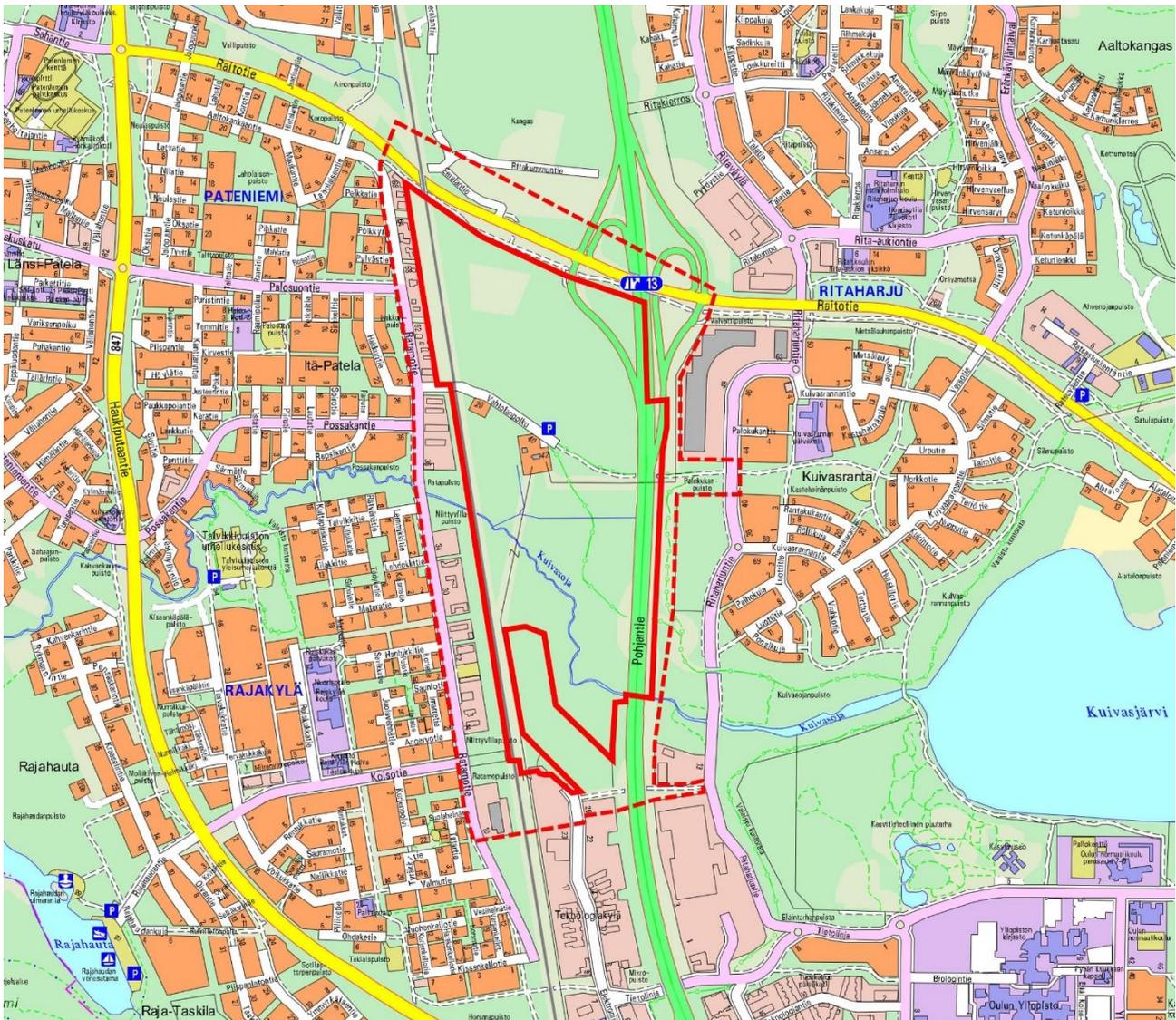


## Ritaportti 2

### Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin tavoitteena on aloittaa kaupunkistrategiaa ja maankäytön toteuttamishjelmaa toteuttavan sekä Ritaportin kaupallista asemakaavaa täydentävän Ritaportti 2:n asemakaavoittaminen Pateniemen ja Linnanmaan kaupunginosien osissa — rautatiealueen ja valtatie 4 rajaamalla maa-alueilla — Raitotien eteläpuolella. Asemakaavan tavoitteena on suunnitella useampaa kaupunginosaa palveleva Uuden Oulun yleiskaavan mukainen palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan (P-1) alue. Tarkemmin alueella voidaan mahdollistaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja, urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia sekä toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Alueelle voidaan osoittaa myös muuta toimitilarakentamista. Lisäksi tarkastellaan liikenneyhteyttä Teknologia kylästä suunnittelualueelle ja edistetään alueen saavutettavuutta kestäväillä liikennemuodoilla.



Kuva 1 Suunnittelualue on merkitty kartalle yhtenäisellä viivalla, ja lähin vaikutusalue katkoviivalla.



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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 6.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla: [www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet)  
Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2585**

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**

Noin 78 ha:n kokoinen asemakaavan suunnittelualue sijaitsee osittain Pateniemen ja Linnanmaan kaupunginosien osissa, n. 8 km Oulun keskustasta pohjoiseen, Pohjantien ja rautatien välisellä alueella, Raitotien eteläpuolella. Alue on suurimmaksi osaksi asemakaavoittamatonta, mutta Kuivasojan eteläpuolinen Komponenttipuisto on asemakaavoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s), vuonna 2000. Lisäksi alueeseen kuuluu osia Elektroniikkatien ja Elektroniikkapolun katualueista.

