteena oleva alue on kooltaan noin 1,6 hehtaaria ja se sijaitsee Oulaisten keskustassa Keskuskadun ja Rautatienkadun välisellä alueella. Seuraavassa kuvassa on esitettyä suunnittelualueen alustava raja, joka voi tarkentua suunnittelun edetessä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja alustava raja. Taustakartta © MML.

Suunnittelualueella sijaitsevat nykyinen S-market, sen pohjoispuolella olevat liikerakennus sekä hotellin ja postin rakennukset. Välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella on Tokmannin kiinteistö sekä korttelin asuin/liikerakennukset. Alueen eteläreunassa Penttilänpätkä kuuluu suunnittelualueeseen.



Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 1. Kaavan vaikutusalueeseen kuuluvat keskeisesti suunnittelualue lähiympäristöineen.

1. SUUNNITTELUVAIHTOJEN KÄYTTÖALUEEN MÄÄRITTELY

Oulaisten kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.5.2025 § 117 päättänyt käynnistää korttelissa 1 S-marketin alueen asemakaavamuutoksen laadinnan, jonka tavoitteena on mahdollistaa uuden S-marketin rakentaminen nykyisen myymälärakennuksen pohjoispuolelle. Nykyinen myymälä on toiminnassa uuden rakentamisen ajan ja puretaan uuden S-marketin valmistumisen jälkeen. Sen paikalle toteutetaan pääosa uuden myymälän asiakaspysäköintialueesta.

Nykyisen myymälän pohjoispuolinen liikerakennus sekä hotellin ja postin rakennukset tullaan purkamaan. Penttilänkatu tulee säilymään.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nykyinen S-marketin alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueena (KL). Myymälän pohjois- ja itäpuoliset korttelinosat on osoitettu yhdistettyjen asuin- ja liikerakennusten korttelialueena (ALK).

Alueelle laaditaan Alueidenkäyttölain (AKL) mukainen asemakaava, jolla määritellään alueen käyttötarkoitukset, rakentaminen sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin nousevat asiat. Alueen suunnittelussa huomioidaan liikennejärjestelyt, alueen nykyiset toiminnot, lähiympäristön rakennuskanta sekä muut kaavatyön yhteydessä esiin nousevat asiat.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. SUUNNITTELUJÄRJESTELMÄ

Maankäytön suunnittelujärjestelmän lähtökohtana on tarkentuva suunnittelu, jossa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleispiirteiset kaavat, eli maakuntakaava ja yleiskaava, ohjaavat yksityiskohtaisten asemakaavojen suunnittelua.



2. SUUNNITTELU TILANNE

2.2.1 Maakuntakaava

Oulaisten kaupunki kuuluu Pohjois-Pohjanmaan maakuntaan. Maakuntakaavoitus Pohjois-Pohjanmaalla on edennyt vaiheittain siten, että ensimmäinen vaihekaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 23.11.2015. Toinen vaihe-
maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja kolmas vaihe-
maakuntakaava 11.6.2018, jossa on käsitelty myös tuuli-
voima-alueet Oulaisten osalta.

Pohjois-Pohjanmaan Energia- ja ilmastovaihe-
maakuntakaavan hyväksymiskäsittely on ke-
vällä 2025.



Kuva 2. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Suunnittelussa huomioitavia maakuntakaavan merkintöjä ovat:



M e r k i t t ä v ä s t i p a r a n n e t t a v a n o p e a k e n t e e n . p ä ä r a t a

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

vt/kt

V a l t a t i e (v t) / K a n t a t i e (k t)

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

A

T a a j a m a t o i m i n t o j e n a l u e .

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee alueiden käyttönottajärjestyksessä 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 hahmottavaksi 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.

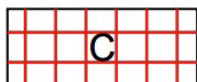


K e s k u s t a t o i m i n t o j e n a l u e .

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.

2.2.2 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.

