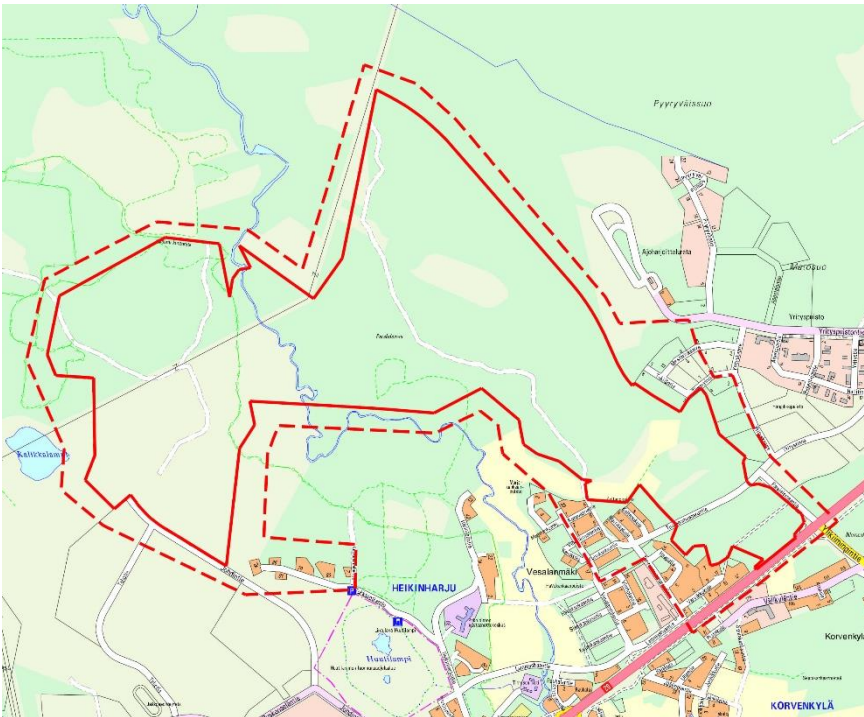


Ruskonselkä-Väläkylä työpaikka-alueen asemakaava

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ruskonselkä-Väläkylä työpaikka-alueen asemakaavan laatiminen on tullut vireille. Kaava-alue sijaitsee kolmen kaupunginosan alueilla, jotka ovat Heikinharju, Liikanen ja Väläkylä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 294 ha. Asemakaavan tavoitteena on laajentaa Ruskonselän ja Väläkylän työpaikka-alueita, ja siten yhdistää Ruskonselän ja Väläkylän alueet toisiinsa. Asemakaavan yhteydessä tehdään kaavarungon tarkistus.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle sekä laajoja teollisuus- ja varastoalueita että monipuolisia työpaikkatoimintoja, jotka sisältävät myös toimistoja, palveluita ja pienimuotoisempaa teollisuustoimintaa. Alueen halki kulkee Kalimenoja. Kaavan tavoitteena on turvata Kalimenojan varren luontoarvot sekä kehittää jokilaakson viheryhteyksiä ja ulkoilureittejä. Alueella on myös säilytettäviä muinaismuistikohteita. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2025 aikana.



Kuva 1. Kartalle on rajattu yhtenäisellä viivalla alue, jolle asemakaava laaditaan. Katkoviivalla on rajattu laajempi suunnittelun tarkastelualue.

Tämä asiakirja on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta sekä siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 8.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2549**