Alue on pääosin rakentamatonta ja metsäistä, mutta alueella sijaitsee yksittäinen asuinrakennus pihapiireineen sekä Pateniemen sähköasema ja varavoimalaitos voimansiirtolinjoinen. Alueen ympäristö on pirstaloitunut ja ihmisen vaikutus näkyy kaikkialla. Vahtolanpolkua pitkin kulkee pyöräilyn alureitti ja Pateniemen sähköaseman läheltä alkaa Auranmaja-Vahtola-Niittyarokuntorata ja -hiihtolatu. Alueella on useita voima- ja keskijännitejohtoja.

Asemakaavan suunnittelualueella ei ole arvokkaita maisema-alueita, merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, suojeltuja rakennuksia, paikallisesti merkittäviä kulttuuriympäristökohteita, tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisen perinnön kohteita. Suunnittelualueella ei ole maisemallisesti tai kulttuurillisesti arvokkaita inventoituja kohteita. Suurin osa alueesta on mänty- tai koivuvaltaista sekametsää. Alueen arvokkaimman kokonaisuuden muodostaa suunnittelualueen eteläosan poikki kulkeva luonnontilaisen kaltainen Kuivasoja lähiympäristöineen, joka on metsälain mukaista arvokasta elinympäristöä sekä linnustolle paikallisesti arvokas elinympäristö. Kuivasoja ympäristöineen huomioidaan jatkosuunnittelussa.

Suunnittelualueella ei ole suojelualueita, Metsäkeskuksen tai Lajitietokeskuksen rekistereihin merkittyjä tärkeitä elinympäristöjä tai uhanalaisia kasvilajeja, eikä niitä havaittu maastossa. Vesi- tai luonnonsuojelulailla suojeltuja luontotyyppisiä ei ole havaittu. Suunnittelualueen metsät ovat pääosin mäntyvaltaisia ja ojitettuja, mutta etelä- ja lounaisosissa on myös kuusivaltaisia kuvioita. Kuivasojan pohjoispuolella on kuitenkin uhanalaisiin metsätyyppeihin luokiteltavaa kuivahkoa ja tuoretta kangasta, mutta metsätalouskäytössä olevien metsien luonnontilaisuus ja edustavuus ovat suurimmaksi osaksi heikentyneitä. Kuivasojan eteläpuolella sijaitsee luonnontilaisen kaltaista ja luontotyyppiltään vaarantunutta isovarapurämettä.

Asemakaavan tavoitteena on suunnitella Ritaportin kaupallista asemakaavaa täydentävä ja useampaa kaupunginosaa palveleva Uuden Oulun yleiskaavan mukainen palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan (P-1) alue. Tarkemmin alueella voidaan mahdollistaa paljon tilaa vaativan



erikoistavaran kaupan liiketiloja, urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia sekä toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Alueelle voidaan osoittaa myös muuta toimitilarakentamista. Alueen saavutettavuutta kestäväillä liikennemuodoilla edistetään, olevia liikenneyhteyksiä kehitetään ja liikenneyhteyttä Teknologiakylästä pohjoiseen tarkastellaan. Ajoneuvoliikenteen pääliittymä alueelle on suunniteltu Raitotieltä Ritaportin asemakaavan yhteydessä.

## **Vaikutusten arviointi**

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. vaikutukset: luonnonympäristöön (maisemarakenteeseen ja luonnonoloihin), yhdyskuntarakenteeseen (kaupunkikuvaan, kunnallistekniikkaan ja hulevesien hallintaan), liikenteeseen (kestävät liikennemuodot, toimivuus ja turvallisuus), ilmastonmuutoksen hillintään ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen, ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön sekä yrityksiin. Suunnittelualueelle laaditaan tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat, joita suunnittelun edetessä täydennetään. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista sisällytetään asemakaavan selostukseen.

## **Suunnittelun lähtökohdat**

Asemakaava laaditaan kaupungin aloitteesta, ja suunnittelualue on pääosin Oulun kaupungin omistuksessa. Suomen valtio omistaa suunnittelualueen laidoilla sijaitsevat maantie- ja rautatiealueet. Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.



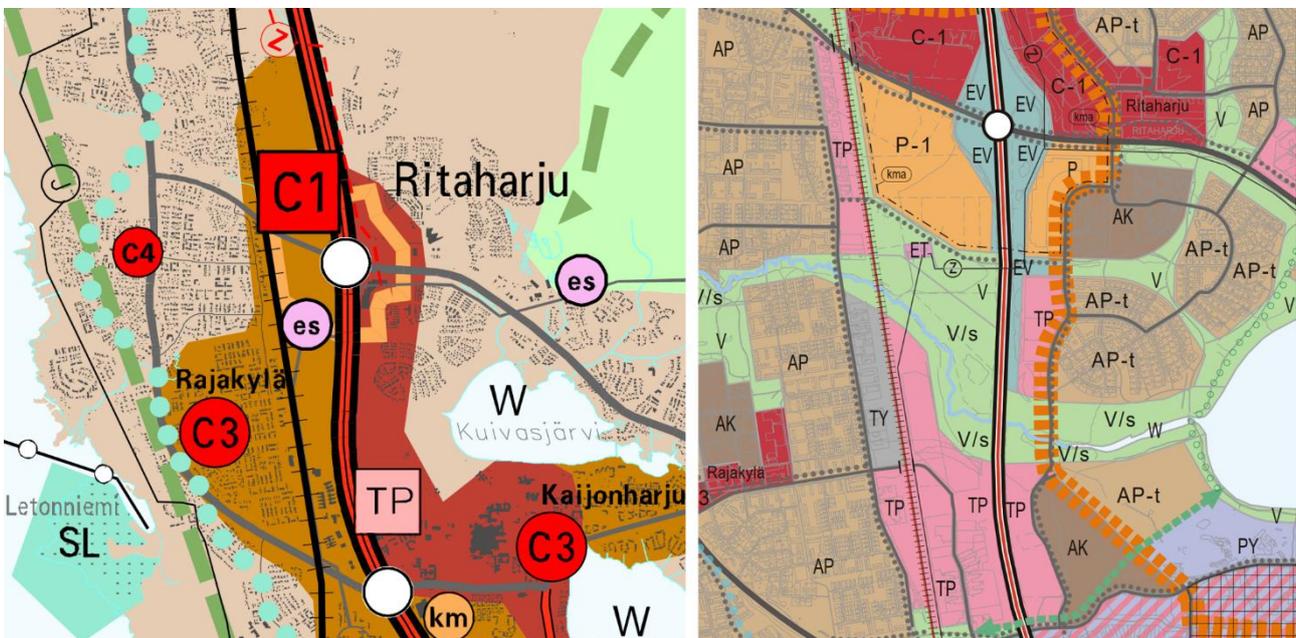
Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueen lähiympäristöstä vuodelta 2023.