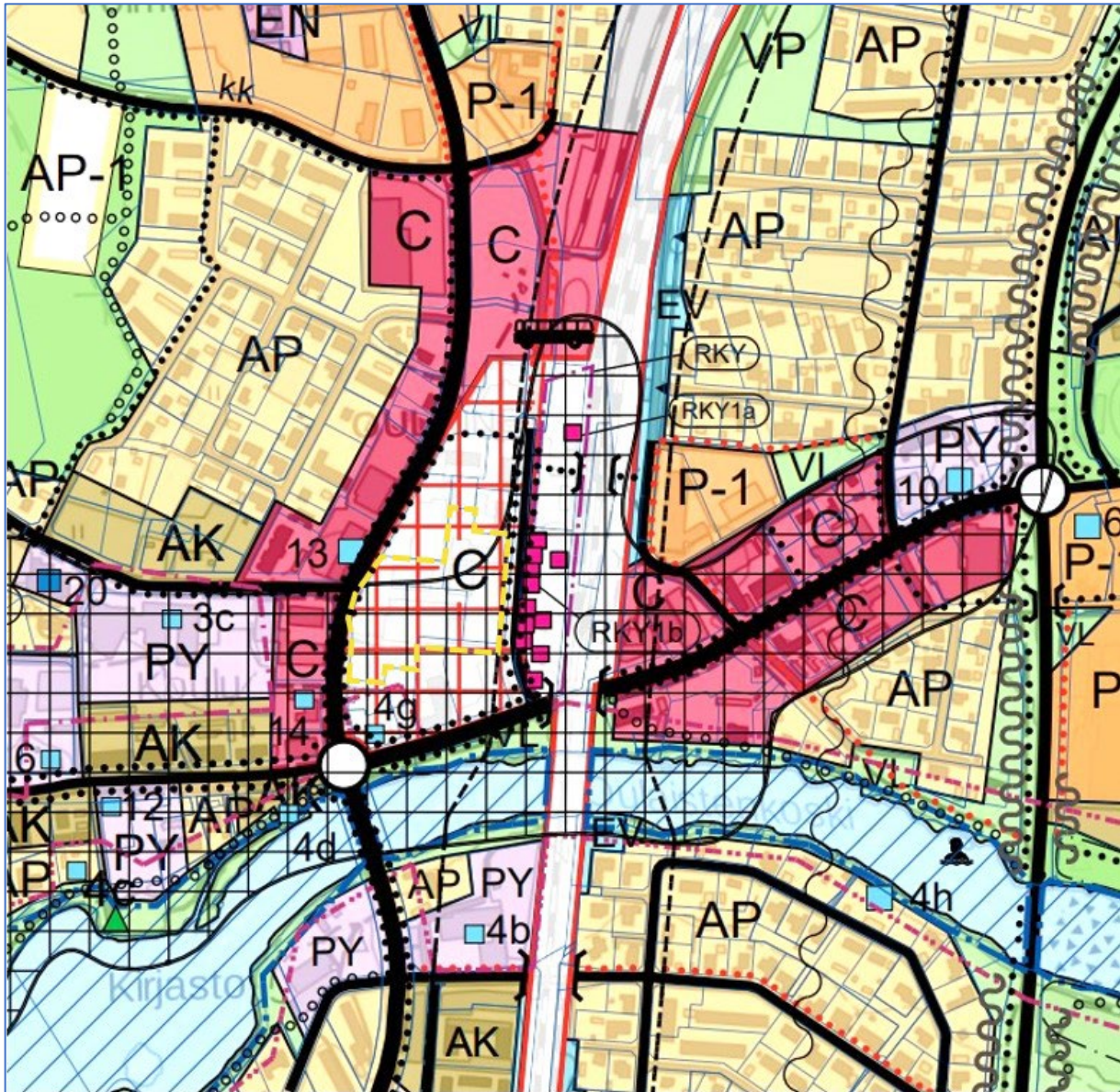


KEHITETTÄVÄ KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.

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

Suunnittelualueen 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).





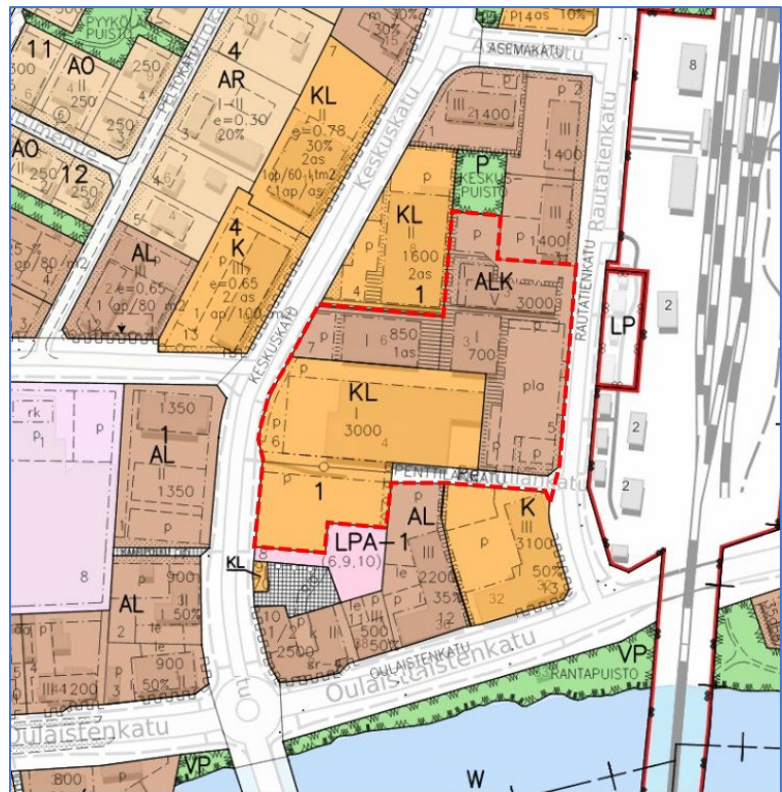
Kuva 3. Oulaisten keskustan osayleiskaavan päivitys (ote). Suunnittelualan likimääräinen raja esitetty keltaisella katkoviivalla.



