

Asemakaavan selostus

7.4.2020 päivättyyn Oulun kaupungin Ritaharjun kaupunginosan korttelia 100 ja osaa korttelista 101 sekä suoja- ja katualuetta koskevaan asemakaavaan (Ritakumpu ja Pyydystie)

RITAHARJUN KORTTELIT 100 JA 101

Kaavatunnus 564 - 2373

Diaarinumero OUKA/4353/2018

Projektinumero 712 211

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 15.6.2020

Asemakaava on tullut voimaan 28.7.2020



Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2.	Tiivistelmä.....	5
3.	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	19
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	22
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	25
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	25
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	25
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	26
5.	Asemakaavan kuvaus.....	36
5.1	Kaavan rakenne.....	36
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	37
5.3	Aluevaraukset.....	37
5.4	Kaavan vaikutukset.....	38
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	40
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	42
5.7	Nimistö.....	43
6.	Asemakaavan toteutus.....	44
6.1	Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat.....	44
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	47
6.3	Toteutuksen seuranta.....	47

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Ritaharjun kaupunginosan korttelia 100 korttelin 101 tontteja 6,7,8 ja 10, sekä suojaviher- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Ritaharjun kaupunginosan korttelit 89 ja 100 sekä suojaviher- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	Oulun kaupungin Ritaharjun kaupunginosan kortteleita 100 ja 101 sekä suojaviher-, ja katualuetta koskevaan asemakaavaan (Ritakumpu ja Pyydystie)
Kaavatunnus:	564 - 2373
Kaavan laatija:	Sisko Repola Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut Asemakaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi
Kaavan vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä:	Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 12.6.2018.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 15.6.2020 §44. Asemakaava on tullut voimaan 28.7.2020

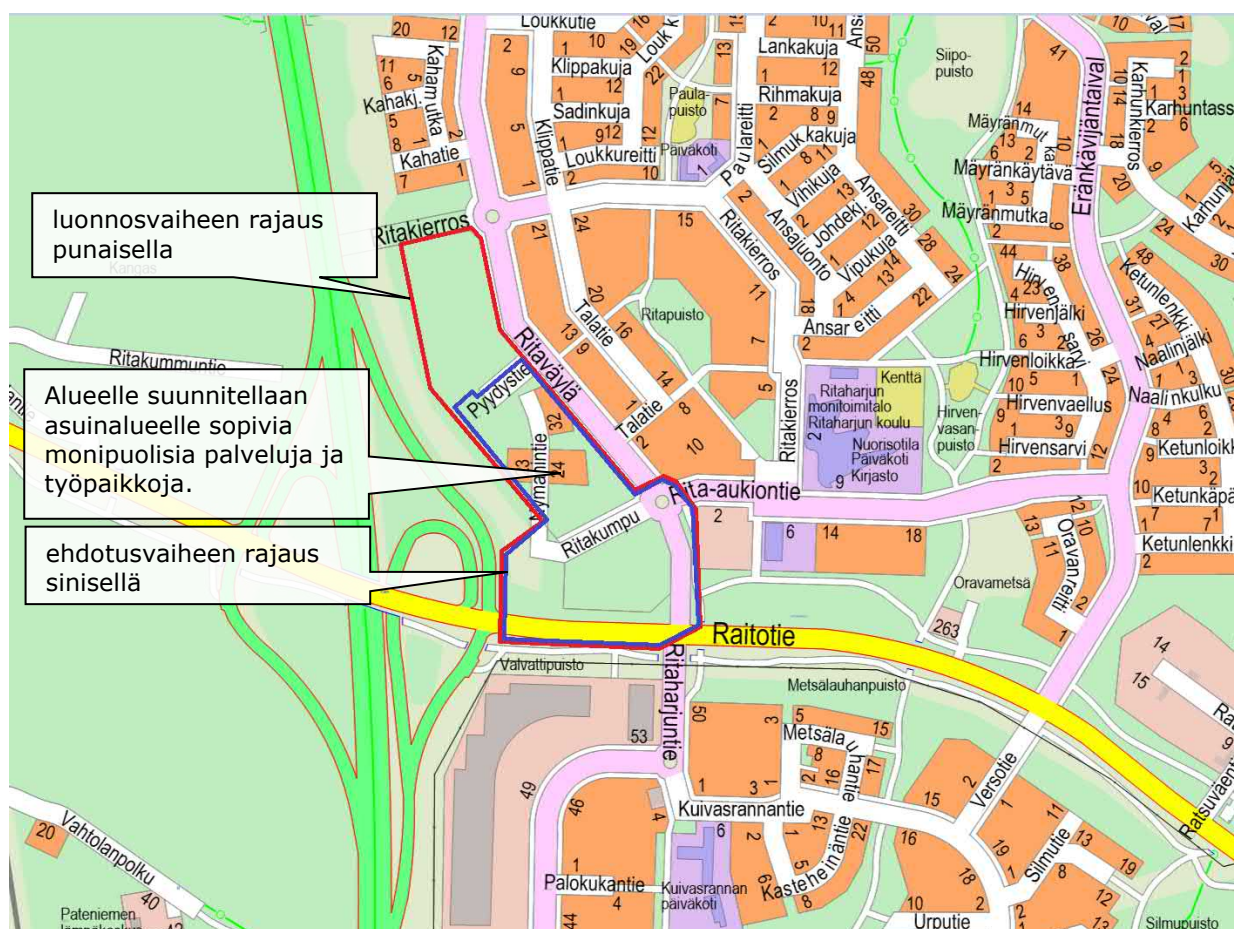
1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ritaharjussa n. 8,6 km etäisyydellä kaupungin keskustasta Valtatie 4 liittymän tuntumassa.

Luonnosvaiheessa suunniteltiin aluetta, joka rajautui pohjoisessa Ritakierroksen katualueeseen, koillisessa asuinkortteleihin, idässä päivittäistavarakauppaan, etelässä Raitotiehen ja lännessä valtatiehen. Suunnittelualan pinta-ala oli noin 12 ha.

Ehdotusvaiheessa kaavaa rajattiin käsittämään Raitotien ja Pyydystien välinen alue mukaan lukien Pyydystie koskien niitä korttelialueita, joilla oli suunnitteluvaraus. Suunnittelualue on ehdotusvaiheessa n. 9 ha

Raitotien eteläpuolella on erikoistavarakaupan kauppakeskus.



1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen
- Liite 4. Tonttijakokartat

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Ritaharjun kortteleiden luonto- ja maisemaselvitys, Ramboll 5.10.2018, täydennetty liito-orava- ja lepakkoinventoinneilla, maastokäynnit 28.2.2020 ja 6.3.2020
- Ritaharjun asemakaavamuutoksen hulevesiselvitys, Ramboll 14.2.2019
- Ritaharjun kortteleiden 100 ja 101 asemakaavan muutoksen sulfidimaaselvitys, Ramboll 02/2019
- Maaperäolosuhteet ja rakennettavuus, Rakennettavuuskartta Pöyry Environment Oy 13.5.2009
- Maaperän pilaantuneisuuden historia- ja perustietoselvitys 12.2.2019, YYP, SR
- Ritaharjun keskus, katusuunnitelma, vaihe 1, WSP Finland Oy 14.1.2008
- Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan kaupallinen selvitys, WSP 2020

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan sisältö

Asemakaavan tavoitteena on monipuolistaa Ritaharjun palveluja ja muuttaa kaavaa paremmin tonttikysyntää vastaavaksi. Asemakaavalla muutetaan kaupungin omistamien osin nelikerroksisten toimitilakorttelien alueet kaupan ja liikerakennusten, päivittäistavarakaupan, toimistotilojen ja muiden työtilojen korttelialueiksi sekä vähittäiskaupan suuryksikköjen korttelialueiksi. Asemakaavalla muutetaan kerroslukua: uudet kerrosluvut ovat yhdestä kahteen. Rakennusoikeutta lasketaan korttelissa 100 kymmenestä tuhannesta kuuteen tuhanteen kerrosalaneliometriin. Korttelin 101 eteläosan muodostuvan uuden korttelin 89 rakennusoikeus on 9200 aiemman 16 000 kerrosalaneliometrin sijaan.

Asemakaavan pääliikennetkaisu pysyvät ennallaan. Ajoyhteydet tonteille tulevat Ritakumpu -kadun ja Pyydystien kautta. Korttelin 101 eteläosan uuden korttelin 89 pysäköintialueet muuttuvat osaksi tonttia.

Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Ennen kaavoittamisen aloittamista järjestettiin hakumenetely, jolla etsittiin toimijoita alueelle sopivien palvelujen rakentamiseksi. Yhdyskuntalautakunta päätti kolmen toimijan suunnitteluvarauksista. Suunnitteluvarauksen saaneet laativat viitesuunnitelmia alueen kaavoituksen pohjaksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide ja kaksi lausuntoa. Asemakaavaluonnos on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa 17.1.- 17.2. 2020. Asemakaavaluonnoksesta esitettiin neljä mielipidettä ja neljä lausuntoa.

Asemakaavoitettavaa aluetta supistettiin kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen koskemaan alueen kahta eteläisintä korttelia 89 ja 100, joille oli suunnitteluvarauspäätös.

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 17.4. -18.5.2020 välisen ajan. Siitä saatiin kaksi lausuntoa, joissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Asemakaavan toteutus

Asemakaava-alueen kunnallistekniikka ja katuverkko ovat pääosin valmiita. Tontteja voidaan luovuttaa asemakaavan tultua voimaan.

Raitotien alittavan jalankulun ja pyöräilyn reitin toteuttamista ei ole aikataulutettu.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee keskeisesti hyvien liikenneyhteyksien varrella Valtatien neljä tuntumassa Ritaharjun kaupunginosassa ja sen on tulevaisuudessa tarkoitus rakentua useamman suuralueen palvelukeskuksen osaksi. Liikenneyhteydet paranivat entisestään valtatie neljä uusien Raitotielle johtavien liittymien valmistuttua kesällä 2019. Itse suunnittelualue on pääosin rakentamaton. Alueen tonttikadut, Pyydystie ja Ritakumpu ovat osin keskeneräiset. Alueelle johtava kokoojakatu, Ritaväylä, on rakennettu. Alueella sijaitsee yksi omakotitalo, jonka kaupunki on ostanut. Kortteleiden ja valtatie välistä meluvallia on rakennettu. Lähes kaikki Ritaväylän toisella puolella olevat asuinkorttelit ovat valmiit.



3.1.2 Luonnonympäristö

Luonto ja Maisema

Ramboll Oyj on laatinut kaavahankkeeseen liittyen luonnosvaiheen laajemmalla rajauksella Ritaharjun kortteleiden luonto- ja maisemaselvitykset (5.10.2018). Niissä on esitetty alueen kulttuuriympäristö, luonnonympäristö, maisemakuva ja sen kehitys, kasvillisuus, linnusto sekä direktiivilajit ja annettu suosituksia maankäytön suunnittelua varten. Keväällä 2020 on tarkistettu maastokäynnein 28.2.2020 liito-oravan ja 6.3.2020 lepakoiden mahdollista esiintymistä alueella. Kumpaakaan ei havaittu suunnittelualueella.

Luonto- ja Maisemaselvitys

" Kulttuuriympäristö

Ritaharjun ympäristö Oulussa Kuivasjärven pohjoispuolella on ollut maatalouden hallitsemaa aluetta 1940-luvulta lähtien. Alue on sijainnut Oulun kaupungin keskusta- ja lähiöalueiden ulkopuolella. 1950-luvulla alueella sijaitsi vain yksi suurempi itä-länsisuuntainen väylä, Raitotie. Ritaharjun alueella on sijainnut vain muutamia tiloja (mm. Ritakumpu v.1948), ja oletettavasti maaperä on ollut hyvä viljelyn kannalta (ottaen huomioon alueen runsaat suot). Viljelytoiminta tosin vähentyi alueella 1970-luvulta lähtien.

