



Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja lähiympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Ruskossa n. 5 km etäisyydellä Oulun keskustasta. Suunnittelualueena ovat korttelit 22 ja 23 sekä suojaviheralue. Kortteli 23 ja suojaviheralue ovat kaupungin omistuksessa. Kortteli 22 on yksityisen ja sähköyhtiön omistuksessa. Alueella sijaitsee sähköasema, energiansiirtorakennuksia toimistorakennus, kulkuneuvojen suojarakennus sekä pieni tietoliikenteen rakennus. Suunnittelualue on n. 12,6 ha suuruinen.

Suunnittelualueita rajaavat pohjoisessa Konetie, idässä teollisuuskorttelit, etelässä valtatie 20 ja lännessä teollisuuskortteli sekä viheralueet. Suunnittelualueen lähiympäristö on Ruskon teollisuusaluetta poikkeuksena valtatievarren pientaloasutus.



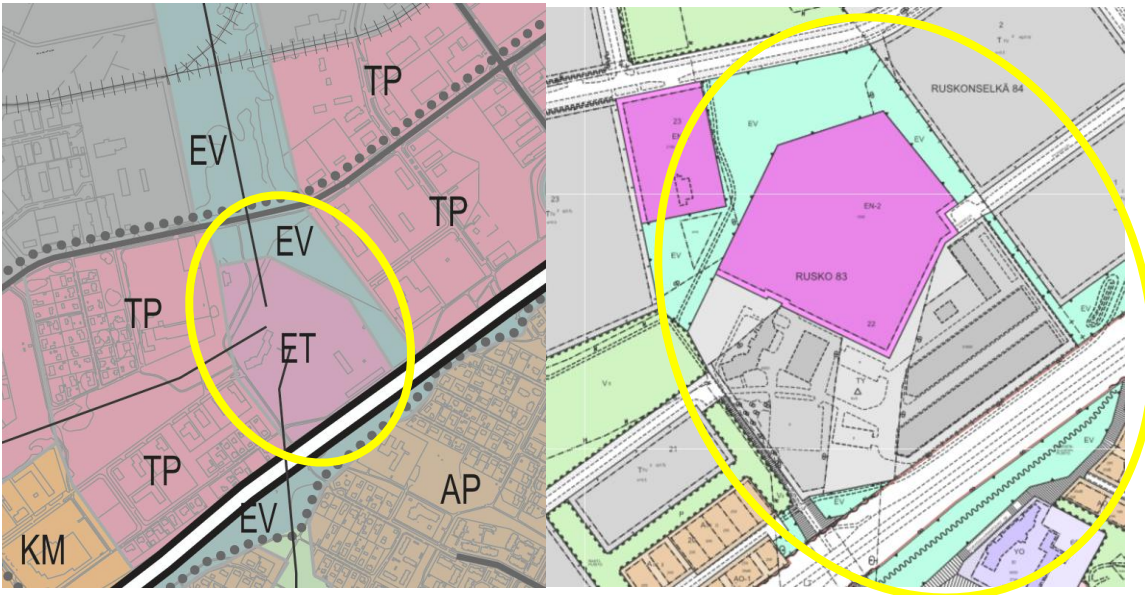
Kuva 2 Ote ilmakuvasta 2025. Asemakaavan muutoksen likimääräinen suunnittelualue on punaisella viivalla.

Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset

Kaavatyössä otetaan huomioon suunnittelualueetta koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavatyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat työn edetessä. Kaavatyön yhteydessä tehdään mm. luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys ja -suunnitelma, maaperäselvitys, ympäristömeluselvitys, rakentamisen viitesuunnitelmat ja hiilijalanjälkilaskelma.

Oulun kaupunkistrategian Oulu2035 (kv 30.3.2026) tavoitteita ovat mm. hiilineutraalius vuonna 2035 ja kaupungin kestävä kasvaminen.

Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 §25, lainvoimainen 23.5.2019) suunnittelualue on merkitty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) ja suojaviheralueeksi (EV). Alueella sijaitsee sähkölinjoja.



Kuva 3 Oikealla ote asemakaavayhdistelmästä ja vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavakartasta 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä.