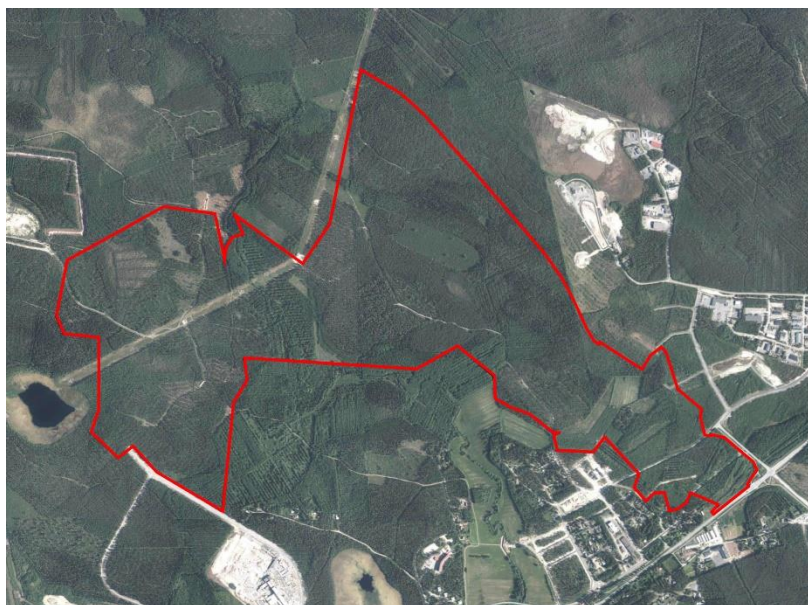
Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu noin 9 kilometrin etäisyydelle Oulun keskustasta, valtatie 20:n pohjoispuolelle. Alue liittyy itäpäässä Valtatie 20:n (Kuusamontie) risteysalueen läheisyydessä sijaitsevaan Välikylän Yrityspuiston alueeseen ja lännessä Ruskonselän teollisuusalueeseen. Etelässä aluetta rajaa osin valtatie 20 sekä Heikinharjun asuinalueet sekä maa- ja metsätalousalueet. Pohjoisessa alue rajoittuu metsäluontoon. Tällä hetkellä alue on pääosin rakentamatonta metsää.

Alueen eteläosan läpi kulkee Tuoreenmaanarontie. Muutoin alueella ei ole katuverkkoa. Alueen pohjoisosan halki kulkee kaakkois-luoteis-suuntaisesti Kalimenoja. Alue on pääosin Oulun kaupungin omistuksessa. Lisäksi alueella on muutamia hajanaisia pieniä alueita yksityisessä maanomistuksessa. Alueen pohjoisosassa kulkee 110 kV:n ilmajohto.

Asemakaavan laatimisen tavoitteena on laajentaa alueelle viereisiä Ruskonselän ja Välikylän teollisuus- ja työpaikka-alueita ja siten liittää alueet toisiinsa. Työpaikka-alueelle tavoitellaan teollisuus- ja varastoalueita että monipuolisia työpaikkatoimintoja, jotka sisältävät myös toimistoja, palveluita ja pienimuotoisempaa teollisuustoimintaa. Tavoitteena on osoittaa tilanvarauksia myös suurille työpaikkatonteille. Tavoitteena on, että Kalimenojan jokilaakson alue säilyy maa- ja metsätalousvaltaisena alueena. Jokilaakson aluetta kehitetään alueen halki kulkevana viheryhteytenä, joka toimii ulkoilun pääreitteinä. Kaavalla turvataan Kalimenojan varren luontoarvot ja ekologisten yhteyksien toiminta. Alueella on säilytettäviä muinaismuistokohteita.



Kuva 2. Suunnittelualan ortoilmakuva, jolle on rajattu yhtenäisellä viivalla alue, jolle asemakaava laaditaan.
© Maanmittauslaitos

Vaikutusten arviointi

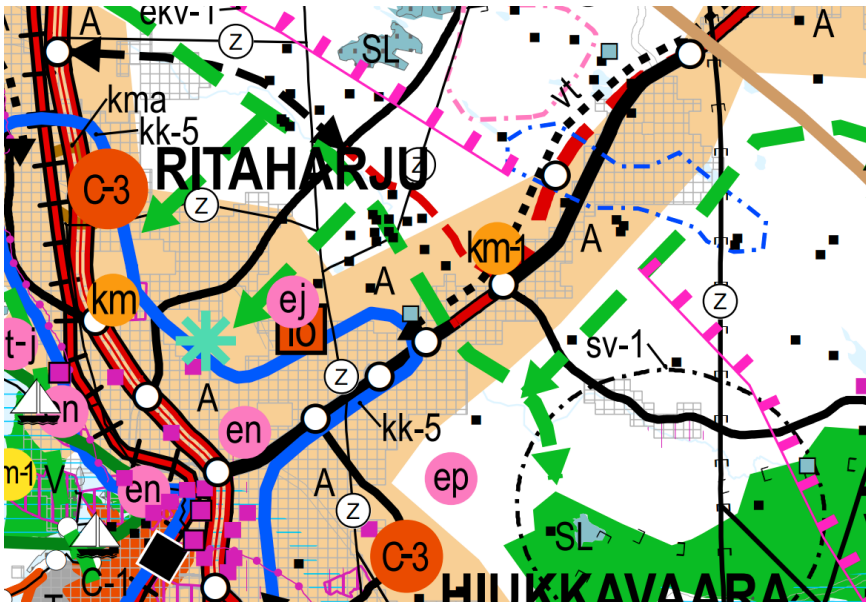
Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on muun muassa kaupunkirakenteeseen, maisemaan, luontoon ja eläimistöön, työpaikkatoimintoihin, yrityksiin, lapsiin sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan luonto-

ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys, rakennettavuus- ja sulfaattimaaselvitys ja liikenneselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Kulttuuriympäristön teemayleiskaavan yhteydessä laaditun arkeologisen inventoinnin tulokset huomioidaan maankäytön suunnittelussa. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Suurimmalla osalla aluetta ei ole asemakaavaa. Suunnittelun tavoitteena on laatia alueelle maakuntakaavan ja yleiskaavan periaatteiden mukainen asemakaava, jossa nykyisiä Ruskonselän ja Välikylän teollisuus- ja työpaikka-alueita laajennetaan ja yhdistetään toisiinsa – alueen luontoarvot ja muinaismuistokohteet säilyttäen.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat



Kuva 3. Ote vaihemaakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava uudistettiin vuosina 2009-2018 vaihemaakuntakaavoituksena. Uudistamistyö sai lainvoiman tammikuussa 2022. Suunnittelualuetta koskevat voimassa olevat ja vuosina 2015-2018 hyväksytyt vaihemaakuntakaavat 1-3. Vaihekaavoista on koottu kaavakokonaisuuden esittävä yhdistelmäkartta merkintöineen ja määräyksineen.

Maakuntakaavassa suunnittelualue sisältyy Oulun kaupunkiseudun kaupunkikehittämisen kohdealueelle, yhtenäisen yhdyskuntarakenteen alueelle (kk-1). Suunnittelualue on osittain taajamatoimintoimintojen vyöhykkeellä (A), jossa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja pyrkiä hyvään energiatalouteen. Valtatie 20:n ja Ylikiimingintien (kantatie 833) risteuksen luoteispuolelle on kaavassa osoitettu erikoiskaupan suuryksikön sijoittumiskohde (km-1). Alueelle voidaan sijoittaa yksi tai useampi merkitykseltään seudullinen erikoiskaupan suuryksikkö tai myymäläkeskittymä (max. 25 000 k-m²).

Valtatien 20:n ja Ylikiimingintien risteys on osoitettu valta- ja kantateiden keskinäiseksi eritasoliittymäksi. Kaavassa on myös merkitty alueelle uusi ohjeellinen tielinjaus, Ylikiimingintien jatkaminen luoteeseen Alakyläntielle. Valtatien 20:n tielinjaus on osoitettu tarkistettavaksi ja myös kehitettäväksi joukkoliikenteen korkean palvelutason pääreittinä. Alueen halki kaakkois-lounais-

suunnassa kulkevan Kalimenojan kohdalle on merkitty jokilaakson suuntainen viheryhteystarve. Lisäksi kaavassa on merkitty alueelle sijoittuvan muinaismuistokohteita. Alueen pohjoisosassa alueen poikki kulkee 110 kV:n pääsähköjohto.