Ritaharju sijoittuu v. 1980-1982 käyttöön otetun Pohjantien osuuden välittömään läheisyyteen (*Oulun pääteiden ja keskeisimpien pääkatujen toteuttamis- ja suunnitteluhistoria 2013*). Ritakummun kantatilan ympäristöön rakennettiin yhä 1990-luvulla uusia rakennuksia. Oulun yleiskaava 2020 (2004) määrittä Ritaharjun alueen asutukselle 2000-luvulla. Ritakummun kantatila jäi täten saarroksiin uuden kaupunkirakenteen alle suurien väylien ympäröimänä. Vanhoille peltoalueille rakentui uutta Ritaharjun asuinalueita v. 2005 alkaen. Ritakummun alueen rakennukset on lunastettu ja ne on määrä purkaa uuden rakentamisen tieltä. Ritakummun alueen rakennuksille ei ole todettu kulttuuperintöarvoja.

Luonnonympäristö

Ritaharjun alueen luonnonympäristö on ollut soista korpimetsää ja korkeammilla kohdilla kuivempaa mänty- ja kuusimetsää. Ritaharjun alueen maasto noudattelee luoteis-kaakkosuuntaisia drumliinimuodostelmia, ja itäpuolella sijaitseva Aaltokangas on ollut ilmeisesti dyynimäistä muinaisranta.

Ritaharjun ja Ritakummun alueella ei sijaitse merkittäviä vesistöjä. Nykyisin alueella sijaitsee hienoja sulkeutuneita metsäalueita (alueilla, joilla ei viljelty, mm. Ritakummun pohjoispuolella tilalla 70:3), sekä jäänteitä laajemmista suoalueista pienten korpimetsien muodossa (tila 57:588). Vanhojen piha-alueiden läheisyydessä sijaitsee pieniä ja näyttäviä kulttuurivaikutteisia puuryhmiä. Vanhat peltoalueet ovat nykyään puustoisia (istutettua koivumetsää), ja jälkiä vanhasta viljelytoiminnasta on vain vähän näkyvissä. Nykytilassaan Ritaharjun ja Ritakummun alueen pääpuulajit ovat koivu, mänty ja metsäkuusi. Alueen kasvillisuudesta ja eläimistöstä on tehty erillinen selvitys tämän maisemaselvityksen yhteydessä.

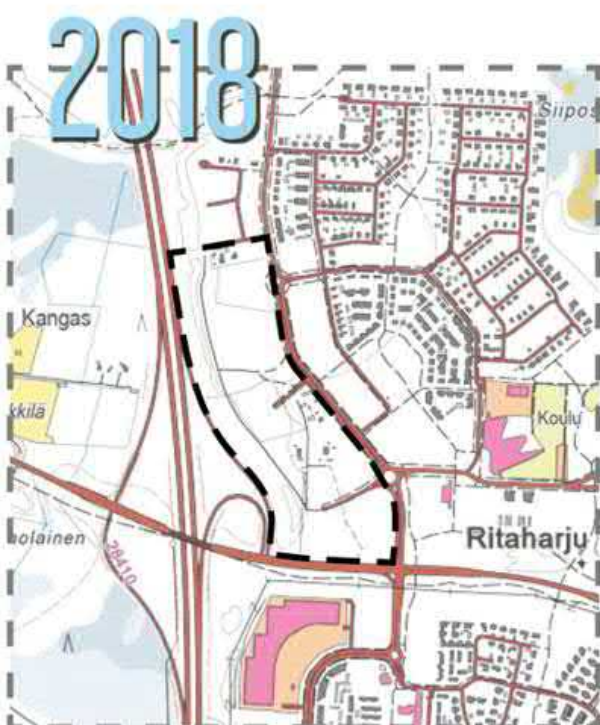
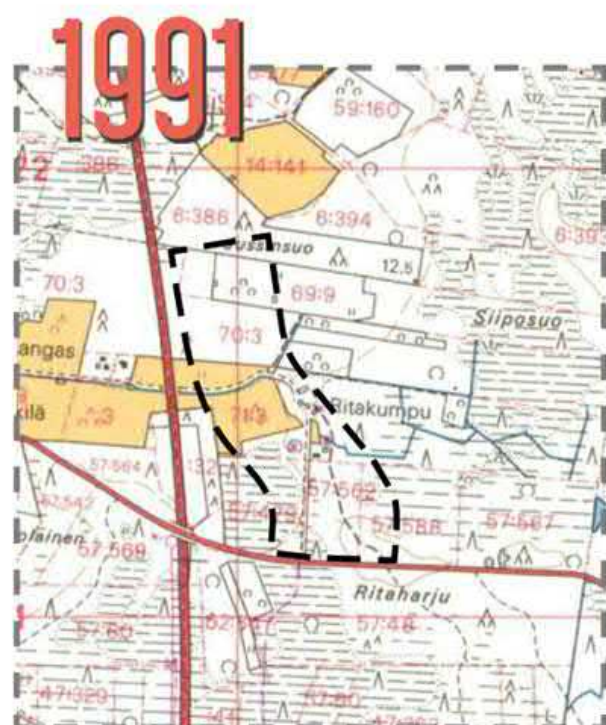
Maisemakuva ja sen kehitys

Ritaharjun ja Ritakummun maisema on muuttunut metsäisestä viljelymaasta sulkeutuneeksi metsäalueeksi 1970-luvulta lähtien. Muuttuva yhteiskunta ja kaupunkikehitys ovat selvästi vaikuttaneet Ritaharjun alueen maiseman muutokseen. Suurin muutos on koettu alueella kuitenkin 2000- ja 2010-luvulla kun alue on rakennettu Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti asutukselle (Oulun yleiskaava 2020). Vanhoista avoimista peltoalueista ja tiestöstä on vain rippeitä jäljellä. Suurien väylien rakentaminen on pirstaloinut alueen ensin 1980-luvulla, ja sittemmin 2000-luvulla. Maisemakuva on nykyisellään sulkeutunut vanhojen peltoalueiden kasvaessa metsää.

Maisemallisesti merkittäviä mäntymetsäalueita on alueen etelälaidalla Raitotien varressa (Ritaharjun keskuksen asemakaava, ympäristön ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma 2007), mutta tästä merkittävä osa on kaadettu Pohjantien uusien meluvallien rakentamisen yhteydessä. Maisemallisesti näyttävää puustoa on myös vanhoilla

piha-alueilla, joissa erottuu myös yksittäisiä maisemapuita. Maisemallisesti arvokkainta säilynyttä puustoa on alueen pohjoislaidalla (vanhalla tilalla 70:3), jossa on melko suuri yhtenäinen kuusimetsä. Ritaharjun ja Ritakummun alueella ei avaudu merkittäviä näkymiä muutoin kuin katulinjausten avaamina. Maisematiloja rajaa pääasiallisesti metsät. Maamerkkeinä maisemassa näkyvät kauppojen mainospylonit. Ritaharjun Historiallista kerroksellisuutta on siten maisemassa esillä vain vähän.

Ritaharjun alueen peruskatta-aineistoa





Maisemakuva-analyysi

Kalle Kemppainen

RAMBOLL

Johanna Jylhä

OULU

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Pvm 28.9.2018

MERKINNÄT



NYKYINEN KASVILLISUUS

-  Havumetsä
-  Lehtimetsä

MAISEMATILAT

-  Avoin maisematila
-  Suljettu maisematila
-  Vanha piha-alue

MAISEMALLISESTI ARVOKKAAT KOHTEET JA ALUEET

-  Merkittävä puuryhmä tai metsäalue
 1. Kaunis korpimetsä
 2. Näyttäviä vanhoja mäntyjä
 3. Merkittäviä kuusiryhmiä
 4. Tilan 70:3 hieno kuusimetsä, luonnon monimuotoisuuden kohde
-  Merkittävä yksittäinen maisemapuu

MAAMERKIT

-  Mainospyloni

NÄKYMÄT

-  Näkymälinja
Numeroidut näkymät esitetty valokuvin

Kasvillisuus

”Selvitysalueen metsä on tyypiltään kuivahkoa kangasta sekä tuoretta kangasta. Kangasmetsä on usealla paikalla hieman soistunut, mikä ilmenee rahkasammaleiden ja suovarpujen esiintymisellä kangasmetsälajiston lisäksi.”
 Kuivahkoa mäntykangasta esiintyy etenkin selvitysalueen eteläosassa (kuva). ”

Kuiva kangasmetsä alueen eteläosassa



”Tuoretta kangasmetsää esiintyy pääosin selvitysalueen pohjois-koillisosassa (kuva). Osa tuoreesta kangasmetsästä ei näytä olevan tehokkaan metsätaloushoidon piirissä ja metsässä alkaa olla monimuotoisen luonnontilaisen kaltaisen metsän piirteitä kuten puuston eri-ikäisyys ja lahoppuuta. Kyseinen noin 1,5 ha kokoinen kuvio on kuusivaltainen, sekapuustona esiintyy hieskoivua ja mäntyä. Vallitsevan puustojakson ikä on arvioltaan 70-90 vuotta, lisäksi on yksittäisiä yli 100 vuotisia kuusia ja mäntyjä, kuusen taimia sekä 5-20 vuotisia kuusia. Kuvion länsireunalla useita tuulen kaatamia kuusia maapuuna. Lahoavien kuusien runkojen halkaisija noin 30 cm ja ne ovat lievästi lahonneet. Kuusimetsäkuvion keskellä suurin osa lahoppuusta on puoli- tai läpilahoa koivua. Tuoreen kangasmetsän lajistoa on mustikkaa, puolukkaa. Sammalistossa havaittiin kerrossammalta, seinäsammalta, kangaskynsisammalta ja sulkasammalta. Paikoin metsä on soistunut, jolloin tavataan edellä mainittujen lajien lisäksi korpilahkasammalta.”

Pohjois-koillisosan tuore kangasmetsä



Linnusto

”Hankealueen pesimälinnuston koostumus on arvioitu ilmakuvatarkastelun ja lintulajien elinympäristövaatimusten perusteella. Uhanalaisten lintulajien esiintymätiedot tarkistettiin Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta (ELY-keskus 2018) ja viranomaisten Hertta-eliölajit tietokannasta (Näpänkangas 2017). Hankealueella ei ole tiedossa uhanalaisten lintulajien tai petolintujen pesäpaikkoja. Hankealueen pesimälinnusto koostuu todennäköisesti ihmistoiminnan muokkaaman elinympäristön tavanomaisista ja yleisistä lintulajeista. Hankealue tai sen lähiympäristö soveltuu huonosti päiväpeto- tai pöllölintulajien pysyviksi reviirialueiksi, koska varsinainen metsäalue on suppea ja voimakkaan rakentamisen ympäröimä. Lahopuiden vähäisen määrä vuoksi on epätodennäköistä, että suojellisesti merkittäviä kolopesijöitä esiintyy alueella. Myös kanalintulajien pesimäaikaiseksi elinympäristöksi hankealue soveltuu huonosti.”

Direktiivilajit

”Luontodirektiivin tiukkaa suojelua vaativien liitteen IV (a) lajeista hankealueella voivat levinneisyyteensä perusteella esiintyä isot petolajit kuten karhu, ilves ja susi. Näillä lajeilla on laajoja revierejä ja ne siten saattavat liikkua satunnaisesti myös kaupunkien lähiympäristöissä. Kyseiset petoeläimet ovat kuitenkin pääosin erämaan lajeja, jotka eivät viihdy asutuksen ja vilkkaiden teiden ympäröityillä pienehköillä metsäalueilla. Siitä syystä on epätodennäköistä, että hankealueella olisi petoeläinten ydinrevierejä, pesäpaikkoja tai että sillä olisi muutoin ratkaiseva asema kyseessä olevien direktiivilajien menestymiselle.