2.2.3 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 (AKL). Alueen eteläosassa Penttilänkatu on osoitettu katualueena.



Kuva 4. Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen raja-
aus esitetty punaisella katkoviivalla.

2.2.4 Selvitykset ja suunnitelmat

Alueelle on laadittu uuden S-marketin osalta alustava tontinkäyttösuunnitelma (Polyplan Oy), joka ohjaa asemakaavoitusta. Kaavatyön tausta-aineistona huomioidaan alueelle aiemmin laaditut kaavat ja muut selvitykset.

3 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteutumisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään tehtyjä selvityksiä sekä asiantuntijoiden ja osallisiksi määriteltujen kannanottoja. Kaavan vaikutukset arvioidaan tarkemmin työn edetessä ja kirjataan kaavaselostukseen.



4 KA AV A P R O V E E N V A I K U T U S

4 . O S A L L I S T U M I S E N J A V U O R O V A I K U T U K S E N J Ä R J E S T Ä M I N E

A l u s t a v a a i k a t a u l u K a a v o i t u k s e n v a i h e e t

5 -/ 62 0 2 5	Aloituvaiheessa kaavan vireilletulosta tiedotetaan lehdessä ja kunnan kotisivuilla (AKL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville. Nähtävilläolon aikana osalliset voivat esittää mielipiteensä OAS:sta.
5 -/92 0 2 5	Valmistelu u v e i k a a v a l u o n n o s käsitellään kunnanhallituksessa, jonka jälkeen se pidetään yleisesti nähtävillä (AKL 62 §) kunnanvirastolla ja kunnan internet-sivuilla. Kuulutuksessa ilmoitetaan ajankohta, jolloin suunnitelmaan voi tutustua ja siitä antaa suullisia tai kirjallisia mielipiteitä. Mielipiteiden tekotapa ja jättöpaikka ilmoitetaan kuulutuksessa. Viranomaisilta ja yhteisöiltä pyydetään lausunnot.
9 1 1 / 2 0 2	Ehdotusvaiheessa kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville AKL 65§:n ja MRA 27§:n mukaan yhdeksi kuukaudeksi. Tällöin osallisilla on mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Samalla lähetetään lausuntopyynnöt eri viranomaisille. Kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat muistutukset ja lausunnot saatu, kunta lähettää perustellun vastineen niille muistutuksen tehneille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.
1 11-2 / 2 0 2	Hyväksymisvaiheessa kaavaehdotus käsitellään kunnanhallituksessa ja sen jälkeen kunnanvaltuustossa. Valtuusto tekee hyväksymistä koskevan päätöksen AKL 52 §:n mukaisesti. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan AKL 67 § ja MRA 94 § mukaan. Kaavan lähettämisestä tiedoksi on säädetty MRA 95 §.

AKL 188 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen haetaan muutosta valittamalla hallintotuomioistuimeen kunnallisvalituksin noudattaen, mitä kuntalaissa säädetään.

4.1.1 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 kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä ja hyväksymisaineisto tarvittavine liitteineen lähetetään ELY-keskukseen.
- Voimaantullut kaava-aineisto toimitetaan kunnan rakennustarkastajalle, maakuntaliitolle sekä Maanmittauslaitokselle. ELY-keskukselle ilmoitetaan kaavan voimaantulosta.



4 . OSALLISET

Alueidenkäyttölaki edellyttää vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa. Osalliset voivat ottaa kantaa kaavoitukseen sen eri vaiheissa.

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

LISÄTIETOJENHALLINTA- JA YHTEISTYÖT

Asemakaavan muutos toteutetaan yhteistyössä kaupungin ja Plandea Oy:n kesken.

Lisätietoja kaavoituksen etenemisestä ja palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

Oulaisten kaupunki	Plandea Oy
Lautatarhankatu 7 86300 Oulainen	Vaasantie 6 67100 Kokkola
Kaavainsinööri Sanna Vähäkangas +358 44 479 3264 sanna.vahakangas@oulainen.fi	Projektipäällikkö, arkkitehti SAFA, YKS 347 Kari Siipola +358 50 348 1961 kari.siipola@plandea.fi
Tekninen johtaja Ossi Laakso +358 44 479 3250 ossi.laakso@oulainen.fi	Kaavoitusinsinööri, YKS 691 Ville Vihanta +358 50 590 6214 ville.vihanta@plandea.fi