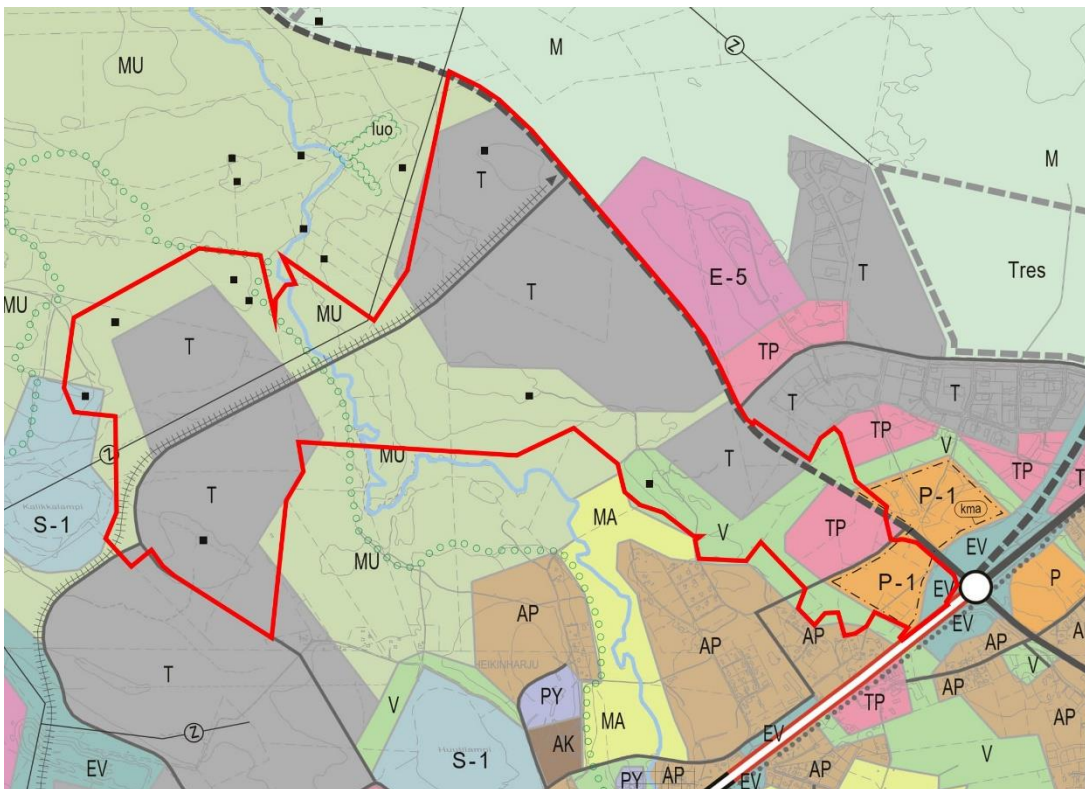
Yleiskaavatasolla alue sisältyy voimassa olevaan Uuden Oulun yleiskaavaan, joka on hyväksytty vuonna 2016 ja saanut lainvoiman vuonna 2019. Yleiskaavan selostuksessa suunnittelualueesta todetaan seuraavasti:

- Ruskon laajeneminen pohjoiseen on merkittävä ja suuri teollisuuden laajenemissuunta. Kalimenojan ympäristön arvot säilytetään ja ympäristöä kehitetään osana keskeistä kaupunkialuetta ympäröivää tärkeää viherkehää.
- Välikylässä Kuusamontien länsipuolta kehitetään teollisuuden, työpaikkatoimintojen ja kaupan alueena.

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus (VILMO) -suunnitelma on Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvä erillisuunnitelma. VILMO-suunnitelmassa on suunnittelualueelle osoitettu Kalimenojan suuntaisesti virkistysyhteyden tarve. Kalimenoja on esitetty ekologisena vesistöyhteytenä. Alueen käytön suunnittelussa on varattu alueita rakentamiseen, virkistyskäyttöön sekä maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi. Suunnittelualueelle sijoittuu osa Pyykösjärven ja Kalimenojan viherkiilaa. Alueen halki kulkee myös Oulun keskeisen kaupunkialueen viheralueverkoston ulkokehä.

Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelmassa 2022–2026 todetaan seuraavasti:

- Etenkin Ruskonselän alueella ja sen pohjoispuolella tulee varautua suuren tilatarpeen vaativien yritysten sijoittumiseen.



Kuva 4. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta, jolle on rajattu yhtenäisellä viivalla alue, jolle asemakaava laaditaan.

Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartalla laajuudeltaan merkittävin maankäytön alue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (merkinnällä T). Lisäksi valtatie 20:n ja Välikylän yrityspuiston tuntumassa on osoitettu palvelun, hallinnon ja erikoistavarakaupan alue (P-1) sekä työpaikka-alue (TP).