Hankealueella ei havaittu sellaisia vesistöjä, vanhoja metsiä tai metsäpaloalueita, vanhoja korpimetsiä tms., jotka voisivat toimia direktiivilajien kuten saukon, viitasammakon, korentolajien, perhosten tai kovakuoriaislajien elinympäristönä. Selvitysalueen metsätiet ja talojen piha-alueet voivat kuulua Oulussa esiintyvän pohjanlepakon saalistusalueisiin. Lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin kuuluvat vanhat talot ja tallit. Ei voida sulkea täydellä varmuudella mahdollisuutta pois, että selvitysalueella jäljellä oleva talli yms. rakennukset olisivat lepakoiden käyttämiä.

Hankealueen pohjoisosaan sijoittuva kuusikko voi puuston lajiston ja iän perusteella täyttää liito-oravan elinympäristövaatimukset. Kyseisen kuusikko on pinta-alaltaan melko pieni (n. 2 ha) ja sitä ympäröivät liito-oravan elinympäristöksi ja kulkureitiksi soveltamattomat asuinalueet ja metsät. Siitä syystä liito-oravan esiintymistä hankealueella pidetään epätodennäköisenä.

Viranomaisten tietokantatiedoissa ei ollut tietoja uhanalaisten tai muuten huomioitavien lajien esiintymispaikoista (ELY-keskus 2018). ”

Luontoselvityksen yhteenveto ja suositukset maankäytölle

”Suurin osa hankealueella esiintyvistä metsistä on tavanomaista talousmetsää. Alueella ei havaittu luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia uhanalaisia tai lailla suojeltuja luontotyyppisiä. Alueen pohjoisosassa sijaitsevalla varttuneella noin 1,5 ha kokoisella kuusimetsäkuviolla on luonnontilaisen kaltaisen metsän piirteitä. Luonnontilaisen kaltaiset metsäkuviot ovat harvassa kaupunkialueella, joten kyseistä kuusimetsää suositellaan säilyttävän alueen monimuotoisuuden säilyttämiselle.

Selvitysalueella ei ole ELY-keskuksen tiedoissa olevia eikä maastotöissäkään havaittu tai suojelustatusta omaavia kasvilajeja. Hankealueella voivat esiintyä lepakoiden saalistusalueita ja mahdollisesti myös lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Muita direktiivilajeja ei arvioida esiintyvän EU:n direktiivilajeja. Selvitysalueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisten lintulajien tai petolintujen revierejä (ELY-keskus 2018) ja alue arvioidaan soveltuvan huonosti suojellisesti merkittävien lintulajien pesimäaikaiseksi elinympäristöksi.”



Kasvillisuus selvityksessä todetun monimuotoisen kuusimetsäkuvioiden sijainti.

Maaperä ja rakennettavuus

Pöyry environment Oy on laatinut Ritaharjun keskuksen maaperäolosuhteista ja rakennettavuudesta kartan, jota on päivitetty 13.5.2009.



MAAPERÄOLOSUHTEET JA ALUEEN RAKENNETTAVUUS:



Alue soveltuu hyvin rakentamiseen. Pohjamaa on kantavaa, routivaa moreenia. Maaperä on tiiviissä tilassa eikä merkittäviä kokoonpuristuvia maakerroksia esiinny.

Rakennusten maanvarainen matalaperustus on yleensä mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä.



Turvekerroksen paksuus on 0,3-1,0 m. Turvekerroksen alla on löyhä 0,5-1,0 m paksu hiekkakerros. Pintamaakerrosten alla pohjamaa on tiivistä, kantavaa hiekkää.

Turve ja löyhät maakerrokset perustusten alla on korvattava hyvin tiivistettävällä kitkamaatäytöllä. Rakennusten maanvarainen perustaminen on mahdollista joko suoraan pohjamaalle tai kitkamaatäytölle.



Löyhien...keskitiiviiden pintamaakerrosten paksuus on 0,5-2,0 m. Pintamaakerrokset ovat routivaa...routimatonta hiekkää, paikoitellen silttiä. Pintamaakerrosten alla pohjamaa on tiivistä, kantavaa hiekkää.

Löyhät maakerrokset perustusten alla on korvattava hyvin tiivistettävällä kitkamaatäytöllä. Rakennusten maanvarainen perustaminen on mahdollista joko suoraan pohjamaalle tai kitkamaatäytölle.



Lievealue. Paksun hiekkakerroksen (4...6 m) alla 0,5...1,5 m löyhä siltti -kerros.

Kevyet rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti ilman pohjavahvistustoimenpiteitä. Raskaiden ja painumille arkojen rakennusten perustaminen vaatii pohjamaan esikuormituksen tai perustamisen paaluille.

Alueella kunnallistekniikan rakentaminen on yleensä mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Kaikilla alueilla on tehtävä tonttikohtaiset pohjatutkimukset lopullisen perustamistavan ja mahdollisesti tarvittavien pohjanvahvistustoimenpiteiden laadun ja laajuuden selvittämistä varten.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Korttelit 100 ja 101 ovat osa Ritaharjun keskusta, jonka on tarkoitus palvella useamman suuralueen keskuksena. Korttelit sijoittuvat keskeisesti moottoritien (VT4) ja Ritaharjun asuinalueen väliin. Ritaharjun kaupunginosa on osa Kaijonharjun suuraluetta, jonka muita kaupunginosia ovat Kuivasjärvi, Kaijonharju, Linnanmaa ja Liikanen. Myös yhteydet Pateniemen suuralueelle ovat hyvät. Ritaharjun asuinalue koostuu pääosin omakoti- ja pientaloista. Aluetta halkoo itä-länsi ja pohjois-etelä - suuntaiset pääviherakselit sekä kapeammat vihervyöhykkeet jakaen alueen seitsemään osaan. Näistä osista kahden toteutusta ei ole vielä aloitettu.

Asemakaavoitettavat korttelit jäävät pääliikenneväylien moottoritien, Raitotien, Ritaväylän ja alueen pohjoispuolelle tulevan katuhteyden väliin ollen siten erillään mm. Ritaharjun viheralueverkosta. Moottoritien ja korttelien väliin jäävä vyöhyke on varattu meluvälleille ja vomajohtolinjalle.

Ritaharjun liikenneverkko koostuu neljän pääkokoajakadun lenkistä sekä niihin liittyvistä tonttikaduista. Alue liittyy pääliikenneverkkoon, Raitotiehen ja edelleen valtatiehen kahden kokoajakadun välityksellä (Eränkävijäntäival ja Ritaväylä).



Viheralueverkostokartta (laadittu Uuden Oulun yleiskaavan perusselvityksenä 2014: Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO -raportti).



Selitteet

- | | | |
|--|-------------------------------|---------------------------------|
| Oleva virkistysyhteys viheralueella | Vesistö ekologisena yhteytenä | Suojaviheralue (EV) (2) |
| Virkistysyhteyden tarve viheralueella | Uhanalaiskeskittymä (4) | Rakennettu alue (3) |
| Viheryhteyden tarve rakennetulla alueella | Monimuotoisuuskeskittymä (4) | Rakentamiseen varattu alue* (2) |
| Keskuspuisto (keskeinen virkistysalue) | Suojelualue (3) | |
| Virkistysalue (V,VU) (lähdeviittaus 2) | Natura-alue (1) | |
| Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M,MA,MU,MY) (2) | | |
| Hautausmaa-alue (EH) (2) | | |
| Loma- ja matkailualue (RA,RM,RP) (2) | | |

Asuminen ja väestö

Ritaharjun kaupunginosan rakentaminen aloitettiin Kuivasrannalta, Raitotien eteläpuolelta. Ensimmäiset asuinrakennukset valmistuivat 2004. Seuraavana toteutusvuorossa on ollut Aaltokangas, Ritaharjun keskus ja viimeksi Ritaharjun pohjoisosat. Alueen rakentaminen jatkuu edelleen. Pohjoisosassa oli asemakaavoitettuja rakentamattomia omakotitontteja vuoden 2019 alussa n 380 kpl, mikä riittää maakäytön toteuttamishjelman 2018 -2022 tontinluovutustavoitteisiin yli kymmeneksi vuodeksi.

Ritaharjun keskuksen asuinrakentaminen on pääosin toteutettu. Viimeisiä asuinkerrostaloja rakennetaan Ritaväylän varteen nyt suunniteltavana olevien korttelin vastapäätä. Koko Ritaharjun rakentaminen on ollut nopeaa ja väkiluku on noussut sen mukaisesti. Alue on ikärakenteeltaan nuori.

Asukasluku	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	väestösuunnite 2024	väestösuunnite 2029	
Ritaharjun kaupunginosa	6610	6994	7185	7231			
Koko Kaijonharjun suuralue	18478	19039	19227	19728	21017	22141	

Palvelut ja työpaikat

Ritaharjun koulupalvelut sijaitsevat keskuksen monitoimitalossa ja sen lähialueen koulurakennuksissa sekä Pohjoisritaharjun koulussa. Monitoimitalossa ovat myös päiväkotit, kirjasto ja nuorisotilat.

Alueella on kaksi päivittäistavarakauppaa, toinen Ritaharjun keskuksessa toinen Raitotien eteläpuolella Kuivasrannalla. Kuivasrannan puolella, VT 4 ramppien päässä on myös Ideaparkin kauppakeskus, jossa on monipuoliset erikoistavarakaupan palvelut (mm. vaatetus, sisustus), ravintoloita, terveyspalveluita, kuntosali, pankkipalvelut, pesula ja kampaamopalveluita. Alueen työpaikat ovat pääosin julkisten palvelujen ja kaupan työpaikkoja, joita vuoden 2016 lopussa oli yhteensä n. 560 kpl.

Virkistys

Ritaharjussa on kattava asuntojen läheisyydessä sijaitseva viheralueverkosto ulkoilureitistöineen ja ulkoliikunta- paikkoineen. Ulkoilureitit ja viheralueverkosto liittyvät kaupungin laajempaan viheralueverkostoon ja ulkoilureitistöön. Koulun yhteydessä on pallokenttiä ja sisäliikuntatilat. Asemakaavan muutosalue on osin valtatie 4 me- lualueella ja irrallaan Ritaharjun asuinalueen jo rakennetusta ulkoilureitistöstä ja viheralueverkosta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja taajamakuva

Ritaharjun alueella ei ole arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi luokiteltua ympäristöä. Alueen rakennuskanta on rakennettu pääosin 2000 -luvulla. Taajamakuva on muodostunut yhtenäiseksi ja korkeatasoiseksi niin asuinkortteleittain, julkisen rakentamisen kuin katujen rakentamisenkin osalta. Rakentamista ovat ohjanneet alueelle laaditut asemakaavat ja rakennustapaohjeet.



