



## Asemakaavan selostus

9.4.2024 päivättyyn Oulun kaupungin Herukan ja Ritaharjun kaupunginosien osia koskevaan asemakaavaan

RITAPORTTI

Kaavatunnus 564-2527

Diariinumero OUKA/13892/2021



## Sisältö

1. Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1. Tunnistetiedot .....	3
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	4
2. Tiivistelmä.....	5
2.1. Asemakaavan sisältö.....	5
2.2. Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3. Asemakaavan toteutus .....	6
3. Lähtökohdat .....	7
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	29
3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset .....	31
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	31
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve .....	31
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	31
4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	32
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	33
5. Asemakaavan kuvaus .....	42
5.1. Kaavan rakenne.....	43
5.2. Mitoitus .....	44
5.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	46
5.4. Aluevaraukset .....	49
5.5. Kaavan vaikutukset.....	57
5.6. Ympäristön häiriötekijät .....	70
5.7. Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	72
5.8. Nimistö.....	73
6. Asemakaavan toteutus .....	73
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	73
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus .....	83

# 1. Perus ja tunnistetiedot

## 1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava koskee Oulun kaupungin Herukan ja Ritaharjun kaupunginosien osia. Suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Asemakaavalla muodostuvat Oulun kaupungin Herukan kaupunginosan korttelit 249–253. Korttelialueille 251 ja 252 osoitetaan asemakaavassa sitovat tonttijaot, jotka esitetään tarkemmin tonttijakokartoilla. Kortteleihin 249, 250 ja 253 laaditaan erilliset tonttijaot.

---

**Kaavan nimi:** Ritaportti

**Kaavatunnus:** 564-2527

**Kaavan laatija:** Tuomas Teppola  
Oulun kaupunki  
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus  
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki  
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

### **Kaavan vireilletulosta**

**ilmoitettu:** Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 25.2.2022

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 25.2.2022

**Hyväksyminen:** Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan \_\_\_\_.2020

Asemakaava on tullut voimaan \_\_\_\_.2020

---

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Ritaportin asemakaava-alue sijaitsee Herukan, Pateniemen ja Ritaharjun kaupunginosissa n. 8,5 km keskustasta pohjoiseen valtatie 4:n, Raitotien sekä rautatien reunustamalla alueella.

## 1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 4. Havainnekuva asemakaavan toteutuksesta

Liite 5. Havainnekuvia korttelin 253 toteutuksesta

Liite 6. 564-2527 Vuorovaikutusraportti

Liite 7. 564-2527 Ritaportin kohdesuoalueen toimenpideraportti

Liite 8. Arvio Ritaportin asemakaavan luontovaikutuksista

Liite 9. Tonttijakokartat

#### 1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaupunkistrategia Oulu 2030, Oulun kaupunginvaltuusto, 31.1.2022 3 §

Maanmittauslaitos (MML), Vanhat painetut kartat, 2023

Maaperäolosuhteet ja alueen rakennettavuus, Ramboll Finland Oy, 6.6.2008

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus VILMO-suunnitelma, lokakuu 2014

Oulun seudun pyöräilyn pääreititsunnitelma 2030, Ramboll Finland Oy, 24.3.2017

Oulun maankäytön toteuttamisohjelma (MATO) 2022–2026, Oulun kaupunki, helmikuu 2022

Oulun alueen maaperä ja happamien sulfaattimaiden esiintyminen, Case Heikkilänkangas, Kaistaaho & Ritaportti, Geologian tutkimuskeskus (GTK), 1.6.2023

Ritaharjun kaupunginosan osaa koskeva asemakaava (Ritaharjun keskus) A1941, Oulun kaupunginvaltuusto, 18.2.2008

Ritaportin kaupallinen potentiaali, WSP, 4.6.2021

Ritaportin luonto- ja maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy, 7.1.2022, korjattu 25.3.2022

Ritaportin asemakaava-alue, hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, helmikuu 2022

Ritaportti AK liikenne 2040, Ramboll Finland Oy, 11.1.2023

Ritaportin alueen asemakaavan muutos, Oulu, Tärinä- ja runkomeluselvitys, Ramboll Finland Oy, 18.1.2023

Ritaportti, Oulu, Rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 1.3.2023

Ritaportti, Oulu, Asemakaavan muutoksen meluselvitys, Ramboll Finland Oy, 27.3.2023

Suovenhokkaan (Nola karelica, LEP) esiintymisselvitys Oulun Ritaportin suunnittelualueella v. 2022, Albus Luontopalvelut Oy, 25.7.2022, päivitetty 26.8.2022

Uuden Oulun yleiskaava, Oulun kaupunginvaltuusto, 18.4.2016 25 §

Väylävirasto, Liikennemääräkartat, 2021



## 2. Tiivistelmä

### 2.1. Asemakaavan sisältö

Asemakaavassa suunnitellaan Herukan ja Ritaharjun kaupungin uusi ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien liike-, toimitila- ja teollisuusrakennusten sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten sekoittunut keskustatoimintojen alue, jonne voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Asemakaavatyössä on huomioitu ja pyritty toteuttamaan alueelle suunnitteluvarauksen saaneiden toimijoiden tarpeet. Asemakaavassa esitettyjen palvelujen lähimarkkina-alue tulee ulottumaan Ritaharjun, Pateniemen ja Kaijonharjun alueille. Lisäksi alueella tullaan asioimaan Kellosta, Haukiputaalta ja Iin kunnasta.

Asemakaava yhdistää Herukan, Pateniemen ja Ritaharjun kaupunginosia tulevaisuudessa kehittyvän korkealaatuisen jalankulun ja pyöräilyn verkoston sekä alueen läpi mahdollistettavan lähivirkistysyhteyden välityksellä. Alueen saavutettavuutta kestäväillä liikennemuodoilla parannetaan, ja tulevaisuuden tehokkaan joukkoliikenteen kehitystarpeet huomioidaan. Ritaportin lähijunaseisakkevarauksella mahdollistetaan lähijunayhteyden kehittäminen asemakaava-alueella.

Asemakaavan suunnittelun yhteydessä laaditaan alueen katujen, liikenteen, ympäristön, hulevesien sekä energia- ja vesihuollon yleissuunnitelmat. Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana on ollut Uuden Oulun yleiskaava.

### 2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Ennen kaavoitustyön aloittamista on suunnittelualueesta laadittu alustavia kaavarunkotarkasteluja ja selvityksiä vuoden 2021 aikana. Alueelle on saapunut kolme suunnitteluvaraushakemusta, jotka on hyväksytty yhdyskuntalautakunnassa 15.2.2022. Lisäksi alueen suunnittelulle on laadittu laatu-kriteerit, jotka on esitelty Kaupunkiympäristöpalvelujen johtoryhmässä 24.1.2022.

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta yhdyskuntalautakunnan päätöksellä (15.2.2022 § 86). Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 25.2.–28.3.2022. Asemakaavan suunnittelua on ohjannut yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen yksiköiden edustajista muodostuva ohjausryhmä. Asemakaavatyötä on edistänyt projektiryhmä, jossa on ollut mukana mm. suunnitteluvarauksen saaneiden toimijoiden edustajat ja suunnittelijat sekä laadittavien yleissuunnitelmien konsultit.

Asemakaavan valmisteluaineisto oli yhdyskuntalautakunnan päätöksestä (13.6.2023 § 316) nähtävillä, MRL:n 62. §:n mukaisesti MRA:n 30. §:ssä säädetyllä tavalla, 4.7.–31.8.2023 mielipiteiden esittämistä varten. Asemakaavaluonnoksesta esitettiin 11 mielipidettä ja kolme lausuntoa.

### 2.3. Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan vaiheittain asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksillä, toteuttamissopimuksilla, tontinluovutuksella ja asemakaavan tueksi laadituilla havainnollistavilla aineistoilla.

Katu-, puisto-, lähivirkistys ja suojaviheralueiden tarkempaa suunnittelua ja toteuttamista ohjataan asemakaavan rinnalla laadituilla katujen, kunnallistekniikan, hulevesien ja ympäristön yleissuunnitelmilla sekä asemakaavan yleismääräyksellä. Asemakaava-alue rajautuu lännessä rautatiealueeseen, jonka alittavan yhteyden suunnittelu länteen on käynnistetty kaavasunnittelun ohella, ja se on mahdollista toteuttaa alueen muun rakentamisen yhteydessä. Lähijunaseisakkeen mahdollisesta toteutuksesta ja sen alittavasta ulkoilureitti-, jalankulku- ja pyöräily-yhteydestä länteen Aionpolulle laaditaan tarkempi suunnitelma alituksen toteutuksen yhteydessä.

### 3. Lähtökohdat

#### 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Ritaportin asemakaavaa varten on laadittu mm. selvitykset luonnonympäristöstä ja -oloista, maisemakuvasta ja -rakenteesta, alueen maaperästä ja happamien sulfaattimaiden esiintymisestä, yhdyskuntarakenteesta, kaupan potentiaalista sekä liikenteestä ja melusta.

##### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Lähes 57 ha:n kokoinen Ritaportin asemakaavan suunnittelualue (Kuva 1) sijaitsee keskeisesti hyvien liikenneyhteyksien liittymäkohdassa Herukan, Pateniemen ja Ritaharjun kaupunginosissa n. 8,5 km keskustasta pohjoiseen valtatie 4:n, Raitotien sekä junaradan reunustamalla alueella.



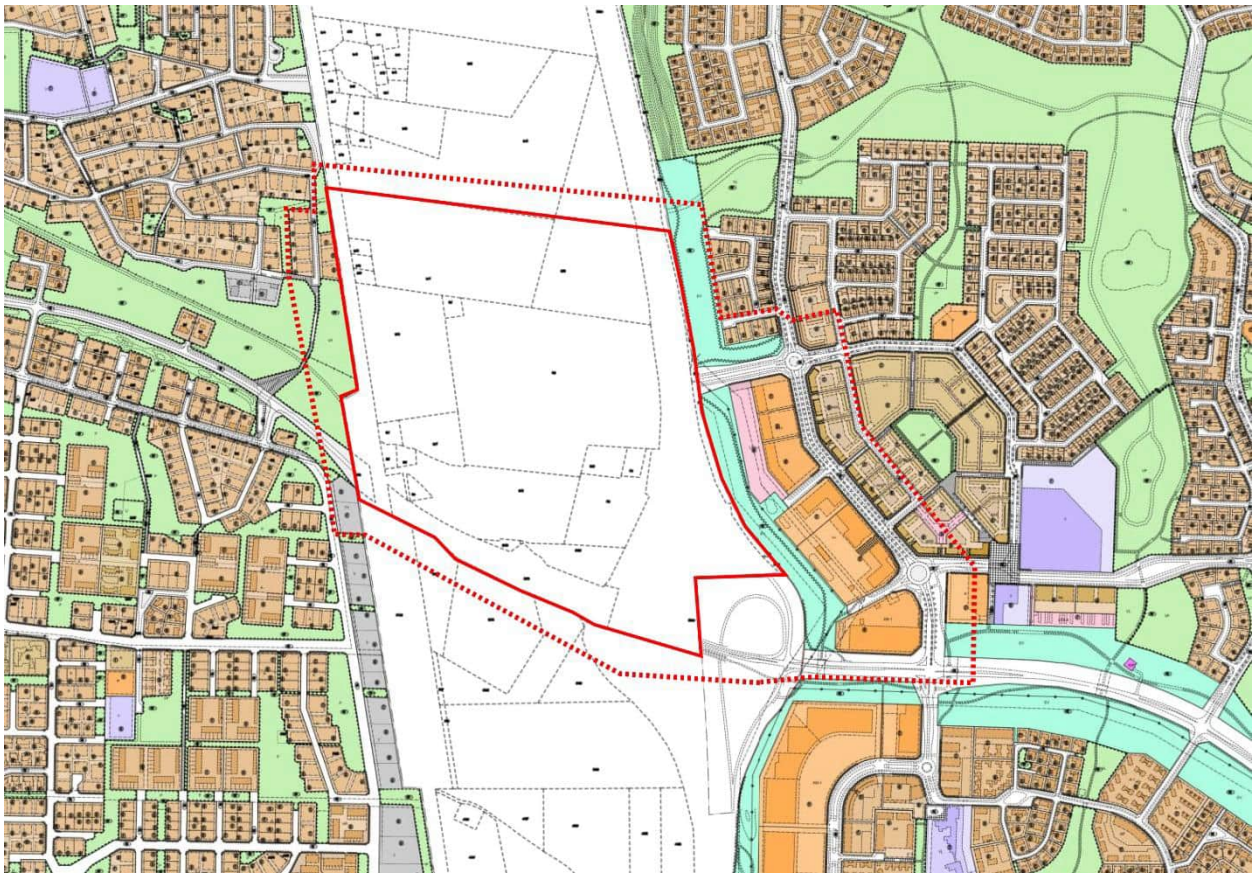
Kuva 1 Ilmakuva kaava-alueesta vuodelta 2020. Asemakaava-alue rajattu punaisella.

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton (ks. Kuva 2) ja pääosin rakentamaton. Alue on metsäinen, mutta maastossa erottuvat käytöstä poistuneet pihapiirit ja peltoalueet, joiden keskellä kulkee aluetta kuivattava Leppioja suunnittelualueen koilliskulmalta kohti Pateniemen rantaa. Alueen läpi johtaa Raitotieltä yksityistie, jolle on myös rakennettu suunnittelualue eteläpuolella



rajaavan Raitotien allittava pyöräilyn ja jalankulun yhteys. Raitotien eteläinen puoli on rakentamaton. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Herukasta Ritaharjuun johtava kuntorata, joka yhdistää suunnittelualueen länsipuolisen rautatienalituksen takaisen Herukan kaupunginosaan kuuluvan Risuniityn pientaloalueen sekä itäpuolella valtatie 4:n takaisen Ritaharjun keskuksen.

Suunnittelualueen länsilaidalla on havaittavissa kaakkois-luode suuntaisia kumpareita ja harju muodostumia sekä niiden välissä mutkittelevia ojajakoja ja paikoitellen erottuvia dynimäisiä rantavallimuodostumia. Junaradan suuntaisesti alueen läpi kulkee etelä-pohjoissuuntaisesti vierekkäin kaksi keskijänniteilmajohtoa. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee lähialueen asukkaiden virkistyskäytössä toimiva rämesuo.



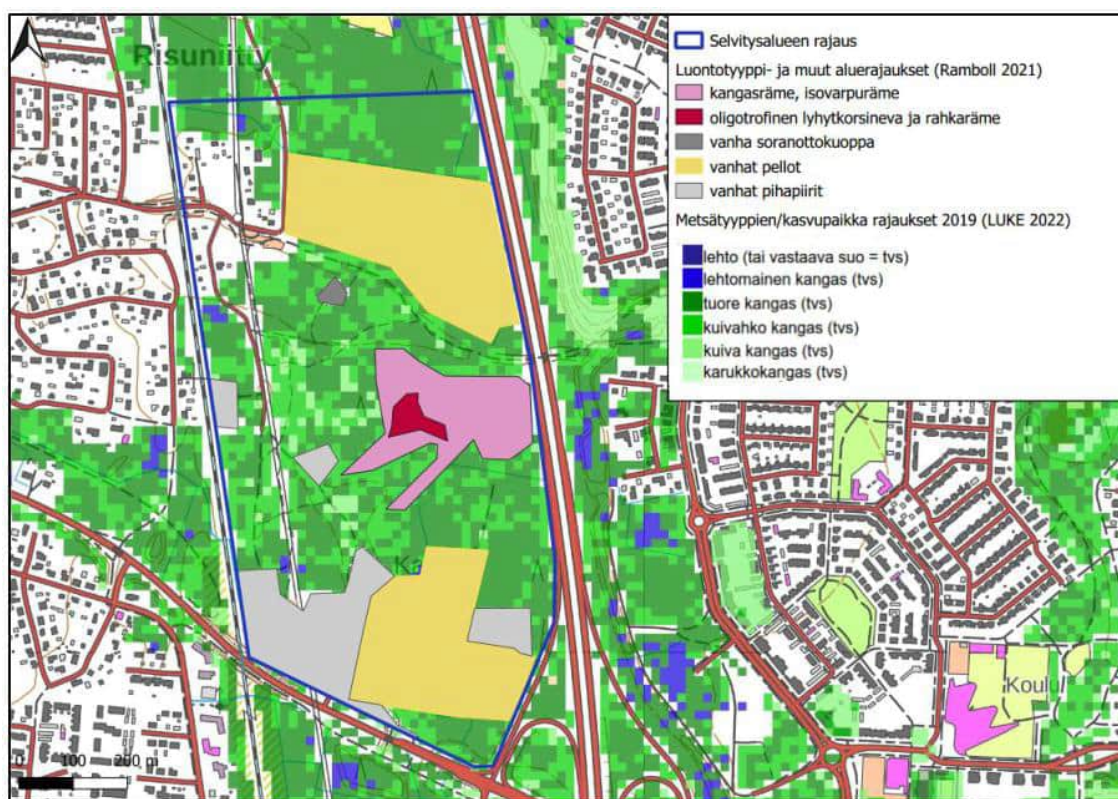
Kuva 2 Ritaportin alueen asemakaavoittamista edeltävä asemakaavatilanne suunnittelualueella v. 2023. Katkoviivalla esitetty lähin vaikutusalue.

### 3.1.2. Luonnonympäristö ja sen arvot

Asemakaavan laatimista varten on laadittu selvitysalueeltaan kaava-alueetta laajempi Ritaportin luonto- ja maisemaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2022), jonka tavoitteena on selvittää alueen yleistä lajistoa, paikantaa luonnonsuojellisesti arvokkaat kohteet sekä käydä läpi maiseman nykytila, maisemarakenne ja maisemakuva sekä muut suunnittelussa huomioitavat kohteet. Luontonselvityksessä on esitetty luonnon yleiskuvaus sekä direktiivilaji-, viitasammakko-, pesimälinnusto- ja kasvillisuus selvitys. Maisemaselvityksessä on esitetty alueen käytön historia ja nykytila,

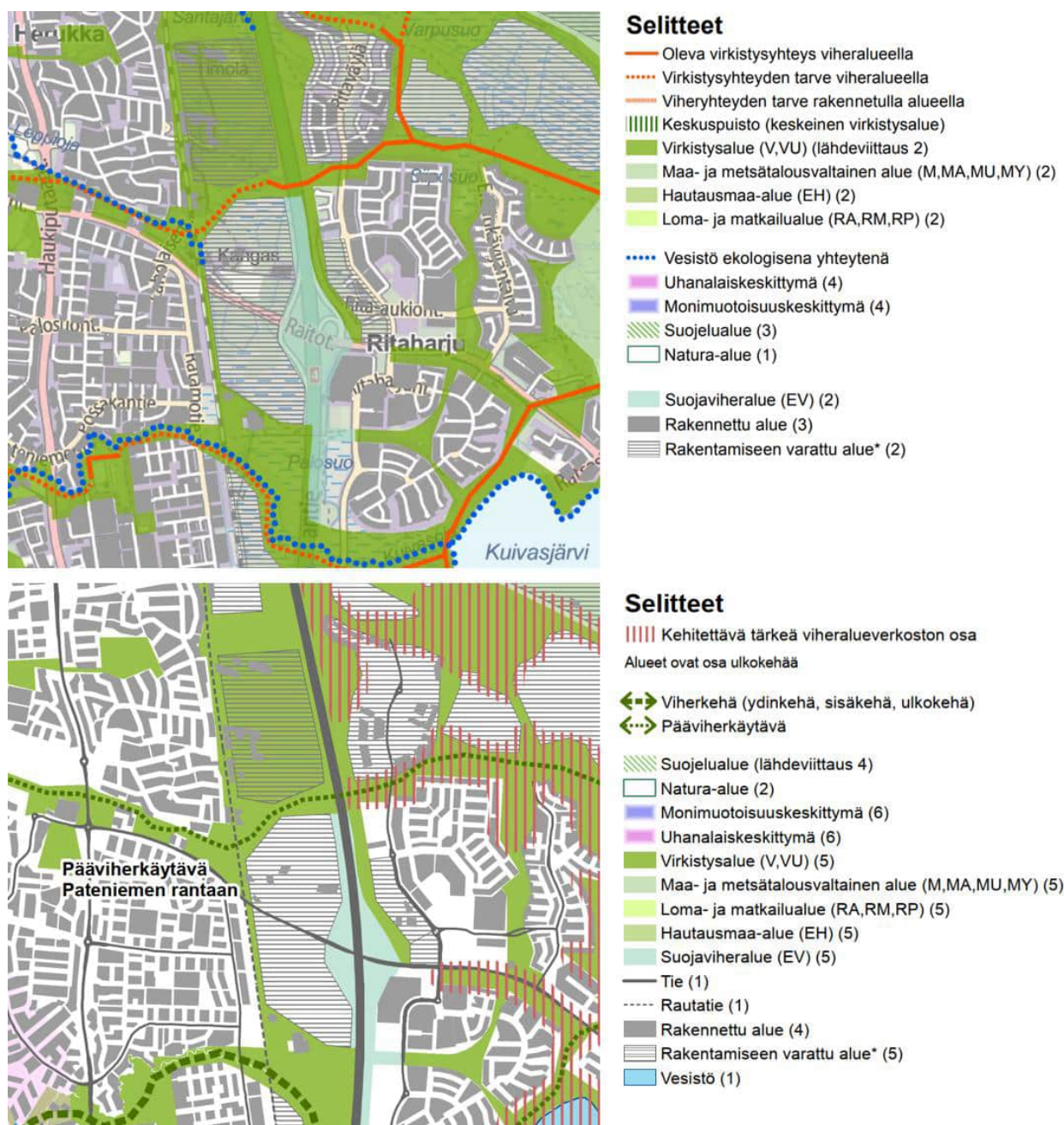
maisemallisesti arvokkaat alueet, maisemarakenne ja -kuva sekä maisemahäiriöt. Lisäksi luonto- ja maisemaselvityksessä on esitetty suositukset maankäytölle em. selvitysten pohjalta.

Suurin osa selvitysalueen pinta-alasta on metsätalous- ja virkistyskäytössä olevaa kuivahkoa ja tuoretta kangasmetsää sekä vanhoja peltoja (ks. Kuva 3). Alueen keskiosat ovat aktiivisessa virkistyskäytössä hiihtoladun ja runsaan polkuverkoston perusteella. Lisäksi Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus (VILMO) -suunnitelmassa alue on merkitty viheralueverkoston osaksi ja pääviherkäytäväksi (ks. Kuva 4). Selvitysalueen keskiosassa on noin 4 ha kokoinen ojittamaton suoalue, josta noin 0,5 ha on luonnontilaisen kaltaista oligotrofista lyhytkorsinevaa (vaarantunut, VU) ja rahkarämettä. Suolla esiintyy luonnontilaisen kaltainen uhanalainen luontotyyppi ja se eroaa muusta metsäisestä ympäristöstä eli tuo alueelle vaihtelua.



Kuva 3 Selvitysalueen luonto- ja metsätyyppien likimääräiset sijainnit.



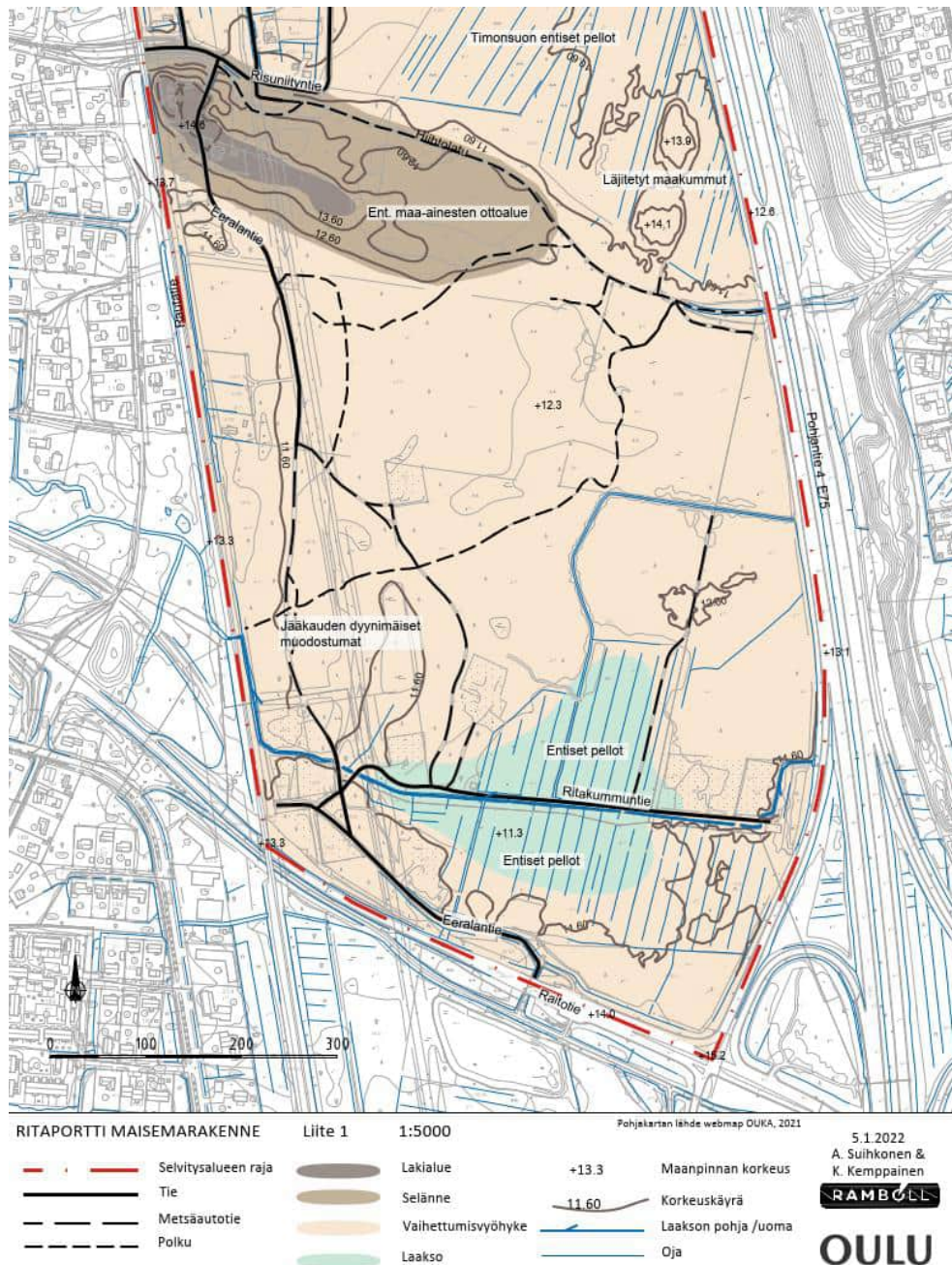


Kuva 4 Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma Ritaportin suunnittelualueella.

### Maisemarakenne

Alueen maisemarakenteessa (ks. Kuva 5) ei ole erotettavissa selkeitä elementtejä. Alue on luontaisesti tasaista metsää, mutta ihmisen vaikutuksesta luonnonympäristö on pirstaloitunut. Pohjantien, Raitotien ja rautatien rakentamiset ovat muokanneet alueen luontaista topografiaa. Raitotietä lähimmäksi sijoittuvat Kankaan ja Erkkilän pelto-ojat ovat metsittymässä. Erkkilän ja Kankaan entisille pelloille ei avaudu näkymiä, sillä Ritakummuntien ojan reunat ovat pusikoituneet. Alueella on purettu rakennuksia pihapiireineen, joista on jäljellä enää aukot metsikössä. Harjanteiden

lakialueet ovat maisemarakenteen kannalta tärkeitä alueita ja herkkiä muutoksille. Maiseman sietyky saattaa ylittyä, mikäli harjannetta rakennetaan voimakkaasti.



Kuva 5 Ote Ritaportin selvitysalueen maisemarakenteesta.

Risuniityntien läheisyydestä lähtevän hiihtoladun eteläpuolella sijainneet maa-ainesten ottoalueet ovat metsittyneet, mutta alueella on edelleen nähtävissä maanotosta seuranneita jyrkkäreunaisia kuoppia. Harjannetta halkoo suurjännitelinja ja sinne on sijoittunut myös omakotiasutusta. Alueella sijaitsevan ojitamattoman pienialaisen rämesuon sekä sähkölinjan läheisyydessä on lähialueiden asukkaiden kulkemia pieniä polkuja. Lisäksi suolla ja kangasmetsissä on havaittu kukkivia marjaskasveja, joten alueella on siis mahdollista virkistys- ja marjastuskäyttöä. Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita (Kuva 6) tai merkittäviä



kulttuuriympäristön kohteita. Alueella ei myöskään sijaitse paikallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita eikä muinaisjäännöksiä.



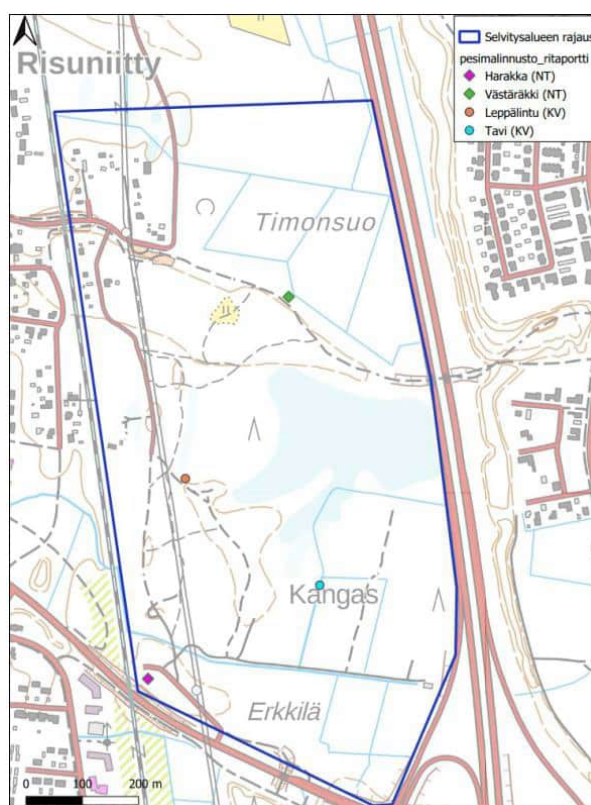
Kuva 6 Ote Ritaportin selvitysalueen maisemakuvista ja -häiriöistä.

## Luonnonolot

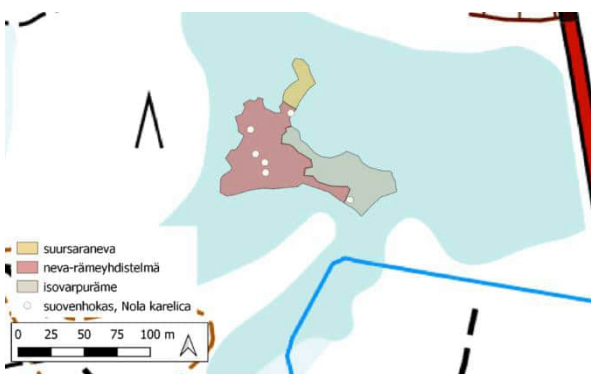
Ritaportin luonto- ja maisemaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2022) sisältää suunnittelualueen direktiivilaji-, viitasammakko-, pesimälinnusto- ja kasvillisuus selvitykset. Lisäksi alueelle on teetetty erillinen suoventhokkaan esiintymisselvitys Albus Luontopalvelut Oy:n (2022) toimesta. Selvitysalueella ei arvioida esiintyvän luontodirektiivin liitteen IV(a) eläinlajeja.

Luontodirektiivin tiukkaa suojelua vaativien pe-toeläinten ydinreviirien ja pesäpaikkojen sijoittumista suunnittelualueelle pidetään epätodennäköisenä, eikä maastokäynneillä havaittu luontodirektiivin mukaisesti suojeltavia eläinlajeja, liitoravia tai viitasammakoita. Suunnittelualueella ei ole kansainvälisesti, kansallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita lintualueita, eikä uhanalaisiksi tai vaarantuneiksi luokiteltuja lintulajeja. Alueen pesimälinnusto koostuu pääosin metsien ja kulttuuriympäristön tavanomaisista ja runsaslukuisista yleislinnuista. Huomionarvoisten lintulajien keskittymiä ei muodostunut, mutta selvitysalueella havaittiin pesivänä neljä suojellisesti huomionarvoista lintulajia (ks. Kuva 7), joiden kokonaisparimäärä oli 4. Pesimälinnusto jakaantui melko tasaisesti koko suunnittelualueelle, eikä mikään osa-alue osoittautunut linnustollisesti muuta aluetta arvokkaammaksi.

Suoventhokkaan esiintymisselvityksen kohdesuokuviolla elää vuoden 2022 havaintojen perusteella elinvoimainen suoventhokaspopulaatio. Suoventhokas on arvioitu Suomessa vaarantuneeksi ja listattu luonnonsuojeluasetuksessa erityisesti suojeltavaksi lajiksi. Kohdesuolla ei ole suoventhokkaaseen perustuvaa rajuuspäätöstä. Lajin populaatio ei nykyisellään rajoita asemakaavasunnitelman toteuttamista, mutta populaation säilyminen tulisi turvata osana kansallista luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen ja



Kuva 7 Maastokäynneillä havaittujen suojellisesti huomionarvoisten pesimälintujen reviirit selvitysalueella: NT=silmälläpidettävä, KV=Suomen kansainvälinen vastuulaji.



Kuva 8 Ritaportin suunnittelualueen suotyypit ja suoventhokkaan aikuishavaintojen sijoittuminen vuonna 2022.



turvaamistavoitetta. Suovenhokas esiintyy kohdesuolla sen lähes koko luonnontilaisen kaltaisella osalla (ks. Kuva 8). Kaavasuunnittelussa tulee pyrkiä varmistamaan esiintymisalueen puustoisuuden ja kosteusolosuhteiden säilyminen nykyisellään sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä kaavasuunnitelman toteuttamisen jälkeen.



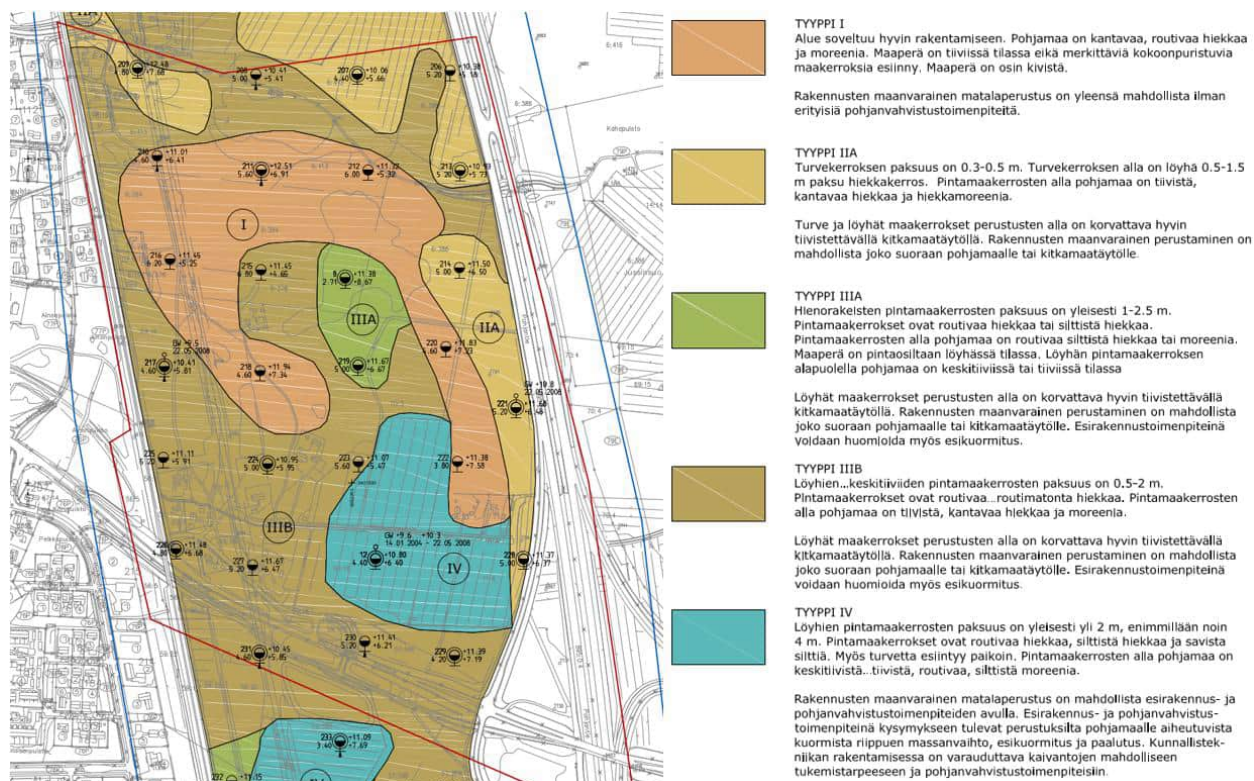
Kuva 9 Ote Ritaportin selvitysalueen maankäytön suosituksista.

### 3.1.3. Maaperä ja rakennettavuus

Ramboll Finland Oy (2008) on laatinut alustavan selvityksen Ritaportin määperäolosuhteista ja alueen rakennettavuudesta (Kuva 10). Suunnittelualueella ja sen etelä- ja pohjoispuolella on tehty pohjatutkimuksia vuosina 2004–2008, ja rakennettavuus selvitystä (Ramboll Finland Oy, 2023)



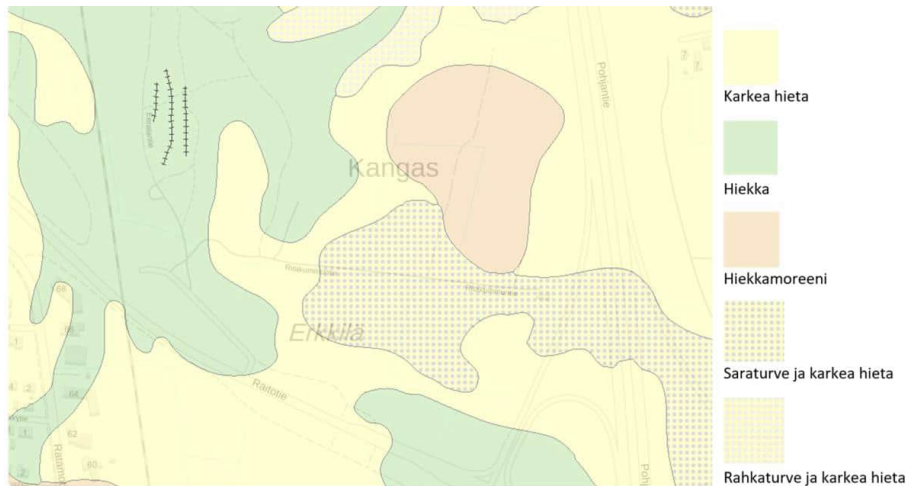
varten on alueella tehty lisätutkimuksia tammikuussa 2023. Selvitysalueen pinnanmuodostus on loivapiirteistä, ja maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +11,2...13,5 metriä.



Kuva 10 Selvitysalueen maaperäolosuhteet ja rakennettavuus vuodelta 2008.

### Suunnittelualan maaperäolosuhteet

Maaperäkartan perusteella (GTK, 2023) tutkimusalueen maaperä on hiekkää, hiekkamoreenia ja karkeaa hietaa, joka vastaa GEO-luokituksen mukaisesti hienoa hiekkää (ks. Kuva 11). Maaperäkartan perusteella maanpinnassa voi esiintyä sara- tai rahkaturvetta. Tehtyjen pohjatutkimusten perusteella selvitysalueen pohjamaa on pääosin tiivistä hiekkää ja hiekkamoreenia. Hiekka on paikoin silttipitoista. Pohjatutkimusten yhteydessä on tehty havaintoja ohuesta (0,2...0,4 m) turvekerroksesta selvitysalueella. Lisäksi maaperä on havaittu kiviseksi. Alueen pohjavedenpinta on havaittu noin 0,3...2,6 m syvyydellä maanpinnasta mittausajankohtana 14.1.2004-30.1.2023. Pohjatutkimusten yhteydessä maaperä on havaittu kiviseksi.



Kuva 11 Ote maaperäkartasta (Maankamara, GTK, 2023).

## Rakennettavuus

Ritaportin alueen maaperä- ja rakennettavuusolosuhteet on rakennettavuusselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2023) jaettu kolmeen luokkaan (ks. Kuva 12): helposti rakennettava, normaalisti rakennettava ja vaikeasti rakennettava pehmeikkö. Lähtökohtaisesti rakennukset, kadut ja kunnallistekniikka voidaan helposti ja normaalisti rakennettavilla alueilla perustaa maanvaraisesti ilman suurempia pohjanvahvistustoimenpiteitä. Kaikilla alueilla on tehtävä tontikohtaiset pohjatutkimukset lopullisen perustamistavan ja mahdollisesti tarvittavien pohjanvahvistustoimenpiteiden laadun ja laajuuden selvittämistä varten. Ritaportin alueella kunnallistekniikan rakentaminen on yleensä mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä. Alueen rakennussuunnitteluvaiheessa pohjatutkimuksia tulee täydentää katurakenteiden ja suunnitteluratkaisujen tarkentamiseksi. Kunkin hankkeen pohjarakennussuunnittelija määrittää tapauskohtaisesti perustamistavan, sallitun pohjapaineen ja painuman sekä vaadittavat pohjanvahvistustoimenpiteet.



- Helposti rakennettava**  
Pohjamaa on hiekkaa ja hiekkamoreenia. Maaperä on pääosin tiiviissä tilassa ja se on kantavaa, paikoin maanpinnassa esiintyy korkeintaan 1,2 m paksuja löyhempiä hiekkakerroksia. Pohjatutkimusten perusteilla maakerrokset ovat routimattomia...routivia. Alueella on tehty havaintoja maaperän kivisyydestä 0,4...5,6 m syvyydellä maanpinnasta. Helposti rakennettavalla alueella pohjamaan alusrakenneluokka on D/E/H, jolloin routaturpoama  $t = 0...12 \%$  ja E-moduuli on  $20...70 \text{ MN/m}^2$ .
- Normaalisti rakennettava**  
Maanpinnassa on korkeintaan 2,4 m paksu löyhä maakerros. Pohjamaa on hiekkaa ja hiekkamoreenia. Maaperä on paikoin siltistä noin 2,0...3,0 m syvyydellä maanpinnasta. Maaperä on pääosin tiiviissä tilassa ja se on kantavaa, paikoin esiintyy korkeintaan 1,4 m paksuja löyhiä maakerroksia noin 2,6...4,8 m syvyydellä maanpinnasta. Maakerrokset ovat routimattomia...routivia. Kairausten yhteydessä on tehty havaintoja maaperän kivisyydestä 0,6...7,1 m syvyydessä maanpinnasta. Normaalisti rakennettavalla alueella pohjamaan alusrakenneluokka on D/E/H, jolloin routaturpoama  $t = 0...12 \%$  ja E-moduuli on  $20...70 \text{ MN/m}^2$ .
- Vaikeasti rakennettava pehmeikkö**  
Maanpinnassa on noin 4,0 m paksu löyhä kerros. Pohjamaa on hiekkaa ja siltistä hiekkaa, paikoin esiintyy savisia silttikerroksia. Maakerrokset ovat routivia...erittäin routivia. Vaikeasti rakennettavalla pehmeikköalueella pohjamaan alusrakenneluokka on J, jolloin routaturpoama  $t = 16 \%$  ja E-moduuli on  $10 \text{ MN/m}^2$ .

Kuva 12 Ritaportin suunnittelualueen rakennettavuusluokat vuodelta 2023.

Maa- ja pohjarakennustöiden suunnittelussa sekä toteutuksessa on huomioitava:

- Turve-, humus- sekä muut pintamaat on poistettava rakennus- ja täyttöalueilta. Maa- ja pohjarakennustöiden aikaan tulee varautua pohjamaassa oleviin kiviin.
- Rakennuksen alapohjarakenteita suunniteltaessa ja rakennettaessa on varmistuttava, ettei maaperän tai täyttösoran radon pääse huonetiloihin.
- Kaikki routimattoman perustamissyvyyden yläpuoliset rakenteet tulee routasuojata. Rakennukset ja rakenteet sekä rakennusten sisäänkäyntien portaat yms. suositellaan routaeristettäviksi, ellei niitä perusteta roudattomaan syvyyteen. Mitoitettavana pakkasmääränä käytetään kerran 50 vuodessa toistuvaa pakkasmäärää, joka on Oulussa  $F_{50} = 55\ 000\ \text{Kh}$ .
- Putkijohdot perustetaan roudattomaan syvyyteen tai käytetään routaeristeitä. Tarvittaessa putkilinjan alle tehdään murskearina.
- Pääsääntöisesti rakennusten perustukset on aina salaojitettava. Pohjaveden kapillaarinen nousu rakenteisiin on estettävä tarkoitukseen soveltuvalla riittävän paksulla täytöllä. Rakennusalueen alueellinen kuivatus ja pihantasaus suunnitellaan erikseen. Alueella pohjavesi on ajoittain korkealla, joten kellarillisten rakennusten rakentaminen ei ole suositeltavaa tai niiden osalta on varauduttava kuivatusratkaisuihin.
- Pihojen ja tonttien sisäisten kulkuväylien rakennekerrokset on suunniteltava tonttikohtaisesti huomioiden tontin käyttötarkoitus ja tasaus.
- Katualueiden rakennekerrosten valinnassa huomioidaan pohjamaan alusrakenne, katuluokat ja teknis-taloudellisesti saavutettava kuivatustaso sekä saatavilla olevat rakennusmateriaalit. Rakennusmateriaalien valinnassa ja katuverkon suunnittelussa on hyvä huomioida kestävä kehitys, hiilineutraalius ja kiertotalous.
- Katurakenteet kuivatetaan salaojituksella tai avo-ojin päällysrakenteen alapinnan tason alapuolelle. Katurakenteiden salaojitus, pintavesien sadevesiviemärointi ja viemärikaivantojen rakentaminen yleensäkin alentaa pohjavedenpinnan tasoa alueella ja parantaa rakentamisolosuhteita.
- Matalissa kaivannoissa työnaikainen kaivannon kuivatus voidaan yleensä hoitaa pumpauskuopista pumpaamalla. Pohjaveden työnaikainen alentaminen pienentää samalla kaivannon pohjan hydraulisen murtumisen vaaraa.
- Yli 2 m syvistä kaivannoista on tehtävä erillinen kaivantosuunnitelma. Helposti ja normaalisti rakennettavilla alueilla voidaan lyhytaikaisissa, alle 2,0 m syvissä kaivannoissa käyttää luiskakaltevuutena alustavasti 1:1...1:1,5 kaltevuutta. Syvissä kaivannoissa tulee varautua luiskien loiventamiseen ja/tai kaivannon tukemiseen. Kaivantojen tukemiseen tulee varautua myös pohjaveden alapuolelle ulottuvissa kaivannoissa.
- Tehtyjen pohjatutkimusten perusteella alueen kuivamassoja voidaan lähtökohtaisesti hyödyntää kuivana penkereisiin (kelpoisuusluokat H2...H4), luiskatäyttöihin ja maastonmuotoiluihin. Tehtyjen pohjatutkimusten perusteella alueelta löytyy myös kelpoisuusluokan H2 hiekkaa/hiekkamoreenia, joka alustavasti soveltuu käytettäväksi katujen, pihojen ja rakennusten routimattomissa täytöissä. Lisäksi kelpoisuusluokan H1 hiekkaa, jota voidaan alustavasti käyttää suodatinkerroksen materiaalina. Nykyisten pohjatutkimusten perusteella H1- ja H2-luokan maamassat keskittyvät suunnittelualueen keskiosiin noin 1...2 metrin syvyyteen. Tarkempaa määrien ja hyödynnettävyyden arviointia varten tarvitaan lisäpohjatutkimuksia.

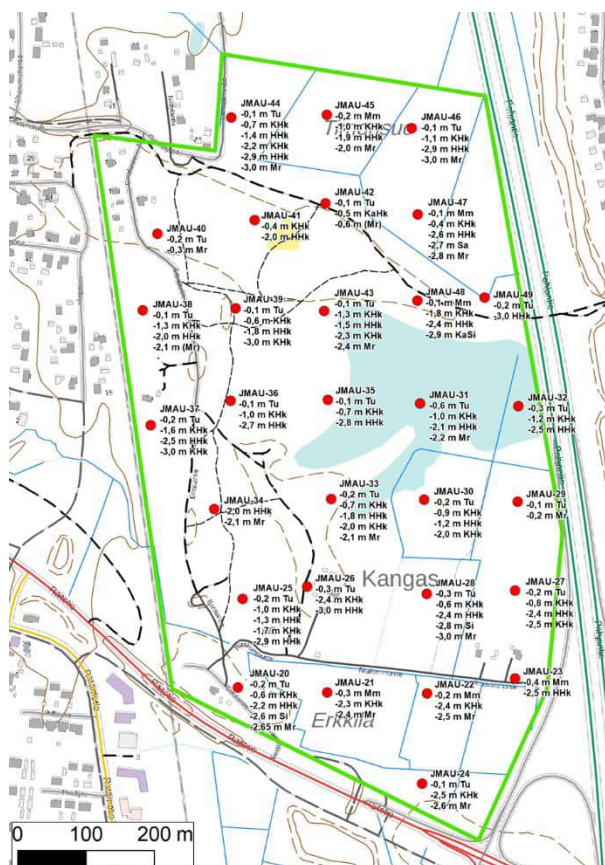


## Happamat sulfaattimaat

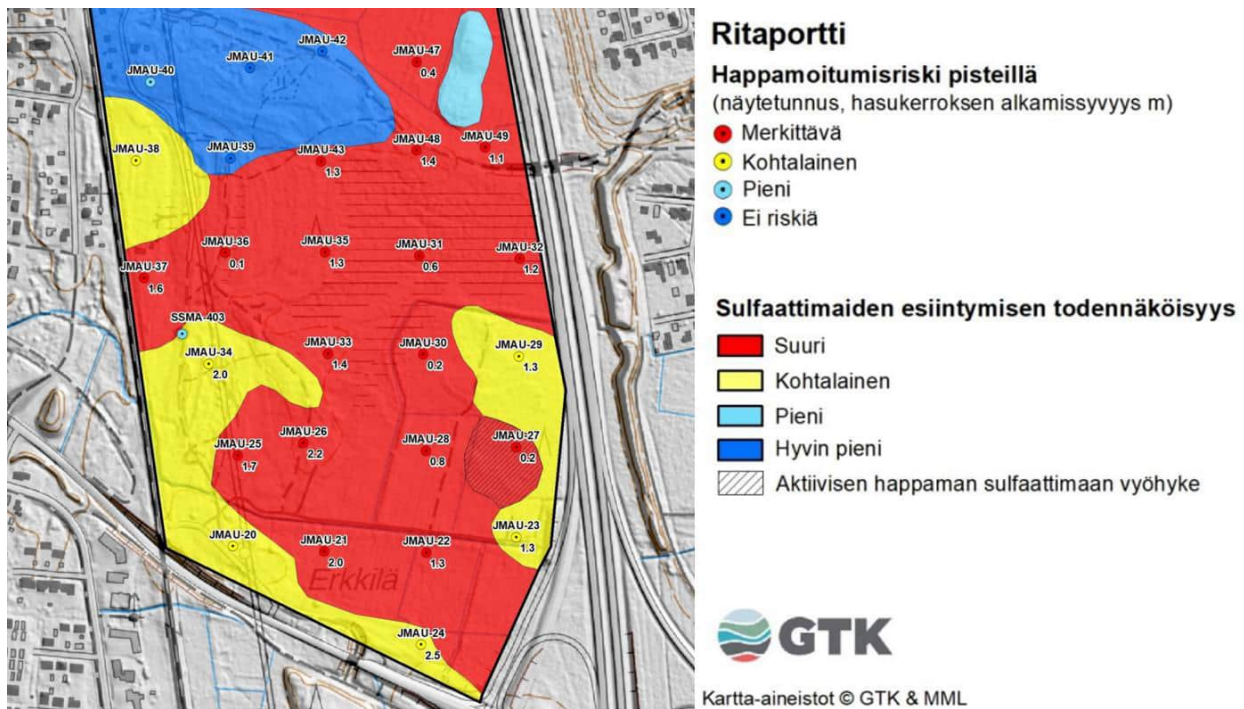
Ritaportin suunnittelualueelta on tutkittu happamien sulfaattimaiden esiintymistä osana GTK:n EAKR HASUdigi – happamat sulfaattimaat hallintaan -hanketta. Alueelta on tehty useita kairauksia (Kuva 13), joiden perusteella alueella on potentiaalisia happamia sulfaattimaita, jotka tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

Ritaportin alueella maalajit ovat pääasiassa karkearakeisia ja niiden rikkipitoisuudet ja asiditeetit ovat yleisesti melko alhaisia. Hapettumiseen liittyvä happamoituminen on monin paikoin voimakasta, mikä liittyy karkearakeisten maalajien heikkoon kykyyn puskuroida syntyneitä happamuutta. Oulun alueen maaperä ja happamien sulfaattimaiden esiintyminen, Case Heikkilänkangas, Kaista-aho & Ritaportti -selvityksen tuloksista saadaan hyvä alueellinen käsitys korroosioon vaikuttavista pH-tasoista, hapettumissyvyydestä ja rikki-/sulfaattipitoisuuksista. Tulokset on hyvä huomioida kiinteistökohtaisessa korroosioriskin tutkimustarpeen arvioinnissa.

Ritaportin tutkimusalueella kairauksia tehtiin 30 pisteellä, joissa havaittiin pintamaan olevan rahkavaltaista turvetta tai toisinaan multamaata. Kairauksen perusteella havaittiin, että maaperäkartalla pintamaaltaan moreeniksi rajatut alueet olivat todellisuudessa pinta-alaltaan pienempiä. Multamaan maasto-pH:n vaihteluväli on 4,5–4,8 ja inkuboitu pH välillä 4,3–5,0, minkä perusteella multamaa-ainekseen ei katsota liittyvän happamoitumisriskiä. Turvemaan maasto-pH:n vaihteluväli on 3,3–4,6 ja inkuboitu pH välillä 3,3–4,9, joten turvekerrostumiinkaan ei katsota liittyvän happamoitumisriskiä. Todelliseen happamaan sulfaattimaahan liittyvä maasto-pH arvo mitattiin alueella vain yhdestä näytteestä pisteeltä JMAU-2022-27. Alueen happamien sulfaattimaisen tarkennettu esiintymiskarttaan (Kuva 14) on merkitty esiintymisen todennäköisyysrajausten lisäksi happaman sulfaattimaakerroksen alkamissyvyys sekä aktiivisen happaman sulfaattimaan esiintymisalue. Tarkennettu esiintymiskartta poikkeaa alueelta saatavasta valtakunnallisesta happamien sulfaattimaiden yleiskartasta.



Kuva 13 Happamien sulfaattimaiden kairauspisteet selvitysalueella.



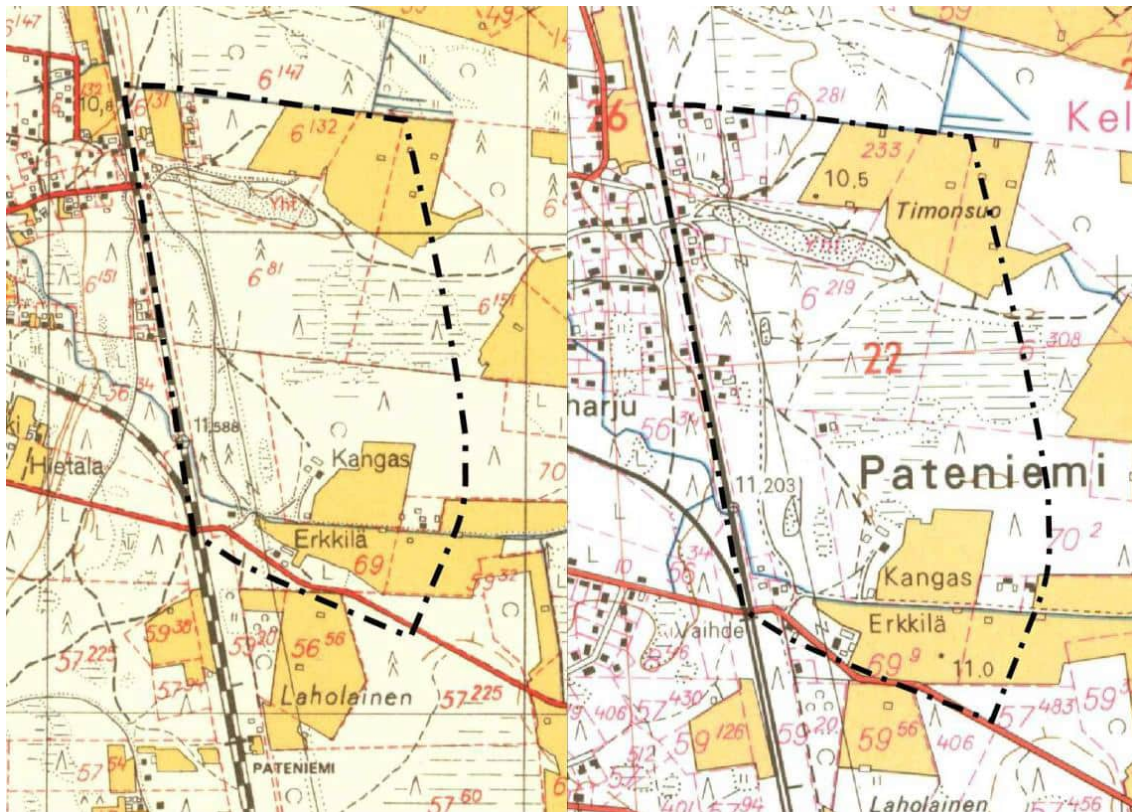
Kuva 14 Ritaportin happamien sulfaattimaiden tarkennettu esiintymiskartta (GTK, 2023).

### 3.1.4. Yhdyskuntarakenne

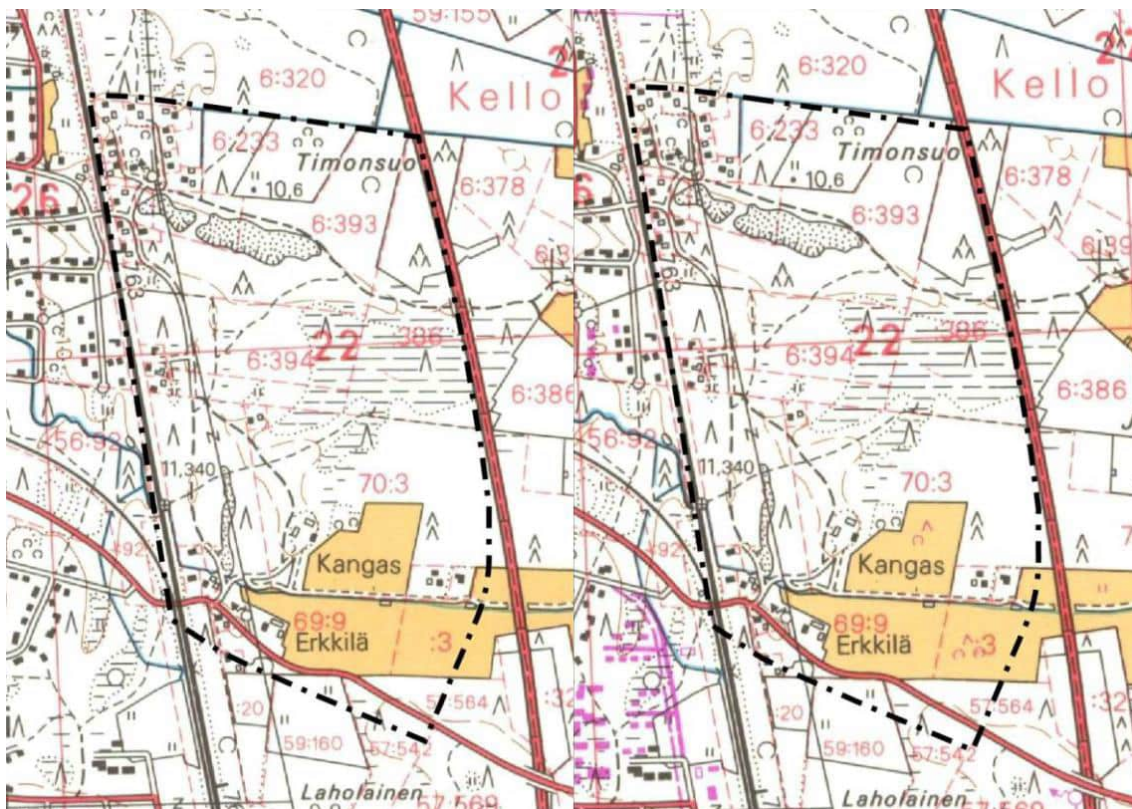
Alueen nykyinen luonnonympäristö on pirstaloitunut. Vuoden 1955 peruskartasta (Kuva 15) huomataan, että nykyisen Herukka–Ahvenoja-kuntoreitin pohjoispuolinen Timonsuo on ollut peltoa. Vanhasta viljelytoiminnasta on jäljellä nykyisin koivu- ja heinävaltaista metsittynyttä peltoa. Etelä osan Kankaan ja Erkkilän pelto-ojat ovat koivuttuneet. Erkkilän ja Kankaan entisille pelloille ei avaudu näkymiä, sillä Ritakummuntien suuntaisesti olevan ojan reunat ovat pusikoituneet. Alueelta on purettu rakennuksia pihapiireineen ja nykyisin niistä on jäljellä lähinnä aukot metsikössä. Vielä vuoden 2009 ilmakuvasta voidaan nähdä entiset pihapiirit rakennuksineen (Kuva 17).

Pateniemen junavaihe sijaitsi selvitysalueen välittömässä läheisyydessä lounaisnurkalla. Raitotien tasoylikäytävää korvaava alikulku rakennettiin 1990-luvun puolivälissä. Samalla Erkkilän talon eteläpuolella sijaitseva vanha tielinja katkaistiin ja on nyt osa Eeralantietä. Pohjantien rakentaminen 1980-luvun alussa halkaisi alueen pellot ja metsät pohjoiseteläsuunnassa (vrt. Kuva 15 ja Kuva 16). Alueen keskellä sijaitsee ojittamaton pienialainen rämesuo. Suon, entisen maa-ainesten ottopaikan sekä suurjännitelinjan molemmin puolin sijaitsevat kangasmetsien kohdilla maastossa lukuisia pieniä polkuja, joista voi päätellä, että metsät ovat läheisten Ritaharjun ja Risuniityn asukkaiden virkistyskäytössä. Risuniityntien päästä lähtee myös Ritaharjun suuntaan kunto-/hihtoreitti.



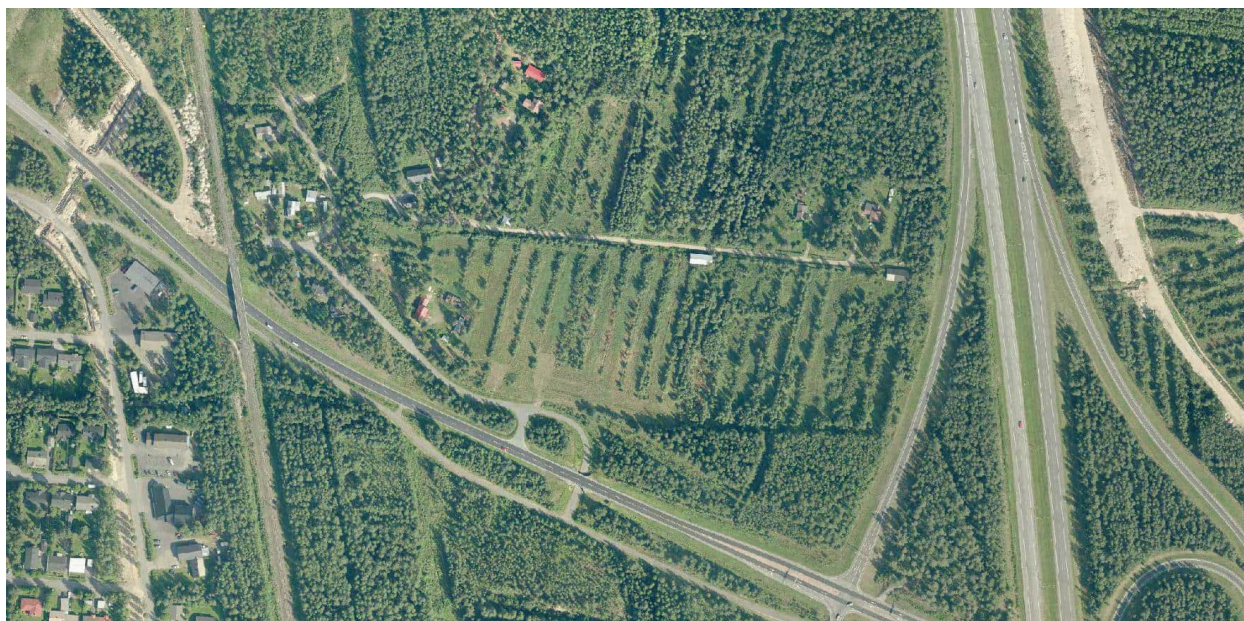


Kuva 15 Ritaportin selvitysalueen sijoittuminen vuosien 1955 (vasen) ja 1972 (oikea) peruskartoilla (MML, Vanhat painetut kartat, 2023)



Kuva 16 Ritaportin selvitysalueen sijoittuminen vuosien 1981 (vasen) ja 1991 (oikea) peruskartoilla (MML, Vanhat painetut kartat, 2023)





Kuva 17 Ilmakuva Ritaportin selvitysalueen eteläosasta vuodelta 2009.

### Asuminen ja väestö

Ritaportin suunnittelualue sijoittuu Pateniemen ja Kaijonharjun suuralueiden rajavyöhykkeelle. Osa alueesta sijoittuu Herukan, osa Pateniemen ja osa Ritaharjun kaupunginosaan. Pateniemen ja Kaijonharjun suuralueiden väestösuunnitteiden 2030 pohjalta alueelle on luvassa maltillista väestönkasvua (ks. Taulukko 1).

<b>Ikäluokkatilasto 31.12.2021 (Oulun kaupunki)</b>	<b>yhteensä 2021</b>	<b>0–6</b>	<b>7–12</b>	<b>13–15</b>	<b>16–18</b>	<b>19–24</b>	<b>25–64</b>	<b>65–74</b>	<b>75–</b>	<b>väestösuunnite 2030 (MATO)</b>
Herukan kaupunginosa	3607	287	306	150	141	151	1931	368	273	
Pateniemen kaupunginosa	4298	270	322	175	183	145	2324	527	352	
Pateniemen suuralue	11800	787	873	466	451	641	6249	1321	1012	12457
Ritaharjun kaupunginosa	7865	948	1191	546	420	654	3947	129	30	
Kaijonharjun suuralue	20162	1742	1893	898	760	2799	10613	1051	406	21713

Taulukko 1 Oulun kaupungin ikäluokkatilasto vuodelta 2021 ja oikealla Oulun maankäytön toteutamisohjelman (MATO) 2022–2026 mukainen väestöennuste vuodelle 2030.

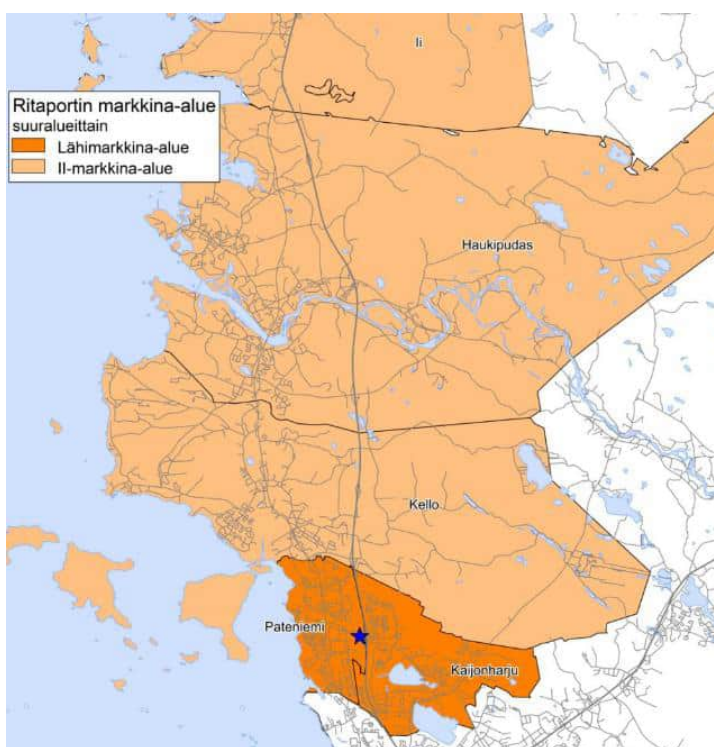
Ritaharjun kaupunginosan ensimmäiset asuinrakennukset Kuivasrannalla valmistuivat 2004. Ritaharjun keskuksen asuinrakentaminen on pääosin toteutunut ja alue on ikärakenteeltaan nuori. Ritaharjun alueen rakentaminen jatkuu edelleen: aluekeskuksessa sekä Pohjois-Ritaharjussa on määrä valmistua 170 omakotitaloa, 20 rivi-, pientalo- tai erillispientaloasuntoa sekä 49 kerrostaloasuntoa vuosina 2022–2026 (MATO, 2022). Pateniemen suuralueella on määrä valmistua 210 rivi-, pientalo- tai erillispientaloasuntoa sekä 165 kerrostaloasuntoa vuosina 2022–2026 (MATO,

2022). Pateniemen suuralue on pääosin pientalovaltainen ja pienimittakaavainen alue. Pateniemen suuralueen rakenne on täydentynyt ja uudistunut vähitellen.

### Palvelut ja työpaikat

Asemakaavasuunnittelua varten laaditussa Ritaportin kaupallinen potentiaali -selvityksessä (WSP, 2021) on tutkittu Ritaharjun ja Ritaportin markkina-alueen kaupan nykytilannetta, markkinoiden kehitystä sekä kaupan potentiaalia. Ritaportin markkina-alue on laajuudeltaan vastaava kuin Ritaharjun aluekeskuksen markkina-alue. Ritaportin lähimarkkina-alueeseen kuuluvat Ritaharjun, Pateniemen ja Kaijonharjun alueet (Kuva 18). Alueella asioidaan myös lähimarkkina-alueen ulkopuolelta Kellosta, Haukiputaalta ja Iistä. Lisäksi Ritaharjuun tulee asiakkaita koko Oulun kaupungista, mutta tämän merkitys on Ritaharjun kehitykselle vähäisempi.

Ostovoiman kasvun ja kaupan kehitystrendien seurauksena Ritaharjun markkina-alueella on tarvetta uusille päivittäistavarakaupan marketeille. Alueen asukkaiden lähipalvelut ovat puutteelliset palvelutarjonnan keskittyessä Ideaparkkiin ja nykyiseen rakenteeseen on vaikea integroida kivijalkapalveluista keskustarakennetta. Ritaharjun alueen palveluiden tarve on kasvava ja tulevaisuudessa pienimuotoista palvelukysyntää kohdistuu alueen pienempiin palvelukeskuksiin. Ritaharjun aluekeskuksen erikoiskaupan tarjonta täyttyy suurelta osin Ideaparkissa, mutta alueella on rauta- ja teknisen erikoiskaupan tarvetta. Lähimarkkina-alueella on päivittäistavara- ja erikoiskaupan, kaupallisten palveluiden sekä tilaa vaativan kaupan laskennallista lisätarvetta.



Kuva 18 Ritaportin lähimarkkina- ja II-markkina-alue kaupallisen potentiaalın mukaan (WSP, 2021).

Ritaharjun lähimarkkina-alueella on kaksi päivittäistavarakauppaa (ks. Kuva 19): supermarket Ritaharjun keskuksessa ja lähikauppa Raitotien eteläpuolella Kuivasrannalla. Lisäksi Ritaharjun keskuksen länsilaidalle on rakennettu uusi supermarket. Kuivasrannan puolella on myös Ideaparkin kaupakeskus, jossa on monipuolisten erikoistavarakaupan palvelujen lisäksi saatavilla mm. terveys-, kampaamo- ja pankkipalveluja. Ritaharjun alueen työpaikat ovat pääosin julkisten palvelujen ja

kaupan työpaikkoja. Ritaharjun koulu- palvelut sijaitsevat keskuksen monitoi- mitalossa ja sen lähialueen kouluraken- nuksissa sekä Pohjois-Ritaharjun kou- lussa. Monitoimitalossa on myös päivä- koti, kirjasto ja nuorisotilat.

Pateniemen suuralueen palvelut keskit- tyvät Haukiputaantien varrelle. Pateniemessä ja Rajakylässä sijaitsee paikallis- keskustasoisia palveluita sekä Heru- kassa on kaksi lähipalvelukeskusta. Pa- teniemen keskuksessa on supermarket kokoluokan päivittäistavarakauppoja sekä palvelukeskus ja päiväkotia. Saha- tien ja Risuniityntien varrella sijaitsevat Pateniemen kouluyksiköt, kirjasto sekä Pateniemen urhei- lukeskus.

Markkina-alueella vireillä olevat kaupan hankkeet painottuvat palvelemaan omaa lähialuettaan. Suunnitteilla olevan Ritaportin hypermarketin ohella alueelle on jo rakennettu Ritakummun ja Pyy- dystien supermarket (2500 k-m<sup>2</sup>) sekä Pateniemenrannan K-market (900 k-m<sup>2</sup>), jotka molemmat vastaavat lähialueidensa päivittäistavarakaupan tarjonnan vajaukseen.