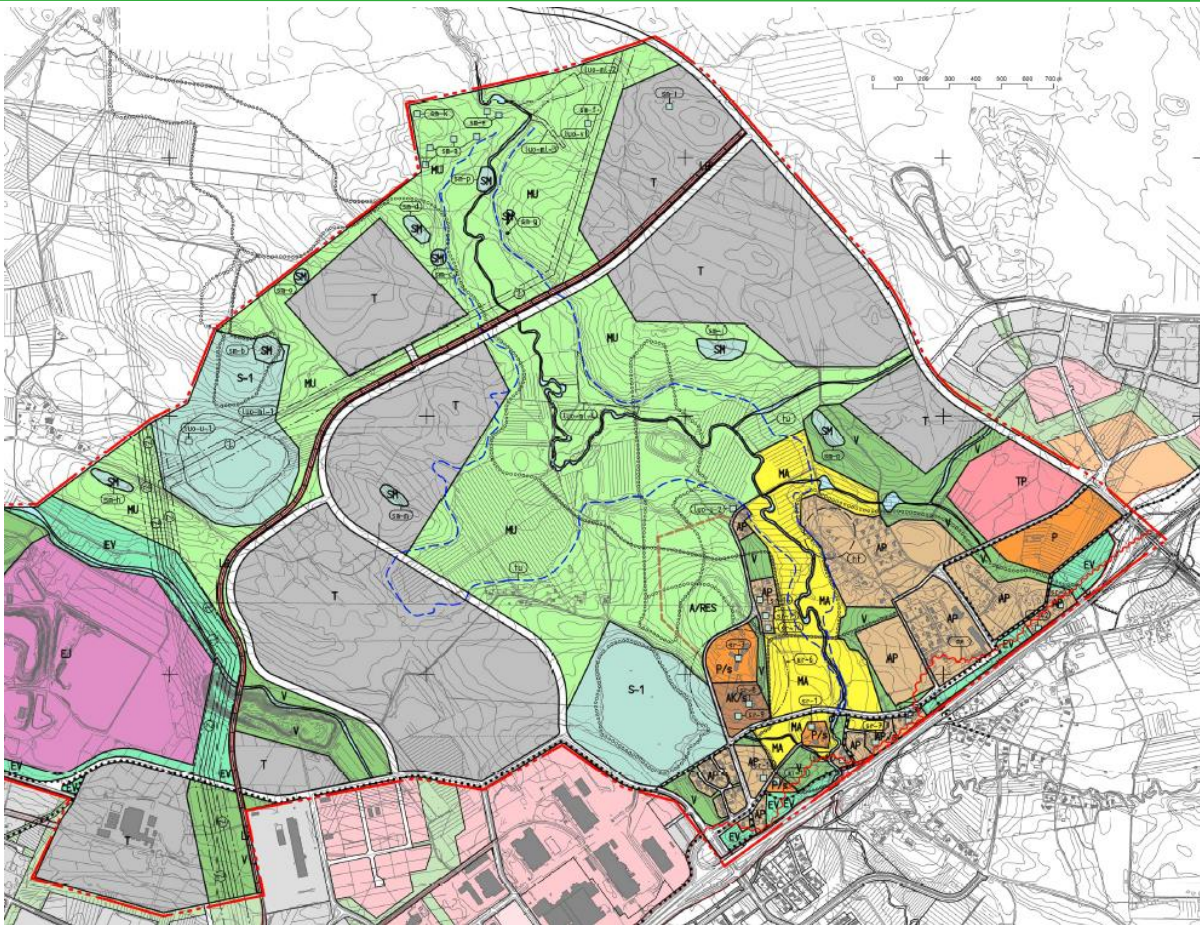
Teollisuus- ja varastoalueelle (T) saa sijoittaa myös pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitylöitä. Työpaikka-alue (TP) varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

Palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan alue (P-1) varataan hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa pienimuotoisen muuhun palveluntarjontaan liittyvän päivittäistavarakaupan myymälän. Lisäksi P-1 -alue on osoitettu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueeksi (kma). Välikylän osalta kaupan suuryksiköiden yhteenlasketuksi kerrosalaksi on osoitettu enintään 25 000 kerrosneliömetriä.