Kuvat: Ritaväylän varren kerrostaloja (kuvat Raimo Ahonen)



Ritaharjun pientaloja (kuvat Raimo Ahonen)



Rita-aukion koulu (kuva Raimo Ahonen)



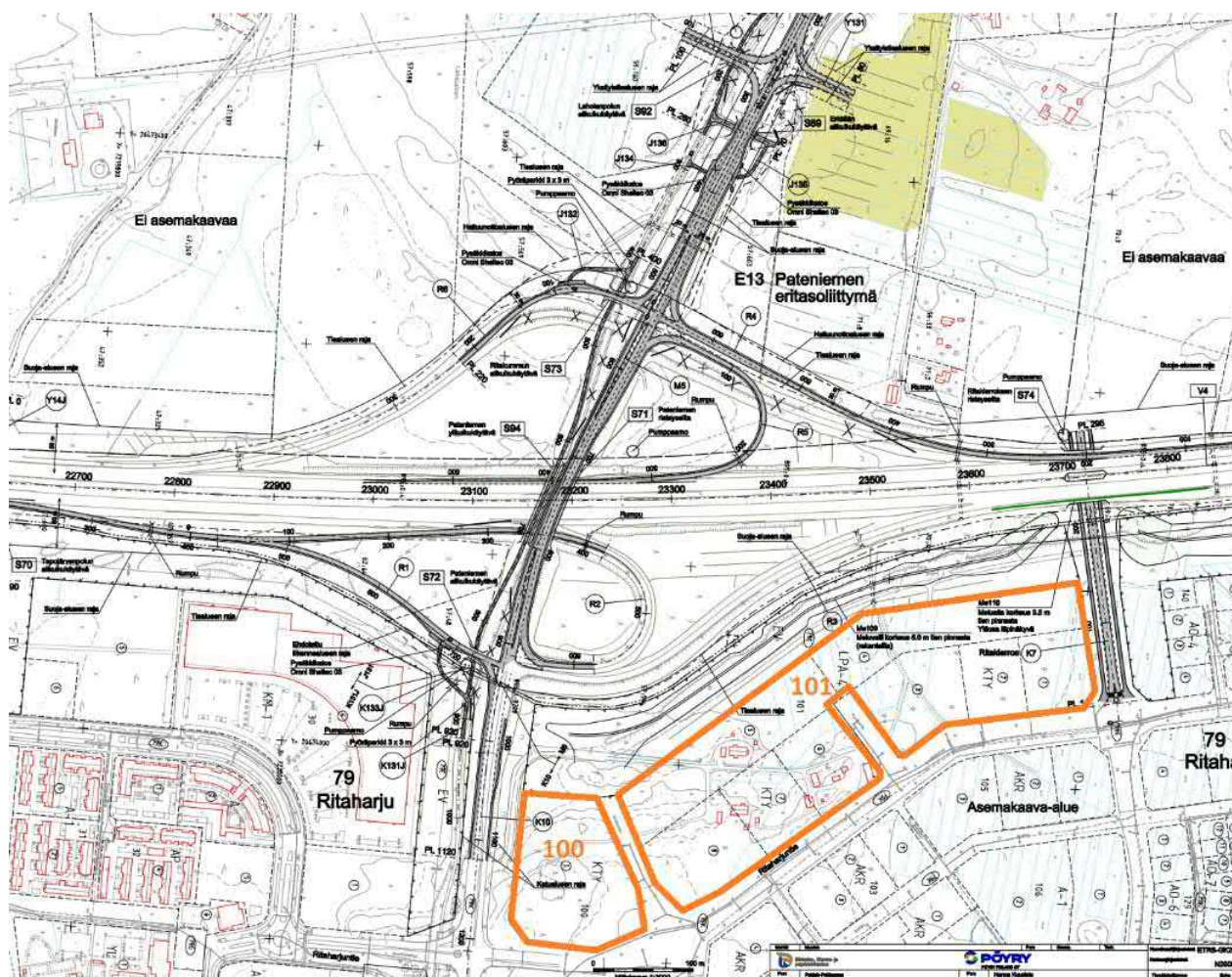
Ritaharjun monitoimitalo (kuva Oulun kaupunki)



Ritväylän liikenneympäristöä

Liikenne

Ritaharjun korttelit 100 ja 101 sijaitsevat keskeisesti Ritaharjun keskuksessa hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alueelle on Raitotien kautta liittymät moottoritiltä (valtatieltä neljä). Liittymiä parannettiin 2019 kesällä rakentamalla ns. suorat rampit, jotka mahdollistavat mm. joukkoliikenteen moottoritielle. Asemakaavassa on osoitettu korttelin 101 pohjoispuolelle katuyhteys ja uusi moottorietien alitus länteen päin. Tätä alitusta ei kuitenkaan rakennettu vuoden 2019 valtatieparannushankkeessa.



Korttelit 100 ja 101 sijoittuvat Ritaväylän kokoojakadun varteen. Kokoojakadun molemmiin puoliin on rakennettu jalankulku- ja pyörätiet, jotka ovat osa alueen kattavaa polkupyörä- ja jalankulkuväylien verkostoa. Näiden lisäksi asemakaavassa on osoitettu Rikakumpu -kadun päästä jalankululle ja pyöräilylle yhteys alikulkuineen Raitotien eteläpuolelle ja uusille moottoritien rampin linja-autopysäkeille.

Ritaharjuun liikennöivät syksyllä 2019 bussien runkolinjat kaksi ja kolme. Tiheimmillään vuoroja ajetaan seitsemän kappaletta tunnissa ja ajoajaksi keskusta ilmoitetaan joukkoliikenteen internetsivuilla 25 – 35 minuuttia. Molempia linjoja ajetaan Ritaharjun keskuksen kautta ja siten lähelle suunnittelualueetta.



Joukkoliikenteen reittikartta

Tekninen huolto

Alueen tekninen huolto on rakennettu Ritaväylän rakentamisen yhteydessä.

Ympäristön häiriötekijät

Korttelien 100 ja 101 länsipuolella ja osin korttelialueille on yleis- ja asemakaavoissa osoitettu tilavarauksena voimalla suojavyöhykkeineen. Suojavyöhykkeelle ei voi rakentaa rakennuksia.

Kortteli 100 sijaitsee osin valtatie neljä melualueella. Valtatie neljä melusuojaukset ovat osin rakenteilla.

3.1.4 Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Oulun kaupunkistrategia 2026

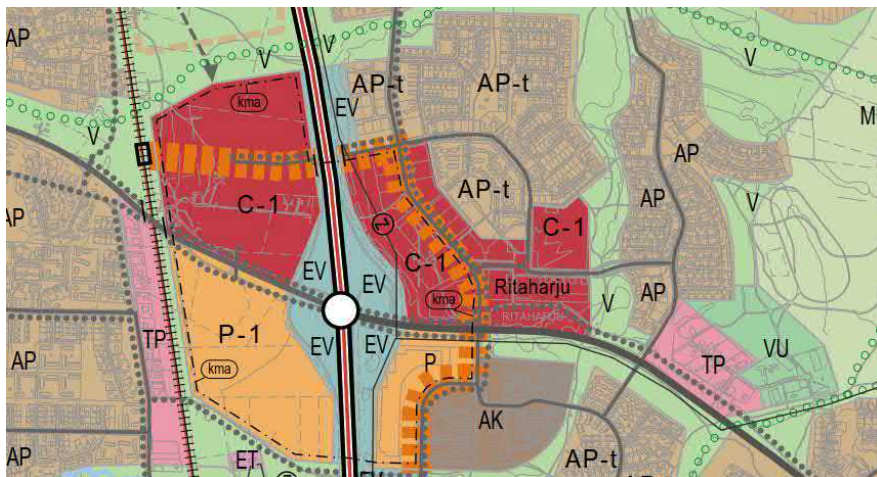
Kaupunkistrategian visiosta: Oulu haluaa olla paras paikka yritystoiminnalle. Oulu edistää yritysten menestymistä ja tarjoaa kasvua tukevan ympäristön. Oulu kasvaa kestävästi, kaupunkirakennetta tiivistetään ja edistetään ympäristöystävällistä liikkumista.

3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava. Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualueen pääkäyttötarkoituksiksi on määritelty keskustoimintojen alue, aluekeskus (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 vähittäistavarakaupan suuryksiköitä. Koko Ritaharjun aluekeskuksen (merkintä C-1) vähittäistavarakaupan suuryksiköiden koko on rajattu, 70 000 kerrosalaneliometriä. Lisäksi valtatie ja Raitotien koko risteysalueen ympäristöön on merkitty seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämialue (kma), jonka alueella vähit-

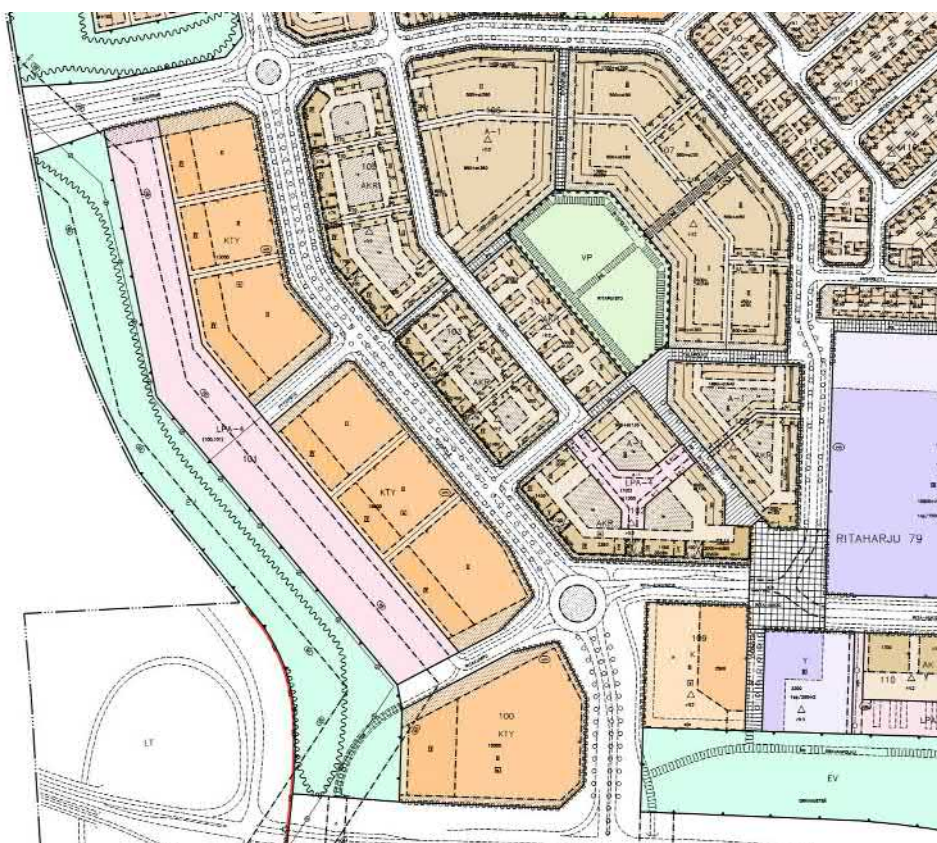
täistavarakaupan suuryksikkö voi olla enintään 120 000 kerrosalaneliometriä. Ritaväylälle on osoitettu kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.

Uuden Oulun yleiskaavan (hyväksytty 2016) keskusta-alueita ja muita vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevat merkinnät ovat perustuneet maakuntakaavaan, yleiskaavan keskusverkkoon sekä laadittuun yleiskaavan kaupallisten vaikutusten arviointeihin.



3.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.2.2008 § 19 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 564-1941). Siinä suunnittelualueelle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) sekä erillinen koko aluetta palveleva autopaikkojen korttelialue (LPA-4). Tonteille ajo on osoitettu pysäköintialueen ja tonttikatujen kautta. Valtatien puoleiset tontin osat tulee rakentaa neljäkerroksisina suojaamaan aluetta melulta. Ritaväylän varren rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni. Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä 39 000 kerrosalaneliometriä. Valtatien ja kortteleiden väliin on osoitettu suojaviheralue ja meluvalli sekä tilavaraus voimalinjalle.



3.2.4 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelialueille 89 ja 100 laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 29.11.2019.

3.2.7 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

3.2.8 Maankäyttösopimukset

Alueesta ei tehdä maankäyttösopimuksia.

3.2.9 Katusuunnitelma

Ritaharjun keskukseen on laadittu katusuunnitelma 14.1.2008 nykyisin voimassa olevan asemakaavan toteuttamiseksi. Katuverkko on sen perusteella pääosin rakennettu lukuun ottamatta Ritakummun ja Pyydystien pintarakenteita ja istutuksia.



3.3 Kaava-alueetta koskevat selvitykset

3.3.1 Sulfidimaaselvitys

Ramboll Finland Oyj laati alueesta sulfidimaaselvityksen (15.2.2019).

Maaperänäytteet otettiin neljästä tutkimuspisteestä (KK1 – KK4) n. kolmen metrin syvyyteen saakka lukuun ottamatta pistettä KK4, jossa näytteen otto ulotettiin 4,0 metriin.