Alueella on voimassa Ruskon kaupunginosan asemakaava 564-2254, joka on tullut voimaan 14.5.2018. Siinä korttelin 22 tontti 2 ja kortteli 23 on osoitettu energiahuollon korttelialueiksi (EN-2). Korttelin 22 tontti 3 on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY), jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Lisäksi alueella on suojaviheraluetta (EV) ja voimajohtoaluetta. Suojaviheralueelle saa sijoittaa maston ja siihen liittyviä tukiasematiloja. Korttelissa 23 on rakennusoikeutta 2100 kerrosalaneliometriä ja korttelissa 22 38500 kerrosalaneliometriä.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Hakijoiden tavoitteena on tutkia lisärakentamisen ja datakeskuksen rakentamismahdollisuuksia. Kaavan tavoitteena on myös päivittää asemakaavamerkintöjä koko suunnittelualueella.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavamuutoksen mukainen toteuttaminen voi aiheuttaa suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Suunnittelutyön aikana arvioidaan vaikutuksia mm. kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan, liikenteeseen, kestävien liikkumismuotojen edistämiseen, luontoon ja viherrakenteeseen, ilmastoon, kestäväan kehitykseen, sekä ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, sekä yritystoimintaan. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Osallistuminen

Kaavatyötä varten on perustettu ohjausryhmä, jossa on edustajat kaavoituksesta, maa ja mittaus -yksiköstä, kadut, puistot ja liikenne -yksiköstä, rakennusvalvonnasta, Oulun Vesi -liikelaitoksesta, Oulun Energia Sähköverkko Oy:stä, Oulun Energia Oy:n lämpöpalveluista, BusinessOulusta, Oulun seudun ympäristötoimesta sekä hakijan edustus. Kaavamuutoksen hakijat teettävät kaavatyötä varten tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat konsulteilla.



Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään sekä kaavan vaikutusalueen maanomistajat. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm:

- Korvensuoran asukasyhdistys ry
- Digita Towers Oy
- DNA Oyj
- DNA Towers Finland Oy
- Elisa Oyj
- Fingrid Oyj
- Fortum Oyj
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Oulun Energia
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun yrittäjät ry
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Pohjois-Pohjanmaan Yrittäjät ry
- Pohjois-Suomen elinvoimakeskus (EVK)
- Rakennusteollisuus RT
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Telia Finland
- Telia Towers Finland Oy
- Tukes
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

Vuorovaikutus

Kaavatyön eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet työn eri vaiheissa on kuvattu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 5.

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset. Kaavatyötä koskeva aineisto on esillä kaupungin verkkosivulla: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet>. Kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivulla: www.ouka.fi/kuulutukset. Tarvittaessa lisätietoja kaavatyöstä saa sivun alalaidassa esitetyiltä yhteyshenkilöiltä.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan valmisteluaineistosta sekä kirjalliset muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postitse osoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki (käyntiosoite: Kansankatu 55 A)** tai sähköpostitse osoitteeseen: **kirjaamo@ouka.fi**. **Palautteessa on mainittava tämän kaavatyön diaarinumero: OUKA/1515/2026.**

Lisätietoja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus (käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu)

Asemakaava-arkkitehti Sisko Repola, puh. 044 703 0530, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavoitusarkkitehti Leena Soudunsaari, puh 040 4804479, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi



Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet

Käynnistysvaihe (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Asemakaavan muuttamista koskeva hakemus on jätetty keväällä 2026. Kaavatyö käynnistetään lähtökohtien selvittämisellä. Kaavatyön alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jota tarvittaessa täydennetään suunnittelutyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Työn käynnistymisestä, nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Suunnittelutyö etenee kaavaluonnoksen laatimiseen, jossa käynnistysvaiheessa saatu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnos valmistellaan kaavamuutoksen hakijoiden konsulttien laatimien selvitysten ja suunnitelmien pohjalta.

Tavoitteena on, että kaavamuutoksen valmisteluaineisto (kaavaluonnos) pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2026. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Tieto nähtävilläolosta toimitetaan sähköpostilla tai kirjeenä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteensä käynnistysvaiheessa. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe (kaavaehdotus)

Suunnittelutyö etenee kaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi syksyllä 2027. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Tieto nähtävilläolosta toimitetaan sähköpostilla tai kirjeenä niille, jotka ovat jättäneet mielipiteensä valmisteluvaiheessa. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeillä niitä kaavamuutosalueen maanomistajia ja -haltijoita, joiden kotikunta ei ole Oulu. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen muistutuksensa nähtävilläoloaikana.

Hyväksymisvaihe

Asemakaava viimeistellään, ja siinä otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon ehdotusvaiheessa saatu palaute.

Tavoitteena on, että asemakaavan muutos hyväksytään kaupunginvaltuustossa loppuvuodesta 2027. Asemakaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.