Alueiden liikenneyhteyksien kehittämiseksi alueelle on osoitettu uusi eritasoliittymä valtatielle 20 sekä siitä uusi luoteeseen suuntaava tieyhteys. Uuteen tiehen yhdistetään Ruskonselän suunnasta uusi katuysteys Johdintien jatkeena. Alueen uusi maankäyttö muodostuu pääosin näiden pääkatujen varsille.

Suunnittelualan halki kulkeva Kalimenoja on kaupungin koillisalueen merkittävä vesistö ja maisemallisesti sekä luontoarvoiltaan tärkeä elementti. Kalimenojan alue ja sitä ympäröivät metsäalueet ovat yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta (MU). Yleismääräyksissä ohjataan lisäksi, että yleiskaava-alueella tulee tarkemmassa suunnittelussa turvata pienvesien luonto- ja virkistysarvot, erityisesti Kalimenojan osalta. Jokilaakson suuntaisesti on osoitettu myös ohjeellinen ulkoilun pääreitti.

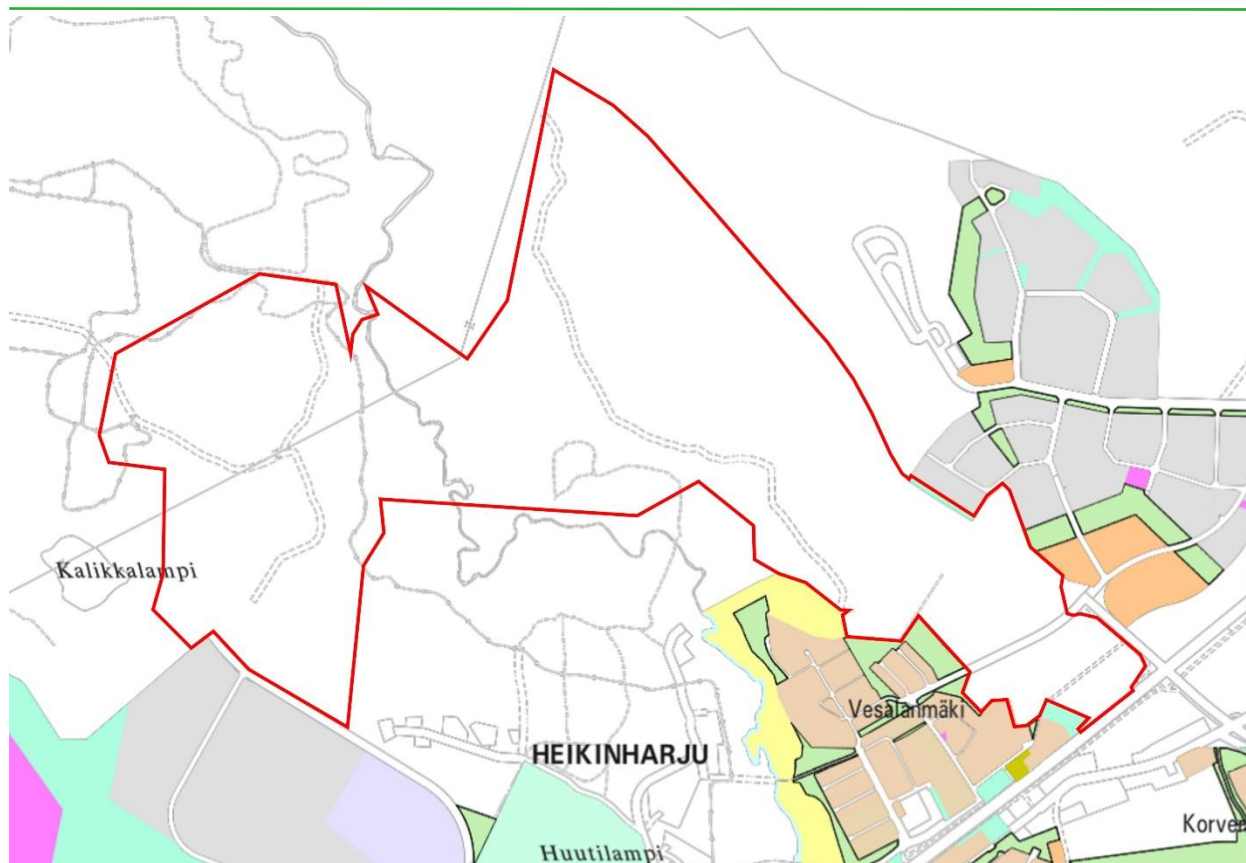
Yleiskaavassa Kalikkalammen ympärille on merkitty suojelualue, jolla on erityisiä luontoarvoja (S-1). Alue varataan suojeltavaksi yleis- tai asemakaavalla. Alueella on erityisiä luontoarvoja, esim. luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen luontotyyppi tai metsälain mukainen tärkeä elinympäristö. Luontoarvoja mahdollisesti vaarantavaan toimintaan on saatava MRL 128 §:n mukainen maisematyölupa. Muut alueen viheralueet Välikylän alueella ovat osoitettu joko virkistysalueeksi (V) tai valtatie läheisyydessä suojaviheralueeksi (EV). Yleiskaavassa on merkitty alueelle myös muinaismuistokohteita.