Taulukko 4-1. Ritaharjun selvitysalueen näytteiden pH ja nettohapontuotto. Huomionarvoiset tulokset on korostettu punaisella värillä.

Piste	Syvyys (m)	pH	NAG-pH	Inkuboitu pH	S _{tot}
KK1	1...1,5	4,7	-	4,6	0,01
	2...2,5	5,2	-	4,8	<0,01
	2,5...3	5,6	-	4,7	<0,01
	3...3,5	5,3	-	4,7	<0,01
KK2	0,5...1	4,2	3,0	3,6	0,25
	1...1,5	4,9	3,5	4,1	0,06
	2...2,5	5,8	-	5,3	0,04
KK3	1,5...2	4,3	-	4,5	0,02
	2,5...3	5,8	-	5,2	0,02
KK4	1,5...2	6,0	-	5,7	<0,01
	2...2,5	5,9	-	6,0	0,01
	2,5...3	6,8	5,2	6,9	0,09
	3,5...4	7,0	6,1	6,1	0,08

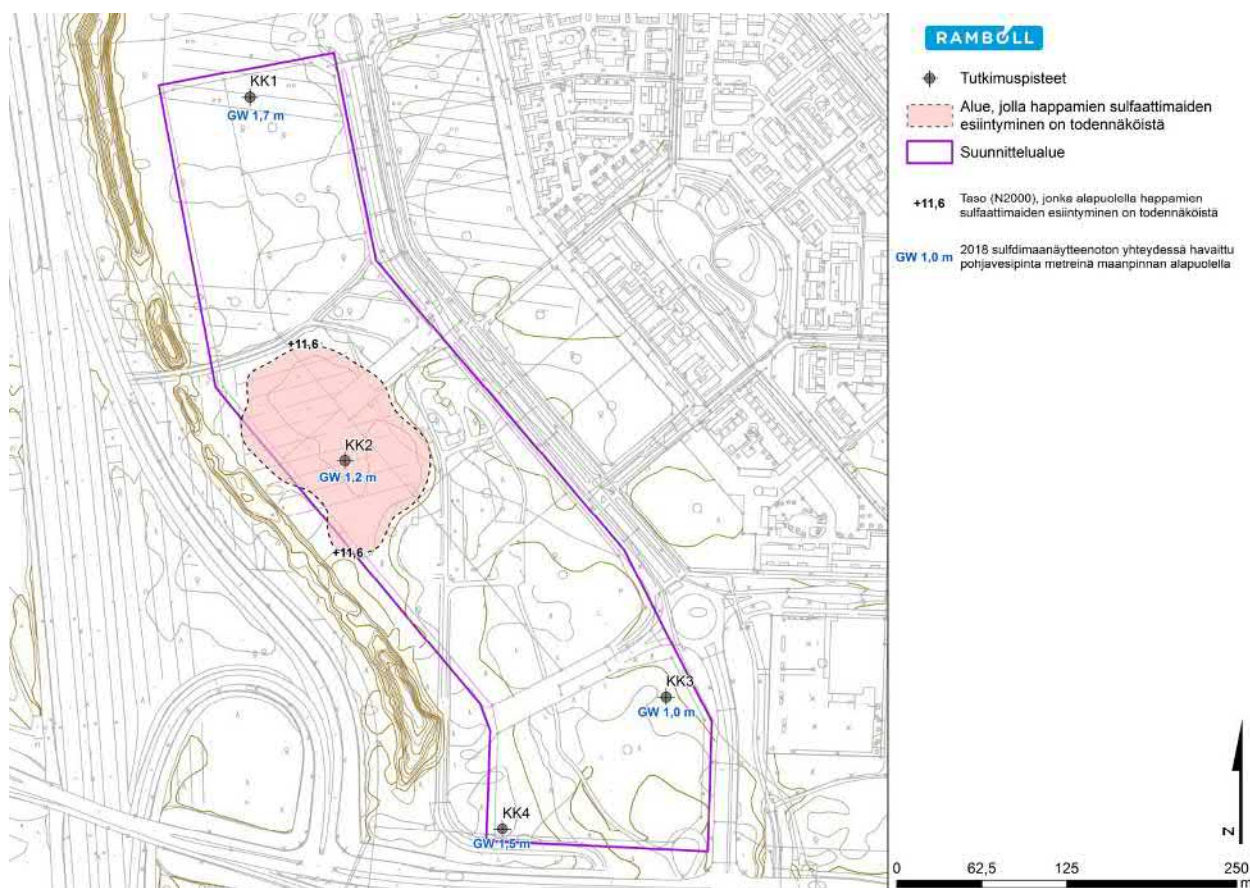
S_{tot} = kokonaisrikkipitoisuus

NAG-pH = vetyperoksidihapetettu pH

Tulokset

Selvitysalueella ei havaittu maastossa mitattujen PH-tasojen perusteella todellisia happamia sulfaattimaita (THS). Pisteessä KK2 syvyydellä 0,5 – 1,0 m havaittiin pH-taso 4,2 joka on lähellä raj-arvona pidettyä pH –tasoa 4,0. Pisteessä pohavesi oli tasolla 1,2 maanpinnasta. Muut maastossa mitatut pH-tasot olivat välillä 4,3 – 7,3.

Pisteessä KK2 havaittiin potentiaalisia happamia sulfidimaita (PHS) syvyydellä 0,5 – 1,0 m. Nettohapontuotto oli 4,8 H₂SO₄/t, mikä viittaa alhaisella kapasiteetilla happoa tuottavaan maa-ainekseen. Myös syvyydellä 1,0 – 1,5 havaittiin alhainen NAG-pH, mutta osanäytteen kokonaisrikkipitoisuus oli matala (0,06). Inkuboitu pH ei alittanut pH-tasoa 4,0, eikä muutos maastossa mitattuun pH-tasoon ollut suurempi tai yhtäsuuri kuin 1 pH-yksikköä. Sulfidimaiden rajus on esitetty seuraavalla kartalla.



Jatkotoimenpiteet

Ongelmilta voidaan välttyä pitämällä alueen kuivatustaso potentiaalisten happamien sulfaattimaiden yläpuolella, jolloin sulfidipitoiset maakerrokset eivät pääse hapettumaan. Alin kuivatustaso tulee ottaa huomioon alueen korkeustasoa suunniteltaessa. Rakentamisen aikana tulee pyrkiä välttämään alimman kuivatustason alapuolelle suoritettavia kaivuja tai pohjavedenpinnan tason alentamista. Koska alueen rakentamisen yhteydessä ei voitane täysin välttää kaivamista tai pohjaveden alentamista, tulee kaivettujen sulfidipitoisten massojen ja alueella syntyvien happamien valuntojen käsittelyyn varautua asiaankuuluvin toimenpitein. Kuivatusvesien pH-tasoa tulee seurata ja tarvittaessa vedet johtaa vasta neutraloinnin kautta vesistöön tai hulevesijärjestelmään.

Todennäköisesti happamuutta aiheuttava maa poistetaan rakennusvaiheessa. Maa-ainesta voitaneen käyttää esimerkiksi viereisen meluvallin täyttöihin, koska ei se ole voimakkaasti happamuutta aiheuttavaa.

Voidaan laatia kaavamääräys, jotta tämä tieto välittyisi jatkosuunnitelmien pohjaksi.

Esimerkiksi: "Tarkemmissa pohjatutkimuksissa on selvittävä happamien sulfidimaiden esiintyminen."

3.3.2 Hulevesiselvitys

Ramboll on laatinut Ritaharjun asemakaavamuutoksen hulevesiselvityksen (päiväys) 14.2.2019.

Työssä määritettiin valuma-alerajaukset tarvittavalla laajuudella ja tarkasteltiin nykyiset hulevesien muodostumisalueet sekä päävirtausreitit. Lisäksi mitattiin nykyisiä ojia ja rumpuja tammikuussa 2019.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai pohjaveden muodostumisalueella.

Ritaharjun hulevedet johdetaan hulevesiverkostossa Pohjantien, Pyyntitien ja Jahtimetsäntien välissä sijaitsevaan hulevesialtaaseen ja edelleen Pohjantien ali Herukkaajan kautta mereen. Aiemmissa selvityksissä on todettu, että Herukkaajan kapasiteetti on jo täysin hyödynnetty. Suunnittelualueen itäpuolella Ritaväylällä Ritakummun risteyksestä alkaen kulkee 800B hulevesiviemäri. Hulevesiverkostokartan perusteella verkoston valuma-alueen koko on n. 75 ha suunnittelualueen mahdollisessa liittymäpisteessä. Suunnittelualueella sijaitsee oja, joka laskee Pohjantien suuntaan. Suunnittelualueen ja Pohjantien välissä on meluvalli, jonka ali menee 800B rumpu. Mittausten perusteella rumpu laskee meluvallin alitse Pohjantien suuntaan. Mittausten perusteella ei voida

kuitenkaan yksiselitteisesti todeta, mihin suunnittelualueen vedet meluvallin alitse lopulta johtavat. Todennäköisesti nykytilanteessa hulevedet imeytyvät pääosin alueen maaperään.

Virtaamat

Mitoitussateena on käytetty kerran viidessä vuodessa toistuvaa sadantatapahtumaa. Mitoitussateen kesto on valittu sen perusteella, missä ajassa vesi laskennallisesti virtaisi valuma-alueen kauimmaisesta pisteestä purkupisteeseen. Nykyinen suunnittelualueen hulevaden virtausnopeus on alempi kuin rakentamisen jälkeen, minkä vuoksi mitoitussateen kesto on pidempi. Mitoitussateen intensiteettinä käytettiin RATU-hankkeessa määritettyjä arvoja, joihin lisättiin ilmastonmuutoksen aiheuttama 20 %.

Taulukko 3-1. Suunnittelualueella muodostuvat vesimäärät ja virtaamat

	Pinta- ala (ha)	Valunta- kerroin	Sateen kesto (min)	Mitoitus- sade (l/s*ha)	Mitoitus- virtaama (l/s)	Kertymä (m ³)
Nykytila	10	0,05	15	150	75	67,5
Rakentamisen jälkeen	10	0,8	5	220	1 760	528

Suunnittelualueella muodostuva virtaama kasvaa huomattavasti ja imeytyspinta-ala vähenee rakentamisen jälkeen. Suunnittelualueen ja Pohjantien väliselle alueelle jäävälle suojaviheralueelle ei voida jatkossa enää ohjata hulevesiä, koska ei ole varmuutta mihin suojaviheralueelta vedet johtuvat.

Suunnittelualueella muodostuvat hulevedet on rakentamisen jälkeen johdettava Ritaväylän hulevesiviemäriin. Mahdollisessa liitospisteessä Pyydystien risteyksen jälkeen on 800B viemäriin kaltevuus 1 ‰, jolloin täyden putken virtaama on laskennallisesti noin 540 l/s. Hulevesiviemäriin valuma-alue on 75 ha ja valuma-alueella sijaitsee pääasiassa pientaloja sekä viherpinta-alaa. Tästä johtuen käytetään laskennassa pientä valuntakerrointa. Ritaväylän hulevesiviemäriin kapasiteetti on laskennallisesti jo nykytilanteessa täysi.

Taulukko 3-2. Ritaväylän Pyydystien jälkeisen 800B viemäriin laskennallinen kapasiteetti

	Pinta- ala (ha)	Valunta- kerroin	Sateen kesto (min)	Mitoitus- sade (l/s*ha)	Virtaama (l/s)	Lasken- nallinen kapasi- teetti (l/s)
800B viemäri	75	0,20	60	60	900	540

Taulukko 3-2 perusteella voidaan todeta, että suunnittelualueen hulevesiä on viivytettävä tonteilla ennen niiden johtamista Ritaväylän hulevesiviemäriin.

Kaavamääräykset

Hulevesien hallinnasta on suositeltavaa antaa kaavamääräyksiä. Suunnittelualueen hulevesiä tulee hallita sekä määrällisesti että laadullisesti. Määrällisesti hulevesiä voidaan hallita viivyttämällä niitä tonteilla ennen johtamista hulevesiviemäriin. Viivytyks voidaan toteuttaa hulevesikaseteilla tai vastaavilla maanalaisilla rakenteilla. Tarvittavaa viivytystilavuutta on mahdollista pienentää suosimalla tonteilla osittain vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Hulevesien laadulliseen hallintaan tulee kiinnittää huomiota, koska alueelle on tulossa pysäköintipaikkoja, joista kulkeutuu hulevesien mukana haitta-aineita. Pysäköintialueiden hulevesien laadulliseen hallintaan soveltuu esimerkiksi biosuodatusrakenteet, joka on useimmille haitta-aineille tehokkain käsittelyratkaisu. Biosuodatusrakenteissa vedet johdetaan imeytymään rakenteeseen, jossa on kasvukerroksen lisäksi kohteesta riippuen erilaisia suodattavia maakerroksia.

Suosittelavat kaavamääräykset:

- Tarvittava viivytystilavuus on 1m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden.
- Tonteilla on piha-alueista käytettävä 20 % vettä läpäisevää pintamateriaalia.
- Pysäköintialueiden pintavedet ohjataan biosuodatusrakenteisiin.

3.3.3 Kaupallinen selvitys

WSP Finland Oy on laatinut Ritaharjun asemakaavan muutoksen kaupallisen selvityksen. Selvityksen tarkoituksena on ollut arvioida Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan kaupallisia vaikutuksia. Arviointi on tehty nähtävillä olleeseen kaavaluonnokseen perustuen.

Asemakaavan kaupallisten vaikutusten arvioinnin pohjana ovat markkina-alueen nykyinen palveluverkko, osto-voima- ja liiketilatarvelaskelmat sekä asemakaavan mahdollistama kaupan rakentaminen. Lisäksi otetaan huomioon muut kaupan kehityshankkeet lähialueella.

Vaikutuksia selvitetään lähimarkkina-alueella sekä koko asemakaavan vaikutusalueella, jonne uudella kaupan rakentamisella voi olla vaikutusta. Asemakaavan muutoksella ei sen sijaan arvioida oleva merkittäviä vaikutuksia Oulun keskustaan, koska keskusta on koko seudun kaupallinen pääkeskus ja keskustapalveluiden määrä Ritaharjun suunnitelmissa jää vähäiseksi.

Selvityksen mukaiset kaupalliset vaikutukset on esitelty selostuksen kohdassa 5.4.4.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on muuttaa nykyiset toimistorakennuksia varten suunniteltujen toimitilakorttelien kaavamääräyksiä, niin että alueelle voidaan rakentaa monipuolisia palveluja.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 5.6.2018 § 262. Ennen kaavoittamisen aloittamista järjestettiin hakumenettely, jolla etsittiin toimijoita alueelle sopivien palvelujen rakentamiseksi. Yhdyskuntalautakunta päätti kolmen toimijan suunnitteluvarauksista 6.11.2018 § 501. Suunnitteluvarauksen saivat Motonet-liikkeen/BG-liikekiinteistöt Oy, Terwa kiinteistökehitys Oy, EF- training (Easy Fit). Suunnitteluvarauksen saaneet ovat laatineet viitesuunnitelmia alueen kaavoituksen pohjaksi.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- Yhdyskuntalautakunta
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Ritaharjun asukasyhdistys ry
- Kaijonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ alueidenkäyttösikö
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia/ kaukolämpö
- Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / liikenne
- Pohjois-Pohjanmaan museo

- Sivistys ja kulttuuripalvelut: liikuntatoimi, nuorisotoimi, kulttuuriasiainkeskus, opetustoimi
- Fingrid Oyj
- DNA Oyj
- Telia Oyj
- Elisa Oyj
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
- Oulun yrittäjät
- BusinessOulu
- Oulun seurakuntayhtymä
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Rakennusvalvonta
- Konsernipalvelut yhteisötoiminta
- Kempeleen kunta

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Vireilletulosta on ilmoitettu viranomaiselle sekä muille yhteisöille sähköpostille ja muille osallisille kirjeellä, jonka mukana lähetettiin 28.5.2018 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 12.6 – 10.7.2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide ja kaksi lausuntoa.

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 17.1–17.2.2020 MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Asemakaavaluonnoksesta esitettiin neljä mielipidettä ja neljä lausuntoa.

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 5.2.2020.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 17.4–18.5.2020 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Asemakaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa, joissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä ovat olleet edustettuina Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista kaavoituksesta asemakaava-arkkitehti, kaavoitusarkkitehti projektipäällikkönä, yleiskaavasunnittelija, maisemaarkkitehti; katu- ja vierhpalveluista liikenneinsinööri; maa- ja mittauksesta kaupungin geodeetti, tontti-insinööri, maanmittausteknikko; rakennusvalvonnasta tarkastusarkkitehti, Oulun seudun ympäristötoimesta ympäristötarkastaja, BusinessOulusta asiakkuuspäällikkö sekä edustajat yhteistyökumppaneiden yrityksistä: Motonet-liikkeet/BG-liikekiinteistöt Oy, Terwa kiinteistökehitys Oy ja EF- training.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus sekä Pohjois-Pohjanmaan museo antoivat lausunnot asemakaavaluonnoksesta. Pohjois-Pohjanmaan museo antoi lausunnon myös asemakaavaehdotuksesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vahvistaa Ritaharjua aluekeskuksena monipuolistamalla sen palvelutarjontaa ja lisätä alueen työpaikkoja. Tavoitteena on löytää alueelle, asumisen lähelle sopivia toimintoja esimerkiksi kauppaa, terveyspalveluja, hyvinvointipalveluja, liikuntapalveluja, polttonesteiden jakelua tai ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantoa. Nykyisenlaisille asemakaavassa toimistorakennuksille osoitetuille tonteille ei ole ollut kysyntää. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on noudattaa Uuden Oulun yleiskaavan yhdyskuntarakennetta ja mm. sen osa-alueita, viherrakennetta ja viheryhteyksiä. Uuden Oulun yleiskaavassa kaavoitettava alue on osoitettu keskustoimintojen alueeksi.

4.4.2 Esitetyt mielipiteet, lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide ja kaksi lausuntoa.

Ritaharjun asukasyhdistys ry:n mielipide 10.7.2018

Mielipide referoituna: Ritaharjun asukasyhdistyksen mielipiteessä pidetään alueen kaavamuutosta positiivisena asiana. Mielipiteessä todetaan, että Ritaharjun asuinalue on kasvanut nopeasti eivätkä alueen palvelut ole pysyneet perässä. Alueen koulusta on tullut maan suurin. Asukasyhdistys on tehnyt alueen asukkaille kyselyn, jossa on kysytty: *"Millaisia palveluja haluaisit ehdottomasti löytää asuinalueeltasi?"* Kyselyn perusteella Ritaharjun asuinalueelle kaivataan eniten terveystilaa, yhteisötilaa mm. kolmannen sektorin toimijoille, apteekkia, hammashoitola, neuvolaa, ravintolaa, koiranpuistoa ja polttoaineen jakeluasemaa. (tärkeysjärjestyksessä). Ritaharjun nuoret (Ritaharjun väestössä 0-15 vuotiaisten osuus on noin 40%) saman kyselyn perusteella haluaisivat vapaa-ajan kokoontumistilaa, pyöräilyradan ja muita liikkumismahdollisuuksia ja sekä kaipaavat turvallisuutta alueelle.

Palautteiden perusteella Ritaharju tarvitsisi asukastuvan kaltaisen paikan, jossa väki voi kokoontua sekä päiväaikaan että iltaisin ja viikonloppuisin. Nykyään seurakunnan ja asukasyhdistyksen näyttää olevan vaikea järjestää sellaista, koska mm. Ritaharjun koulu ja nuorisotila ovat kovassa käytössä. Haluamme saada asukkaille, yhdistykselle, seurakunnalle ja muille toimijoille yhteistilaa, joka olisi mahdollista käyttää monipuolisesti eri ryhmien tarpeiden mukaisesti. On toivottu, että tämä otetaan huomioon tämän alueen suunnittelussa.

Kaupungin tavoitetta tukea yritystoimintaa pidetään hyvänä, mutta toivotaan että alueen erityispiirre nuorten kaupunginosana otetaan suunnittelussa huomioon. Lähitulevaisuuden haasteena pidetään paikallista nuorisotyöttömyyttä ja toivotaan että suunnitelmiin kirjoitetaan, että tulevalle yritystoiminnalle annetaan suosituksena paikallisten nuorten työllistymisen tukeminen.

Lisäksi ollaan huolestuneita liikennemäärien kasvusta ja siitä aiheutuvasta asumisviihtyvyyden heikkenemisestä, kun Ritaharjuun on vain kaksi sisään- ja ulospääsymahdollisuutta. Tulisi arvioida tarvitaanko alueelle uusi sisään-tuloväylä. Suunnittelussa tulisi ottaa huomioon alueen liikenneympäristö sitä kehittäen.

Vastine: Asemakaavaluonnoksen käyttötarkoituserkinnät: kaupan suuryksikkö (KM-1), liikerakennusten kortteli-alue, (KL) ja toimitilarakennusten kortteli-alue (KTY-1), mahdollistavat rakennettavan alueelle monipuolisia kaupan ja palvelujen tiloja. Kaavaa on laadittu yhteistyössä alueen tulevien toimijoiden kanssa. Yhteistyökumppaneiden tavoitteena on rakentaa tiloja liikunta- ja terveystilalle ja muilla lähipalveluilla, päivittäistavara-kaupalle, ravintolalla, erikoistavara-kaupalle sekä polttoaineen jakelu- ja muille autoilijan palveluille. Palvelujen tarkempi luonne ja sijoittuminen määrittyvät tontinluovutus päätösten yhteydessä.

Ritaharjun liikenneverkko on pääosin rakennettu eikä sitä voida tällä asemakaavalla muuttaa.

Fingrid Oyj: lausunto 28.6.2018

Kiitämme lausuntopyynnöstänne. Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Vastine: Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja toteaa lausunnossaan 25.6.2018, rakennettu kulttuuriympäristön osalta: "Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista Ritakumpu ja Pyydystien asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta."

Pohjois-Pohjanmaan museon edustaja toteaa lausunnossaan 2.7.2018, arkeologisen kulttuuriperinnön osalta: "Alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla tältä osin ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavahankkeesta yleensä."

Vastine: Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

Asemakaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot

Asemakaavaluonnoksesta esitettiin neljä mielipidettä ja neljä lausuntoa.

Mielipide 1, alueen asukkaan mielipide

Hei.

Olen viime vuonna ostanut asunnon Talatie 17 kerrostalosta 4.kerroksesta. Juurikin sillä että näkymä ikkunoistani ja parvekkeeltani on metsä. Metsä joka nyt onkin kaavoitettu liiketilojen käyttöön. Toki ymmärrettävää, että palveluille on tällä tarvetta ja kaupungille tuo arvoa enemmän vuokratuloina entä metsänä. Ja ymmärrän että vain me asukkaat arvostamme tuota aluetta ulkoilualueena ja maisemana.

Joudun kuitenkin valittamaan tästä tutustuttuani asemakaavaan tarkemmin, sillä en voi ymmärtää sitä, että osalle rakennuksista on annettu kerroskorkeudeksi kolme kerrosta. Minun taloni kohdalla uusien rakennusten korkeudeksi on annettu tuo 3 kerrosta, joten totta kai herättää erityisesti minussa närkästystä. Ettehän te voi antaa lupaa rakentaa korkeita halleja peittämään meidän näkymää. Ritaharju on kuitenkin ollut luonnon ympäröimä asuinalue jossa ei massiivisia rakennuksia ole ollut. Uusi koulukin sulautuu hyvin ympäristöönsä. Joten mielestäni myös näillä teidän uusilla liiketiloilla täytyisi kunnioittaa tätä alueen harmoniaa ja pitää rakennukset matalana ja maisemoida niiden ympäristöt vehreäksi. Eikö muka riitä, että myös tontin pohjoispäässä saisi olla maksimissaan kaksi kerroksisia tiloja?

Vastine: Kolmikerroksisten rakennusten kortteli 101 jätetään tässä vaiheessa pois asemakaavaehdotuksesta.

Mielipide 2, alueen asukkaan mielipide

Hei, tämä palaute koskee Ritaharjun Ritakummun ja pyydystien asemakaavan muutosta (564-2373).

Asun alueen viereisessä kerrostalossa ja mielestäni nykyiset palvelut ovat alueella hyvät, läheltä löytyy ruoka-kauppa ja Ideaparkin-kauppakeskuksesta runsaasti erilaisia palveluita. Mielestäni Ideaparkin-kauppakeskuksesta löytyy vielä tilaa uusille yrityksille ja kannattaisin vaikka Ideaparkin yhteyteen lisärakentamista (eteläpuolelle tai pohjoispuolelle raitotien varteen), nykyisillä parkkipaikoilla tuntuu tila riittävän niin ei tarvi parkkipaikkojakaan juuri lisätä.

Myös tämä uusi kauppa-alue tulee mielestäni liikenne järjestelyllisesti väärään paikkaan (jos asiaa ideaparkiin ja tälle uudelle alueelle, joutuu kulkemaan monen mutkan kautta, ei ole suoraa reittiä edes kävelijöille) ja tulee häiritsevästi lisäämään liikennettä nyt jo aamu vilkkaalle Ritaväylälle.

Sitten palautetta suoraan asemakaavalle:

Nykyisen puuston säilytys ensisijaisesti ja jos rakennusvaihe käynnistyy niin vain rakennettavalta alueelta tiellä olevat puut pois, ei kerralla aavaksi koko aluetta.

Nykyinen vanha varmaankin navettarakennus (pyydystien varressa) tulisi säilyttää (ja suojella) joka tapauksessa, se muistuttaa mukavasti Suomen maaseudusta ja on hieno maamerkki, näkyvällä paikalla eikä haittaa juurikaan maankäyttöä. Sen käyttötarkoitukseksi voisi suunnitella esimerkiksi kesä ajaksi museota, kahvilaa tai vaikka jotain yritystoimintaa, mitään estettä rakennuksen ympärivuotiselle käytölle ei ole. Myös rakennuksen etelä puolelle muutama parkkipaikka väliin ennen mahdollisia uusia liike rakennuksia.

Polttoaineen jakelupiste on tavallaan hyvä, mutta ne jotka polttoainetta tarvitsevat, yleensä käyvät asioilla kauempanakin niin en näe uutta jakelupistettä tarpeelliseksi. Myös jakelupisteitä ja monia kauppoja löytyy lähietäisyydeltä, monen päivittäisen matkan varrelta esim. linnanmaa ja rusko.

Itse ehdottaisin koko yritystoiminta asemakaavan kumoamista ja alueen muuttamista puistomaiseksi maastoon sulautuvaksi hirsitaloalueeksi. Niin että pieniä polkuja kulkisi metsässä, mäntymetsän väristen hirsitalojen joukossa ja talotkin olisivat tavanomaista harvemmassa, niin että nykyisen puuston pystyy säilyttämään ja sulautuvat metsään. Lisäksi vanha navettarakennus tai koko pihapiiri muistuttamassa maaseudusta.

Vastine: Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava. Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualueen pääkäyttötarkoitukseksi on määritelty keskustoimintojen alue, aluekeskus (C-1). Alue varataan useampaa suuraluetta palve-

leville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on toteuttaa yleiskaavaa. Ainoastaan asuminen ei sovi suunniteltaville korttelialuille valtatie melun takia. Kaavan tässä vaiheessa jätetään kuitenkin pohjoisin osa korttelista 101 pois kaavamuuosalueesta.

Mielipide 3, alueen asukkaan mielipide

Hei, esitän huomatuksen ja mielipiteen Ritakummun ja Pyydystien suunnitellusta kaavasta.

Voimassa olevassa asemakaavassa perustellaan korttelien 100 ja 101 4. kerroksinen rakentaminen melun suojaamisella. Kaavassa rakennukset ovat rakennettu järkevästi jonoon yhtenäisesti suojaamaan Ritaharjua melulta.

Uudessa kaavaehdotuksessa rakennukset saavat olla 1-3. kerroksisia ja harjakorkeus taisi olla määräävä tekija eli vain 8 metriä, siis käytännössä ei juuri 2 kerroksista omakotitaloa korkeampaa vaadita. Ne eivät melulta suojaa. Eikä rakennuksia tarvitse rakentaa jonoon, erityisesti kaavan 101 korttelin alueelle on suora yhteys moottoritiele rakennettavien talojen välistä. Tämä tarkoittaa sitä, että melu saa vapaasti kulkeutua Ritaharjuun. Miten on mahdollista, että aiempi kaava nimenomaan suojeli melulta ohjaten rakentamaan 4. kerroksisia ja yhteen jonoon. Uusi kaava erityisesti 101 korttelissa tuhoaa tämän periaatteen täydellisesti. Moottoritien melusta ei mainita uudessa kaavassa mitään! Kummassakin kaavassa on vihersuoja-alue sekä meluaita. Näillä argumenteilla ei voida perustella, että melu ei lisäänty alueelle. Melu tulee lisääntymään valtavasti alueella, eikä tämä lapsiperheiden suosikkialue ole enää sen jälkeen niin mukava ja houkutteleva paikka asua. Kaupungin täytyy nyt kaavoituksella varmistaa se, että melu ei tuhoa Ritaharjun asuinalueita ja sen viihtyvyyttä.

Jo nyt kesän 2019 aikana tehtyjen moottoritien levennyksen, ramppien, metsän hakkuun ja meluvallien rakentamisen tms. seurauksena moottoritien melu nousee esim. Ritävylällä, Klippiatilla, Loukkureitillä ja Paulareitillä erittäin häiritseväksi kohinaksi. Melu kantautuu jopa aluetta halkoville hiihtoladuille kauas metsän siimeksiin. En tiedä mitä kesän 2019 ja syksyn aikana on rakentamisessa moottoritien aikana tapahtunut, mutta moottoritien melun määrä on kasvanut valtavasti koko Ritaharjun alueelle. Käykääpä vaikka alueella asia toteamassa. Ja tämän kaavan myötä se vielä tulee kasvamaan! Tähän täytyy kaupungin puuttua. Kuinka on mahdollista, että kaavaluonnoksen yhteydessä ei ole tehty meluselvitystä alueelle eikä uudessa asemakaavaluonnoksessa melusta mainita mitään, vaikka moottoritietä suojaava metsä hakataan käytännössä kaljuksi ja rakennettavien rakennusten korkeutta tiputaan 4 kerroksisesta 1-3 kerroksisiin käytännössä 8 metrin rakennuksiin ja nekin vain tien puolelta. Takapuoli rakennuksesta voi olla matalampi kuin 8 metriä. Missä on melulta suojaava vaikutus??? Melulla on kuitenkin erittäin paljon vaikutuksia ihmisiin ja asuinympäristön mukavuuteen. Toivon, että kaupunki ottaa uutta kaavaa laatiessa moottoritien meluntorjunnan huomioon kaikkien ritaharjulaisten hyväksi ja muuttaa kaavaa siltä osin paremmin melua torjuvaksi.

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 18.2.2008 § 19 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 564-1941). Siinä suunnittelualueelle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) sekä erillinen koko aluetta palveleva autopaikkojen korttelialue (LPA-4). Tonteille ajo on osoitettu pysäköintialueen ja tonttikatujen kautta. Valtatie puoleiset tontin osat tulee rakentaa neljäkerroksisina suojaamaan aluetta melulta. Ritävylän varren rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni. Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä 39 000 kerrosalaneliometriä. Valtatie ja kortteleiden väliin on osoitettu suojaviheralue ja meluvalli.

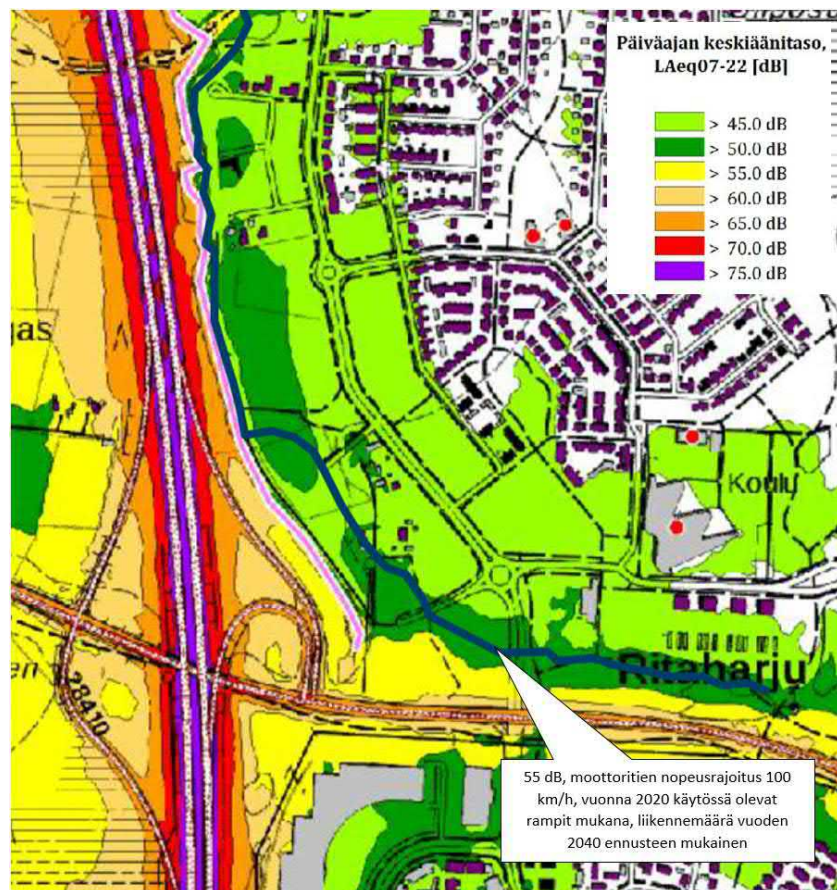
Vastine:

Moottoritien ja Raitotien liikennemelusta on laadittu melulaskelmia muun muassa moottoritien tiesuunnittelun yhteydessä. Lisäksi melu on arvioitu Oulun kaupungin meluselvitys vuonna 2017 -hankkeessa, joka on ollut ympäristömeludirektiivin (202/49/EY) mukainen selvitys, ja se on tehty nykyliikennemäärällä eli selvityksen aikaisella, vuoden 2017 liikenteellä. Siinä ei ole huomioitu vuonna 2019 käyttöön otettu ramppia Kuivasrannan kohdalla. Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) on annettu melutason ohjearvot, ja päiväajan ohjearvo on 55 dB.

Oheisessa kuvassa on ote edellä mainitusta kaupungin meluselvityksestä Ritaharjun kohdalta. Siihen on lisätty tummansininen viiva, joka kuvastaa vuodelle 2040 ennustetun liikenteen aiheuttamaa 55 dB melukäyrää. Molempien laskelmien perusteella asuinalueille ei kantaudu ohjearvojen ylittävää melua. Asemakaavamuutoksen myötä Raitotiellä ja Ritävylällä kasvavan liikenteen aiheuttama liikennemelun kasvu on pieni, sillä ajonopeudet ovat

alhaisia. Näissä laskelmissa ei ole huomioitu moottoritien ja Ritaväylän väliin suunniteltuja rakennuksia, jotka käytännössä jonkin verran rajoittavat melun leviämistä. Niissä ei myöskään ole huomioitu alueella olevaa puustoa.