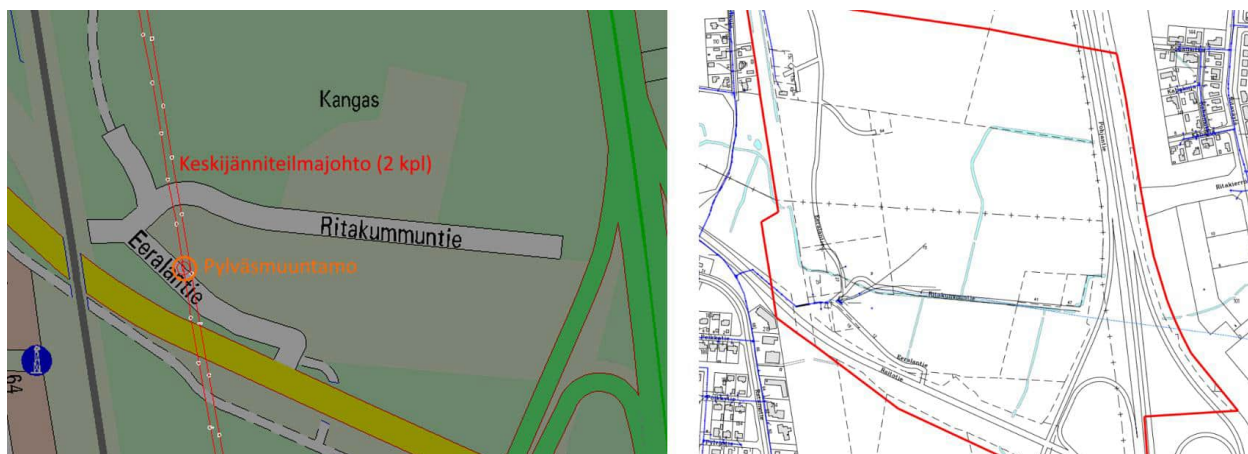
### Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella ei ole kaukolämmön runkojohtoja, mutta liittyminen kaukolämmön jakelu- verkkoon on mahdollista alueen länsilaidalta. Alueella kulkee rinnakkain kaksi keskijänniteilmajoh- toa, joiden ylläpidosta ja käytöstä Oulun Energia Sähköverkko Oy vastaa. Lisäksi alueella sijaitsee yksi pylväsmuuntamo (Kuva 20).



Kuva 19 Päivittäistavarakaupan verkko vuonna 2021.





Kuva 20 Vasemmallla Oulun Energia Sähköverkko Oy:n keskijänniteilmajohtot sekä pylväsmuuntamo Ritaportin suunnittelualueella. Kuvassa oikealla alueen oleva vesijohtoverkosto.

Suunnittelualue tukeutuu alueen reunoilla olevien Pateniemen ja Ritaharjun vesihuoltoverkostoihin. Alueen lounaisreunalta tulee nykyisin 200 PEH vesijohto junaradan ali. Tästä vesijohdosta on haaroitettu pienempi jakeluvesijohto, johon alueella aiemmin olleet rakennukset on liitetty. Pienempi jakeluvesijohto on poistettu käytöstä, kun alueella olleet rakennukset on purettu. Suunnittelualueella ei ole jätevesiviemäriverkostoa.

### Liikenteen nykytila

Suunnittelualueita rajaavat idässä valtatie 4 (moottoritie, Pohjantie), etelässä Raitotie ja lännessä raideliikenteen Oulu–Laurila (Keminmaa) -rataosuus. Alueen kaakkoiskulmalla sijaitsee Pateniemen eritasoliittymä moottoritien ja Raitotien yhtymäkohdassa. Raitotieltä on yksi katuliittymä suunnittelualueelle (Eeralantie). Raitotie alittaa rautatiesillan suunnittelualueen länsilaidalla. Suunnittelualueen sisällä on vähäliikenteisiä yksityisteitä, joita käytetään lähinnä metsätalouden kuljetuksiin.

Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee ns. seudullinen kunto- ja hiihtoreitti (Herukka–Ahvenoja), joka jatkuu Jääliin ja Hiukkavaaraan saakka. Kuntoreitin päässä on Risuniityntiellä pysäköintialue, joka on lähtökohtaisesti tarkoitettu kuntoreitin käyttäjille.

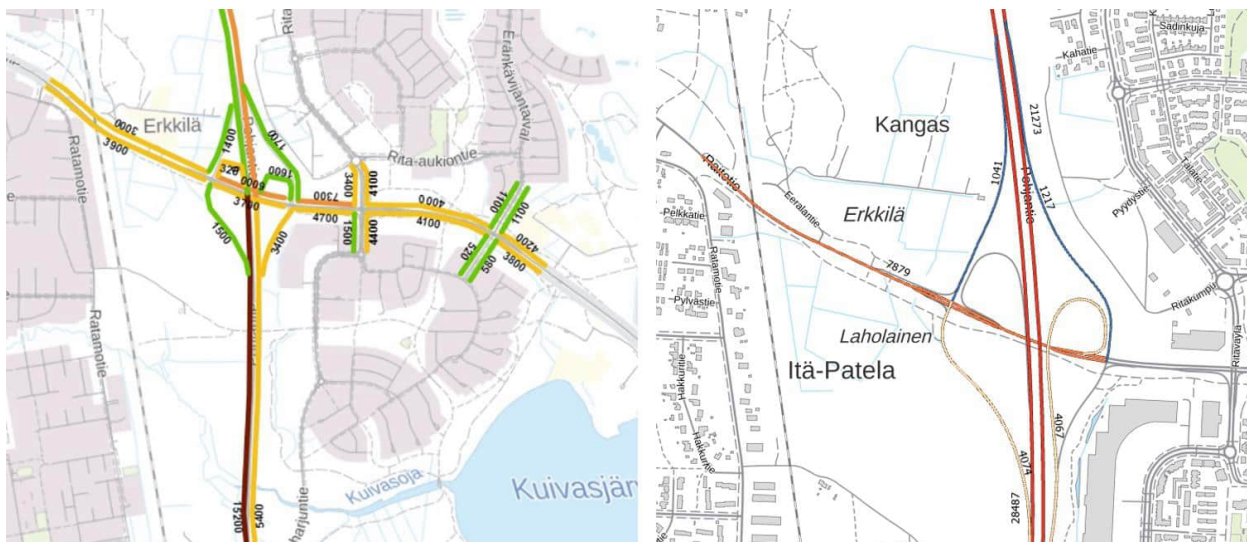
Ritaharjun keskuksen asemakaavassa (Oulun kaupunginvaltuusto, 18.2.2008) on esitetty yleiskaavassa osoitettu moottoritien alittava katuyhteys (Ritakierros) Ritaportin suunnittelualueelle.

### Autoliikenne

Raitotien liikennemäärä on suunnittelualueen kohdalla nykyään noin 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa (ks. Kuva 21). Eri lähteissä on saatavilla hiukan toisistaan poikkeavia tietoja, mikä selittyy eri laskenta-ajankohdista ja -paikoista. Moottoritien liikennemäärä on keskimäärin vuorokaudessa noin 28 500 eritasoliittymän eteläpuolella ja noin 21 300 ajoneuvoa vuorokaudessa liittymän pohjoispuolella. Raitotien liikennemäärä eritasoliittymän länsipuolella on noin 7 900 ajoneuvoa



vuorokaudessa. Pateniemen eritasoliittymän järjestelyjä parannettiin osana Väyläviraston Vt 4 Oulu-Kemi parantamishanketta vuonna 2019. Autoliikenteen sujuvuutta parannettiin muun muassa lisäämällä rampeja ja Raitotielle kaistoja. Autoliikenteen sujuvuus suunnittelualueen lähellä on tällä hetkellä hyvä.



Kuva 21 Vasemmalla liikennevalokojeista laskettuja liikennemääriä ja oikealla vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) (Väylävirasto, 2021).

Poliisin tilastoimien tieliikenneonnettomuuksien mukaan vuosien 2017–2021 aikana suunnittelualueen lähellä on sattunut yksi kuolemaan ja kaksi loukkaantumiseen johtanutta onnettomuutta. Kuolemaan johtanut sekä toinen loukkaantumiseen johtaneista onnettomuuksista ovat olleet yksittäisonnettomuuksia (Raitotieltä suistumisia). Toinen loukkaantumiseen johtanut onnettomuus on ollut hirvionnettomuus moottoritiellä eritasoliittymän eteläpuolella. Lisäksi Raitotiellä on ollut muutama omaisuusvahinkoon johtanut onnettomuus.

### **Kävely ja pyöräily**

Raitotien eteläpuolella kulkeva yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka on määritelty Oulun seudun pyöräilyn pääreitissuunnitelmassa osaksi kehäreittiä 21, risteää valtatie 4:n rampit ja Oulu-Laurilaraosuuden eritasossa. Raitotiellä on Eeralantien liittymän itäpuolella jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu alikulku, jonka kautta kulkeva väylä päättyy Raitotien pohjoispuolella Eeralantiehen. Alikulku uusittiin eritasoliittymän parantamisen yhteydessä. Jalankulku- ja pyöräiliikenne on sujuvaa sekä turvallista suunnittelualueen lähellä.

### **Joukkoliikenne**

Raitotiellä ja moottoritiellä on joukkoliikenteen reittejä. Raitotiellä kulkee linja 19 Herukka - Kivikkokangas tunnin vuoroissa sekä Haukiputaan ja Kaukovainion välinen ns. opiskelijayhteys-linja 22, jolla on alle kymmenen vuoroa arkipäivisin. Moottoritiellä on pitkänmatkan joukkoliikennettä sekä

yksittäisiä paikallisliikenteen vuoroja. Suunnittelualueen lähimmät pysäkit ovat Raitotiellä Eeralantien alikulun yhteydessä sekä moottoritien rampeilla.

### Raideliikenne

Rataosuudella kulkee sekä tavara- että henkilöjunia. Ohi kulkevien junien määrä on noin 15 vuorokaudessa. Oulun seudulle on tehty lähijunaselvityksiä ja lähijunan liikennöintiä pidetään mahdollisena.

### Liikennemelu

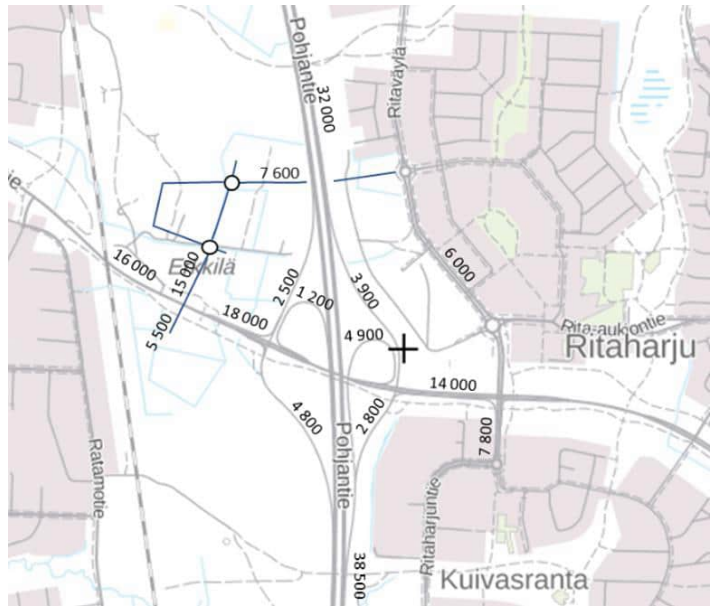
Asemakaavaa varten on suunnittelualueesta tehty melu- (Ramboll Finland Oy, 27.3.2023) sekä tärinä- ja runkomeluselvitys (Ramboll Finland Oy, 18.1.2023). Meluselvityksessä on selvitetty tie-, katu- ja raideliikenteen aiheuttama melutaso suunnittelualueella (ks. Kuva 22) sekä osoitettu ne toimenpiteet, joilla varmistetaan melun ohjearvojen täyttyminen. Tärinä- ja runkomeluselvityksessä on selvitetty raideliikenteestä aiheutuvan tärinän ja runkomelun voimakkuus alueella yleispiirteisesti. Tärinä- ja runkomeluselvityksen laskennallisessa tarkastelussa on otettu huomioon suunnittelualueen läpi kulkevan Oulu-Kemi välisen radan liikenne. Raideliikenne muodostuu yksityisraiteisella rataosalla tavarajunista, sekä henkilöliikenteen junista. Tärinän kannalta mitoittavin junatyypit selvitysalueella on tavarajuna. Runkomelun osalta mitoittavin junatyypit on henkilöliikenteen IC2-juna.



Kuva 22 Selvitysalueen tie-, katu- ja raideliikenteen päiväajan keskiäänitason ennuste vuodelle 2040 (Ramboll Finland Oy, 27.3.2023).

### Liikenne-ennuste

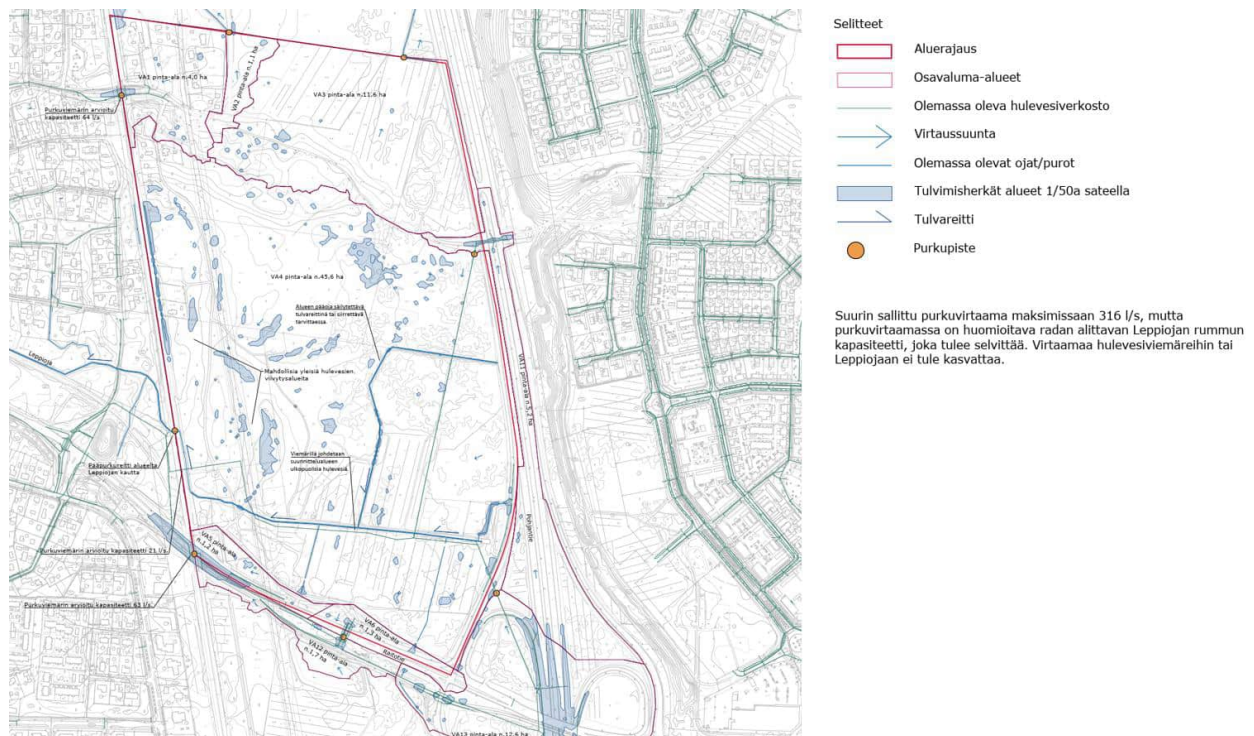
Oulun seudulla käytettävän liikennemallin liikennemäärät ovat vuoden keskimääräisen arkiavuoro-kausiliikenteen määriä (KAVL), jotka ovat yleensä hiukan suurempia kuin vuoden keskimääräisen vuorokausiliikenteen liikennemäärät (KVL). Alustavan maankäyttöluonnoksen perusteella on laadittu lähiliikenneverkon liikenne-ennuste vuodelle 2040 (ks. Kuva 23), joka perustuu liikennemallin liikenne-ennusteeseen, johon on lisätty kaavaluonnoksen maankäytön tuottama liikenteen lisäys. Alueen liikennettä on arvioitu Oulun seudulla olemassa olevien vastaavien kohteiden liikennemäärien, alueelle luonnosteltujen toimintojen ja pysäköintimäärien sekä liikennetuotosohjeiden mukaan.



Kuva 23 Liikenne-ennuste vuodelle 2040 (KAVL).

## Hulevedet

Suunnittelualueelta laaditussa hulevesiselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2022) esitetään hulevesien päävirtausreitit valuma-alueilla, hulevesien tulva-alueet ja -reitit suunnittelualueella ja sen läheisyydessä (ks. Kuva 24). Hulevesijärjestelmä ja sen arvioitu kapasiteetti sekä pohjavesiolosuhteet on esitetty siten kuin ne ovat tiedossa. Alueella ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.



Kuva 24 Ritaportin hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 2022).



Suunnittelualueelta hulevesiä merelle johtavissa järjestelmissä on tiedossa olevia haasteita. Alueelta Pohjanlahteen ulottuvalla Leppiojan valuma-alueella sekä Raitotiellä on tulvaherkkiä alueita, jotka on huomioitava hulevesiverkoston jo nykyisin ylittyvän kapasiteetin osalta. Alueelta ei tule lisätä virtaamaa hulevesiviemäriin tai Leppiojaan. Junaradan alittavan Leppiojan rummun kapasiteetti on selvitettävä. Toteutuksessa huomioitava tiedossa olevat haasteet merelle johtavissa hulevesijärjestelmissä, ja purkuvirtaamaa tulisi pyrkiä vähentämään.

Tonteilla on maksimoitava vettä läpäisevän pinnan osuus, mikä edesauttaa hulevesien puhdistuksessa sekä ehkäisee niiden muodostumista. Hulevedet esitetään hallittaviksi viivyttämällä niitä kosteikoissa, lammissa tai allasmaisissa hulevesirakenteissa. Viivytyksen mitoitus ja sijoittuminen tarkennettava jatkosuunnittelussa. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta edellyttää hallintarakenteen rakentamista hyvissä ajoin ennen alueen muuta rakentamista.

### **Virkistys**

Suon, entisen maa-ainesten ottopaikan sekä suurjännitelinjan molemmin puolin sijaitsevat kangasmetsien kohdilla maastossa lukuisia pieniä polkuja (Kuva 25), joista voi päätellä, että metsät ovat läheisten Ritaharjun ja Risuniityn asukkaiden virkistyskäytössä. Risuniityntien päästä lähtee myös Ritaharjun suuntaan Herukka–Ahvenoja-kunto-/hiihtoreitti. Ritaportin alueen on mahdollista liittyä merelle suuntautuvan vihervyöhykkeen kautta Pateniemen rantavyöhykkeeseen sekä koko kaupunginlaajuiseen viheralueverkostoon. Verkostoa pitkin on mahdollista tavoittaa esimerkiksi Pateniemen Sahatien varrella sijaitseva urheilukenttä.

Parhaiten virkistyskäyttöön soveltuvat alueen luonnontilaisimmat alueet, avosuo ja varttuneet kangasmetsät. Vaikka alueen kangasmetsät ja puustoiset suot ovat metsätaloudellisesti hoidettuja ja niiden edustavuus tiettyinä metsäluontotyyppinä on heikentynyt, ne ovat kaupunkiympäristössä tärkeitä paikallisen luonnon monimuotoisuuden, tavallisten metsäeläinten elinympäristöjen ja kulkureittien ylläpitämisen kannalta.



Kuva 25 Ritaportin Suunnittelualueen kangasmetsää ja polkuverkostoa kesältä 2021.

### 3.1.5. Maanomistus

Alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Valtion omistuksessa ovat Jyväskylä-Oulu-Rovaniemi maantie- ja rautatiealue.

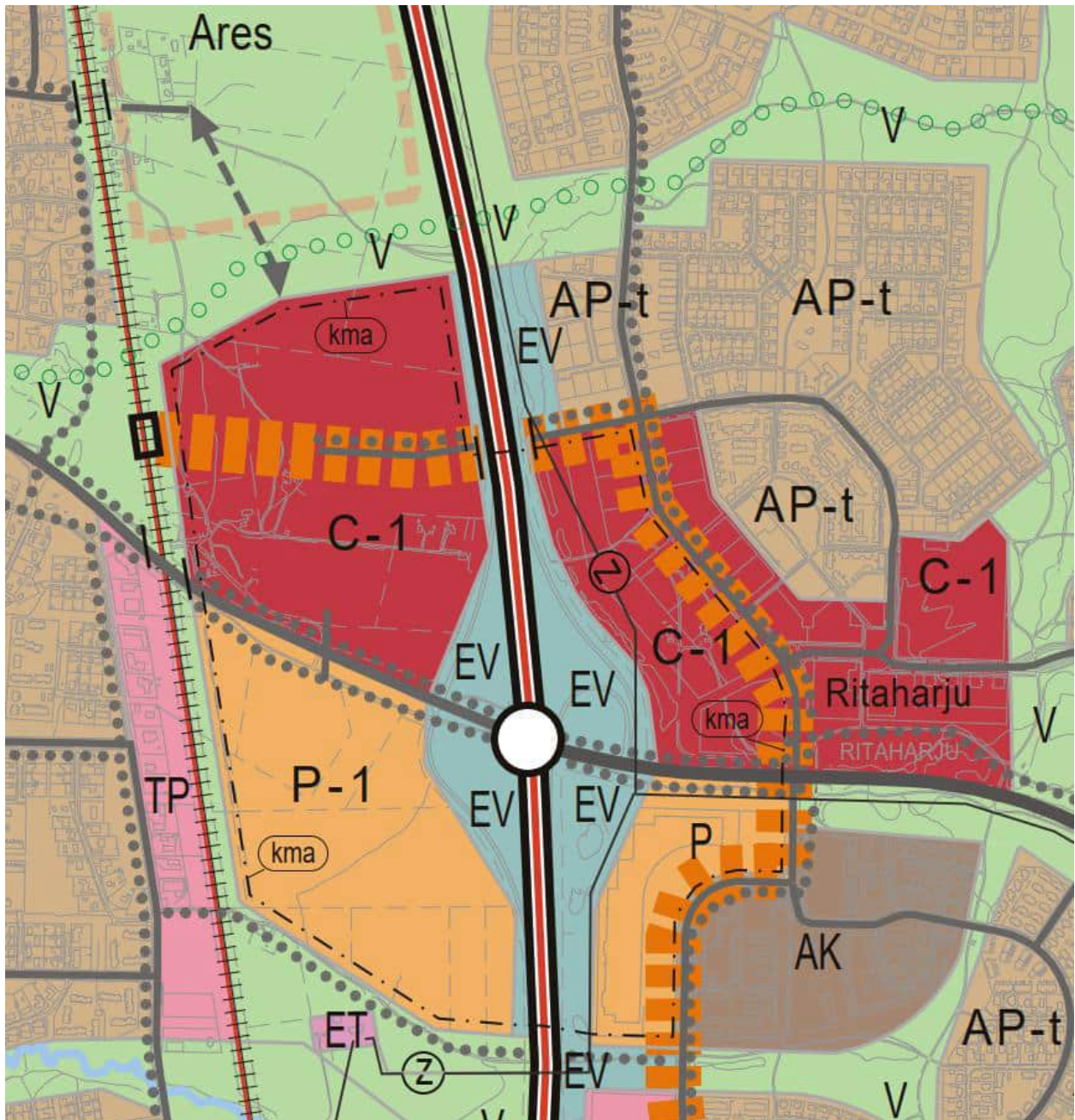
## 3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

### 3.2.1. Yleiskaava

Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava. Uuden Oulun yleiskaavassa (ks. Kuva 26) suunnittelualue on osoitettu aluekeskukseksi (C-1). Alue varataan useampaa suuraluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Ritaharjun aluekeskuksessa 70 000 kerrosneliometriä. Suunnittelualue on osoitettu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueeksi (kma), jonne sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Ritaharjun – Ritaportin kehittämisalueella 120 000 kerrosneliometriä. Kehittämisalueille voidaan lisäksi osoittaa merkitykseltään seudullisia suuryksiköitä keskustatoimintojen alueille.

Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu asemavaraus. Itä-länsisuunnassa on kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, joka alkaa asemavaraukselta ja jatkuu Ritaharjun keskuksen kautta kohti Oulun keskustaa. Lisäksi uusi katuyhteys on osoitettu valtatie 4:n alitse Ritaharjun keskuksen suunnasta. Valtatien alittavan katuyhteyden varressa ja Raitotien pohjoispuolella on kevyen liikenteen pääreitti -merkintä. Alueelta pohjoiseen on tieliikenteen yhteystarve. Alueen pohjoispuolella on itä-länsisuuntainen ohjeellinen ulkoilun pääreitti, joka jatkuu rautatien poikki kohti merta.

Suunnittelualueen pohjoislaita on Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettu virkistysalueeksi (V), jonka kautta on esitetty ohjeellinen ulkoilun pääreitti. Alueen itälaidalla kulkevalle paikallisradalle on osoitettu asemavaraus.



Kuva 26 Ote Uuden Oulun yleiskaavasta.

### 3.2.2. Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole ennestään voimassa olevia asemakaavoja.

### 3.2.3. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017 (muutos 23.3.2023).

### 3.2.4. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.



Osalle korttelialueista laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä, ja osalle tehdään erillinen tonttijako. Korttelialueille 251 ja 252 osoitetaan asemakaavassa sitovat tonttijaot, jotka esitetään tarkemmin tonttijakokartoilla. Kortteleihin 249, 250 sekä kortteliin 253 laaditaan erilliset tonttijaot.

### 3.2.5. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 19.12.2023.

### 3.2.6. Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

### 3.2.7. Maankäytösopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimuksia. Tontteja koskien laaditaan erikseen toteuttamissopimukset.

### 3.2.8. Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Alueelle on laadittu Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma (ks. kohta 3.1.2).

## 3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Ks. kohta 1.4

## 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

### 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Ritaportin asemakaavoittamisella toteutetaan Uuden Oulun yleiskaavan mukaisia kaupungin maankäytön tavoitteita. Asemakaavoittaminen on käynnistetty kaupungin aloitteesta ja alue kuuluu Oulun kaupungin maankäytön toteuttamishjelmaan 2022–2026.

### 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen asemakaavahanke on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 15.2.2022 § 86. Lisäksi yhdyskuntalautakunta on päätöksillään hyväksynyt asemakaava-alueelle kolme suunnitteluvarausta:

- Suunnitteluvarauksen siirto Ritaväylältä Ritaportin alueelle, Biltema Real Estate Finland Oy 15.2.2022 § 89.
- Suunnitteluvaraus Ritaportin alueelle, Kesko Oyj 15.2.2022 § 90.
- Suunnitteluvaraus Ritaportin alueelle, Rautemaa Oy, Lujatalo Oy 15.2.2022 § 91.

### 4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutus

#### 4.3.1. Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti (Liite 2) kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaava koskee. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Ritaharjun asukasyhdistys ry
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys
- Rajakyläyhdistys ry
- Pateniemen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: POF, Pohjoisen Oulun Fiksut ja POVA, Pohjoisen Vaikuttajat

#### 4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä sekä lehti-ilmoituksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 25.2.–28.3.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin neljä mielipidettä ja kaksi lausuntoa.



Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä, MRL:n 62. §:n mukaisesti MRA:n 30. §:ssä säädetyllä tavalla, 4.7.–31.8.2023. Asemakaavaluonnoksesta esitettiin 11 mielipidettä ja kolme lausuntoa.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 17.8.2023 Honkapirtillä Pateniemessä. Tilaisuuteen osallistui 45 henkilöä (esittelijät mukaan luettuina). Tilaisuudessa esitetyt kysymykset koskivat mm. luonto- ja maisemaselvitystä, säilytettäviä metsäalueita, turvallisten jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien rakentamista sekä rakentamisen aikataulua. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio on vuorovaikutusraportin (Liite 6) liitteenä.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä \_\_-\_\_-\_\_20\_\_ MRL:n 65. §:n tarkoituksessa ja MRA:n 27. §:ssä säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin \_\_ kpl.

#### 4.3.3. Suunnittelun organisointi

Asemakaavatyötä on ohjannut ja edistänyt ohjaus- sekä projektiryhmä. Ryhmät ovat kokoontuneet kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Näiden ryhmien ohella on kokoontunut erinäisiä kaavan sekä yleissuunnitelmien laatimiseen ja yhteensovittamiseen tarkoitettuja työryhmiä, jotka ovat koostuneet projektin suunnittelusta vastaavista tahoista ja suunnittelijakonsulteista sekä suunnitteluvarausten saaneiden toimijoiden edustajista ja suunnittelijoista.

#### 4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan museo sekä Väylävirasto antoivat lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavoittamisen yhteydessä on käyty seuraavat viranomaisneuvottelut:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Väylävirasto 17.3.2022. Viranomaisneuvottelussa käytiin läpi asemakaavahankkeen lähtötiedot, selvitykset, tavoitteet ja laatuksiteerit.
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 16.12.2022. Liikenteen viranomaisneuvottelussa käsiteltiin liikenteen yleissuunnitelma ja simuloinnin tulokset. Lisäksi keskustelua käytiin mm. Raitiotien muuttamisesta tulevaisuudessa kaduksi ja kaistajärjestelyjen päivitstarpeista.
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus 9.1.2023. Viranomaisneuvottelussa käytiin läpi hulevesien hallinnan haasteita sekä alustettiin ELY-keskukselta siirtyvien hulevesijärjestelmien siirtyminen kaupungille.

Lisäksi asemakaavatyön ohella on käyty viranomaisten kanssa keskustelua mm. lähijunaseisakkeen edellytyksistä ja raidevarauksista.

### 4.4. Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1. Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Oulun kaupunki on käynnistänyt asemakaavoittamisen omistamallaan maa-alueilla: tarkoituksena mm. aktivoida valtatie 4:n varren maa-alueita sekä edistää yritysmuonteisyyttä. Toimintojen

sijoittelussa tavoitellaan jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen saavutettavuutta, edistään keskeisten kulkumuotojen käyttöä kaupungin strategisten lähtökohtien (Oulun kaupunginvaltuusto, 2022) mukaisesti.

### Kulttuuri-ilmastonmuutos NYT! - Strategiset painopisteemme

OULU ON SUOMEN YRITYSMYÖNTEISIN KANSAINVÄLINEN KASVUKESKUS	Oululainen yritysmyönteisyys on yrityspalvelujen jatkuvaa kehittämistä ja asiakaspalvelun parantamista sekä kykyä ennakoita ja reagoida paremmin yrittäjien tarpeisiin.
OULU2026 VAHVISTAA VETO- JA PITOVOIMAA	Kulttuuri-ilmastonmuutos tuo mukanaan enemmän kaupunkia, kulttuuri-infrastruktuurin parantamista, kulttuuritapahtumia sekä kansallisia ja kansainvälisiä vieraita ja yhteistyömahdollisuuksia.
OULU ON HIILINEUTRAALI 2035	Hiilineutraali Oulu on kaupungin ja ympäristötietoisien kuntalaisten sekä muiden toimijoiden kestäviä valintoja, yhteistoimintaa ja sitoutumista päätöksin ja toimenpitein.
OULUSSA JOKAISILLA ON MAHDOLLISUUS ELÄÄ TERVEELLISTÄ JA TURVALLISTA ELÄMÄÄ	Vuonna 2023 kaupungin hyvinvointitehtävä muuttuu. Oululainen hyvinvointi kasvaa ihmisten ja asioiden kohdatessa.
SIVISTYS RAKENTAA KESTÄVÄÄ JA KANSAINVÄLISTÄ OULUA	Oululainen sivistys on opitun, eletyn, koetun ja sydämen sivistyksen summa.
OULUSSA ON VAIKUTTAVAT PALVELUT, KESTÄVÄ TALOUS JA HYVINVOIVA HENKILÖSTÖ	Kuntalaisten palvelut ovat ihmislähtöisiä ja ne järjestetään taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestävästi.

Kuva 27 Kulttuuri-ilmastonmuutos NYT! – strategisissa painopisteissä (Oulun kaupunginvaltuusto, 2022) painotetaan mm. yritysmyönteisyyttä sekä hiilineutraaliutta.

## 1. Suomen yritysmyönteisin kansainvälinen kasvukeskus

Oululainen yritysmyönteisyys on yrityspalvelujen jatkuvaa kehittämistä ja asiakaspalvelun parantamista sekä kykyä ennakoita ja reagoida paremmin yrittäjien tarpeisiin.

Strateginen tavoite	Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025	Mittarit
<b>1. Varmistamme yritysten kilpailukyyn ja uudistumisen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Tuemme startup -toimintaa ja turvaamme riskipääomaa. Perustamme uuden alkuvaiheen yritysten pääomarahaston.</li> <li>Edistämme aktiivisesti suurten investointien toteutumista.</li> <li>Edistämme kansainvälistä vientitoimintaa ja tuemme markkinointia.</li> <li>Parannamme valmiuksia vastata kysyntälähtöiseen yritystontti- ja toimitilakysyntään.</li> <li>Kehitämme kampusalueita innovaatio- ja yritysalueina. Toteutamme radiopuiston ja OYSTER-suunnitelman.</li> <li>Toteutamme julkisia investointeja yhdessä yksityisten toimijoiden kanssa</li> <li>Kuulemme yrittäjiä niiden toimintaan vaikuttavassa päätöksenteossa ja huomioimme yritysten tarpeet.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Työpaikkojen nettokasvu (2000/vuosi)*</li> <li>-Palkkatulojen kehitys (Veroh)</li> <li>-Yritysten määrä nettokasvu (lkm/lv)</li> <li>-Yritysmyönteisyysmittaukset (BO:n kysely, valtakunnalliset tutkimukset)</li> <li>-Yritystontit; luovutetut yritystontit lkm</li> <li>-Riskipääomasijoitukset eur/vuosi*</li> <li>-Invest-in päätökset lkm*</li> <li>-Teollisuuden vienti eur / vuosi ja vientiyritysten lkm</li> <li>-Ulkomaalaisten yritysten määrä (toimipaikat)</li> </ul>

Kuva 28 Oulun kaupunkistrategiassa yhdeksi strategiseksi tavoitteeksi on listattu mm. yritysten kilpailukyyn ja uudistumisen varmistaminen (Oulun kaupunginvaltuusto, 2022).

### 4.4.2. Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavoittamisen tavoitteena on suunnitella useampaa suuraluetta palveleva Uuden Oulun yleiskaavan mukainen aluekeskus, jossa sijaitsee monipuolisesti kaupallisia ja muita palveluja kuten päivittäistavara- ja erikoistavarakauppaa sekä liikuntapalveluja. Lisäksi alueelle voi tulla muuta



toimitilarakentamista. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota laadukkaan julkisen kaupunkitilan muodostumiseen sekä aluekeskuksen toimintojen liittymiseen kiinteästi Ritaharjun kaupunginosan yhdyskuntarakenteeseen.

Maankäytöllisesti tavoitteena on laadukas julkinen kaupunkitila korkealaatuisine julkisivuineen valtatie 4:n sekä Raitotien suuntaan. Maankäytön kortteleissa suunnittelee maankäytön ammattilainen, ja toiminnot sijoitetaan tiiviisti tukemaan jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Tavoitteena on helposti saavutettava, myös muuten kuin henkilöautolla, ja laadukas keskustamainen jalankulku- ja pyöräily-ympäristö viheralueineen. Alueella on jäsenneilyt liikennejärjestelyt katujen, kortteleiden sekä tonttien sisällä, ja niiden toiminnot sovitetaan yhteen.

Lumet ja hulevedet hallitaan tonteilla, joissa hyödynnetään vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Tonteilla osoitetaan riittävät lumitilat pysäköintipaikkojen ulkopuolelle, eikä lumia kuljeteta alueelta pois. Pysäköintialueiden hulevedet hallitaan laadullisesti.

### **Kaupallisen potentiaalin selvitys**

Ritaportin kaupallisen potentiaalin selvityksen (WSP, 2021) mukaan Ritaportin alueella on päivittäistavarakaupan kasvupotentiaalia 1–2 hypermarketille. Päivittäistavarakaupan lisätarve Ritaharjun markkina-alueella on vuoteen 2029 mennessä n. 6500 kerrosalaneliometriä (k-m<sup>2</sup>). Päivittäistavarakaupan lisäliiketilän tarve on n. 2800 k-m<sup>2</sup> ja tavaratalokaupassa n. 10 000 k-m<sup>2</sup>. Myymälätarve kohdistuu erityisesti Ritaharjuun saavutettavuuden ja asukaskasvun johdosta. Verkkokaupan kasvu lisää myymälän tilatarvetta, sillä nykyiset myymälät vaativat enemmän varasto-, keräily- ja noutotilaa.

Markkina-alueelle rakennetut Ritaharjun S-market ja Pateniemenrannan K-market täydentävät lähialueidensa päivittäistavarakaupan tarjontaa. Suunnitteilla oleva hypermarket tarjoaa alueelle päivittäistavarakaupan lisäksi käyttötavaraa eli erikoiskaupan tuotteita. Lisäksi etumyymälöihin voi sijoittua palveluyrityksiä. Uusien hypermarkettien kokoluokka on n. 7 000–12 000 k-m<sup>2</sup>, joista päivittäistavarakaupan osuus on n. 2 500–5 000 k-m<sup>2</sup>. Ritaportissa on markkinalähtöistä kysyntää uudelle hypermarketille ja laskennallisesti kysyntää riittää parille pienemmän kokoluokan hypermarketille tai yhdelle keskikokoiselle ja yhdelle pienelle.

Ritaharjun ja Ritaportin alueella on erikoiskaupan kasvupotentiaalia: tavaratalo-, hypermarket- ja bigbox-kaupassa; hypermarketin etumyymälöissä sekä ”lähipalvelu”-erikoiskaupassa. Erikoiskaupan lisätarve markkina-alueella on 12 000 k-m<sup>2</sup>. Ritaharju on pohjoisen markkina-alueen merkittävin erikoiskaupan keskus, ja sinne kohdistuu myymälärakentamisen suurmyymälöiden kasvupotentiaalia.

Ritaharjun ja Ritaportin alueella on kaupallisten palveluiden kasvupotentiaalia: lähipalveluissa, seudullisissa suurpalveluissa ja hypermarketin etumyymälöissä. Ritaportin kaupallisten palveluiden mitoitus, 2 000–8 000 k-m<sup>2</sup>, on riippuvainen suurpalveluiden määrästä. Kaupallisten

hyvinvointi- ja ravintolapalveluiden lisätarve Ritaharjun ja Ritaportin markkina-alueella on laskennallisesti 10 000 k-m<sup>2</sup>, ja tarve on jatkuvassa kasvussa.

Ritaportissa on tilaa vaativan kaupan kasvupotentiaalia: rauta- ja rakennustarvikekaupassa, teknisessä erikoiskaupassa, autonvaraosakaupassa sekä huolto- ja huoltamopalveluissa. Tilaa vaativan kaupan lisätarve markkina-alueella on 15 000 k-m<sup>2</sup>. Ritaportilla on potentiaalia kehittyä Kaakkurin vastaparina ja pohjoisen Oulun seudullisena tiva-keskittymänä, sillä alue on hyvin saavutettavissa ja alueella on jo paljon asiakaskäyntejä. Koko laskennallinen lisätarve voi toteutua Ritaportissa ja kaupan kehityksen pitkänaikavälin reserviksi voidaan osoittaa valtatie lounaislohko, joka voi myöhemmin palvella esimerkiksi tilaa vaativaa kauppaa tai mahdollisia uusia kaupan ja palveluiden muotoja.

#### 4.4.3. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Uuden Oulun yleiskaavan mukaisten keskustatoimintojen lisäksi asemakaava-alueella on tavoitteena mahdollistaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman teollisuuden ja tuotannon tiloja.

Suunnitteluvarauksen saaneilta edellytetään tonttien käytön ammattimaista suunnittelua, johon sisältyvät arkkitehtisuunnittelu, ympäristön ja hulevesien hallinnan suunnittelu, tontin liikenteen suunnittelu sekä piha-/istutussuunnitelmat viherkerroinlaskelmiseen. Lisäksi suunnitteluvarauksen saaneilta edellytetään yhtenäisen korttelikohtaisen yleissuunnitelman laadintaa ja korttelikohtaista viherkerrointarkastelua.

#### **Liikenne**

Ritaportin alue suunnitellaan saavutettavaksi kaikilla liikennemuodoilla. Saavutettavuudessa painotetaan erityisesti jalankulkua sekä pyörä- ja joukkoliikennettä, ja kestävien liikkumismuotojen yhteydet toteutetaan kaduilla ja tonteilla yhteensovittaen laadukkaina sekä turvallisina. Tonttien liikennejärjestelyt suunnittelee liikenteen ammattilainen.

Liikenneverkon tulee olla joukkoliikenteen tarpeet täyttävä sekä tiivis ja tehokas, eivätkä pysäköintialueet hallitse katunäkymiä. Lähtökohtaisesti autojen pysäköintipaikkoja voi maantasoon toteuttaa vain pysäköintinormin minimivaatimuksen verran, ja sen ylittävät paikat tulee toteuttaa tontilla rakenteellisena pysäköintinä. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat toteutetaan pysäköintinormin mukaisesti maantasoon toteutettavien pysäköintipaikkojen lisäksi. Vähittäiskaupan osalta normi on 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>. Mitoitus tarkennetaan kaavamääräyksin.

Pyöräpysäköinti tulee myös toteuttaa pysäköintinormin mukaan määrällisesti ja laadullisesti: ulkoven viereen säältä suojattuina ja runkolukittavina. Lisäksi erikoispyörille tulee varata tilaa 1 pp / 1000 k-m<sup>2</sup>.

Raitotie muutetaan kaduksi, johon asemakaava-alue liittyy vain yhden tasoliittymän välityksellä. Alueen liikennetuotos ei voi aiheuttaa ongelmia moottoritien tai eritasoliittymien liikenteelle.

Liikennejärjestelyt mitoitetaan perusliikenteen mukaan, ja mahdollinen alueen sisäisen katuverkon ruuhkautuminen sallitaan.

### **Hulevedet**

Ritaportin alueelta ei tule lisätä virtaamaa hulevesiviemäriin tai Leppiojaan. Hulevesien viivytyksalueella on mitoitettava siten, että kaava-alueen virtaama ei lisäänty eikä suurin sallittu purkuvirtaama (316 l/s) ylitä. Toteutuksessa on huomioitava haasteet merelle johtavissa hulevesijärjestelmissä, ja purkuvirtaamaa tulisi pyrkiä vähentämään.

Tonteilla on maksimoitava vettä läpäisevän pinnan osuus, mikä edesauttaa hulevesien puhdistuksessa sekä ehkäisee niiden muodostumista. Hulevedet esitetään hallittaviksi viivyttämällä niitä kosteikoissa, lammissa tai allasmaisissa hulevesirakenteissa. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta edellyttää hallintarakenteen rakentamista hyvissä ajoin ennen alueen muuta rakentamista.

Pysäköinti- ja katualueiden hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon, johtamalla ne esimerkiksi biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihoissa, maa-aineksen läjityksessä ja kuivatussyvytyksessä sekä happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Kaava-alueen rakentuessa on kiinnitettävä huomioita rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan. Hulevesien hallintarakenteet, biopidätysalueet ja tulvaniityt tulisi rakentaa hyvissä ajoin ennen muuta rakentamista, jotta niihin ehtyy kehittymään kasvillisuutta.

### **Ympäristö ja virkistys**

Suoalueen säilyminen pyritään turvaamaan ja sen vesitasapaino on pyrittävä ylläpitämään. Suoalueelle ei tule johtaa lähitonttien ja -katualueiden hulevesiä. Kaava-alueen pohjoispuolelta liitetään laajempi ekologinen viheryhteys, jonka osana suoalue säilyy. Alueen pohjoispuolella kulkevan Herukka–Ahvenoja-kuntoreitin mahdollinen jatkaminen ja uudelleen linjaaminen kohti Pateniemeä mahdollistetaan asemakaavassa. Raitotien ja valtatie 4:n pohjoisesta tulevan liittymän kulmauksessa pyritään säilyttämään varttunut kuusikko.

### **Suovenhokkaan elinympäristön säilyttäminen**

Kaavatyötä varten tehtyjen selvitysten, Ritaportin luonto- ja maisemaselvitys sekä suovenhokkaan (Nola karelica) esiintymiselvitys Oulun Ritaportin suunnittelualueella v. 2022, perusteella alueella on havaittu uhanalaisiksi luokiteltuja suokasvillisuustyyppisiä sekä Suomessa vaarantuneeksi luokiteltu suovenhokas-perhoslaji, joka on nimetty erityisesti suojeltavaksi lajiksi.



Suovenhokas esiintyy kohdesuolla sen lähes koko luonnontilaisen kaltaisella osalla (oligotrofisen lyhytkorsinevan ja rahkarämeen yhdistelmä). Asemakaavassa ja yleissuunnitelmissa esitetyin keinoin pyritään aluetoteutusta ohjaavassa jatkosuunnittelussa säilyttämään suovenhokkaan esiintymisalueen puustoisuus sekä kosteusolosuhteet nykyisellään asemakaavan toteutumisen jälkeen sekä pitkällä että lyhyellä aikavälillä. Lisäksi rakentamisen yhteydessä pyritään säilyttämään olemassa olevan suon elinolosuhteet nykyisen kaltaisina pyrkimällä ylläpitämään suon nykyinen ve-sitasapaino.

Kaavatyön ohella tehty selvitys lähtökohdista ja toimenpiteistä suovenhokkaan elinympäristön säilyttämiseksi Ritaportin asemakaava-alueen kohdesuolla. Ritaportin kohdesuoalueen toimenpideraportissa (Liite 7) on tarkemmin esitetty suovenhokkaan elinympäristön säilyttämiseksi asetetut tavoitteet ja toimenpiteet.

### **Toimijat**

Suunnitteluvarauksen saaneiden toimijoiden toiveiden mukaisesti kaavassa huomioidaan Kesko Oyj:n, Rautemaa Oy:n ja Lujatalo Oy:n yhteishankkeen mahdollistava ohjeellinen K-Citymarketin ja Big Box-liikerakennuksen tonttijako sekä varaus polttoaineen jakeluasemalle ja hyötyjätteiden keräyspisteelle, joiden yhteyteen asemakaavatyön edettyä esitettiin lisätoive autopesulan toteuttamisesta. Asemakaavassa korttelialuetta on laajennettu alkuperäisestä kaavarungon mitoituksesta n. 1,2 ha vastaamaan toimijoiden tilatarvetta sekä laajempaa huoltopihaa, jonka mitoituksessa on toiveiden mukaisesti käytetty erityispitkiä yhdistelmäajoneuvoja (HCT-rekat). Toimijoiden toiveiden mukaisesti maantasoon toteutettavien autopaikkojen enimmäismäärä kasvatettiin mahdollistamaan henkilökunnan pysäköinnin eriyttämisen pysäköinnin alkuperäisestä enimmäismitoituksesta. Lisäksi kaava-alueella on huomioitu sähköautojen latauspisteiden mahdollistaminen mitoitettaessa alueen puistomuuntajia. Rautemaa Oy:n ja Lujatalo Oy:n big box -tyyppisen kaupan liikekiinteistökehityshankkeen vaadittava rakennusoikeus on kaavatyön edetessä vaihdellut.

Biltema Real Estate Finland Oy:n vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen mahdollistettiin vastaamaan toimijan toiveita. Asemakaavassa on mahdollistettu rakennuksen sijoittuminen siten, että pääsisäänkäynti ja pysäköintialue näkyvät Raitotielle, mikä eroaa alkuperäisestä Ritaportintien porttimaisesta sisääntulosta. Lisäksi tontilla on huomioitu maalämmön hyödyntäminen toimijan toiveiden mukaisesti.

### **Vaihtoehtoiset kaavaratkaisut**

Ennen kaavoitustyön aloittamista tutkittiin useita eri kaavarunkotarkasteluja (vrt. Kuva 29), joiden pohjalta valittiin maankäytön pää rakenne jatkosuunnitteluun. Kaavarungosta tehtiin kolme alustavaa maankäyttötarkastelua (vrt. Kuva 30). Näistä kolmesta maankäyttötarkastelusta yhdistettiin vaihtoehtoiset maankäyttötarkastelut, joissa tarkennettiin suunnittelualueen pohjoislaidan maankäyttöä. Kaavaluonnoksen pohjaksi valitun maankäyttöluonnoksen (ks. Kuva 31) rakenteeseen

vaikuttivat Uuden Oulun yleiskaavan lisäksi: projekti- ja ohjausryhmä, suunnitteluvarauksen saaneiden toimijoiden esittämät intressit ja toiveet sekä suunnittelualueen pohjoislaidalla sijaitseva suoalue. Alueen katurakenteen liittyminen Ritaharjuun on päätetty Ritaharjun keskuksen asemakaavassa, ja mahdollisen lähijunaseisakkeen sijainti tarkentui Väylävirastolta.

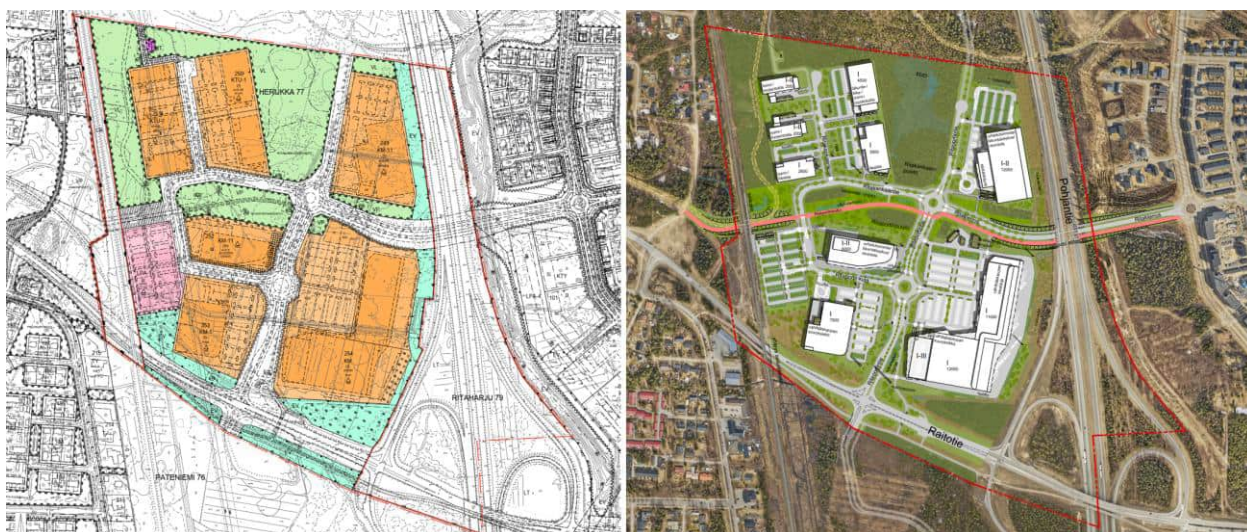


Kuva 29 Alkuvaiheen vaihtoehtoisia kaavarunkoja. Jatkosuunnitteluun valittu päärakenne oikealla.



Kuva 30 Alkuvaiheen alustavia maankäyttötarkasteluja.





Kuva 31 4.7.–31.8.2023 nähtävillä olleen asemakaavan valmisteluaineiston mukainen asemakaavaluonnos.

#### 4.4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa ja neljä mielipidettä. Saapunut palaute kaavoituksen vastineineen on luettavissa asemakaavan vuorovaikutusraportilta (Liite 6).

#### 4.4.5. Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 17.8.2023 Honkapirtillä Pateniemessä. Tilaisuudessa esitetyt kysymykset ovat luettavissa vuorovaikutusraportin (Liite 6) liitteestä 1.

Asemakaavan valmisteluaineistosta esitettiin 11 mielipidettä ja kolme lausuntoa sen nähtävilläoloaikana 4.7.–31.8.2023. Saapunut palaute on luettavissa vastineineen hankkeen vuorovaikutusraportilta (Liite 6).

#### 4.4.6. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta tehdyt muistutukset tiivistetään tarvittaessa tähän

#### 4.4.7. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen on kaavaan tehty seuraavat muutokset (ks. Kuva 31 ja Kuva 32):

- Rakennettavaa pinta-alaa kaava-alueen luoteiskulmalla on vähennetty n. 2,0 ha.
- Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeutta on vähennetty n. 9 000 k-m<sup>2</sup>.
- Etelä-pohjoissuuntainen Ritakankaankujan katualue on poistettu.
- Ohjeellisen ulkoilureitin linjaus on päivitetty.



- Ritakankaanpuistoon yhdistyvää lähivirkistysaluetta (VL) on laajennettu em. muutosten myötä.
- Korttelien numerot on päivitetty.
- Korttelien ohjeelliset kerrosluvut on poistettu ja rakennusalojen rajat päivitetty.
- Korttelin 253 kaavamääräys on täydennetty mahdollistamaan useamman vähittäiskaupan suuryksikön. Korttelin rakennusoikeudesta vähennettiin 1 000 k-m<sup>2</sup>.
- Kortteliin 253 on täydennetty huoltoaseman korttelialue (LH), jotta polttoaineenjako voidaan toteuttaa omana tonttinaan.
- Kortteliin 253 on täydennetty rasitteiksi tulevat ajoyhteudet.
- Alueen yleiskäyttöön tarkoitettu mainostorni on siirretty katualueelta kortteliin 253.
- Maantien alueelle on täydennetty melusuojausken likimääräinen sijainti.
- Kaavakartalla on tarkennettu ohjeelliset maamassoilla muotoiltavat ja maisemoitavat alueen osat.
- rit6-kolmiomääräystä ja kaavan yleismääräystä on täydennetty.
- Kaavakartalle on tehty piirustusteknisiä täydennyksiä.

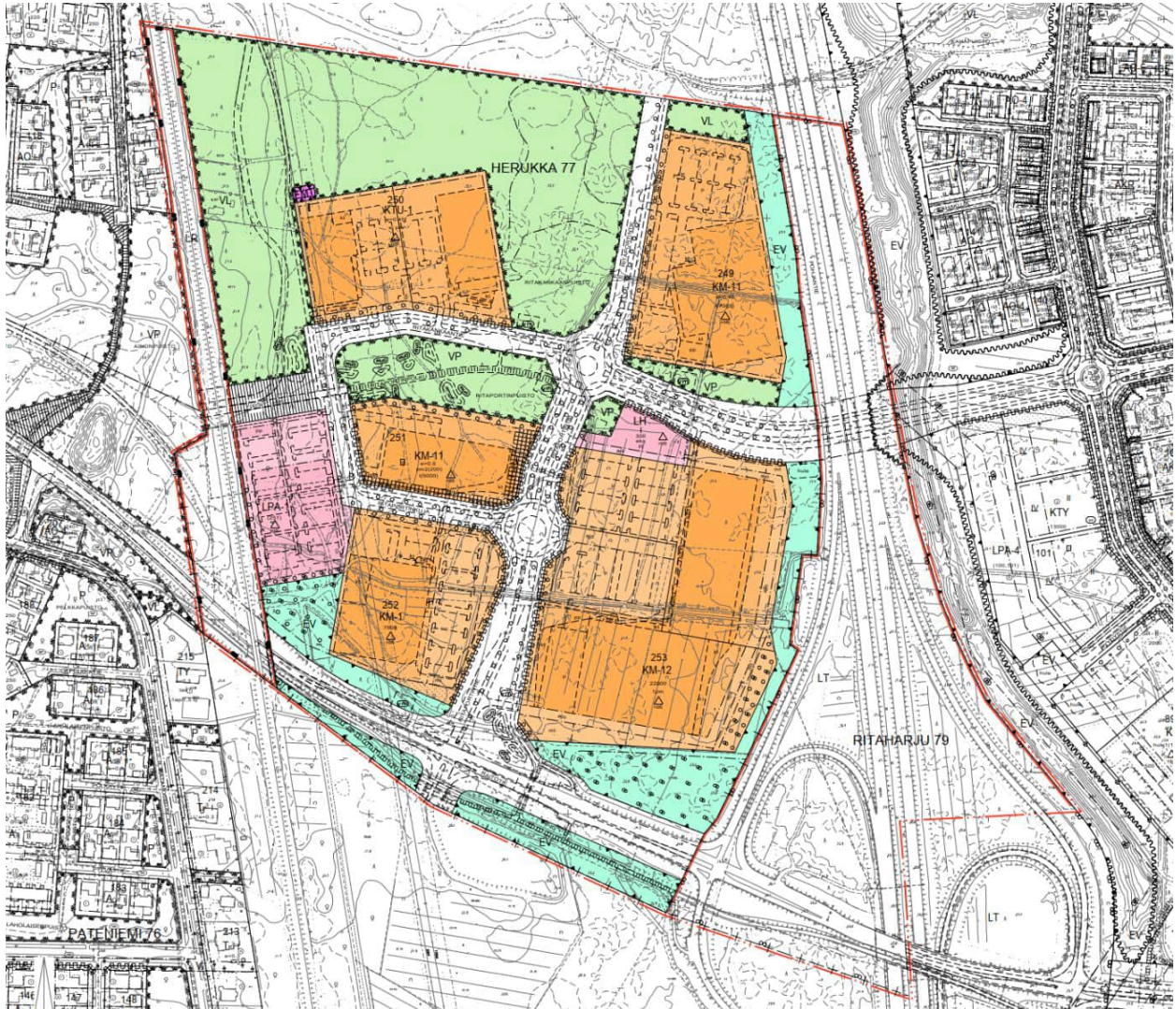
#### 4.4.8. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta käynnisti päätöksellään 15.2.2022 § 86 osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen, ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Yhdyskuntalautakunta asetti päätöksellään 13.6.2023 § 316 asemakaavan luonnoksen MRL:n 62. §:n perusteella nähtäville mielipiteiden esittämistä varten MRA:n 30. §:ssä säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta asetti päätöksellään \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_ asemakaavan ja tonttijaon julkisesti nähtäville MRL:n 65. §:n tarkoituksessa ja MRA:n 27. §:ssä säädetyllä tavalla.

## 5. Asemakaavan kuvaus



Kuva 32 Ote Ritaportin asemakaavan ehdotuksesta 9.4.2024.

Asemakaava (ks. Liite 3) mahdollistaa alueelle vähittäiskaupan suuryksiköiden korttelialueiden lisäksi eri määräyksin erinäisiä sekoittuneiden liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita. Kaavassa on lisäksi mahdollistettu varautuminen lähijunaliikennöintiin sekä Herukka-Ahvenoja kuntoreitin mahdolliseen länsisuuntaiseen jatkumoon kohti Pateniemeä.







keskeisesti sijoittuvan Ritaportinpuiston välityksellä. Ritaportinpuisto mahdollistaa viihtyisän ja lankulku- ja pyöräilyverkoston jatkumon itä-länsisuunnassa sekä tehokkaan yhteyden mahdolliselle lähijunaseisakkeelle.

## 5.2. Mitoitus

Koko asemakaava-alueen pinta-ala on lähes 57 ha, josta erinäisiä liikerakennusten korttelialueita (KM-1, KM-11 ja KM-12) on noin 14 ha ja KTU-1-korttelialueita noin 2,6 ha (ks. Taulukko 3). Kaavassa on esitetty kortteleihin 249, 250 ja 253 ohjeellinen tonttijako. Kaava-alueen korttelikohtainen tonttijako täsmentyy kysynnän mukaan. Rakennusoikeutta osoitetaan asemakaava-alueelle taulukoiden Taulukko 2 ja Taulukko 3 mukaisesti. Kortteleiden sekä tonttien rakentumista ohjataan rit6-kolmiomääräyksellä.

kortteli/tontti	käyttötarkoitus	korttelin/tontin koko m <sup>2</sup>	tehokkuusluku (e=)	rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>
249	KM-11	29 771	0.45	13 396
				<i>^rakennusoikeudesta liiketiloja, ml. päivittäistavarakauppaa, varten:</i> 7 000
250	KTU-1	26 055	0.45	11 724
251 / 1	KM-11	15 256	0.5	7 628
				<i>^rakennusoikeudesta liiketiloja varten:</i> 5 000
				<i>^rakennusoikeudesta päivittäistavara- kauppaa varten:</i> 200
252 / 1	KM-1	24 751	-	7 500
252	LPA-1	15 686	-	
253	LH	3 873	-	300
253	KM-12	68 519	-	22 000
<b>yhteensä</b>		183 911 m <sup>2</sup>		62 548 k-m <sup>2</sup>

Taulukko 2 Mitoitustiedot ja rakennusoikeudet kortteleittain.

korttelialue	pinta-ala m <sup>2</sup>	rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>		
KM-1	24 751	7 500		
KM-11	45 027	21 024		
		^rakennusoikeudesta liiketiloja varten: 12 000		
		^rakennusoikeudesta päivittäistavarakauppaa varten: 7 200		
KM-12	68 519	22 000	K-Citymarket n. 12 000	Big Box n. 10 000
KTU-1	26 055	11 724		
LH	3 873	300		
<b>yhteensä</b>	168 225 m <sup>2</sup>	62 548 k-m <sup>2</sup>		

Taulukko 3 Yhteenlasketut korttelialuekohtaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet.

### Pysäköinnin mitoitus

Auto- ja pyöräpysäköintipaikkoja koskevat mitoitusmääräykset on sisällytetty rit6-kolmiomääräykseen.

Pysäköintipaikkojen mitoituksessa lasketaan vain rakennusluvassa rakennettavaksi osoitetut kerrosalaneliömetrit (k-m<sup>2</sup>).

Autopaikkoja saa enintään toteuttaa maantasoon seuraavasti:

- Liikerakennukset: asiakaspysäköintiin enintään 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> sekä henkilökunnan pysäköintiin enintään 1 ap / 300 k-m<sup>2</sup>
- Toimistorakennukset: enintään 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
- Kokoontumisrakennukset: enintään 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>
- Teollisuuden tuotantorakennukset: enintään 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>
- Tukku- ja vähittäiskaupan myymälähallit: enintään 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>

Maantasoon toteutettavien autopaikkojen enimmäismäärän ylittävät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintirakennukseen. Laadittaessa yhtenäinen korttelikohtainen pihasuunnitelma tulee asiakaspysäköintiin osoitetut piha-alueen maantasootopaikat toteuttaa nimikoimattomina.

Liikkumisesteisten autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi pysäköintialueen ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Liikkumisesteisten autopaikat saa toteuttaa maantasoon toteutettavien autopaikkojen enimmäismäärän lisäksi.

Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa runkolukittavina, sääsuojattuina ja sisääntuloalueiden yhteyteen. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään:

- Liikerakennukset: paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 1 pp / 150 k-m<sup>2</sup> sekä muu erikoistavaran kauppa ja päivittäistavarakauppa: 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup>
- Toimistorakennukset: 1 pp / 80 k-m<sup>2</sup>

- Kokoontumisrakennukset: 1 pp / 80 k-m<sup>2</sup>
- Teollisuuden tuotantorakennukset: pp / 1 ty (samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti)

Erikoispyörille tulee varata 1 pp / 1000 k-m<sup>2</sup>.

### 5.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavaa varten laaditussa rit6-kolmiomääräyksessä ympäristön laatua ohjataan mm. seuraavasti:

#### **Korttelialueet**

”Kortteleissa rakennukset ja katokset yhteenlaskettuina saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40 %. Rajoitus voidaan ylittää katosten osalta, mikäli ylittyvä katosala toteutetaan kasvikattona tai ylittyvä katosala on autopaikkojen tai autopaikalle jalan siirtymiseen osoitetun alueen yläpuolelle toteutettava aurinkoenergian keräämiseen tai tuottamiseen tarkoitettu rakenne. Osoitettaessa maantasoon sallittuja autopaikkoja pysäköintirakennuksiin ei pysäköintirakennuksia huomioida peitto prosenttien määrittämisessä. [— —] Laadittaessa yhtenäinen korttelikohtainen suunnitelma voidaan peitto prosentti laskea korttelikohtaisesti.”

”Kortteleissa tulee toteuttaa kaupunkimaista ilmettä sekä edistää laadukkaan ja turvallisen jalan- kulkua- ja pyöräily-ympäristön rakentamista. Liikennejärjestelyt kuten asiakaspysäköinti, henkilökunnan pysäköinti, jalankulkualueet sekä huoltoliikenne tulee jäsenellä eri pintamateriaalein, istutuksin tai rakennelmin siten, että alueet erottuvat toisistaan.”

”Tontinkäyttösuunnitelmissa tulee huomioida kortteleiden sisäisten liikennejärjestelyjen jatkuvuus myös tonttirajojen yli. Kortteleiden sisäisiä tonttirajoja ei saa aidata. Lisäksi huoltopihojen sijoittamisessa tulee huomioida kortteleiden sisäisten liikennejärjestelyjen sujuvuus ja turvallisuus.”

”Tonttien sekä pysäköinti- ja korttelialueiden osat, joille ei osoiteta rakennuksia, katoksia tai ajoiteita, tulee hoitaa puistomaisina, ellei niitä osoiteta rakennusluvassa luonnontilaisen kaltaisena säilytettäväksi. [— —]”

”[— —] Ympäristörakentaminen on toteutettava laadukkaasti siten, että jo ensimmäisen rakennusvaiheen piha- ja pysäköintialueet toteutetaan viimeistelyinä, ellei niitä osoiteta rakennusluvassa luonnontilaisen kaltaisena säilytettäväksi.”

#### **Rakennukset ja piha-alueet**

”Tonttien toteutuksessa tulee pyrkiä laadukkaan julkisen kaupunkitilan luomiseen. Erityisesti rakennusten ja tontin toimintojen sijoittumisessa tulee huomioida saavutettavuus ja edustavat näkymät kaikkien liikenneväylien suuntiin. Rakennuksissa tulee olla selkeät ja katetut sisäänkäynnit sisääntuloalueineen, joissa tulee käyttää istutuksia sekä laadukkaita pintamateriaaleja. Rakennusten yli 50 metriä pitkät yhtäjaksoiset julkisivut tulee jakaa osiin aukotuksella, vaihtelevalla julkisivukäsittelyllä, julkisivutaiteella, valaistuksella tai kasviseinillä.”

”Rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida ilmastomuutoksen myötä äärevöityvät sade-, tuuli- ja lämpötilavaikutukset. Tonteilla tulee osoittaa riittävät lumitilat, jotka eivät voi sijaita tulvareittien päällä.”

”Tonteille tulee rakennusluvan yhteydessä laatia pihasuunnitelma vihertehokkuuslaskelmineen. Laadittaessa yhtenäinen korttelikohtainen suunnitelma lasketaan vihertehokkuus korttelikohtaisesti. Istutettaville alueen osille tulee ensisijaisesti istuttaa puita, eivätkä istutukset saa heikentää



liikenneturvallisuutta tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja laadukkaan ympäristön toteutumista. [— —]”

”Rakennusten ja piha-alueiden valaistuksesta tulee rakennusluvan yhteydessä esittää erillinen valaistussuunnitelma. Valaistuksella voi korostaa piha-alueiden eri toimintoja ja istutuksia sekä rakennusten arkkitehtuuria. Rakennuksen sisäänkäyntien ja sisääntuloalueiden tulee olla saavutettavat ja selkeät. Sisääntuloalueiden ohjautuvuutta tulee edistää edustavalla valaistuksella, julkisivun jäsentelyllä, katoksilla tai piharakenteilla.”

”Tonteilla voi hyödyntää aurinkoenergiaa ja -voimaa. Rakennusten, pysäköintirakennusten ja -laitosten katoille tai julkisivuihin sekä mainoslaitteisiin, -rakenteisiin ja -torneihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen tai tuottamiseen liittyvät laitteet ja rakenteet tulee sovittaa osaksi alueen arkkitehtuuria. [— —]”

”Rakennusten julkisivuihin tai tonteille sijoitettavat mainoskyltit, -laitteet, -rakenteet ja -tornit eivät saa korostaa näkymiä huoltopihoille tonttien ulkopuolisilta alueilta, heikentää liikenneturvallisuutta tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja laadukkaan ympäristön toteutumista. Mainoslaitteiden sijainti, koko, malli ja kirkkaus tulee sovittaa rakennuksiin ja ympäristöön, eikä niistä saa aiheutua häiriötä tai haittaa ympäristöön. [— —]”

”Pysäköintirakennusten ja -laitosten ulkoseinät, rakennusten huoltopihat, ilmanvaihtokonehuoneet sekä muut tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa osaksi alueen arkkitehtuuria ja toteuttaa laadukkaasti julkisivumaisella tavalla tai osana rakennuksen massaa. Huoltotilat ja -pihat eivät saa avautua kaupunkikuvallisesti tärkeille näkymille, vaan kulkuaukot tulee suojata esimerkiksi nosto-ovilla. [— —]”

### **Pysäköinti- ja huoltojärjestelyt**

”Jätteiden keruu tulee joko integroida osaksi rakennuksen massaa tai toteuttaa muutoin kaupunkikuvallisesti laadukkaana. Ennen rakennusluvan myöntämistä luvan hakijan tulee esittää erillinen suunnitelma ja selvitys huoltoliikenteen, tavarankuljetuksen ja vastaanottoaikojen, kuormaustilojen sekä jätehuollon järjestelyistä, niiden sijainnista ja riittävydestä.”

”Aitaamaton ja kattamaton ulkovarastointi on kielletty. Vähittäiskaupan tavarankuljetus, esimerkiksi kausituotteiden lyhytkestoinen ja rajatulla piha-alueella tapahtuva, ulkovarastointi ja kauppa on sallittu rakennusluvassa osoitetulla alueella.”

### **Ympäristöhäiriöiden torjuminen**

”Kortteleissa 249 ja 253 tulee huomioida ääneneristystarve rakennusten suunnitellun käyttötarkoituksen mukaan.”

”Kortteleissa 250, 251 ja 252 saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka voi ylittää toimisto- ja liiketiloissa sovellettavan runkomelun raja-arvon. Tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa. [— —]”

”Korttelissa 252 tulee huomioida tärinän aiheuttama rakenteiden vaurioitumisalttius suunniteltaessa rakennuksia noin 40 metrin etäisyydelle tai lähemmäs radan keskilinjasta.”

### **Hulevesien hallinta**

”Tonteilla tulee viivyttää hulevesiä 1,5 kuutiometriä (m<sup>3</sup>) jokaista 100 neliometriä (m<sup>2</sup>) vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyksyrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla ylivuoto. Tonteilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä

läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja ja vesiaiheita. Tonteilla on pyrittävä johtamaan kattovedet sadepuutarhoihin tai painanteisiin ja suosittava kasvikattoja.”

”Ajoteiden, pysäköintialueiden ja huoltopihojen hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.”

”Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei hulevesien määrä kasva ja laatu huonone alueen nykytilaan verraten.”

### **Maaperä ja happamat sulfaattimaat**

”Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihoissa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvyudessa ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.”

”Kellarillisten rakennusten rakentamista tulee välttää johtuen alueen ajoittaisesti korkeasta pohjavedestä sekä potentiaalisista happamista sulfaattimaista. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakennettaessa kellari tai muuten laskettaessa pohjaveden pintaa. Suunnittelussa tulee huomioida rakenteiden riittävä kuivatus sekä happamien kuivatusvesien käsittely myös rakentamisen aikana.”

#### 5.3.1. Yleiset alueet

Asemakaavaa varten laaditussa yleismääräyksessä ympäristön laatua ohjataan yleisillä alueilla mm. seuraavasti:

### **Hulevesien hallinta**

”Katualueiden hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.”

”Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei hulevesien määrä kasva ja laatu huonone alueen nykytilaan verraten.”

### **Maaperä ja happamat sulfaattimaat**

”Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihoissa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvyudessa ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.”

### **Viheralueet**

”Lähivirkistys- ja suojaviheralueilla tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman laajoja luonnontilaisen kaltaisena säilytettäviä metsäalueita. Alueen rakentamisen aikana lähivirkistys- ja suojaviheralueilla kaadettujen puiden tilalle tulee pyrkiä istuttamaan korvausistutuksia. Suoalueen vesitasa-painon säilyttämiseksi tehtävä metsänhoito on sallittu. Rautatiealueen läheisyyteen istutettavat puu- ja kasvilajit on valittava siten, etteivät ne aiheuta haittaa rautatiealueen toiminnalle.”

### **Katualueet**

”Kiertoliittymiin ja alikulkuihin saa toteuttaa taidetta ja erikoisvalaistusta. Katualueiden suunnittelussa tulee huomioida korttelin 251 toriaukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.”

## Kunnallistekniikka

”Kunnallistekniikan rakennukset ja laitteet, kuten sähkömuuntamot tai jätevesipumppaamot, eivät saa heikentää liikenneturvallisuutta, korostua merkittävästi ympäristöstä tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ympäristön toteutumista. Sähkömuuntamojen ulkopinnat tulee joko sovitaa luonnonympäristöön, alueen arkkitehtuuriin tai niihin tulee toteuttaa taideseinät.”

### 5.4. Aluevaraukset

#### 5.4.1. Korttelialueet

Asemakaavassa muodostetaan seuraavat korttelialueet, joiden rakentamista ja laatua ohjataan tarkemmin rit6-kolmiomääräyksessä (ks. kohta 5.3 ja Liite 3):

**KM-1** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Kortteli 252 käsittää Biltema Real Estate Finland Oy:n suunnitteluvarauksen mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.

**KM-11** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Vähittäiskaupan osalta alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja. Paljon tilaa vaativalla erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden vastaavien paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.

Käsittää korttelit 249 (7000 kerrosalaneliometriä (k-m<sup>2</sup>)) ja 251 (5000 k-m<sup>2</sup>), joiden liiketiloja varten käytettävä rakennusoikeus on osoitettu erikseen Oulun kaupungin asemakaavamääräyksellä 96-18: Rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää liiketiloihin enintään suluissa olevan kerrosalaneliömetrimäärän verran. Lisäksi korttelissa 251 rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää päivittäistavarakaupan myymälälle enintään 200 k-m<sup>2</sup>.

**KM-12** Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kortteli 253 käsittää Kesko Oyj:n, Rautemaa Oy:n ja Lujatalo Oy:n suunnitteluvarausten mukaisen hypermarketin ja erikoistavaran kaupan yhdistetyn suuryksikön. Rakennusosalalle saa sijoittaa yhden päivittäistavarakaupan myymälän.

**KTU-1** Toimitilarakennusten ja urheilutoimintaa palvelevien toimintojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia.

Käsittää korttelin 250. Kortteliin ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.



**LPA-1** Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.

Aluemääräys on osa korttelia 252. Korttelialue on varattu lähijunaseisakkeen pysäköintiä varten ja alueelle saa myös sijoittaa korttelin 251 ensisijaisesti asiakaspysäköintiin tarkoitettuja autopaikkoja.

**LH** Huoltoaseman korttelialue.

Aluemääräys on osa korttelia 253. Korttelialueelle voi toteuttaa polttoaineen jakeluaseman ja autopesulan. Muu vähittäiskauppa alueella on kiellettyä. Alueelle on myös osoitettu hyötyjätteiden keräyspiste.

#### 5.4.2. Muut alueet

Asemakaavan katu-, puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueilla noudatettavia määräyksiä ja laatua ohjataan asemakaavaa varten laaditulla yleismääräyksellä (ks. kohta 5.3.1). Asemakaavassa muodostuvat muut alueet:

**VP** Puisto.

Merkinnällä on kaavassa osoitettu keskeisesti sijaitseva Ritaportinpuisto sekä Ritakierroksen varrella sijaitsevat, Ritaharjusta alueelle johtavat, puistoalueet.

**VL** Lähivirkistysalue.

Lähivirkistysalueita asemakaava-alueella ovat yleisesti Ritakankaantien pohjoispuolella sijaitsevat viheralueet. Ritakankaanpuistoksi nimetty metsäinen lähivirkistysalue käsittää myös alueella säilytettävän suoalueen.

**EV** Suojaviheralue.

Merkinnällä on osoitettu valtatie 4:n sekä Raitotien varren suojaviheralueet.

**LT** Maantien alue.

Merkinnällä on osoitettu asemakaava-alueen itälaidalle sijoittuva valtatie 4. Alue on mukana rajauksessa sen alittavan katuyhteyden takia.

**LR** Rautatiealue.

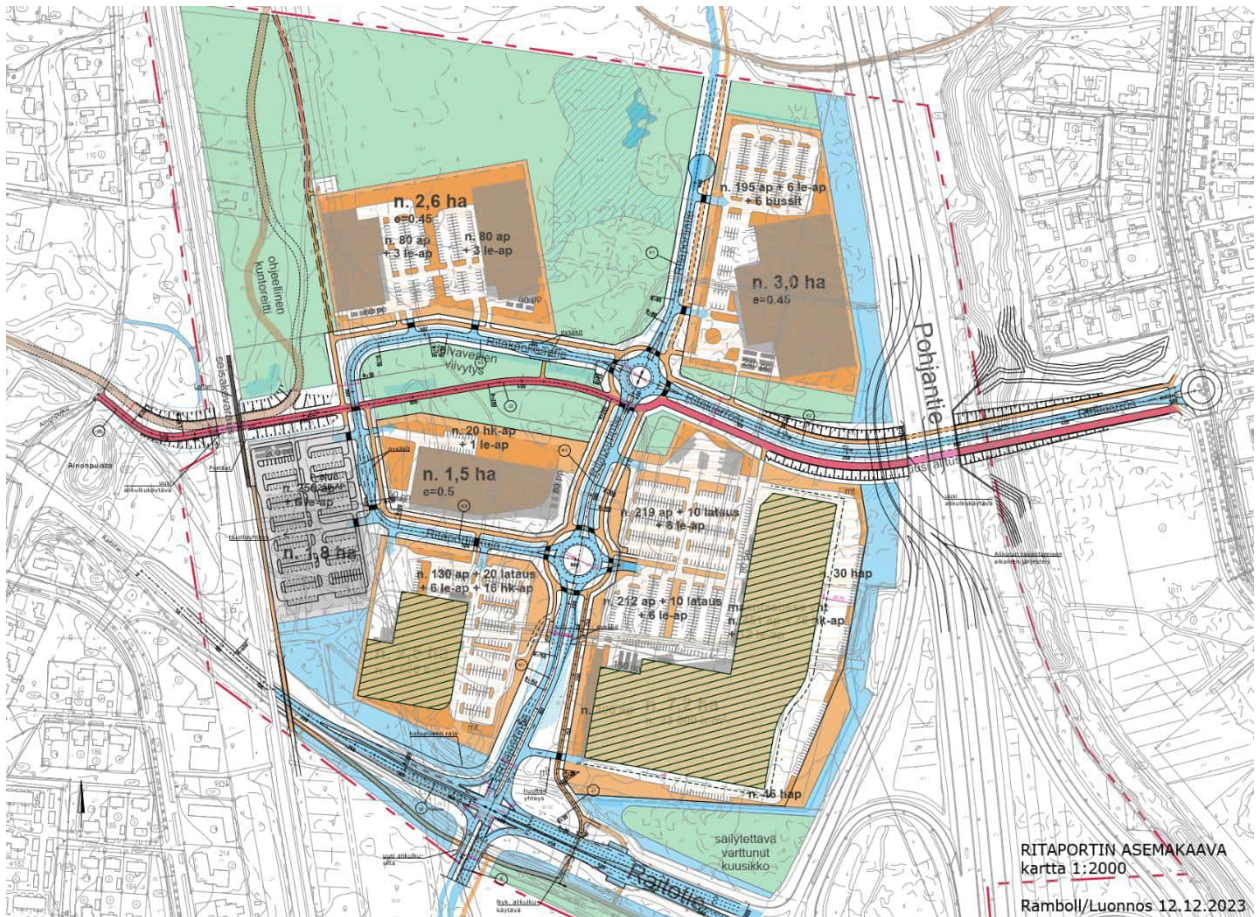
Merkinnällä on osoitettu asemakaava-alueen länsilaidalle sijoittuva rautatiealue. Alue on mukana rajauksessa sen alittavien katuyhteyksien takia.

**EMT** Mastoalue.

Merkinnällä on osoitettu Digita Oy:n alueelle esittämä mastovaraus.

#### **Katualueet**

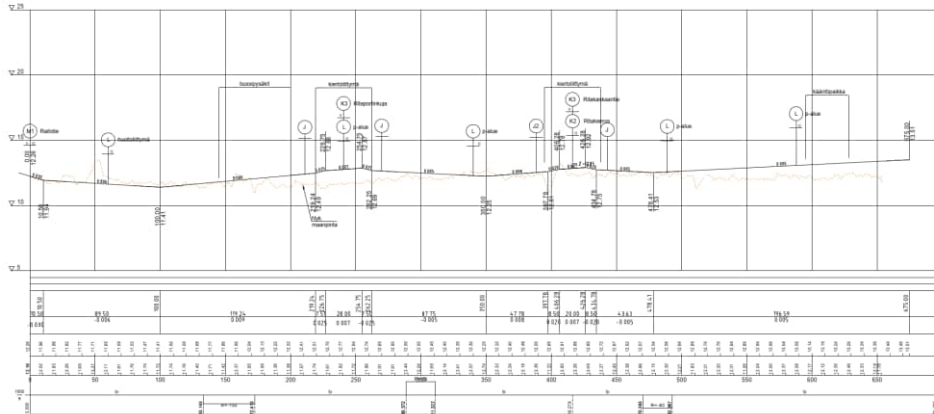
Asemakaavan yhteydessä on laadittu liikenteen sekä katujen yleissuunnitelma (Kuva 34) pituus- ja poikkileikkauksineen (ks. Kuva 35, Kuva 36 ja Kuva 37). Katujen yleissuunnitelmassa on esitetty alueen sisäisen katuverkon lisäksi: alueen liittyminen Ritakierroksen välityksellä Ritaharjun keskukseen sekä uusi nelihaaraliittymä Raitotielle. Raitotien eteläpuolinen jalankulun ja pyöräilyn väylä on esitetty osittain linjattavaksi uusiksi, Raitotien uuden liittymän seurauksena. Suunnitelmassa on lisäksi varauduttu katualueiden jatkamiseen sekä etelään että pohjoiseen. Suunnittelualan liittyminen jokaiseen pääilmansuuntaan on mahdollistettu.



Kuva 34 Ote katujen yleissuunnitelman luonnoksesta 12.12.2023.

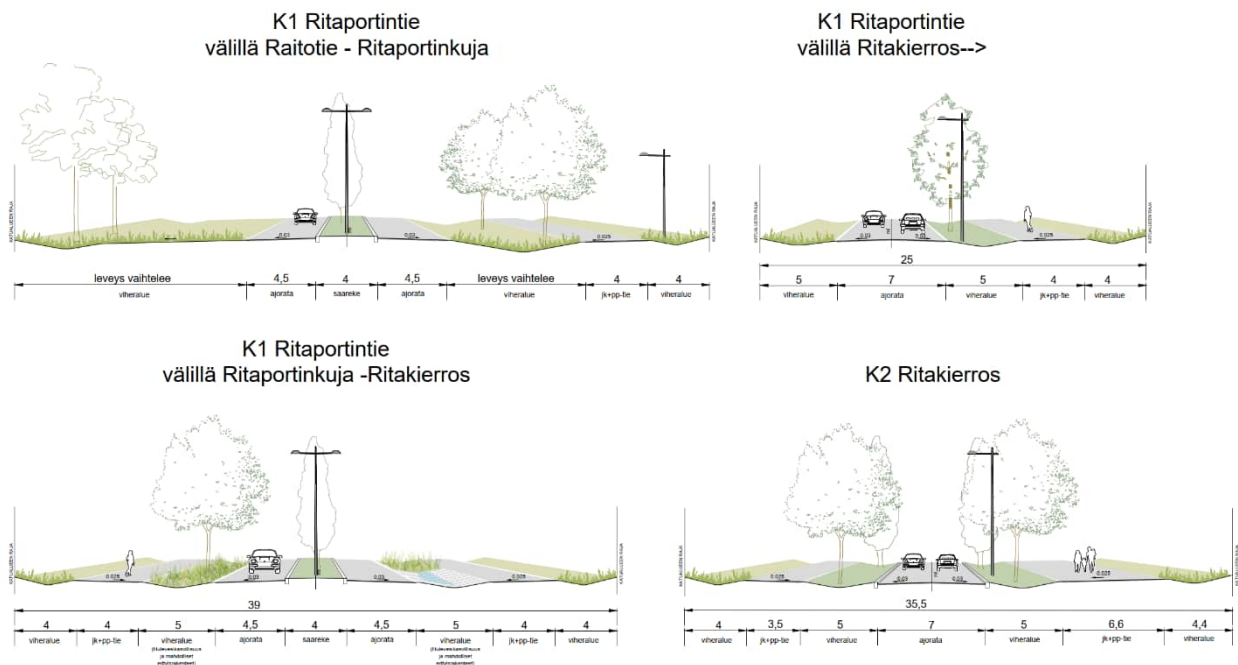
Alueen sisällä on kaksi kokoojakatumaista yhteyttä: Ritaportintie sekä Ritakierros ja Ritakankaantie. Näiden teiden varrella tai liittymäkohdassa sijaitsee kaksi kiertoliittymävarausta, joiden mitoitukset ovat samoja kuin jo rakennettujen Ritaharjun keskuksen kiertoliittymien. Alueen itäosalla on yksi tonttikatu: Ritaportinkuja eteläisemmän kiertoliittymän länsihaarassa.

## K1 Ritaportintie



RITAPORTTI AK Pituusleikkaus K1 Ritaportintie  
Ramboll/Luonnos 17.4.2023

Kuva 35 Ote luonnosvaiheen katujen yleissuunnitelman pituusleikkauksista 17.4.2023.



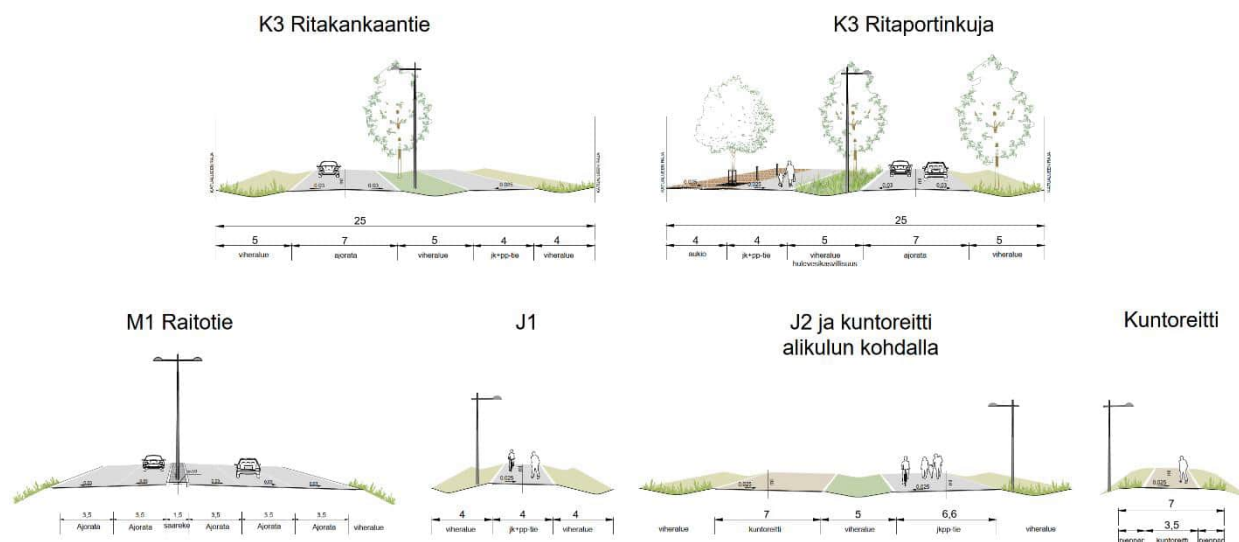
Kuva 36 Katujen yleissuunnitelman mukaisia katualueiden tyyppipoikkileikkauksia -osa 1/2.

Alueelta pohjoiseen, kohti Risuniityntietä, suuntaava jalankulun ja pyöräilyn väylä on linjattu siten, että se voidaan tarvittaessa rakentuessaan liittää osaksi olevaa Eeralantietä, mikä mahdollistaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyden pohjoisesta. Seisakkeelta on osoitettu varaus jalankulku- ja pyöräily-yhteydelle etelään Raitotien yli, jolloin etelästä suuntautuva liikenne voidaan myös linjata seisakkeelle vaihtoehtoista reittiä pitkin. Itä-länsisuuntaan on esitetty pyöräbaanatasoinen jalankulun ja pyöräilyn väylävaraus.

Ritaportin kaava-alueelle liittyy neljä jalankulku- ja pyöräiliikenteen yhteyttä. Nykyisen Eeralantien alikulun kautta tuleva väylä jatkuu Ritaportintien varrella pohjoiseen. Ritaharjasta tulevan Ritakerroksen alikulun yhteyteen on mitoitettu jalankulun ja pyöräilyn väylä molemmin puolin katua (ks.



Kuva 36). Ritakierroksen etelän puoleinen jalankulun ja pyöräilyn väylä (Ritaportinpolku) jatkuu Ritaharjusta Ritaportin alueen halki uuteen rautatien alikulkuun ja edelleen rautatien länsipuoliselle Ainonpolulle (ks. Kuva 37). Ritaportinpolun aluevaraus on tehty pyöräbaanan mitoitusohjeen mukaisesti. Alueen pohjoispuoliselta Risuniityntieltä on varattu ohjeellinen yhteys rautatien alitukelle (ks. Kuva 34, s. 51). Toinen pohjoiseen suuntautuva jalankulun ja pyöräilyn väylä voi sijaita Ritaportintien varrella.

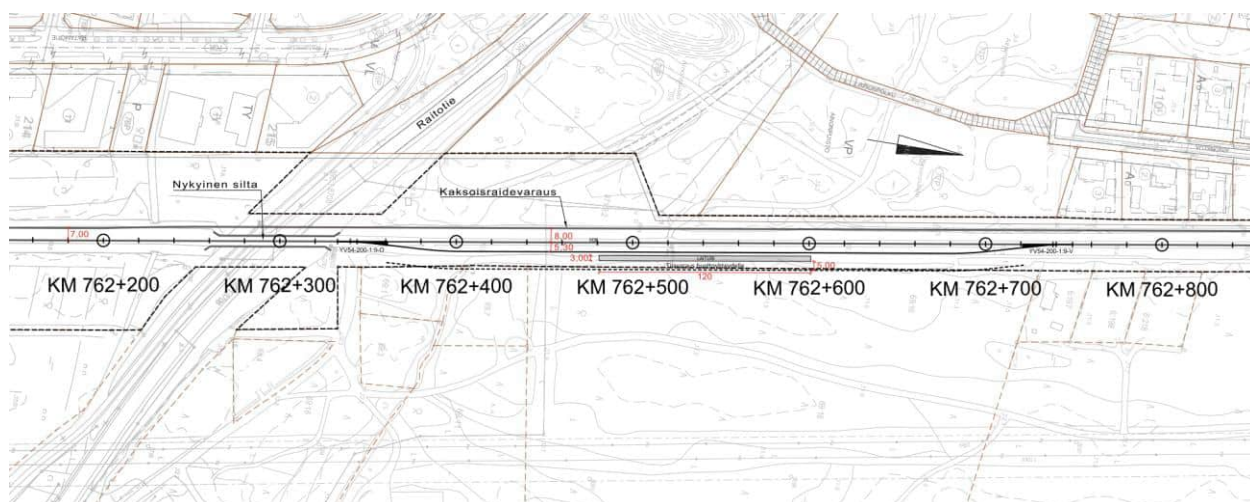


Kuva 37 Katujen yleissuunnitelman mukaisia katualueiden tyyppi- ja leikkauksia -osa 2/2.

Kaava-alueella on varaus ohjeelliselle ulkoilureitille, joka jatkaisi olevaa Herukka–Ahvenoja kuntorataa Risuniityntien pysäköintialueelta etelään, kulki rautatien itälaidalla ja jatkuen lähijunaseisakkeen alikulun kautta länteen kohti Pateniemeä.

Olemassa olevat joukkoliikenteen pysäkit säilyvät Raitotiellä. Ritaportin alueen sisällä varaudutaan bussireitteihin siten, että pysäkit voidaan rakentaa kiertoliittymien yhteyteen ja lähelle lähijunaseisaketta.

Mahdollista lähijunaliikennettä varten on esitetty aluevaraus ja periaatekuva lähijunaseisakkeen raidejärjestelystä (Kuva 38). Raitotien ylittävän rautatiesillan pohjoispuolelle sijoittuva junalaituri voi olla joko nykyradan yhteydessä tai seisaketta varten nykyradan itäpuolelle rakennetun erillisen raiteen varrella. Laiturin vieressä on aluevaraukset polkupyörien ja autojen pysäköinnille. Lähijunaseisakkeen periaatekuvassa on varattu tilaa kaksoisraiteelle nykyradan länsipuolelle.



Kuva 38 Luonnostarkastelu Ritaportin seisakkeen sijoittumisesta ja raidejärjestelyistä 7.6.2022.

Kaava-alueen katuverkko ja -valaistus toteutetaan Oulun kaupungin suunnitteluohjeiden mukaisesti. Ritaportin alueen katuverkko liittyy Raitotiehen uuden valo-ohjatun neliahaaraliittymän välityksellä. Lisäksi Ritakierros jatketaan Ritaharjun keskuksesta moottoritien ali kaava-alueelle. Katuverkossa varaudutaan myös maankäytön ja katuverkon mahdolliseen laajentumiseen pohjoiseen. Raitotiellä lisätään kaistoja siten, että idän ja lännen suunnista on sekä oikealle että vasemmalle kääntyville omat kaistansa. Simuloinnin perusteella Raitotietä suoraan meneviä kaistoja riittää vain yhdet (ks. kohta 5.5.3). Asemakaavan varaukset eivät estä toteuttamasta lisäkaistoja myöhemmin. Raitotien ja Ritaportintien liittymän toimivuutta parannetaan ns. vapailla oikeilla, eli oikealle kääntyvä autoilija ohittaa liikennevalo-ohjauksen.

### **Viheralueet**

Asemakaavan yhteydessä on laadittu ympäristön yleissuunnitelma. Asemakaava-alueen merkittävimmät viheralueet ovat keskeisesti sijaitseva Ritaportinpuisto sekä Ritakankaapuisto suoalueineen, jotka muodostavat alueelle leveän diagonaalisen viherverkostoyhteyden. Rautatiealueen itäpuolella sijaitsee myös merkittävä viherverkostoyhteys, jonne on esitetty ohjeellinen ulkoilureitti Uuden Oulun yleiskaavassa esitetyn ohjeellisen ulkoilun pääreitit mukaisesti.

Kaava-alueetta idässä ja etelässä rajaavilla suojaviheralueilla pyritään säilyttämään olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan. Raitotien ja Pohjantien liittymän yhteydessä sijaitsevalla suojaviheralueella säilytetään varttunutta kuusikkoa. Ritakankaanpuiston suoalue säilytetään virkistyskäytössä ja sen vesitasapaino pyritään säilyttämään. Ritaportin kohdesuoalueen toimenpideraportissa (Liite 7) on tarkemmin esitetty suovenhokkaan elinympäristön säilyttämiseksi asetetut tavoitteet ja toimenpiteet (ks. kohta 4.4.3).

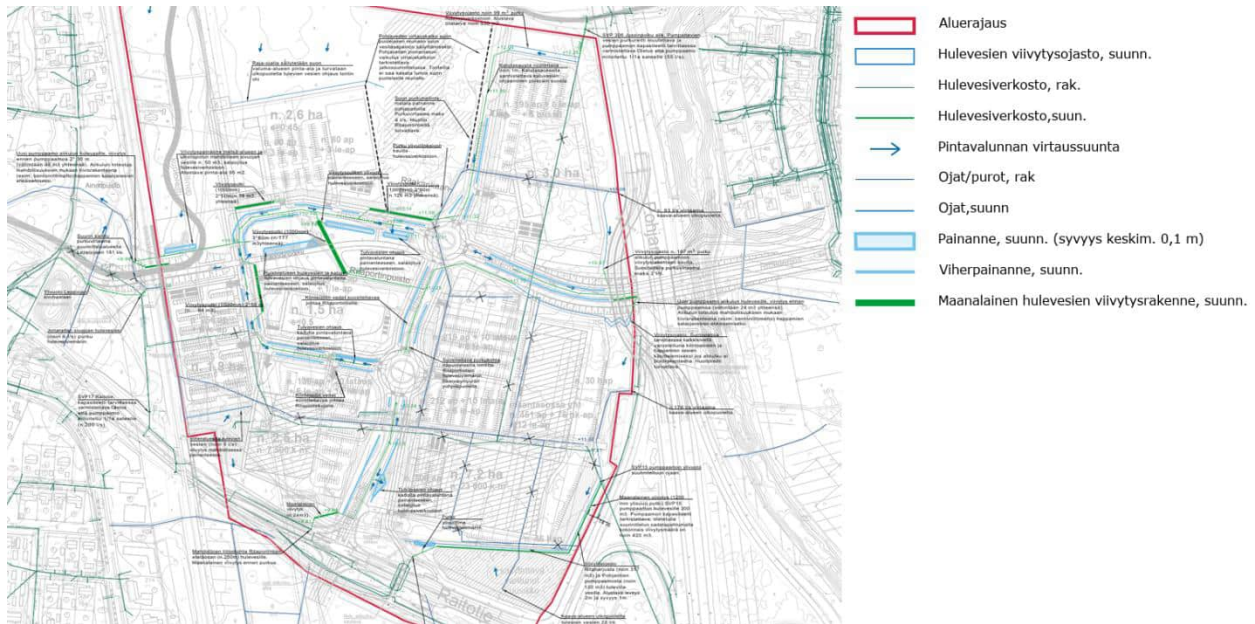


Kuva 39 Ote ympäristön yleissuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy, 19.1.2024).

## Hulevesien hallinta

Asemakaavan yhteydessä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma (Kuva 40), jossa esitetään hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan toimenpiteet kaava-alueella. Määräykset hulevesien laadullisesta ja määrällisestä hallinnasta on sijoitettu asemakaavaa varten laadittuun rit6-kolmiomääräykseen sekä Ritaportin yleismääräykseen, jolloin ne koskevat kaikkia Ritaportin asemakaavan alueita.





Kuva 40 Ote kaava-alueen hulevesisuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy, muokattu 9.11.2023).

### Kunnallistekniikka

Nykyisen sähköverkon ilmajohtot korvataan maakaapeleilla. Uudet pien- ja keskijännitekaapelit asennetaan katujen rakentamisen yhteydessä yhteisjohtokartoissa tarkemmin sovittaviin paikkoihin. Jakokaapit sijoitetaan tonttialueiden ulkopuolelle pääsääntöisesti tonttien välisten rajojen kohdalle. Nykyinen pylväsmuuntamo korvataan puistomuuntamolla. Asemakaava-alueelle voidaan lisäksi sijoittaa seitsemän puistomuuntamoja, joille on tehty ohjeelliset muuntamovaraukset asemakaavaan. Asemakaava-alueella voidaan myös sijoittaa rakennuskohtaisia muuntamoja.

Puistomuuntamot pyritään sijoittamaan yleisille alueille katu-, puisto-, lähivirkistys- tai suojaviheralueilla. Peltirakenteinen puistomuuntamo vaatii kahdeksan metrin suojaetäisyyden palaviin rakenteisiin ja huoltomahdollisuuden kaikilta sivuilta. Peltirakenteisen puistomuuntamon aluevaraus asemakaavassa on 21 x 21 metriä. Betonirakenteinen puistomuuntamo voidaan sijoittaa paikkoihin, joissa ei ole tilaa kahdeksan metrin suojaetäisyydelle palaviin rakenteisiin. Betonirakenteisen puistomuuntamon ovien puoleiselle seinälle varataan vähintään kolme metriä huoltotilaa.

Suunnittelualueen vesijohtoverkosto liitetään nykyiseen vesijohtoverkoston kolmesta kohdasta. Lounaisosassa liitytään alueelle tulevaan vesijohtoon, josta rakennetaan uusi vesijohtoyhteys EV-alueen ja uusien katuyhteyksien kautta Ritaharjun puolelle. Ritaharjun puolella liitytään toteutettuun vesijohtovaraukseen. Rakennettavalla vesijohtoyhteydellä parannetaan Ritaharjun sekä Pateniemen alueiden vedenjakeluvarmuutta. Kolmas yhteys nykyiseen vesijohtoverkoston on tarkoitus toteuttaa liittymällä Ainonpolun vesijohtoon junaradan länsipuolella.

Suunnittelualueen jätevesiviemärointi edellyttää yhden jätevesipumppaamon rakentamista johon alueen jätevedet viemäroidään viettoviemäriellä. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Aaltokankaantiellä sijaitsevaan nykyiseen jätevesiviemäriin. Alueen uudet vesihuollonverkostot tullaan

toteuttamaan pääosin tuleville katualueille sekä puistoihin rakennettavien kulkuväylien yhteyteen. Vesijohtoyhteys Ainonpolun nykyiseen verkostoon edellyttää johtoaluetta kaava-alueen länsilaidalle LPA-1 alueen pohjoisreunaan.

Kaukolämpöverkon liittäminen Ritaportin kaava-alueelle on mahdollista rautatiealueen länsipuolisen Ainonpuiston runkojohdon välityksellä. Liittyminen edellyttää rautatien alittavaa liitäntää sekä alueen sisäisten runko- ja talojohtojen rakentamista. Alueen kaikki rakennukset on mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

## 5.5. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan yhteydessä on osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti arvioitu kaavan toteuttamisen vaikutuksia luonnonympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen, ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön sekä talouteen.

### 5.5.1. Vaikutukset luonnonympäristöön

#### **Maisema**

Alue on pääosin rakentamaton, mutta alueen luontaista topografiaa on jo muokattu ihmisen toimista. Kaava-alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai merkittäviä kulttuuriympäristön kohteita. Alueella ei myöskään sijaitse paikallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita tai muinaisjäänöksiä. Kaava-alueen ulkopuolinen maa-ainesten ottoalueena toiminut selännealue ja sen rakentunut lakialue säilyvät nykyisellään. Alueen ojitettu laaksoalue entisine peltoineen jää Ritaportintien ja sitä ympäröivän liikerakentamisen alle.

Maisemaselvityksessä osoitetut maiseman kannalta merkittävät kohteet on mahdollisuuksien mukaan osoitettu säilyviksi. Moreeniharjanne metsineen rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle, joten se tulee säilymään ennallaan. Puoliavoin suoalue säilytetään ja se on kaavassa merkitty suojeltavana alueen osana. Kangasmetsä polkuineen jää osittain rakentamisen alle, mutta virkistysyhteyksiä ja -käyttöä pyritään ohjaamaan ulkoilureitin jatkeen myötä kaava-alueen pohjoispuolisille metsäalueille.

Maiseman kannalta merkittäväksi alueeksi osoitettua varttunutta kuusikkoa ei voida säilyttää, sillä alueelle suunniteltava valtatie 4:n alittava katuyhteys on jo vahvistettu valtatie itäpuolella voimassa olevassa asemakaavassa, eikä katuyhteyden sijaintia voi muuttaa. Raitotieltä alueelle tulevan uuden nelihaaraliittymän sijoittumisen mahdollisuudet liikenteen hyvän turvallisuuden ja sujuvuuden takaamiseksi ovat rajatut, mikä rajoittaa maankäytön mahdollisuuksia näiden kahden katualueen sekä valtatie 4:n välisellä alueella. Tähän ko. kulmaukseen on osoitettu Kesko Oyj:n sekä Rautemaa Oy:n ja Lujatalo Oy:n suunnitteluvaraukset, joiden toteutumiset ovat riippuvaisia riittävästä tonttien pinta-aloista. Kaavassa on korvaavasti osoitettu Raitotien pohjoispuolinen,

valtatie 4:n liittymää vierustava, varttunut kuusikko säilytettäväksi. Metsäalue on rajattu kaavassa säilytettävän puuston määräyksellä.

Luonto- ja maisemaselvityksessä maisemapuiksi osoitettuja puita ei ole mahdollista säilyttää asemakaavan mukaisilla tonteilla. Säilytettävää puustoa on kaavassa osoitettu Raitotien pohjoispuolelle sekä yleisesti määräyksellä 300-22, jonka mukaan lähivirkistys- ja suojaviheralueilla tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman laajoja luonnontilaisen kaltaisena säilytettäviä metsäalueita. Raitotien varrella säilytettävä täysikasvuinen puusto toimii myös alueen pienilmastoa ja maisemakuvaa säilyttävänä elementtinä.

Kaava-alueen rakentuessa maisemarakenne monipuolistuu ja vanhat peltoalueet muuttuvat puoliavoimiksi pysäköinti- ja katualueiksi sekä rakennetuiksi keskustatoimintojen suljetuiksi kortteli-alueiksi. Puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet säilyvät pääasiallisesti suljettuina puisto- ja metsäalueina, ja niissä pyritään säilyttämään mahdollisimman laajoja luonnontilaisen kaltaisena säilytettäviä metsäalueita. Alueella on mahdollista hyödyntää kaivuunmassoja maastonmuotoiluun, jolla alueen topografiaa voidaan monipuolistaa. Toteutettaessa kortteliin 253 hyötyjätteiden keräyspiste voi toiminnolla olla vaikutuksia ympäristön roskaantumiseen, mikä voi näyttäytyä maisemahäiriöinä.

### **Luonnonolot**

Asemakaavalla on suuri vaikutus luonnonoloihin pelto- ja metsäalueiden muuttuessa rakennetuiksi alueiksi. Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen on esitetty kohdassa 5.5.4. Ritaportin asemakaavaa varten on laadittu erillinen "Arvio Ritaportin asemakaavan luontovaikutuksista" -raportti (Liite 8), jossa arvioidaan, että Ritaportin asemakaavaratkaisut eivät aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia suovenhokkaalle ja sen elinympäristölle. Kaavatyön ohella on lisäksi tehty selvitys lähtökohdista ja toimenpiteistä suovenhokkaan elinympäristön säilyttämiseksi Ritaportin asemakaava-alueen kohdesuolla (Liite 7). Ritaportin kohdesuoalueen toimenpideraportissa on tarkemmin esitetty suovenhokkaan elinympäristön säilyttämiseksi asetetut tavoitteet ja toimenpiteet.

Erillisen luontovaikutusten arvioinnin perusteella isovarpu- ja kangasrämeisiin sekä lehtoluontotyyppiin ei arvioida kohdistuvan merkittäviä vaikutuksia. Luontodirektiivin liitteen IV lajeihin, uhanalaisiin, silmälläpidettäviin, alueellisesti uhanalaisiin tai rauhoitettuihin lajeihin sekä luonnonsuojelulain tai vesilain luontotyypeihin ei kohdistu vaikutuksia, sillä niitä ei suovenhokkaan lisäksi alueella esiinny.

Kaavassa mahdollistetaan Uuden Oulun yleiskaavan sekä yleiskaavatyötä varten laaditun VILMO-suunnitelman mukaiset viher- ja virkistysyhteydet kaava-alueen pohjoislaidalla. Rakentaminen asemakaava-alueella sijoittuu pääasiallisesti yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen (C-1) alueelle sekä VILMO-suunnitelman rakentamiseen varatulle alueelle. Asemakaavassa on huomioitu



luonto- ja maisemaselvityksen mukainen viherverkoston osaksi varattava diagonaalinen yhteys. Alueella on myös mahdollisuuksien mukaan säilytetty varttunutta kuusikkoa Raitotien sekä valtatie 4:n reuna-alueilla.

Kaava-alueen pohjoislaidalla sijaitsevan ojittamaton suoalue pyritään säilyttämään osana alueen pääasiallista ekologista viheryhteyttä kaava-alueen pohjoislaidalla ja sen vesitasapaino muuttumattomana. Suolla havaitun suovenhokaspopulaation säilyminen pyritään turvaamaan osana kansallista luonnon monimuotoisuuden säilyttämis- ja turvaamistavoitetta, säilyttämällä esiintymisalueen puustopitoisuus ja kosteusolosuhteet nykyisellään (Liite 7). Kaava-alueen virkistys- ja suojaviheralueilla pyritään säilyttämään mahdollisimman laajoja luonnontilaisen kaltaisena säilytettäviä metsäalueita. Alueen rakentamisen aikana lähivirkistys- ja suojaviheralueilla kaadettujen puiden tilalle pyritään istuttamaan korvausistutuksia.

Alueella ei havaittu erityisen tärkeitä lintualueita, joita pitäisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Kansainvälisistä vastuulajeista alueella havaittiin tavi ja leppälintu, joiden havainnot sijoittuvat rakentamiseen suunnitellulle alueelle. Linnustoon ei arvioida kohdistuvan merkittäviä vaikutuksia (Liite 8).

Rakentamista on osoitettu luonto- ja maisemaselvityksen mukaisille Ritakummuntien varren avouoma- eli avo-oja-alueille, joille rakentamista ei suositella, sekä osittain alueille, jotka on luonto- ja maisemaselvityksessä osoitettu varattavan osaksi viherverkostoa. Tällaisia alueita ovat vt 4:n alituksen alle jäävä varttunut kuusikko sekä osa kangasmetsää. Rakentamisella on pyritty kiertämään kaava-alueen pohjoislaidan suoalue sekä alueen keskelle osoitettu Ritakankaanpuistosta ja Ritaportinpuistosta muodostuva sekundaarinen ekologinen viheryhteys. Alueen ekologiseen verkostoon ei arvioida kohdistuvan merkittäviä vaikutuksia (Liite 8).

Kaava-alueen etelälaidalla, Raitotien pohjoispuolella, sijaitseva varttunut kuusikko on esitetty säilytettäväksi. Luonto- ja maisemaselvityksen mukaisen pohjoisemman kuusikon säilyttäminen ei ole mahdollista, sillä säilytettävä kuusikko sijoittuu Ritaharjasta länteen suuntautuvan uuden valtatie 4:n alituksen kohdalle. Alituskohdan sijoittumisesta on tarkasteltu eri vaihtoehtoja ja lopputuloksena päädytty ainoaan mahdolliseen sijaintiin. Suunniteltava valtatie 4:n alittava katuyhteys on jo vahvistettu itäpuolella voimassa olevassa asemakaavassa, eikä katuyhteyden sijaintia voi muuttaa.

### **Maaperä**

Rakentaminen painottuu pääasiallisesti normaalisti tai helposti rakennettaville alueille, mutta rakentamista on asemakaavassa osoitettu myös alueille, joissa tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihoissa, maa-aineksen läjityksessä sekä

kuivatussyvyydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Happamoitumisriski on huomioitu asemakaavan rit6-kolmio- ja yleismääräyksissä.

Kunkin rakennuksen osalta on tehtävä tonttikohtainen pohjatutkimus lopullisen perustamistavan ja mahdollisen pohjanvahvistuksen määrittämistä varten. Pohjatutkimusten perusteella alueen kaivuumassoja voidaan hyödyntää esim. penkereisiin, luiskatäyttöihin ja maastonmuotoiluun. Osa massoista soveltuu käytettäväksi myös katujen, pihojen ja rakennusten routimattomissa täytöissä sekä suodatinkerroksessa.

### 5.5.2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava toteuttaa yleiskaavan ja kaupungin strategisia sekä laadullisia tavoitteita. Kaavan mahdollistamat palvelut sekä kaupallinen ja ympäristöhäiriötä aiheuttamaton työpaikkatoiminta sijoittuvat yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle (C-1) täydentäen Ritaharjun aluekeskusta. Alueelle voidaan yleiskaavan mukaisesti toteuttaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä keskustatoimintojen mukaisia urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Asemakaavassa muodostetaan kuusi uutta korttelialuetta katu- ja puistoalueineen.

Asemakaava vaikuttaa merkittävästi suunnittelualueen yhdyskuntarakenteeseen. Alue on ennestään asemakaavoittamaton ja maankäytöltään tehoton. Nykyisellään alueella on hoitamattomia ja käytöstä poistuneita pihapiirejä sekä metsittyneitä peltoja. Ritaportin asemakaava mahdollistaa alueen rakentumisen kaupunkimaiseksi aluekeskukseksi, joka voi tulevaisuudessa kehittyä merkittäväksi kaupan ja urheilutoiminnan keskittymäksi.

Ritaportin kaava-alue yhdistyy Ritaharjun keskuksen yhdyskuntarakenteeseen välittömästi Ritakierroksen uuden alikulun ja Raitotien uuden nelihaaraliittymän kautta. Alue hyötyy Ritaharjun jo rakennetusta yhdyskuntarakenteesta sekä mahdollistaa Ritaharjun aluekeskuksen kytkeytymisen Herukan ja Pateniemen yhdyskuntarakenteeseen Ritaportin asemakaavan välityksellä. Asemakaava mahdollistaa yleiskaavan mukaisen Ritaportin eteläpuolisen palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan alueen liittymisen myös osaksi tätä samaista yhdyskuntarakennetta.

Ritaportin asemakaavan muuntojoustavuus on otettu huomioon mitoitettaessa alueelle tulevia toimintoja. Uuden Oulun yleiskaavassa on määrätty, että yleiskaavan mukaisella keskustatoimintojen alueella (C-1) voi vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala Ritaharjun aluekeskuksessa olla enintään 70 000 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi vt 4:n eritasoliittymää ympäröivä alue on rajattu merkinnällä "kma" (ks. Kuva 26), jonka mukaan yleiskaavassa rajatuilla P, P-1 ja C-1 alueilla saa vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala Ritaharjun – Ritaportin kehittämisalueella olla enintään 120 000 k-m<sup>2</sup>. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4 000 k-m<sup>2</sup> suurista vähittäiskaupan myymälää (MRL 71 a §, 21.4.2017/230).

Ritaportin asemakaava toteuttaa yleiskaava eikä ylitä kaavassa esitettyjä vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäisrakennusoikeuksia. Asemakaava-alueen rakentuessa on kuitenkin mahdollista,

ettei C-1 alueelle laskettu vähittäiskaupan suuryksiköiden muodostama 63 334 k-m<sup>2</sup> (ks. Kuva 41) toteudu sellaisenaan, vaan alueelle voi tulla myös esimerkiksi toimisto- tai kokoontumisrakennuksia, jotka vähentävät tätä muodostuvan vähittäiskaupan suuryksiköiden potentiaalia. Yleiskaavan mukaiselle kma-alueelle jää kuitenkin tulevaisuuden kaavoittamista varten käytettäväksi n. 32 300 k-m<sup>2</sup> vähittäiskaupan suuryksiköille.

Yleiskaavamääräyksen mukainen pääkäyttötarkoitus	oleva asemakaava				Ritaportin asemakaava					P-1	asemakaavoittamaton alue
	P	C-1	C-1	C-1	C-1	C-1	C-1	C-1	C-1		
Asemakaavamääräys	KM-1	KM-1	KL	KTY	KM-11	KTU-1	KM-11	KM-1	KM-12		
Asemakaavan mukainen korttelin numero <i>Ritaharju = R, Herukka = H</i>	79 R	100 R	89 R	101 R	249 H	250 H	251 H	252 H	253 H		
<b>Asemakaavan mukainen rakennusoikeus</b>	27400	6000	9200	13000	13396	11724	7628	7500	22000		
<i>, josta toteutuneet vähittäiskaupan suuryksiköt</i>	24370	5410									
<i>, josta toteutunut muutoin kuin vähittäiskaupan suuryksikkönä</i>	3242		5701								
<b>Asemakaavan mukainen potentiaali vähittäiskaupan suuryksiköille</b>				4700	7000	11724	5000	7500	22000		
<i>, josta käytettävissä päivittäistavarakaupan myymälälle</i>					7000		200		12000		
<b>vähittäiskaupan suuryksiköiden toteutuminen ja potentiaali yleiskaavan mukaisilla alueilla</b>											
<b>P</b>	24370									24370	k-m <sup>2</sup>
<b>C-1 (enintään 70 000 k-m<sup>2</sup>)</b>		5410		4700	7000	11724	5000	7500	22000	63334	k-m <sup>2</sup>
<b>P-1 alueella yleiskaavan mukaisesti vähittäiskaupan suuryksiköille käytettävissä oleva rakennusoikeus asemakaavoituksen yhteydessä tulevaisuudessa</b>										<b>32296</b>	k-m <sup>2</sup>

yhteensä 120000 k-m<sup>2</sup>

Kuva 41 Ritaportin asemakaavan muodostama vähittäiskaupan suuryksiköiden (> 4 000 k-m<sup>2</sup>) potentiaalinen toteutuminen suhteessa Uuden Oulun yleiskaavassa määrättyyn kma-alueen sallimaan enimmäismäärään.

## Kaupunkikuva

Ritaportin asemakaava toteuttaa laadukasta julkista kaupunkitilaa. Alueen rakentuessa yhdistyvät valtatie 4:n itä- ja länsipuoliset aluekeskuksen osat yhdeksi tunnistettavaksi, useampaa suuraluetta palvelevaksi aluekeskukseksi, joka elävöittää valtatie 4:n vierustaa. Asemakaava toteuttaa kaupungin asettamia strategisia ja laadullisia tavoitteita sekä edistää laadukkaan ja turvallisen keskustamaisen jalankulku- ja pyöräily-ympäristön rakentumista.

Asemakaava vaikuttaa merkittävästi suunnittelualueen kaupunkikuvaan. Nykyisellään alueella on hoitamattomia ja käytöstä poistuneita pihapiirejä sekä metsittyneitä peltoja. Ritaportin asemakaava mahdollistaa alueen rakentumisen kaupunkimaisena aluekeskuksena, jonka tonttien toteutuksessa tulee pyrkiä laadukkaan julkisen kaupunkitilan luomiseen.

Alueen merkittävin sisääntuloväylä Raitotieltä rakentuu korkeatasoiseksi ja tunnistettavaksi. Sisääntuloväylän yhteyteen Ritaportintien katualueen laidalle, kortteliin 253, voidaan sijoittaa



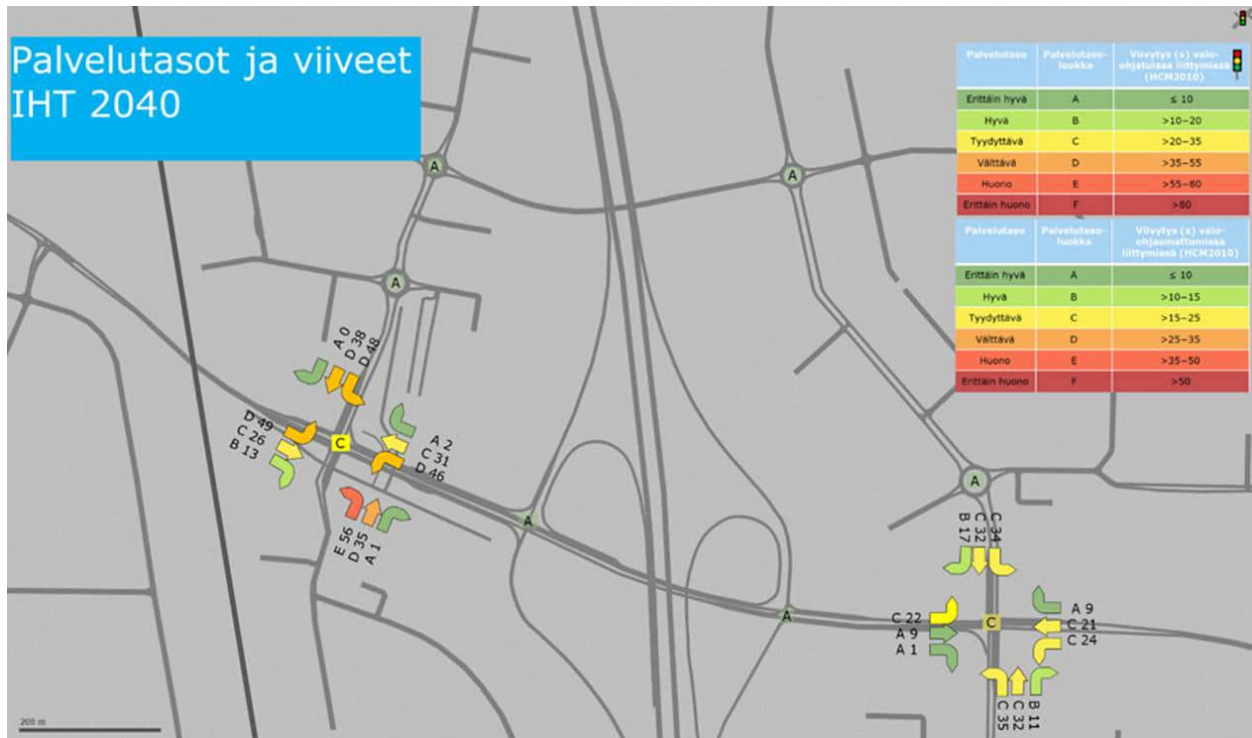
korkeatasoinen Ritaportin kaupallisen keskuksen tunnistettavana maamerkinä toimiva mainostorni, joka näkyy jokaiseen ilmansuuntaan sekä yhdistää Raitotien ja valtatie 4:n liikenteen toivotuun solmukohtaan.

### **Kunnallistekniikka**

Suunnitellun maankäytön seurauksena sähköjakeluverkon ilmajohdot korvataan maakaapeilla ja pylväsmuuntaja puistomuuntamolla. Lisäksi alueelle varaudutaan toteuttamaan seitsemän puistomuuntamoaa vastaamaan mm. sähköajoneuvojen lataustarpeita. Kaava-alueen uusi vesijohtoverkosto liittyy olevaan vesijohtoverkoston kolmesta kohdasta. Liittämällä Ritaportin vesijohtoverkosto Ritaharjun puolelle toteutettuun vesijohtovaraukseen parannetaan Ritaharjun ja Patenien alueiden vedenjakeluvarmuutta. Kaava-alueen jätevesiviemärointi edellyttää yhden alueen sisäisen jätevesipumppaamon rakentamista. Alueen rakennusten liittäminen kaukolämpöverkoon on mahdollista, mutta kysynnän mukaan on myös mahdollista, että verkko toteutuu vain osalle alueesta.

#### 5.5.3. Vaikutukset liikenteeseen

Kaava-alueen uudet toiminnot lisäävät ajoneuvoliikennettä entuudestaan rakentumattomilla alueilla merkittävästi. Lähialueen katuverkon toimivuutta on tutkittu Vissim-simulointiohjelmalla. Tarkastelussa käytettiin vuoden 2040 liikenne-ennusteen sekä Oulun liikenneverkon mukaisia liikennevirtoja. Simuloinnissa käytettiin arkivuorokauden vilkkaimpia tunteja. Raitotien liikennevalo-ohjatut liittymät toimivat tyydyttävästi sekä Ritaportin että Ritaharjun kohdalla (ks. Kuva 42), mikä on tyyppillistä liikennevalo-ohjatuissa liittymissä. Alueen sisällä kierto-, tonttikatu- ja tonttiliittymät toimivat hyvin.



Kuva 42 Liikennesimuloinnin perusteella määritetyt ennusteliikenteen palvelutasot Raitotien vilkkaimmissa liittymissä.

### Kestävät liikennemuodot

Asemakaava vaikuttaa alueen kestäviin liikennemuotoihin, kuten jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin, merkittävästi. Kestäviä liikennemuotoja varten on esitetty uusia väyliä ja alueen saavutettavuus eri suunnista on hyvä. Alueen halki on varaus pyöräbaanatason väylälle, jonka jalankulku- ja pyöräilyolosuhteet ovat erinomaiset. Ritaportin baanayhteyden liittäminen Linnanmaan suunnasta kuitenkin vaatii vielä Ritaharjun keskuksessa lisäsuunnittelua ja rakentamista.

Joukkoliikenteelle on esitetty kattavasti pysäkkejä kaava-alueen sisällä. Moottoritietä pitkin liikenoivien pitkän matkan linja-autojen pysäkit rampeilla ovat kohtuullisen matkan päässä kaava-alueesta. Lähijunaliikennettä varten on tehty varaus lähijunaseisakkeelle, joka sijoittuu lähelle suunnittelualueen toimintoja ja on kävely- ja etenkin pyörämatkan päässä nykyasutuksesta. Joukkoliikenteen linjojen kiertäessä alueen kautta on joukkoliikenteen saavutettavuus hyvä. Mikäli joukkoliikenne kulkee vain Raitotietä pitkin, on joukkoliikenteen saavutettavuus kohtalainen.

### Toimivuus ja turvallisuus

Jalankulku- ja pyöräilyliikenne risteää vilkkaimmista auto- ja raideliikenteen väylistä eritasossa, joten sujuvuus ja turvallisuus ovat hyvällä tasolla. Kaava-alueen sisällä vilkkaimmat suojatiet ovat kiertoliittymien yhteydessä ja kulkevat saarekkeiden kautta. Suunnittelussa on huomioitu turvallinen rautatiealueen alittava yhteys, joka on mahdollista toteuttaa alueen muun rakentamisen yhteydessä.

#### 5.5.4. Vaikutukset ilmastonmuutokseen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavoitusvaiheessa ei ole tarkoitus tehdä koko rakentamisprosessin tai yksittäisten rakennusten elinkaaren ilmasto-optimointia, vaan mahdollistaa tulevaisuudessakin kestävät ja muuntojoustavat ratkaisut ja tarkastella asemakaavoituksen ohjauvaikutuksen kannalta olennaisimmat kohdat. Asemakaavojen merkittävimpiä kasvihuonekaasupäästöjä ovat rakennukset kaikkine elinkaaren vaiheineen. Yleisesti ottaen energiankäyttö ja liikenne ovat suurimpia yhdyskuntien khk-päästöjen lähteitä.

Ritaportin asemakaavassa suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa merkittäviä vaikutuksia ilmastonmuutoksen hillintään lisäämällä khk-päästöjä rakentamisesta, rakennusten käytöstä sekä pelto- ja metsäalueiden muuttuessa rakennetuiksi alueiksi. Lisäksi asemakaavalla on suuri vaikutus khk-päästöihin mm. vähentämällä ajoneuvolla liikkumisen tarvetta sekä edistämällä ilmastonmuutokseen sopeutuvaa ja kestäväää rakentamista ja liikkumista. Khk-päästöjä koko kaupungin tasolla tarkasteltuna pyritään vähentämään täydentämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, edistämällä kestävien liikennemuotojen houkuttelevuutta sekä vähentämällä yksityisautoilun tarvetta ja yksittäisten matkasuoritteiden pituutta.

Asemakaavoitusvaiheen oleellisimpia ilmastovaikutuksia on arvioitu laadullisesti mm. hyödyntämällä ELY-keskuksen laatimaa ja ylläpitämää KILVA (kaavan ilmastovaikutusten arviointi) -työkalua, joka tuottaa arvion kaavan vahvuuksista ja heikkouksista, joiden vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on suuri (ks. Kuva 43). On myös tärkeää huomioida, että asemakaava toteuttaa yleiskaavaa, eikä täten yksistään ota kantaa kaupungin laajuiseen tarkasteluun hiilinielujen kasvatamisesta. Maankäytön suunnittelussa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden säilyminen sekä riittävät viherrakenteet ja ekologiset yhteydet. Alueella pyritään säilyttämään luonnontilaisen kaltaisia metsäalueita ja korvaamaan kaadettavaa puustoa. Kaavassa ja sitä varten laadituissa yleissuunnitelmissa esitetään keinoja rakenteen viherryttämiseen.

#### Arvio kaavasi ilmastokestävydestä teemoittain

##### Vahvuuksia

- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja ellettävyyden edistäminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- A. Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

##### Heikkouksia

- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

Kuva 43 KILVA-työkalulla arvioidut Ritaportin asemakaavan vahvuudet ja heikkoudet.

#### Ilmastonmuutoksen hillintä

Kaavassa edistetään Oulun kaupunkistrategian (Oulun kaupunginvaltuusto, 2022) kohdan "3. Oulu on hiilineutraali 2035" tavoitteiden saavuttamista mm. seuraavasti:



- Asemakaavalla edistetään neljän vuodenajan kestävästä liikkumisesta ja liikenteen kulkutapoja (kävely, pyöräily ja joukkoliikenne) mahdollistamalla ja toteuttamalla kestävästä ja tiivistävää kaupunkirakennetta.
- Asemakaavalla mahdollistetaan yleiskaavan mukaisen ohjeellisen ulkoilun pääreitit ja pääviheryhteyden toteutuminen, millä edistetään luonnon ja viheralueiden houkuttelevuutta ja saavutettavuutta myös talvisin.
- Kaava-alueen maankäytön suunnittelussa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden säilyminen sekä riittävät viherrakenteet ja ekologiset yhteydet. Alueella pyritään säilyttämään luonnontilaisen kaltaisia metsäalueita ja korvaamaan kaadettavaa puustoa.

Rakentamisen aikaisia khk-päästöjä pyritään vähentämään:

- Hyödyntämällä kaava-alueen helposti ja normaalisti rakennettavaa pohjamaata, mikä mahdollistaa alueella pääsääntöisesti maanvaraisen perustamisen eikä vaadi maaperän stabilisointia tai merkittäviä perustuksia. Alueen kaivumassoja voidaan myös lähtökohtaisesti hyödyntää aluerakenteissa.
- Rakentamisen muuntojoustavuudella siten, ettei asemakaavassa vaadita tiettyjä materiaaleja tai rakenteita, mikä mahdollistaa rakentamisvaiheessa kulloisenkin rakennusajankohdalle vähäpäästöisimmät rakentamistavat ja -materiaalit. Muuntojoustavuus on myös pyritty huomioimaan tonttien toteutuksessa mahdollistamalla rakennusten optimaalinen sijoittuminen ja suuntaaminen esimerkiksi passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntämiseksi.
- Pyrkimällä säilyttämään tonteilla mahdollisimman laajoja luonnontilaisen kaltaisia alueita erinäisin kaavamääräyksin.

Rakennuksen rakentamisen jälkeisen elinkaaren aiheuttamia khk-päästöjä pyritään vähentämään:

- Mahdollistamalla kestävien energiaratkaisujen kuten kauko- ja maalämmön sekä aurinkoenergian hyödyntämisen riittävillä tilavarauksilla ja muuntojoustavalla kaavalla. Muuntojoustavat korttelialueet mahdollistavat eri toimintojen optimaalisen sijoittumisen ja suuntaamisen esimerkiksi passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntämiseksi.
- Huomioimalla katu- ja korttelialueiden mitoituksessa riittävät lumitilat pyrkimyksenä vähentää lumen siirtotarvetta. Tonteilla tulee osoittaa riittävät lumitilat.
- Esittämällä kaavassa kattavasti istutettavia alueen osia, säilytettävää puustoa sekä säilytettävää ja täydennettävää puustoa sitomaan alueen elinkaaren aiheuttamia khk-päästöjä. Istutettaville alueen osille tulee ensisijaisesti istuttaa puita. Alueen rakentamisen aikana lähivirkistys- ja suojaviheralueilla kaadettujen puiden tilalle tulee pyrkiä istuttamaan korvausistutuksia.
- Osoittamalla kaavassa hyötyjätteiden keräyspiste.

Kaavalla pyritään vähentämään liikenteen khk-päästöjä seuraavasti:

- Kaavan keskeisenä tavoitteena on vähentää yksittäisten ajosuoritteiden tarvetta. Yleiskaa-  
vaa toteuttava, eheä ja täydentyvä yhdyskuntarakenne lyhentää yksittäisten matkasuorit-  
teiden pituutta, lisää joukkoliikenteen kannattavuutta ja parantaa pyörä- ja jalankulkuli-  
ikenteen houkuttelevuutta. Alueen pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa runkolukittavina,  
sääsuojuina ja sisääntuloalueiden yhteyteen.
- Katualueiden rakenne on suunniteltu tukemaan joukkoliikennettä. Katuyhteydet Ritahar-  
jun puolelle palvelevat joukkoliikenteen reittilinjausta, jolla joukkoliikenne saadaan tehok-  
kaammin lähemmäs asutusta edistään kestävien liikennemuotojen käyttöä.
- Asemakaavassa mahdollistetaan kestävien liikennemuotojen käytön edistäminen ympäri-  
vuotisesti. Virkistysreittien saavutettavuutta ja houkuttelevuutta edistetään tukeutumalla  
jo oleviin kuntorata- ja latuverkostoihin sekä mahdollistamalla niiden jatkokehittäminen.
- Aluerakenteessa on käytetty autopaikoituksessa poikkeuksellisesti maantasopysäköinnin  
enimmäismäärää, millä pyritään vähentämään rakennettavan alueen tarvetta sekä mah-  
dollistamaan tonttikohtaisen vehreyden lisääminen. Mitoitus on huomioitu kaavamäärä-  
yksissä.
- Asemakaava mahdollistaa uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämisen liikenteen käyttö-  
voimana. Tonteilla mahdollistetaan sähköautojen latauspaikkoja sekä autopaikkojen ylä-  
puolisia aurinkoenergian keräämiseen tai tuottamiseen tarkoitettuja rakenteita.
- Kesäaikaista ajoneuvojen viilennystarvetta pyritään hillitsemään jakamalla laajoja pysä-  
köintialueita puuistutuksin pienempiin osiin, jolloin ajoneuvoja on mahdollista pysäköidä  
osittain varjoon. Kaava myös mahdollistaa autopaikkojen yläpuolelle rakennettavien au-  
rinkoenergian keräämiseen tai tuottamiseen tarkoitettujen rakenteiden toteuttamisen. Ra-  
kenteet toimivat tarvittaessa auringonsuojana.

### **Ilmastonmuutokseen sopeutuminen**

Kaava-alueen ilmastonmuutokselle alttiit ominaispiirteet on huomioitu kaavatyön yhteydessä teh-  
dyissä selvityksissä ja yleissuunnitelmissa, ja ne ovat olleet keskeisenä tekijänä asemakaavan il-  
mastokestävissä suunnittelussa. Asemakaavassa ja siihen liittyvissä yleissuunnitelmissa on varau-  
duttu ilmastonmuutoksen myötä äärevöityviin sade-, tuuli- ja lämpötilavaikutuksiin sekä liiken-  
teen muutoksiin. Muuntojoustava kaava mahdollistaa ilmastonmuutokseen sopeutuvan, monipuol-  
lisen ja kestävän jatkosuunnittelun. Asemakaavan rit6-kolmiomääräyksessä on edellytetty, että ra-  
kennusten ja piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida ilmastonmuutoksen myötä äärevöity-  
vät sade-, tuuli- ja lämpötilavaikutukset.

Viherrakenteen merkittävä rooli on huomioitu ilmastonmuutoksen vaikutuksiin sopeutumisessa.  
Kaavaratkaisuissa on pyritty mahdollistamaan mahdollisimman laajoja viheralueita yhdessä kau-  
pungin ja asemakaavan muiden tavoitteiden kanssa. Kaavassa ja sitä varten laadituissa

yleissuunnitelmissa on esitetty keinoja kaupunkirakenteen viherryttämiseen. Esimerkiksi säilytettävällä suoalueella on pien- ja jopa paikallisilmaston kannalta lämpö- ja vesiolosuhteita tasaava vaikutus, johtuen sen veden varastointikapasiteetista ja korkeasta vesipitoisuudesta. Suon kuivuminen voi johtaa mahdollisen turpeen hajoamiseen kuivuessaan, jolloin syntyy hiilidioksidipäästöjä ja suon tuomat paikallisilmastoa tasaavat vaikutukset menetetään. Kaavatyön ohella on tehty selvitys lähtökohdista ja toimenpiteistä suoventokkaan elinympäristön säilyttämiseksi Ritaportin asemakaava-alueen kohdesuolla. Ritaportin kohdesuoalueen toimenpideraportissa (Liite 7) on tarkemmin esitetty suoventokkaan elinympäristön säilyttämiseksi asetetut tavoitteet ja toimenpiteet.

Alueen maankäytön muutoksen seurauksena läpäisemättömän pinnan osuus kasvaa, minkä seurauksena alueella muodostuvien ja hallittavien hulevesien määrä lisääntyy ja laatu heikkenee. Rakentamisen yhteydessä on kuitenkin mahdollista vaikuttaa hulevesien purkuvirtaaman muutokseen, mihin ilmastonmuutoksen seurauksena on joka tapauksessa varauduttava. Alueelta ei tulla lisäämään virtaamaa hulevesiviemäriin tai Leppiojaan. Kaavassa määrätään hulevesien viivytyksestä sekä niiden laadullisesta käsittelystä. Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita myös rakentamisen aikana. Tonteilla pyritään, kaavan ja rakennuksen luonne huomioiden, maksimoimaan vettä läpäisevän pinnan osuus, mikä edistää hulevesien puhdistamista ja ehkäisee niiden muodostumista. Ajoteiden, katu- ja pysäköintialueiden sekä huoltopihojen hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainantaisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Asemakaavaa varten laaditussa hulevesien yleissuunnitelmassa on tulevan tilanteen mitoitussateessa huomioitu ilmastonmuutoksesta aiheutuva lisä, jolloin laskennassa on käytetty kerran 5 vuodessa +20 % -mitoitussadetta. Lisäksi tulvavesien hallinnan mitoituksessa on huomioitu kerran sadassa vuodessa tapahtuvan mitoitussateen mukainen tulvavesien hallinta. Kaava-alueella kadut toimivat tulvareitteinä, ja kaikki tulvareitit johtavat alikulkuihin, joihin 1/100 vuodessa tapahtuvalla sateella voi hetkellisesti kertyä jopa 0,5 m vettä, mikä tulee huomioida jatkosuunnittelussa. Häiriö- tai kriisitilanteen sattuessa pyritään varmistamaan, että kaava-alueella palvelee vähintäänkin yksi avoin ajoneuvoliittymä. Ritaportin alueen pääasiallinen ajoneuvoliittymä Raitotieltä on tulvareittivapaa.

Kaava-alueella kriittistä infrastruktuuria ovat valtio-omisteiset rautatie- ja maantietalueet, joiden tarpeet, suoja-alueet ja toimivuus on huomioitu kaavassa sekä esimerkiksi mainostornien sijoittelussa. Kunnallistekniikalla on jo lähtökohtaisesti hyvät edellytykset sopeutua ilmastonmuutokseen, ja kaava toteuttaa vesi-, sähkö- ja energiahuollon suunnitelmia ja tarpeita. Kunnallistekniikan huoltovarmuutta ja kestävyyttä edistetään päivittämällä olevat ja tulevat toiminnot osaksi rakennettavaa infrastruktuuria, jossa esimerkiksi sähkönjakeluverkko voidaan toteuttaa alueella ilmajohtojen sijaan esimerkiksi katualuetta vierustavana maakaapelointina. Rakennettavalla vesijohtoyhteydellä



parannetaan Ritaharjun sekä Pateniemen alueiden vedenjakeluvarmuutta. Kaava mahdollistaa myös monipuolisen viestintäinfrastruktuurin toteuttamisen tarjoten mm. vaihtoehtoisia pienalueen langattomia liityntäpisteitä, jotka ovat halutessa mahdollista toteuttaa sähköverkosta riippumattomina. Liikenteen huoltovarmuus on huomioitu esimerkiksi katujen yleissuunnittelussa kattavalla katuverkolla, riittävällä katutilojen mitoituksella sekä huomioimalla joukkoliikenteen ja vt 4:n vaatimukset. Raitotien siirtyessä kaupungin omisteiseksi katualueeksi kuuluu kadunhoito jatkossa kaupungille.

Tonttien toteutusta ja kestäväää rakentamista ohjaa rakennusvalvontaviranomainen. Mahdollisesti väljästi rakentuva alue ja suuret rakennusmassat voivat ohjalla ja paikoin voimistaa ilmapvirtauksia, mutta rakennusten noustessa korkeintaan puuston latvuston tasalle, säilyvät jalankulku- ja pyöräily-ympäristöt sekä rakennukset tuulensuojassa voimakkaiden tuulten puhaltaessa latvuston ja kattojen yläpuolella. Kaavalla ei ole rajoittavasti ohjattu millä keinoin alueen tulevien toimijoiden tulisi toteuttaa ilmastokestävää rakentamista, mutta kaava sen sijaan tarjoaa monipuolisia passivisia ja aktiivisia jatkosuunnittelussa tarkennettavia toteuttamistapoja tähän pyrkimykseen. Kaavassa määrätään mm. seuraavasti:

- Rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida ilmastonmuutoksen myötä äärevöityvät sade-, tuuli- ja lämpötilavaikutukset.
- Tonteilla tulee osoittaa riittävät lumitilat, jotka eivät voi sijaita tulvareittien päällä.
- Kellarillisten rakennusten rakentamista tulee välttää johtuen alueen ajoittaisesti korkeasta pohjavedestä sekä potentiaalisista happamista sulfaattimaista. Happamointumiseriski tulee ottaa huomioon rakennettaessa kellari tai muuten laskettaessa pohjaveden pintaa. Suunnittelussa tulee huomioida rakenteiden riittävä kuivatus sekä happamien kuivatusvesien käsittely myös rakentamisen aikana.

#### 5.5.5. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Asemakaavan välilliset vaikutukset lähialueiden asukkaisiin kohdentuvat lähinnä lähipalvelujen tarjontaan sekä arkiliikkumisen, harrastamisen ja kohdassa 5.5.4 käsitellyn huoltovarmuuden edistämiseen. Ritaportin asemakaava monipuolistaa Ritaharjun keskuksen asukkaiden kaupallisia lähipalveluja sekä laajemman markkina-alueen kaupallisia palveluja. Kaavan mukainen rakentaminen edistää lähialueiden eri-ikäisten asukkaiden viihtyisää arkiliikkumista ja -asiointia, monenlaisia ympärivuotisia kohtaamisen, harrastamisen ja virkistäytymisen muotoja sekä yhteisöllistä ja omatoimista liikkumista. Alueen uudet työ- ja harrastepaikat edistävät lähialueen asukkaiden sosiaalisia mahdollisuuksia sekä täydentävät ja yhdistävät Pateniemen, Herukan ja Ritaharjun alueita.

Aluetta virkistyskäytössä käyttäneet lähialueiden asukkaat voivat edelleen hyödyntää alueen pohjoislaidalla sijaitsevia metsäpolkuja sekä suoaluetta. Asemakaava mahdollistaa monipuolisia urheilu- ja virkistystoimintoja ympärivuotisesti. Lisäksi kaavassa mahdollistetaan kaava-alueen

pohjoispuolella säilyvän kuntoreitin jatkumo rautatien itälaidalla kohti Pateniemeä, jossa kuntorata saavuttaa entistä paremmin ja laajemmin alueen asukkaita. Ritaportin seisakkeen pysäköinti voi myös pienimääräisesti palvella autolla hiihtämään ja liikkumaan tulijoita.

Rakennetun ympäristön suunnittelussa on huomioitu hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen näkökulma mahdollistamalla Ritaportin muuntojoustavalla asemakaavalla alueelle monipuolisia liikuntapalveluja, mikä mm. tukee kaupungin strategisten lähtökohtien (ks. Kuva 44) mukaisesti monipuolista harrastustoimintaa yhteistyössä toimijoiden kanssa.

### 5. Oulussa jokaisella on mahdollisuus elää terveellistä ja turvallista elämää

Vuonna 2023 kaupungin hyvinvointitehtävä muuttuu. Oulussa hyvinvointi kasvaa ihmisten ja asioiden kohdatessa.



Strateginen tavoite	Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025	Mittarit
<b>3. Mahdollistamme aktiivisen ja liikunnallisen elämäntavan sekä mielekkään tekemisen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Vahvistamme terveysliikuntaa ja hyvinvointiaktiivisuutta sekä kulttuurihyvinvointia edistäviä toimia</li> <li>Tuemme monipuolista harrastustoimintaa yhteistyössä eri toimijoiden kanssa</li> <li>Huomioimme rakennetun ympäristön suunnittelussa ja toteuttamisessa hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen näkökulman</li> <li>Kannustamme aktiiviseen ja liikunnalliseen elämäntapaan ja olemme urheiluyönteinen kaupunki</li> <li>Teemme tiivistä yhteistyötä kaupungissa toimivien eri järjestöjen kanssa.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Kulttuurihyvinvointi-suunnitelman toteutumista seurataan vuosittain ja raportoidaan kaupunginhallitukselle ja strategian toteutumisen kannalta keskeisille lautakunnille.</li> <li>-Vähintään tunnin päivässä liikkuvien lasten ja nuorten osuus kasvaa</li> <li>-Liian vähän liikkuvien aikuisten osuus vähenee</li> <li>-Asuinalueella järjestetään kiinnostavaa vapaa-ajan toimintaa nuorille, osuus kasvaa</li> </ul>

Kuva 44 Oulun kaupunkistrategiassa yhdeksi strategiseksi tavoitteeksi on listattu mm. aktiivisen ja liikunnallisen elämäntavan mahdollistaminen (Oulun kaupunginvaltuusto, 2022).

### Lapsivaikutukset

Ritaportin asemakaavalla ei ole merkittäviä suoria vaikutuksia lapsiin ryhmänä. Välilliset lapsivaikutukset ovat luonteelta lähialueen koulujen toimintaan vaikuttavia tai muutoin yleispäteviä lähialueen asukkaisiin kohdentuvia, esimerkiksi sosiaalisia vaikutuksia. Ritaportin asemakaavan mahdollistamat kehittyvät jalankulku- ja pyöräily-yhteydet, lisääntyvät palvelut ja harrastusmahdollisuudet sekä uudet työpaikat voivat kuitenkin lisätä lähialueiden houkuttelevuutta lapsiperheille. Pateniemen ja Ritaharjun koulut sijaitsevat noin kahden kilometrin säteellä kaava-alueesta. Pateniemen koululaiset käyttävät aluetta luontoliikuntaan ja liikuntamaastona. Aluetta voi edelleen hyödyntää ko. käyttötarkoituksiin ja tulevaisuudessa entistäkin laajemmin, sillä asemakaava mahdollistaa Herukka – Ahvenoja kuntoradan täydentymisen Pateniemenrannan suuntaan, mikä voi tarvittaessa myös mahdollistaa uuden latuyhteyden Pateniemeen. Ritaharjun koulu kokee asemakaavan edesauttavan opetusta sekä oppilaiden liikuntaa ja vapaa-ajan toimintoja. Lisäksi uusien rakentuvien alikulkujen koettiin mahdollistavan koulujen välisen oppilasliikenteen, mikä voi auttaa esimerkiksi tilojen käytön tehostamisessa.

Ritaportin rakentuessa mahdollistuu Ritaharjun, Herukan ja Pateniemen välille virkistystoimintaa ja liikuntapalveluja, kuten Pateniemenrannan kuntoilupaikka sekä Ritaharjun kuntoilupuisto ja -portaati, edistäviä uusia väyliä ja ulkoilureittejä. Pateniemen urheilukeskusta kehitetään ja alueelle on tulevaisuudessa suunnitteilla skeittiparkki samoin kuin Ritaharjun alueelle. Urheilukeskuksen

tekojäättä on laajennettu ja lähialueelle on tarkoitus toteuttaa asfalttipintainen siirrettävin skeittielementein varusteltu skeittialue kesällä 2024. Uudet yhteydet Ritaharjasta Ritaportin kaava-alueen läpi Pateniemeen palvelevat mm. näitä toimintoja.

## **Kauppa**

Asemakaava toteuttaa yleiskaavan (ks. Kuva 41), kaupunkistrategian sekä Ritaportin kaupallisen selvityksen mukaisia kaupallisia lähtökohtia ja tavoitteita. Asemakaavan toteutuminen mahdollistaa monipuolisesti erilaisia työpaikkoja, joista yksistään vähittäiskaupan osalta alueelle on mahdollista kehittyä satoja uusia työpaikkoja. Vähittäiskaupan lisäksi alueella mahdollistetaan monipuolisia liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia tarpeiden mukaan.

Ritaportti on luonteva sijaintipaikka uudelle hypermarketille. Ritaharjun aluekeskuksessa on vajaan päivittäistavara-kaupoista, johtuen alueen hyvästä saavutettavuudesta ja asukasmäärän kasvusta. Kysyntä- ja kilpailunäkökulmasta alueelle on mahdollista sijoittaa 1–2 hypermarkettia, joista toinen olisi pienemmän kokoluokan market, mutta kilpailun näkökulmasta toisen myymälän koon liiallinen rajoittaminen ei ole tarkoituksen mukaista. Mikäli alueelle rakentuu lyhyellä aikavälillä pari normaalikokoista hypermarkettia, voi markkinoilla ilmaantua hetkellistä ylitarjontaa, joka taasoittunee markkina-alueen ostovoiman kasvun myötä. Hypermarket tuo asiakasvirtaa, mikä luo kysyntää myös muille kaupoille ja palveluille.

### **5.5.6. Vaikutukset talouteen**

Asemakaava mahdollistaa alueelle kymmenittäin uusia toimi- ja liiketiloja sekä jopa 200–600 työpaikkaa niin rakentamisen aikana kuin sen jälkeenkin. K-Citymarketin on jo yksistään arvioitu tuovan alueelle noin 200 työpaikkaa.

Katujen kustannukset ovat arviolta yli 10 milj. €.

## **5.6. Ympäristön häiriötekijät**

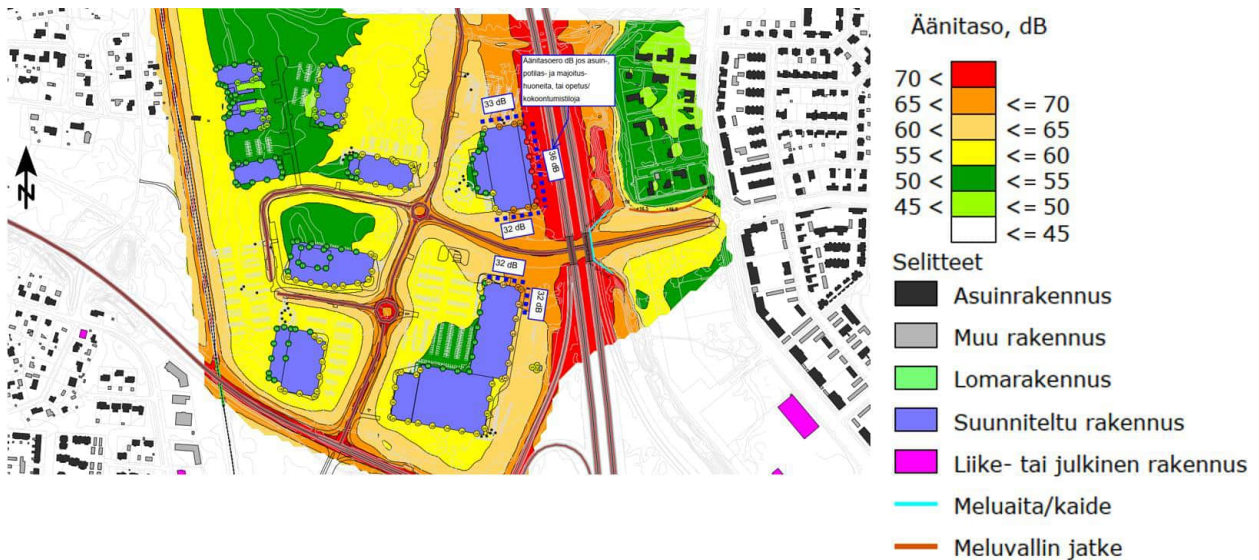
Asemakaavan mukaisen maankäytön toteutuessa maisemarakenne monipuolistuu ja ovat maisemahäiriöt siistitään. Alueella sallitaan mainoskylttien, -laitteiden, -rakenteiden ja -tornien rakentaminen, mutta niiden tarkempaa toteutusta ohjataan asemakaavaa varten laaditussa kolmiomääräyksessä. Mainoslaitteista ei saa aiheutua häiriötä tai haittaa ympäristöön. Kunnallistekniikan rakennukset ja laitteet, kuten sähkömuuntamot tai jätevesipumppaamot, eivät myöskään saa heikentää liikenneturvallisuutta tai korostua merkittävästi ympäristöstä. Alueen läpi kulkevat keskijänniteilmajohdot siirretään aluerakentamisen yhteydessä maahan. Kaava-alueen pohjoislaidalle on osoitettu aluevaraus n. 36 metriä korkealle telemastolle, joka tulee erottumaan maisemasta kuten myös alueen mahdolliset mainostornit.

## **Liikennemelu**

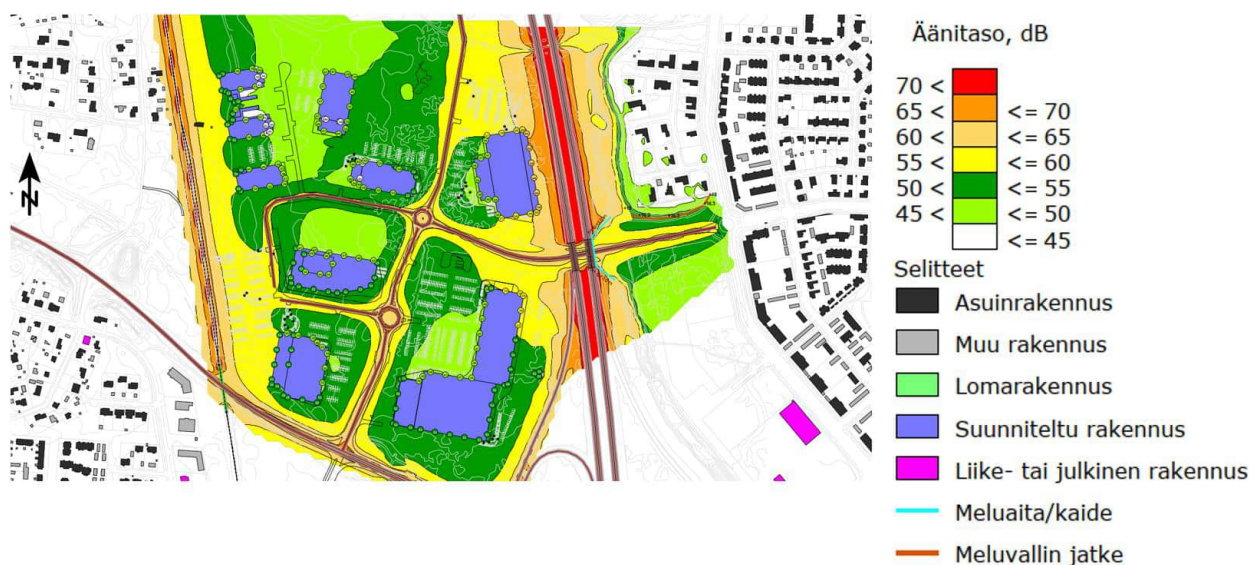


Ritaportin kaava-alueelle on Ramboll Finland Oy:n toimesta tehty sekä melu- että tärinä- ja runkomeluserelvitys, joissa tarkastellaan suunnitellun maankäytön melu-, tärinä- ja runkomeluvaikutuksia. Ritaportin alueella vaikuttavista tie-, katu- ja raideliikenteen melutasoista on tehty päivä- ja yöajan melulaskennat (ks. Kuva 45 ja Kuva 46) erillisessä meluserelvityksessä. Kaava-alueella on lisäksi selvitetty laskennallisen tarkastelun perusteella raideliikenteestä aiheutuvan tärinän ja runkomelun voimakkuus alueella yleispiirteisesti. Laskennallisessa tarkastelussa on huomioitu kaava-alueen läpi kulkevan Oulu-Kemi välisen radan raideliikenne, joka muodostuu tavarajunista sekä henkilöliikenteen junista. Tärinän kannalta mitoitettavien junatyypin on tavarajuna, ja runkomelun osalta mitoitettavien on henkilöliikenteen IC2-juna.

Valtatie 4:n melualueelle sijoittuvissa kortteleissa 249 ja 253 tulee huomioida äänieristävyystarve rakennusten suunnitellun käyttötarkoituksen mukaan. Valtatie 4:n uuden alituksen rakentamisen yhteydessä on huomioitava olevan meluvallin osittainen purku ja korvaaminen uusilla meluntorjuntarakenteilla.



Kuva 45 Ritaportin asemakaava-alueen päiväajan meluennuste vuodelle 2040.



Kuva 46 Ritaportin asemakaava-alueen yöajan meluennuste vuodelle 2040.

Lähijunapysäkin toteutuessa on mahdollista, että sivuraide sijoittuu nykyistä raidetta lähemmäksi korttelialueita, mikä voi lisätä tärinää tai runkomelua kaava-alueen länsilaidalla. Lähijunaseisakkeen mahdollisesta toteutuksesta seuraavat häiriötekijät on huomioitava alueen jatkosuunnittelussa. Muussa tapauksessa lähijunapysäkin ei odoteta oleellisesti lisäävän runkomelua tai tärinää. Ympäristöhäiriöiden torjumisesta määrätään kaavassa.

Tärinän aiheuttaman rakenteiden vaurioitumisalttiuden laskennallisen tarkastelun perusteella etäisyyden ollessa vähintään noin 40 metriä radan keskilinjasta sijoitetaan vaurioitumisalttiuden kannalta parhaaseen luokkaan. Täten selvitysalueella suunniteltaessa rakennuksia noin 40 metriä etäisyydelle tai lähemmäs radan keskilinjasta on olemassa riski rakennusten rakenteellisesta vauriosta. Näiden radan välittömään läheisyyteen suunniteltavien rakennusten tapauksessa tulee huomioida suunnittelussa mahdollinen vaurioitumisalttius, riippumatta siitä tehdäänkö ko. rakennuksille runkomelun ja tärinän arviointia asumismukavuuden kannalta.

Runkomelun laskennallisen tarkastelun perusteella toimisto- ja liiketiloille sovellettava runkomelun raja-arvo 40/45 dB voi ylittyä rataa lähimpien rakennusten osalta (rakennukset, joiden etäisyys radan keskilinjasta alle 154 m/ 198 m). Toimisto- ja liikerakentamisen sijoituksessa alle 200 metrin etäisyydelle radan keskilinjasta on asemakaava-alueella huomioitava junista aiheutuva mahdollinen runkomeluhaitta.

## 5.7. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavassa on käytetty Oulun kaupungin asemakaavamerkintöjä. Lisäksi asemakaavaa varten on laadittu seuraavat uudet määräykset: KM-11 (24-11), KM-12 (24-12), KTU-1 (26-10), I(7000) (96-18), 1 pm (130-5), rit6-kolmiomääräys (200-365) sekä Ritaportin katu-, puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueilla noudatettava yleismääräys (300-22).

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteessä 3.

## 5.8. Nimistö

Ritaportin osa-alue nimi on päätetty nimistötoimikunnassa 2.4.2008 § 9. Nimistötoimikunta on päättänyt kaava-alueen katujen nimistä; kokouksessaan 2.12.2022 § 17. Alueen katujen, jalan- kulkua- ja pyöräteiden sekä puistojen nimistö on esitetty kaavakartalla. Valitut nimet helpottavat orientoitavuutta tärkeällä alueella ja kertovat selkeästi sijainnistaan.

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaa varten on alueen mahdollisesta toteutumisesta tehty havainnekuva (Liite 4), joka yhdistää kaavatyön yhteydessä tehdyt yleissuunnitelmat ja asemakaavan yhdeksi havainnollista- vaksi kokonaisuudeksi. Tontinkäyttösuunnitelmien ja yksittäisten rakennusten toteutuksessa on kuitenkin useita vaihtoehtoisia ratkaisuja, joita rakennusvalvontaviranomainen ohjaa tarkemman toteutussuunnittelun yhteydessä. Lisäksi kaupunki on teettänyt kortteliin 249 (Kuva 47) viherte- hokkuuden mallilaskelman (ks. Kuva 48) osana asemakaavatyötä. Luonnosvaiheessa tarkastelua mallilaskelmaa ja -tonttia käytetään ohjaavana esimerkkinä alueen muiden kortteleiden ja tonttien vihertehokkuuslaskelmissa.

Esimerkkilotille on tarkastelussa osoitettu urheilutoimintaa palveleva n. 11 700 k-m<sup>2</sup> rakennus, jonka asiakaspysäköinti on laskettu rit6-kolmiomääräyksen kokoontumISRakennusten mukaisesti "enintään 1 ap / 60 m<sup>2</sup>". Tontille on myös esitetty urheilutoimintaa palvelevien linja-autojen pysä- köintipaikkoja. Tontille on osoitettu 240 pyöräpysäköintipaikkaa, mikä on enemmän kuin kol- miomääräyksen vähimmäismitoituksen mukaisesti lasketut n. 157 paikkaa. Tarkastelu on tehty kaavaluonnoksen yhteydessä ja käytetty tehokkuusluku on vertailukelpoinen rit6-kolmiomääräyk- sen mukaisen peittoprosenttimääräyksen kanssa: "Kortteleissa rakennukset ja katokset yhteenlas- kettuina saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40 %. Rajoitus voidaan ylittää katosten osalta, mikäli ylittyvä katosala toteutetaan kasvikattona [— —]".

Mallilaskelmassa päästiin tavoiteltuun kertoimeen 0,70 käyttämällä korttelin pohjoisosassa sijait- seValla pysäköintialueella läpäisevää asfalttipintaa sekä nurmikiveä. Korttelin pyöräkatokset on esitetty toteutettavaksi kasvikattona.





Kuva 47 Ote vihertehokkuuden mallilaskelmassa käytetystä istutus-/pihasuunnitelmasta.

## Vihertehokkuuden saavuttaminen mallitontilla

Vihertöimen tavoitteet saavutettiin seuraavien menetelmien avulla.

Elementtien määrä ja niiden vaikutus kertoimeen:

### Istutettava tai kylvettävä kasvillisuus

- Isokokoinen puu (>10 m): 20 kpl, + 0,03
- Pienikokoinen puu (3-10 m): 22 kpl, +0,01
- Matalat ja keskikokoiset pensaat: (<2m): 686 m<sup>2</sup>, 0,05
- Nurmi: 1 788 m<sup>2</sup>, +0,08
- Niitty: 3 804 m<sup>2</sup>, +0,29

### Pinnoitteet:

- Läpäisevät pinnat ja pinnoitteet: 1 625 m<sup>2</sup>, +0,06
- Puoliäpäisevät pinnoitteet: 1 641 m<sup>2</sup>, +0,05

### Kasvillisuuskatot

- Maksaruohokatto: 295 m<sup>2</sup>, +0,02

### Hulevesien luonnonmukainen hallinta:

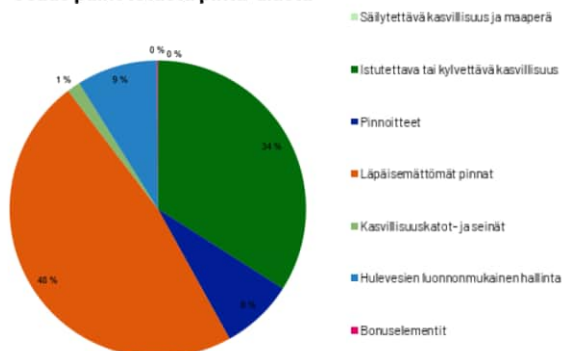
- Maanalainen imeytyskaivanto, suodatuskaista, imeytyskuoppa tai kivipesä (esim. sora, murske): 1750 m<sup>2</sup>, +0,07
- Viivytyspinnan kasvillisuudella: 600 m<sup>2</sup>, +0,04
- Viivytyskaivanto tai -säiliö: 200 m<sup>3</sup>, vaikutus alle 0,01

Bonuselementit: vaikutus alle 0,01

Ramboll

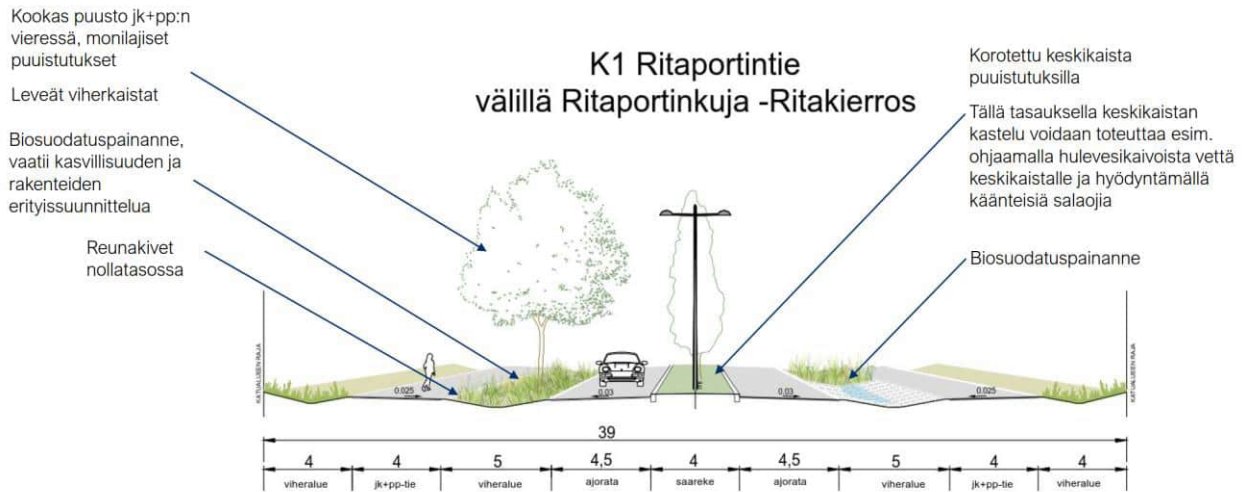
Tavoiteltu vihertehokkuus	Saavutettu vihertehokkuus
0,70	0,72

### Osuus painotetusta pinta-alasta



Kuva 48 Vihertehokkuuden mallitontilla saavutettu vihertehokkuus ja laskentaperusteet.

Kaavatyön yhteydessä valmistuneessa Ritaportin ympäristön yleissuunnitelmaraportissa on esitetty periaatekuvia katualueiden ja ympäristön toteutuksesta (Kuva 49 ja Kuva 50).



Kuva 49 Ohjeellinen esitys katualueiden ympäristön toteutuksesta.

Rakennuksen edessä oleva aukio yhdistetään osaksi katutilaa, aukiota rajaamaan esimerkiksi katupuita maartilöillä ja kantavalla kasvualustalla ja esimerkiksi pollareita ja/tai köynnöspylväitä. Esimerkkinä mm. Ritaharjun monitoimitalon ympäristö Oulussa.



Kuva 50 Ohjeellinen esitys kiertoliittymän sekä urbaanin pienaukion toteutuksesta.

### Suunnitteluvarauksen saaneet toimijat

Yhdyskuntalautakunta päätti Biltema Real Estate Finland Oy:n, Kesko Oyj:n, Rautemaa Oy:n sekä Lujatalo Oy:n suunnitteluvarauksista 15.2.2022. Varauksen saaneet toimijat ovat teettäneet alueelle viite- ja korttelisuunnitelmia, joita on käytetty asemakaavatyön tukena. Kesko Oyj:n, Rautemaa Oy:n sekä Lujatalo Oy:n yhteiskorttelin 253 havainnekuvat ja suunnittelumateriaali on esitetty tarkemmin selostuksen liitteessä 5.

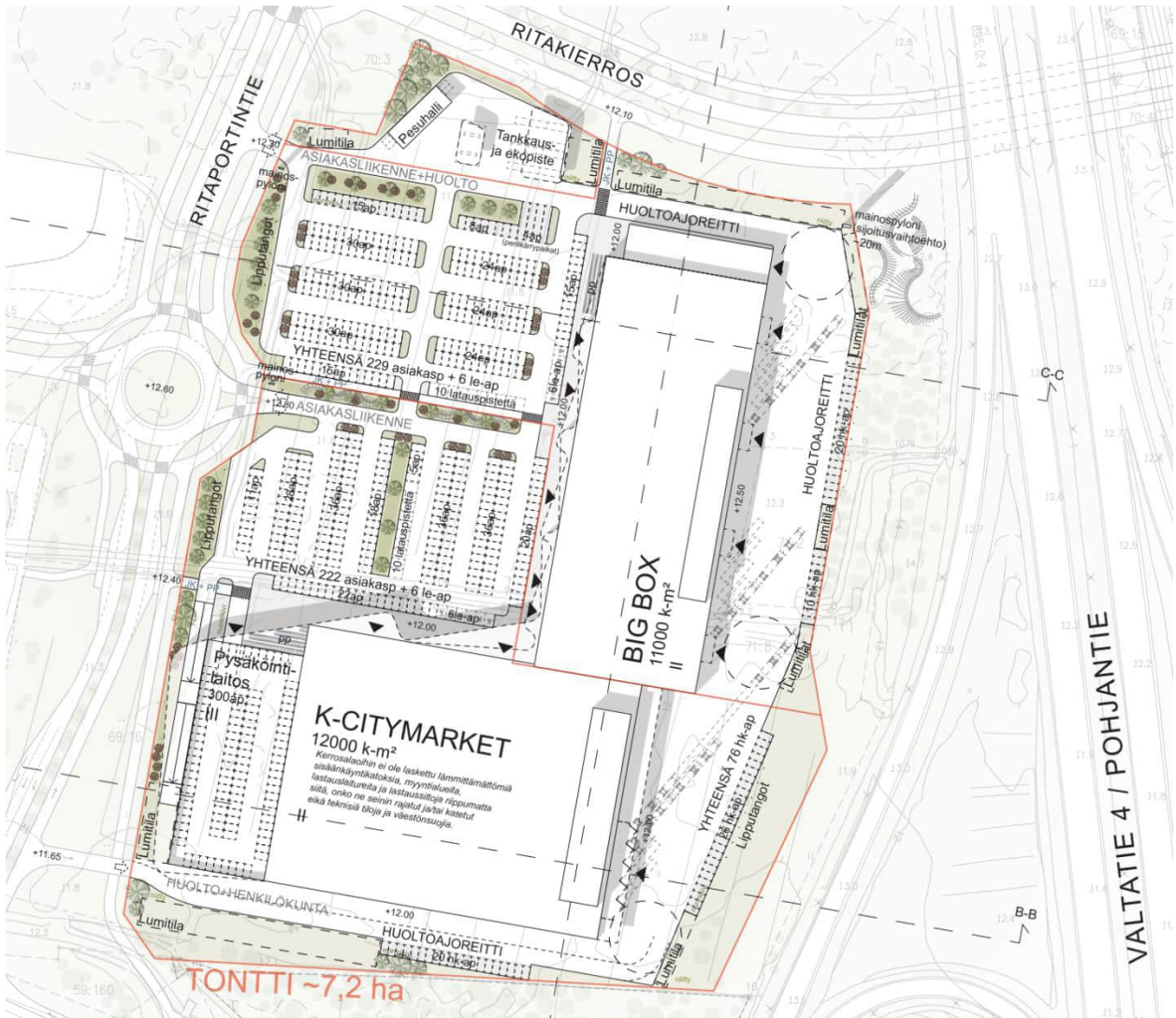


Kuva 51 Ote viistoilmahavainnekuvasta korttelista 253; kuvaussuuntana luode-kaakko. (Arkkitehdit Kontukoski Oy, 30.11.2023)

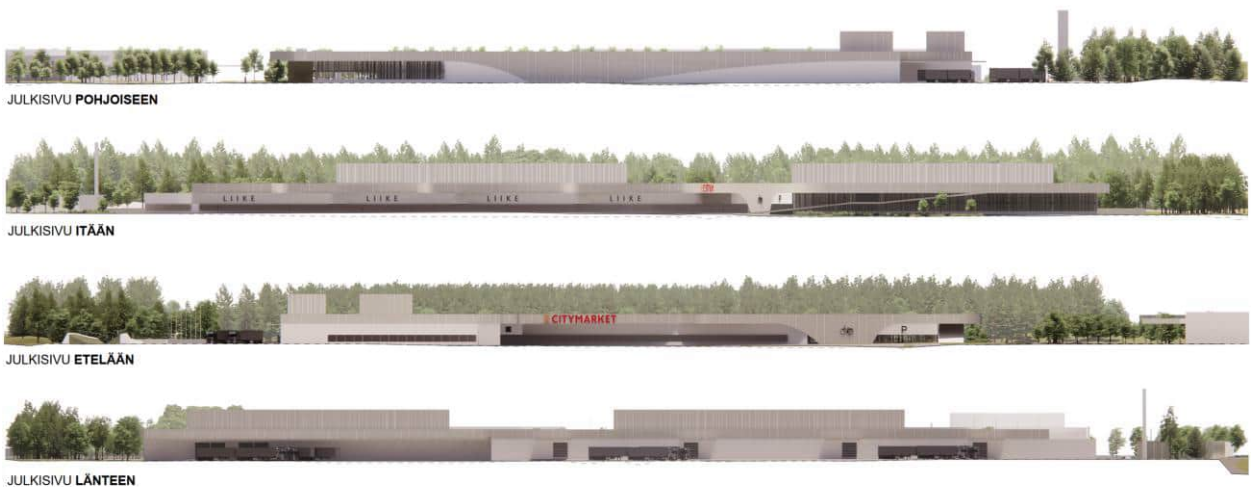
Kesko Oyj aikoo rakentaa n. 12 000 k-m<sup>2</sup> kokoisen K-Citymarketin etutiloineen kortteliin 253. Hypermarket tulee kokonaisuudessaan työllistämään lähes 200 henkilöä. Samaan kortteliin on myös myönnetty suunnitteluvaraus Rautemaa Oy:n ja Lujatalo Oy:n big box -tyyppiselle kaupan liikekiinteistökehityshankkeelle, joka edellyttää noin 10 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Hanke on tarkoitettu toteuttaa Kesko Oyj:n hypermarket-yksikön kanssa yhteistyössä toiminnallisesti ja maisemallisesti (Kuva 52).

Kortteliin 253 on myös tarkoitettu toteuttaa autopesula, polttoaineen jakeluasema ja hyötyjätteiden keräyspiste. Kortteliin on alustavasti suunniteltu pysäköintirakennus, jonne on osoitettu maantasaan sallittavien autopaikkojen enimmäismäärän ylittävät autopaikat. Pysäköinnin mitoitus on määrätty tarkemmin rit6-kolmiomääräyksessä. Kortteliin on myös luonnosvaiheessa tehty alustava vihertehokkuuslaskelma (ks. Kuva 55 ja Kuva 56) sekä hulevesisuunnitelma (Kuva 57). Kortteli toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti.





Kuva 52 Ote Kesko Oyj:n, Rautema Oy:n ja Lujatalo Oy:n korttelisuunnitelman luonnoksesta. (Arkitehdit Kontukoski Oy, 30.11.2023)



Kuva 53 Julkisivuotteet korttelista 253. (Arkitehdit Kontukoski Oy, 30.11.2023)





Kuva 54 Alueleikkausotteet korttelista 253. (Arkkitehdit Kontukoski Oy, 30.11.2023)



Kuva 55 Korttelin 253 alustavan vihertehokkuuslaskelman pohjana käytetty korttelin istutus-/pihasuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 3.4.2023).

## Viherkertoimen laskentaperusteet

Elementtien määrä ja niiden vaikutus kertoimeen:

Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä

- Säilytettävä puu: 40 kpl, +0,03
- Säilyvä niitty: 1400 m<sup>2</sup>, +0,05

istutettava tai kylvettävä kasvillisuus

- Isokokoinen puu (>10 m): 20 kpl, +0,01
- Pienikokoinen puu (3-10 m): 29 kpl, alle +0,01
- Matalat ja keskikokoiset pensaat: (<2m): 1415 m<sup>2</sup>, +0,04
- Nurmikko: 1 673 m<sup>2</sup>, +0,03
- Niitty: 5 829 m<sup>2</sup>, +0,18

Pinnoitteet

- Läpäisevät pinnat ja pinnoitteet: 143 m<sup>2</sup>, alle +0,01
- Puoliläpäisevät pinnoitteet: 2 118 m<sup>2</sup>, +0,02

Kasvillisuuskatot

- Maksaruohokatto: 725 m<sup>2</sup>, +0,02

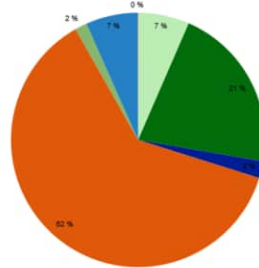
Hulevesien luonnontyyppinen hallinta

- Imeytyspainanne kasvillisuudella: 844 m<sup>2</sup>, +0,03
- Maanalainen suodatuskaista: 1700 m<sup>2</sup>, +0,03
- Viivytyspainanne kasvillisuudella: 572 m<sup>2</sup>, +0,02
- Viivytyskaivanto tai -säiliö: 922 m<sup>3</sup>, +0,01
- Bonuselementit: alle +0,01

Ramboll

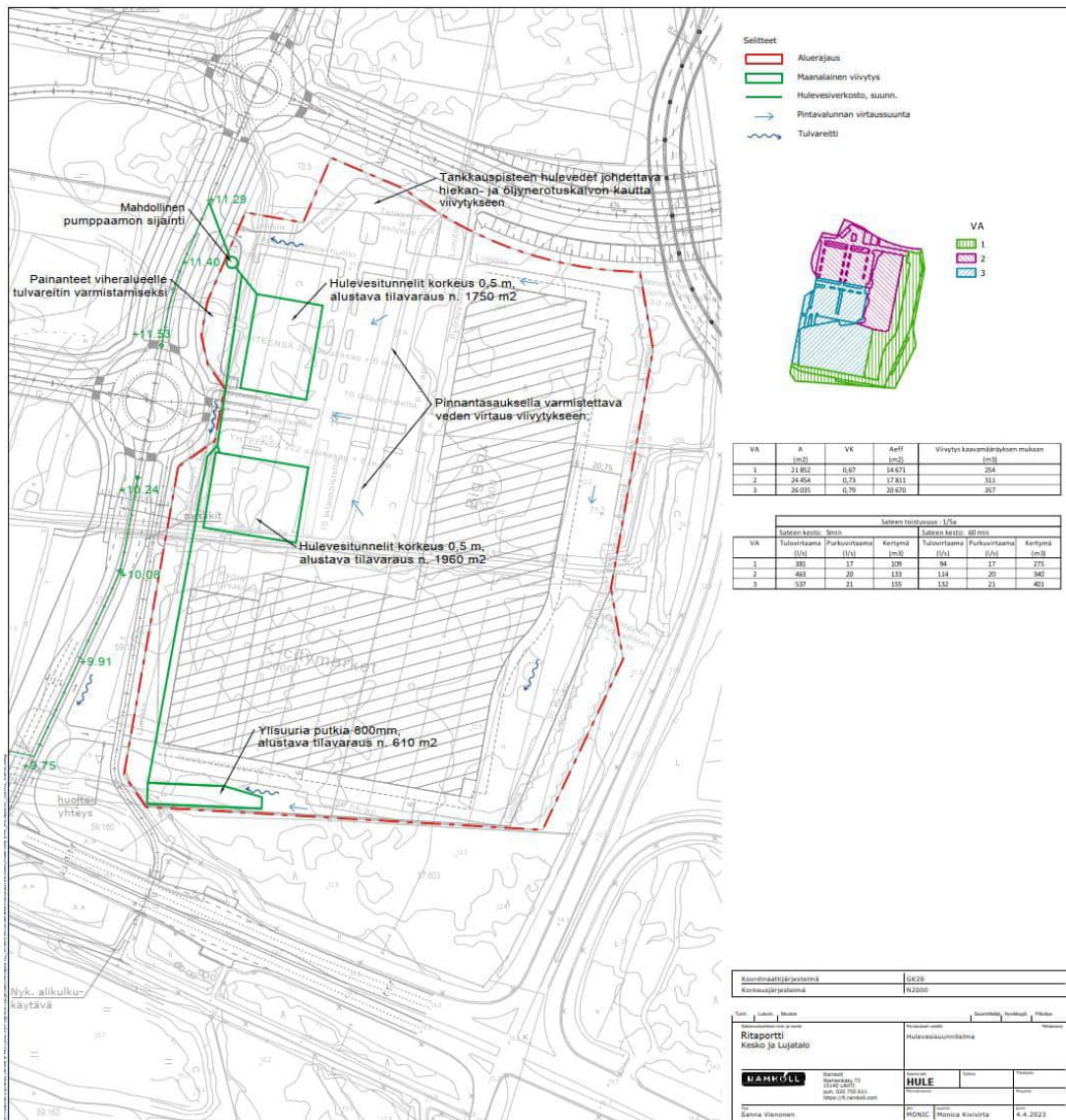
**Saavutettu**  
vihertehokkuus  
**0,50**

Osuus painotetusta pinta-alasta



- Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä
- Istutettava tai kylvettävä kasvillisuus
- Pinnoitteet
- Läpäisevät pinnat
- Kasvillisuuskatot ja seinät
- Hulevesien luonnontyyppinen hallinta
- Bonuselementit

Kuva 56 Kesko Oyj:n, Rautamaa Oy:n ja Lujatalo Oy:n teettämän alustavan vihertehokkuuslaskelman tulokset ja laskentaperusteet (Ramboll Finland Oy, 3.4.2023).

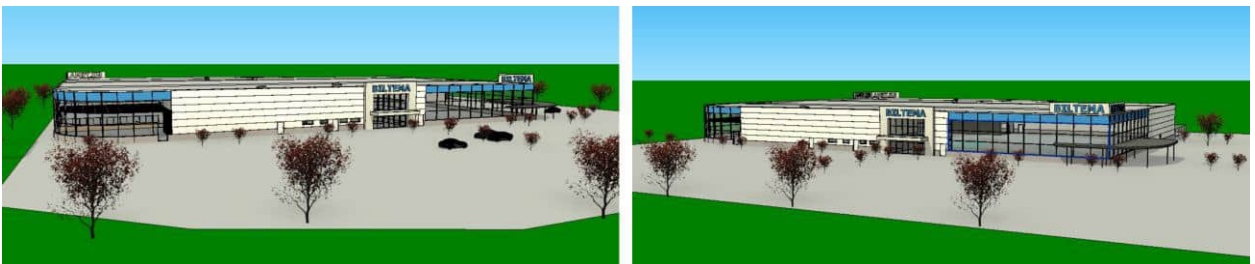


Kuva 57 Kortteliin 253 teetetty alustava hulevesisuunnitelma. (Ramboll Finland Oy, 4.4.2023)



Kuva 58 Havainnekuvaote korttelista 253. (Arkkitehdit Kontukoski Oy, 30.11.2023)

Biltema Real Estate Finland Oy:n (BREF) suunnitteluvaraus on osoitettu kortteliin 252, jossa tavatalon rakennusoikeudeksi on osoitettu 7 500 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi rakennuttaa BREF kaavanmukaisen rakennuksen, jonka on tarkoitus lisätä alueen palvelutarjontaa monipuolisine palveluineen. Kaavassa on huomioitu BREF:n toiveiden mukainen tontinkäyttösuunnitelma (Kuva 59) sekä alkuperäisestä alueenkäyttösuunnitelmasta (Kuva 30, s. 39) poikkeava rakennuksen sijoittuminen, jotta pääsisäänkäynti ja pysäköintialue on toiveiden mukaisesti saatu avautumaan sekä Raitotielle että Ritaportintielle. Tontti toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti.



Kuva 59 BREF:n suunnitteluvarauksen mukaista toteutusta havainnollistava suunnitelma kortteliin 252. Julkisivu Ritaportintien suuntaan. (Insinööritoimisto Tilatek Oy, 2022)





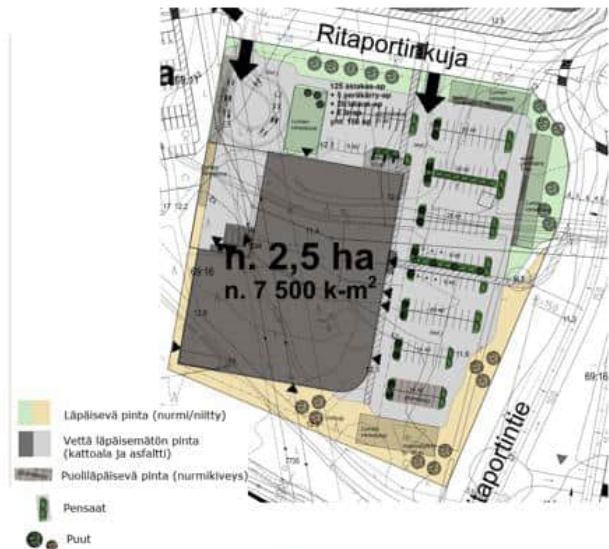


## Alustava tontin viherkerroinlaskelma

Tavoiteltu	Saavutettu
vihertehokkuus	vihertehokkuus
0,70	0,59

- Viherkerrointa tulee lisätä vähintään 0,11 pisteellä
- Laskentaperuste
  - Isokokoinen puu (>10 m): 20 kpl
  - Pienikokoinen puu (3-10 m): 20 kpl
  - Matalat ja keskikokoiset pensaat: (<2m): 676 m<sup>2</sup>
  - Nurmikko: 2 687 m<sup>2</sup>
  - Niitty: 3 257 m<sup>2</sup>
  - Osittain läpäisevät pinnoitteet (nurmikivi): 601 m<sup>2</sup>
  - Läpäisemättömät pinnat: 17 587 m<sup>2</sup> (sisältäen rakennusten peittopinta-alan)
  - Tontin ala kokonaisuudessaan: 24 751 m<sup>2</sup>
  - Bonuselementit: yhtenäinen katupuurivi, ekologinen yhteys (tontin eteläreuna)

Ramboll

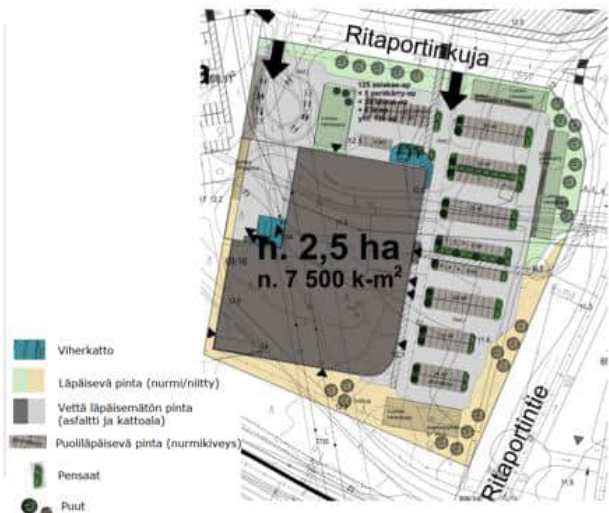


## Viherkertoimen kehittäminen

Tavoiteltu	Saavutettu
vihertehokkuus	vihertehokkuus
0,70	0,70

- Viherkerrointa saadaan nostettua viherelementtien muutoksilla tavoiteltuun 0,7 arvoon. 0,11 pisteen korotus alustavasta suunnitelmasta vaatii esimerkiksi:
  - Nurmikivipintojen lisääminen kaikille paikoitusalueille (n. + 0,07 pisteen lisäarvo)
  - Kasvillisuuskatot (+ 0,03 pisteen lisäarvo)
  - Isokokoisten puiden määrän lisääminen (>10 m): 4 kpl (n. + 0,01 pisteen lisäarvo)
- Vaihtoehtoisia menetelmiä vihertehokkuuden saavuttamiseksi tai viherkerrointa saadaan nostettua entisestään ...
  - lisäämällä alueelle luonnonmukaista hulevesien käsittelyä tai maanalaisia viivytyksasetteja
  - käyttämällä vettä läpäisevää asfalttia
  - säilyttämällä laajemmin olemassa olevaa kasvillisuutta
  - hyödyntämällä kierrätysmateriaaleja
  - istuttamalla monilajista ja kukkivaa kasvillisuutta sekä monivuotisia köynnöksiä
  - lisäämällä tontille muita bonuselementtejä (esim. linnunpönttöjä ja hyönteishotelleja)

Ramboll



Kuva 62 BREF:n teettämä alustava vihertehokkuuslaskelma sekä kehitysehdotus (Ramboll Finland Oy, 9.1.2023).

## 6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava-alue rakentuu vaiheittain. Suunnitteluvarauksen saaneiden toimijoiden korttelialueet rakentuvat ensimmäisessä vaiheessa. Ritakierroksen ja Ritakankaantien pohjoispuoliset kortteli-alueet rakentuvat myöhemmässä vaiheessa.

Ensimmäisen vaiheen katualueiden, ml. rautatiealueen alitus, ja kunnallistekniikan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava on lainvoimainen. Asemakaava-alue rajautuu lännessä rautatie-alueeseen, jonka alittavan yhteyden suunnittelu länteen on käynnistetty kaavasunnittelun ohella, ja se on mahdollista toteuttaa alueen muun rakentamisen yhteydessä. Lähijunaseisakkeen mahdollisesta toteutuksesta ja sen alittavasta ulkoilureitti-, jalankulku- ja pyöräily-yhteydestä länteen Ainonpolulle laaditaan tarkempi suunnitelma alituksen toteutuksen yhteydessä. Alueen toteutuksessa huomioidaan hulevesien hallintarakenteiden vaiheittainen rakentaminen.

Rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksillä, toteuttamissopimuksilla, tontinluovutuksella ja asemakaavan tueksi laadituilla havainnollistavilla aineistoilla. Katu-, puisto-, lähivirkistys ja suoja-viheralueiden tarkempaa suunnittelua ja toteuttamista ohjataan asemakaavan rinnalla laadituilla katujen, kunnallistekniikan, hulevesien ja ympäristön yleissuunnitelmilla sekä asemakaavan yleis-määräyksellä.

Oulussa 9. päivänä huhtikuuta 2024

Kari Nykänen

Kaavoitusjohtaja

Tuomas Teppola

kaavoitusarkkitehti



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	08.03.2024
Kaavan nimi	Herukan ja Ritaharjun kaupunginosien osia koskeva asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	09.04.2024
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.02.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2527
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	56,8769	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	56,8769
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>56,8769</b>	<b>100,0</b>	<b>62549</b>	<b>0,11</b>	<b>56,8769</b>	<b>62549</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	16,4352	28,9	62249	0,38	16,4352	62249
T yhteensä						
V yhteensä	11,2034	19,7			11,2034	
R yhteensä						
L yhteensä	24,8472	43,7	300	0,00	24,8472	300
E yhteensä	4,3911	7,7			4,3911	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

# Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>56,8769</b>	<b>100,0</b>	<b>62549</b>	<b>0,11</b>	<b>56,8769</b>	<b>62549</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	16,4352	28,9	62249	0,38	16,4352	62249
KTU-1	2,6055	15,9	11724	0,45	2,6055	11724
KM-12	6,8519	41,7	22000	0,32	6,8519	22000
KM-11	4,5027	27,4	21025	0,47	4,5027	21025
KM-1	2,4751	15,1	7500	0,30	2,4751	7500
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	11,2034	19,7			11,2034	
VP	1,8478	16,5			1,8478	
VL	9,3556	83,5			9,3556	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	24,8472	43,7	300	0,00	24,8472	300
LPA-1	1,5686	6,3			1,5686	
Kadut	7,9131	31,8			7,9131	
LT	12,2971	49,5			12,2971	
LR	2,6811	10,8			2,6811	
LH	0,3873	1,6	300	0,08	0,3873	300
<b>E yhteensä</b>	4,3911	7,7			4,3911	
EMT	0,0330	0,8			0,0330	
EV	4,3581	99,2			4,3581	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

## Ritaportti

### Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Herukan, Pateniemen ja Ritaharjun kaupunginosissa, Raitotien pohjoispuolella Radan ja valtatie 4:n välisellä alueella on tullut vireille asemakaava. Asemakaavan tarkoituksena on suunnitella alueelle useampaa kaupunginosaa palvelevia kaupallisia ja muita palveluja.



Kuva 1 Kartalle on yhtenäisellä viivalla rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista. Katkoviivalla on esitetty lähin vaikutusalue.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaalle ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 5.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

Hankeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2527**

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).



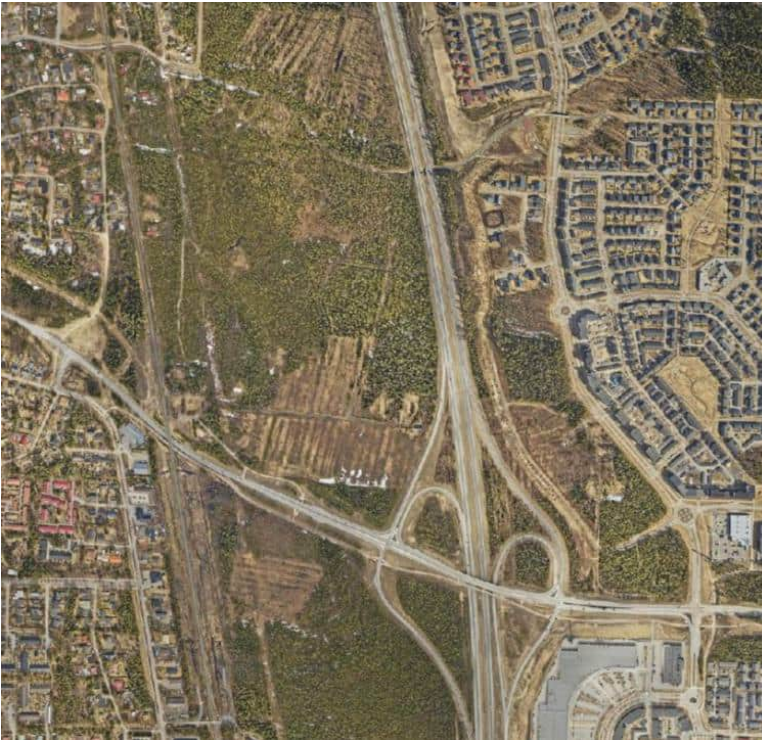
## Suunnittelualue ja kaavan tavoitteet

Asemakaavan suunnittelualueena on Herukan, Pateniemen ja Ritaharjun kaupunginosissa sijaitseva n. 57 ha kokoinen kaupungin omistama alue. Suunnittelualue on asemakaavoittamaton ja pääosin rakentamaton. Alueen sen läpi johtaa Raitotieltä yksityistie ja sille on Raitotien ali rakennettu pyöräilyn ja jalankulun yhteys. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Herukasta Ritaharjuun johtava kuntorata, länsipuolelle radan toisella puolella asemakaavoitettua pientaloaluetta ja itäpuolella valtatie 4:n takana Ritaharjun keskus. Aluetta etelässä rajaavan Raitotien toinen puoli on rakentamaton.

Asemakaavan tavoitteena on suunnitella useampaa kaupunginosaa palveleva yleiskaavan mukainen keskustatoimintojen alue, jossa sijaitsee monipuolisesti kaupallisia ja muita palveluja mm. päivittäistavarakauppaa, erikoistavaran kauppaa ja liikuntapalveluja. Lisäksi alueelle voi tulla muuta toimitilarakentamista. Tavoitteena on laadukas keskustamainen ympäristö viheralueineen. Tavoitteena on suunnitella alueesta helposti saavutettava myös muuten kuin henkilöautolla. Toiminnot sijoitetaan tiiviisti tukemaan jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Kaupungin strategisten lähtökohtien mukaan suunnitteluratkaisuin edistetään kestävien kulkumuotojen käyttöä. Kaavatyön yhteydessä suunnitellaan alueelle Raitotien liittymän lisäksi valtatie 4:n alittava katuyhteys sekä mahdollistetaan radan alittava jalankulkuyhteys länteen ja mahdollisen lähijunapysäkin sijoittuminen. Luonnonympäristöä koskien tavoitteena on viheryhteyksien turvaaminen.

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen, palveluihin, kauppaan, työpaikkoihin, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä liikenteeseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys, rakennettavuusselvitys sekä kaupallisen tarkastelu ja laaditaan hulevesiselvitys sekä liikenneselvitys. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.



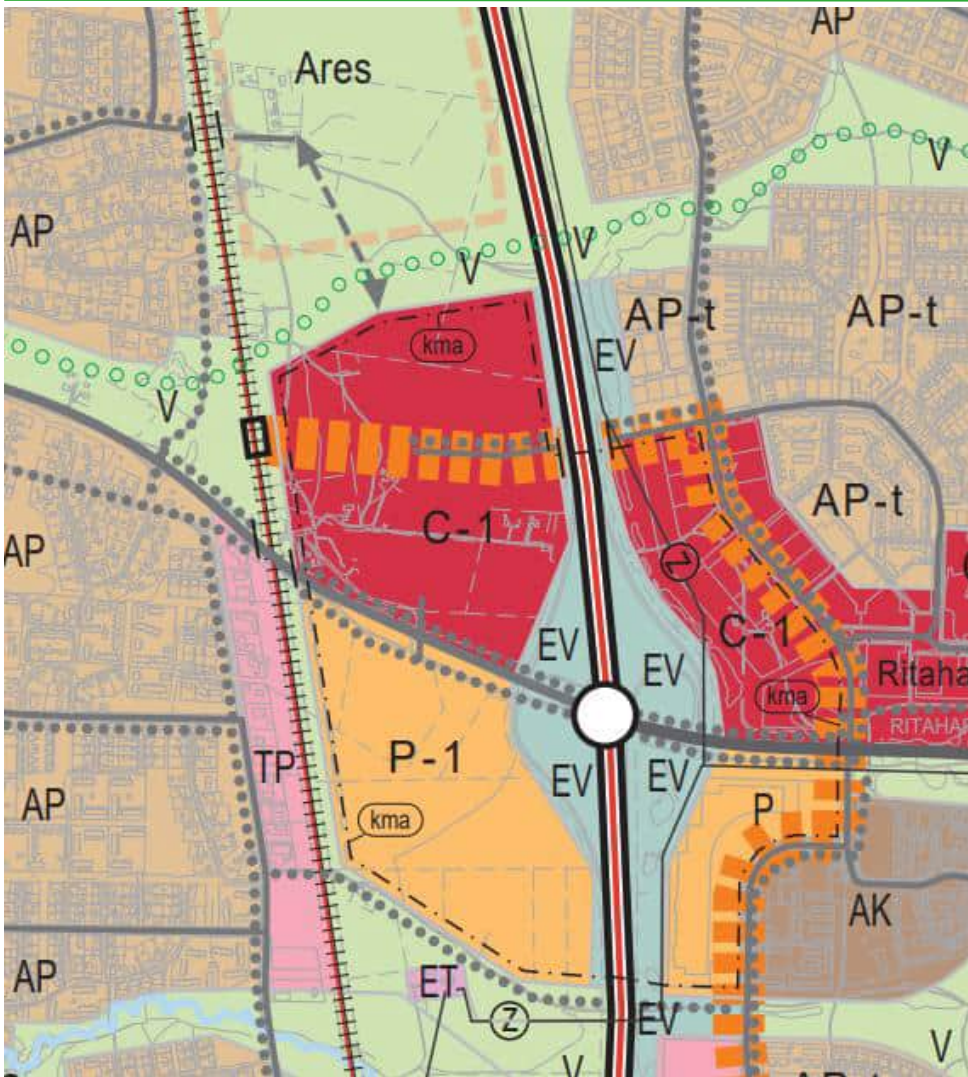
Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2020.

## Suunnittelun lähtökohdat

Alueen keskeiset lähtökohdat muodostuvat Uuden Oulun yleiskaavasta sekä muista kaavoitusta ja liikennettä ohjaavista strategisista suunnitelmista.

### Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Uuden Oulun yleiskaavassa alue on osoitettu aluekeskukseksi, keskustatoimintojen alueeksi, C-1. "Alue varataan useampaa suuraluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Kaakkurin aluekeskuksessa enintään 50 000, Hiukkavaaran aluekeskuksessa 30 000 ja Ritaharjun aluekeskuksessa 70 000 kerrosneliometriä." Radan varteen yleiskaavassa on osoitettu asemavaraus. Valtatien ali Ritaharjusta on osoitettu katuysteys jalankulun ja pyöräilyn yhteyksineen sekä ohjeellinen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä. Alueen pohjoisosassa ja sen pohjoispuolelle on merkitty viheraluetta ja ohjeellinen ulkoilun pääreitti sekä tieliikenteen yhteystarve Herukun suuntaan.



Kuva 3 Ote Uuden Oulun yleiskaavasta.



## 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/13892/2021.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Saaristonkatu 8). 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 viimeisellä sivulla 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 mm. seuraavat tahot:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Ritaharjun asukasyhdistys ry
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys
- Rajakyläyhdistys ry
- Pateniemen Pienkiinteistöyhdistys ry
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät: POF, Pohjoisen Oulun Fiksut ja POVA, Pohjoisen Vaikuttajat

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Asemakaavoittaminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2023. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

### Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2023 jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaava-alueen 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 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

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Teppola, puh. 0406299898

Kaavavalmistelijä Emma Nevalainen, puh. 0406612447

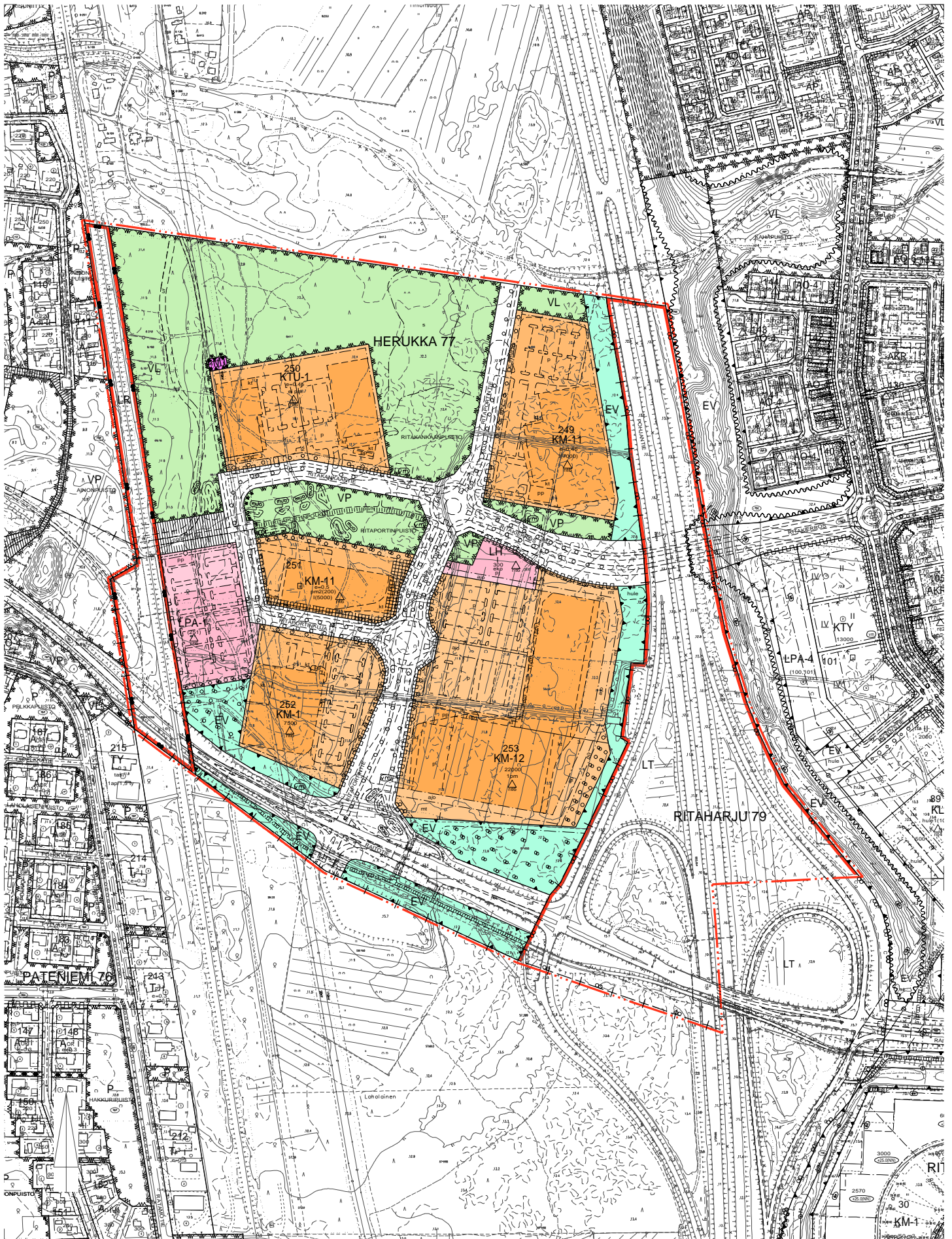
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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



564-2529



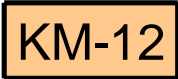















Ote asemakaavasta ja tonttijaosta 1:6000, 9.4.2024








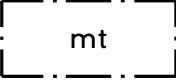
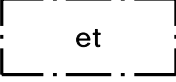
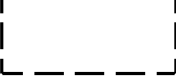
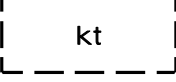
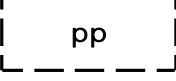
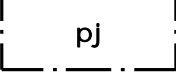
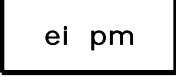


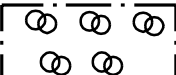
564-2529

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 9.4.2024

24-1		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
24-11		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Vähittäiskaupan osalta alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloihin. Paljon tilaa vaativalla erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden vastaavien paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.
24-12		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.
26-10		Toimitilarakennusten ja urheilutoimintaa palvelevien toimintojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia.
33		Puisto.
34		Lähivirkistysalue.
46		Maantien alue.
47		Rautatiealue.
53		Huoltoaseman korttelialue.
57-1		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.
64		Mastoalue.
68		Suojaviheralue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	<b>77</b>	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	<b>HERU</b>	Kaupunginosan nimi.

564-2529

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 9.4.2024

93	<b>249</b>	Korttelin numero.
94-1	1	Ohjeellisen tontin numero.
95	RITAKANKAANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	22000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-14	pm2(200)	Rakennuslupaa salli- tusta kerrosalasta saa käyttää päivittäistavarakaupan myymälälle enintään suluissa olevan kerrosalaneliömetrimäärän verran.
96-18	l(7000)	Rakennuslupaa salli- tusta kerrosalasta saa käyttää liiketiloihin enintään suluissa olevan kerrosalaneliömetrimäärän verran.
99-8		Merkintä osoittaa korttelialueen, johon tulee varata tila hyötyjätteiden keräyspistettä varten.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
105-1	e = 0.45	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
113		Rakennusala.
113-13		Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin.
113-17		Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-103		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-106		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa polkupyöräkatoksen tai -varaston.
118		Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
130-1		Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
130-5	1 pm	Merkintä osoittaa rakennuslupaa salli- tujen päivittäistavarakaupan myymälöiden lukumäärän.
134		Istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
135-3		Säilytettävää puustoa.

564-2529

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 9.4.2024

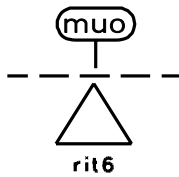
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
136		Katu.
137-1		Toriauukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
141-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
141-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
147		Ajoyhteys.
149-101		Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
155		Eritasoristeys.
156-1		Kadun alitus.
157-104		Kadun tai liikennealueen allittava kevyen liikenteen yhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
160-3		Alueelle on rakennettava melusuojaus. Merkinä osoittaa suojauksen likimääräisen sijainnin.
165	(252)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
169		Suojeltava alueen osa.
174-101		Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-115		Ohjeellinen ulkoilureitti.



564-2529

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 18.3.2024

190-116



Ohjeellinen maamassoilla muotoiltava ja maisemoitava alueen osa

200-365

rit6-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

**KORTTELIALUEET**

Kortteleissa rakennukset ja katokset yhteenlaskettuina saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40 %. Rajoitus voidaan ylittää katosten osalta, mikäli ylittyvä katosala toteutetaan kasvikkatona tai ylittyvä katosala on autopaikkojen tai autopaikalle jalan siirtymiseen osoitetun alueen yläpuolelle toteutettava aurinkoenergian keräämiseen tai tuottamiseen tarkoitettu rakenne. Osoitettaessa maantasoon sallittuja autopaikkoja pysäköintirakennuksiin ei pysäköintirakennuksia huomioida peittoprosenttien määrittämisessä. Korttelissa 251 voi vaihtoehtoisesti toteuttaa vettä läpäisemätöntä pintaa, joka sisältää esimerkiksi rakennukset, katokset sekä liikenne- ja oleskelualueiden pinnoitteet, enintään 70 % tontin pinta-alasta, mikäli korttelin 251 asiakaspysäköintiin osoitettuja autopaikkoja toteutetaan korttelissa 252 sijaitsevalle autopaikkojen korttelialueelle (LPA-1). Vettä läpäisemättömien pintojen pinta-alojen muutokset ja niiden vaikutukset hulevesien viivytykseen tulee huomioida määräyksen mukaisesti. Laadittaessa yhtenäinen korttelikohtainen suunnitelma voidaan peittoprosentti laskea korttelikohtaisesti.

Kortteleissa tulee toteuttaa kaupunkimaista ilmettä sekä edistää laadukkaan ja turvallisen jalankulku- ja pyöräily-ympäristön rakentamista. Liikennejärjestelyt kuten asiakaspysäköinti, henkilökunnan pysäköinti, jalankulkualueet sekä huoltoliikenne tulee jäsenellä eri pintamateriaalein, istutuksin tai rakennelmin siten, että alueet erottuvat toisistaan.

Tontinkäyttösuunnitelmissa tulee huomioida kortteleiden sisäisten liikennejärjestelyjen jatkuvuus myös tonttirajojen yli. Kortteleiden sisäisiä tonttirajoja ei saa aidata. Lisäksi huoltopihojen sijoittumisessa tulee huomioida kortteleiden sisäisten liikennejärjestelyjen sujuvuus ja turvallisuus.

Tonttien sekä pysäköinti- ja korttelialueiden osat, joille ei osoiteta rakennuksia, katoksia tai ajoteitä, tulee hoitaa puistomaisina, ellei niitä ole rakennusluvassa osoitettu luonnontilaisen kaltaisena säilytettäväksi. Pysäköintialueilla, joille ei rakennusluvassa ole osoitettu autopaikkojen yläpuolisia aurinkoenergian keräämiseen tai tuottamiseen tarkoitettuja rakenteita, tulee laajat pysäköintikentät jakaa ensisijaisesti puustutuksilla pienempiin osiin.

Toteutettaessa rakentamista vaiheittain tulee ympäristörakentamisen suunnitelma esittää koko korttelialueelle jo ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Suunnitelma voidaan päivittää rakentamisvaiheiden edetessä. Korttelissa 253 tulee korttelin sisäiset ajoyhteydet toteuttaa jo ensimmäisessä rakentamisvaiheessa. Ympäristörakentaminen on toteutettava laadukkaasti siten, että jo ensimmäisen rakennusvaiheen piha- ja pysäköintialueet toteutetaan viimeistelyinä, ellei niitä ole rakennusluvassa osoitettu luonnontilaisen kaltaisena säilytettäväksi.

Kortteleissa 251, 252 ja 253 sallitaan merkitykseltään vähäisten katosten rakentaminen rakennusalojen ulkopuolelle.

Korttelissa 251 tulee huomioida toriaukiona yleiseen käyttöön varatun alueen osan liittyminen katualueeseen.

Korttelissa 253 sijaitsevalle huoltoaseman korttelialueelle (LH) voi toteuttaa polttoaineen jakeluaseman ja autopesulan. Muu vähittäiskauppa alueella on kiellettyä. Alueen katosten enimmäiskorkeus on 6 m.

Kortteleissa 249 ja 250 tulee rakennusten pääsiallisen julkisivumateriaalin olla tumma.

Kortteleissa 251, 252 ja 253 tulee rakennusten pääsiallisen julkisivumateriaalin olla vaalea.

**RAKENNUKSET JA PIHA-ALUEET**

Tonttien toteutuksessa tulee pyrkiä laadukkaan julkisen kaupunkitilan luomiseen. Erityisesti rakennusten ja tontin toimintojen sijoittumisessa tulee huomioida saavutettavuus ja edustavat näkymät kaikkien liikenneväylien suuntiin. Rakennuksissa tulee olla selkeät ja katetut sisäänkäynnit sisääntuloalueineen, joissa tulee käyttää istutuksia sekä laadukkaita pintamateriaaleja. Rakennusten yli 50 metriä pitkät yhtäjaksoiset julkisivut tulee jakaa osiin aukotuksella, vaihtelevalla julkisivukäsittelyllä, julkisivutaiteella, valaistuksella tai kasviseinillä.

Rakennusten ja piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida ilmastomuutoksen myötä äärevöityvät sade-, tuuli- ja lämpötilavaikutukset. Tonteilla tulee osoittaa riittävät lumitilat, jotka eivät voi sijaita tulvareittien päällä.

Tonteille tulee rakennusluvan yhteydessä laatia pihasuunnitelma vihertehokkuuslaskelmineen. Laadittaessa yhtenäinen korttelikohtainen suunnitelma lasketaan vihertehokkuus korttelikohtaisesti. Istutettaville alueen osille tulee ensisijaisesti istuttaa puita, eivätkä istutukset saa heikentää liikenneturvallisuutta tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja laadukkaan ympäristön toteutumista. Korttelissa 252 rautatiealueen läheisyyteen istutettavat puu- ja kasvilajit on valittava siten, etteivät ne aiheuta haittaa rautatiealueen toiminnalle.

Rakennusten ja piha-alueiden valaistuksesta tulee rakennusluvan yhteydessä esittää erillinen valaistussuunnitelma. Valaistuksella voi korostaa piha-alueiden eri toimintoja ja istutuksia sekä rakennusten arkkitehtuuria. Rakennuksen sisäänkäyntien ja sisääntuloalueiden tulee olla saavutettavat ja selkeät. Sisääntuloalueiden ohjautuvuutta tulee edistää edustavalla valaistuksella, julkisivun jäsentelyllä, katoksilla tai piharakenteilla.

564-2529

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 18.3.2024

Tonteilla voi hyödyntää aurinkoenergiaa ja -voimaa. Rakennusten, pysäköintirakennusten ja -laitosten katoille tai julkisivuihin sekä mainoslaitteisiin, -rakenteisiin ja -torneihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen tai tuottamiseen liittyvät laitteet ja rakenteet tulee sovittaa osaksi alueen arkkitehtuuria. Huomioiden tontin peitto prosenttiin ja hulevesien viivytykseen liittyvät määräykset, voi tonteilla sijaitsevia autopaikkoja ja autopaikoille jalan siirtymiseen osoitettuja alueita kattaa aurinkoenergian keräämiseen tai tuottamiseen tarkoitettu rakentein.

Tonteilla saa rakentaa yhden enintään 20 m korkean mainostornin. Huoltoaseman korttelialueella (LH) saa mainostorni olla enintään 10 m korkea. Lisäksi korttelin 253 Ritaportintien ja Raitotien katualueiden kulmauksessa sijaitsevalla mt-rakennusalueella saa rakentaa yhden enintään 40 m korkean ja 8 m leveän suoralinjaisen Ritaportin alueen yleiseen käyttöön tarkoitettua päämainostornin, johon voi sijoittaa pienalueen langattoman liityntäpisteen. Pienalueen langattoman liityntäpisteen tukiasema ja siihen liittyvät laitteet tulee sovittaa osaksi alueen arkkitehtuuria. Rakennusalojen ulkopuolelle sekä istutettaville alueiden osille saa perustellusti sijoittaa enintään 5 m korkeita ja 4 m leveitä mainoskylttejä, -laitteita tai -rakenteita.

Rakennusten julkisivuihin tai tonteille sijoitettavat mainoskyltit, -laitteet, -rakenteet ja -tornit eivät saa korostaa näkyviä huoltopihoille tonttien ulkopuolisilta alueilta, heikentää liikenneturvallisuutta tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja laadukkaan ympäristön toteutumista. Mainoslaitteiden sijainti, koko, malli ja kirkkkaus tulee sovittaa rakennuksiin ja ympäristöön, eikä niistä saa aiheutua häiriötä tai haittaa ympäristöön.

Pysäköintirakennusten ja -laitosten ulkoseinät, rakennusten huoltopihat, ilmanvaihtokonehuoneet sekä muut tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa osaksi alueen arkkitehtuuria ja toteuttaa laadukkaasti julkisivumaisella tavalla tai osana rakennuksen massaa. Huoltotilat ja -pihat eivät saa avautua kaupunkikuvallisesti tärkeille näkyville, vaan kulkuaukot tulee suojata esimerkiksi nosto-ovilla. Pysäköintirakennuksia ja -laitoksia palvelevat henkilöliikenteen porras- ja hissitilat saa toteuttaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

#### PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOJÄRJESTELYT

Pysäköintipaikkojen mitoituksessa lasketaan vain rakennusluvassa rakennettavaksi osoitetut kerrosalaneliömetrit (k-m<sup>2</sup>).

Autopaikkoja saa enintään toteuttaa maantasoon seuraavasti:

- Liikerakennukset: asiakaspysäköintiin enintään 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> sekä henkilökunnan pysäköintiin enintään 1 ap / 300 k-m<sup>2</sup>
- Toimistorakennukset: enintään 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
- KokoonntumISRakennukset: enintään 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>
- Teollisuuden tuotantorakennukset: enintään 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup>
- Tukku- ja vähittäiskaupan myymälähallit: enintään 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>

Maantasoon toteutettavien autopaikkojen enimmäismäärän ylittävät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintirakennukseen. Laadittaessa yhtenäinen korttelikohtainen pihasuunnitelma tulee asiakaspysäköintiin osoitetut piha-alueen maantasoaupopaikat toteuttaa nimikoimattomina.

Liikkumisesteisten autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi pysäköintialueen ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Liikkumisesteisten autopaikat saa toteuttaa maantasoon toteutettavien autopaikkojen enimmäismäärän lisäksi.

Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa runkolukittavina, sääsuojuina ja sisääntuloalueiden yhteyteen. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään:

- Liikerakennukset: paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 1 pp / 150 k-m<sup>2</sup> sekä muu erikoistavaran kauppa ja päivittäistavara-kauppa: 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup>
- Toimistorakennukset: 1 pp / 80 k-m<sup>2</sup>
- KokoonntumISRakennukset: 1 pp / 80 k-m<sup>2</sup>
- Teollisuuden tuotantorakennukset: pp / 1 ty (samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti)

Erikoispyörille tulee varata 1 pp / 1000 k-m<sup>2</sup>.

Korttelissa 253 tulee korttelin sisäistä ajoyhteyttä käyttää huolto- ja henkilökuntaliikenteen ajokelpoisena kulkuyhteytenä kaikille tonteille. Ajoyhteyttä voi käyttää asiakasliikenteen ajokelpoisena kulkuyhteytenä vain rakennusluvassa asiakasliikenteelle osoitetulla alueella.

Jätteiden keruu tulee joko integroida osaksi rakennuksen massaa tai toteuttaa muutoin kaupunkikuvallisesti laadukkaana. Ennen rakennusluvan myöntämistä luvan hakijan tulee esittää erillinen suunnitelma ja selvitys huoltoliikenteen, tavaran lastaus- ja vastaanottopaikkojen, kuormaustilojen sekä jätehuollon järjestelyistä, niiden sijainnista ja riittävydestä.

Aitaamaton ja kattamaton ulkovarastointi on kielletty. Vähittäiskaupan tavaran perusteltu, esimerkiksi kausituotteiden lyhytkestoinen ja rajatulla piha-alueella tapahtuva, ulkovarastointi ja kauppa on sallittu rakennusluvassa osoitetulla alueella.

#### YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUMINEN

Kortteleissa 249 ja 253 tulee huomioida ääneneristystarve rakennusten suunnitellun käyttötarkoituksen mukaan.

200-365\_3

564-2529

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 18.3.2024

Kortteleissa 250, 251 ja 252 saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka voi ylittää toimisto- ja liiketiloissa sovellettavan runkomelun raja-arvon. Tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa. Kortteleissa sovelletaan seuraavia rautatieliikenteestä aiheutuvan runkomelutason ohjearvoja toimisto- ja liiketiloille:

- L<sub>pr</sub>m enintään 40 dB, kun rakennukselle on annettu määräys julkisivun ilmääneneristävyydelle (rakennukset, joiden etäisyys radan keskilinjasta alle 198 m)
- L<sub>pr</sub>m enintään 45 dB, kun rakennukselle ei ole annettu määräystä julkisivun ilmääneneristävyydelle (rakennukset, joiden etäisyys radan keskilinjasta alle 154 m)

Korttelissa 252 tulee huomioida tärinän aiheuttama rakenteiden vaurioitumisalttius suunniteltaessa rakennuksia noin 40 metrin etäisyydelle tai lähemmäs radan keskilinjasta.

#### HULEVESIEN HALLINTA

Tonteilla tulee viivyttaa hulevesiä 1,5 kuutiometriä (m<sup>3</sup>) jokaista 100 neliometriä (m<sup>2</sup>) vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla ylivuoto. Tonteilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja ja vesiaiheita. Tonteilla on pyrittävä johtamaan kattovedet sadepuutarhoihin tai painanteisiin ja suosittava kasvikattoa.

Korttelin 250 Ritakankaanpuiston puoleiselle rajalle tulee asentaa pohjaveden virtauskatko suoalueen vesitasapainon säilyttämiseksi. Korttelissa 250 ei saa kasata lumia suon puoleiselle rajalle.

Ajoteiden, pysäköintialueiden ja huoltopihojen hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei hulevesien määrä kasva ja laatu huonone alueen nykytilaan verraten.

#### MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvytydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Kellarillisten rakennusten rakentamista tulee välttää johtuen alueen ajoittaisesti korkeasta pohjavedestä sekä potentiaalisista happamista sulfaattimaista. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakennettaessa kellari tai muuten laskettaessa pohjaveden pintaa. Suunnittelussa tulee huomioida rakenteiden riittävä kuivatus sekä happamien kuivatusvesien käsittely myös rakentamisen aikana.

Ritaportin asemakaavan katu-, puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

#### HULEVESIEN HALLINTA

Ritaportintien Ritakankaanpuiston puoleiselle katualueen rajalle tulee asentaa pohjaveden virtauskatko suoalueen vesitasapainon säilyttämiseksi.

Katualueiden hulevedet tulee pyrkiä käsittelemään laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon johtamalla ne biosuodatusalueille tai viherpainanteisiin, joista on purku hulevesiverkostoon.

Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei hulevesien määrä kasva ja laatu huonone alueen nykytilaan verraten.

#### MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen alueella. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvytydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

#### VIHERALUEET

Lähivirkistys- ja suojaviheralueilla tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman laajoja luonnontilaisen kaltaisia säilytettäviä metsäalueita. Alueen rakentamisen aikana lähivirkistys- ja suojaviheralueilla kaadettujen puiden tilalle tulee pyrkiä istuttamaan korvausistutuksia. Suoalueen vesitasapainon säilyttämiseksi tehtävä metsänhoito on sallittu. Rautatiealueen läheisyyteen istutettavat puu- ja kasvilajit on valittava siten, etteivät ne aiheuta haittaa rautatiealueen toiminnalle.

#### KATUALUEET

Kiertoliittymiin ja alikulkuihin saa toteuttaa taidetta ja erikoisvalaistusta. Katualueiden suunnittelussa tulee huomioida korttelin 251 toriaukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.



564-2529

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 18.3.2024

Kunnallistekniikan rakennukset ja laitteet, kuten sähkömuuntamot tai jätevesipumppaamot, eivät saa heikentää liikenneturvallisuutta, korostua merkittävästi ympäristöstä tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ympäristön toteutumista. Sähkömuuntamojen ulkopinnat tulee joko sovittaa luonnonympäristöön, alueen arkkitehtuuriin tai niihin tulee toteuttaa taideseinät.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

1.
----

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.