Kuva 5. Ote Ruskon-Vesalanmäen kaavarunkokartasta vuodelta 2015.

Alueelle on valmistunut vuonna 2015 Ruskon-Vesalanmäen kaavarunko, joka laadittiin pohjaksi tuleville Ruskon-Vesalanmäen alueen asemakaavoille ja asemakaavamuutoksille. Kaavarunon tavoitteena on nopeuttaa asemakaavojen laatimista siten, että siinä on tutkittu maankäytön soveltuminen ympäristöönsä ja alueen pitkän tähtäimen tavoitteisiin. Kaavarunko palveli myös samaan aikaan valmistelussa olleen Oulun Uuden yleiskaavan laatimistyötä. Laadittu kaavarunko ei ollut oikeusvaikutteinen. Kaavarunkoa on päivitetty tässä asemakaavatyössä.

Suunnittelualueella Tuoreenmaanarontiellä on voimassa Vesalanmäen asemakaava 564-2197, jonka kaupunginvaltuusto hyväksynyt 14.5.2008. Lisäksi Välikylässä on voimassa asemakaava 255-Ak2002/1, jonka Kiimingin kunnanvaltuusto on hyväksynyt 18.11.2002.



Kuva 6. Asemakaavakartta osoittaa, että alue on pääosin asemakaavoittamaton.

Yleiskaavaa tarkemman tason asemakaavan perustaksi suunnittelualueelta laaditaan maankäytön suunnitelma, liikenteen ja katujen yleissuunnitelma, hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, ympäristön yleissuunnitelma sekä energiahuollon ja vesihuollon yleissuunnitelmat.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/13366/2022.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu10-asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman sivulla 9 on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat muun muassa seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- AVI
- Väylävirasto
- Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen pelastustoimi
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Fingrid
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen yhteisverkko Oy
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- BusinessOulu
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun yliopiston ekologian ja genetiikan tutkimusryhmä
- Heikinharjun Luontokoto
- Timosenkosken luontokoulu
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Kuivasjärven Aura ry
- Kellon metsästysseura ry
- Kellon vesiosuuskunta
- Korvensuoran suuralueen yhteistyöryhmä
- Jäälän suuralueen yhteistyöryhmä
- Kajonharjun suuralueen yhteistyöryhmä

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti keväällä 2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 11.04.-11.5.2023. Tänä aikana osallisten oli mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 14.6.-15.7.2024. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Valmisteluvaiheessa osallisille lähetetään kirjeet, joissa kerrotaan valmisteluaineiston nähtävilläolosta. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan myös kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Valmisteluaineiston suunnitelmia esitellään kaikille avoimessa tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa tiistaina 18.6.2024 klo 17.00 alkaen. Tilaisuus järjestetään Ympäristötalon Leeta-kahviossa (1. krs) osoitteessa Solistinkatu 2, 90140 Oulu.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkuvuodesta 2025, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Eini Vasu, puh. 044 703 2402

Kaavoitusarkkitehti Aino Valtavaara, puh. 040 823 1229

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi