



92 §

Asemakaava ja tonttijako 564-2527, Herukan ja Pateniemen kaupunginosien osat (Ritaportti)**Dno**

OUKA/13892/10.02.03/2021

Tiivistelmä

Asemakaavassa suunnitellaan Herukan ja Ritaharjun kaupunginosaan uusi n. 57 ha:n suuruinen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien liike-, toimitila- ja teollisuusrakennusten sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten sekoittunut keskustatoimintojen alue, jonne voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelualueeseen sisältyy osa katualueeksi siirtyvää Raitotietä sekä valtatie 4:n ja rautatien osa-alueet. Asemakaavan suunnittelualue on entuudestaan asemakaavoittamaton.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 18.6.–9.8.2024. Lausunnot ovat aiheuttaneet muutoksia asemakaavaan. Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 17.8.2023.

Asemakaavalla muodostuu Herukan kaupunginosan korttelit 249–253 sekä Herukan ja Ritaharjun kaupunginosien puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita.

Asemakaava hyväksyttäväksi.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättää, että 9.4.2024 päivätty ja 8.10.2024 korjattu asemakaava ja 9.4. päivätty tonttijako hyväksytään.

Päätös

Valtuutettu Paula Himanen teki kaksi palautusesitystä (liitteenä) mutta ne raukesivat kannattamattomina.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Valtuutettu Paula Himanen jätti asiaan eriävän mielipiteen.

Merkittiin, että asian käsittelyn aikana ennen päätöksentekoa

- Juha Hänninen poistui klo 20.03
- Merja Rasinkangas poistui klo 20.10



Esittelyteksti

Kaupunginhallituksen käsittely:

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 18.6.–9.8.2024.

Kaavaehdotuksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja neljä muistutusta. Väyläviraston ja ELY-keskuksen lausunnot ovat aiheuttaneet asemakaavaan muutoksia. Lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat luettavissa kokonaisuudessaan kaavaselostuksen vuorovaikutusraportilta (kaavaselostuksen liite 6, kohta 3). Kaavaehdotusta ei ole olennaisesti muutettu sen julkisesti nähtäville asettamisen jälkeen, joten uudelleen nähtäville asettaminen ei ole tarpeen.

Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotusta muutettiin seuraavasti:

- Valtatien melualueelle ulottuvat puisto- (VP) ja lähivirkistysalueet (VL) on muutettu suojaviheralueiksi (EV).
- Rautatiealueen itälaidalla on osa lähivirkistysalueesta (VL) muutettu suojaviheralueeksi (EV).
- Asemakaavan yleismääräyksen virke "Suoalueen vesitasapainon säilyttämiseksi tehtävä metsänhoito on sallittu" on korjattu muotoon "Metsänhoito on sallittu suoalueen vesitasapainon säilyttämiseksi, myös suojeltavalla alueen osalla".
- Asemakaavan yleismääräykseen on täydennetty: "Puisto- ja lähivirkistysalueilla tulee huomioida melusuojauksen tarve aluekohtaisen käyttötarkoituksen mukaan. Runsaaseen käyttöön suunniteltavien oleskelualueiden melutaso ei saa ylittää ulkona melun keskiäänitason päiväohjearvoa 55 dB. Edellistä vähemmälle käytölle suunniteltavilla alueilla voi päiväajan keskiäänitaso olla 55–60 dB. Alueilla, joita ei osoiteta oleskeluun, voi päiväajan keskiäänitaso olla 60–65 dB. Melusuojaus tulee sovittaa ympäristöön."
- Asemakaavan rit6-kolmiomääräyksessä on korjattu yksittäinen kirjoitusvirhe sekä korvattu sana "ohjautuvuutta" sanalla "hahmotettavuutta".



- Asemakaavan rit6-kolmiomääräyksen kohta "Kortteleissa 249 ja 253 tulee huomioida ääneneristystarve rakennusten suunnitellun käyttötarkoituksen mukaan" on tarkennettu muotoon "Kortteleissa 249 ja 253 tulee huomioida ääneneristystarve suunniteltavan rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan. Ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuvan melutason sisällä tulee alittaa melun keskiäänitason päiväohjearvo, joka on opetus- ja kokoontumistiloissa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa 45 dB."
- Kaavakartalle on tarkennettu maantien alueelta Raitotielle liittyvän ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti sekä ohjeellinen huoltoyhteys seisakevarauksen pohjoispuoliselle vaihteelle.

Kaavaselostus liitteineen on päivitetty vastaamaan asemakaavaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehtyjä muutoksia. Lisäksi kaavan vaikutusten arvioinnin kohtaan 5.5.1 on täydennetty alustus.

Asemakaavaehdotus 9.4.2024, korjattu 8.10.2024

Asemakaavassa suunnitellaan Herukan ja Ritaharjun kaupunginosiin uusi n. 57 ha:n suuruinen ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien liike-, toimitila- ja teollisuusrakennusten sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten sekoittunut keskustatoimintojen alue, jonne voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Asemakaavan suunnittelualue on entuudestaan asemakaavoittamaton ja pääosin rakentamaton.

Asemakaavalla muodostuvat Oulun kaupungin Herukan kaupunginosien korttelit 249–253. Korttelialueille 251 ja 252 osoitetaan asemakaavassa sitovat tonttijaot. Kortteleihin 249, 250 ja 253 laaditaan erilliset tonttijaot. Lisäksi kaavalla muodostuu Herukan ja Ritaharjun kaupunginosien puisto-, lähivirkistys-, suojaviher- ja katualueita.

Asemakaava mahdollistaa alueelle vähittäiskaupan suuryksiköiden korttelialueiden lisäksi eri määräyksiin erinäisiä sekoittuneiden liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita. Kaavassa on lisäksi mahdollistettu varautuminen lähijunaliikennöintiin sekä Herukka – Ahvenoja kuntoradan mahdolliseen länsisuuntaiseen jatkumoon kohti Pateniemeä.



Raitotielle on suunniteltu uusi Ritaportin aluetta palveleva ajoneuvoliikenteen valo-ohjattu pääliittymä. Ritakierros jatketaan Ritaharjun keskuksesta Pohjantien ali kaava-alueelle. Suunnittelualueen liittyminen jokaiseen pääilmansuuntaan on mahdollistettu ja katualueiden jatkamiseen sekä etelään että pohjoiseen on varauduttu. Alueen sisälle muodostuu kaksi kokoojakatumaista yhteyttä (Ritaportintie sekä Ritakierros ja Ritakankaantie), joiden varrella tai liittymäkohdissa sijaitsee kaksi kiertoliittymävarausta.

Ritaportin kaava-alueelle liittyy neljä jalankulku- ja pyöräilyliikenteen yhteyttä. Ritakierroksen etelän puoleinen jalankulun ja pyöräilyn väylä (Ritaportinpolku) jatkuu Ritaharjasta Ritaportin alueen halki uuteen rautatiealueen alikulkuun ja edelleen rautatien länsipuoliselle Ainonpolulle. Ritaportinpolun aluevaraus on tehty pyöräbaanan mitoitushyönteeseen mukaisesti. Alueen pohjoispuoliselta Risuniityntieltä on varattu ohjeellinen yhteys rautatien alitukselle.

Toinen pohjoiseen suuntautuva jalankulun ja pyöräilyn väylä voi sijaita Ritaportintien varrella.

Korttelit 249 ja 251 (KM-11) ovat liikerakennusten korttelialueita, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, liike- ja toimistorakennuksia sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Vähittäiskaupan osalta kortteleihin ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja. Lisäksi liiketiloja varten käytettävä rakennusoikeus on osoitettu erillisellä määräyksellä. Kortteleihin 249 ja 251 on mahdollista sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö, mutta korttelissa 251 rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää päivittäistavarakaupan myymälälle enintään 200 k-m². Kortteliin 249 voi sijoittaa esimerkiksi pienemmän kokoluokan hypermarketin.

Kortteli 250 (KTU-1) on toimitilarakennusten ja urheilutoimintaa palvelevien toimintojen korttelialue, johon saa rakentaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Kortteliin 250 ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Kortteli 252 (KM-1 ja LPA-1) käsittää Biltema Real Estate Finland Oy:n suunnitteluvarauksen mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.



Korttelin osana on myös LPA-1-pysäköinnin aluemääräys, joka on varattu lähijunaseisakkeen pysäköintiä varten. Alueelle saa myös sijoittaa korttelin 251 ensisijaisesti asiakaspysäköintiin tarkoitettuja autopaikkoja.

Kortteli 253 (KM-12) käsittää Kesko Oyj:n sekä Rautemaa Oy:n ja Lujatalo Oy:n suunnitteluvarauksen mukaisen hypermarketin ja erikoistavaran kaupan yhdistetyn suuryksikön. Lisäksi kortteliin saa sijoittaa autopesulan, hyötyjätteiden keräyspisteen sekä polttoaineen jakeluaseman. Rakennuslupaa saa sijoittaa vain yhden päivittäistavarakaupan myymälän.

Asemakaava-alueelle on osoitettu uutta rakennusoikeutta n. 62 550 k-m², josta erinäisten sekoittuneiden liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus on n. 32 750 k-m².

Kaava-alueen vähittäiskaupan liiketiloille on osoitettu rakennusoikeutta n. 53 200 k-m², josta päivittäistavarakaupan myymälöille, sisältäen mahdollisten hypermarkettien etu- ja takatilat, n. 19 200 k-m².

Kaava-alueen pysäköinnin mitoitus ohjataan kaavaa varten laaditulla rit6-kolmiomääräyksellä. Ympäristön ja yleisten alueiden laatua koskevien tavoitteiden toteutumista ohjataan kaavamääräysten lisäksi laaditulla kolmiomääräyksellä sekä kaavakohtaisella yleismääräyksellä. Asemakaavan mitoituksesta ja laadun ohjauksesta on esitetty tarkempi kuvaus kaavaselostuksen kohdissa 5.2. ja 5.3. sekä kaavakartalla.

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen täydennetyt kaavan vaikutukset luonnonympäristöön, yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, ilmastonmuutoksen hillintään ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen, ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön sekä talouteen ovat luettavissa kaavaselostuksen kohdassa 5.5.

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimuksia. Suunnitteluvarauksen saaneiden toimijoiden tonteille laadittu toteuttamissopimukset.



Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Toimivallan peruste: Hallintosäntö: 6.1. § Kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta, kohta 27. vastaa maapolitiikan toteuttamisesta kaupunkistrategian mukaisesti sekä maapoliittisen ohjelman ja maankäytön toteuttamisohjelman valmistelusta.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 9.4.2024 päivätty ja 8.10.2024 korjattu asemakaava ja 9.4. päivätty tonttijako hyväksytään.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.

Päätöshistoria

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

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.

Yhdyskuntalautakunta asetti päätöksellään 13.6.2023 § 316 asemakaavan luonnoksen MRL:n 62. §:n perusteella nähtäville mielipiteiden esittämistä varten.

Yhdyskuntalautakunta asetti päätöksellään 4.6.2024 § 286 asemakaavan ja tonttijaon julkisesti nähtäville MRL:n 65. §:n perusteella.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätöksellään 8.10.2024 § 458 vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin ja esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että 9.4.2024 päivätty ja 8.10.2024 korjattu asemakaava ja 9.4. päivätty tonttijako hyväksytään.



Kaupunginhallitus 18.10.2024 § 224

Liitteet

564-2527 (Ritaportti) Asemakaavakartta 9.4.2024, korjattu 8.10.2024
564-2527 (Ritaportti) Asemakaavan selostus 9.4.2024, päivitetty 8.10.2024
564-2527 (Ritaportti) Hulevesiselvitys 24.2.2022
564-2527 (Ritaportti) Kaupallinen potentiaali 4.6.2021
564-2527 (Ritaportti) Luonto- ja maisemaselvitys 25.3.2022
564-2527 (Ritaportti) Meluselvitys 27.3.2023
564-2527 (Ritaportti) Oulun alueen maaperä ja happamien sulfaattimaiden esiintymiselvitys 1.6.2023
564-2527 (Ritaportti) Rakennettavuusselvitys 1.3.2023
564-2527 (Ritaportti) Suovenhokkaan esiintymiselvitys 26.8.2022
564-2527 (Ritaportti) Tärinä- ja runkomeluselvitys 18.1.2023
Valtuutettu Paula Himasen palautusesitys 11.11.2024

Oheismateriaali

-

Esittelijä

-

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus, kaavoitusarkkitehti
Tuomas Teppola, p. 040 629 9898

**Täytäntöönpano-
tiedot**

Ote:

- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus,
- Väylävirasto,
- maanmittauslaitos,
- muistutuksen jättäneet
- kaavoitus.

Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Mikäli valituskirjelmä lähetetään postitse, on se jätettävä postiin niin ajoissa, että se ehtii perille Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden aukioloaikana ennen valitusajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämistä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämistä. *Asianosaisen* katsotaan saaneen tiedoksi viranomaisen edustajan tai muun *asianosaiselle* henkilökohtaisesti luovuttaman päätöksen luovutuspäivänä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen *asianosaisten* tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa (kuntalaki 140 §).

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU
Käyntiosoite: Torikatu 34-40, 90100 Oulu, virka-aika arkisin klo 8.00 – 16.15
Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi
Faksinumero: 029 564 2841
Puhelinnumero: 029 564 2800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksujen suuruudesta löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivulta](#).

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Oulun kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite:	Oulun kaupungin kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki
Käyntiosoite:	Kansankatu 55 A, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite:	kirjaamo(at)ouka.fi
Faksinumero:	(08) 557 2018
Puhelinnumero:	(08) 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on **15.11.2024** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Asianosaiselle lähetettävään valitusosoitukseen merkitään lähettämispäivä:

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty xx.xx.202x

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty **14.11.2024**.