Selitteet

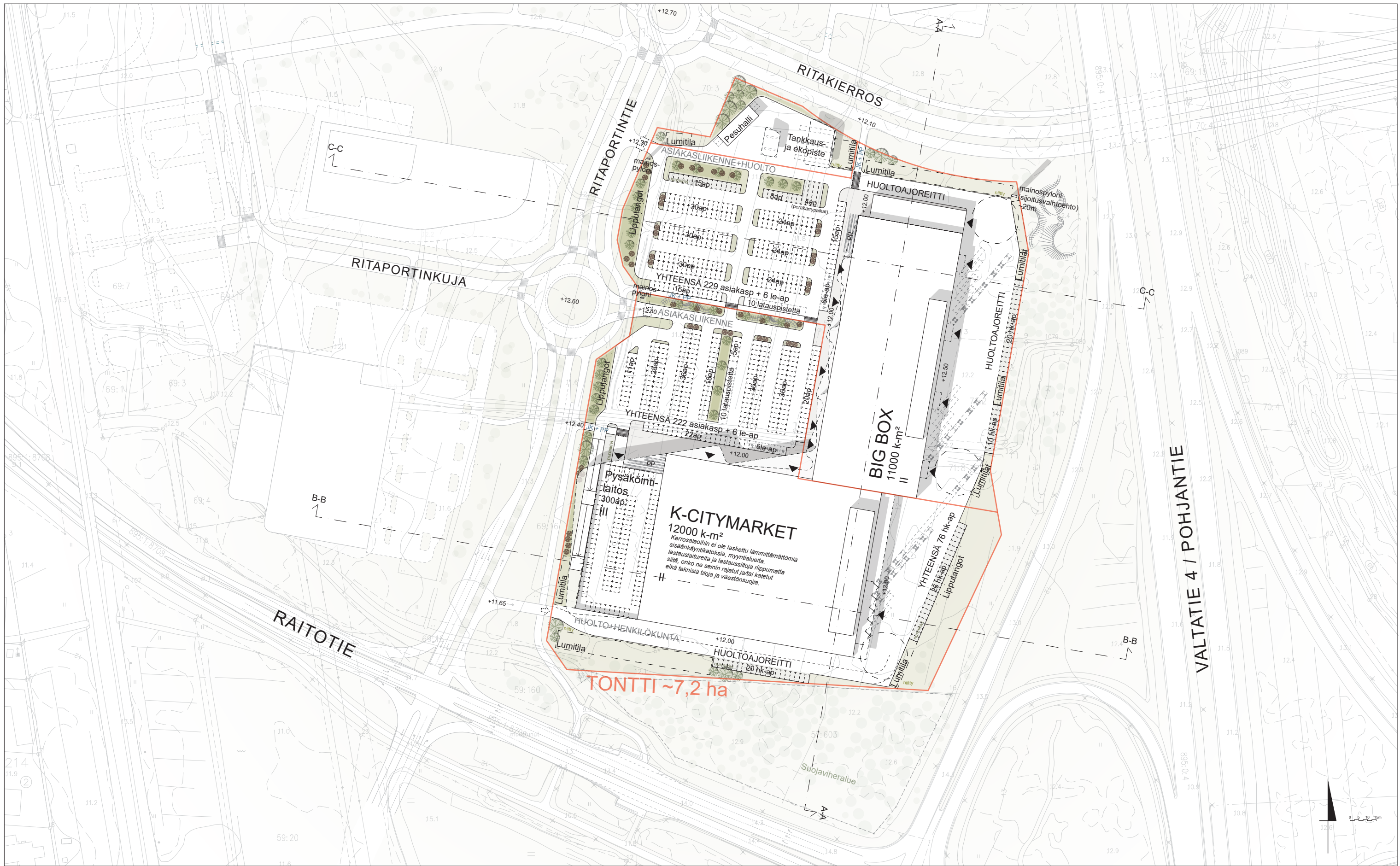
-  ajoneuvoliikenne
-  pyörä- ja jalankululiikenne
-  jalankulualue tontilla
-  kävelyn ja pyöräilyn alueellinen pääreitivaraus
-  nurmikivi / avoin asfaltti
-  kiveys / puoliläpäisevä pinnoite
-  suo / mahdollinen avo-oja
-  suoalue
-  hulevesien hallinta-alue
-  taajamametsä / säilytettävä metsäalue
-  suojametsä / suojaviherialue
-  puistometsä
-  maisemoitava piha- / katualue
-  mahdollinen uusi rakennus
-  katos
-  kasvikatto
-  autopaikan yläpuolelle toteutettava aurinkoenergian keräämiseen tarkoitettu rakenne



0 10 50 100 m





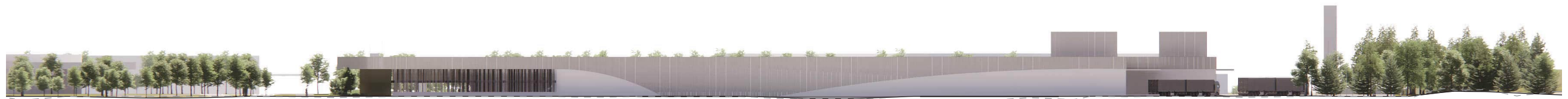


**RITAPORTTI**

Tontinkäyttösuunnitelma  
 30.11.2023  
 1:2000







JULKISIVU POHJOISEEN 1 : 1000



JULKISIVU ITÄÄN 1 : 1000



JULKISIVU ETELÄÄN 1 : 1000



JULKISIVU LÄNTEEN 1 : 1000

## RITAPORTTI

Julkisivut  
30.11.2023  
1:1000



©  
ARKKITEHDIT  
KONTUKOSKI



**RITAKIERROS**  
uusi tielinja +  
Pohjantien alitus

**BIG BOX**  
myymälät

**K-CITYMARKET**

**RAITOTIE >**



ALUELEIKKAUS A-A 1 : 1000

**RITAPORTINTIE**  
uusi tielinja

**PYSÄKÖINTILAITOS**

**K-CITYMARKET**

**K-CITYMARKET JA BIG  
BOX**  
huoltopiha

**POHJANTIE**  
ramppi Raitotielle



ALUELEIKKAUS B-B 1 : 1000

**RITAPORTINTIE**  
uusi tielinja

**PESUHALLI, TANKKAUS- JA EKOP-  
ISTEET**

**BIG BOX**  
myymälät

**K-CITYMARKET  
JA BIG BOX**  
huoltopiha

**POHJANTIE**



ALUELEIKKAUS C-C 1 : 1000

## RITAPORTTI

Alueleikkaukset

30.11.2023

1:1000



©  
ARKKITEHDIT  
KONTUKOSKI





## RITAPORTTI

Ilmakuva luoteesta

30.11.2023



©  
ARKKITEHDIT  
KONTUKOSKI





## RITAPORTTI

Näkymä lännestä  
Luonnos  
12.1.2023



©  
ARKKITEHDIT  
KONTUKOSKI





## RITAPORTTI

Näkymä lounaasta

30.11.2023







## RITAPORTTI

Näkymä koillisesta

30.11.2023



©  
ARKKITEHDIT  
KONTUKOSKI





## RITAPORTTI

Näkymä kaakosta

30.11.2023



©  
ARKKITEHDIT  
KONTUKOSKI





## RITAPORTTI

Näkymä lounaasta

30.11.2023



©  
ARKKITEHDIT  
KONTUKOSKI





# Asemakaavan vuorovaikutusraportti

## Ritaportti

Vuorovaikutusraportti liittyy Oulun kaupungin Herukan ja Ritaharjun kaupunginosien osia koskevaan Ritaportin asemakaavan. Tässä raportissa on koottuna Ritaportin asemakaavan selostuksen kohdan "4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutus" alakohdat "4.4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute" sekä "4.4.5. Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute" vastineineen. Vastineiden laatimiseen on osallistunut asemakaavahankkeen ohjausryhmän jäsenet sekä konsultit, ja ne on koostettu kaavoituksen toimesta.

**Kaavatunnus**                      **564-2527**  
**Diaarinumero**                    **OUKA 13892/2021**  
**Päiväys**                            **6.2.2024**

## Sisällys

1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute .....	2
1.1	Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia, lausunto 16.3.2022 .....	2
1.2	Väylävirasto, lausunto 21.3.2022 .....	2
1.3	Digita Oy, mielipide 28.3.2022 .....	5
1.4	Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry, mielipide 28.3.2022.....	5
1.5	Mielipide.....	7
1.6	Mielipide.....	8
2	Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute .....	9
2.1	Väylävirasto, lausunto 21.8.2023 .....	9
2.2	Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, lausunto 28.8.2023 .....	11
2.3	Pohjois-Pohjanmaan museo, lausunto 31.8.2023 .....	16
2.4	Telia, mielipide 26.6.2023 .....	16
2.5	Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry, mielipide 30.8.2023.....	16
2.6	Oulun polkupyöräilijät ry, mielipide 31.8.2023 .....	20
2.7	Mielipide.....	25
2.8	Mielipide.....	29
2.9	Mielipide.....	30
2.10	Mielipide.....	30
2.11	Mielipide.....	33
2.12	Mielipide.....	35
2.13	Mielipide.....	36
2.14	Mielipide.....	38



Liite 1. 564-2527 Muistio tiedotus- ja keskustelutilaisuus 17.8.2023

## 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

### 1.1 Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia, lausunto 16.3.2022

”Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoa Herukan ja Pateniemen kaupunginosien osia koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue (n. 30 ha) sijaitsee Oulun keskustasta noin 8 km kilometriä pohjoiseen Raitotien pohjoispuolella Radan ja valtatie 4 välisellä rakentamattomalla alueella. Kaavatyön tarkoituksena on suunnitella alueelle useampaa kaupunginosaa palvelevia, yleiskaavan mukaisia kaupallisia ja muita palveluita sekä mahdollisesti myös toimitilarakentamista ja asuntoja.

Alueen historiasta voidaan todeta, että vuoden 1955 peruskartalla suunnittelualueelle paikantuu kaksi taloa pihapiireineen. Kartta-aineiston perusteella talot on rakennettu alueelle vasta 1900-luvun puolella. Talot ovat edelleen vuoden 1991 peruskartalla. Vasta 2010-luvun kuluessa talot rakennuksineen ovat hävinneet. On mahdollista, että taloista on jäljellä maastossa yhä erottuvia raunioita tai muita jäänteitä. Nämä eivät kuitenkaan ole suojelun piirissä.

Alueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Erillistä muinaisjäännesselvitystä alueella ei edellytetä tehtäväksi. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.”

*Kaavoituksen vastine:*

*Lausunnosta ei aiheudu toimenpiteitä asemakaavatyöhön.*

### 1.2 Väylävirasto, lausunto 21.3.2022

”Väylävirasto on tutustunut asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.

Suunnittelualue sijoittuu Herukan ja Pateniemen kaupunginosaan noin kahdeksan kilometrin etäisyydessä Oulun keskustasta pohjoiseen. Alue rajautuu Raitotien, Oulu – Laurila -rataosan sekä valtatie 4 väliselle alueelle. Asemakaavan tavoitteena on suunnitella useampaa kaupunginosaa palveleva yleiskaavan mukainen keskustatoimintojen alue, jossa sijaitsee monipuolisesti kaupallisia ja muita palveluja mm. päivittäistavarakauppaa, erikoistavarakauppaa ja liikuntapalveluja. Lisäksi alueelle voi tulla muuta toimitilarakentamista ja asuntoja.

#### **Oulu – Laurila -rataosan lisäraidevaraukset**

Oulu – Laurila -rataosa on suunnittelualueen kohdalla nykytilanteessa yksiraiteinen. Väyläviraston linjauksen mukaisesti rataosalla tulee pitkällä tähtäimellä varautua yhteen lisäraiteeseen (yhteensä kaksi raidetta). Lisäraidevaraukset ovat pitkän aikavälin varauksia, joiden toteuttamisaikataulu ei ole tiedossa ja joista ei ole yksityiskohtaisia suunnitelmia. Rautatien läheisyyteen sijoituvissa kaavoissa on turvattava lisäraiteiden toteuttamisedellytykset tulevaisuudessa.





Väylävirasto (ent. Liikennevirasto) on laatinut vuonna 2011 aluevaraus selvityksen lisäraiteen sijoittumisesta Oulu – Kello -välille (Kaksoisraiteen tilavarauksen selvitys, Oulu-Kello). Selvityksessä on karkeasti karttapohjatarkastelun kautta tutkittu lisäraiteiden sijoittumista ja tilantarvetta nykyiseen raiteeseen nähden. Aluevaraus selvityksessä lisäraiteen on osoitettu sijoittuvan asemakaavan suunnittelualueen kohdalla nykyisen raiteen länsipuolelle. Nykyisen raiteen itäpuolelle on kuitenkin osoitettu mahdollisen uuden liikennepaikan reunalaiturin aluevaraus sekä huoltotien aluevaraus. Asemakaavassa tulee huomioida lisäraiteen aluevaraus selvityksen mukaiset aluevaraukset.

### **Uusi henkilöliikenteen asema**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on kuvattu, että kaavatyön yhtenä tavoitteena on mahdollistaa paikallisjunapysäkin sijoittuminen alueelle. Väylävirasto ei näe estettä varautua paikallisjunaliikenteen järjestelyihin. Mikäli paikallisjunaliikenteeseen halutaan maankäytöllisesti varautua, tulee asemakaavatyön yhteydessä selvittää ratateknisistä lähtökohdista aseman vaatimia järjestelyitä ja niiden tilavarauksia. Aseman osalta tulee tutkia sen raide- ja laituriratkaisuja, aseman kulku-, liityntä- ja saattoyhteyksiä, liityntäpysäköintiä sekä aseman kytkeytymistä alueen muuhun liikennejärjestelmään. Aseman suunnittelussa tulee noudattaa Väyläviraston ohjetta Ratatekniset ohjeet (RATO) osa 16 Väylät ja laiturit (Liikenneviraston ohjeita 43/2017, saatavilla: [https://julkaisut.vayla.fi/pdf8/lo\\_2017-43\\_rato16\\_web.pdf](https://julkaisut.vayla.fi/pdf8/lo_2017-43_rato16_web.pdf)). Väyläviraston yhteyshenkilö uuden aseman ratatekniseen selvittelyyn liittyen on projektipäällikkö Jarno Viljakainen (029 534 3812, [jarno.viljakainen@vayla.fi](mailto:jarno.viljakainen@vayla.fi)).

### **Kulkuyhteydet rautatien poikki**

Suunnittelualueen ympäristössä on nykytilanteessa havaittu toistuvaa luvatonta liikkumista rautatiealueella sekä luvattomia rautatien ylityksiä. Väylävirasto muistuttaa, että rautatien ylittäminen on sallittua vain siihen osoitettujen tasoristeysten ja eritasoyhteyksien kautta. Asemakaavan tavoitteena on osoittaa rautatien läheisyyteen uutta liike-, toimisto- ja asuinrakentamista, jonka toteutumisen myötä jalankulkijoiden liikkuminen rautatien läheisyydessä tulee nykytilanteeseen nähden huomattavasti lisääntymään. Asemakaavassa tulee tutkia ja osoittaa alueelle turvalliset yhteydet rautatien poikki ja varmistaa, ettei luvaton liikkuminen rautatiealueella ja siitä aiheutuvat vaaratilanteet alueen kehittymisen myötä lisäänty.

### **Hulevedet**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa radan varteen uusia korttelialueita, joiden rakentamisen myötä hulevesien muodostuminen alueella tulee lisääntymään merkittävästi. Kaavatyön yhteydessä on tarpeen laatia hulevesiselvitys, jossa tarkastellaan hulevesien viivytystarvetta ja vesien pois johtamista alueelta. Väylävirasto huomauttaa, että alueen rakentamisen myötä lisääntyviä hulevesiä ei saa ohjata radankuivatusjärjestelmiin vaikeuttamaan radan kuivatusta. Hulevedet eivät myöskään saa lisätä radan alittaviin rumpuihin kohdistuvaa kuormitusta. Mikäli hulevesiä ohjataan radan alittaviin rumpuihin, tulee selvittää rumpujen kapasiteetin riittävyys lisääntyville hulevesille harvoin toistuvat rankkasateet huomioiden. Tarkastelut tulee tehdä Väyläviraston ohjeen mukaisesti: Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu (Liikenneviraston ohjeita 5/2013, saatavilla: [https://julkaisut.vayla.fi/pdf3/lo\\_2013-05\\_teiden\\_ja\\_ratojen\\_web.pdf](https://julkaisut.vayla.fi/pdf3/lo_2013-05_teiden_ja_ratojen_web.pdf)).

### **Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä**

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen



sijoitusratkaisuihin päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY- keskuksenoppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimeluo yöaikaan alle 45 dB AF-max). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (L<sub>pr,m</sub>) 30/35 dB. Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö)- yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinävaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksista (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa  $V_{w,95} \leq 0,30$  mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa  $V_{w,95} \leq 0,60$  mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569). Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään liittyviä suosituksia. Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus."

#### *Kaavoituksen vastine:*

*Asemakaavassa on huomioitu lisäraiteen aluevaraus selvityksen mukaiset aluevaraukset sekä toteuttamisedellytykset, ja niistä on käyty viranomaisneuvottelu. Kaavaa varten on mm. laadittu vaadittavat melu-, tärinä- ja runkomelu- sekä hulevesiselvitys ja kaavatyön yhteydessä alueen*

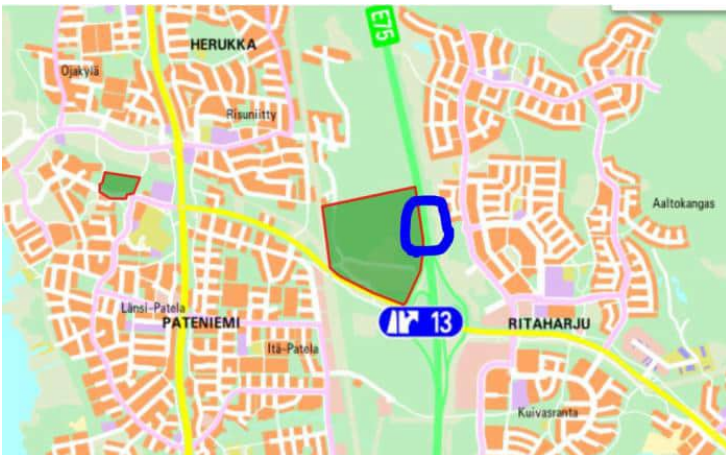
*hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, jolla mm. varmistetaan, ettei hulevesistä kohdistu haittaa radankuivatusjärjestelmiin. Asemakaavassa on huomioitu junaliikenteen aiheuttamat haitat kaavatyön ohella tehtyjen selvitysten perusteella. Kaavaa varten laaditussa rit6-kolmiomääräyksessä on määrätty tarkemmin runkomelu- ja tärinähaittojen huomioimisesta. Suunnittelussa on huomioitu ja mahdollistettu paikallisjunapysäkin toteutuminen sekä turvalliset kulkuyhteydet rautatien ali: mm. katujen sekä ympäristön yleissuunnitelmissa on esitetty asemaseisakkeen/-laiturin sijainti, toiminnot ja varautuminen kaksoisraiteeseen tarkemmin.*

### **1.3 Digita Oy, mielipide 28.3.2022**

”Digita Oy:n mielestä Ritaportin OAS on asianmukainen ja riittävän kattava kaavoitukseen osallistamiseksi.

Digita Oy:n puolelta todetaan, että osana kaava-alueen infraa tulee asemakaava-alueelle varata paikkavaraus tukiasemalle (Telecom masto ja laitetila). Kaavamutoksen vaikutusalueelle muodostuu runsaasti uutta rakentamista ja palveluita, jotka tulevat lisäämään mobiililiikennettä käyttävien käyttäjien määrää tulevina vuosina, josta johtuen laadukkaana mobiiliverkon toiminta edellyttää em. uutta tukiasemaa kaavamutosalueelle. Digita Oy voi antaa verkkosuunnitteluun pohjautuvia ehdotuksia tukiaseman paikasta tulevaan kaavaluonnokseen, joista voidaan yhteensovittaa tukiasemapaikka muuhun maankäyttöön.

Ohessa alustavaa paikkaa, jonka sisällä radioteknisesti tukiasema voisi olla.”



*Kaavoituksen vastine:*

*Digita Oy:n kanssa on keskusteltu maston sijoittumisesta. Mastolle on esitetty kaavassa aluevaraus.*

### **1.4 Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry, mielipide 28.3.2022**



“Ritaportin suunnittelualueella on mielestämme metsäluontoarvoja, jotka tulee kartoittaa perusteellisesti ja huomioida kaavasunnittelussa. Yhdistyksemme aktiiveja tutustui viime syksynä, 11.10.2021 suunnittelualueeseen. Arvokain metsäkuvio sijaitsee suunnittelualueen itäosassa rajautuen moottoritiehen ja etelässä Ritakummuntiehen ja sen luona olevaan entiseen talon pihapiiriin (ks. Kuva 1). Tämä noin kahden hehtaarin laajuinen metsikkö on tuoretta kuusivaltaista kangasmetsää, jota ei ole käsitelty vuosikymmeniin ja se on saanut luonnonmetsän piirteitä. Puusto on erirakenteista ja koivulahopuuta on paikoin melko paljon sekä pystypötkelöinä että maapuuna. Myös vanhoja, alkavaa kilpikaarnaa muodostavia mäntyjä on siellä täällä. Länsireunalla on muutamia varttuneita haapoja.



Kuva 1. Vanhan havumetsän sijainti Ritaportin kaava-alueella, ehdotettu tieyhteys moottoritien alitse ja moottoritien itäpuolen arvokkaan metsän sijainti.

Alueen linnusto on tärkeä selvittää pesimäaikaisella kartoituksella. Luonnontilaisuutensa perusteella metsässä voi elää joitakin vanhoista havumetsistä riippuvaisia lintulajeja, kuten hömötiainen ja töyhtötiainen.

Metsikkö on luultavasti ollut aiemmin samaa metsäkuviota nyt moottoritien itäpuolella olevan vanhan havumetsän kanssa (Kuva 1). Tuohon metsikköön kohdistui aiemmin Bilteman kaavavarauksella, mutta se on nyt siirretty moottoritien länsipuolelle Ritaportin kaava-alueelle. Itäpuolen vanha metsä tulisi merkitä asemakaavassa suojelumerkinnällä. Nyt sen pohjoispuolitse on suunniteltu Ritakierrosnimistä tieyhteyttä Ritaporttiin moottoritien alitse. Mikäli tie rakennetaan, tulee se linjata niin, että moottoritien länsipuolinen vanha metsä voidaan säästää. Tie kulkisi sen pohjoispuolelta kuten Kuvaan 1 on merkitty.

Kaavahankkeesta Kalevassa 15.2.22 olleen jutun perusteella vanhan kuusikon kohdalle on kaavailtu ns. BigBox-myymläkokonaisuutta. Esitämme, että tälle myymälälle etsitään toinen paikka toisaalla Ritaportin 30 hehtaarin kaava-alueella, esimerkiksi lähempää rataa.

Kaavasunnitelmissa oleva varaus paikallisjunaliikenteen pysäkille on kannatettava, samoin kevyen liikenteen yhteys Ritaportista Pateniemen suuntaan. Päästöttömien liikkumismuotojen merkitys ja arvo kasvaa lähivuosina merkittävästi ja tähän on hyvä varautua kaavoituksessa, ollaanhan tässä luomassa pohjoisen Oulun palvelurakenteita vuosikymmeniksi eteenpäin. Viheralueita on hyvä jättää ihmisten arkiympäristöön. Palveluiden alueen ja moottoritien välissä oleva metsä sitoo melua ja pölyä sekä pehmentää muuten tehokkaasti rakennettua kaupunkiympäristöä. Se on myös osa alueen viherverkostoa ja voi olla turvapaikka vanhoja puita ja metsäelinympäristöä vaativille eliölajeille.”

*Kaavoituksen vastine:*

*Asemakaavoitusta varten laadittiin luonto- ja maisemaselvitys kesällä 2021. Luontoarvoja otetaan jatkosuunnittelussa huomioon mahdollisuuksien mukaan tavoitteena suunnitella tarkoituksenmukainen viheralueverkosto viheryhteyksineen.*



Alueelta on tehty pesimälinnustoselvitys maastossa 9.6.2021 ja 12.6.2021. Selvityksen mukaan: "Selvitysalueella tai sen läheisyydessä ei ole kansainvälisesti (IBA), kansallisesti (FINIBA) tai maakunnallisesti arvokkaita lintualueita (MAALI). Vuoden 2019 uhanalaisuustarkastelussa (Hyvärinen ym. 2019) valtakunnallisesti äärimmäisen uhanalaisiksi (CR) luokiteltuja, erittäin uhanalaisiksi (EN) tai vaarantuneiksi (VU) luokiteltuja lintulajeja ei havaittu selvitysalueella. Silmälläpidettäviksi (NT) luokitelluista lajeista selvitysalueella havaittiin västäräkki (1 reviiri) ja harakka (1 reviiri). Västäräkin pesintään viittaava havainto oli selvitysalueen pohjoisosassa kuntopolun varrella. Harakan reviiri sijoittui selvitysalueen lounaisosaan. Alueellisesti uhanalaisiksi (RT) luokiteltuja lintulajeja ei havaittu selvityksissä." Kansainvälisistä vastuulajeista Ritaportin selvitysalueella havaittiin tavi ja leppälintu. Tavin reviiri sijoittui selvitysalueen eteläosassa sijaitsevien ojitusalueiden ympäristöön. Leppälinnun reviiri sijaitsi selvitysalueen länsiosassa mäntyvaltaisella metsäkankaalla. EU:n lintudirektiivin liitteen I mukaisia lintulajeja ei havaittu Ritaportin selvitysalueella."

Alueelle suunniteltava valtatie 4:n alittava katuyhteys on jo vahvistettu valtatie itäpuolella voimassa olevassa asemakaavassa. Valtatie alittavan katuyhteyden sijaintia ei voi muuttaa. Raitotieltä alueelle tulevan uuden nelihaaraliittymän sijoittumisen mahdollisuudet liikenteen hyvän turvallisuuden ja sujuvuuden takaamiseksi ovat rajatut, mikä rajoittaa maankäytön mahdollisuuksia näiden kahden katualueen sekä valtatie 4:n välisellä alueella. Tähän ko. kulmukseen on lisäksi osoitettu Kesko Oy:n sekä Rautemaa Oy:n ja Lujatalo Oy:n suunnitteluvaraukset, joiden toteutumiset ovat riippuvaisia riittävästä tonttien pinta-aloista. Edellä mainituista johtuen mielipiteessä esitettyä metsää ei ole osoitettu säilytettäväksi, mutta korvaavasti Raitotien pohjoispuolinen, valtatie 4:n liittymää vierustava, varttunut kuusikko osoitetaan asemakaavassa säilytettäväksi. Asemakaava toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa sekä Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelmaa.

## **1.5 Mielipide**

"Ritaportin hankkeessa kaavailtu uusi "keskustatoimintojen" alue 4-tien länsipuolelle tuntuu näin Ritaharjun eteläosassa asuvana huonolta ajatukselta. Ritaharjun palvelut ovat kehittyneet vauhdilla. Uusittu K-market palvelee mainiosti alueen asukkaita ja lisäksi viereen on juuri valmistumassa S-ryhmän vastaava puoti. Myös Motonetin tulo polttoainepisteen kera Ritaharjuntien ja Raitotien risteykseen oli aivan loistava asia! Päivittäistavarakaupan puolesta Ritaharjussa ei ole mitään tarvetta enää isommalle marketille, etenkin kun Ideapark tarjoaa myös kattavat palvelut aivan lähialueella. Liikenneväylän puhkaiseminen länteen 4-tien ali näin läheltä moottoritien liittymää ei palvele alueen tarpeita - kiireellisempi tarve olisi Ritaharjun pohjoisosassa asuville liikenneyhteys Kalimenkyläntielle. Kaavoitettava alue on kuivaa kangasmetsää, jonka harvapuustoinen maasto tarjoaa upeita mahdollisuuksia virkistyskäyttöön. Vakituista lenkkimaastoa. Ritaharju tarjoaa juuri nyt hyvän yhdistelmän luonnonläheisyyttä ja palveluita. Näin laajan alueen kaavoittaminen suuren liikekeskuksen käyttöön ei millään tavalla houkuta."

*Kaavoituksen vastine:*

Asemakaavan laatiminen perustuu Uuden Oulun yleiskaavaan, jossa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue palvelisi Ritaharjun lisäksi useampaa kaupunginosaa. Suunnittelun lähtökohtien selvittämiseksi on laadittu selvitys Ritaportin kaupallisesta potentiaalista kesällä 2021. Siinä on arvioitu liiketilan laskennallinen lisätarve vuoteen 2029 perustuen pohjoisten kaupunginosien väestönkasvun ja ostovoiman kasvun ennusteisiin. Sen mukaan Ritaportin aluekeskukseen voisi rakentaa päivittäis- ja erikoistavarakauppaa, muita kaupallisia palveluja sekä tilaa vaativaa kauppaa.



*Valtatien 4:n alittava katuyhteys palvelisi nykyistä siltaa paremmin jalankulkijoita ja pyöräilijöitä ja liittäisi Ritaportin tiiviimmin Ritaharjun asuinalueen yhdyskuntarakenteeseen.*

## **1.6 Mieli pide**

“Ritaharjun kehittämisen kannalta olisi ensiarvoisen tärkeää saada pohjois-Ritaharjusta tieyhteys Kalimenkyläntielle / moottoritien rampille nro 14. Uuden alikulun tekeminen näin lähelle nykyistä isoa liittymää näyttäyty turhalta. Kävely-yhteyksiä moottoritien ali löytyy lisäksi kaksin kappalein hyvin läheltä uuden alikulun suunnitelmia. Voitaisiinko panostaa jo olemassa olevien yhteyksien kehittämiseen ja tämän lisäksi yhdistää pohjois-Ritaharju Kalimenkyläntiehen? Tämä suunnitelma järkevöittäisi Ritaharjun liikennettä enemmän kuin uusi alikulku. Lisäksi suunnitelma-alueella on erittäin arvokasta vanhaa metsää, jolla on suuri luontoarvo ja jonka tuhoaminen olisi ikävän lyhytnäköistä. Alueella on jo hyvin palveluita ja toinen syy alueen suosioon on varmasti hyvät ulkoilupaikat ja metsät.”

*Kaavoituksen vastine:*

*Nykyiset valtatie alittavat yhteydet on tarkoitettu ulkoilureiteille, jotka jäävät nyt kaavoitettavan alueen pohjoispuolelle. Uusi alikulku muodostaa katualueen, jonka välityksellä Ritaharjun kokoojakatuverkkoon liittyy nyt kaavoitettavasta Ritaportista ajoneuvo- sekä jalankulku- ja pyöräily-yhteys. Tässä yhteydessä ei kaavoiteta Ritaharjun pohjoisosaa. Luontoarvoja otetaan jatkosuunnittelussa huomioon mahdollisuuksien mukaan tavoitteena suunnitella tarkoituksenmukainen viheralueverkosto viheryhteyksineen.*



## 2 Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute

### 2.1 Väylävirasto, lausunto 21.8.2023

#### ”Lausunto Oulu, Ritaportti asemakaavan muutos

Väylävirasto on tutustunut asemakaavatyön asiakirjoihin, ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Suunnittelualue sijoittuu Herukan ja Pateniemen kaupunginosaan noin kahdeksan kilometrin etäisyydessä Oulun keskustasta pohjoiseen. Alue rajautuu Raitotien, Oulu – Laurila -rataosan sekä valtatie 4 väliselle alueelle. Asemakaavan tavoitteena on suunnitella useampaa kaupunginosaa palveleva yleiskaavan mukainen keskustatoimintojen alue, jossa sijaitsee monipuolisesti kaupallisia ja muita palveluja mm. päivittäistavarakauppaa, erikoistavarakauppaa ja liikuntapalveluja. Suunnittelualue on asemakaavoittamaton ja pääosin rakentamaton. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Valtion omistuksessa ovat Jyväskylä-Oulu-Rovaniemi maantie- ja rautatiealue.

Väylävirasto on lausunut asiassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 21.3.2022 päivätyllä lausunnolla, jossa otettiin kantaa erityisesti lähiliikenteen varauksiin, alueen turvalliseen liikkumiseen, hulevesiin sekä raideliikenteen meluun, runkomeluun ja tärinään. Kaavatyössä on tehty melu- ja tärinä- sekä hulevesiselvitykset.

#### Lähiliikenne ja kaksoisraide

Kaavassa on tarkoitus tehdä lähijunaseisakevaraus. Mikäli paikallisjunaliikenteeseen halutaan maankäytöllisesti varautua, tulee asemakaavatyön yhteydessä selvittää ratateknisistä lähtökohdista aseman vaatimia järjestelyitä ja niiden tilavarauksia. Aseman osalta tulee tutkia sen raide- ja laituriratkaisuja, aseman kulku-, liityntä- ja saattoyhteyksiä, liityntäpysäköintiä sekä aseman kytkeytymistä alueen muuhun liikennejärjestelmään. Aseman suunnittelussa tulee noudattaa Väyläviraston ohjetta Ratatekniset ohjeet (RATO) <https://ava.vaylapilvi.fi/ava/Julkaisut/OL/rautatieohjeet.pdf>.

Kaavaselostuksessa kaksoisraide on sijoitettu olemassa olevan radan länsipuolelle. Väylävirasto ei sitoudu esitettyyn sijoitteluun, koska ratasuunnitelmaa kaksoisraiteesta alueelta ei ole laadittu.

Kaavaan tulee tehdä varaus länsipuolisen raiteen huoltotielle seisakevarauksen yhteyteen. Kaavaluonnoksessa pysäköintialue estää huoltotievarauksen tekemisen. Pysäköintialuetta tulee muokata tai huoltotievaraus tehdä muuta kautta.

#### Jalankulku- ja pyöräliikenne

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa rautatien läheisyyteen uutta liike- ja toimistorakentamista, jonka toteutumisen myötä jalankulkijoiden liikkuminen rautatien läheisyydessä tulee nykytilanteeseen nähden huomattavasti lisääntymään. Asemakaavassa tulee osoittaa alueelle turvalliset yhteydet rautatien poikki ja estää luvaton liikkuminen rautatiealueella. Turvalliset jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet tulee huomioida erityisesti kaavan länsipuolella, jolla sijaitsee laajoja asuinalueita. Jalankulkijoiden ja pyöräliikenteen infra on oltava valmiina, kun liike- ja toimistorakennuksia otetaan käyttöön.

#### Raideliikenteen tärinä

Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski. Tärinälle herkkää maankäyttöä tai teollisuutta ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkillä



maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Väylävirasto muistuttaa, että melun- ja tärinäntorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinäntorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinäntorjunnan kustannuksiin.

### **Muuta huomioitavaa**

Kaavassa pysäköintialueen reunaan radan varteen osoitettu puurivi ei saa olla korkeakavuista ja muodostaa riskiä junaliikenteelle ja raitinfralle. Väylävirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus."

#### *Kaavoituksen vastine:*

*Lähijunaseisakevarauksen suunnittelussa on noudatettu Väyläviraston ratateknisiä ohjeita (RATO), ja Väylävirasto on ohjannut suunnittelutyötä. Ritaportin asemakaavatyön yhteydessä on tehty ratatekninen selvitys: "Ritaportin asemakaavoitukseen liittyvä lähijunaliikenteen liikennepaikan aluevaraussuunnitelma 12/2022". Selvityksen loppuraportti sisältää arvion seisakkeen raide- ja laituriratkaisuista sekä liityntäpysäköintitarpeesta. Kaksoisraide on suunnitelmassa sijoitettu olemassa olevan raiteen länsipuolelle Liikennevirastolle (nyk. Väylävirasto) vuonna 2011 laaditun "Kaksoisraiteen tilavarauksen selvitys, Oulu-Kello, 3.3.2011" -raportin mukaisesti. Kulkuyhteydet ja saattoliikenne on selvitetty asemakaavoituksen liikennesuunnittelun yhteydessä.*

*Asemakaavassa esitetty autopaikkojen korttelialue (LPA-1) on suunniteltu palvelemaan seisaketta sekä sen huoltoa. Yhteys rautatiealueelle voidaan toteuttaa luontevasti LPA-1-alueen kautta siinä vaiheessa, kun korttelialueen toteutussuunnitelma laaditaan. Vaihtoehtoinen huoltotie kaava-alueen länsipuolelle voidaan myös toteuttaa ohjeellista yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa, jolla huoltoajo on sallittu, pitkin (Ritaportinpolku).*

*Asemakaavassa esitettävä seisakevaraus toteuttaa yleiskaavaa. Aluevaraussuunnitelma on toiminut lähtötietona Ritaportin alueen seisakkeen asemakaavoitukselle. Aluevaraussuunnitelmassa on määritetty liityntäpysäköintisuositukset sekä henkilöautoille että polkupyörille. Aluevaraussuunnitelman maankäyttötarkastelussa on varauduttu lähijunaliikenteeseen ja Ritaportin lähijunaliikenteen seisakkeen mahdolliseen toteutumiseen. Lähijunaliikennettä palveleva liityntäpysäköinti on mahdollista toteuttaa radan itäpuolen pysäköintialueella. Myös radan alikulkumahdollisuus on huomioitu.*

*Ritaportin lähijunaliikenteen seisakkeen aluevaraussuunnitelmassa on sovellettu Väyläviraston alueellisessa junaliikenneselvityksessä esitettyjä periaatteita sekä yleisiä seisakkeiden teknisiä mitoitusperiaatteita. Tilavarauksessa on huomioitu laiturin vähimmäispituus (120 m). Laitureita on mahdollista myöhemmin jatkaa huomioiden kaksoisraiteen ja turvalaitteen antamat mahdollisuudet ja niiden mukaiset edellytykset.*

*Ritaportin seisake on mahdollista toteuttaa vähintään 120 m pitkänä laiturina nykyisen pääraiteen itäpuolelle, joko suoraan pääraiteen viereen tai erilliselle laituriraiteelle. Molemmissa vaihtoehdoissa raiteet ja laiturei mahtuvat nykyiselle rautatiealueelle. Seisakkeen aluetarve on huomioitu Ritaportin asemakaavassa. Ritaportin seisake on myös mahdollista toteuttaa 120 m pitkänä laiturina nykyisen*



pääraiteen länsipuolelle erilliselle laituriraiteelle hyödyntäen kaksoisraidevarauksen tilaa. Laiturin kohdalla alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu puistoalueeksi (Ainonpuisto). Seisakkeen toteuttaminen pääradan länsipuolelle edellyttäisi todennäköisesti asemakaavamuutosta nykyisen Ainonpuiston alueella. Kaksoisraidetilanteessa laituriraide on mahdollista hyödyntää osana kaksoisraidetta. Tällöin myös laituria on mahdollista pidentää.

Asemakaava-alue rajautuu lännessä rautatiealueeseen (LR). Rautatiealueen alittavan yhteyden suunnittelu länteen on käynnistetty ja se on mahdollista toteuttaa alueen muun rakentamisen yhteydessä. Seisakkeen mahdollinen vaihtoehtoinen huoltotieyhteys rautatiealueen länsipuolella suunnitellaan tarvittaessa samassa yhteydessä kuin jalankulku- ja pyöräily-yhteyden yhdistäminen seisakkeen alikululta kaava-alueen länsipuoliseen Ainonpolkuun. Tämä alikulku tullaan toteuttamaan, kun Ritaportin kaava-alueen läntinen laita rakentuu. Esitetty alikulku toimii kaava-alueen läpikulkuliikenteen pääasiallisena jalankulku- ja pyöräily-yhteytenä länteen sekä kuntoreitin ohjeellisena linjauksena.

Asemakaavan kolmio- ja yleismääräyksissä on huomioitu rautatieliikenteestä aiheutuva värinä ja melu, ja määräyksiin on lisätty seuraava tarkennus istutuksista: "rautatiealueen läheisyyteen istutettavat puu- ja kasvilajit on valittava siten, etteivät ne aiheuta haittaa rautatiealueen toiminnalle."

## **2.2 Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, lausunto 28.8.2023**

### **"LAUSUNTO ASEMAKAVALUONNOKSESTA, HERUKKA JA RITAHARJU (RITAPORTTI)**

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

#### **Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö**

##### *Alueidenkäyttöryhmä*

Asemakaava mahdollistaa alueelle vähittäiskaupan suuryksiköiden korttelialueiden lisäksi liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita. Kaavassa on lisäksi mahdollistettu varautuminen lähijunaliikennöintiin sekä Herukka–Ahvenoja kuntoreitin jatkumiseen. Ritaportin asemakaava-alue liittyy Ritaharjun kaupunginosan yhdyskuntarakenteeseen kaava-alueen itälaidalle osoitetun uuden valtatie 4:n alituksen sekä uuden Raitotien liittymän kautta. Suunnittelualue on asemakaavoittamaton ja pääosin rakentamaton. Asemakaavaluonnoksessa rakennusoikeutta on suunniteltu yhteensä noin 72 600 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavaluonnos toteuttaa voimassa olevaa Uuden Oulun yleiskaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu aluekeskukseksi (C-1). Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualue on osoitettu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueeksi (kma), johon sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Ritaharjun – Ritaportin kehittämisalueella 120 000 kerrosneliometriä. Ritaharjun aluekeskuksessa vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla 70 000 kerrosneliometriä. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu rautatieliikenteen asemavaraus sekä kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.

Kaavassa suunnitteilla oleva kaupan mitoitus perustuu laadittuun Ritaportin kaupalliseen selvitykseen. Vaikutusten arviointia olisi hyvä täydentää kaupan mitoituksen osalta siten, että kaavaselostuksesta ilmenee Ritaharjun - Ritaportin rakennettujen vähittäiskaupan suuryksiköiden



kokonaistilanne: kuinka paljon vähittäiskaupan suuryksiköitä on kaavoitettu, mitä käsillä oleva asemakaava mahdollistaisi ja kuinka paljon kehittämisalueelle jää mitoituskaupan laajentamiseen tulevaisuudessa.

Ritaportin asemaakaavaluonnoksessa on tunnistettu joitakin ilmastovaikutuksia, mutta kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia ei kuitenkaan ole arvioitu. Oulun kaupungin tavoitellessa hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä, olisi tärkeää myös kaavoituksessa tutkia eri kaavaratkaisujen ilmastovaikutuksia. Ilmastovaikutusten arviointi tukee hyvää kaavatyötä ja auttaa tunnistamaan mahdollisuuksia haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen. Ilmastovaikutusten tunnistamisessa voidaan hyödyntää KILVA-työkalua (<https://www.ymparisto.fi/KILVA>).

ELY-keskus katsoo, että kaavan vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään kytkeytyvät kysymyksiin yhdyskuntarakenteesta ja kestävästä liikkumisesta, sekä maankäyttömuodon muutokseen, rakentamisesta aiheutuviin päästöihin sekä alueen energiaratkaisuihin. Kaavaluonnos ei ota huomioon alueen päästöjen minimointia. ELY-keskus suosittelee erilaisten kaavamääräysten käyttöä päästöjen vähentämiseksi. Esimerkiksi kaavamääräyksillä voidaan edellyttää kiertotalous- ja muiden vähähiilisten materiaalien käyttöä rakentamisessa. Kaavamääräyksillä voidaan myös tehdä energiaan liittyviä ratkaisuja ilmastovaikutusten vähentämiseksi.

Hankkeen sijainnin ja muuhun yhdyskuntarakenteeseen liittymisen lisäksi on kaavoituksessa hyvä huomioida ja tuoda esiin maankäytön muutosten vaikutukset alueen hiilitaseeseen. Kaavoituksessa on hyvä tuoda esiin, miten kaavaratkaisulla voidaan pienentää maankäytön muutosten hiilinielu- ja varastovaikutuksia kaava-alueella, kun peltoa ja metsää muuttuu rakennetuiksi alueiksi.

#### *Luonnonsuojeluryhmä*

Selvitykset: Kaavahankkeessa on tehty luonto- ja maisemaselvitys (maastotyöt v. 2021), joka sisältää mm. kasvillisuus- ja luontotyyppiselvityksen, pesimälinnustokartoituksen ja direktiivilajien selvityksen. Lisäksi on tehty erillinen selvitys uhanalaisen perhoslajin suoventokkaan (Nola karelica) esiintymisestä v. 2022. ELY-keskus pitää selvityksiä laadukkaina ja riittävinä. Luonto- ja maisemaselvitys sisältää mm. suositukset viherverkostoon varattaviksi alueiksi ja näiden välisiksi ekologisiksi käytäviksi sekä säilytettäväksi maisemapuiksi. Keskellä koillisesta lounaaseen suuntautuvaa viherkäytäväksi esitettyä aluetta, joka on myös osa VILMO-verkoston pääviherkäytävää, on luonnontilaisen kaltainen suoalue, jossa esiintyy uhanalaista suoluontotyyppiä ja joka on uhanalaisen, luonnonsuojelulain (9/2023) mukaisesti erityisesti suojeltavaksi lajiksi ehdolla olevan perhoslajin suoventokkaan elinympäristö. Uuden luonnonsuojelulain voimaan tulon jälkeen uutta luonnonsuojeluasetusta ei ole vielä annettu, mutta asetusluonnoksessa suoventokas on listattu erityisesti suojeltavaksi lajiksi (Isl 77 §). Molemmissa selvityksissä painotetaan suoalueen vesitalouden ja kasvillisuuden säilyttämistä nykytilassa, mikä on edellytys myös perhosesiintymän säilymiselle. Lisäksi viherverkoston osana säilytettäväksi esitetään kahta varttuneen kuusikon kuviota kaava-alueen itä-kaakkoislaidalla.

Selostusluonnoksessa luontoselvitysten tulokset ja suositukset referoidaan kattavasti luvussa 3.1.2 Luonnonympäristö ja sen arvot. Kaavan tavoitteeksi kuvataan ensisijaisesti kaupallisia ja muita palveluja tarjoavan aluekeskuksen suunnittelu. Viheryhteyksien säilyttämiseen ja kehittämiseen liittyviä tavoitteita ei ole lähtökohtaisesti asetettu, ja luontoselvityksissä tunnistettujen luontoarvojen turvaamista koskeva tavoite on noussut esille vasta prosessin aikana, joten kaavaluonnoksessa luontoarvoja on huomioitu vain osittain. Ekologinen yhteys ei toteudu VILMO-suunnitelman mukaisesti kaava-alueen kautta (luontoselvityksen suosituksessa kohde 2) vaan suunnittelualueen



pohjoispuolitse, mikä ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ei riitä turvaamaan suoalueen ekologista kokonaisuutta. Suoalueen puoliavoin ydinosa sijoittuu VL-merkinnällä (lähivirkistysalue) osoitetulle alueelle, mutta samaan vesitaloudelliseen kokonaisuuteen kuuluvat suon länsi- ja itäosat jäävät kortteleiden 251, 250, 249 ja Ritaportintien alle. Suoalueen vesitalouden säilymistä pyritään turvaamaan kaavamääräyksellä, jonka mukaan Ritakankaanpuiston länsi- ja itäpuolelle katualueen ja korttelin rajoille tulee asentaa pohjaveden virtauskatko. Kaavaselostuksesta ei ilmene, minkälainen rakenne pohjaveden virtauskatko olisi ja miten se turvaisi hydrologisen kokonaisuuden säilymisen, kun suuri osa kokonaisuudesta muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Lisäksi kaavamääräysten mukaan viheralueille tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman laajoja luonnontilaisen kaltaisia metsäalueita. Ympäristön laatua koskevista tavoitteista puuttuu kokonaan VL-alueella olevien suokasvillisuustyyppien ja suovenhokkaan elinympäristön nykytilan säilyttäminen, mitä ELY-keskus pitää puutteena. Selostusluonnoksen mukaan asemakaavan yhteydessä on laadittu ympäristön yleissuunnitelma (16.5.2023), josta esitetään ote kuvassa 38. Yleissuunnitelma ei ole mukana kaava-aineistossa, joten sen arviointi ei ole tässä mahdollista. Luontoselvityksessä osoitetuista merkittävistä kohteista jää huomioimatta myös kohteen 4 varttunut kuusikko Pohjantien varressa sekä pääsääntöisesti kaikki maisemapuut.

Kaavan luontovaikutusten arvioinnissa (s. 65) todetaan, että alueen luontoarvot säilyvät ennallaan. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan väitteellä ei ole ekologia perusteita eikä kaavaratkaisu turvaa selvityksissä osoitettuja luontokohteita, joista osa jää rakennettavien kortteleiden tai tieyhteyksien alle. VL-alueella sijaitsevan suoalueen kasvillisuuden ja uhanalaisen perhosen elinympäristön säilyminen pitkällä tähtäimellä on epävarmaa. Ritakankaanpuiston ja Ritaportinpuiston ekologinen viheryhteys on kapea eikä vaikuta toimivalta, koska Ritakankaantie katkaisee sen kahdesta kohtaa ja Ritaportinpuiston halkaisee jalankulku- ja pyörätie. Lisäksi ELY-keskuksen arvion mukaan jäljelle jääville VL-alueille kohdistuu entistä suurempi virkistyskäytön paine, mikä hydrologisten muutosten ohella todennäköisesti heikentäisi mm. suoalueen nykytilaa. ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksen vaikutusarviointia tulee luontovaikutusten osalta täydentää ja tarkistaa.

### **Ympäristönsuojeluyksikkö**

Asemakaavassa suunnitellaan Herukan ja Ritaharjun kaupunginosaan uusi ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien liike-, toimitila- ja teollisuusrakennusten sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten alue. Suunnittelualue sijaitsee valtatie 4:n, Raitotien sekä junaradan reunustamalla alueella. Kaavassa osoitetaan uusi katuyhteys (Ritakierros) moottoritien ali. Meluselvityksen kuvassa 3 on esitetty päiväajan melutilanne LAeq, 7–22 sisältäen myös kaavahankkeen rakennukset ja kadut (ml. Ritakierros -katu ja sen aiheuttama meluvallin osittainen purku ja korvaaminen uusilla meluntorjuntarakenteilla). Meluselvityksessä Ritakierros -kadun pohjoispuolelle (moottoritien itäpuolinen osuus) on mitoitettu meluvalli asutuksen suojaksi. Vallin yläpinnan korkeustaso on +16,5 ja valli liittyy suoraan olemassa olevaan valliin. Moottoritien puretun vallin korvaajaksi on mitoitettu sillalle 2,5 m korkea aita ja sen jatkeena 3,0 m korkea aita (korkeudet tp = tien pinta = lähimmän ajoradan reunan/sillan reunan pinnan taso). Meluselvityksessä on esitetty myös rakennusten julkisivujen äänieristystarve, jos rakennukseen halutaan sijoittaa asuin-, potilas- ja majoitushuoneita, tai opetus/kokoontumistiloja (kortteleissa 249 ja 254 äänitasoerovaatimus 32 dB-36 dB). Meluselvityksen mukaan asuin- ja hoitolaitosten osalta on tällöin huomioitava myös ulkopihojen meluntorjunta, jota meluselvityksessä ei ole huomioitu. Kaavakartalla olevan määräyksen mukaan korttelissa 249 tulee huomioida äänieristävyystarve rakennusten suunnitellun käyttötarkoituksen mukaan.



Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että mikäli kaavassa halutaan mahdollistaa asuin- ja hoitolaitosten sijoittaminen rakennuksiin, on meluselvityksessä tarkasteltava myös ulkopihojen meluntorjunta. Äänitasoerovaatimusta koskevaa kaavakartan määräystä on lisäksi täydennettävä siten, että se koskee myös korttelia 254. Mikäli ulkopihojen meluntorjuntaa ei selvitetä, asuin- ja hoitolaitosten sijoittaminen rakennuksiin on kiellettävä kaavamääräyksellä. Kaavakartalla tulee osoittaa meluselvityksen mukaiset meluvallit ja aidat ja esittää niiden likimääräinen sijainti ja likimääräinen korkeusasema ja antaa niitä koskeva kaavamääräys. Lisäksi tulee käyttää ajoitusmääräystä, joka velvoittaa rakentamaan meluesteenä toimivat rakenteet ennen melulle herkkien kohteiden ottamista käyttöön.

Asemakaava-alueen merkittävimmät viheralueet ovat Ritaportinpuisto sekä Ritakankaanpuisto suoalueineen. Ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, että melutason ohjearvot koskevat myös virkistysalueita. Meluselvitystä on tältä osin täydennettävä ja tarkasteltava ulkomelun ohjearvojen toteutuminen. Myös puiston käyttötarkoitus on tärkeää ottaa huomioon. Mikäli puistoa tms. virkistysaluetta ei voida sijoittaa kokonaisuudessaan vähämeluiselle alueelle, tulee ainakin leikki- ja muut runsaassa käytössä olevat oleskelualueet osoittaa vyöhykkeelle, jolla melutaso on päivällä < 55 dB tai suojata ko. kohteet melulta, edellistä vähemmän oleskeluun käytetyt osat voidaan osoittaa vyöhykkeelle, jonka melutaso on päivällä 55–60 dB ja osat, joilla ei normaalisti oleskella, voidaan osoittaa vyöhykkeelle, joilla päiväajan keskiäänitaso on 60–65 dB. Alueita, joilla päiväajan keskiäänitaso ylittää 65 dB, ei pääsääntöisesti sisällytetä puistoihin, vaan ne osoitetaan muuhun käyttöön (esim. suojaviheralue).

Meluselvityksessä tulee selkeästi esittää johtopäätökset ja mahdollisesti tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet. Meluselvityksen perusteella kaavassa tulee kaavamerkinnöin ja -määräyksin esittää riittävät toimenpiteet, joilla päästään alle melun ohjearvojen. Melutasot rakennusten eri korkeuksissa olisi myös hyvä selvittää, melutasot ovat yleensä suurempia ylimmissä kerroksissa.

### **Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue**

Liikennevastuualueella ei ole huomauttamista kaavaluonnokseen. Liikennevastuualue ja Oulun kaupunki ovat suunnittelun aikana käyneet vuoropuhelua mm. liikenteen yleissuunnitelman ja hulevesien hallinnan osalta. Kaavaluonnoksessa Raitotie on jalankulku- ja pyöräilyväylä osoitettu sovitusti katuna. Kestävien kulkumuotojen edistäminen on kaavaluonnoksen ratkaisussa huomioitu sekä jalankulun ja pyöräilyn että bussi- ja lähijunaliikenteen osalta.

### **Elinkeino, työvoima ja osaaminen -vastuualue**

Kaavoituksen tueksi on tehty erilliselvitys (Ritaportin kaupallinen potentiaali, WSP 2021), joka kuvaa perusteita kaupallisten palvelujen lisäämistarpeille, erityisesti päivittäistavarakaupan lisäykselle. Erikoistavarakaupalle on myös kaupungin pohjoisosissa tarve esimerkiksi rakentamisen ja remontoinnin erikoistavarat -osalta. Tällä hetkellä ne keskittyvät Oulun keskustan eteläpuolelle ja Kempeleeseen. Tämä tunnistetaan selvityksen kuvauksessa. Kuvauksessa tunnistetaan myös verkkokaupan lisäyksestä johtuva tarve kasvattaa liiketilojen kokoa, kun varastointi ja nouto vaativat aiempaa enemmän tilaa. Selostusluonnoksessa huomioidaan hyvin, että hankkeella on myönteinen vaikutus asukkaiden lähipalvelutarjontaan, asiointimatkat monella lyhenevät ja alueelle syntyy runsaasti uusia työpaikkoja. Kaavan vaikutusten arvioinnissa työpaikka-arvio on esitetty suhteellisen karkeasti – mainitaan "satoja" työpaikkoja."

*Kaavoituksen vastine:*





## Luonto- ja alueidenkäyttöyksikkö

### Alueidenkäyttöryhmä:

*Kaavaselostukseen on täydennetty jo kaavoitettujen, kaavan mahdollistavien sekä kaavoittamattomien potentiaalisten vähittäiskaupan suuryksiköiden laajuudet/kokonaisalat.*

*Asemakaavan vaikutusten arviointia on täydennetty. Kaavaselostuksen kohtaan "5.5. Kaavan vaikutukset" on mm. täydennetty erillinen osio "5.5.4 Vaikutukset ilmaston muutoksen hillintään ja sopeutumiseen", jossa on koottuna kaavan ilmastovaikutusten arviointi. Lisäksi kaavan vaikutuksia luonnonympäristöön on täydennetty ja tarkennettu konsultin toimesta.*

### Luonnonsuojeluryhmä:

*VILMO-suunnitelman mukainen pääviherkäytävä Pateniemen rantaan on kaavaehdotuksessa huomioitu täydentämällä ko. viherkäytävä/-verkosto noudattelemaan tarkemmin yleiskaavan ja VILMO-suunnitelmien mukaisia yleispiirteisiä rajoja. Lisäksi luonto- ja maisemaselvityksen mukaiset alueet, jotka tulee varata osaksi viherverkostoa, on pyritty huomioimaan asemakaavan maankäytössä siten, että ne yhdessä VILMO-suunnitelman kanssa muodostavat kaava-alueelle toimivan viherverkoston. Luonto- ja maisemaselvityksen mukaiset kaava-alueen sisäiset ekologiset käytävät on huomioitu paikallisen eläimistön ja kasvillisuuden tarpeisiin. Kaava-alueen itä-, länsi- ja etelälaitaa rajaavat ja rajoittavat liikenneväylät, jotka asettavat alueen ekologisten yhteyksien käytölle reunaehdotuksia ja rajoitteita.*

*Suovenhokkaan elinympäristön nykytilan säilyttämisen tavoitteet ja toimenpiteet on esitetty kaavaehdotukseen laaditussa erillisessä selvityksessä: Ritaportin kohdesuoalueen toimenpideraportti. Ympäristön laatua koskevat tavoitteet on täydennetty suoalueen kasvillisuustyyppien ja suovenhokkaan elinympäristön osalta.*

*Luonto- ja maisemaselvityksessä on esitetty kaksi (4. ja 5.) varttunutta kuusikkokuviota suunnittelualueella. Maankäytön suunnittelun ja maastokäynnin aikana on arvioitu niiden säilymisen edellytyksiä ja mahdollisuuksia. Asiantuntijoiden ja ohjausryhmän kesken on päädytty ratkaisuun, jossa eteläisempi (5.) kuusikoista säilytetään kokonaisuudessaan. Pohjoisempi (4.) kuusikko jää suurelta osalta uuden Ritakierroksen katulinjauksen alle, ja lopun säilyttämisen mahdollisuuksia tutkitaan jatkosuunnittelussa. Uusi, jo Ritaharjun keskuksen asemakaavassa osoitettu, katulinjaus Pohjantien alitse on teknisesti ainoalla mahdollisella sijainnilla esitetyssä kaavaehdotuksessa. Kaava-alueen maisemapuut on huomioitu suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan.*

### Ympäristönsuojeluyksikkö

*Asemakaava ei mahdollista asuin- tai hoitolaitosten sijoittamista kaava-alueelle. Asemakaavan kolmiomääräystä on täydennetty seuraavasti: "Kortteleissa 249 ja 253 tulee huomioida äänieristävyystarve rakennusten suunnitellun käyttötarkoituksen mukaan." Kaavakartalle on täydennetty melusuojausten kaavamääräys ja likimääräinen sijainti. Kaava-alueella ei ole osoitettu asutusta, joka käyttäisi lähivirkistysalueita käyttötarkoitukseltaan pitkäkestoiseen ja toistuvaan oleskeluun. Melutaso on selvitetty eri kerroksissa ja selvityksen kartalla on esitetty suurin melutason arvo.*

### Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue

*Lausunnosta ei aiheudu toimenpiteitä asemakaavatyöhön.*

### Elinkeino, työvoima ja osaaminen -vastuualue



Asemakaava mahdollistaa alueelle kymmenittäin uusia toimi- ja liiketiloja sekä jopa 200–600 työpaikkaa niin rakentamisen aikana kuin sen jälkeenkin. K-Citymarketin on jo yksistään arvioitu tuovan alueelle noin 200 työpaikkaa.

### **2.3 Pohjois-Pohjanmaan museo, lausunto 31.8.2023**

#### **”Lausunto, asemakaavaluonnos, Ritaportti, Oulu/Rakennettu kulttuuriympäristö**

Pohjois-Pohjanmaan museolta on pyydetty lausuntoa liittyen asemakaavaluonnokseen. Asemakaava koskee Oulun kaupungin Herukan ja Ritaharjun kaupunginosien osia. Suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Asemakaavalla muodostuvat Oulun kaupungin Herukan kaupunginosan korttelit 249–254.

Asemakaavassa suunnitellaan Herukan ja Ritaharjun kaupunginosaan uusi liike-, toimitila- ja teollisuusrakennusten sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten sekoittunut keskustatoimintojen alue, jonne voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualueen koko on n. 57 ha.

Suunnittelualue sijaitsee junanradan sekä Pohjantien välisellä metsäisellä alueella. Etelässä alue rajautuu Raitotiehen. Alueella on muutama käytöstä poistunut pihapiiri. Suunnittelualueella tai sen lähialueilla ei sijaitse arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai maisema-alueita. Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, että suunnittelualue on sopiva paikka ehdotetun kaltaiselle maankäytölle.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnokseen.”

*Kaavoituksen vastine:*

*Lausunnosta ei aiheudu toimenpiteitä asemakaavatyöhön.*

### **2.4 Telia, mielipide 26.6.2023**

”Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista Herukan ja Pateniemen kaupunginosan osaa koskeva asemakaava, Ritaportti asemakaava luonnokseen.”

*Kaavoituksen vastine:*

*Lausunnosta ei aiheudu toimenpiteitä asemakaavatyöhön.*

### **2.5 Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry, mielipide 30.8.2023**

#### **”Mielipide koskien Ritaportin asemakaavaluonnosta, (kaavatunnus 564-2527)**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnitella mm. Pateniemen, Herukan ja Ritaharjun kaupunginosa palveleva keskustatoimintojen alue, jossa sijaitsee monipuolisesti kaupallisia ja muita palveluja.

Suunnittelualueen pohjoisosassa on luonnontilaista suota, jossa esiintyy uhanalainen ja erityisesti suojeltava suoventokas. <https://www.suomen-perhoset.fi/suovenhokas/>. Suunnitelmassa suo on



merkitty osittain suojeltavaksi. Esitämme, että Ritakankaanpuisto pitäisi kokonaisuudessaan merkitä suojelualueeksi, jotta suoventuon ja muun arvokkaan suoluonnon olemassaolo turvataan. Lisäksi alueen kuivatuksessa tulee huomioida, että vesiä tulee johtaa suoalueelle ja varmistaa, että ympäröivän rakennettavaan alueen kuivatus ei aiheuta suon kuivumista laidoiltakaan.

SLL Oulu esitti OAS:n mielipiteen erityisesti arvokkaan kuusimetsän säilyttämistä suunnittelualueen itäosissa, mikä ei ehdotusvaiheessa toteudu. Sen sijaan korvaavasti Raitotien pohjoispuolinen, valtatie 4:n liittymää vierustava, varttunut kuusikko osoitetaan asemakaavassa säilytettäväksi. Tämä säilytettävä alue tulisi merkitä suojelualueeksi, sillä voimassa olevan metsien hoito- ja käyttösuunnitelman mukaan suojametsät ovat normaalisti harvennettavia metsiä, jolloin suojametsä kaavamerkintänä ei riitä turvaamaan metsän luontoarvoja.

Suunnitelman lintuselvitys on tehty väärään aikaan. Maastokäynnit on toteutettu 9.6. ja 12.6., jolloin aikaisin pesiviä lajeja, kuten taivaanvuohi, hömö- ja töyhtötiainen ja pohjansirkku ei välttämättä enää havaitse. Tietojemme mukaan alueella on laulanut erittäin uhanalainen hömötiainen mm. 14.-16.5.2022 ja lisäksi uhanalaisista lajeista on havaittu töyhtötiainen ja pyy. Nämä kaikki ovat sellaisia lajeja, jotka ovat huonosti havaittavissa kesäkuussa, jolloin suunnitelman selvitykset on tehty. Tämän vuoksi vakiintunut käytäntö on, että lintuselvitykset tehdään toukokuun puolivälin aikaan ja toinen laskenta kesäkuussa. Vähintään toukokuun lintulaskenta tai koko lintuselvitys on tehtävä uudestaan. Aiemmin vastaavissa tilanteissa tehdyt uusintaselvitykset ovat osoittaneet, että oikein ajoitetuilla selvityksillä löytyy jopa puolet enemmän lintuja kuin pelkillä myöhäisillä kesäkuun käynneillä.

Suunnittelun "tavoitteena on suunnitella alueesta helposti saavutettava myös muuten kuin henkilöautolla. Toiminnot sijoitetaan tiiviisti tukemaan jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä". Tavoitteet ovat kannatettavia, ja mm. baanayhteys ja lähijunaseisaketukevat alueen saavuttamista jalan ja polkupyörällä. Alustavissa maankäyttötarkasteluissa itse alueella liikkuminen jalan tai polkupyörällä on jäänyt huomattavasti vähemmälle huomiolle. Mielestämme alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota myös jalan ja polkupyörällä siirtymiseen alueen sisällä esimerkiksi pohjois-etelä -suunnassa. Tämä voi näkyä mm. riittäväillä yhteyksien määrällä sekä näiden yhteyksien priorisoimisella autoliikenteen edelle. Nämä ratkaisut lisäisivät alueen turvallisuutta.

Suunnittelun tavoitteena on laadukas keskustamainen ympäristö viheralueineen. Viheralueissa, mm. Ritaportinpuistossa tulisi korostaa paikallista, alueelle ominaista lajistoa ja luoda luonnon monimuotoisuutta lisääviä puistoja nurmikenttien sijaan. Viheryhteydet on kaavassa huomioitu kohtalaisesti. VILMO-suunnitelman mukainen viherkäytävä toteutuu moottoritien itäpuolelta kuntoreitin varressa olevaa viherkäytävää pitkin, joka jatkuu suunnittelualueella Ritakankaanpuiston ja Ritaportinpuiston kautta kohti junarataa ja Pateniemeen johtavaa viherkäytävää. Kaikkia Ritaportin luonto- ja maisemaselvityksen suosituksia ei ole kaavaluonnoksessa huomioitu. Selvityksessä suositeltiin alueen itäosan varttuneen kuusikon säilyttämistä. Kaavaluonnoksessa sitä ei ole kuitenkaan esitetty säästettäväksi. Esitämme, että kaavoituksessa vielä selvitetään, onko mahdollista säilyttää tämä metsä pääosin esimerkiksi tehostamalla korttelin maankäyttöä sen eteläosassa. Voisiko kaupan suuryksikön rakentaa kahteen kerrokseen? Keskustamaista rakentamista ei ole matala laaja marketti parkkialuekenttineen."

#### *Kaavoituksen vastine:*

*Ritakankaanpuiston merkitseminen kokonaisuudessaan suojelualueeksi voi vaikeuttaa tavoitteita suoventuon elinympäristön säilyttämiseksi. Asemakaavassa pyritään varmistamaan suoventuon esiintymisalueen puustoisuuden ja kosteusolosuhteiden säilyminen nykyisellään sekä*





lyhyellä että pitkällä aikavälillä kaavasuunnitelman toteuttamisen jälkeen. Kohdesuota ympäröivälle puustoiselle isovarapurämemuuttumalle osoitetaan kaavassa riittävä suojavyöhyke lähivirkistysalueena. Koko Ritakankaapuiston osoittaminen suojeltavana alueen osana (s) voi johtaa tarpeettomaan puustottumiseen, mikä taas voi johtaa suoalueen kuivumiseen. Lisäksi Ritakankaapuiston eteläosaan on varauduttava rakentamaan kunnallistekniikan rakenteita, minkä seurauksena koko puistoaluetta ei myöskään voida osoittaa suojeltavaksi.

Suovenhokkaan elinympäristön nykytilan säilyttämisen tavoitteet ja toimenpiteet on esitetty kaavaehdotukseen laaditussa erillisessä selvityksessä: Ritaportin kohdesuoalueen toimenpideraportti. Luonnontilaisen kaltaisen suoalueen nykyisen vesitasapainon säilyttämisen tavoitteena on mahdollistaa suovenhokkaan ravintokasvien menestyminen kohdesuon luonnontilaisen kaltaisella osalla. Suoalueelle ei tulla johtamaan tarpeetonta vesimäärää ja kohdesuon pohjavedenpintaa seurataan. Kohdesuon vesitasapainon muutoksissa on myös huomioitava ilmastomuutoksen vaikutukset, joista tarkemmin raportissa.

Luonto- ja maisemaselvityksessä on esitetty kaksi (4. ja 5.) varttunutta kuusikkokuviota suunnittelualueella. Maankäytön suunnittelun ja maastokäynnin aikana on arvioitu niiden säilymisen edellytyksiä ja mahdollisuuksia. Asiantuntijoiden ja ohjausryhmän kesken on päädytty ratkaisuun, jossa eteläisempi (5.) kuusikoista säilytetään kokonaisuudessaan. Pohjoisempi (4.) kuusikko jää suurelta osalta uuden Ritakierroksen katulinjauksen alle, ja lopun säilyttämisen mahdollisuuksia tutkitaan jatkosuunnittelussa. Uusi, jo Ritaharjun keskuksen asemakaavassa osoitettu, katulinjaus Pohjantien alitse on teknisesti ainoalla mahdollisella sijainnilla esitetyssä kaavaehdotuksessa, ja tämä katuyhteys tulee palvelemaan joukkoliikenteen tarpeita. Kaava-alueen maisemapuut on huomioitu suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan.

Raitotien varrella sijaitseva varttunut kuusikko sijoittuu kaavaehdotuksessa suojaviheralueelle ja se on tarkemmin osoitettu säilytettävän puuston määräyksellä, mikä on riittävä metsän säilymiseksi. Lisäksi kaavan yleismääräyksessä on tarkennettu seuraavasti: "Lähivirkistys- ja suojaviheralueilla tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman laajoja luonnontilaisen kaltaisena säilytettäviä metsäalueita. Alueen rakentamisen aikana lähivirkistys- ja suojaviheralueilla kaadettujen puiden tilalle tulee pyrkiä istuttamaan korvausistutuksia."

ELY-keskus pitää selvityksiä laadukkaina ja riittävinä, ja lintuselvityksen tekijä täydentää: "Keväällä 2021 toukokuun 20. päivästä kuun loppuun vallitsi melko viileä ja tuulinen ajanjakso, joten maalinnuston pesimälinnustonselvitykset aloitettiin säätilan lämmitessä heti kesäkuun alussa Oulun eteläisillä kohteilla. Ensimmäinen maastokäynnin optimi ajankohta Ritaportin selvitysalueella olisi ollut vallitsevan säätilan lämmitessä touko/kesäkuun vaihteessa. Selvitysalueen pesimälinnuston arvioinnin kannalta kahden käyntikerran selvitystä voidaan pitää kuitenkin luotettavana. Kartoituskäynti toteutetaan niin, että mikään paikka selvitysalueella ei jää yli 25 metrin päähän kulkureitistä. Näin havaintoja saadaan myös varhain pesintänsä aloittaneilta linnulta, joiden emolinnut varoittelevat aktiivisesti pesäpaikan läheisyydessä. Selvitysalueen pohjoisosassa ja selvitysalueen pohjoispuolella on uhanlaiselle hömötiaiselle suotuisaa elinympäristöä, jossa läjin esiintyminen on mahdollista."

"Ritaportin selvitysalue on pääosin metsäistä aluetta, jossa vesilintujen ja kahlaajien suosimaa pesimäaikaista elinympäristöä on hyvin niukasti. Kartoitusmenetelmänä käytetään maalinnuston kartoitushjeita (Luomus 2022), joiden mukaan ensimmäinen maastokäynti voidaan tehdä Pohjois-Suomessa vallitsevan säätilan mukaan 20.5 alkaen."



Linnustoselvityksen tekijän mukaan hömötiaiselle suotuisa elinympäristö rajautuu luonto- ja maisemaselvityksen pohjoislaidalle, Timonsuon ja Risuniityntien pohjoispuolelle, joka on pitkälti kaava-alueen ulkopuolella.

Kadut ja liikenne -yksikkö on käynnistänyt pääpyörätieverkon päivitystyön, ja liikkuminen kaava-alueella jalan ja polkupyörällä on huomioitu riittävässä tasossa. Alueelta pohjoiseen, kohti Risuniityntietä, suuntaava jalankulun ja pyöräilyn väylä on linjattu siten, että se voidaan tarvittaessa rakentuessaan liittää osaksi olevaa Eeralantietä, mikä mahdollistaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyden pohjoisesta. Oleva Eeralantie jatkuu asemakaava-alueen ulkopuolella yksityistienä, johon kaupunki ei voi ohjata liikennettä. Herukan ja Pateniemen pyörätieverkon täydennykset eivät ole osa Ritaportin asemakaavaa, eikä niitä käsitellä tässä asemakaavassa; vaikkakin liityntämahdollisuudet on huomioitu. Seisakkeelta on osoitettu varaus jalankulku- ja pyöräily-yhteydelle etelään Raitotien yli, jolloin etelästä suuntautuva liikenne voidaan myös linjata seisakkeelle vaihtoehtoista reittiä pitkin. Itä-länsisuuntaan on esitetty pyöräbaanatasoinen jalankulun ja pyöräilyn väylävaraus. Rautatiealueen (LR) alittavan yhteyden suunnittelu länteen on käynnistetty ja se on mahdollista toteuttaa alueen muun rakentamisen yhteydessä.

Ritaportin kaava-alueelle liittyy neljä jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyttä. Nykyisen Eeralantien alikulun kautta tuleva väylä jatkuu Ritaportintien varrella pohjoiseen. Ritaharjusta tulevan Ritakierroksen alikulun yhteyteen on mitoitettu jalankulun ja pyöräilyn väylä molemmin puolin katua. Ritakierroksen etelän puoleinen jalankulun ja pyöräilyn väylä (Ritaportinpolku) jatkuu Ritaharjusta Ritaportin alueen halki uuteen rautatien alikulkuun ja edelleen rautatien länsipuoliselle Ainonpolulle. Ritaportinpolun aluevaraus on tehty pyöräbaanan mitoitushjeen mukaisesti. Alueen pohjoispuoliselta Risuniityntieltä on varattu ohjeellinen yhteys rautatien alitukselle. Toinen pohjoiseen suuntautuva jalankulun ja pyöräilyn väylä voi sijaita Ritaportintien varrella.

Jalankulkua ja pyöräilyä varten on esitetty uusia väyliä ja alueen saavutettavuus eri suunnista on hyvä. Alueen halki on varaus pyöräbaanatasoinen väylälle, jonka jalankulku- ja pyöräilyolosuhteet ovat erinomaiset. Ritaportin baanayhteyden liittäminen Linnanmaan suunnasta kuitenkin vaatii vielä Ritaharjun keskuksessa lisäsuunnittelua ja rakentamista.

Joukkoliikenteelle on esitetty kattavasti pysäkkejä kaava-alueen sisällä. Moottoritietä pitkin liikennöivien pitkän matkan linja-autojen pysäkit rampeilla ovat kohtuullisen matkan päässä kaava-alueesta. Lähijunalikennettä varten on tehty varaus lähijunaseisakkeelle, joka sijoittuu lähelle suunnittelun alueen toimintoja ja on kävely- ja etenkin pyörämatkan päässä nykyasutuksesta. Joukkoliikenteen linjojen kiertäessä alueen kautta on joukkoliikenteen saavutettavuus hyvä. Mikäli joukkoliikenne kulkee vain Raitotietä pitkin, on joukkoliikenteen saavutettavuus kohtalainen.

Jalankulku- ja pyöräilyliikenne risteää vilkkaimmista auto- ja raideliikenteen väylistä eritasossa, joten sujuvuus ja turvallisuus ovat hyvällä tasolla. Kaava-alueen sisällä vilkkaimmat suojatiet ovat kiertoliittymien yhteydessä ja kulkevat saarekkeiden kautta.

Kaava-alueelta pohjoiseen suuntaavaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Oulun kaupunki ei lähtökohtaisesti voi osoittaa yleistä jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä yksityisten omistamille maille.

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmassa (VILMO 2014) on esitetty Ritaportin alueelle nykyinen viheralueverkosto ja yleispiirteinen itä-länsisuuntainen pääviherkäytävä Pateniemen rantaan. Myös rakentamiseen varatut alueet on esitetty kyseisellä kartalla; sen aikaisen tiedon mukaan. Kaavoitusvaiheessa suunniteltavia alueita tarkastellaan tarkemmassa mittakaavassa

ja yleispiirteiset rakentamisen rajaukset saattavat hiukan muuttua. Pääperiaatteena kuitenkin on, että viherverkosto ja -yhteydet säilyvät.

VILMO-suunnitelman mukainen pääviherkäytävä Pateniemen rantaan on kaavaehdotuksessa huomioitu täydentämällä ko. viherkäytävä/-verkosto noudattelemaan tarkemmin yleiskaavan ja VILMO-suunnitelmien mukaisia yleispiirteisiä rajoja. Lisäksi luonto- ja maisemaselvityksen mukaiset alueet, jotka tulee varata osaksi viherverkosta, on pyritty huomioimaan asemakaavan maankäytössä siten, että ne yhdessä VILMO-suunnitelman kanssa muodostavat kaava-alueelle toimivan viherverkoston. Luonto- ja maisemaselvityksen mukaiset kaava-alueen sisäiset ekologiset käytävät on huomioitu paikallisen eläimistön ja kasvillisuuden tarpeisiin. Kaava-alueen itä-, länsi- ja etelälaitaa rajaavat ja rajoittavat liikenneväylät, jotka ovat asettaneet alueen ekologisten yhteyksien käytölle reunaehtoja ja rajoitteita.

Ympäristön yleissuunnitelma on kaavavaihetta varten laadittu viitesuunnitelma, jossa ei esitetä vielä ympäristöä ja viheralueita kasvilajien tarkkuudella. Yleissuunnitelmassa esitetään viheralueiden luonne ja rakentamisen taso. Rakennettavien viheralueiden monimuotoinen kasvilajisto huomioidaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Kaupungin viheralueiden kunnossapidossa on viime aikoina pyritty muuttamaan leikattuja nurmialueita niityiksi, ja selvittämään niittyverkoston toteutumista. Luonnon monimuotoisuus pyritään huomioimaan viheralueiden suunnittelussa. Yleisillä viheralueilla ja liikenneviheralueilla on jatkosuunnittelussa mahdollista tutkia luontopohjaisia ratkaisuja.

*Korttelin tehostamisesta ja kahteen tasoon rakentamisesta:*

*kaupan toimijoiden mukaan rakentamista tulee joka tapauksessa kahteen kerrokseen tekniikan ja taustatoimintojen osalta. Kaava-alueella sallitaan ja mahdollistetaan useampaan kerrokseen rakentaminen, mutta kaava-alue on toiminnoiltaan sen luonteinen, että tulevat toiminnot, kuten vähittäiskaupan, liikuntapalvelujen ja suurikokoisia pelikenttiä mahdollistavat liiketilat, tulee voida toteuttaa myös yhteen tasoon. Ko. korttelissa on kaavaehdotukseen vähennetty rakennusoikeutta 1000 k-m<sup>2</sup>.*

## **2.6 Oulun polkupyöräilijät ry, mielipide 31.8.2023**

### **”Asemakaavalla on hyviä tavoitteita**

Asemakaavan selostuksessa on hyviä tavoitteita: Tavoitteena on ”useampaa suuraluetta palveleva Uuden Oulun yleiskaavan mukainen aluekeskus, jossa sijaitsee monipuolisesti kaupallisia ja muita palveluja kuten päivittäistavara- ja erikoistavara- ja liikuntapalveluja. Toimintojen sijoittelussa tavoitellaan jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen saavutettavuutta, edistäen kestävien kulkumuotojen käyttöä Oulun kaupunginvaltuuston vuonna 2022 hyväksymien strategisten lähtökohtien mukaisesti.”

### **Hankala sijainti**

Ritaportin sijainti rautatien ja Pohjantien rajaamalla alueella on hankala lähtökohta toimivan aluekeskuksen rakentamiselle kun rautatie ja Pohjantie estävät tehokkaasti alueelle pääsyn viereisiltä asuntoalueilta. Valtio ja Oulun kaupunki tekivät muutama vuosi sitten mittavan investoinnin Raitotien ja Pohjantien väliseen liittymään, millä tehtiin mahdolliseksi autolla pääsy Ritaportin alueelle. Joukkoliikenteen käyttäjille lisättiin tässä yhteydessä Raitotielle pysäkki, mutta jalankulkijoille ja pyöräilijöille ei tehty yhtään avausta alueelle pääsyy.

### **Hanke ja tavoitteet ovat ristiriidassa**

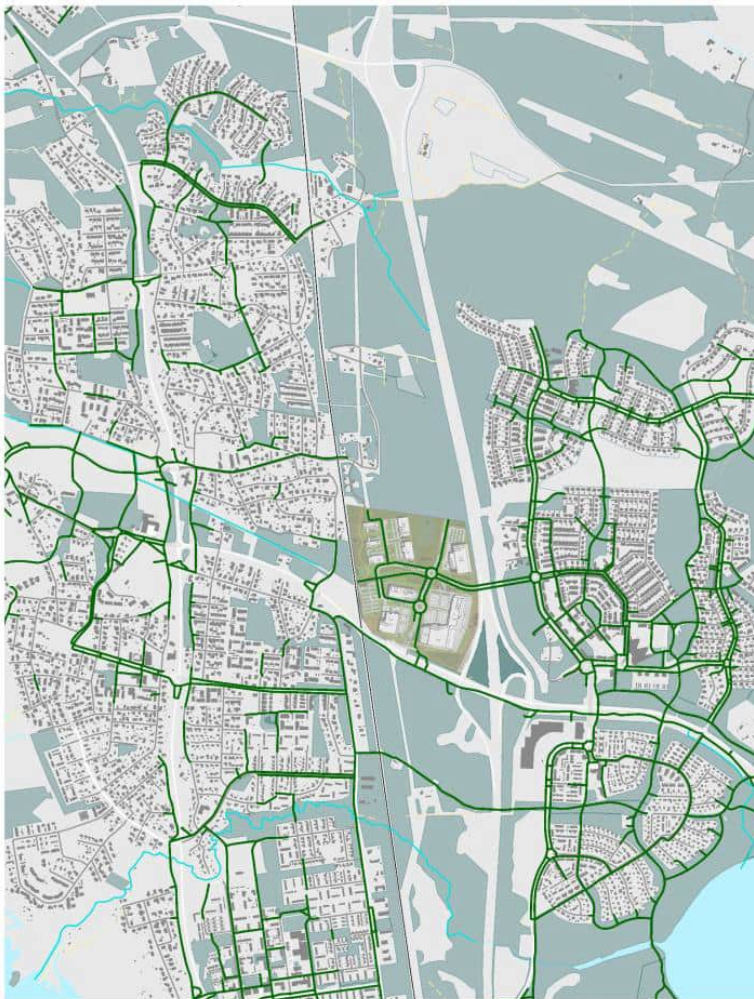


Asemakaavassa on varauduttu uuteen alikulkuun Herukan puolelle ja sitä käyttäen kiitettävän hyvätasoisien pyörätien ja jalkakäytävän rakentamiseen alueen läpi Herukasta Ritaharjuun. Tämä pyörätie tarjoaisi samalla myös huomattavasti oikeasevan uuden yhteyden Herukan ja Ritaharjun välille.

Asemakaavan esittelytilaisuudessa valitettavasti kuulimme, että tätä Herukan puolen asukkaille oleellisen tärkeätä rautatien alikulua ei aiota rakentaa tämän hankkeen yhteydessä. Alikulun rakentaminen on jäämässä odottamaan hyvin epävarmassa tulevaisuudessa olevan paikallisjuna-aseman toteutusta. Tämä lähtökohta romuttaa käytännössä asemakaavalle asetetut tavoitteet saavutettavuudesta jalan ja pyörällä. Tilanne, jossa lähitaloista melkein näköetäisyydellä olevaan aluekeskukseen pitää kiertää kaukaa, on myös vaarallinen. Tällainen tilanne johtaa helposti oikopolkuihin rautatien poikki.

### **Ritaportti lisää kaupunkirakenteen autoriippuvuutta**

Ritaportin alueen suurin vaikutus on kaupunkirakenteellinen. Kauppa ja palvelut menevät paikkaan, joka avataan vain autolla saavutettavana. Ritaportin rakentaminen osaltaan vaikuttaa olemassa olevien alueiden palveluiden vähenemiseen ja autoilupainotteisuus autoilun kulkutapana lisääntymiseen. Julkimainituista tavoitteista huolimatta vaikutus on päinvastainen kuin mihin kestävän maankäytön tulisi pyrkiä.



*Kuva 1. Asemakaavaluonnoksen mukainen pyörätieverkko Ritaportin liikkeiden avatuessa. Ritaharjussa on kattava pyörätieverkosto ja sieltä pääsee Ritaporttiin helposti polkupyörälläkin. Herukan ja Pateniemen pyörätieverkosto on heikko ja yhteydet Ritaporttiin ovat pitkät ja mutkikkaat.*

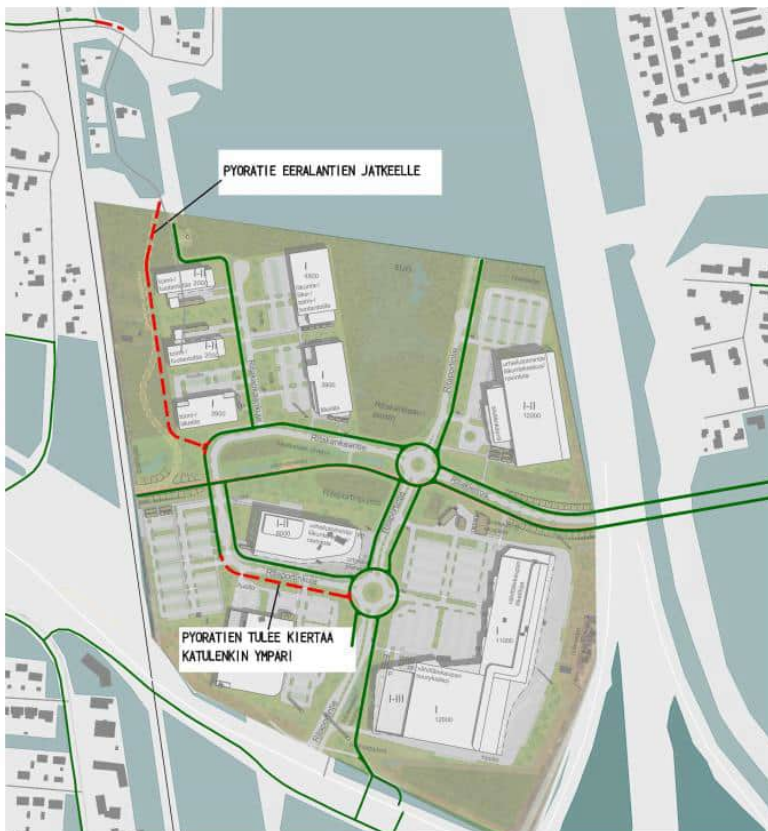
## **Ristiriita kaupunkistrategian ja asemakaavan tavoitteiden kanssa tulee korjata nopeasti**

Ratasilta kuuluu asemakaava-alueeseen, joten esitämme, että radan alittavan sillan suunnittelu käynnistetään välittömästi ja sillan rakentaminen budjetoidaan tuleviin talousarvioihin. Herukan puolen asemakaavan muutos tulee käynnistää myös välittömästi, jotta Ritaportin läpäisevä pyörätie voidaan yhdistää Herukan puolella olevaan pyörätiehen.

### **Muutosehdotukset asemakaavaan**

#### **Eeralantie on tärkeä saapumisreitti Herukan pohjoisosista**

Niin kauan kuin asemakaavassa olevaa rautatien alitusta ei ole, ainoa pyöräilyreitti Herukan puolelta on Risuniityntien alikulun ja Eeralantien kautta. Välttämätöntä on huolehtia siitä, että Eeralantie on liikennöitävässä kunnossa ja talvikunnossapidossa heti alueen ensimmäisten liikkeiden avautuessa. Jatkossakin Eeralantie tulee olemaan tärkeä pyöräreitti, koska Ritaporttia varaudutaan laajentamaan myöhemmin pohjoiseen. Asemakaavaluonnoksen mutkaisen linjauksen sijasta Eeralantie tuleekin tuoda suoraan Ritakankaantielle.



*Kuva 2.  
Ehdotukset  
asemakaavan  
pyörätieverkon  
parannuksiksi.*

### **Luonnoksen pyörätieverkostoa on täydennettävä**

Asemakaavaluonnoksessa pyörätie vaihtaa puolta Ritakankaantien ja Ritaportintien muodostamalla lenkillä, mikä tekee alueen sisällä jalan ja pyörällä liikkumisesta hankalaa. Ulkokaarten pyörätien tulisikin olla jatkuva.

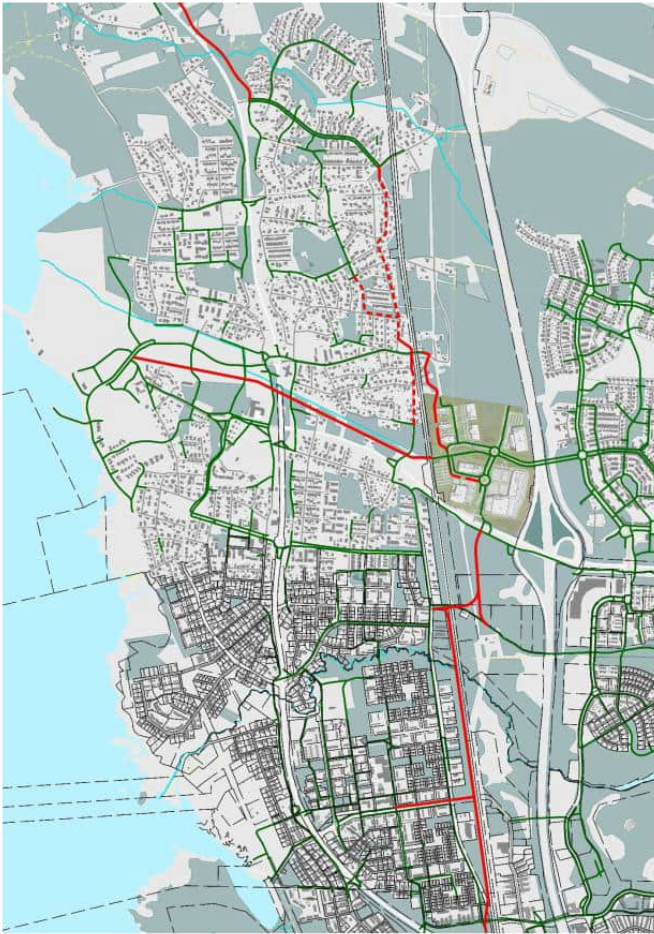
### **Herukan ja Pateniemen pyörätieverkko vaatii myös parannuksia**

Pateniemi ja Herukka ovat rakentuneet pieninä paloina pitkän ajan kuluessa. Tästä historiasta johtuen näiden alueiden pyörätieverkko on hyvin puutteellinen ja huonosti valmistautunut Ritaportin tuomaan uuteen asiointisuuntaan. Erillisprojektina tulisikin käynnistää Pateniemen ja Herukan





alueiden pyöräliikenteen yleissuunnitelman laatiminen. Haluamme tässä esittää jo joitain ideoita pyörätieverkon täydennyksiksi.



*Kuva 3  
Herukan pohjoisosista on mahdollista luoda sujuva yhteys Ritaporttiin vain muutamia reitin katkoskohtia täydentämällä*

*Sahan ratapenkkää hyödyntäen saataisiin helposti sujuva pyörätie Pateniemenrannasta Ritaporttiin*

*Vahtolanpolun tasoylikäytävä on joka tapauksessa poistettava ja korvattava alikululla. Alikulun kautta on rakennettavissa oikaiseva pyörätie Ritaporttiin. Tämän kautta syntyy myös vaihtoehtoinen yhteys Kuivasrannalta Ritaporttiin*

#### *Kaavoituksen vastine:*

*Ritaportin asemakaava on Oulun maankäytön toteuttamisohjelman 2022–2026 mukainen hanke ja toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa, jossa alue on osoitettu C-1 merkinnällä: "Alue varataan useampaa suuraluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta- soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla — — Ritaharjun aluekeskuksessa 70 000 kerrosneliometriä.*

*Ritaharju on Oulun suurimpia kasvualueita, ja Ritaportin kaupallinen potentiaali (2021) -selvityksen mukaan Ritaportin alueella on mm. kasvupotentiaalia 1–2 hypermarketille. Selvityksen potentiaali perustuu tutkittuun laskennalliseen päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan, kaupallisten palveluiden ja tilaa vaativan kaupan tulevaisuuden lisätarpeeseen pitkällä aikavälillä. Suunnitteluvarauksen saaneen Kesko Oyj:n mukaan alueelle on jo pitkään toivottu K-Citymarkettia asiakaspalautteiden perusteella, ja ko. toimija on ollut hakijana alueelle jo vuodesta 2009 lähtien, kun Oulun kaupunki ensimmäisiä kertoja haki alueelle kaupallista toimijaa.*

*Kadut ja liikenne -yksikkö on käynnistänyt pääpyörätieverkon päivitystyön, ja liikkuminen kaava-alueella jalan ja polkupyörällä on huomioitu riittävällä tasolla. Alueelta pohjoiseen, kohti*





Risuniityntietä, suuntaava jalankulun ja pyöräilyn väylä on linjattu siten, että se voidaan tarvittaessa rakentuessaan liittää osaksi olevaa Eeralantietä, mikä mahdollistaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyden pohjoisesta. Oleva Eeralantie jatkuu asemakaava-alueen ulkopuolella yksityistienä, johon kaupunki ei voi ohjata liikennettä. Herukan ja Pateniemen pyörätieverkon täydennykset eivät ole osa Ritaportin asemakaavaa, eikä niitä käsitellä tässä asemakaavassa; vaikkakin liityntämahdollisuudet on huomioitu. Seisakkeelta on osoitettu varaus jalankulku- ja pyöräily-yhteydelle etelään Raitotien yli, jolloin etelästä suuntautuva liikenne voidaan myös linjata seisakkeelle vaihtoehtoista reittiä pitkin. Itä-länsisuuntaan on esitetty pyöräbaanatasoinen jalankulun ja pyöräilyn väylävaraus. Rautatiealueen (LR) alittavan yhteyden suunnittelu länteen on käynnistetty ja se on mahdollista toteuttaa alueen muun rakentamisen yhteydessä.

Ritaportin kaava-alueelle liittyy neljä jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyttä. Nykyisen Eeralantien alikulun kautta tuleva väylä jatkuu Ritaportintien varrella pohjoiseen. Ritaharjusta tulevan Ritakierroksen alikulun yhteyteen on mitoitettu jalankulun ja pyöräilyn väylä molemmin puolin katua. Ritakierroksen etelän puoleinen jalankulun ja pyöräilyn väylä (Ritaportinpolku) jatkuu Ritaharjusta Ritaportin alueen halki uuteen rautatien alikulkuun ja edelleen rautatien länsipuoliselle Ainonpolulle. Ritaportinpolun aluevaraus on tehty pyöräbaanan mitoitusohjeen mukaisesti. Alueen pohjoispuoliselta Risuniityntieltä on varattu ohjeellinen yhteys rautatien alitukselle. Toinen pohjoiseen suuntautuva jalankulun ja pyöräilyn väylä voi sijaita Ritaportintien varrella.

Jalankulkua ja pyöräilyä varten on esitetty uusia väyliä ja alueen saavutettavuus eri suunnista on hyvä. Alueen halki on varaus pyöräbaanatasoinen väylälle, jonka jalankulku- ja pyöräilyolosuhteet ovat erinomaiset. Ritaportin baanayhteyden liittäminen Linnanmaan suunnasta kuitenkin vaatii vielä Ritaharjun keskuksessa lisäsuunnittelua ja rakentamista.

Joukkoliikenteelle on esitetty kattavasti pysäkkejä kaava-alueen sisällä. Moottoritietä pitkin liikennöivien pitkän matkan linja-autojen pysäkit rampeilla ovat kohtuullisen matkan päässä kaava-alueesta. Lähijunalikennettä varten on tehty varaus lähijunaseisakkeelle, joka sijoittuu lähelle suunnittelualueen toimintoja ja on kävely- ja etenkin pyörämatkan päässä nykyasutuksesta. Joukkoliikenteen linjojen kiertäessä alueen kautta on joukkoliikenteen saavutettavuus hyvä. Mikäli joukkoliikenne kulkee vain Raitotietä pitkin, on joukkoliikenteen saavutettavuus kohtalainen.

Jalankulku- ja pyöräilyliikenne risteää vilkkaimmista auto- ja raideliikenteen väylistä eritasossa, joten sujuvuus ja turvallisuus ovat hyvällä tasolla. Kaava-alueen sisällä vilkkaimmat suojatiet ovat kiertoliittymien yhteydessä ja kulkevat saarekkeiden kautta.

Kaava-alueelta pohjoiseen suuntaavaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Oulun kaupunki ei lähtökohtaisesti voi osoittaa yleistä jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä yksityisten omistamille maille.

Asemakaavan tavoitteiden mukaisesti liikenneverkko on tiivis ja tehokas sekä suunniteltu joukkoliikenteen tarpeisiin. Lähtökohtaisesti kaava-alueella saa autojen pysäköintipaikkoja toteuttaa maantasoon enintään pysäköintinormin mukaisen minimivaatimuksen verran, ja sen ylittävät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintirakennukseen. Esimerkiksi liiketilöiden asiakaspysäköintipaikkojen mitoitus on pienempi kuin mitä alueen pysäköintinormin mukainen sijainti osoittaa. Pyöräpysäköintipaikkojen mitoituksessa noudatetaan pysäköintinormia, ja ne tulee toteuttaa runkolukittavina, sääsuojattuina ja sisääntuloalueiden yhteyteen.

## 2.7 Mieli pide

“Luonto- ja maisemaselvitys tulee huomioida suunnitelmissa tärkeimpänä ohjaavana tekijänä. Alueet jotka on merkitty osaksi viherverkostoa on jyrätty rakentamisen tieltä. Tällaiseen ei ole varaa. (Sen sijaan kaupan kokojen pienentämiseen ja kulutuksen vähentämiseen meillä on varaa ja pakko).

Vanhan puuston säilyttäminen alueen eteläpäässä on marginaalista luontoarvojen huomiointia.”







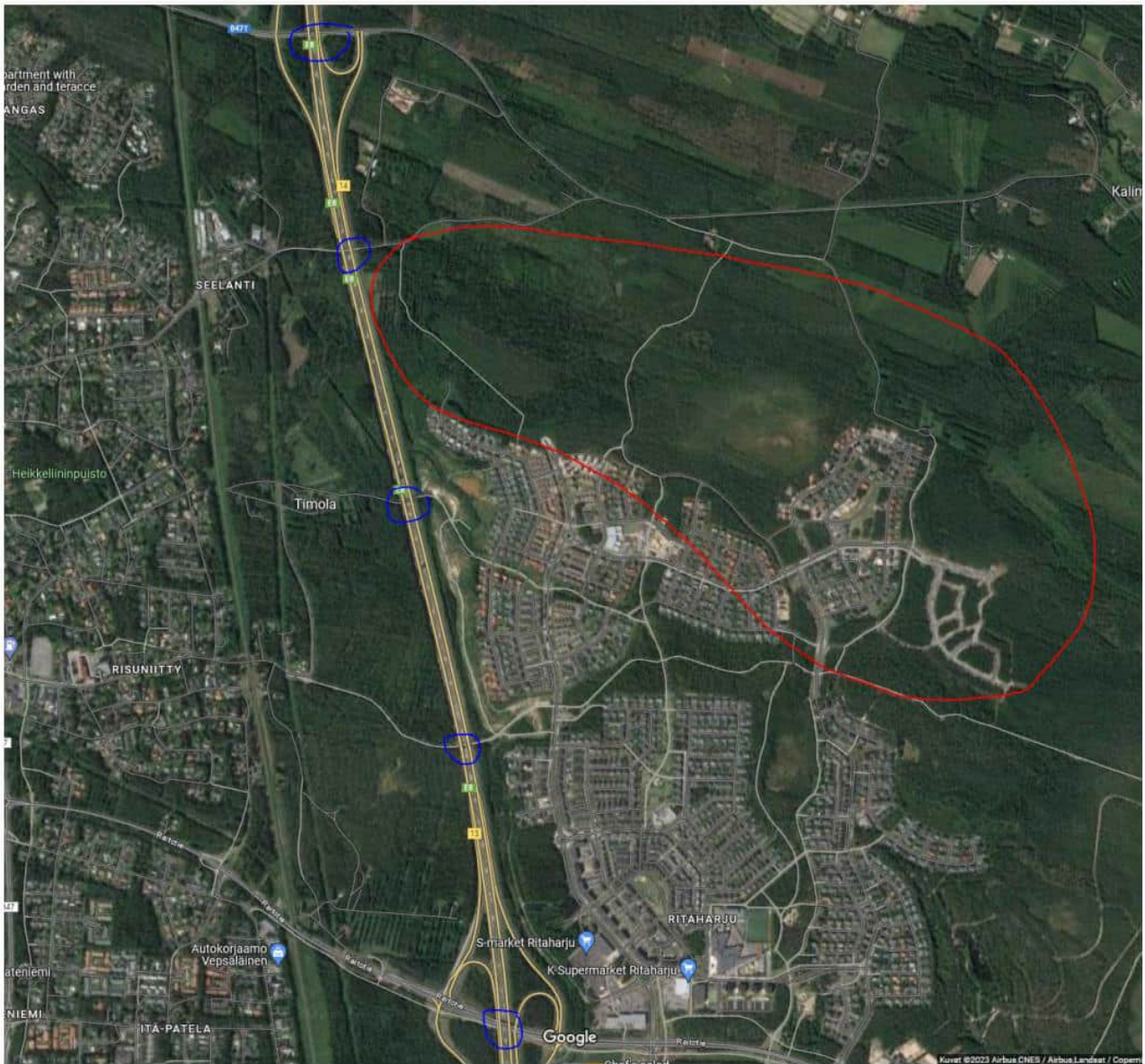
“Alueen kulkuyhteydet pohjautuvat yksityisautoiluun. Olemassa olevia moottoritien alitus- ja ylitysmahdollisuuksia löytyy viisi kappaletta jo valmiiksi. Ritaharjun alueen kehittäminen jatkuu pohjois- / koillisosassa ja näiden alueiden liikennöintiin tulee panostaa. Näitä asioita ei voida käsitellä erikseen, vaikka eivät kuulu juuri tähän kaavaluonnokseen.”

“Alueen liikennejärjestelyt tulee suunnitella kokonaisuutena. Ritaharjun alue on Oulun suurin asuinalue ja sen liikennettä ohjautuu tällä hetkellä ainoastaan eteläosaan.”

“Suunniteltu alikulku vain lisää painetta etelä-/länsiosan liikennemääriin. Ritaharjun alueen rauhattomuus näkyy jo nyt liikennemäärissä alueen eteläosissa.”

“Suunnitellun kauppakeskittymän saavuttaa autolla helposti käyttämällä Raitotien yhteyttä. Pyöräily- ja kävelytiet voidaan muokata olemassaolevista yhteyksistä.”





**Kaavoituksen vastine:**

*Suovenhokkaan elinympäristön nykytilan säilyttämisen tavoitteet ja toimenpiteet on esitetty kaavaehdotukseen laaditussa erillisessä selvityksessä: Ritaportin kohdesuoalueen toimenpideraportti. Luonnontilaisen kaltaisen suoalueen nykyisen vesitasapainon säilyttämisen tavoitteena on mahdollistaa suovenhokkaan ravintokasvien menestyminen kohdesuon luonnontilaisen kaltaisella osalla. Suoalueelle ei tulla johtamaan tarpeetonta vesimäärää ja kohdesuon pohjavedenpintaa seurataan. Kohdesuon vesitasapainon muutoksissa on myös huomioitava ilmastomuutoksen vaikutukset, joista tarkemmin raportissa.*

*Luonto- ja maisemaselvityksessä on esitetty kaksi (4. ja 5.) varttunutta kuusikkoviota suunnittelualueella. Maankäytön suunnittelun ja maastokäynnin aikana on arvioitu niiden säilymisen edellytyksiä ja mahdollisuuksia. Asiantuntijoiden ja ohjausryhmän kesken on päädytty ratkaisuun, jossa eteläisempi (5.) kuusikoista säilytetään kokonaisuudessaan. Pohjoisempi (4.) kuusikko jää suurelta osalta uuden Ritakierroksen katulinjauksen alle, ja lopun säilyttämisen mahdollisuuksia tutkitaan jatkosuunnittelussa. Uusi, jo Ritaharjun keskuksen asemakaavassa osoitettu, katulinjaus Pohjantien*



*alitse on teknisesti ainoalla mahdollisella sijainnilla esitetyssä kaavaehdotuksessa, ja tämä katuyhteys tulee palvelemaan joukkoliikenteen tarpeita. Kaava-alueen maisemapuut on huomioitu suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan.*

*Raitotien varrella sijaitseva varttunut kuusikko sijoittuu kaavaehdotuksessa suojaviheralueelle ja se on tarkemmin osoitettu säilytettävän puuston määräyksellä, mikä on riittävä metsän säilymiseksi. Lisäksi kaavan yleismääräyksessä on tarkennettu seuraavasti: "Lähivirkistys- ja suojaviheralueilla tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman laajoja luonnontilaisen kaltaisena säilytettäviä metsäalueita. Alueen rakentamisen aikana lähivirkistys- ja suojaviheralueilla kaadettujen puiden tilalle tulee pyrkiä istuttamaan korvausistutuksia."*

*Kadut ja liikenne -yksikkö on käynnistänyt pääpyörätieverkon päivitystyön, ja liikkuminen kaava-alueella jalan ja polkupyörällä on huomioitu riittävällä tasolla. Alueelta pohjoiseen, kohti Risuniityntietä, suuntaava jalankulun ja pyöräilyn väylä on linjattu siten, että se voidaan tarvittaessa rakentuessaan liittää osaksi olevaa Eeralantietä, mikä mahdollistaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyden pohjoisesta. Oleva Eeralantie jatkuu asemakaava-alueen ulkopuolella yksityistienä, johon kaupunki ei voi ohjata liikennettä. Herukan ja Pateniemen pyörätieverkon täydennykset eivät ole osa Ritaportin asemakaavaa, eikä niitä käsitellä tässä asemakaavassa; vaikkakin liityntämahdollisuudet on huomioitu. Seisakkeelta on osoitettu varaus jalankulku- ja pyöräily-yhteydelle etelään Raitotien yli, jolloin etelästä suuntautuva liikenne voidaan myös linjata seisakkeelle vaihtoehtoista reittiä pitkin. Itä-länsisuuntaan on esitetty pyöräbaanatasoinen jalankulun ja pyöräilyn väylävaraus. Rautatiealueen (LR) alittavan yhteyden suunnittelu länteen on käynnistetty ja se on mahdollista toteuttaa alueen muun rakentamisen yhteydessä.*

*Ritaportin kaava-alueelle liittyy neljä jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyttä. Nykyisen Eeralantien alikulun kautta tuleva väylä jatkuu Ritaportintien varrella pohjoiseen. Ritaharjusta tulevan Ritakierroksen alikulun yhteyteen on mitoitettu jalankulun ja pyöräilyn väylä molemmin puolin katua. Ritakierroksen etelän puoleinen jalankulun ja pyöräilyn väylä (Ritaportinpolku) jatkuu Ritaharjusta Ritaportin alueen halki uuteen rautatien alikulkuun ja edelleen rautatien länsipuoliselle Ainonpolulle. Ritaportinpolun aluevaraus on tehty pyöräbaanan mitoitushjeen mukaisesti. Alueen pohjoispuoliselta Risuniityntieltä on varattu ohjeellinen yhteys rautatien alitukselle. Toinen pohjoiseen suuntautuva jalankulun ja pyöräilyn väylä voi sijaita Ritaportintien varrella.*

*Jalankulkua ja pyöräilyä varten on esitetty uusia väyliä ja alueen saavutettavuus eri suunnista on hyvä. Alueen halki on varaus pyöräbaanatasoinen väylälle, jonka jalankulku- ja pyöräilyolosuhteet ovat erinomaiset. Ritaportin baanayhteyden liittäminen Linnanmaan suunnasta kuitenkin vaatii vielä Ritaharjun keskuksessa lisäsuunnittelua ja rakentamista.*

*Joukkoliikenteelle on esitetty kattavasti pysäkkejä kaava-alueen sisällä. Moottoritietä pitkin liikennöivien pitkän matkan linja-autojen pysäkit rampeilla ovat kohtuullisen matkan päässä kaava-alueesta. Lähijunaliikennettä varten on tehty varaus lähijunaseisakkeelle, joka sijoittuu lähelle suunnittelualueen toimintoja ja on kävely- ja etenkin pyörämatkan päässä nykyasutuksesta. Joukkoliikenteen linjojen kiertäessä alueen kautta on joukkoliikenteen saavutettavuus hyvä. Mikäli joukkoliikenne kulkee vain Raitotietä pitkin, on joukkoliikenteen saavutettavuus kohtalainen.*

*Jalankulku- ja pyöräilyliikenne risteää vilkkaimmista auto- ja raideliikenteen väylistä eritasossa, joten sujavuus ja turvallisuus ovat hyvällä tasolla. Kaava-alueen sisällä vilkkaimmat suojatiet ovat kiertoliittymien yhteydessä ja kulkevat saarekkeiden kautta.*



*Kaava-alueelta pohjoiseen suuntaavaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Oulun kaupunki ei lähtökohtaisesti voi osoittaa yleistä jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä yksityisten omistamille maille.*

*Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmassa (VILMO 2014) on esitetty Ritaportin alueelle nykyinen viheralueverkosto ja yleispiirteinen itä-länsisuuntainen pääviherkäytävä Pateniemen rantaan. Myös rakentamiseen varatut alueet on esitetty kyseisellä kartalla; sen aikaisen tiedon mukaan. Kaavoitusvaiheessa suunniteltavia alueita tarkastellaan tarkemmassa mittakaavassa ja yleispiirteiset rakentamisen rajaukset saattavat hiukan muuttua. Pääperiaatteena kuitenkin on, että viherverkosto ja -yhteydet säilyvät.*

*VILMO-suunnitelman mukainen pääviherkäytävä Pateniemen rantaan on kaavaehdotuksessa huomioitu täydentämällä ko. viherkäytävä/-verkosto noudattelemaan tarkemmin yleiskaavan ja VILMO-suunnitelmien mukaisia yleispiirteisiä rajoja. Lisäksi luonto- ja maisemaselvityksen mukaiset alueet, jotka tulee varata osaksi viherverkostoa, on pyritty huomioimaan asemakaavan maankäytössä siten, että ne yhdessä VILMO-suunnitelman kanssa muodostavat kaava-alueelle toimivan viherverkoston. Luonto- ja maisemaselvityksen mukaiset kaava-alueen sisäiset ekologiset käytävät on huomioitu paikallisen eläimistön ja kasvillisuuden tarpeisiin. Kaava-alueen itä-, länsi- ja etelälaitaa rajaavat ja rajoittavat liikenneväylät, jotka ovat asettaneet alueen ekologisten yhteyksien käytölle reunaehtoja ja rajoitteita.*

*Kaavan rakenteessa on tarkasteltu alueen kehittymistä tulevaisuudessa. Alue rakentuu aikanaan kysynnän ja alueen tarjonnan mukaisesti. Pohjantien nykyiset alitukset eivät sovellu palvelemaan kaavan mukaista alueen käyttöä ja joukkoliikennettä. Esimerkiksi lähimpänä Raitotien rampeja/liittymää sijaitseva valtatie 4:n alitus palvelee siinä kulkevaa kuntorataa, joka toimii myös talvella hiihtolautana eikä täten sovellu esimerkiksi pyöräliikenteen käyttöön; ko. alitus on tarkoitus jättää virkistyskäyttöön, eikä sekoittaa ajoneuvoliikenteeseen. Timolan ja Seelantin alitukset ovat jo liian pohjoisessa palvellakseen tätä kaavoitettavaa aluetta. Suunniteltava alue rajautuu jo ennen edellä mainittua virkistyskäyttöön jätettävää alitusta.*

## **2.8 Mieli pide**

*”Asun uuden asemakaavan vaikutusalueella Aionokujalla Kävin kuulemassa Ritaportin suunnitelmia ja haluaisin yhden parannusehdituksen mukaan. Sain käsityksen, että ensinmäisessä vaiheessa ei uudelle alueelle ei tehtäisi pyörätie liittymää junaradan ali Pateniemen suunnasta. Mielestäni olisi tärkeää tämä saada mukaan jo ensinmäisessä vaiheessa, koska muuten vaaralliset junan raiteen ylitykset lisääntyvät. Teen etätöitä ja näen päivittäin, kun ihmiset menevät junaraiteen yli tai kävelevät siinä. Pelkään että jos alikulkua ei tehdä lisäänty junaraiteen ylitykset ja todennköisyys onnettumuudelle lisääntyy. Sikäli outoa kun Rajalylän Vahtolakujalle vasta tehtiin paremmat junavaroitukset systeemit ja nyt tällä alueella, jossa lapset ym liikkujat menee jatkuvasti radan yli epävirallisia ylityksiä pitkin, niin mielestäni olisi loogista ottaa junaradan alitus mukaan jo ensinmäisessä vaiheessa.”*

*Kaavoituksen vastine:*

*Rautatien alittavan jalankulun ja pyöräilyn yhteyden suunnittelu on käynnistetty ja se on mahdollista toteuttaa alueen muun rakentamisen yhteydessä.*



## 2.9 Mieli pide

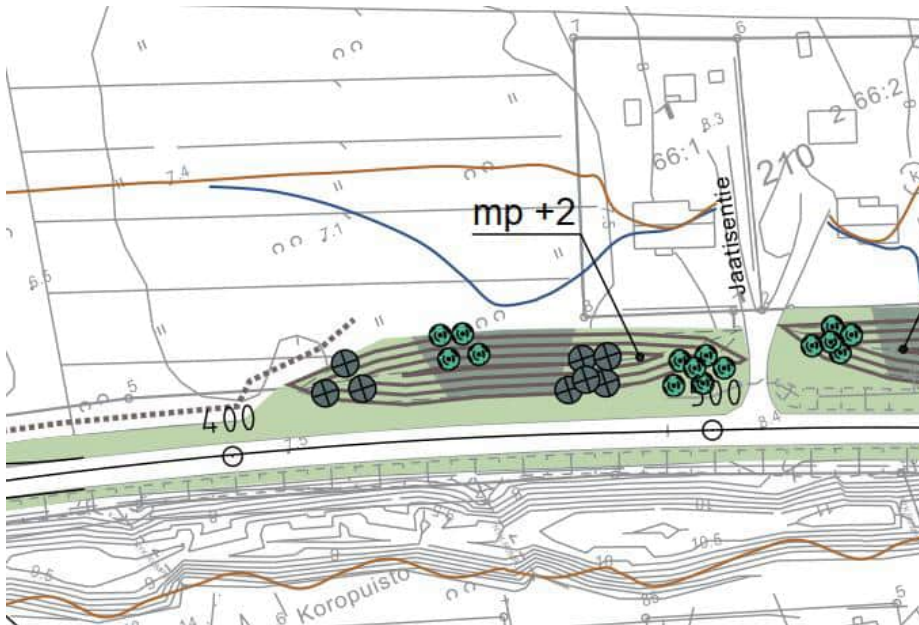
”Ritaportin rakentaminen muuttaa Raitotien liikennettä niin paljon, että liikkuminen Jaatisentieltä Raitotielle, niin autolla kuin pyörällä, muuttuu mahdottomaksi ja vaaralliseksi. Samoin meluhaitta lisääntyy 100 %, jo Patelanrannan rakentaminen on lisännyt Raitotien liikennettä huomattavan paljon.

Hyväksymme Ritaportin asemakaavan vain sillä ehdolla, että asemakaavassa suunniteltu kevyenliikenteen väylä ulottuu Jaatisentielle saakka ja että kohdallemme rakennetaan äänivalli tai ääntä eristävä aita sekä Jaatisentien kohdalle levike kääntymistä varten. Nämä muutokset on tehtävä heti ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Jaatisentie molemmilla puolilla olevat ns. puistot ovat myös niin hoitamattomia, että ovat enempi kauhistus kuin kaunistus.”

*Kaavoituksen vastine:*

*Rautatien alittavan jalankulun ja pyöräilyn yhteyden suunnittelu on käynnistetty ja se on mahdollista toteuttaa alueen muun rakentamisen yhteydessä. Raitotien varressa ei ole varausta jalankulun ja pyöräilyn yhteyden rakentamisella Jaatisentielle asti. Herukan ja Pateniemen pyörätieverkon täydennykset eivät ole osa Ritaportin asemakaavaa, eikä niitä käsitellä tässä asemakaavassa; vaikkakin liityntämahdollisuudet on huomioitu.*

*Raitotien alhainen nopeusrajoitus (50 km/h) yhdessä Jaatisentien vähäisen liikennemäärän kanssa ei aiheuta tarvetta rakentaa levennystä Jaatisentielle kääntyville. Jaatisentien kohdalle on tutkittu tulevaisuuden melusuojaustarpeisiin, meluvalleja Raitotien toimenpideselvityksessä (Tekninen lautakunta, 2009), minkä osalta voidaan todeta, että Raitotien liittymän vaatimien turvallisten näkemäalueiden vuoksi melusteellä ei saavuteta melulta suojaavaa vaikutusta vaan liittymä vuotaa melua.*



*Ote Raitotien ympäristön yleissuunnitelmasta (Raitotien toimenpideselvitys, Tekninen lautakunta 2009).*

## 2.10 Mieli pide



”Ritaportin asemakaavaluonnoksessa metsäalueelle ollaan kaavoittamassa kauppoja, liiketiloja ja mm. pysäköintilaitos niin, että koko tällä hetkellä lähiluonnon virkistysalueena oleva metsäalue tuhoutuu. Tällä hetkellä alue on lähiseudun asukkaiden aktiivisessa käytössä mm. kuntoiluun, koiranulkoilutukseen, maastopyöräilyyn ja marjanpimintaan.

Lähiluonnolla on valtava merkitys etenkin kaupunkilaisille. Metsähallituksen Luontoon.fi -sivuston mukaan luonto vaikuttaa positiivisesti terveyteen ja hyvinvointiin tutkitusti ainakin kolmea kautta:

- Fyysinen aktiivisuus lisääntyy luonnossa, sillä luonto houkuttelee liikkumaan. Liikumme luonnossa huomaamattamme reippaammin kuin sisätiloissa, vaikka liikunta tuntuu kevyemmältä. Tutkimusten mukaan suomalaiset valitsevat liikuntapaikakseen mieluiten luonnonympäristön. Ulkona liikkuvien on todettu lähtevän uudestaan herkemmin liikkeelle kuin sisätiloissa liikkujan, minkä lisäksi lähiluontoliikunta on saavutettavaa toisin kuin maksullinen sisäliikunta tai kaukana sijaitseva, mahdollisesti rakennettu luontokohde. Luonnossa liikkuminen lisää lastenmotorisia kykyjä, houkuttelee lapsia liikkumaan luontaisesti monipuolisesti, sekä vaikuttaa lapsiin ja nuoriin rauhoittavasti. (Lähde:

[www.luontoon.fi/terveyttajahyvinvointialuonnosta/luontoliikunta](http://www.luontoon.fi/terveyttajahyvinvointialuonnosta/luontoliikunta))

- Luonto elvyttää ja auttaa palautumaan stressistä: keskittymiskyky paranee ja syke ja verenpaine voivat madaltua. Nykyinen, nopeatempoinen ja jatkuvaa huomiota vaativa elämä altistaa monet stressille ja uupumukselle. Stressi taas on yhteydessä elimistön tulehdustilaan ja kroonisiin sairauksiin. Luonnossa liikkumisen on todettu alentavan verenpainetta ja sykettä, sekä stressihormoni kortisolin pitoisuutta elimistössä. Lihasjännitys alenee ja koettu terveys ja hyvinvointi kohenevat. Helposti saavutettavassa lähiluonnossa liikkumisessa on positiivisia vaikutuksia useisiin nykypäivän terveys- ja hyvinvointihaasteisiin, kuten liikunnan vähentymiseen, istuvaan elämäntapaan sekä näiden myötä syntyviin riskeihin sairastua mm. sydän- ja verisuonitauteihin tai 2-tyyppin diabetekseen. Luonnossa liikkumisella on myös myönteisiä vaikutuksia psyykkiseen terveyteen ja sosiaaliseen hyvinvointiin. Tutkimukset osoittavat myös, että monimuotoinen luonto rikastuttaa ihmisen mikrobiomia, vahvistaa immuunitasapainoa ja jopa suojaa sairauksilta

(Lähteet: [www.luontoon.fi/terveyttajahyvinvointialuonnosta/stressinhallinta](http://www.luontoon.fi/terveyttajahyvinvointialuonnosta/stressinhallinta) sekä [www.sitra.fi/artikkelit/planetaarinen-terveys-rakentuu-luontoyhteydelle/](http://www.sitra.fi/artikkelit/planetaarinen-terveys-rakentuu-luontoyhteydelle/))

- Luonnossa liikkuminen edistää sosiaalista hyvinvointia ja yhteisöllisyyttä: suhtaudumme myönteisesti muihin ihmisiin, ja mielialamme kohenee luonnossa nopeasti. Luontoympäristöllä on todettu olevan ominaisuuksia, jotka saavat voimaan paremmin myös sosiaalisesti. Luonnonläheisyyden, luonnossa oleskelun ja toimimisen on todettu saavan ihmiset ajattelemaan myönteisemmin muista ihmisistä, sekä itsestä. (Lähde: [www.luontoon.fi/terveyttajahyvinvointialuonnosta/yhteisollisyys](http://www.luontoon.fi/terveyttajahyvinvointialuonnosta/yhteisollisyys))

Sytä hakeutua luontoon on useita: kuntoliikunta ja terveyden edistäminen, luonnon kokeminen, rentoutuminen ja rauhoittuminen, tarve päästä pois melusta ja saasteista, psyykinen hyvinvointi ja yhdessäolo oman seurueen kanssa. Ritaportin suunnittelussa tulee säilyttää mahdollisimman paljon lähiasukkaille tärkeää lähiluontoa, erityisesti metsää ja erityisesti marjametsää, sekä ottaa huomioon jo nyt kuuluva voimakas melu moottoritiltä, jota metsäalue vaimentaa Herukan ja Pateniemen suuntaan. Mikäli metsäalue tuhoetaan, melu lisääntyy moninkertaisesti.

### **Luonnon monimuotoisuus**



Oulun kaupungin ympäristöohjelman mukaan "Luonto on kaikkien saavutettavissa". Ouka.fi -sivuston mukaan "Oulu on luonnonläheinen kaupunki, joka huomioi maankäytössä virkistysarvot, sekä ekologisten verkostojen laadun, saavutettavuuden, määrään ja kytkeytyneisyyden." Ympäristöohjelman mukaan myös luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen tai parantaminen huomioidaan kaikessa maankäytön suunnittelussa.

Ympäristöministeriön Ympäristö-sivustolla määritellään luonnon monimuotoisuus näin: "Luonnon monimuotoisuus tarkoittaa maapallon lajien ja eliöyhteisöjen kirjoa sekä lajien sisäistä perinnöllistä vaihtelua. Monimuotoisuus on kuin luonnon vastustuskyky. Se auttaa luontoa sopeutumaan muuttuviin olosuhteisiin, kuten ilmastonmuutokseen ja tauteihin. Myös ihmisen hyvinvointi on riippuvainen monimuotoisesta luonnosta."

Luonnon monimuotoisuus on kuitenkin uhattuna kaikkialla maailmassa, myös Oulussa. Suomen eliölajeista 12 prosenttia ja luontotyypeistä 48 prosenttia on uhanalaisia. Monimuotoisuuskato on maailmanlaajuinen ilmiö, ja edetessään se horjuttaa taloutta ja vaarantaa maapallon elämän. Luontokadon suurimmat syyt Suomessa ovat maankäytön muutokset kuten metsätalous, maatalous ja rakentaminen sekä satunnaistekijät, saastuminen ja ilmastonmuutos. (Lähde: [www.ymparisto.fi/fi/kestava-arki/suojele-lahiluontoa](http://www.ymparisto.fi/fi/kestava-arki/suojele-lahiluontoa))

Kuten aiemmin todettiin, lähiluonnolla on lukuisia positiivisia vaikutuksia alueen asukkaille, minkä lisäksi se pitää yllä ekosysteemipalveluita mm. tukien luonnon monimuotoisuutta, vaimentaa melua ja toimii viherkäytävänä, mutta luonnolla on myös itseisarvo.

### **Ylikulutus**

Sitran asiantuntijoiden Elina Dravikin ja Liisa Pietolan mukaan ihmisen hyvinvointi ja muunluonnon tila ovat tiiviisti kytköksissä toisiinsa. Tätä kutsutaan planetaariseksi terveydeksi.

Dravikin ja Pietolan mukaan tulee tukea ja priorisoida luontopohjaisia ratkaisuja niin asuinympäristössä ja työpaikoilla kuin luonnon metsissä ja maaseudulla. Ne tuottavat samanaikaisesti hyötyä niin terveydelle, luonnolle kuin kansantaloudelle.

Dravikin ja Peltolan mukaan tarvitaan luontoa kunnioittavaa päätöksentekoa sekä ratkaisuja, jotka toimivat käytännössä ja joiden taloudellinen vaikutus voidaan jakaa yhteiskunnassa reilusti ja oikeudenmukaisesti. ([www.sitra.fi/artikkelit/planetaarinen-terveys-rakentuu-luontoyhteydelle/](http://www.sitra.fi/artikkelit/planetaarinen-terveys-rakentuu-luontoyhteydelle/))

Myös kansalaisille tulisi antaa mahdollisuus rakentaa luonnon hyvinvointia kulutuskäyttäytymisellään ja arjen päätöksillä.

Kaavaluonnoksen liitteenä on Ritaportin kaupallisen potentiaalin selvitys. Epäselväksi jää, onko suunnitelluille erikoisliikkeiden tuotteille oikea tarve, vai luodaanko ihmisille tarpeita tuomalla alueelle uusia liikkeitä. Alueella on jo mm. kymmeniä erikoisliikkeitä sisältävä Ideapark-ostoskeskus, ja kuuden kilometrin päässä on Ruskon alue kymmenine erikoisliikkeineen.

Luonnonvarojen ylikulutus on juurisyy sekä luontokadolle että ilmastonmuutokselle. Käytämme luonnonvaroja yli kestävyden rajojen ja tuotamme luonnonvaroista hyödykkeitä tavoilla, jotka kiihdyttävät ilmastonmuutosta. Luontokadon, ilmastonmuutoksen ja ylikulutuksen hillitseminen pitäisi olla kaiken suunnittelun lähtökohtia, ei tarpeettomien tarpeiden luominen eikä turha rakentaminen.

Oulun kaupungin ympäristöohjelman mukaan "Kasvamme kestävästi". Suunnittelun lähtökohtana tulisi olla sen tarkastelu, mikä on tarpeellista ja kestävää kasvua ja rakentamista. Onko sitä uusien hypermarkettien tai erikoisliikkeiden rakentamista alueelle, jossa on jo kymmeniä erikoisliikkeitä?"





*Kaavoituksen vastine:*

*Kaavarajauksen pohjoispuolella, eli suunnittelualueen ulkopuolella säilyy kuntorata (Herukka-Ahvenoja), joka toimii talvella myös hiihtolatuna. Alueelta tulee olemaan jatkossakin yhteys laajoille metsä- ja virkistysalueille, ja kaavalla mahdollistetaan ulkoilureitin jatkuminen Pateniemen suuntaan. Lisäksi kaavan tavoitteena on myös mahdollistaa alueella sisäliikuntatiloja ja liikuntapalveluja tukemaan lähialueiden asukkaiden hyvinvointia.*

*Alueelle laadittu meluselvitys on huomioitu suunnitelmissa ja jatkosuunnittelussa huomioidaan ulkoalueiden melun raja-arvot. Tärinä- ja runkomeluarvot on huomioitu suunnitelmissa ja kaavassa. Puusto toimii meluntorjunnassa varsin huonosti, vaikka melunlähteen visuaalisena esteenä se toimisikin. Rakennukset, jotka vierustavat liikenneväyliä, toimivat meluntorjunnassa tehokkaammin kuin kapea metsäalue.*

*Ritaportin asemakaava on Oulun maankäytön toteuttamisohjelman 2022–2026 mukainen hanke ja toteuttaa Uuden Oulun yleiskaavaa, jossa alue on osoitettu C-1 merkinnällä: "Alue varataan useampaa suuraluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla — — Ritaharjun aluekeskuksessa 70 000 kerrosneliometriä.*

*Asemakaava-alueen pohjoisosa on osittain V-aluetta eli virkistysaluetta, joka varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen.*

*Kaavahankkeessa on tehty tarvittavat selvitykset, joita ELY-keskus pitää laadukkaina ja riittävinä. Alueen luontoarvot on huomioitu asemakaavassa. Erityisesti alueella sijaitsevan kohdesuon ja siellä elävän suovenhokkaan elinympäristön nykytilan säilyttämisen tavoitteet ja toimenpiteet on esitetty kaavaehdotukseen laaditussa erillisessä selvityksessä: Ritaportin kohdesuoalueen toimenpideraportti.*

*Ritaharju on Oulun suurimpia kasvualueita, ja Ritaportin kaupallinen potentiaali (2021) -selvityksen mukaan Ritaportin alueella on kasvupotentiaalia mm. 1–2 hypermarketille. Selvityksen potentiaali perustuu tutkittuun laskennalliseen päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan, kaupallisten palveluiden ja tilaa vaativan kaupan tulevaisuuden lisätarpeeseen pitkällä aikavälillä. Suunnitteluvarauksen saaneen Kesko Oyj:n mukaan alueelle on jo pitkään toivottu K-Citymarkettia asiakaspalautteiden perusteella, ja ko. toimija on ollut hakijana alueelle jo vuodesta 2009 lähtien, kun Oulun kaupunki ensimmäisiä kertoja haki alueelle kaupallista toimijaa.*

## **2.11 Mieli-pide**

**"Palaute Oulun kaupungin Herukan ja Ritaharjun kaupunginosien osia koskevaan asemakaavaan Ritaportti, kaavatunnus 564-2527**



### **Asemakaavan tarkoitus**

Alue on osa Ritaharjun aluekeskusta ja alueelle on suunnitteilla kaupallinen keskittymä monipuolisine palveluineen. Valmisteilla oleva asemakaava-alue tulee palvelemaan lähimarkkina-alueiden Ritaharjun, Pateniemen ja Kaijonharjun lisäksi Kellon, Haukiputaan ja Iin alueen asukkaita.

### **Palaute nähtävillä olevaan asemakaavaan**

Palvelutarjonnan tuleva laajeneminen on tervetullut lisä jo alueen hyvään palvelutarjontaan. Palvelutarjonta tuo kuitenkin mukanaan lisääntyvää liikennettä Raitotiellä, eikä pelkästään kaavan tarkastelualueella vaan myös Haukiputaantien ja Ritaportin väliselle osuudelle.

Asemakaavan laadinnassa on vain tarkasteltu liikenne- ja meluhaittaa kaupallista toimintaa olevalle suunnittelualueelle. Ritaportin asemakaavan selostuksessa kuitenkin todetaan, että kaava-alueen uudet toiminnot lisäävät ajoneuvoliikennettä merkittävästi. Liikenneselvityksen ennusteen mukaan vuonna 2040 olisi liikennemäärä Ritaportin ja Haukiputaantien välisellä osuudella noin 16 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, kun sen nyt on 7 000 -8 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ramboll oli selvityksessään 2008 arvioinut, että nykyinen liikennemäärä olisi saavutettu vasta vuonna 2030.

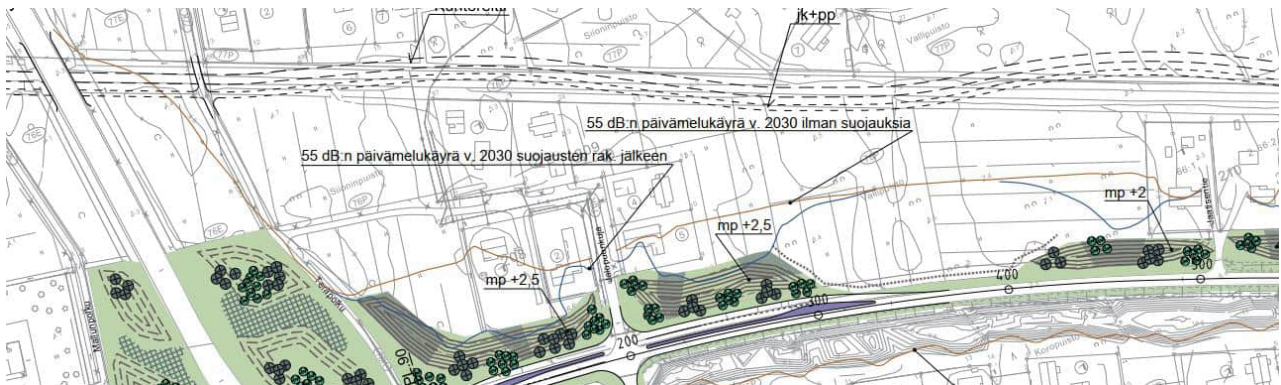
Koska Ritaportin kaava-alueen vaikutukset ulottuvat laajemmalla alueelle Raitotietä mm. Ritaportin ja Haukiputaantien väliselle osuudelle, tulisi tämä osuus ottaa mukaan suunnitteluun varmistamaan Raitotien varren asuinalueiden liikenneturvallisuus, liikkuminen ja liikennemelun torjunta. Rambollin vuonna 2008 tekemän selvityksen mukaan vuonna 2030 Raitotiellä Haukiputaantien ja Pohjantien välisellä osuudella melusuojaustarve on myös Raitotien pohjoispuolella oleville asuintonteille (Jalopuuntie ja Jaatisentie). Nämä alueet jäivät Raitotien parantamisen yhteydessä melusuojaamatta.

Samoin Rambollin toimenpideselvityksessä oli esitetty valo-ohjatut risteykset myös Raitotien ja Jalopuuntien sekä Aaltokankaantien risteykseen. Nämä vuoden 2008 toimenpideselvityksen esitykset tulee ottaa mukaan Ritaportin kaavoitukseen ja katusuunnitelmiin.”

*Kaavoituksen vastine:*

*Kadut ja liikenne -yksikkö seuraa Raitotien liikennemäärän kehitystä ja liikennevalo-ohjauksen tarvetta alueen liittymissä. Teknisen lautakunnan hyväksymän Raitotien toimenpideselvityksen (2009) jälkeen Raitotien nopeusrajoitusta on laskettu, ja se on tällä hetkellä 50 km/h. Jaatisentien ja Jalopuunkujan osalta tilanteen tekee haastavaksi melusuojausten tarjoama heikko suojaus, johtuen Raitotien liittymien vaatimien turvallisten näkemäalueiden vaatimuksista. Melusteillä ei saavuteta melulta suojaavaa vaikutusta, kun liittymäalueet vuotavat melua asuinalueelle, kuten toimenpideselvityksen pohjalta voidaan todeta. Oulun kaupunki on parhaillaan laatimassa melutorjunnan toimenpidesuunnitelmaa koko kaupungin alueelta.*

*Liikennevalojen tarpeeseen vaikuttavat liittymän liikennemäärien lisäksi mm. liittymässä tapahtuneet liikenneonnettomuudet sekä sivusuunnalta kulkeva joukkoliikenne. Oulun kaupungilla on valo-ohjattujen liittymien priorisointitaulukko, joka mahdollistaa kaikkien liittymien tasapuolisen arvioinnin. Aaltokankaantien ja Jalopuuntien liikennemäärät ovat pienet eikä kaduilla kulje joukkoliikennettä. Liittymät eivät priorisointilistan mukaan ole 30:n kiireellisimmän risteuksen joukossa.*



*Oulun kaupunki on parhaillaan laatimassa melutorjunnan toimenpidesuunnitelmaa koko kaupungin alueelta.*

## 2.12 Mieli pide

**”Palaute koskien Oulun Herukan ja Pateniemen kaupuniosien osien aluetta koskevan asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksesta ja asemakaavamuutoksesta yleisesti (kaavatunnus 564-2527)**

Yleistä

Tämä palaute koskee julkisesti 4.7.-31.8.2023 nähtävillä olevaa Ritaportin asemakaavamuutoksen kaavaluonnosta ja asemakaavamuutosta yleisesti.

Palaute

Asemakaavan osallisena Haluamme, että asemakaavan muutoksessa huomioidaan seuraavat näkökulmat:





1. Korttelin 254 käyttötarkoituksimerkintä "KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön" jättää tulkinnanvaraa useamman suuryksikön sijoittamisesta kortteliin. Mikäli useamman suuryksikön sijoittaminen ei ole mahdollista, hankaloittaa se hankkeen liikkeellelähtöä merkittävästi tässä markkinatilanteessa  
  
Esimerkiksi merkintä "KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä" mahdollistaisi big boxin puolelle suuremman kuin 4000 m<sup>2</sup>:n vuokralaisen.
2. Kaavassa esitetty tontin pohjoisraja ei mahdollista suunniteltua, riittävän tilavaa ja toimivaa ekopistettä. Ekopisteen ja polttoaineenjakeleua varten tulee muodostaa oma tonttinsa.
3. Pysäköinnin ja rakennuksen ohjeellisten merkintöjen ja viitesuunnitelman välillä on noin metrin poikkeamat eli ne eivät ole kohdillaan
4. Kerrosluku on edelleen 1. Kaupan toiminta edellyttää kerrosluvun tarkistamisen kaksikerroksiseksi, joka näin ollen mahdollistaa kaupan tarvittavien teknisien ja hallinnollisten tilojen toteuttamisen.
5. Pysäköintilaitoksen lounaiskulman muuntamo- ja mainostornialue saattaa olla näkyvyydeltään huono kevyen liikenteen ja kaupan logistiikan turvallisen toteuttamisen näkökulmasta.
6. Mainospylonien tonttikohtainen asetettu maksimikorkeus 20m on riittämätön kaupan näkyvyyden näkökulmasta. Ryhmittymä on esittänyt drone-kuvausmateriaalia, joka osoittaa, että 20 metrin korkuinen mainostorni ei näy tarkoituksenmukaisesti korkean puuston takaa asiakkaalle. Moottoritien puoleisen mainostornin korkeudeksi tulisi hyväksyä vähintään 30 metriä.
7. Kolmiomääräyksen teksti "Rakennusten huoltopihat tulee toteuttaa julkisivumaisesti osana rakennuksen massaa, eivätkä huoltopihat saa avautua kaupunkikuvallisesti tärkeille näkymille vaan kulkuaukot tulee suojata esimerkiksi nosto-ovilla." Ryhmittymämme näkemyksen mukaan korttelin 254 rakennusmassan takana (itäpuolella) oleva huoltoalue ei ole kaupunkikuvallisesti merkittävää näkymäaluetta."

*Kaavoituksen vastine:*

*Suunnitteluvarauksen saaneiden toimijoiden ja Oulu kaupungin kaavoituksen kesken on käyty keskusteluja muutoksista, ja ne on pyritty mahdollisuuksien mukaan huomioimaan asemakaavassa.*

## **2.13 Mieliä**

"Me allekirjoittaneet haluamme tuoda esiin muutaman huomion koskien niin kutsutun Ritaportin alueen kaavaluonnosta Ritaharju-Herukka-Pateniemi -alueella. Näkökulmamme ovat alueella vakinaisesti tai osa-aikaisesti asuvan tai vierailevan yksityishenkilön sekä potentiaalisen asunnonostajan. Pidämme vastuuttomana ja lyhytnäköisenä elpyvän luonnonympäristön ja viherkäytävän kaavoittamista kaupalliseen rakentamiseen alueella, jossa on jo ennestään kattava palveluverkosto (Ideapark, Ritaharjun Motonet ja päivittäistavarakaupat, Pateniemen keskustan päivittäistavarakaupat ja muut palvelut) ja lyhyet siirtymät vielä laajemman palvelutarjonnan ääreen (Linnanmaan Prisma ja muut palvelut, moottoritie- ja bussiyhteydet keskustan ja Suur-Oulun alueen palveluiden ääreen).



Vaikka luonnoksen luonto- ja ympäristöselvityksen mukaan alueen luonto ei suurimmilta osin edusta uhanalaisia luontotyyppisiä ja aluetta on aikanaan käsitelty voimakkaasti, haluamme muistuttaa sen olevan osa pääviherkäytävää. Alueelle luonnosteltu laajamittainen rakentaminen paitsi tuhoaisi elpyvän metsä- ja suoluonnon, myös katkaisisi viherkäytävän ja heikentäisi näin myös ympäröivän luonnon monimuotoisuutta. Pienet sirpaloituneet viheralueet eivät mahdollista monien metsä- ja suolajien menestymistä eivätkä populaatioiden geneettistä monimuotoisuutta. Ritaportin alueen rakentaminen ei kiihtyvän luontokadon ja ilmaston lämpenemisen ajalla ole kestävä valinta, eikä palveluiden saavutettavuus ilman yksityisautoa hyvitä paikalliselle luonnolle aiheutuvaa tuhoa. Kaavaluonnoksen selitysosuudessa mainittu kaupunkistrateginen tavoite hiilineutraalista ja ympäristöasioiltaan kestävästä Oulusta on ristiriidassa kaavaluonnoksen perusidean kanssa.

Haluamme myös korostaa, että kaavaluonnoksen luonto- ja ympäristöselvityksessä saatiin selville alueella olevan uhanalaista suoluontoa ja kansainvälisten vastuulajien elinalueita, jotka jäävät rakentamisen alle. Näin ollen kaavaluonnoksen selityksessä sivulla 65 esitettyä väitettä, että alueen luontoarvot pysyvät ennallaan, ei voida pitää millään lailla varteenotettavana. Jos metsän, suon ja niittyjen tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja, kaupallisen toiminnan rakennuskokonaisuuksia sekä niiden infrastruktuuria ja lisäksi viheralueiden verkosto pirstaloidaan, alueen luontoarvot eivät pysy ennallaan vaan hyvin suurilta osin katoavat.

Lisäksi, kuten kaavaluonnoksen selitysosuudessa todetaankin, Ritaportin metsä ja suo ovat tärkeä virkistysalue niin paikallisille asukkaille kuin koko Oulun alueen hiihto- ja juoksu- ja harrastajille. Vaikka kuntosuorat säilyykin selvityksen mukaan, sen luonne muuttuu toisenlaiseksi ympäristön muuttuessa merkittävästi. Lähiluonto paitsi lisää inhimillistä tyytyväisyyttä ja elämänlaatua, myös vaikuttaa asunnon ostamisen kaltaisiin päätöksiin. Pateniemi-Herukka-alueelle muutetaan juuri sen luonnonläheisyyden vuoksi, ja lähimetsän häviäminen vähentää alueen kiinnostavuutta allekirjoittaneiden mielestä.

Pohjois-Oulun alueella on jo varsin toimiva joukkoliikenne ja pyöräinfrastruktuuri ja erittäin kattavat palvelumahdollisuudet samoilla aloilla kuin Ritaporttiin esitettävissä liikkeissä. Alueen luonto ja kulttuurihistoriallinen maisemakokonaisuus, jossa on tilaa myös elpyville luonnonympäristöille ja vanhojen elinkeinojen muistumille, ovat allekirjoittaneiden mielestä tärkeämpiä kuin palveluiden lisääminen ja alueen muuttaminen kaupunkimaisemmaksi."

#### *Kaavoituksen vastine:*

*Ritaharju on Oulun suurimpia kasvualueita, ja Ritaportin kaupallinen potentiaali (2021) -selvityksen mukaan Ritaportin alueella on kasvupotentiaalia mm. 1–2 hypermarketille. Selvityksen potentiaali perustuu tutkittuun laskennalliseen päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan, kaupallisten palveluiden ja tilaa vaativan kaupan tulevaisuuden lisätarpeeseen pitkällä aikavälillä. Suunnitteluvarauksen saaneen Kesko Oyj:n mukaan alueelle on jo pitkään toivottu K-Citymarkettia asiakaspalautteiden perusteella, ja ko. toimija on ollut hakijana alueelle jo vuodesta 2009 lähtien, kun Oulun kaupunki ensimmäisiä kertoja haki alueelle kaupallista toimijaa.*

*Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmassa (VILMO 2014) on esitetty Ritaportin alueelle nykyinen viheralueverkosto ja yleispiirteinen itä-länsisuuntainen pääviherkäytävä Pateniemen rantaan. Myös rakentamiseen varatut alueet on esitetty kyseisellä kartalla; sen aikaisen tiedon mukaan. Kaavoitusvaiheessa suunniteltavia alueita tarkastellaan tarkemmassa mittakaavassa ja yleispiirteiset rakentamisen rajaukset saattavat hiukan muuttua. Pääperiaatteena kuitenkin on, että viherverkosto ja -yhteydet säilyvät.*



VILMO-suunnitelman mukainen pääviherkäytävä Pateniemen rantaan on kaavaehdotuksessa huomioitu täydentämällä ko. viherkäytävä/-verkosto noudattelemaan tarkemmin yleiskaavan ja VILMO-suunnitelmien mukaisia yleispiirteisiä rajoja. Lisäksi luonto- ja maisemaselvityksen mukaiset alueet, jotka tulee varata osaksi viherverkostoa, on pyritty huomioimaan asemakaavan maankäytössä siten, että ne yhdessä VILMO-suunnitelman kanssa muodostavat kaava-alueelle toimivan viherverkoston. Luonto- ja maisemaselvityksen mukaiset kaava-alueen sisäiset ekologiset käytävät on huomioitu paikallisen eläimistön ja kasvillisuuden tarpeisiin. Kaava-alueen itä-, länsi- ja etelälaitaa rajaavat ja rajoittavat liikenneväylät, jotka ovat asettaneet alueen ekologisten yhteyksien käytölle reunaehdoja ja rajoitteita.

Luontoselvityksissä todetut uhanalaiset lajit ja luontotyypit on huomioitu maankäytön suunnitelmassa. Alueen luontoarvot keskittyvät suoalueelle, jolle ei ole osoitettu rakentamista. Suoalueen ympärille on pyritty jättämään mahdollisimman laaja suojavyöhyke. Suoalueen vesitalouden ja suokasvillisuuden säilymiseen kiinnitetään jatkosuunnittelussa erityistä huomiota ja suon tilaa tullaan seuraamaan. Luontoselvityksessä alueella ei havaittu erityisen tärkeitä lintualueita, joita tulisi huomioida maankäytön suunnittelussa. Suovenhokkaan elinympäristön nykytilan säilyttämisen tavoitteet ja toimenpiteet on esitetty kaavaehdotukseen laaditussa erillisessä selvityksessä: Ritaportin kohdesuoalueen toimenpideraportti. Luonnontilaisen kaltaisen suoalueen nykyisen vesitasapainon säilyttämisen tavoitteena on mahdollistaa suovenhokkaan ravintokasvien menestyminen kohdesuon luonnontilaisen kaltaisella osalla.

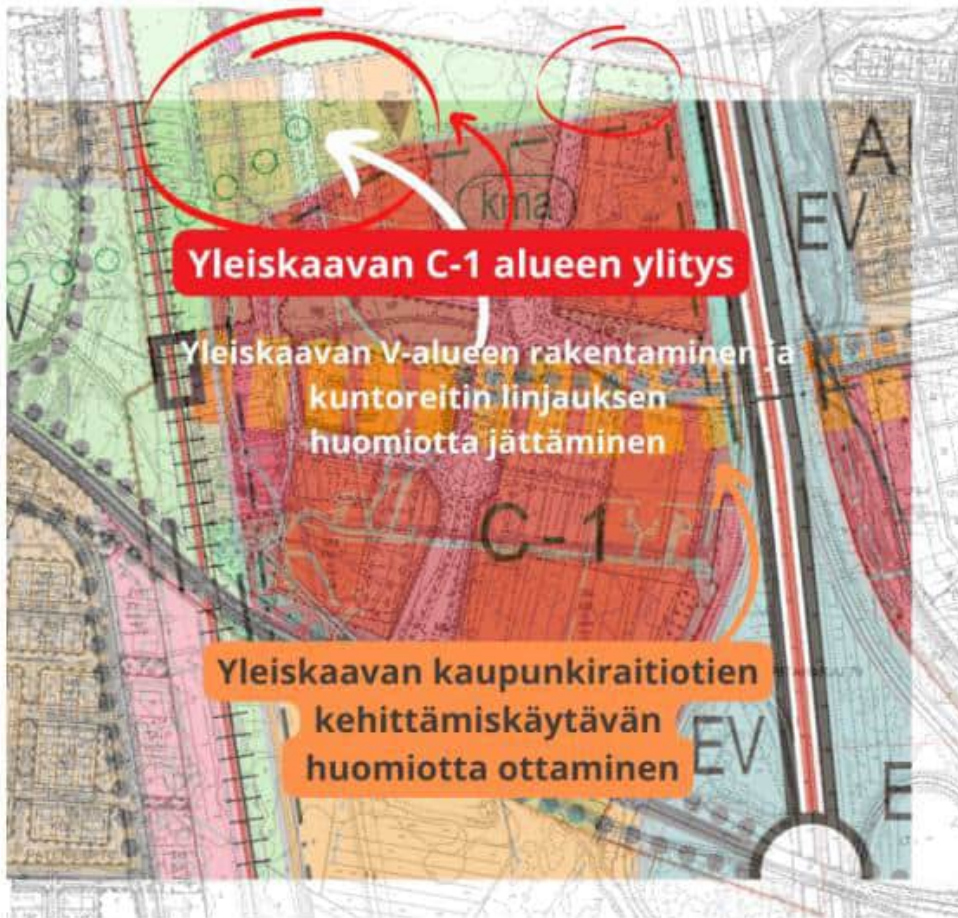
Kaavarajauksen pohjoispuolella, eli suunnittelualueen ulkopuolella säilyy kuntorata (Herukka-Ahvenoja), joka toimii talvella myös hiihtolatuna. Alueelta tulee olemaan jatkossakin yhteys laajoille metsä- ja virkistysalueille, ja kaavalla mahdollistetaan ulkoilureitin jatkuminen Pateniemen suuntaan. Lisäksi kaavan tavoitteena on myös mahdollistaa alueella sisäliikuntatiloja ja liikuntapalveluja tukemaan lähialueiden asukkaiden hyvinvointia.

Luonto- ja maisemaselvityksessä on selvitetty alueen kulttuurihistorialliset arvot. Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita eikä paikallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita tai muinaisjäänöksiä.

## **2.14 Mieli-pide**

**"1. Yleiskaavan vastaisuus viheralueen (V) kaavoittamisella, Pateniemenranta-Risuniitty kuntoreitin kaavoittaminen sekä kaupunkiraitiotien huomiotta jättäminen**





**Kuva 1 Asemakaavaluonnos ja yleiskaava päällekkäin**

Kuvasta 1 näkyy kuinka rajusti asemakaavaluonnos ylittää C-1 alueen rajauksen alueen pohjoispuolella kauttaaltaan ja osoittaa rakennuksia yleiskaavan viheralueelle (V). Erityisen räikeäksi ylityksen tekee se seikka, että vahvistetussa uuden Oulun yleiskaavassa (2019) kyseiselle alueelle on merkitty Pateniemenrannan-Risuniityn kuntoreitti, joka on välttämätön yhteys Risuniittyyn Pateniemenrannalta. Pateniemenrannan asunnot on myyty viheryhteydellä Risuniittyyn, katso Pateniemenrannan asemakaava ja

vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 5.4.9: "Asemakaavassa esitetyt suunnitteluratkaisut täyttävät viheralueiden osalta Oulun Viherverkosto- ja luonnon monimuotoisuussuunnitelmassa VILMO esitettyjä suosituksia luonnon ja maiseman käytölle, jossa on osoitettu rannan suuntainen viheryhteys ja itä-länsi suuntainen viheryhteys, joka jatkuu meren rantaan."

Pateniemenranta on rakentumassa kovaa vauhtia valmiiksi ja 3200 uuden asukkaan alue alkaa valmistua. Siksi allekirjoittanut on jättänyt jo 2021 valtuustoaloitteen, jossa Uuden Oulun Yleiskaavassa vahvistettu kuntoreitti rakennettaisiin välittömästi ottaen huomioon sen tosiseikan, että meren rannan uusilla asukkailla ja erityisesti lapsilla ei ole turvallista viheryhteyttä valaistulle kuntosopululle Pateniementien yli. Valtuustoaloitteen vastaus on lainattuna ohessa kuvassa 2:



#### PATENIEMENRANNAN - RISUNIITYN KUNTOREITIN JA LÄHIVIRKISTYSALUEEN PERUSTAMINEN

Valtuustoaloitteessa on esitetty kuntoreitin rakentamista väille Risuniitty-Pateniemenranta. Kuntoreitti parantaisi kuntoreittien alueellista saavutettavuutta ja muodostaisi kaivatun yhteyden olemassa olevasta kattavasta latuverkosta merelle. Aloitteessa lisäksi esitetään, että kuntoreittiyhteyden toteuttamiseen haetaan valtionavustusta vuoden 2020 neljännestä lisätalousarviosta.

Valtuustoaloitteessa esitetty yhteys Risuniitystä Pateniemenrannan kautta merelle on kaivattu ja perusteltu kuntoreittiyhteys. Kuten aloitteessa todetaan, on Pateniemen alueelta etäisyyttä nykyiseen kuntoreittiverkostoon. Esitetyn yhteyden toteuttaminen on jatkossa helpompaa, kun Pateniemenrannan maanomistus ja alueen kaavoitus mahdollistaa kuntoreitin toteuttamisen, mikä ei aiemmin ole ollut mahdollista.

Kuntoreitin toteuttamisessa on haasteena mm. junaradan ja seututie 847 alittaminen, joista syntyy yhteyden toteuttamisen yhteydessä merkittäviä kustannuksia. Kuntoreittejä toteutetaan muiden liikuntapaikkojen tavoin liikuntapalveluiden 10-vuotissuunnitelman mukaisesti. Kyseistä reittiyhteyttä ei nykyisessä 10-vuotissuunnitelmassa ole huomioitu, eikä reitistä ole toteutettu rakennussuunnittelua.

Useimmiten valtionapuhakemuksissa vaaditaan jo toteutetut olemassa olevat suunnitelmat, joiden perusteella rakentaminen toteutetaan. Lisäksi valtionavustuksiin vaaditaan betty omavastuuosuus, mitä ei tämän reittiyhteyden osalta ole huomioitu liikuntapalveluiden työohjelmassa vuosille 2021 tai 2022.

Edellä mainittuihin seikkoihin perustuen liikuntapalveluilla ei ehdotetulla aikataululla mahdollisuutta lähteä toteuttamaan aloitteessa esitettyä reittiyhteyttä.

#### Kuva 2 Valtuustoaloitevastaus Pateniemenranta-Risuniitty valtuustoaloitteeseen

Lisäksi tulee huomioida selvityksissä kuntoreitin linjauksen lävistävyys sekä siihen liittyvät vaateet metsäluonnosta. Kuvasta 3 näkyy viheryhteyden ja kuntoreitin suunta, joka nyt on jätetty huomiotta rakennusten sijoittelulla. Pienempi massoittelu rakentamisessa mahdollistaa viheryhteyden säilyttämisen yleiskaavan ohjeen mukaisesti. Oulun kaupungin liikuntapalveluilta tulee pyytää lausunto kuntoreittien linjauksista ja toteutussuunnitelmista. Liikuntapalvelut puuttuvat OASin osallisten listasta.

**R  
I  
T  
A  
P  
O  
R  
T  
T  
I**



Kuva 3 Maankäytön suosituksia

Asemakaava-alueen asemakaava-alueen vastainen siltä osin, että siinä ei ole esitetty varausta yleiskaavassa esitetulle kaupunkiraitiotien linjaukselle, katso kuva 1.

**2. C-1 eli keskustatoimintojen alueen ylitys**

Kaava on yleiskaavan vastainen C-1 alueen rajauksen ylityksen vuoksi. Kuvasta 1 näkyy merkittävät keskustatoimintojen alueen ylitykset.

**3. VILMO 2014:ssa linjatun Pateniemenranta-Risuniitty pääviherkäytävän tuhoaminen**





Kuva 4 Pääviherkäytävä Pateniemi-Ritaharju

Asemakaavaluonnoksen rakentaminen ei huomioi itä-länsisuuntaisen pääviherkäytävän linjausta ja rakentaminen on sijoitettu linjauksen päälle. Asemakaavaluonnoksessa on muutettu pääviherkäytävän linjaus pohjois-eteläsuuntaiseksi ja liittymä pohjoiseen kuntoreittiin liittyväksi, mikä pidentää yhteyttä ja on siten yleiskaavan ja VILMON vastainen. Pääviherkäytävät toimivat ekologisina verkostoina paitsi ihmisten liikkumisen ja siirtymien osalta, myös tärkeinä eläinten kulkuväylinä lisäten tieturvallisuutta tarjoamalla eläimille reitin. Luonto- ja maisemaselvityksen ekologistia käytäviä ja viherverkostoa, kuva 9 selostuksessa, ei ole huomioitu lainkaan asemakaavaluonnoksessa ja se tulee palauttaa uudelleen valmisteluun siten, että ekologiset käytävät, viherverkosto ja yleiskaavan kuntoreitin linjaukset mahdollistuvat. Tämä tapahtuu massoittelemalla merkittävästi pienentämällä ja karsimalla rakennusten lukumäärää.

#### **4. Oulun kaupunkistrategian ja ympäristöohjelman linjausten vastaisuus**

Asemakaavaselostuksessa on otettu kaupunkistrategiasta täysin yksipuolisesti huomioon vain kaupunkistrategian 1. kohta eli yritysmuotoisuus ja annettu ymmärtää sivun 35 tekstillä " Oulun kaupunkistrategian 2030 ensimmäisenä strategisena tavoitteena on listattu yritysten kilpailukykyyn ja uudistumisen varmistaminen (Oulun kaupunginvaltuusto, 2022)", että tämä olisi Oulun kaupungin tärkein strateginen tavoite. Näinhän ei suinkaan ole, vaan Oulun kaupunkistrategia koostuu monen osa-alueen strategisista tavoitteista, jotka näkyvät alla olevasta kuvasta:



OULU ON SUOMEN YRITYSMYÖNTEISIN  
KANSAINVÄLINEN KASVUKESKUS



SIVISTYS RAKENTAA  
KESTÄVÄÄ JA  
KANSAINVÄLISTÄ OULUA

OULUSSA JOKAISELLA ON  
MAHDOLLISUUS ELÄÄ  
TERVEELLISTÄ JA TURVALLISTA  
ELÄMÄÄ



2

Kuva 5 Oulun kaupunkistrategian painopisteet

Itse asiassa yritysmyönteisyys on vain yksi kuudesta osa-alueesta ja tavoitteenasetannasta, johon Oulun kaupungin virkahenkilöt ovat sitoutuneet työssään. Tavoitteet, Oulussa jokaisella on mahdollisuus elää terveellistä ja turvallista elämää, Oulu vahvistaa veto- ja pitovoimaa sekä Oulu on hiilineutraali 2035 ovat yhtä tärkeitä. Oulu on hiilineutraali 2035 pitää sisällään mm. kuvassa 6 esitetyt painopisteet kuten kestävä kaupunkirakenne ja luonnonläheinen kaupunki. Monet Ritaharjun, Aaltokankaan ja Kuivasrannan asukkaat ovat valinneet asuinalueensa sillä perusteella, että siellä on riittävät ulkoilu- ja virkistysalueet asukkaille. Nyt niiden määrää ollaan rajusti leikkaamassa ja arvokkaita kangasmetsäalueita tuhoamassa. Myös Pateniemenrannan asukkaille on asemakaavaselostuksessa luvattu katkeamaton viheryhteys Pateniemenrannasta Risuniittyyn ja Ritaharjuun. On huomattava, että suosituin Oulun uusista asuinalueista asukkaiden kesken tonttihakujen perusteella on Korvenkylän alue juuri sen luonnon vuoksi. Tarve lisäpalveluille vähittäiskaupan yksikköä lukuunottamatta on myöskin kyseenalainen ja alhainen ottaen huomioon alueelle rakennetut erikoiskauppojen palvelut ja Ideaparkin jatkuvasti tyhjänä pysyvät liiketilat.

### 3. Oulu on hiilineutraali 2035

Hiilineutraali Oulu on kaupungin ja ympäristötietoisten kuntalaisten sekä muiden toimijoiden kestäviä valintoja, yhteistoimintaa ja sitoutumista päätöksin ja toimenpitein.



Strateginen tavoite	Strateginen toimenpide vuosille 2022-2025	Mittarit
<b>2. Kestävä kaupunkirakenne</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mahdollistamme kestävä kasvun tiivistävällä kaupunkirakenteella</li> <li>2. Luomme edellytykset hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi kestäväällä maankäytön suunnittelulla ja kestäväällä rakentamisella</li> <li>3. Tuemme kestäväällä kaupunkirakenteella kävelyä, pyöräliikennettä ja joukkoliikenteen käyttöä arjen matkoilla</li> <li>4. Mahdollistamme toimivalla ja turvallisella kaupunki-infralla miellyttävän arjen. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vedenhankinnan turvaaminen</li> </ul> </li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Tyytyväisyys asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen sijoitteluun (Kuntapalv. tutk.)</li> <li>-Täydennysrakentamisen osuus asemakaava-alueen asuntotuotannosta</li> <li>-Hintan vesilaitoslaajennus ja varavesihankinta</li> </ul>
<b>3. Olemme luonnonläheinen kaupunki</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Otamme maankäytön suunnittelussa huomioon luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen ja riittävät viheralueet.</li> <li>2. Edistämme luonnon, viheralueiden ja -reittistöjen houkuttelevuutta ja saavutettavuutta.</li> <li>3. Kasvatamme hiilinieluja</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Osuus väestöstä / asuu lähellä (alle 300m) puisto- tai viheraluetta*</li> <li>-Tyytyväisyys luonto- ja retkeilyreitteihin (KAPA-kysely)</li> <li>-Oulun Sanginjoen kansallispuisto</li> <li>-vuoden 2022 aikana laaditaan Uusi Oulun kaupungin omistamien metsien hoito- ja käyttösuunnitelma. Toteutetaan luonnon monimuotoisuusselvityksen (LUMO) tavoitteita ja toimenpiteitä kasvattaen hiilinieluja, säilyttäen hiilivarastoja ja parantamalla vesistöjen ekologista tilaa laadittavan LUMO selvityksen mukaisesti.</li> <li>-Yhdyskuntarakenteen laajentaminen ja uusien alueiden käyttöönotto rakentamattomalle alueelle (ha)</li> </ul>

## Kuva 6 Kaupunkistrategian painopistealue 3

Hiilineutraali Oulu 2035 edellyttää yhä useamman metsäalueen säilyttämistä hiilinieluinä. Onko nykyiselle metsäalueelle laskettu hiilinielun suuruus, entä asemakaavaluonnoksen toteutuksen jälkeinen hiilinielujen suuruus. Mikä on poistuma? Tarkemmat tavoitteet ja toimenpiteet löytyvät Oulun Ympäristöohjelmasta, josta on juuri tullut 25.8.2023 päivitys: Ympäristöohjelma 2026 – Asteen verran ympäristöstävällisempi. Ympäristöohjelman rakenne pysyi samana. Ohjelmassa on neljä painopistettä, joilla kaikilla on kolmesta neljään tavoitetta toimenpiteineen ja mittareineen.

Ympäristöohjelman yhdestä painopistealueesta, "Luonto kaikkien saavutettavissa"-teeman ydinviesti ja toimenpiteet on lainattu oheen. Asemakaavaluonnos ei toteuta Oulun päivitetyn ympäristöohjelman tavoitteita eikä toimenpiteitä.

Luonto kaikkien saavutettavissa-teema

- Oulu on luonnonläheinen kaupunki, joka huomioi maankäytössä virkistysarvot, sekä ekologisten verkostojen laadun, saavutettavuuden, määrään ja kytkeytyneisyyden.
- Oulun jokaisella asuinalueella on luontoa.

Toimenpiteet

- Viher- ja lähivirkistysalueita ja vesistöjen virkistyskäyttömahdollisuuksia kehitetään.
- Ulkoilureitistöjen saavutettavuutta kestäväillä liikkumismuodoilla parannetaan ja esteettömien reittien riittävyydestä huolehditaan.
- Viherverkostojen kattavuutta vahvistetaan ja pääviheryhteyksien säilyttäminen turvataan.
- Luontoyhteys turvataan rakennetun ympäristön suunnittelussa.

## 5. Luonto- ja maisemaselvitysten puutteet





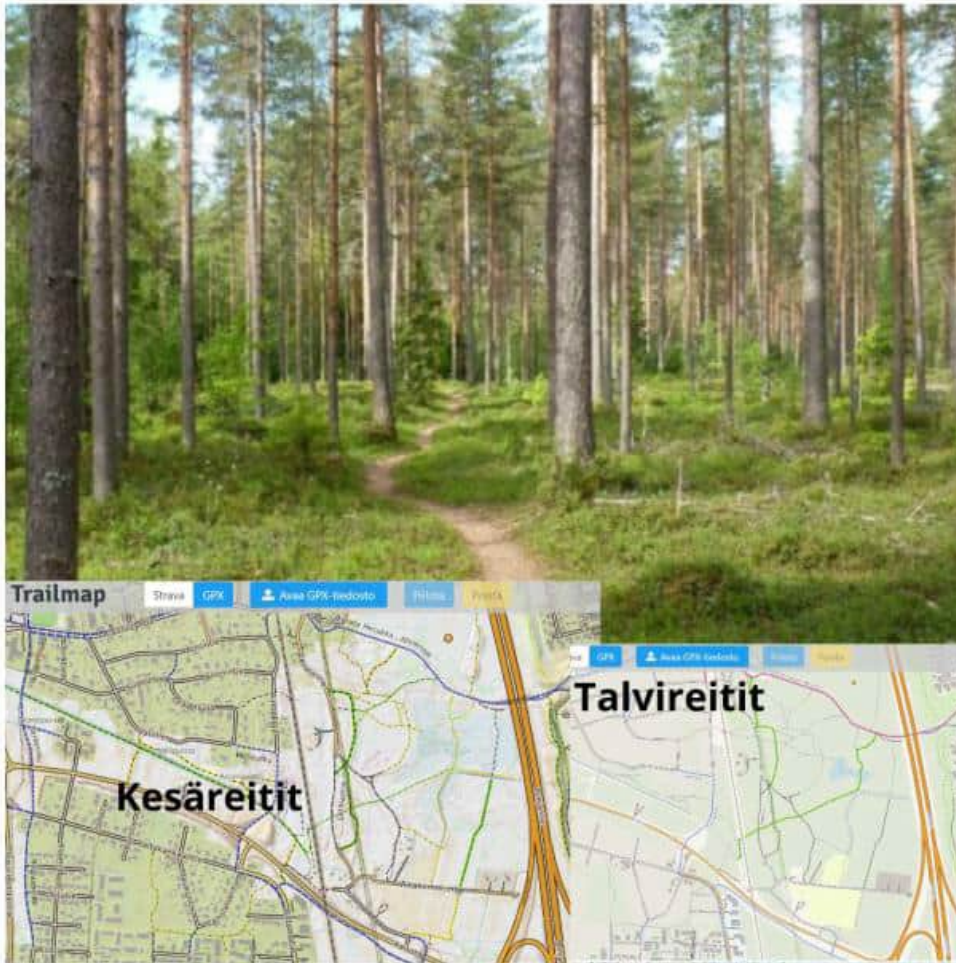
Kun kaupunki on ollut maisema- ja luontoselvityksen tilaajana, on sillä ollut näköalapaikka ja hyvä tieto pohjoisen Oulun alueella käynnissä olevista muista hankkeista ja suunnitelmista. Luonto- ja maisemaselvitys rajautuu kuitenkin pelkästään selvitysalueelle, joka on merkittävin puute luonto- ja maisemaselvityksessä

On huomattava, että alueella on 1,5 km päässä valtava 3200 asukkaan alue Veneenveistäjänrannan alue, jonka alta noin 80 hehtaarin alueelta on kaadettu kaikki Pateniemen metsät sahan myrkkymaiden vaihdon vuoksi. Lisäksi alle kilometrin etäisyydellä alueella on muita hankkeita moottoritien itäpuolella (Motonet ja moottoritien viereiset tontit) sekä länsipuolella Sahantie 10 kaavoitus sekä Pateniemen liikuntakeskuksen uudistaminen, joissa kaikissa kohdistuu metsämaahan voimakasta karsintaa.

Onko luontoselvitys riittävä laajuudeltaan ja selvitysalueen rajauksineen sekä onko otettu muut meneillään olevien hankkeiden yhteisvaikutukset huomioon itse selvitysalueen ulkopuolella? Miten ne on otettu huomioon ja missä kohtaa niihin viitataan? Kuka valvoo, että luontoselvitys on riittävä ja ajankohtainen?

Ympäristöministeriön alainen Suomen ympäristökeskus on tehnyt 2021 ohjeistuksen luonto- ja maisemaselvitysten tekoa varten. Kaikkiin kaavahankkeisiin kuuluvana erillisenä kohtana ohjeistuksessa on nostettu kaavahankkeiden yhteisvaikutukset, jotka on selvitettävä kaikissa kaavahankkeissa. Yhteisvaikutuksista voidaan puhua silloin, kun sekä tarkasteltava hanke tai suunnitelma että muut hankkeet tai suunnitelmat vaikuttavat samaan luonnonarvoon. Luonnonarvona tässä yhteydessä ovat lähimetsät ja virkistysalueet Pateniemen-Herukan suuralueella. Pateniemen alueelta puuttuu tämän kokoiset yli 40 hehtaarin kangasmetsät kokonaan, koska Pateniemen alue on pitkään ollut maisemahäiriöaluetta sahatoiminnan aiheuttaman maiden saastumisen ja metsien kaatamisen vuoksi. Tämä yksinään riittäisi yhteisvaikutusten selvittämiseen, joka nyt puuttuu täysin luonto- ja maisemaselvityksestä. Luonto- ja maisemaselvitys ei siten anna riittäviä tietoja hankkeen vaikutuksista muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa. Sahanalueen metsien hävittämisen ja uuden Pateniemenrannan asuinalueen muodostamisen lisäksi, yhteisvaikutuksia tulee tarkastella Sahantien 10 kaavahankkeen kanssa, jossa valtuuston päätöksellä ollaan viemässä 5 ha suuruista koivikkometsää rakentamisen alle sekä Ritaharjun viimeaikaiset hankkeet Motonetin ja muiden alueen rakentamisen kanssa. Tosiasiallinen seuraus asukkaille: lähes kaikkien metsien raivaaminen ja virkistysalueiden hävittäminen.

Trailmap-data osoittaa alueen merkittävän virkistyskäytön, joka tulee huomioida kaavaa laadittaessa. Nyt rakentamisen alle jää selvitysalueen länsiosassa laaja alue hienoa ainutlaatuista kangasmetsää polkuineen sekä moreeniharjanteet, jotka tarjoavat korkeuseroja muuten niin tasaisessa maisemassa. Tämä alue pitää pystyä säilyttämään laajemmassa mittakaavassa kuin nyt on esitetty rakennusten massoittelua pienentämällä ja rakennusten ja parkkipaikkojen määrää karsimalla.



Kuva 7 Selvitysalueen länsiosan kangasmetsää ja trailmap-dataa

## 6. Luonnon monimuotoisuuden ja luonnonolojen heikentäminen

Toisin kuin asemakaavaselostuksessa väitetään sivu 65: Alueen luontoarvot säilyvät ennallaan ", luonnonoloja heikennetään. Samassa yhteydessä todetaan myös , että " Rakentamista on osoitettu luonto- ja maisemaselvityksen mukaisille avouoma-alueille, joille rakentamista ei suositella, sekä osittain alueille, jotka on osoitettu varattavan osaksi viherverkostoa. Rakentamisella on pyritty kiertämään kaava-alueen pohjoislaidan suoalue sekä alueen keskelle osoitettu Ritakankaanpuistosta ja Ritaportinpuistosta muodostuva ekologinen viheryhteys." Kaavoittaja on ulkoistanut itsensä suunnitelmasta ja toteaa pyrkivänsä johonkin, kun sillä todellisuudessa on mahdollisuus muuttaa kaava sellaiseksi, että luonnonarvot aidosti säilyvät.

Kaavaluonnos ei huomioi ainutlaatuisen vanhan luonnontilaisen kuusivaltaisen metsäalueen luonnonarvoja, joka alue nyt sijoittuu Big Boxin alle ja jonka myös SLL on lausunnossaan nostanut esiin. Arvokkain luonnontilainen metsäalue sijaitsee suunnittelualueen itäosassa rajautuen moottoritiehen ja etelässä Ritakummuntiehen ja sen luona olevaan entiseen talon pihapiiriin. Kahden hehtaarin laajuinen metsikkö on tuoretta kuusivaltaista kangasmetsää, jota ei ole käsitelty vuosikymmeniin ja se on saanut luonnonmetsän piirteitä. Puusto on erirakenteista ja koivulahopuuta on paikoin melko paljon sekä pystypötkelöinä että maapuuna. Myös vanhoja, alkavaa kilpikaarnaa muodostavia mäntyjä on siellä täällä. Länsireunalla on varttuneita haapoja. Tämä metsä tulee säilyttää pienentämällä rakennusten massoitteita sekä rakennuksia karsimalla. Tuohon metsikköön on kohdistunut aiemmin Bilteman kaavavaraus, mutta se on nyt siirretty moottoritien länsipuolelle



Ritaportin kaava-alueelle. Itäpuolen vanha metsä tulisi merkitä asemakaavassa suojelumerkinnällä. Nyt sen pohjoispuolitse on suunniteltu Ritakierros-nimistä tieyhteyttä Ritaporttiin moottoritien alitse. Jos tie rakennetaan, tulee se linjata niin, että moottoritien länsipuolinen vanha metsä voidaan säästää. Tie kulkisi sen pohjoispuolelta.

Kaavoittaja on tarjonnut korvaavaa ratkaisua moottoritien laidan vanhan kuusimetsän tilalle Raitotien laidan metsästä selvitysalueen etelärajalla. Se ei voi korvata laadullisesti ja luonnonarvoiltaan vanhaa kuusimetsää ja toimii sellaisenaan lähinnä suojametsätyyppinä. Raitotien laidan metsäkaistaletta voidaan kaventaa, jos kuusimetsä voidaan siten säästää kokonaisuudessaan.

Isovarpurämeen alue on rajattu liian pieneksi sen vesi- ja kosteikko-olosuhteiden säilyttämiseksi. Alueella on todettu luonto- ja maisemaselvityksen mukaan suovenhokkaan laaja esiintymisalue. Suovenhokkaan esiintymisselvityksen kohdesuokuviolla elää vuoden 2022 havaintojen perusteella elinvoimainen suovenhokaspopulaatio. Suovenhokas on arvioitu Suomessa vaarantuneeksi ja listattu luonnonsuojeluasetuksessa erityisesti suojeltavaksi lajiksi. Kohdesuolla ei ole suovenhokkaaseen perustuvaa rajauspäätöstä. Lajin populaatio ei nykyisellään rajoita asemakaavasuunnitelman toteuttamista, mutta populaation säilyminen tulisi turvata osana kansallista luonnon monimuotoisuuden säilyttämis- ja turvaamistavoitetta. Suovenhokas esiintyy kohdesuolla sen lähes koko luonnontilaisen kaltaisella osalla. Kaavasuunnittelussa tulee pyrkiä varmistamaan esiintymisalueen puustoisuuden ja kosteusolosuhteiden säilyminen nykyisellään sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä kaavasuunnitelman toteuttamisen jälkeen. Liikuntatilojen sijoittelu alueen luoteisnurkassa tulee paitsi kuntoreitin linjauksen alueelle, myös liian lähelle suoalueen suojavyöhykettä. Luoteisnurkan rakennuksille ei ole tilaa lopullisessa ratkaisussa.

## **7. Lapsivaikutusten arviointien puuttuminen**

Oulun kaupunki on linjannut, että kaikessa päätöksenteossa tulee huomioida lapsivaikutusten arviointi ja päättäjiä ja virkamiehiä on koulutettu näiden vaikutusten seuraamiseen ja arviointiin. Kuntaliitto on tähdentänyt lapsivaikutusten arvioinnin tärkeyttä myös kaavoituksessa. Allekirjoittanut esitti noin vuosi sitten lapsivaikutusten arviointien koulutustilaisuudessa, miten Oulun kaupungin tulee ottaa huomioon lapsivaikutusten arviointi kaavoituksessa lainsäädännöllisesti. Sain seuraavanlaisen vastauksen.:

”Edellyttääkö laki lapsivaikutusten arvioinnin tekemistä kaikissa kaavoitusvaiheissa?”

Maakäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Saman pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132> Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan laatimista koskevien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset muun muassa ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>.”

MRL 9 pykälän mukaan asemakaavaluonnoksen sosiaaliset ja ympäristövaikutukset liittyvät juuri tämän kaavan kohdalla erityisesti lapsivaikutuksiin, koska alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kolme koulua, Risuniityn ala-aste, Pateniemen yläaste sekä Rita-aukion koulun. Etelä-Ritaharjun metsät ovat merkittävästi pienentyneet alueen asuntorakentumisen ja Nokian toimitilojen





rakentamisen vuoksi. Pateniemen yläasteen viereinen metsä on viety Sahantie 10 kaavaan liittyvän yleiskaavan viheralueen suunnitteluvarauksen vuoksi ja nyt vähennetään merkittävästi viimeistä alueen yhtenäistä metsäaluetta, joka sijaitsee lähimpänä Risuniityn koulua. Kaikki kyseiset koulut käyttävät liikuntatunneilla mainittuja metsäalueita suunnistuksessa ja kuntoilussa, juoksussa ja pyöräilyssä. Jos lapsivaikutusten arviointi olisi tehty, tulisivat nämä merkittävät negatiiviset sosiaaliset ympäristötekijät esille. Lapsivaikutusten arviointi on tehtävä ja lisättävä kaavan vaikutusarviointeihin sekä koulujen vastuuhenkilöitä on kuultava kaavaprosessissa."

*Kaavoituksen vastine:*

*MRL 42 § mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. Yleiskaavoitus on ohjannut asemakaavatyötä läpi kaavaprosessin edellä mainitun mukaisesti.*

*Voimassa oleva Uuden Oulun yleiskaava sekä sen yhteydessä tarkasteltu VILMO-suunnitelma antavat laajemman kuvan kaavojen yhteisvaikutuksista ja kaupungin viherverkostosta. Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelmassa (VILMO 2014) on esitetty Ritaportin alueelle nykyinen viheralueverkosto ja yleispiirteinen itä-länsisuuntainen pääviherkäytävä Pateniemen rantaan. Myös rakentamiseen varatut alueet on esitetty kyseisellä kartalla; sen aikaisen tiedon mukaan. Kaavoitusvaiheessa suunniteltavia alueita tarkastellaan tarkemmassa mittakaavassa ja yleispiirteiset rakentamisen rajaukset saattavat hiukan muuttua. Pääperiaatteena kuitenkin on, että viherverkosto ja -yhteydet säilyvät.*

*VILMO-suunnitelman mukainen pääviherkäytävä Pateniemen rantaan on kaavaehdotuksessa huomioitu täydentämällä ko. viherkäytävä/-verkosto noudattelemaan tarkemmin yleiskaavan ja VILMO-suunnitelmien mukaisia yleispiirteisiä rajoja. Lisäksi luonto- ja maisemaselvityksen mukaiset alueet, jotka tulee varata osaksi viherverkostoa, on pyritty huomioimaan asemakaavan maankäytössä siten, että ne yhdessä VILMO-suunnitelman kanssa muodostavat kaava-alueelle toimivan viherverkoston. Luonto- ja maisemaselvityksen mukaiset kaava-alueen sisäiset ekologiset käytävät on huomioitu paikallisen eläimistön ja kasvillisuuden tarpeisiin. Kaava-alueen itä-, länsi- ja etelälaitaa rajaavat ja rajoittavat liikenneväylät, jotka ovat asettaneet alueen ekologisten yhteyksien käytölle reunaehdoja ja rajoitteita.*

*Uuden Oulun yleiskaavassa on osoitettu ohjeellinen ulkoilun pääreitti kulkemaan Ritaportin asemakaava-alueen pohjoispuoleisten viheralueiden kautta kohti Pateniemenrantaa. Ko. ulkoilureitti on linjattu Ritaportin kaavassa ja suunnitelmissa ohjeellisena yleiskaavan ohjeellista reittiä mukaillen, minkä tarkoituksena on mahdollistaa kuntoreitin toteuttaminen. Kyseessä olevassa kaavassa on kaavoitettu vain kaavarajauksen mukainen alue, mutta suunnittelussa on huomioitu yhtyminen myös kaava-alueen ulkopuolella. Nykyinen rautatie luo pohjoiseteläsuuntaisen esteen, ja suunnitelmissa reitti on linjattu kulkemaan radan alitse ohjeellisen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan rinnalla. Liikuntapalvelut ovat kommentoineet suunnitelmia ja tämä ratkaisu on yhdessä katsottu parhaimmaksi kuntoreitin ja hiihtoladun rakentamisen kannalta. Kuntoreitin toteutussuunnitelmat ja linjaus tarkentuvat yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä myöhemmässä vaiheessa, kun kaava on lainvoimainen ja mahdollistaa sen. Liikuntapalvelut ja muut kaupungin sisäiset organisaatiot ovat aina mukana kaavoitusvaiheessa, osallisiksi listataan kaupungin ulkopuoliset järjestöt ja organisaatiot.*



*Kaupunkiraitiotielle on suunnitelmissa riittävä tilavaraus, mikäli sellainen jollain aikavälillä toteutetaan. Kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävällä Ritaportin asemakaava-alueelle on kuitenkin vielä ratkottavia haasteita läpi kaupungin, ennen kuin sellainen Ritaharjuun asti saadaan linjattua. Lisäksi vt 4:n alittaminen ja riittävän loivat kallistukset raitiovaunuliikenteelle on tutkittava tarkemmin. Yleiskaavan mukaisesti: "Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa", mutta tällä hetkellä tuo sama linjaus palvelee suunnitelmissa tehokkaasti joukkoliikenteen tarpeita.*

*Ritaportin asemakaava on Oulun kaupungin alueella alueellisesti merkittävä, yleiskaavaa toteuttava, kaupallinen kaava, minkä seurauksena yritysmyönteisyys voi esiintyä kaava-asiakirjoissa korostuen. Kaavatyössä ei kuitenkaan ole mitään strategisia painopisteitä jätetty huomioimatta, eikä kaavaselostuksessa oteta kantaa siihen, mikä on kaupunkistrategian tärkein tavoite. Asemakaavatyössä on pyritty toteuttamaan kaikkia kaupunkistrategian lähtökohtia Oulun kaupungin tavoitteiden mukaisesti.*

*Asemakaavan vaikutusten arviointia on täydennetty. Kaavaselostuksen kohtaan "5.5. Kaavan vaikutukset" on mm. täydennetty erillinen osio "5.5.4 Vaikutukset ilmaston muutoksen hillintään ja sopeutumiseen", jossa on koottuna kaavan ilmastovaikutusten arviointi. Lisäksi kaavan vaikutuksia luonnonympäristöön (5.5.1) ja lapsiin (5.5.5) on täydennetty ja tarkennettu.*

*Kadut ja liikenne -yksikkö on käynnistänyt pääpyörätieverkon päivitystyön, ja liikkuminen kaava-alueella jalan ja polkupyörällä on huomioitu riittävällä tasolla. Alueelta pohjoiseen, kohti Risuniityntietä, suuntaava jalankulun ja pyöräilyn väylä on linjattu siten, että se voidaan tarvittaessa rakentuessaan liittää osaksi olevaa Eeralantietä, mikä mahdollistaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyden pohjoisesta. Oleva Eeralantie jatkuu asemakaava-alueen ulkopuolella yksityistienä, johon kaupunki ei voi ohjata liikennettä. Herukan ja Pateniemen pyörätieverkon täydennykset eivät ole osa Ritaportin asemakaavaa, eikä niitä käsitellä tässä asemakaavassa; vaikkakin liityntämahdollisuudet on huomioitu. Seisakkeelta on osoitettu varaus jalankulku- ja pyöräily-yhteydelle etelään Raitotien yli, jolloin etelästä suuntautuva liikenne voidaan myös linjata seisakkeelle vaihtoehtoista reittiä pitkin. Itä-länsisuuntaan on esitetty pyöräbaanatasoinen jalankulun ja pyöräilyn väylävaraus. Rautatiealueen (LR) alittavan yhteyden suunnittelu länteen on käynnistetty ja se on mahdollista toteuttaa alueen muun rakentamisen yhteydessä.*

*Ritaportin kaava-alueelle liittyy neljä jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyttä. Nykyisen Eeralantien alikulun kautta tuleva väylä jatkuu Ritaportintien varrella pohjoiseen. Ritaharjusta tulevan Ritakierroksen alikulun yhteyteen on mitoitettu jalankulun ja pyöräilyn väylä molemmiin puolin katua. Ritakierroksen etelän puoleinen jalankulun ja pyöräilyn väylä (Ritaportinpolku) jatkuu Ritaharjusta Ritaportin alueen halki uuteen rautatien alikulkuun ja edelleen rautatien länsipuoliselle Ainonpolulle. Ritaportinpolun aluevaraus on tehty pyöräbaanan mitoitusohjeen mukaisesti. Alueen pohjoispuoliselta Risuniityntieltä on varattu ohjeellinen yhteys rautatien alitukselle. Toinen pohjoiseen suuntautuva jalankulun ja pyöräilyn väylä voi sijaita Ritaportintien varrella.*

*Jalankulkua ja pyöräilyä varten on esitetty uusia väyliä ja alueen saavutettavuus eri suunnista on hyvä. Alueen halki on varaus pyöräbaanatasoinen väylälle, jonka jalankulku- ja pyöräilyolosuhteet ovat erinomaiset. Ritaportin baanayhteyden liittäminen Linnanmaan suunnasta kuitenkin vaatii vielä Ritaharjun keskuksessa lisäsuunnittelua ja rakentamista.*

*Joukkoliikenteelle on esitetty kattavasti pysäkkejä kaava-alueen sisällä. Moottoritietä pitkin liikennöivien pitkän matkan linja-autojen pysäkit rampeilla ovat kohtuullisen matkan päässä kaava-alueesta. Lähijunalikennettä varten on tehty varaus lähijunaseisakkeelle, joka sijoittuu lähelle suunnittelualueen toimintoja ja on kävely- ja etenkin pyörämatkan päässä nykyasutuksesta.*



*Joukkoliikenteen linjojen kiertäessä alueen kautta on joukkoliikenteen saavutettavuus hyvä. Mikäli joukkoliikenne kulkee vain Raitotietä pitkin, on joukkoliikenteen saavutettavuus kohtalainen.*

*Jalankulku- ja pyöräilyliikenne risteää vilkkaimmista auto- ja raideliikenteen väylistä eritasossa, joten sujuvuus ja turvallisuus ovat hyvällä tasolla. Kaava-alueen sisällä vilkkaimmat suojatiet ovat kiertoliittymien yhteydessä ja kulkevat saarekkeiden kautta.*

*Kaava-alueelta pohjoiseen suuntaavaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä tarkennetaan jatkosuunnittelussa. Oulun kaupunki ei lähtökohtaisesti voi osoittaa yleistä jalankulku- ja pyöräily-yhteyttä yksityisten omistamille maille.*

*Ensisijaisesti Oulun kaupungin kaavoitus arvio, onko kaavakohtainen luonto- ja maisemaselvitys riittävä, ja valtionhallinnon viranomaiset lausunnoillaan täydentävät. ELY-keskus on lausunnossaan todennut luonto- ja maisemaselvitykset laadukkaiksi ja riittäviksi. Alueella ei ole vireillä muita merkittäviä asemakaavahankkeita, joiden yhteisvaikutuksia olisi tarpeen asemakaavatasolla arvioida. Luonto- ja maisemaselvityksen rajaus on määritelty ympäristössä olevien selkeiden ja luontaisesti rajoittavien aluerajojen kuten maantie- ja rautatiealueiden rajojen mukaan. Luonto- ja maisemaselvityksen rajaus on kuitenkin suunnittelualueen pohjoispuolella huomattavasti kaava-alueetta pohjoisempaa, eli tarkastelualue on kaava-alueetta selkeästi laajempi. Tarpeen mukaan tarkastelualueet voivat asemakaavoissa ulottua hieman selvitysalueen ulkopuolellekin.*

*Luonto- ja maisemaselvityksessä on esitetty kaksi (4. ja 5.) varttunutta kuusikkokuviota suunnittelualueella. Maankäytön suunnittelun ja maastokäynnin aikana on arvioitu niiden säilymisen edellytyksiä ja mahdollisuuksia. Asiantuntijoiden ja ohjausryhmän kesken on päädytty ratkaisuun, jossa eteläisempi (5.) kuusikoista säilytetään kokonaisuudessaan. Pohjoisempi (4.) kuusikko jää suurelta osalta uuden Ritakierroksen katulinjauksen alle, ja lopun säilyttämisen mahdollisuuksia tutkitaan jatkosuunnittelussa. Uusi, jo Ritaharjun keskuksen asemakaavassa osoitettu, katulinjaus Pohjantien alitse on teknisesti ainoalla mahdollisella sijainnilla esitetyssä kaavaehdotuksessa, ja tämä katuyhteys tulee palvelemaan joukkoliikenteen tarpeita. Kaava-alueen maisemapuut on huomioitu suunnittelussa mahdollisuuksien mukaan.*

*Suovenhokkaan elinympäristön nykytilan säilyttämisen tavoitteet ja toimenpiteet on esitetty kaavaehdotukseen laaditussa erillisessä raportissa... Luonnontilaisen kaltaisen suoalueen nykyisen vesitasapainon säilyttämisen tavoitteena on mahdollistaa suovenhokkaan ravintokasvien menestyminen kohdesuon luonnontilaisen kaltaisella osalla. Suoalueelle ei tulla johtamaan tarpeetonta vesimäärää ja kohdesuon pohjavedenpintaa seurataan. Kohdesuon vesitasapainon muutoksissa on myös huomioitava ilmastonmuutoksen vaikutukset, joista tarkemmin raportissa.*





## **Ritaportin kohdesuoalueen toimenpideraportti**

Selvitys lähtökohdista ja toimenpiteistä suovenhokkaan elinympäristön säilyttämiseksi Ritaportin asemakaava-alueen kohdesuolla.

5.2.2024



**Kaavan nimi:** Ritaportti

**Kaavatunnus:** 564-2527

**Päivämäärä:** 5.2.2024

**Raportin laatijat:** Tuomas Teppola, Oulun kaupunki  
Veera Sanaksenaho, Oulun kaupunki  
Sari Ylitulkila, Oulun kaupunki  
Merja Talvitie, Oulun kaupunki

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki  
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

**Kansikuva:** Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva suoalue kuvattuna touko-  
kuussa 2021. Ilmakuvan kuvaussuunta: etelä-pohjoinen (kuva Antje  
Neumann, Ramboll Finland Oy)

## Sisältö

1.	Johdanto.....	4
2.	Lähtökohdat.....	4
2.1	Luonto- ja maisemaselvitys.....	4
2.1.1	Viitasammakkoselvitys .....	8
2.1.2	Huomioon otettavat lajit ja luontotyypit.....	9
2.1.3	Yhteenveto ja suositukset.....	10
2.2	Hulevesiselvitys.....	11
2.1	Suovenhokkaan esiintymiselvitys.....	13
2.2	Rakennettavuusselvitys.....	16
2.3	Tavoitteet suovenhokkaan elinympäristön säilyttämiseksi.....	18
2.4	Toimenpiteet suovenhokkaan elinympäristön säilyttämiseksi.....	18
2.4.1	Asemakaavamääräykset.....	18
2.4.2	Vesitasapainon säilyttäminen.....	19
2.4.3	Kasvillisuusseuranta.....	21
2.5	Tavoitteiden seuranta.....	21
2.6	Vaikutukset.....	23
2.6.1	Ilmastonmuutos .....	23
2.6.2	Metsittyminen.....	23
2.6.3	Epävarmuustekijät.....	23
2.6.4	Rakentamisen aikaiset vaikutukset .....	24
3.	Lähteet .....	26



# 1. Johdanto

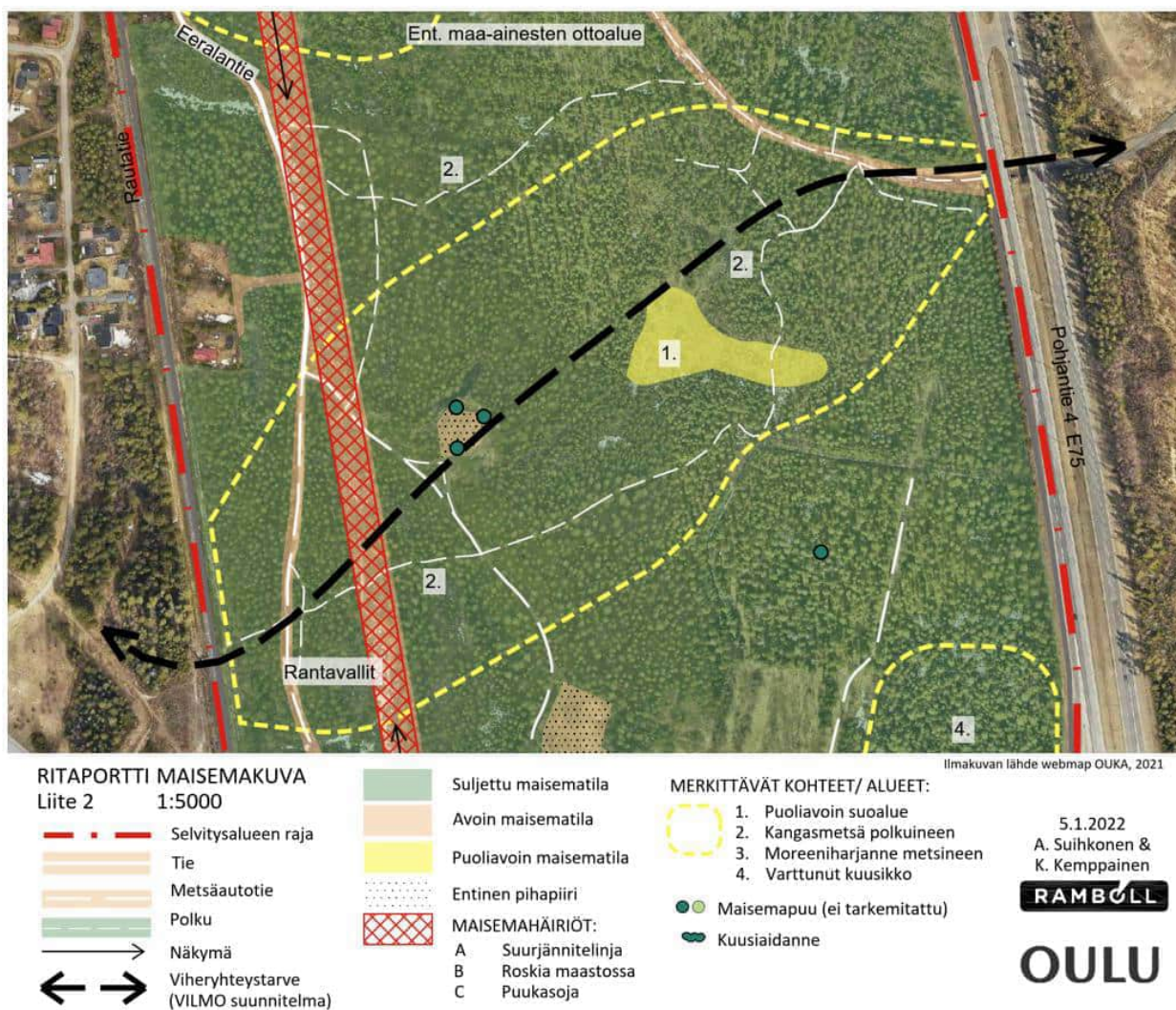
Oulun kaupungin Herukan ja Ritaharjun kaupunginosien osia koskevan Ritaportin asemakaavan suunnittelualue sijaitsee n. 8,5 km keskustasta pohjoiseen valtatie 4:n, Raitotien sekä rautatien reunustamalla alueella. Kaavatyötä varten tehtyjen selvitysten, Ritaportin luonto- ja maisemaselvitys sekä suovenhokkaan (*Nola karelica*) esiintymiselvitys Oulun Ritaportin suunnittelualueella v. 2022, perusteella alueella on havaittu uhanalaisiksi luokiteltuja suokasvillisuustyyppisiä sekä Suomessa vaarantuneeksi luokiteltu suovenhokas-perhoslaji, joka on nimetty erityisesti suojeltavaksi lajiksi.

Tämän raportin tarkoituksena on selvittää tavoitteet suovenhokkaan elinympäristön säilyttämiseksi Ritaportin asemakaava-alueella kokoamalla tiivistetysti yhteen kaavaa varten laadittujen selvitysten lähtötiedot, jotka asettavat tavoitteita kohdesuon säilyttämiseksi, ja esittää toimenpiteet niiden toteuttamiseksi.

## 2. Lähtökohdat

### 2.1 Luonto- ja maisemaselvitys

Ritaportin asemakaavaa varten tehdyn luonto- ja maisemaselvityksen selvitysalueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai merkittäviä kulttuuriympäristön kohteita. Selvitysalueella ei myöskään sijaitse paikallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita eikä muinaisjäännöksiä (ks. Kuva 1).



Kuva 1 Ote Ritaportin luonto- ja maisemaselvityksen mukaisesta maisemakuvasta suoalueen ympäristössä.

Selvitysalueen keskiosalla sijaitsevalla suoalueella esiintyy isovarpurämettä (Kuva 2). Isovarpurämeen puusto on enimmäkseen varttunutta ja mäntyvaltaista. Kenttäkerroksessa vallitsee suopursu. Muita kenttäkerroksen lajeja ovat vaivaiskoivu, juolukka, hilla ja suokukka. Pohjakerroksen lajistoon kuuluvat ruskorahka-, rämerahka- ja seinäsammal. Soistuneita kankaita (kangasrämeitä) tavataan selvitysalueella etenkin suoalueen reuna-alueella. Soistuneilla paikoilla esiintyy kuivahkon (variksenmarja-puolukkatyyppisen) tai tuoreen (puolukka-mustikkatyyppisen) kangasmetsän tunnuslajien lisäksi seuraavia suolajeja: suopursu, juolukka, pallosara, korpikarhunsammal ja kangasrahkasammal.



Kuva 2 Suoalueella esiintyvää isovarpurämettä.

Suoalueen keskiosassa on noin 0,5 ha alalla puoliavointa suota (ks. Kuva 6), jolla esiintyy luonnontilaisen kaltaista oligotrofista lyhytkorsinevaa sekä rahkarämemättäitä (Kuva 3 ja Kuva 4). Rahkarämemättäillä kasvavat männyt ovat suhteellisen nuoria ja kasvuvaiheessa. Lajistoon kuuluvat mänty, suopursu, vaivero, vaivaiskoivu, hilla, juolukka, variksenmarja, ruskorahkasammal ja rämekarhunsammal. Välipinnoilla esiintyy oligotrofisen lyhytkorsinevan kasvillisuudesta tupasvillaa, suokukkaa ja rämerahkasammalta. Paikoin esiintyy pienialaisesti lyhytkorsinevakasvillisuuden lomassa oligotrofisen Sphagnum-rimpinevan kasvillisuutta kuten leväkköä ja silmäkerahkasammalta.





Kuva 3 Puoliavointa rahkarämettä sekä oligotrofista lyhytkorsinevaa. Maastossa näkyvät virkistyskäytön jäljet, jotka ovat mahdollisesti mönkijä- ja fatbike-ajon tekemiä.



Kuva 4 Puoliavointia rahkarämettä ja virkistyskäytön jälkiä kuvattuna syyskuussa 2022.

### 2.1.1 Viitasammakkoselvitys

Viitasammakkoselvityksen maastokäynti tehtiin 12.-13.5.2021 kello 20.00–01.00. Maastokäynnillä ei havaittu viitasammakkokoiraiden soidinäytä tai saatu näköhavaintoja mahdollisista viitasammakoista. Selvitysalueen keskiosassa oleva suoalue on todennäköisesti liian karu ollakseen sopiva elinympäristö viitasammakolle. Lisäksi suon pohjoisosassa sijaitsevassa kausikosteikossa (Kuva 5) ja suurimmassa osassa alueen ojista vesi ei yleensä säily kesän yli, joten ne eivät siitä syystä sovellu viitasammakon lisääntymisympäristöksi. Viitasammakon kutu ja toukat tarvitsevat akvaattisen elinympäristön, kunnes ovat kehittyneet loppukesällä pieniksi ilmaa hengittäviksi viitasammakoiksi.



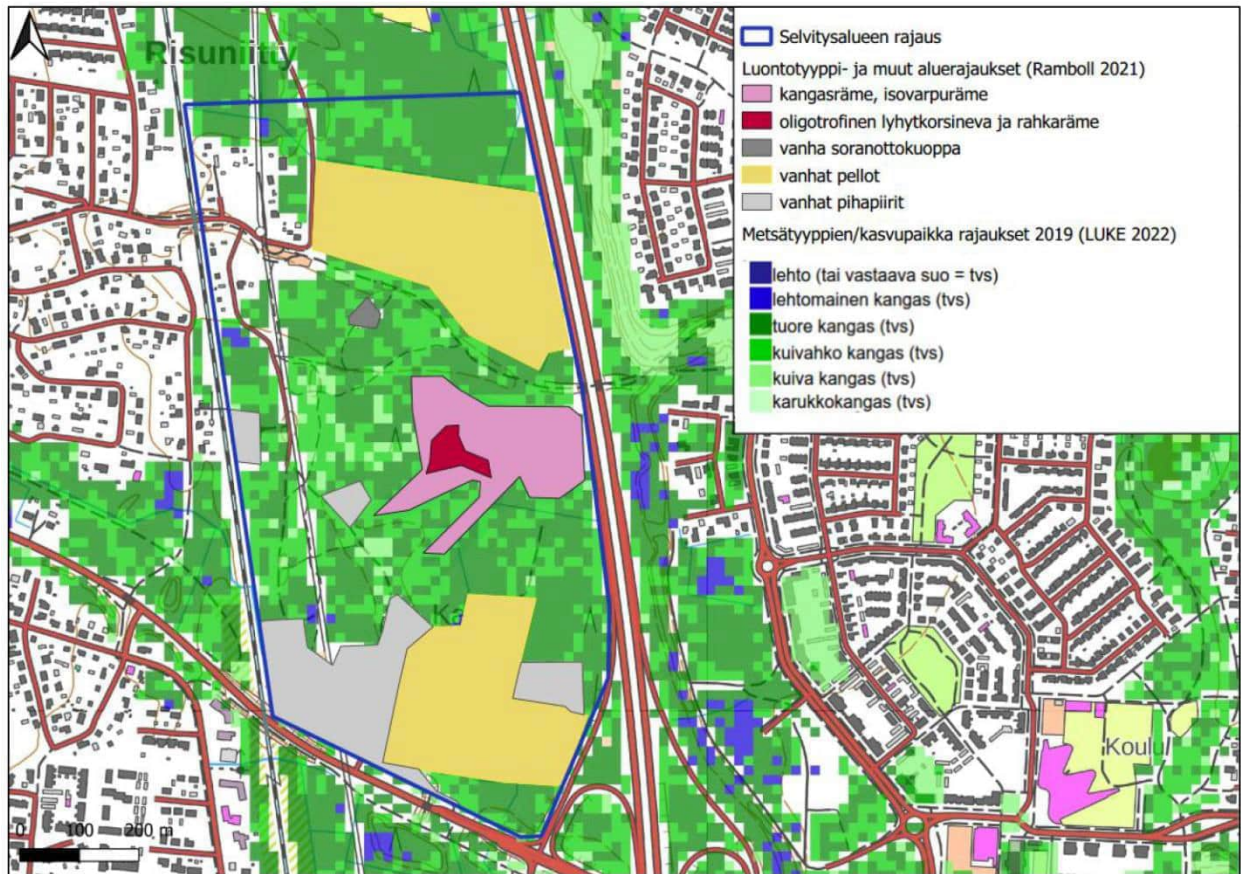


Kuva 5 Suoalueen pohjoisosassa sijaitseva sulamisvesistä muodostunut lampare toukokuussa 2021 vasemmalla. Sama alue syyskuussa 2022 oikealla. Suon arvioidaan olevan liian karu viitasammakon elinympäristöksi.

### 2.1.2 Huomioon otettavat lajit ja luontotyytit

Suokasvillisuustyypeistä kangasrämeet (EN), isovarpurämeet (VU) ja lyhytkorsinevat (VU) on luokiteltu uhanalaisiksi ja rahkarämeet elinvoimaiseksi (LC). Selvitysalueen metsät ja puustoiset suot ovat metsätaloudellisesti hoidettuja ja niiden luontoarvot ja edustavuus ovat sen takia heikentyneitä. Suoalueen keskiosassa esiintyvä noin 0,5 ha kokoinen puoliavoin suoalue ja siellä esiintyvä oligotrofinen lyhytkorsineva (VU) on sen sijaan luonnontilaisen kaltainen (ks. Kuva 6). Selvitysalueella ei havaittu vesiläillä (2. luku, 11 §) tai luonnonsuojelulalla (64 §) suojeltuja luontokohteita, eikä Suomen metsäkeskus ole rajannut alueelle metsälakikohteita. Selvitysalueella ei ole tiedossa olevia (Lajitietokeskus 2021) eikä maastossa havaittuja uhanalaisia kasvilajeja.





**Kartta 9. Selvitysalueen luontotyyppien, vanhojen peltoalueiden ja vanhojen pihapiirien likimääräiset sijainnit (paikkatieto LUKE 2022 sekä Ramboll 2021/maastoselvitys, karttapohja: MML 2021).**

Kuva 6 Luontotyyppien, vanhojen peltoalueiden ja pihapiirien likimääräiset sijainnit.




### 2.1.3 Yhteenveto ja suositukset


Selvitysalueen keskiosassa on noin 4 ha kokoinen ojittamaton suoalue, josta noin 0,5 ha on luonnontilaisen kaltaista oligotrofista lyhytkorsinevaa (vaarantunut, VU) ja rahkarämettä. Vaikka alueen kangasmetsät ja puustoiset suot ovat metsätaloudellisesti hoidettuja ja niiden edustavuus tiettyinä luontotyyppinä on heikentynyt, ne ovat kaupunkiympäristössä tärkeitä paikallisen luonnon monimuotoisuuden, tavallisten metsäeläinten elinympäristöjen ja kulkureittien ylläpitämisen kannalta. Suolla esiintyy luonnontilaisen kaltainen uhanalainen luontotyyppi ja se eroaa muusta metsäisestä ympäristöstä eli tuo alueelle vaihtelua. Mikäli suoalue jää virkistyskäyttöön, suon vesitalous on turvattava, jottei se kuivu.



MAANKÄYTÖN SUOSITUKSET RITAPORTTI Liite 4 1:5000

Pohjakartan lähde webmap OUKA, 2021

- Servitsalueen raja
-  ALUEET, JOILLE RAKENTAMISTA EI SUOSITELLA:  
Maisemarakenteen säilymisen kannalta tärkeä alue (lakialue ja laakson uoma)
-  ALUEET, JOTKA TULEE VARATA OSAKSI VIHERVERKOSTOA:
-  EKOLOGINEN KÄYTÄVÄ

- 1. Suoalue (neva ja räme)
- 2. Kangasmetsä polkuineen
- 3. Moreeniharjanne
- 4. ja 5. Varttunut kuusikko
-  MAISEMAPUU (säilymismahdollisuus tulee ottaa huomioon)

5.1.2022  
A. Suihkonen,  
A. Neumann &  
K. Kemppainen

**RAMBOLL**

**OULU**

Kuva 7 Maankäytön suositukset suoalueen lähiympäristössä. Mm. nro 1 (oligotrofinen lyhytkorsineva ja rahkaräme suoavyöhykkeineen) pyritään säilyttämään osana kaava-alueen viherverkostoa.

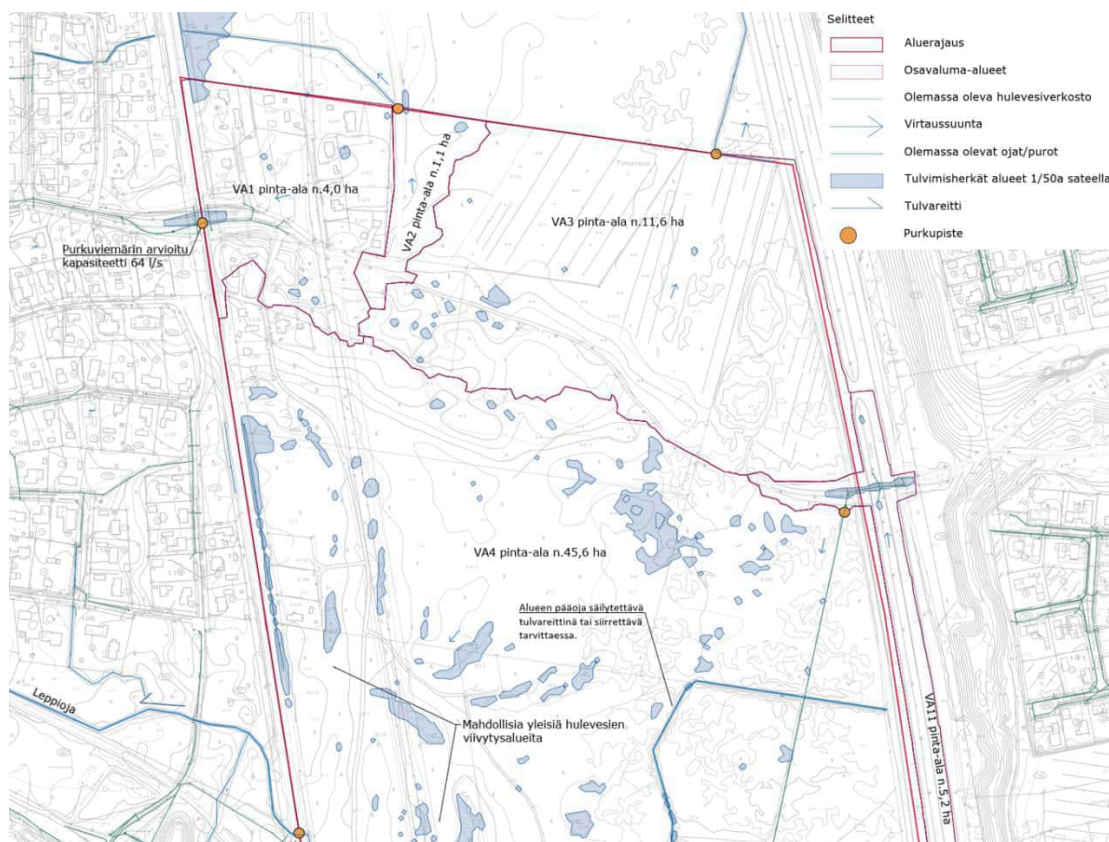
## 2.2 Hulevesiselvitys

Asemakaava-alueelle laaditussa hulevesiselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 24.2.2022) ja sen pohjalta laadittavassa hulevesien hallintasuunnitelmassa (ks. Kuva 8 ja Kuva 16) on esitetty Oulun kaupungin hulevesien hallinnan suunnitteluohjeen mukaisesti hulevesien päävirtausreitit valuma-alueella, hulevesien tulva-alueet ja -reitit suunnittelualueella ja sen läheisyydessä, nykyinen



hulevesijärjestelmä ja sen arvioitu kapasiteetti, suunnitelman mukaisen maankäytön vaikutus hulevesien muodostumiseen, laatuun ja puhdistustarpeeseen valuma-alueella ja suunnittelualueella sekä vaikutus hulevesijärjestelmän kapasiteettiin. Lisäksi pohjavesiolosuhteet on esitetty siten kuin ne ovat tiedossa, alustavat tilavaraukset ja sijainnit sekä mahdolliset muut tavoitteet. Alueella tai sen lähistöllä ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Pohjavesi on alueella hyvin lähellä maanpintaa 2008 tehdyn rakennettavuusselvityksen perusteella (Ramboll Finland Oy). Alueelle tulee vesiä idästä Pohjantieltä ja Ritaharjun kaupunginosalta (Kuva 9) sekä etelästä Raitotieltä. Selvitysalueen keskellä on päävedenjakaja. Suunnittelualueella on 6 osavaluma-alueita. Vedet johtuvat alueelta länteen Leppiojaan ja pohjoiseen Herukkaajaan sekä edelleen Pohjanlahteen reilu 2 km päässä. Suunnittelualue on nykyisin pääosin ojitettua, soista metsää. Suunnittelualueen maaperä on rakennettavuusselvityksen (Ramboll Oy 2008) mukaan pääosin hiekkaa/silttistä hiekkaa.

Kaava-alueen maankäytön muutoksen mukaisen rakentamisen seurauksena läpäisevän pinnan osuus kasvaa ja siten hulevesien laatu heikkenee. Vaikka alueelle ei tulisi maankäytön muutoksia, alueella tulisi viivyttaa vähintään 1045 m<sup>3</sup>, jotta varaudutaan ilmaston muutoksen seurauksena kasvaviin vesimääriin. Viivytystarve täsmentyy jatkosuunnitteluvaiheessa alueen maankäyttösuunnitelmien tarkentuuksessa.



Kuva 8 Ote hulevesiselvityksestä. Suoalueen kaakkoiskulmalla kulkeva alueen pääjoja johtaa vesiä Leppiojaan. Kuvan VA1 ja VA2 kertyvät vedet johtuvat Leppiojaan Risuniityn hulevesiverkoston kautta ja VA3 vedet päätyvät Herukkaajaan.





Kuva 9 Alueen pääoja kuvattuna syyskuussa 2022. Kuvausajankohtana vesi ei ollut riittävän korkealla jatkaakseen purkua Ritakummuntien allittavasta rummusta kohti Leppiojaa. Oja on mahdollisesti vuosien saatossa kuivattanut suoalueen eteläosaa.

## 2.1 Suovenhokkaan esiintymisselvitys

Suovenhokas on tiukasti suoympäristöön sidonnainen perhoslaji (Kuva 10), jonka populaatiot elävät kokonaan erilaisilla soilla, ja jonka elinkierto on sidonnainen suoympäristöön. Suovenhokas on luokiteltu Suomessa vaarantuneeksi. Uhanalaisaseman ohella suovenhokas on nimetty erityisesti suojeltavaksi lajiksi (LSA 1997/160, liite 4 2021/521), jonka ympäristöviranomaisen rajaamia elinympäristöjä ei saa heikentää (luonnonsuojelulaki 5.1.2023/9, 77 §). Kohdesuolla ei ole suovenhokkaaseen perustuvaa rajauspäätöstä. Lajin populaatio ei nykyisellään rajoita asemakaava-suunnitelman toteuttamista, mutta populaation säilyminen tulisi turvata osana kansallista luonnon monimuotoisuuden säilyttämis- ja turvaamistavoitetta.



Kuva 10 Suovenhokasnaaras Ritaportin suokuviolla heinäkuussa 2022. (P. Välimäki & Albus Luontopalvelut Oy)

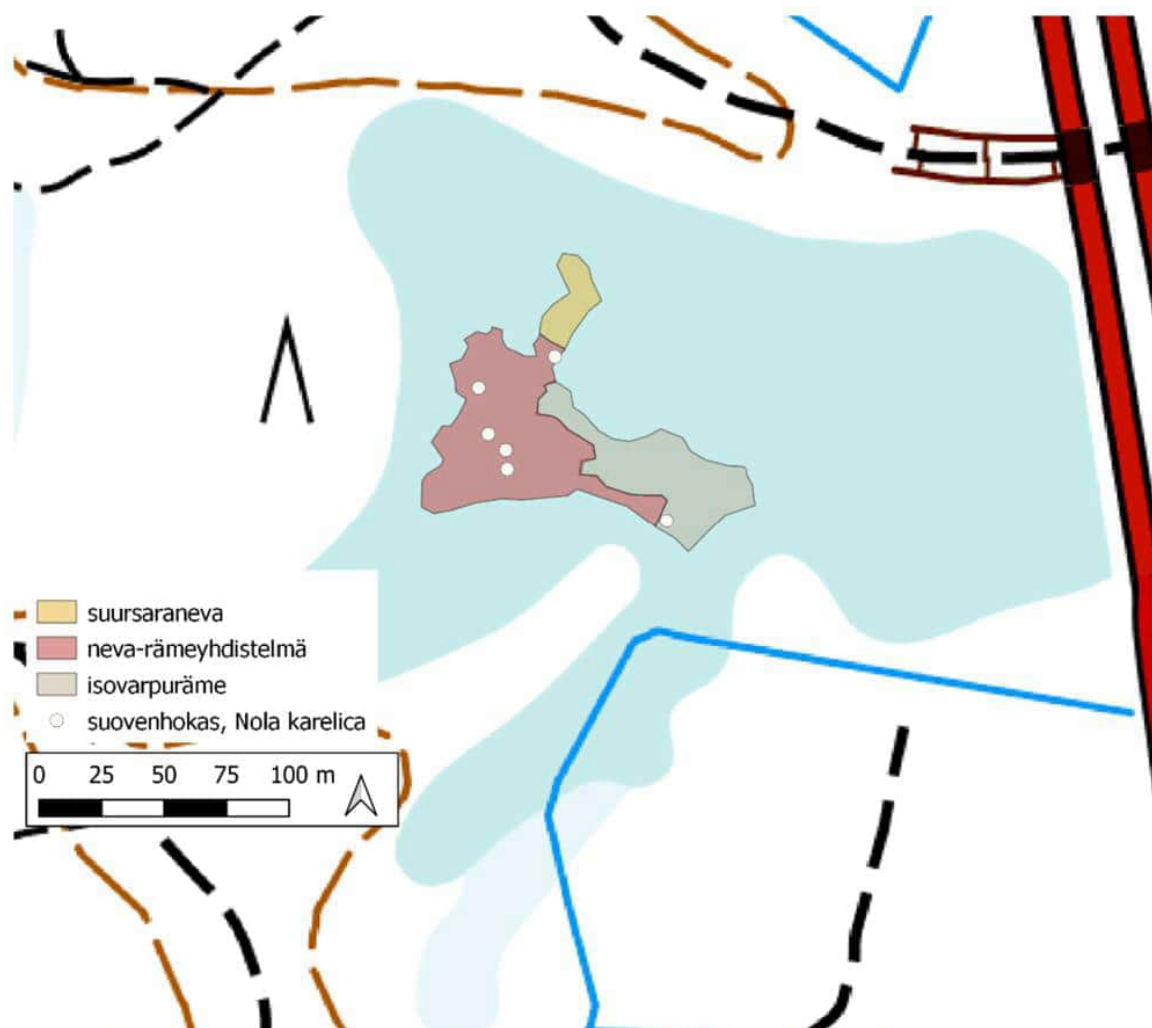
Suovenhokkaan nykypopulaatioiden merkittävimäksi uhkatekijäksi on arvioitu soiden ojitus. Suovenhokaskannat ovat alueellisesti taantuneet soveltuvien elinympäristöjen säilymisestä huolimatta, minkä perusteella ojittamisen ohella myös muut uhkatekijät (mm. ilmastonmuutos) vaikuttanevat lajin populaatioihin.

Esiselvityksessä tarkistettu Ritaportin suunnittelualueen pienialainen suoalue arvioitiin pohjoisosan suursaraikkovaltaista osakuviota lukuun ottamatta suoventokkaalle soveltuvaksi elinympäristöksi. Ensisijaisesti tarkasteltavaa suoaluetta ympäröivästä ojituksesta ja suoventokkaalle soveltumattomasta isovarpurämemuuttumasta huolimatta kohdesuon vesitalous vaikutti ulkoisesti tarkasteltuna pitkälti luonnontilaisen kaltaiselta. Tarkastelualueen pohjoisosan pintavesivaikutteisen erilliskuvion kasvillisuudessa hallitsevat ensisijaisesti sarat (*Carex* sp.) eikä osakuviolla ole suoventokkaalle välttämättömiä suokukan ja hillan yhteiskasvustoja. Laadullisesti suoventokkaan näkökulmasta merkityksellisimpänä osakuviona näyttäytyi suon keski- ja länsiosan nevaräme yhdistelmäkuvio, jolla kasvaa molempia suoventokkaan toukkavaiheessa käyttämiä ravintokasveja: suokukka (*Andromeda polifolia*) ja hilla (*Rubus chamaemorus*). Kahden kesän aikana tapahtuvan kasvun aikana toukka käyttää ravintonaan ensimmäisenä kesänä ennen talvehtimista naaraiden muninta-alustana suosimaa suokukkaa ja vaihtaa talvehtimisen jälkeen toiselle kasvuvuodelle hillalle. Kehittyvän toukan säännönmukaisen ravintokasvin vaihtamisen seurauksena



molempien kasvilajien esiintyminen yhdessä on lajin yksilökehitykselle välttämätöntä. Hillan ja suokukan yhteiskasvustot korostuvat mätäspinoilla sekä mätäs- ja välipintojen vaihtumis-  
vyöhykkeellä. Suon länsilaidan muuta aluetta selvemmin rämetyyppinä näyttäytynyt osakuvio  
arvioitiin myös suoventokkaalle soveltuvaksi elinympäristöksi, joskin ko. kuviolla puustoisuuden  
ja isovarpurämeille ominaisten kenttäkerroksen muodostavien kasvien ja vaivaiskoivun runsau-  
den korostuminen arvioitiin kohdelajin elinympäristövaatimusten perusteella lievästi epäedul-  
liseksi.

Toisella maastokäynnillä 2.7.2022 havaittiin kuusi suoventokasyksilöä. Havainnot keskittyivät en-  
sisijaisesti esiselvityksen havaintojen mukaisesti suokuvion keski- ja länsiosan rämenevayhdistel-  
mätyypille (ks. Kuva 11). Yksittäinen yksilö havaittiin myös itäosan puhtaammalla rämekuviolla.  
Havaintojen perusteella kohdesuolla elää elinvoimainen suoventokaspopulaatio. Tarkastettu  
pintavesivaikutteinen suursaravaltainen nevakuvio sekä ympäröivä isovarpurämemuuttuma eivät  
sovellu suoventokkaan elinympäristöksi.

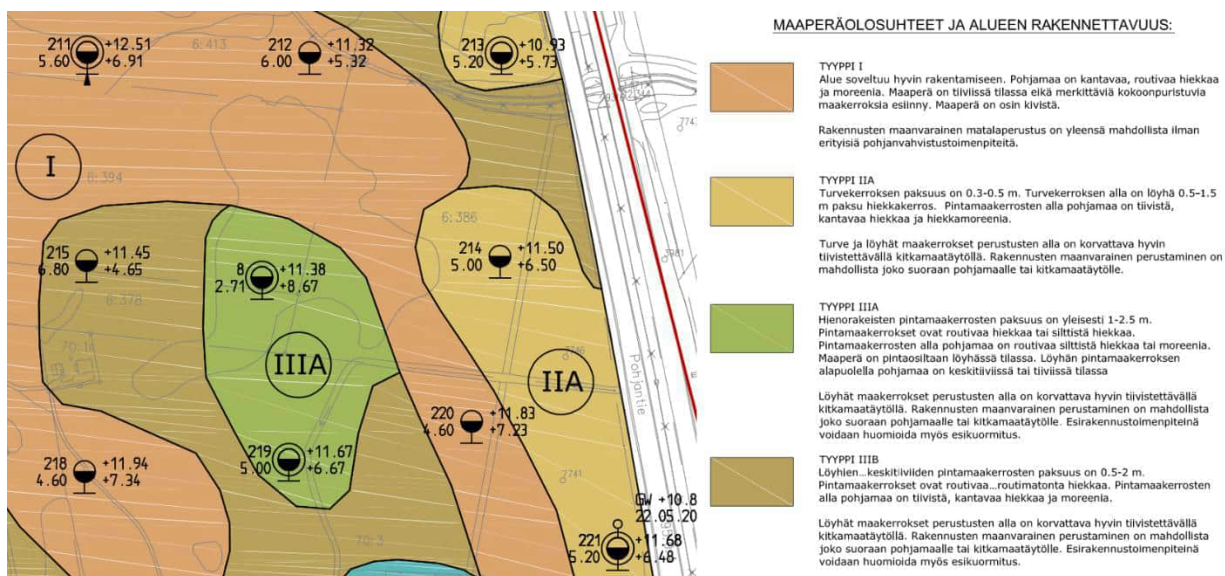


Kuva 3. Yleiskuva Ritaportin suunnittelualueen suotyypeistä ja suoventokkaan aikuishavaintojen  
sijoittumisesta v. 2002.