## **Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat**

Alueella on voimassa Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava, Uuden Oulun yleiskaava (564-Y2011/1 ja 564-Y2011/2) sekä v. 2000 hyväksytty Kuivasojan eteläpuolinen, Linnanmaan kaupunginosassa sijaitseva, asemakaava (564-1660). Kaavoituskatsauksen/-ohjelman mukainen hanke toteuttaa Oulun kaupunkistrategiaa, Oulun maankäytön toteuttamisohjelmaa 2024–2028 sekä Uuden Oulun yleiskaavaa.

## Uuden Oulun yleiskaava

Voimassa olevan Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartalla 1 on suunnittelualue osoitettu kaupunkikehittämisyvyöhykkeeksi 3, kaupunkikehä, jota tulee kehittää mm. alueiden erityispiirteitä vaalien sekä vesistöjen läheisyyttä hyödyntäen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvan parantamiseen, keskusten toimintojen monipuolistamiseen, täydennysrakentamiseen ja vyöhykkeen asukasmäärän merkittävään lisäämiseen erityisesti joukkoliikenteen pysäkkien ja keskusten läheisyydessä, monipuoliseen asuntotarjontaan sekä viheralueiden laadun kehittämiseen. Lisäksi alue on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi (erikoistavarakaupan kehittämisaue), jolle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Erikoistavarakaupan suuryksiköiden tarkempi sijainti kehittämisaueilla osoitetaan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa ja suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettu kaavakartalla 2 (ks. Kuva 3).



Kuva 3 Kuvassa vasemmalla ote Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartasta 1 ja oikealla ote kaavakartasta 2.

Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu kaavakartalla 2 palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan alueeksi (P-1). Alue varataan hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa pienimuotoisen muuhun palveluntarjontaan liittyvän päivittäistavarakaupan myymälän.

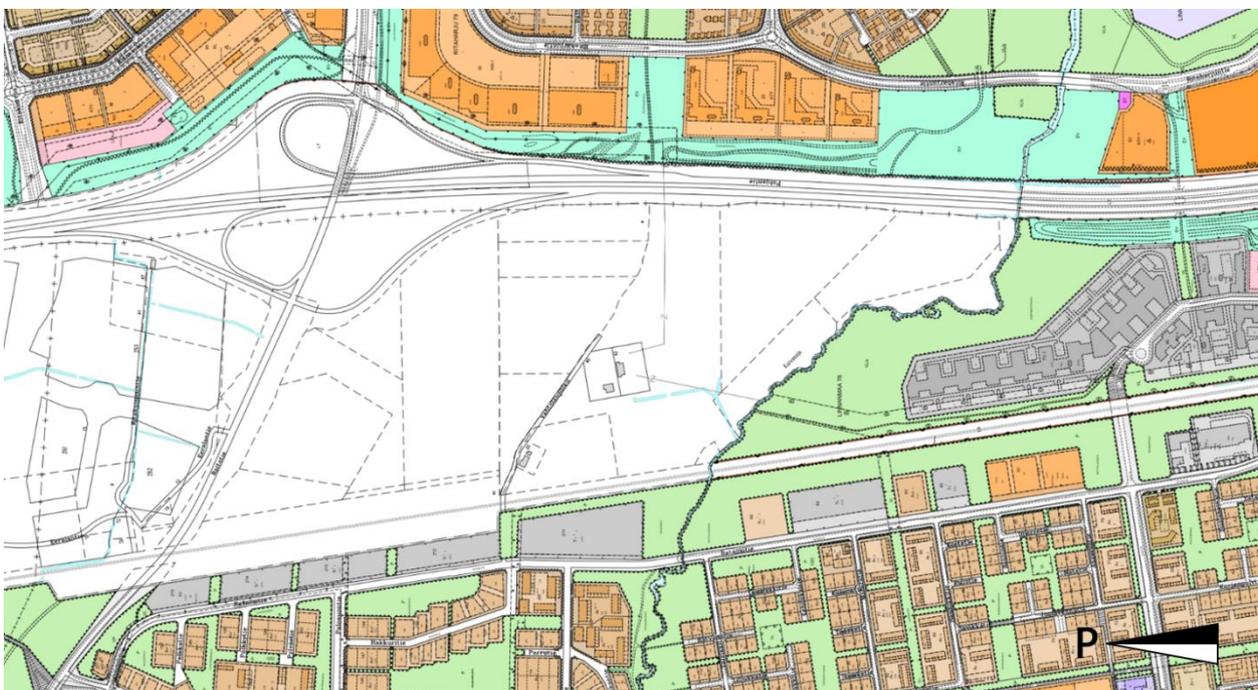
Pohjoisosa on lisäksi osoitettu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisaueksi (kma). Merkinnällä on osoitettu Oulun pääkeskuksen ulkopuoliset keskustatoimintojen, kaupallisten palveluiden tai palvelujen, hallinnon ja kaupan alueet, joille saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Ritaharjun – Ritaportin kehittämisaueella 120 000 kerrosalaneliometriä (k-m<sup>2</sup>). Kehittämisaueille voidaan lisäksi osoittaa merkitykseltään seudullisia suuryksiköitä keskustatoimintojen alueille.

Suunnittelualueen keskiosa on osoitettu kartalla 2 virkistysalueeksi (V) ja Kuivasojan lähiympäristö luonnonmukaisena säilytettäväksi virkistysalueeksi (V/s). Virkistysalue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Luonnon mukaisena säilytettävä virkistysalue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön sekä opetuskäyttöön. Alueella on erityisiä ympäristöarvoja, jotka tulee säilyttää. Alueella on sallittu virkistys- ja ulkoilukäyttöä palveleva rakentaminen siten, etteivät sen luonnonolosuhteet muutu. Alueella on myös Vahtolanpolun eteläpuolinen yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) sekä Pohjantien rampin suojaviheralue (EV), jonne saa sijoittaa meluvalleja, meluaitoja ja muita rakenteita ja istutuksia, jotka suojaavat viereisiä alueita liikenteen tai muun toiminnan aiheuttamilta haitoilta.

Kuivasojan eteläpuoli on osoitettu kartalla 2 luonnonmukaisena säilytettäväksi virkistysalueeksi (V/s) sekä länsilaidalta, rautatiealueen itäpuolelta, työpaikka-alueeksi (TP). Työpaikka-alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, ja asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

### **Voimassa oleva asemakaava**

Kuivasojan eteläpuolella on voimassa v. 2000 hyväksytty asemakaava (564-1660). Suunnittelualueen rajauksen mukainen alue on osoitettu kaavassa lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s), sekä rautatiealueeksi (LR). Kaavassa on esitetty myös voimajohtojen vaara-alue. Asemakaavan mukainen suojaviheralue (EV) sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolla tontille saadaan rakentaa tuotannon ja tekniikan kehittämistä palvelevia rakennuksia ja laitteita (TY-1), on rajattu suunnittelualueen ulkopuolelle. Linnanmaan kaupunginosassa sijaitsevassa korttelissa 47 on käynnissä teollisen suunnittelun ja tuotannon hankeselvitys.



Kuva 4 Ritaportti 2:n asemakaavoittamista edeltävä asemakaavatilanne kaavan lähivaikutusalueella v. 2024.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on kaupunginvaltuuston 11.11.2024 hyväksymä Ritaportin asemakaava (564-2527), joka odottaa voimaantuloa. Ajoneuvoliikenteen pääliittymä alueelle on osoitettu Ritaportin asemakaavassa.



## 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/11928/2023.**

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

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman 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
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Väylävirasto
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Rakennusteollisuus RT ry, Oulun aluetoimisto
- Oulun kauppakamari, rakennusalan valiokunta
- Pateniemi-Seura ry
- Oulun Rajakyläyhdistys ry
- Ritaharjun asukasyhdistys ry
- Kuivasjärven Pienkiinteistöyhdistys r.y.
- Pateniemen Polunpolkijat r.y.
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- POVA, Pohojojen Vaikuttajat



## Miten kaavatyö etenee?

### 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 keväällä 2025. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Valmisteluvaiheen aineistosta järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

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

### Ehdotusvaihe

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

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

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

### Hyväksymisvaihe

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

### Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Sisko Repola, puh. 044 703 0530

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Teppola, puh. 040 629 9898

Kaavavalmistelijä Anita Koivikko, puh. 044 499 3352

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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