Kuva 11 Suovenhokashavainnot eri suokuvioilla peruskartalla.



## 2.2 Rakennettavuusselvitys



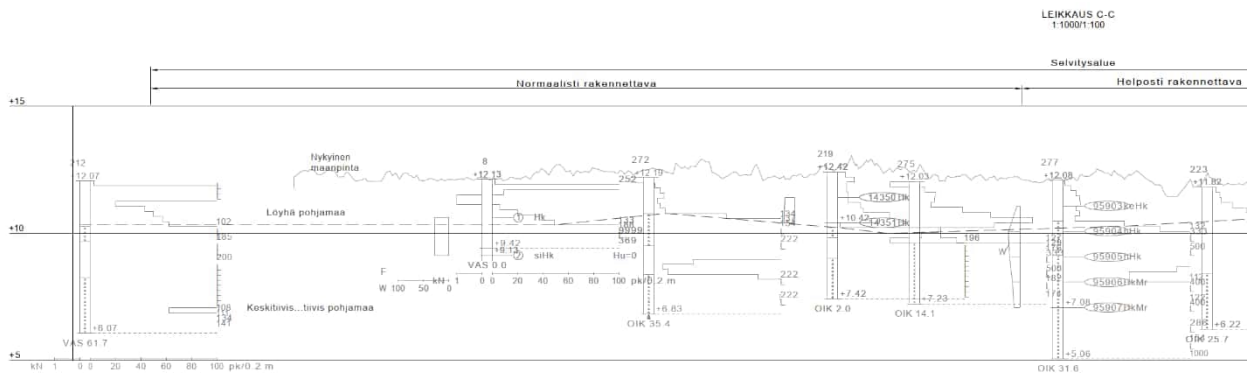
Kuva 12 Ritaportin suunnittelualueen maaperäolosuhte- ja rakennettavuusselvitys vuodelta 2008. (Ramboll Finland Oy)

Suunnittelualueelta on tehty alustava rakennettavuusselvitys asemakaavoitusta varten vuonna 2008 (Kuva 12), jota on käytetty vuoden 2023 rakennettavuusselvityksen (Kuva 13) lähtötietona. Pohjatutkimusten yhteydessä pohjavedenpinta on havaittu tasovälillä +9,2...12,2 m eli noin 0,3...2,6 m syvyydellä maanpinnasta mittaajankohdalla 14.1.2004–30.1.2023.

Humusmaat ja muut pintamaat poistetaan rakennus- ja täyttöalueilta. Yli 2,0 m syvistä kaivannoista on tehtävä erillinen kaivantosuunnitelma. Helposti ja normaalisti rakennettavilla alueilla voidaan lyhytaikaisissa, alle 2,0 m syvissä kaivannoissa käyttää luiskakaltevuutena alustavasti 1:1...1:1,5 kaltevuutta. Syvissä kaivannoissa tulee varautua luiskien loiventamiseen ja/tai kaivannon tukemiseen. Kaivantojen tukemiseen tulee varautua myös pohjaveden alapuolelle ulottuvissa kaivannoissa. Matalissa kaivannoissa työnaikainen kaivannon kuivatus voidaan yleensä hoitaa pumppauskuopista pumppaamalla. Pohjaveden työnaikainen alentaminen pienentää samalla kaivannon pohjan hydraulisen murtumisen vaaraa.



Kuva 13 Ritaportin rakennettavuusselvitys vuodelta 2023. (Ramboll Finland Oy)



Kuva 14 Ote Ritaportin geoteknisestä leikkauksesta C-C. Tarkastelussa suoalueen osa. (Ramboll Finland Oy 2023)

### 2.3 Tavoitteet suoventokkaan elinympäristön säilyttämiseksi

Suoventokas esiintyy kohdesuolla sen lähes koko luonnontilaisen kaltaisella osalla (oligotrofisen lyhytkorsinevan ja rahkarämeen yhdistelmä). Asemakaavassa ja yleissuunnitelmissa esitetyin keinoin pyritään aluetoteutusta ohjaavassa jatkosuunnittelussa säilyttämään suoventokkaan esiintymisalueen puustoisuus sekä kosteusolosuhteet nykyisellään asemakaavan toteutumisen jälkeen sekä pitkällä että lyhyellä aikavälillä. Lisäksi rakentamisen yhteydessä pyritään säilyttämään olemassa olevan suon elinolosuhteet nykyisen kaltaisina pyrkimällä ylläpitämään suon nykyinen vesitasapaino.

Suoalueen vesitasapainon säilyttämisen tavoitteena on mahdollistaa suoventokkaan ravintokasvien (suokukka ja hilla) menestyminen kohdesuon luonnontilaisen kaltaisella osalla. Kehittyvän toukan säännönmukaisen ravintokasvin vaihtamisen seurauksena molempien kasvilajien esiintyminen on turvattava. Kohdesuota ympäröivälle puustoiselle isovarapurämemuuttumalle varataan asemakaavassa mahdollisimman riittävä suojavyöhyke. Suoalue on kuitenkin tarkoitettu säilyttää lähialueiden asukkaiden virkistyskäytössä.

### 2.4 Toimenpiteet suoventokkaan elinympäristön säilyttämiseksi

Suoventokkaan esiintymisen tilanne suoalueella tarkistetaan hyönteisasiantuntijan tekeminä selvityskäynteinä hankkeen eri vaiheissa. Perhosesiintymän tarkistuskäynnit toteutetaan ennen rakentamisvaihetta (lähtötilanne), kerran rakentamisen aikana sekä myöhemmin kertaalleen alueen käytön aikana. Tarkistuskäyntien toteutumisen ajankohdat riippuvat hankkeen etenemisestä.

#### 2.4.1 Asemakaavamääräykset

Asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) osoitettu alue, jolla suo sijaitsee, on ympäröivän rakentamisen kohdalla kapeimmillaan n. 100 m ja leveimmillään n. 150 m. Luonnontilaisen kaltainen suoalue on sisällytetty asemakaavassa esitetyn suojeltavan alueen osan (s) sisälle. Pohjavedenhavaintoputket ja kasvillisuus seurannan ruudut sijoittuvat suojeltavalle alueen osalle.

Asemakaavan rit6-merkinnällä varustetuilla suoaluetta vierustavilla korttelialueilla tulee Ritakankaanpuiston (suoalue) puoleiselle rajalle asentaa pohjaveden virtauskatko suoalueen vesitasapainon säilyttämiseksi. Lisäksi kortteleissa ei saa kasata lumia suon puoleiselle rajalle.

Ritaportin asemakaavan yleismääräyksen (300-22) mukaisesti: Ritaportintien Ritakankaanpuiston puoleiselle katualueen rajalle tulee asentaa pohjaveden virtauskatko suoalueen vesitasapainon säilyttämiseksi; lähivirkistys- ja suojaviheralueilla tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman laajoja luonnontilaisen kaltaisena säilytettäviä metsäalueita; alueen rakentamisen aikana lähivirkistys- ja suojaviheralueilla kaadettujen puiden tilalle tulee pyrkiä istuttamaan korvausistutuksia; Suoalueen vesitasapainon säilyttämiseksi tehtävä metsänhoito on sallittu.

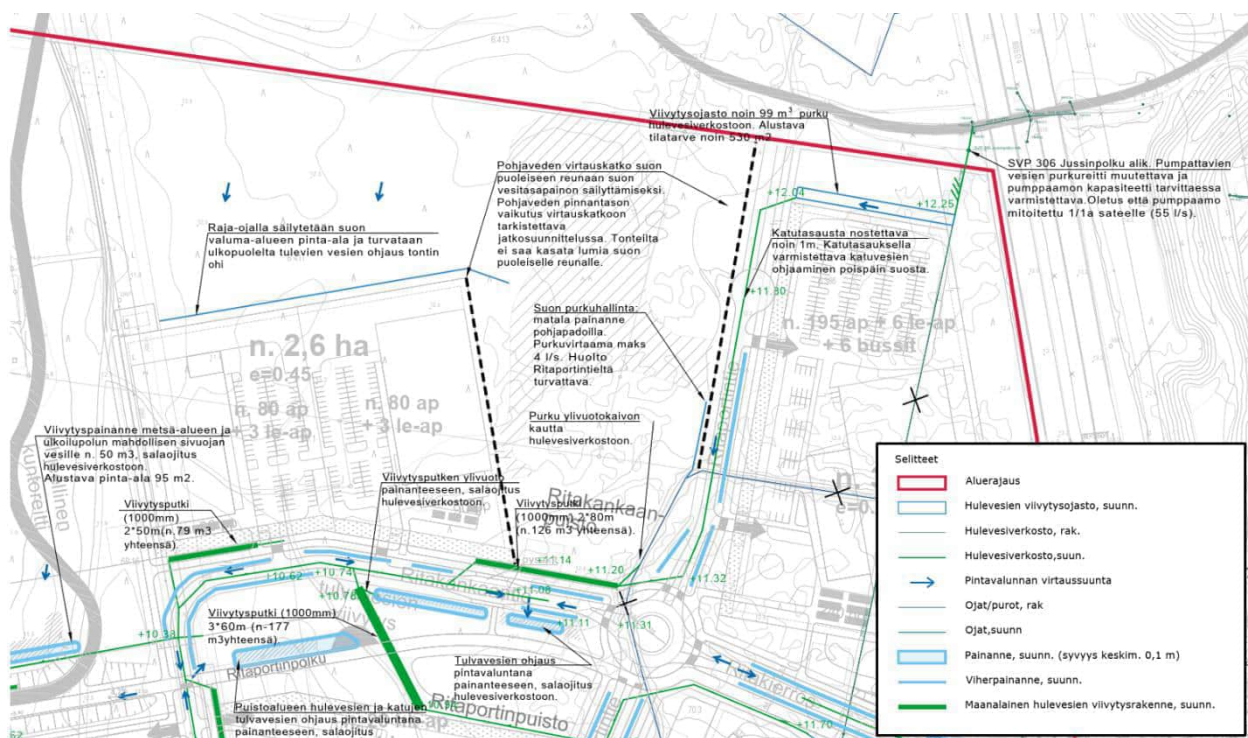




pohjoisosan kiinteistöjen kuivatusta. Suunnitelman ajatuksena on, että suon suurin sallittu purkuvirtaama 4 l/s on Oulun seudun tyypillisten sadetapahtumien mukainen. Suon purkuhallinta toteutetaan olemassa olevaan ojaan matalalla ojalla, johon voidaan lisätä pohjapatoja virtaamaa hidastamaan ja suolta mahdollisesti aiheutuvaa kiintoaineskuormaa pidättämään.

Hulevesisuunnitelman mukaan suon vesien purku hulevesiverkoston ylivuotokaivon kautta, mutta tarvittaessa rakenteesta tehdään säädettävä ensi vuosien ajaksi. Huoltoreitti on varmistettava. Suon reunakiinteistöille ja Ritaportintielle tulee asentaa pohjaveden virtauskatko esim. savenesta, bentoniitista tai vettä heikosti läpäisevästä tiiviistä moreenista suon vesitasapainon säilyttämiseksi.

Tonteilta ei saa kasata lumia suon puoleiselle reunalle. Hulevesisuunnitelmassa esitetään suon ja rakennetun alueen väliin rakennettavaksi pohjavedenvirtauskatko (ks. Kuva 16), minkä lisäksi rakennetaan hallittu purkupaikka. Näillä toimenpiteillä tähdätään vesitasapainon ja vedenlaadun säilyttämiseen kohdesuolla. Hulevesisuunnitelmassa on esitetty kaavamääräys: Ritakankaanpuiston suon reunakiinteistöille ja Ritaportintielle tulee asentaa pohjaveden virtauskatko suon vesitasapainon säilyttämiseksi. Tonteilla ei saa kasata lumia suon puoleiselle reunalle.



Kuva 16 Ote Ritaportin asemakaavan hulevesisuunnitelmasta.

Mikäli pohjavesipinnan tavoitellun aseman määrittelyyn sisältyy epävarmuutta, suunnitellaan purkupisteen rakenteet säädettäviksi, jolloin vedenpinnan tarvittavat muutokset voidaan toteuttaa ilman rakentamistoimenpiteitä. Pohjavedenpintaa pyritään tarvittaessa säätämään kasvillisuusseurannan tulosten perusteella sen mukaan, että suoventokkaalle kriittiset ravintokasvit säilyvät kohdesuolla.

### 2.4.3 Kasvillisuusseuranta

Suoalueelle perustetaan kuusi 1 m x 1 m kokoista pysyvää kasvillisuusruutua. Ruutujen tarkat sijainnit päätetään maastossa seurantaan perustettaessa (samalla ensimmäinen seurantakäynti). Kasvillisuusruudut sijoitetaan suoventokkaan havaittuun elinympäristöön (nevaräme yhdistelmä, isovarpuräme) kohdille, joilla kasvaa molempia suoventokkaan ravintokasveja (suokukka ja hilla). Ruutujen lopulliset sijainnit määritetään GPS-paikantimella ja ruutujen nurkat merkitään maastoon puutapein. Tapit asennetaan vähintään kahteen ruudun vastakkaiseen kulmaan.

Eri vuosien seurantakäynnit toteutetaan heinä-elokuussa samana ajankohtana. Tarkkailukäyntien ajaksi kasvillisuusruuduille asennetaan siirrettävä kehikko. Kasvillisuusruuduilta arvioidaan silmämääräisesti jokaisen kasvilajin suhteellinen peittävyys peittävyysprosentteina. Eri kasvillisuuskerrosten peittävydet arvioidaan erikseen (puusto, pensas-, kenttä- ja pohjakerros).

Lisäksi suoalueelta otetaan jokaisella seurantakäynnillä valokuvia. Kasvillisuusruudut valokuvataan kohtisuoraan ruutujen yläpuolelta niin, että eri vuosien valokuvat ovat keskenään vertailukelpoisia. Lisäksi suoalueen kasvillisuudesta otetaan jokaisella tarkkailukäynnillä laajempia yleiskuvia samoista kohdista niin, että valokuvien avulla on mahdollista seurata kasvillisuudessa yleisemmin mahdollisesti tapahtuvaa muuttumista. Mikäli jokin alueelle perustetuista seurantaruu-  
duista muuttuu esimerkiksi alueella tapahtuvan maastoliikenteen takia seurantaan soveltumattomaksi, perustetaan seurannan aikana lähialueelle korvaava ruutu.

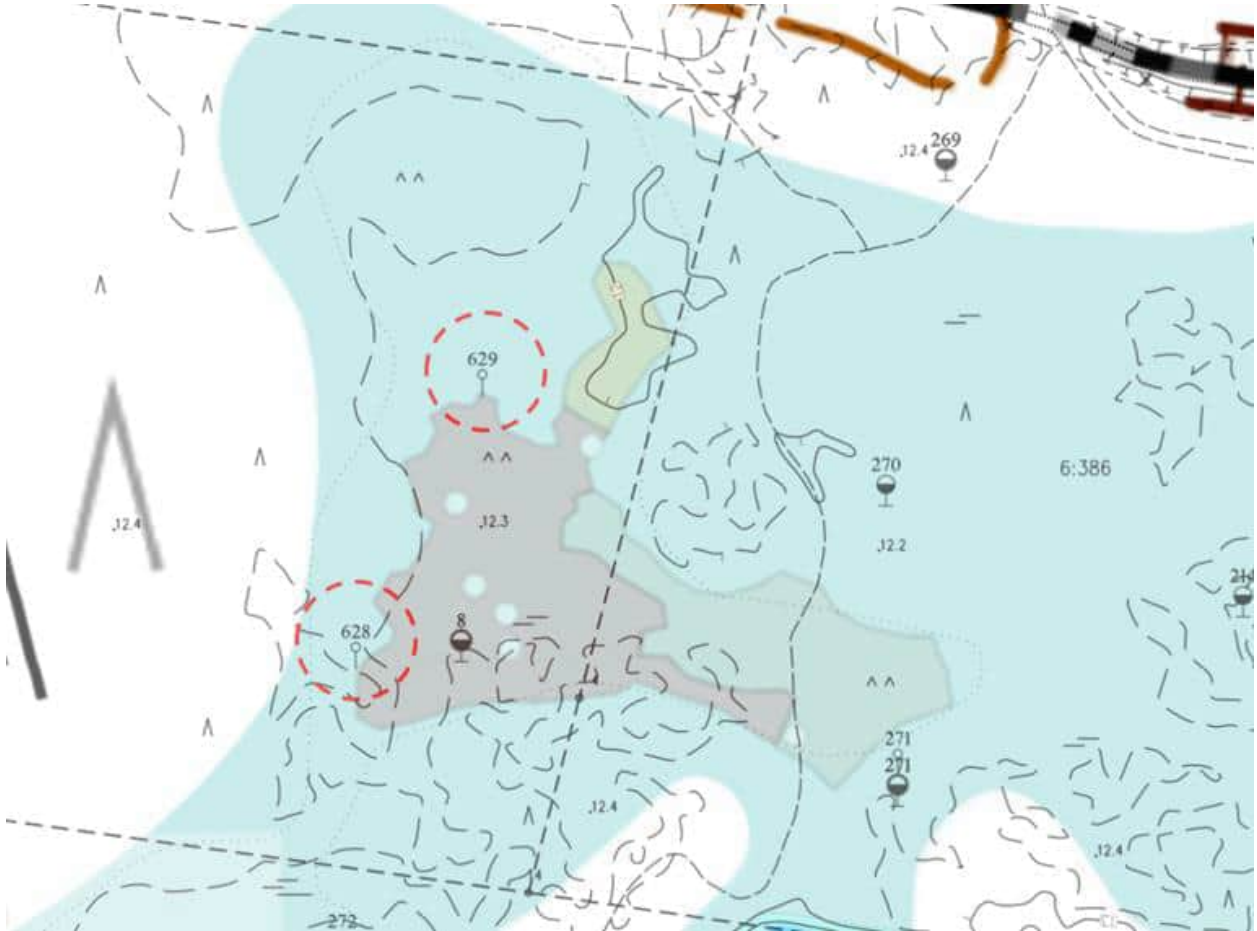
Seurantatulokset kirjataan maastossa tarkkailua varten laadittavalle lomakkeelle (kasvillisuusruutujen kasvilajit, peittävydet, kasvien kunto, muut huomiot). Tulokset raportoidaan tiiviisti teksti- ja taulukkomuodossa (lajit ja peittävydet) sekä valokuvin. Erityistä huomiota kiinnitetään seurantaruu-  
duilla, suoventokkaan ravintokasveissa sekä yleisesti suoalueen kasvillisuudessa mahdollisesti tapahtuviin muutoksiin. Seurantatuloksia peilataan vuosittaisiin sääoloihin, erityisesti sademääriin, sekä pohjavesipinnan tarkkailutuloksiin.

Mikäli jokin alueelle perustetuista kasvillisuusseurantaruu-  
duista muuttuu esimerkiksi alueella tapahtuvan maastoliikenteen takia seurantaan soveltumattomaksi, perustetaan seurannan aikana lähialueelle korvaava ruutu.

## 2.5 Tavoitteiden seuranta

Seuranta-alue rajautuu pohjavedenhavaintoputkien, kasvillisuusseurannan sekä suoventokkaan keskeisen elinympäristön mukaisesti.





Kuva 17 Suovenhokashavainnot suhteessa alueelle asennettuihin pohjavedenhavaintoputkiin sekä kantakarttaan (10/2023).

Kasvillisuusseuranta perustetaan ennen suoalueen ympäristön rakentamisen aloittamista. Seurannan perustamisen yhteydessä toteutetaan ensimmäinen seurantakäynti lähtötilanteen selvittämiseksi. Seurantakäynnit toistetaan aluksi vuosittain (rakennusvaihe) ja sen jälkeen (alueen käyttö) joka toinen vuosi yhteensä kolme kertaa. Kasvillisuusseuranta voidaan päättää aiemmin, mikäli suoventokkaan kanta kyseiseltä suoalueelta häviää joistakin muista, ennalta arvaamattomista syistä.

Suoventokkaan ja pohjavedenpinnan seuranta voidaan päättää neljän vuoden kuluttua alueen rakentumisesta tai mikäli seuranta-alueella ei ole havaittu elinvoimaista suoventokkaspopulaatiota tai sille elintärkeitä ravintokasveja kaava-alueen rakennusaikana. Mikäli alue rakentuu vaiheittain, käynnistetään seuranta niiltä osin kuin se koetaan tarpeellisenä ja seurannan kesto laskeaan myöhemmän rakennusvaiheen päättymisestä.

## 2.6 Vaikutukset

### 2.6.1 Ilmastonmuutos

Nykyisten suoventokaspopulaatioiden merkittävimäksi uhkatekijäksi on arvioitu soiden ojitus. Suoventokaskannat ovat alueellisesti taantuneet soveltuvien elinympäristöjen säilymisestä huolimatta, minkä perusteella ojittamisen ohella myös muut uhkatekijät (mm. ilmastonmuutos) vaikuttanevat lajin populaatioihin.

Suoalueelle ei asemakaavassa osoiteta ojitusta ja nykyisen pääojan linjausta suon kaakkoiskulmalla hyödynnetään suoalueen purkuhallintaan. Ilmastonmuutoksen vaikutuksiin varaudutaan purkupisteen rakenteen säädettävyydellä. Suota ei ole mahdollista kastella sen kuivuessa, mutta runsaiden sateiden tuoman liiallisen veden poispurku on mahdollista.

Säilytettävällä suoalueella on pien- ja jopa paikallisilmaston kannalta lämpö- ja vesiolosuhteita tasaava vaikutus, johtuen sen veden varastointikapasiteetista ja korkeasta vesipitoisuudesta. Suon kuivuminen voi johtaa mahdollisen turpeen hajoamiseen kuivuessaan, jolloin syntyy hiilidioksidipäästöjä ja suon tuomat paikallisilmastoa tasaavat vaikutukset menetetään.

### 2.6.2 Metsittyminen

Suoventokas esiintyy kohdesuolla sen lähes koko luonnontilaisen kaltaisella osalla. Asemakaavassa tulee pyrkiä varmistamaan esiintymisalueen puustoisuuden ja kosteusolosuhteiden säilyminen nykyisellään sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä kaavas suunnitelman toteuttamisen jälkeen. Lähtökohtaisesti suunnitelmassa on pystyttävä esittämään toimenpiteet, joilla turvataan suon nykyisen vesitasapainon ja siitä seuraavan kasvillisuusrakenteen säilyminen.

Kohdesuota ympäröivälle puustoiselle isovarpurämemuuttumalle osoitetaan kaavassa riittävä suojavyöhyke. Kohdesuolle (neva-räme yhdistelmä) jätetään vähintään 30 metrin suojavyöhyke suo- ja korttelialueiden välille. Viheraluetta ja suojavyöhykettä ei osoiteta kauttaaltaan suojeltavan alueen osan (s) määräyksellä, jotta puustoa voidaan tarvittaessa harventaa, sillä suoalueen esittäminen määräyksellä suojeltava alueen osa (s) voi johtaa alueen puustoutumiseen, mikä taas voi johtaa suoalueen kuivumiseen.

Suon länsilaidan muuta aluetta selvemmin rämetyyppinä näyttäytynyt osakuvioiden arvioitiin myös suoventokasalle soveltuvaksi elinympäristöksi, joskin ko. kuviolla puustoisuuden ja isovarpurämeille ominaisten kenttäkerroksen muodostavien kasvien ja vaivaiskoivun runsauden korostuminen arvioitiin kohdelajin elinympäristövaatimusten perusteella lievästi epäedulliseksi.

### 2.6.3 Epävarmuustekijät

Pohjaveden purkupisteen rakenne on mahdollista suunnitella säädettäväksi vastaamaan vedenpinnan tarvittavia muutoksia esimerkiksi kasvillisuus seurannan tulosten perusteella. Mikäli jokin alueelle perustetuista kasvillisuus seurantaruuduista muuttuu esimerkiksi alueella tapahtuvan

maastoliikenteen takia seurantaan soveltumattomaksi, tulee lähialueelle perustaa korvaava ruutu.

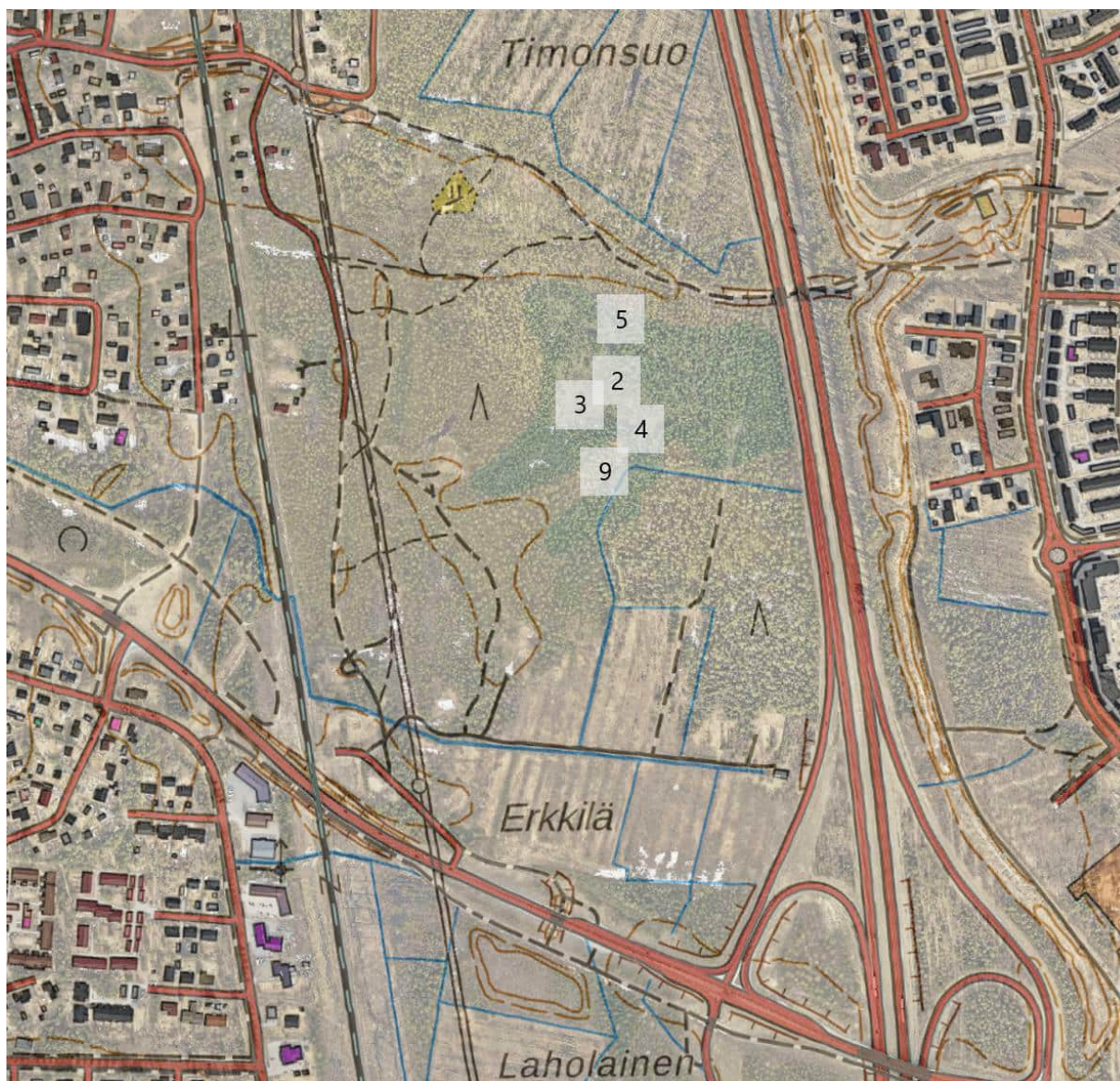
Suoventokashavainnot tulee pyrkiä tekemään erinomaisissa olosuhteissa kohdelajin toukka- ja aikuisvaiheessa, jottei epäsuopiva havaintoajankohta luo merkittäviä epävarmuustekijöitä lajin esiintymästä.

#### 2.6.4 Rakentamisen aikaiset vaikutukset

Rakentamisen aikaisten hulevesien haitta-ainekuormitus on moninkertainen normaaliin verrattuna, erityisesti kiintoaineen osalta. Rakentamisesta aiheutuvan kuormituksen on arvioitu kestävän noin 1,5 vuotta: juuri valmistuneiden alueiden hulevesihuuhtouma on vanhempia alueita suurempi, koska kasvillisuus puuttuu tai on vielä nuorta (Vakkilainen et al. 2005. Rakennetun ympäristön valumavedet ja niiden hallinta, Suomen ympäristö 776, Ympäristösuojelu).

Hulevesien hallintarakenteet, biopidätysalueet ja tulvaniityt tulisi rakentaa hyvissä ajoin ennen muuta rakentamista, mieluiten niin, että niihin ehtii kehittymään kasvillisuutta. Tukkeutumismahdollisuus rakennusaikaisten kiintoainepitoisen hulevesien vaikutuksesta tulee kuitenkin huomioida. Rakennustyömaiden hulevedet tulee johtaa kokoojoihin ja -verkostoihin esimerkiksi tilapäisten laskeutusaltaiden kautta ja/tai suotopatojen läpi. Yhteys nykyiseen uomaan tulee järjestää vasta hallintarakenteiden valmistuttua tai huolehtia kiintoainekuorman vähentämisestä tilapäisellä pohjapato-tyyppisellä ratkaisulla.





Kuva 18 Valokuvien ottopaikat peruskartalla. Taustalla vuoden 2020 ilmakuva.

### 3. Lähteet

Suovenhokkaan (Nola karelica, LEP) esiintymisselvitys Oulun Ritaportin suunnittelualueella v. 2022, Albus Luontopalvelut Oy, 25.7.2022, päivitetty 26.8.2022

Ritaportin luonto- ja maisemaselvitys, Ramboll Finland Oy, 7.1.2022, korjattu 25.3.2022

Ritaportin asemakaava-alue, hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, helmikuu 2022

Ritaportti, Oulu, Rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 1.3.2023

Maaperäolosuhteet ja alueen rakennettavuus, Ramboll Finland Oy, 6.6.2008

Oulun alueen maaperä ja happamien sulfaattimaiden esiintyminen, Case Heikkilänkangas, Kaista-aho & Ritaportti, Geologian tutkimuskeskus (GTK), 1.6.2023

Vastaanottaja  
**Oulun kaupunki**

Asiakirjatyyppi  
**Raportti**

Päivämäärä  
**19.3.2024**

# ARVIO RITAPORTIN ASEMAKAAVAN LUONTOVAIKUTUKSISTA **OULUN KAUPUNKI**





# ARVIO RITAPORTIN ASEMAKAAVAN LUONTOVAIKUTUKSISTA OULUN KAUPUNKI

Projekti	<b>Ritaportin luontovaikutustenarvio</b>	Ramboll
Projektinro	<b>1510070719-002</b>	Kiviharjunlenkki 1 A
Vastaanottaja	<b>Oulun kaupunki</b>	90220 OULU
Asiakirjatyyppi	<b>Asiantuntija-arvio</b>	
Päivämäärä	<b>19.3.2024</b>	
Laatija	<b>Noora Nahkala, Antje Neumann, Sanna Vienonen, Ville Yli-Teevahainen, Pauli Jokikokko, Ramboll Finland Oy</b>	
Tarkastaja	<b>Ville Yli-Teevahainen, Ramboll Finland Oy</b>	
Kannen kuva	<b>Kukkivat suokukat Ritaportin kaava-alueen keskiosassa sijaitsevalla suolla</b>	

## SISÄLTÖ

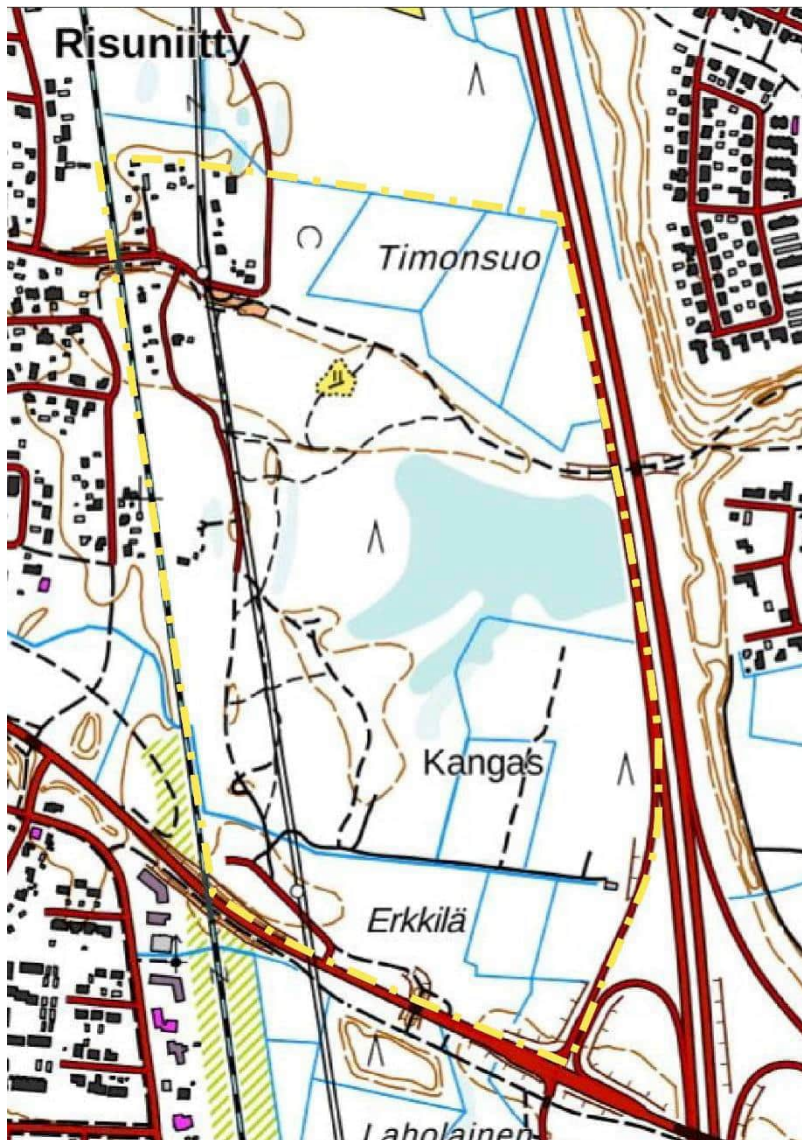
<b>1.</b>	<b>Johdanto</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Arvioinnin lähtökohdat</b>	<b>4</b>
2.1	Suovenhokas ja sen elinympäristö Ritaportin asemakaavan alueella	4
<b>3.</b>	<b>Hanke</b>	<b>9</b>
3.1	Asemakaava-alueen suunniteltu maankäyttö	9
3.2	Suon vesitasapaino	10
<b>4.</b>	<b>Vaikutusten arviointi</b>	<b>12</b>
4.1	Vaikutusten muodostumisesta yleisesti	12
4.2	Ritaportin asemakaavaratkaisun vaikutukset	12
<b>5.</b>	<b>Lähteet</b>	<b>15</b>

## 1. JOHDANTO

Oulun kaupunki laatii Herukan kaupunginosassa sijaitsevan Ritaportin alueelle asemakaavaa. Asemakaava-alueen koko on noin 57 hehtaaria ja se sijaitsee Ritaharjun ja Pohjantien länsipuolella. Lännessä alue rajautuu rautatiehen ja Risuniityn asuinalueeseen, etelässä Raitotiehen, mutta pohjoisessa selvää rajaavaa elementtiä ei ole (Kartta 1).

Asemakaava-alueen keskiosassa sijaitsevalla suoalueella tiedetään esiintyvän uhanalaista suovenhokasta (*Nola carelica*), joka kuuluu erityisesti suojeltaviin lajeihin. ELY-keskus voi päättää suojella erityisesti suojeltavan lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan ja määrittää suojelupäätöksessään esiintymispaikan rajat. Tällaista esiintymispaikkaa ei saa hävittää tai heikentää (Luonnonsuojelulaki 9/2023 77§). Kyseiselle kohteelle ei ole toistaiseksi tehty rajauspäätöstä.

Tämän vaikutustenarvioinnin tarkoituksena on arvioida erityisesti suojeltavan lajin suovenhokkaan esiintymispaikan pysyvyyttä, kun asemakaavan mukaista rakentamista toteutetaan. Lisäksi arvioidaan, onko asemakaavaratkaisulla vaikutuksia mahdollisiin muihin tärkeisiin luontokohteisiin.



Kartta 1. Selvitysalueen rajaus keltaisella katkopisteiviivalla (Pohjakartta © MML 2021).



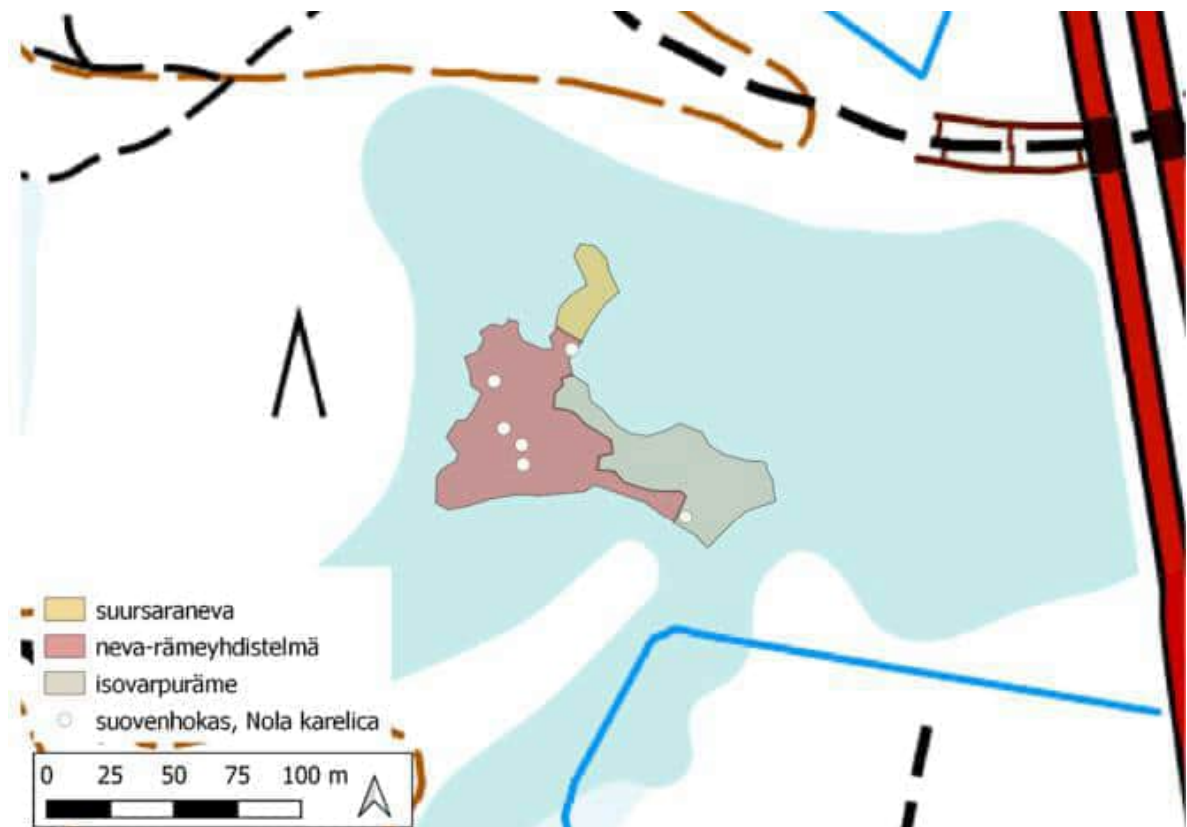
## 2. ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Suovenhokas ja sen elinympäristö Ritaportin asemakaavan alueella

Alueelle on tehty kesällä 2021 luonto- ja maisemaselvitys (Ramboll Finland Oy) ja kesällä 2022 suovenhokkaan (*Nola karelica*) esiintymisselvitys (Albus luontopalvelut Oy).

Suovenhokas on tiukasti suoympäristöön sidonnainen perhoslaji, jonka populaatiot elävät kokonaan erilaisilla soilla, ja jonka elinkierto on sidonnainen suoympäristöön. Lajin tyypillisiä elinympäristöjä ovat avoimet niukkapuustoiset rämeet sekä nevoista ombrotrofiset lyhytkorsinevat ja vastaavat rahkanevat, joilla kasvaa molempia suovenhokkaan toukkavaiheessa käyttämiä ravintokasveja, suokukkaa ja hillaa.

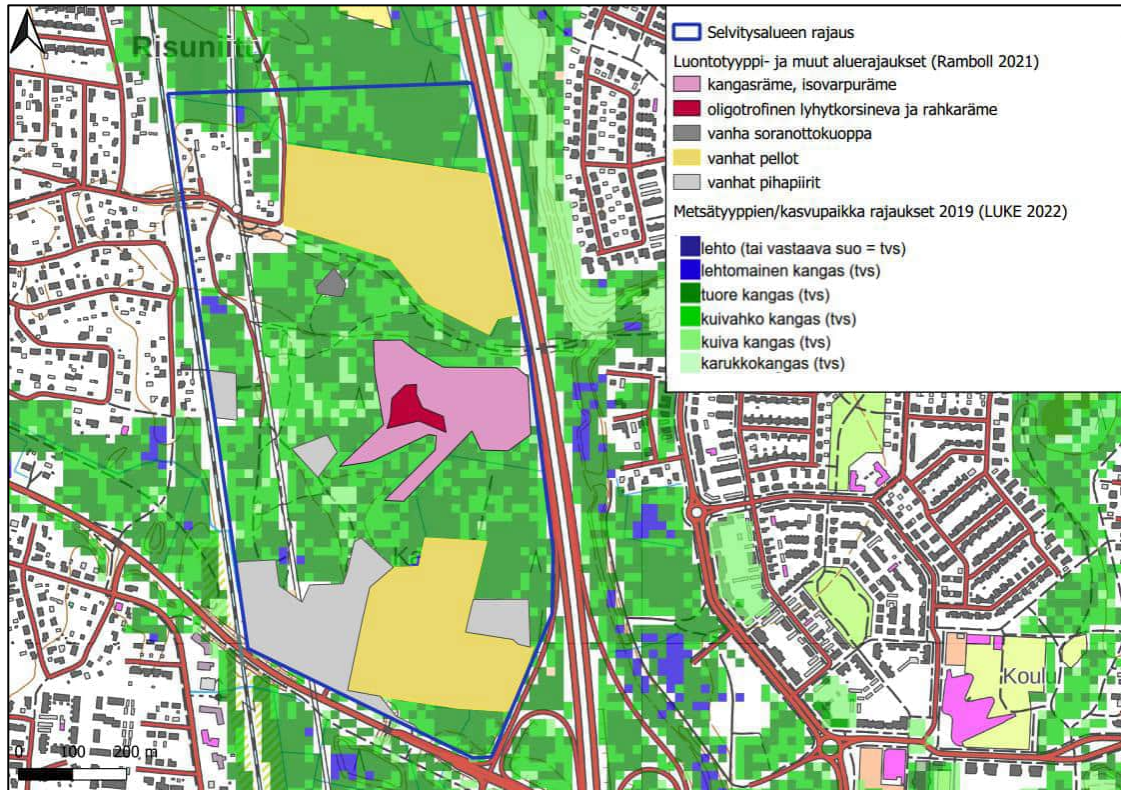
Laadullisesti suovenhokkaan näkökulmasta merkityksellisimpänä osakuviona näyttäytyi suon keski- ja länsiosan nevaräme yhdistelmäkuvio. Hillan ja suokukan yhteiskasvustot korostuvat mätäspinoilla sekä mätäs- ja välipintojen vaihteluväyhykkeellä. Suon länsilaidan muuta aluetta selvemmin rämetyyppinä näyttäytynyt osakuvio arvioitiin myös suovenhokkaalle soveltuvaksi elinympäristöksi. Suolla havaittiin kuusi suovenhokasyksilöä. Havainnot keskittyivät ensisijaisesti suokuvion keski- ja länsiosan rämenevä yhdistelmätyypille. Yksittäinen yksilö havaittiin myös itäosan puhtaammalla rämeekuviolla. Havaintojen perusteella kohdesuolla elää elinvoimainen suovenhokaspopulaatio (Albus luontopalvelut Oy 2022).



Kartta 2. Suovenhokashavainnot Ritaportin asemakaava-alueen keskiosassa sijaitsevalla suolla (Albus Luontopalvelut Oy 2022).

Suovenhokkaan keskeinen elinympäristö vastaa pitkälti luonto- ja maisemaselvityksessä (Ramboll Finland Oy 2022) punaisella esitetty neva- ja räme yhdistelmän (lyhytkorsineva ja rahkaräme,

noin 0,5 ha) alue (Kartta 3). Albus Luontopalvelut Oy:n raportissa (2022) esitetystä kartasta merkitty suursaraneva ei ole yksilöity Ramboll Finland Oy:n (2022) luontotyyppikartassa, mutta näkyy raportissa esitetystä ilmakuvassa (Kuva 1).



**Kartta 3. Selvitysalueen luontotyyppien, vanhojen peltoalueiden ja vanhojen pihapiirien likimääräiset sijainnit (paikkatieto LUKE 2022 sekä Ramboll 2021/maastoselvitys, karttopohja: MML 2021).**



**Kuva 1. Suovenhokkaan elinympäristö ilmakuvassa (Ramboll Finland Oy, 3.5.2021, kuvaussuunta etelä-pohjoinen)**



Kyseinen "saraneva-alue" voidaan katsoa olevan kausikosteikko, johon kertyy keväisin sen pohjoisosassa olevalta harjulta tulevat lumensulamisvedet ja virtaavat siitä suolle (Kuva 1 ja Kuva 2). Todennäköisesti pintavedet virtaavat suolle myös sen länsipuoliselta harjulta. Suon eteläpuolella on sen sijaan oja, jonka ympäristössä suo on lievästi kuivahtanut (Kartta 2).

Havaintojen perusteella arvioidaan etenkin suon pohjoispuolelta tapahtuvan pintavesivalunnan olevan tärkeä osa suoalueen vesitaloudesta. Pohjoisen ja todennäköisesti osin myös itäisen pintavalunnan estyminen mahdollisen rakentamisen myötä vähentäisi suolle virtaavien vesien määrää ja siten vaikuttaisi kuivattavasti suon vesitalouteen.



**Kuva 2. Selvitysalueen keskiosassa olevan suon pohjoisosassa oli toukokuussa 2021 lampare, johon kertyi lumen sulamisvesiä (vasen kuva). Lampare oli melkein kuivana kasvillisuusselvityksen aikana 16.6.2021 (oikea kuva) (Ramboll Finland Oy 2022).**

Suovenhokkaan keskeistä elinympäristöä (Kuva 3) ympäröi puustoinen suo, joka on isovarpurämettä, isovarpurämemuuttumaa ja kangasrämettä (Kartta 3, Kuva 4). Isovarpurämemuuttuma on lajille soveltumaton (Albus luontopalvelut Oy).

Puustoinen suo on todennäköisesti tärkeä sen keskiosassa sijaitsevan suovenhokkaan elinympäristön vesitalouden tasapainottamiselle. Suohon imeytyy ja se varastoi lumen sulamisesta/pintavalunnasta ja sadannasta tulevat vesimäärät. Kuivien kesien aikana vesi haihtuu ja suon pinta voi miltei kuivahtaa. Pitkittyneenä kuivahtaminen voi aiheuttaa muutoksia kasvien kasvuolosuhteissa ja siten muutoksia kasvillisuuden koostumuksessa. Tiedetyt lajit kestävät kuivumisen paremmin kuin toiset. Kuivahtamisessa suon välipinnoilla alkaa kasvaa mätäspinnan kasvilajeja ja mätäspinnoilla alkaa kasvaa männyntaimia. Lisäksi suon kuivahtaessa vaivaiskoivun ja muiden varpujen osuus mätäspinnan kasvillisuudessa lisääntyy. Kasvillisuusmuutosten myöten paikka voi muuttua elinkelvottomaksi suovenhokkaalle, jonka selviytyminen riippuu pitkälti tiettyjen ruokintakasvien, suokukan ja hillan esiintymisellä riittävän määrin.

Kasvillisuusselvityksen maastokäynnillä 16.6.2021 (Ramboll Finland Oy) havaittiin epävirallinen polku, joka kulkee neva-räme yhdistelmän/suovenhokkaan elinympäristön lävitse (Kuva 3, oikea kuva). Polulla oli sekä jalankulkijoiden että maastopyöräilijöiden jälkiä. Ritaportin rakentamisen myötä lenkkeilijöiden ja pyöräilijöiden määrät todennäköisesti kasvavat, joten myös suolle kohdistuvat kulutuspainet todennäköisesti kasvavat.





**Kuva 3. Selvitysalueen keskiosassa esiintyy pienanalaisesti puoliavointa suota, joka on suotyypiltään rahkarämettä sekä oligotrofista lyhytkorsinevaa. Suolla on kukkinut kesäkuussa 2021 runsaasti hillaa ja suokukkaa (vasen kuva) (Ramboll Finland Oy 2021).**



**Kuva 4. Suovenhokkaan elinympäristön laitamilla esiintyy isovarpurämettä.**

## 2.2 Muut luontoarvot

Alueelle on tehty vuonna 2021 kasvillisuus- ja luontotyyppi-, direktiivilaji- ja linnustoselvitykset (Ramboll Finland Oy, 2021). Myös suovenhokasselvitys sisältää soiden luontotyyppitietoa (Albus Luontopalvelut Oy, 2022).

Alue on suurimmaksi osaksi varttunutta talousmetsää sekä vanhoja metsittyneitä peltoja ja piha-piirejä, joilla ei ole erityisiä luontoarvoja. Puusto on pääosin mäntyvaltaista, mutta joitain kuusi-valtaisia metsikkökuvioita löytyy alueen pohjois- ja eteläosista. Alueelta löydettiin joitain uhanalaisia luontotyyppejä (Kontula & Raunio, 2018), joille tässä tekstissä mainitaan ensimmäisenä valtakunnallinen uhanalaisuusluokka ja sen perässä alueellinen luokka Etelä-Suomessa, johon Oulu kuuluu. Kaava-alueen pohjoisosassa on pieni nuorehko kulttuurivaikutteinen lehto (VU/VU). Kangasmetsät eivät ole riittävän luonnontilaisia, jotta ne edustaisivat kangasmetsien uhanalaisia luontotyyppejä. Alueen keskeisimmät luontoarvot liittyvät jo suovenhokkaan yhteydessä kuvattuun pieneen suohon. Laidoiltaan suo on kangasrämettä (VU/EN), soistunutta kangasta ja isovarpurämettä (NT/VU) (Kuva 4). Laita on melko suurelta osin kuivunut ojitusten ja tien vuoksi, ja kuivuneet alueet edustavat isovarpurämemuuttumaa. Suon keskiosa on lyhytkorsirämettä (NT/VU) tai pieni avoimin osa voidaan katsoa minerotrofiseksi lyhytkorsinevaksi (NT/VU) (Kartta 3). Avoimen osan ja sen reunan rämeypinnat ovat rahkaisia ja voidaan erottaa myös luontotyyppinä rahkarämeet (LC/LC) (Kuva 3). Suon pohjoislaidalla on kausikosteaa painanne, joka voi edustaa puutteellisesti tunnettua suoarojen (DD) kasvillisuutta. Suoalue on varsinkin keskiosastaan luonnontilaisen kaltainen, mutta suurimmaksi osaksi rämeiden puusto ei ole metsätalouden vuoksi erityisen edustava. Huomionarvoisia kasvilajeja ei ole tavattu kaava-alueelta.

Alueelta ei ole tehty havaintoja luontodirektiivin liitteen IV (a) tiukasti suojelluista eläinlajeista liito-oravasta, viitasammakosta tai lepakoista. Liito-oravalle mahdollisesti soveltuvaa elinympäristöä löydettiin pienialaisesti (Ramboll Finland Oy, 2021), mutta lajista ei tehty havaintoja eikä lajia juuri esiinny Oulussa, joten sen esiintyminen kaava-alueella on epätodennäköistä. Viitasammakolle soveltuvia kosteikkoja, soita, ojia tai vesistöjä ei löydetty. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi soveltuvia rakennuksia tai kolopuita ei löydetty, mutta pienillä avoimilla alueilla voi olla vähäistä merkitystä lepakoiden ruokailualueina tai siirtymäreitteinä.

Pesimälinnustoselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2021) havaittiin kaksi silmälläpidettävää (NT) lintulajia, harakka ja västäräkki, sekä kaksi kansainvälistä vastuulajia, leppälintu ja tavi. Huomionarvoisten lajien parimäärä oli yhteensä neljä.

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -suunnitelman (VILMO) maankäytön suosituksissa alueen pohjoisosa on merkitty viheralueverkoston osaksi ja Ritaharju-Pateniemi suunnitelliseksi pääviherkäytäväksi (Oulun kaupunki 2014).

## 3. HANKE

### 3.1 Asemakaava-alueen suunniteltu maankäyttö

Ritaharjun länsipuolelle, valtatie neljän ja radan väliselle alueelle, Raitotien pohjoispuolelle laaditaan asemakaava. Asemakaavan tavoitteena on osoittaa yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle kauppa- ja muita palveluja. Alueelle on suunnitteilla yhteensä yhdeksän liike-, toimitila- ja teollisuusrakennusta sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevaa rakennusta.

Kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan suunniteltu keskustatoimintojen alueeksi, eikä alueelle sijoiteta asuinrakennuksia. Asemakaava-alueen koko on noin 57 hehtaaria, joista rakennusten ja parkkipaikkojen yhteispinta-ala on noin 18,5 hehtaaria. Rakennusten ja parkkipaikkojen lisäksi alueelle suunnitellaan ajoteitä, kevyen liikenteen väyliä, ulkoilureittejä sekä viheralueita.





purämettä, kangasrämettä ja soistunutta kangasta sekä isovarpurämemuuttumaa. Näiden tiheäpuustoisten tyyppien pinta-ala on yhteensä noin 4,54 ha, joka pienenee 1,93 ha. Tällöin lueteltuja luontotyyppijä jää jäljelle 2,61 ha. Prosentteina ilmaistuna pinta-alan muutokset olisivat seuraavat: suon kokonaisala pienenee 38 % ja tiheäpuustoisten rämeiden/rämemuuttumien pinta-ala pienenee 42 %. Osa tiheäpuustoisista rämeistä heikkenee laadultaan välittömästi teihin rajautuvilla alueilla kuivumisen ja reunavaikutuksen lisääntymisen myötä. Heikentyvä pinta-ala jää arviolta pieneksi. Yksittäisten luontotyyppien pinta-aloista ei ole tarkkaa tietoa, mutta luultavasti suon rakentamisen alle jäävät alat ovat jo kuivuneet ja muuttuneet suurehkolta osin jo aiempien maankäytön muutosten myötä. Harvapuustoinen suon keskiosa säilyy ennallaan eikä jää rakentamisen alle.

Suon valuma-alue pysyy samana Ritakankaankujan pohjoispuolelle rakennettavan uuden raja-ojan/ympärysojan myötä, jolla suolle johdetaan metsäiseltä valuma-alueelta vesiä ilman että ne joutuisivat tonttien kuivatusjärjestelmiin. Lumien kasaaminen suon reunustonteilla suon viereen on esitetty kiellettävän, jotta likaisia lumen sulamisvesiä ei pääse suolle. Suon purkuvirtaussuunta pidetään ennallaan eli suosta kaakkoon/etelään. Purkuvirtaamaa hallitaan matalalla painanteella, johon suunnitellaan pohjapatoja tms. mahdollisen suon turve/humuspitoisen valumaveden pidättämiseksi; samalla ne myös hidastavat virtaamaa. Suunnitelman ajatuksena on, että suon suurin sallittu purkuvirtaama 4 l/s on Oulun seudun tyypillisten sadetapahtumien mukainen. Rankkasateilla pintavalunta voi suolta voi olla tätä suurempi kuten luonnontilassakin/nykyään. (Hulevesisuunnitelma, Ramboll 2023).

Suon reunuskiinteistöille ja kadun reunaan on esitetty pohjaveden virtauskatkoja, jotka voivat olla esim. tiiviistä, heikosti vettä läpäisevästä savesta tai moreenista kaivu/kuivatussyvyyteen saakka. Tällä estetään pohjaveden virtaaminen suolta pois päin alueen rakentamisen ja salaojitusten myötä. Toki suon oletetaan olevan pintavesivaikutteinen. (Hulevesisuunnitelma, Ramboll 2023). Suon pohjavesipintaa ja savikerroksen paksuutta on syytä tutkia tarkemmin rakennussuunnittelu-vaiheessa, jotta voidaan varmistua pohjaveden virtauskatkojen rakennussyvyyden riittävydestä.

## 4. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

### 4.1 Vaikutusten muodostumisesta yleisesti

Suovenhokkaaseen ja sen elinympäristöön kohdistuvat vaikutukset voidaan jakaa suoriin ja epäsuoriin vaikutuksiin. Suoria vaikutuksia muodostuisi, mikäli kaavaratkaisussa osoitettaisiin rakentamista tai muuttuvaa maankäyttöä suovenhokkaan elinympäristöön. Toinen keskeisimmistä vaikutusmekanismeista suovenhokkaan kannalta on epäsuora haitallinen vaikutus sen elinympäristöön kuten esimerkiksi suon vesitalouden mahdollinen muuttuminen suota ympäröivän rakentamisen myötä. Suon vesitalouden muuttuminen voi muuttaa sekä kasvillisuuden koostumusta (lajisto) että kasvillisuuden tiheyttä ja korkeutta, mikä taas voi edelleen muuttaa alueen mikroilmastoa suovenhokkaalle epäsuotuisaksi. Erityinen uhka suovenhokkaalle on, jos suo kuivuisi kokonaan. Toisaalta tonttien rakentamisen myötä suolle voi myös virrata vettä, jonka mukana kulkeutuu kiintoaineita, mikä voi osaltaan myös muuttaa alueen vesitaloutta. Mikäli suolle johdettaisiin suuria määriä esim. tonteilla muodostuvia hulevesiä, olisi sekin mahdollinen haittavaikutus.

Samat vaikutusmekanismit pätevät myös muihin alueella havaittuihin luontoarvoihin, etupäässä soiden uhanalaisiin tai silmälläpidettäviin luontotyyppeihin, joita voi uhata kuivuminen ja osin tuhoutuminen rakentamisen myötä. Muutamien huomionarvoisten lintulajien kannalta merkittävin vaikutusmekanismi on elinympäristön häviäminen ja pirstoutuminen rakentamisen myötä.

### 4.2 Ritaportin asemakaavaratkaisun vaikutukset

Suovenhokkaan elinympäristöön ei kaavaratkaisussa osoiteta rakentamista tai muuttuvaa maankäyttöä, mikä estää suorat vaikutukset ko. kohteeseen. Suovenhokkaan elinympäristö on sisällytetty asemakaavassa esitetyn suojeltavan alueen osan (s) sisälle ja sen ympärille on kaavassa osoitettu metsäinen VL-alue (lähivirkistysalue) suojavyöhykkeeksi, joka osaltaan edesauttaa suon ekologisen tilan säilymistä.

Hulevesisuunnitelman (Ramboll 2023) mukaan suon vesitasapaino pyritään säilyttämään ennallaan mm. mahdollistamalla nykyinen pintavesivalunta suolle sekä estämällä suohon mahdollisesti kohdistuvat kuivatusvaikutukset. Ritakankaankujan pohjoispuolelle rakennettavan uuden rajojan/ympärysojan myötä suolle voidaan jatkossakin johtaa metsäiseltä valuma-alueelta vesiä ilman, että ne joutuisivat tonttien kuivatusjärjestelmiin. Vesitasapainoa pyritään säilyttämään myös rakentamalla pohjaveden virtauskatkot suon reunakiinteistöille ja Ritaportintielle, ja siten estämään vesien johtuminen rakennettaville tonteille ja niiden kuivatusjärjestelmiin (yleismääräys Ritaportin asemakaavassa). Suon vesitasapainoa ylläpidetään ja haitallisten aineisoiden kulkeutumista suolle estetään kieltämällä lumien kasaaminen suon puoleiselle reunalle (huomioitu kaavamääräyksin). Rakentamisvaiheessa on myös estettävä kiintoaineiden kulkeutuminen suolle. Hulevesisuunnitelman mukaan suon eteläosassa vesien purku hulevesiverkostoon tapahtuu säädettyä ylivuotokaivon kautta, jolloin veden purkautumista ja suoaltaassa olevaa vedenkorkeutta voidaan tarvittaessa säätää seuraamalla suoaltaassa tapahtuvia muutoksia. Pitämällä suon pinta-ala mahdollisimman suurena erityisesti harvapuustoisilta osiltaan, säilyttämällä suon nykyisen valuma-alueen koko mahdollisimman suurelta osin ja pitämällä purkuvirtaama vähäisenä, turvataan suon keskiosan vesitasapaino. Suon lievä kuivuminen ja puuston lisääntyminen erityisesti reuna-alueilla on mahdollista, mikä hieman heikentäisi suovenhokkaan elinympäristöä. Albus Luontopalvelut (2021) katsoo, että läheisellä Siiposuolla Pohjantien (vt 4) itäpuolella asuinalueen rakentaminen on lievästi kuivattanut suota ja lisännyt sen reunan puustoisuutta.

Vesitalouden muutosten lisäksi toinen mahdollinen suovenhokaspopulaatioon vaikuttava tekijä on kulutusvaikutus. Rakentaminen voi lisätä alueen virkistyskäyttöä, kuten lenkkeilyä ja pyöräilyä,



mikä kohdistaa suolle kulutuspainetta. Ihmiset tulisi ohjata pois suoalueelta, sillä kulutuksen myötä suoventuho voi häiriintyä ja sen ravintokasvit tullaantua. Ihmiset tulisi ohjata pois suoalueelta suon vesitalouden ylläpitämiseksi, toimintojen turvaamiseksi ja mikroilmaston ylläpitämiseksi. Lisääntyvä kävijämäärä voi vaikuttaa heikentävästi alueen kasvillisuuteen ja sitä kautta suoventuhoon elinympäristöön.

Toisaalta asemakaavan suunnitelman mukaan suon läheisyydessä olevat polut poistuvat, mikä vähentää suolle kohdistuvaa virkistyskäyttöä. Lisäksi alueesta suunnitellaan kokonaisuudessaan yritysalueita, minkä vuoksi alue ei todennäköisesti houkuttele ihmisiä entiseen tapaan alueelle esimerkiksi lenkkeilemään tai pyöräilemään. Uusi ulkoilureitin linjaus todennäköisesti ohjaa virkistyskäyttöä pois suolta.

Edellä esitetyn perusteella suoventuhoon arvioidaan kohdistuvan pieni tai enintään kohtalainen kielteinen vaikutus rakentamisen aikana ja sen jälkeen.

Lyhytkorsirämeisiin (NT/VU) ja -nevoihin (NT/VU), rahkarämeisiin (LC/LC) ja kausikostean painanteeseen (DD) kohdistuvat vaikutukset ovat samat kuin suoventuhoon yhteydessä esitetyt vaikutukset, jotka liittyvät perhosen elinympäristön eli edellä mainittujen suoluontotyyppien tilaan. Näiden vaikutusten arvioidaan olevan pieniä kielteisiä vaikutuksia. Isovarpurämeiden (NT/VU), isovarpurämemuuttumien ja kangasrämeiden (VU/EN) pinta-ala pienenee 42 % (1,93 ha). Osa tästä alasta on isovarpurämettä tai soistunutta kangasta, jotka eivät edusta silmälläpidettäviä tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Kyseessä on uhanalaisen ja silmälläpidettävän luontotyypin esiintymä, jota ei kuitenkaan voida sen pienen koon ja metsätalouden aiheuttaman laadun heikkenemisen perusteella pitää erityisen merkittävänä kokonaisuutena. Pinta-alan pienentymisen ja luontotyypin laadun heikkenemisen perusteella isovarpu- ja kangasrämeisiin arvioidaan kohdistuvan kohtalainen kielteinen vaikutus. Pienialaiseen lehtokuvioon ei arvioida kohdistuvan vaikutuksia tai pieni kielteinen vaikutus johtuen virkistyskäytöstä.

Yleisesti ottaen alueen linnustoa voidaan pitää varsin tavanomaisena. Alueella havaitun huomionarvoisimman linnuston elinympäristö muuttuu rakentamisen myötä. Silmälläpidettävät harakka ja västäräkki ovat yleisiä myös rakennetuilla alueilla, joten ne pystyvät todennäköisesti edelleen pesimään alueella ja käyttämään sitä ruokailuun. Näihin lajeihin kohdistuu arviolta pieni kielteinen vaikutus rakentamisen jälkeen. Metsäalueiden pienentyessä leppälintu (KV-vastuulaji) saattaa kadota, mutta sekin pesii yleisesti rakennetuissa ympäristöissä tai niiden liepeillä. Myös siihen kohdistuu pieni kielteinen vaikutus rakentamisen jälkeen. Ojassa havaitun tavon (KV-vastuulaji) elinympäristö katoaa tai muuttuu sopimattomaksi, jolloin laji häviää alueelta. Nykytilassakaan alue ei kuitenkaan ole tavalle erityisen hyvin sopiva tai merkittävä, joten vaikutus arvioidaan kohtalaiseksi kielteiseksi. Rakentamisaikana linnustoon kohdistuu lisäksi häirintävaikutus, joka on kuitenkin väliaikainen eikä sitä voida pitää erityisen merkittävänä kulttuuriympäristön linnuille.

Kaavaratkaisun myötä VILMO-suunnitelmassa (Oulun kaupunki, 2014) esitetty viheryhteystarve jää osittain rakentamisen alle. Yhteys säilyy kapeana kaava-alueen pohjoisosassa, joka jää virkistyskäyttöön. Vaikutus ekologiseen verkostoon arvioidaan tämän perusteella kohtalaiseksi kielteiseksi.

Ritaportin asemakaavaratkaisu ottaen huomioon suunnitellut lieventämistoimenpiteet ja kohdetta suojaavat kaavamääräykset eivät arvion mukaan aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia suoventuhoon ja sen elinympäristöön. Isovarpu- ja kangasrämeisiin kohdistuvia vaikutuksia ei voida luontotyyppiesiintymän laatu ja merkittävyys huomioiden pitää myöskään merkittäviksi yltyvinä. Lehtoluontotyyppiin ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia. Linnustovaikutukset eivät ole merkittäviä. Myöskään vaikutuksia ekologiseen verkostoon ei arvioida merkittäviksi. Luontodirek-

tiivin liitteen IV lajeihin, uhanalaisiin, silmälläpidettäviin, alueellisesti uhanalaisiin tai rauhoitettuihin lajeihin, luonnonsuojelulain tai vesilain luontotyyppeihin ei kohdistu vaikutuksia, koska niitä ei esiinny alueella (pl. suoventokas, johon aiemmin esitetyn mukaisesti ei aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia).

## 5. LÄHTEET

Albus Luontopalvelut Oy 2022. Suovenhokkaan (Nola karelica, LEP) eintymisselvitys Oulun Ritaportin suunnittelualueella v. 2022. Raportti Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelulle 25.7.2022, päivitetty 28.7.2022.

LSL, luonnonsuojelulaki 9/2023.  
<https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2023/20230009#Pidm45053756923888>

Oulun kaupunki 2023. Asemakaavan selostusluonnos 2.6.2023

Oulun kaupunki 2014. Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma. Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelujen yleiskaavoitus.

Ramboll Finland Oy 2023. Ritaportin asemakaava-alue hulevesisuunnitelma.

Ramboll Finland Oy 2022. Ritaportin luonto- ja maisemaselvitys. Oulun kaupunki



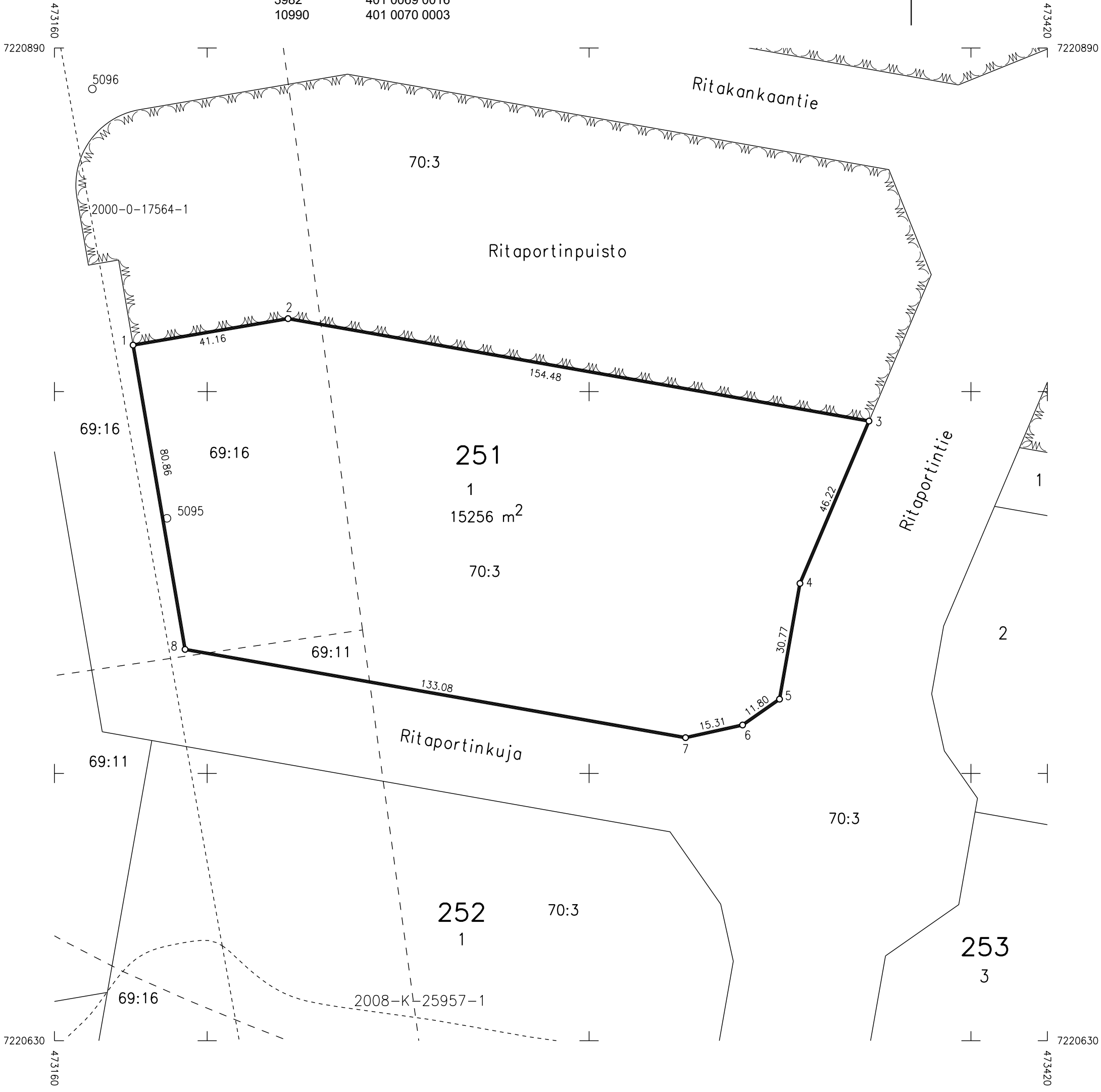
<b>TONTTIJAKO</b>		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2527		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5647112
			EDELLINEN TONTTIJAKO
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		09.04.2024	KAUP. OSA 77 <b>Herukka</b>
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI  Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 251
PIIRSI	JS		TONTIT 1
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

**KOORDINAATTILUETTELO**

N:o	X	Y
1	7220812.195	473180.600
2	7220819.118	473221.170
3	7220792.294	473373.301
4	7220749.760	473355.216
5	7220719.460	473349.874
6	7220712.690	473340.204
7	7220709.377	473325.260
8	7220732.485	473194.204

**MUODOSTUMINEN**

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
077 0251 0001	15256	284	401 0069 0011	
		3982	401 0069 0016	
		10990	401 0070 0003	



Oulu Maa ja mittaus  
Kartta-arkisto  
I 7112 Säil. F:17

<b>TONTTIJAKO</b>		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2527		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		09.04.2024	KAUP. OSA 77 <b>Herukka</b>
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI  Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 252
PIIRSI	JS		TONTIT 1,2
TARK	PM		MUUTT. TONTIT
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

**MUODOSTUMINEN**

TONTTI	P-ALA
077 0252 0001	24751
077 0252 0002	15686

OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
489	401 0069 0004	
4937	401 0069 0011	
13958	401 0069 0016	
5367	401 0070 0003	
1212	401 0069 0001	
1143	401 0069 0003	
2062	401 0069 0007	
3438	401 0069 0011	
7831	401 0069 0016	

**KOORDINAATTILUETTELO**

N:o	X	Y
1	7220680.859	473081.493
2	7220713.014	473076.792
3	7220792.399	473064.610
4	7220807.989	473155.957
5	7220710.923	473172.523
6	7220708.635	473185.497
7	7220684.707	473321.199
8	7220665.770	473334.458
9	7220676.724	473082.492
9	7220678.799	473082.065
10	7220650.826	473337.771
11	7220627.563	473333.670
12	7220508.383	473282.996
13	7220560.913	473159.449
14	7220642.644	473173.861
15	7220628.481	473090.868