Yöajan melualueet ovat suppeammat, koska liikennemäärä on huomattavasti päiväaikaa pienempi. Tarkasteluissa on todettu, että päiväajan melu on määrävämpi kuin yöajan, vaikka yöajan melun ohjearvo on päiväaikaa pienempi.

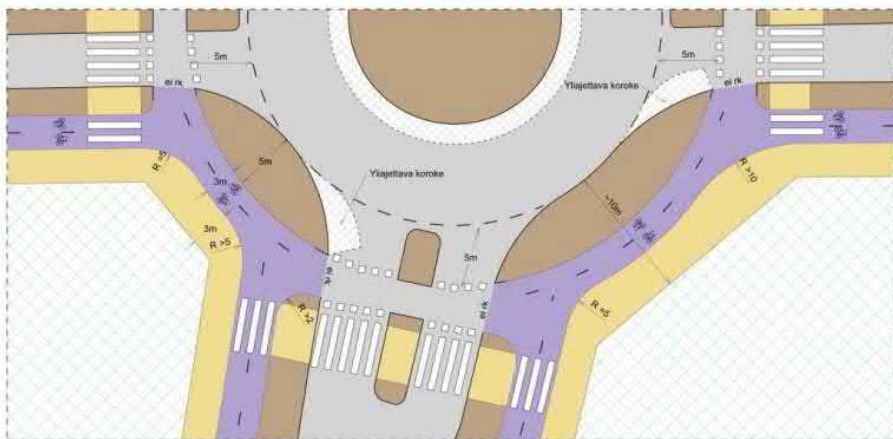


Mielipide 4, Oulun polkupyöräilijät ry:n mielipide

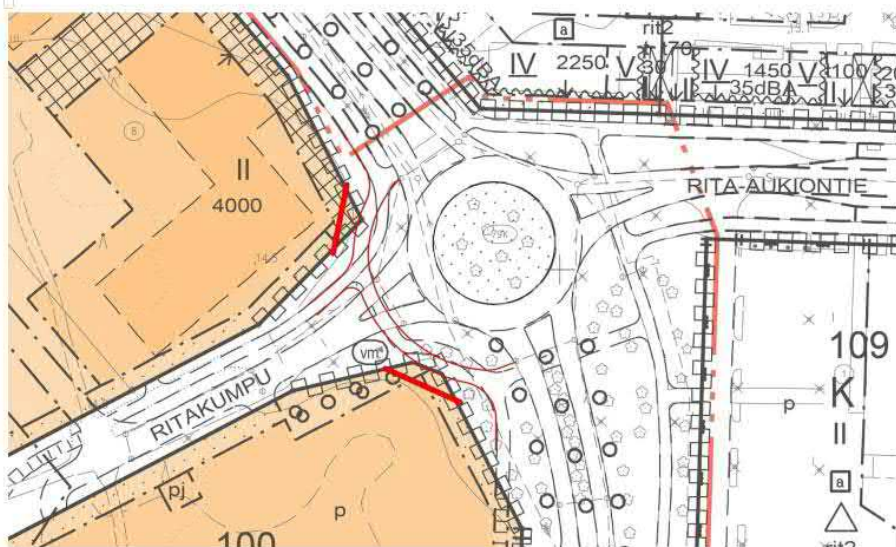
Olemme tutustuneet nähtävillä olevaan asemakaavan luonnokseen. Pidämme asemakaavan muutoksen peruslähtökohtaa hyvänä, koska se tuo palveluja asuntoalueen läheisyyteen polkupyörällä tavoitettavalle etäisyydelle. Asemakaavan selostuksen liitteenä olevat asemapiirroksat viittaavat puolestaan siihen, että asemakaavaan otetut uudet pysäköintinormit tuottavat hyvätasoisia polkupyöräiden pysäköintijärjestelyjä myös liikkeiden tonteille.

Ritaväylän, Ritakummun ja Rita-aukiontien kiertoliittymälle on voimassa olevassa kaavassa varattu liian ahdas katualue. Ahtaasta katualueesta johtuen kiertoliittymä on pyöräilijän kannalta ajolinjoiltaan hankala ja pyöräilijä kohtaa autoliikenteen vaarallisen terävässä kulmassa. Kiertoliittymää kiertävän pyörätien tulisi myös olla pyöreä muodoltaan, jotta pyöräilijä kohtaa autoliikenteen helpon havainnoinnin turvaavassa 90 asteen kulmassa.

Kun kyseessä olevan liittymän kaksi neljänestä on vielä rakentamattomia, on tässä asemakaavan muutoksessa nyt hyvä mahdollisuus korjata tilanne näiltä osin. Verrattain vähäisillä viesteillä kortteleiden 89 ja 100 nurkkauksissa tehdään mahdolliseksi liittymän korjaaminen toimivammaksi ja turvallisemmaksi seuraavan peruskorjauksen yhteydessä



Kuva 1: Ote Helsingin kaupungin pyöräliikenteen suunnitteluohjeesta, kuva 139 "Pyöräliikenteen kiertotila suunnitellaan ympyrän muotoiseksi"



Kuva 2: Ehdotus muutoksiksi kortteleissa 89 ja 100

Vastine: Risteysalueen länsiosaa voidaan muotoilla mielipiteessä esitetyllä tavalla.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunto

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

Ympäristö ja luonnonvarat –vastuualue, Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa nykyinen toimitilarakennusten korttelialue (KTY) vastaamaan paremmin Uuden

Oulun yleiskaavassa osoitettua käyttötarkoitusta (keskustoimintojen alue, aluekeskus C-1) ja tavoitteita. C-1 yleiskaavamääräyksen mukaan "alue varataan useampaa suuraluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille." Pohjantien ja Raitotien risteysalueen vähittäiskaupan suuryksiköiden alueelle (kma) on mahdollista osoittaa enintään 120 000 k-m² vähittäiskaupan suuryksikkö.

Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta vähittäiskaupan suuryksikölle 6 000 k-m², muulle liikerakentamiselle 10 500 k-m² ja toimitilarakentamiselle 15 100 k-m² eli yhteensä 31 600 k-m².

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta suunnittelualueella on 39 000 k-m², joten vähäisempi rakennusoikeus omalta osaltaan kompensoi hieman muuttuvan käyttötarkoituksen mukaista lisääntyvää liikennettä. Vaikka asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen, olisi osallisten tiedonsaannin vuoksi hyvä liittää asemakaava-aineistoon yleiskaavan kaupallinen selvitys, jossa kaupan vaikutuksia on arvioitu asemakaavaa tarkemmin ja laajemmin.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) osalta ELY-keskus muistuttaa, että kaikki VAT:et ovat tasavertaisia. Vaikka osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan hankkeen toteuttavan erityisesti tavoitetta 1 eli toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tulee hankkeissa yhtä lailla huomioida muutkin tavoitteet, kuten tavoite 4 eli elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat. Tavoitteessa todetaan mm. seuraavaa: "Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta." Samoin tavoitteessa 3 todetaan heti ensimmäisessä kohdassa, että "varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin". Tulviin ja sään ääri-ilmiöihin on kaavassa varauduttu erillisen hulevesiselvityksen ja sen perusteella annettujen kaavamääräysten ja -varausten muodossa.

Kaava-alue on nykytilassaan pääosin rakentamatonta metsäistä ympäristöä. Nykyisen asemakaavan vahvistamisesta on kulunut yli kymmenen vuotta, minä ajanjaksona mm. tiedot maankäytön vaikutuksista ilmastonmuutokseen ja viherrakenteen merkityksestä ihmisen terveyteen ja viihtyvyyteen ovat merkittävästi lisääntyneet. Kaavaratkaisussa ja vaikutusten arvioinnissa ei kuitenkaan käsitellä ilmastovaikutuksia tai vaikutuksia viherrakenteeseen ja ekologiin yhteyksiin. ELY-keskus suosittelee, että myös nämä teemat nostettaisiin kaavamuutoksen yhteydessä esille sekä tavoitteissa että vaikutusten arvioinnissa.

Luontoselvitys on kasvillisuuden ja luontotyyppien osalta riittävä. Varsinaista linnustonselvitystä ei ole tehty tässä yhteydessä eikä myöskään voimassa olevan asemakaavan (2008) valmistelun yhteydessä. Kaava-alueen elinympäristöjen laatua on arvioitu linnuston kannalta. Luontodirektiivin IV-liitteen lajien potentiaalisia elinympäristöjä on arvioitu luontoselvityksessä.

ELY-keskus katsoo, että tehdyn selvityksen perusteella voidaan arvioida kaavan merkittävimpiä luontovaikutuksia lukuun ottamatta vaikutuksia lepakoille tärkeisiin alueisiin mukaan lukien lisääntymis- ja levähdyspaikat, joiden hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla kielletty. Luontoselvityksessä todetaan seuraavaa: "Selvitysalueen metsätiet ja talojen piha-alueet voivat kuulua Oulussa esiintyvän pohjanlepakon saalistusalueisiin. Lepakojen lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin kuuluvat vanhat talot ja tallit. Ei voida sulkea täydellä varmuudella mahdollisuutta pois, että selvitysalueella jäljellä oleva talli yms. rakennukset olisivat lepakoiden käyttämiä." Myöskään voimassa olevan asemakaavan yhteydessä ei lepakoitten eikä muiden luontodirektiivin IV(a)-liitteen lajien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ole selvitetty. ELY-keskus esittää, että luontoselvitystä täydennetään lepakoitten lisääntymis- ja levähdyspaikkojen selvityksellä.

Luontoselvitys on päivätty 5.10.2018. Seuraavana päivänä, 6.10.2018, tehtiin näköhavainto liito-oravayksilöstä Ahvenojalla, joten se ei ole ollut luontoselvityksen tekijöiden tiedossa. Havaintopaikan etäisyys kaava-alueelle on vähän yli 2 km linnuntietä. Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella on liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä, mutta sen esiintymistä pidetään epätodennäköisenä mm. huonojen kulkuyhteyksien vuoksi. Liito-oravan liikkumista alueiden välillä ei kuitenkaan voi esitettyjen tietojen perusteella sulkea pois. ELY-keskus esittää, että liito-oravan esiintyminen kaava-alueella tarkistetaan maastossa lajille soveltuvista ympäristöistä.

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue

Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomauttamista Ritaharjun asemakaavamuutosluonnoksesta

Vastine: Asemakaavasta laaditaan kaupallinen selvitys ja selostusta täydennetään yleiskaavan kauppaa koskevien ratkaisujen kuvaamisella.

Tarkennetaan kaavan lähtötietoja ja tavoitteita koskien alueen viherrakennetta. Tarkistetaan maastokäynnein mahdollinen liito-oravan ja lepakoiden esiintymistä alueella.

Tarkennetaan kaavan vaikutusten arviointia koskien luonnonympäristöä ja viherrakennetta.

Lausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Ritaharjun kaupunginosassa Ritakummun ja Pyydystiet koskeva asemakaavan muutos ja tonttijako (kaavatunnus 56-2373). Muutoksen tavoitteena on monipuolistaa Ritaharjun palveluja ja muuttaa aluetta paremmin vastamaan tonttikysyntää. Tämä lausunto koskee rakennettu kulttuuriympäristöä.

Korttelit sijoittuvat moottoritien (vt 4) ja Ritaharjun asuinalueen väliin. Voimassa olevassa asemakaavassa (v.2008) korttelit on varattu KTY-/toimitilarakentamisen kortteleiksi, jonka vt4 vastaan LPA-4/aluetta palveleva paikoituskorttelit ja ET/suojametsä toimivat puskureina. Kaavamuutoksen pohjalla on laaditut viitesuunnitelmat kortteleihin 100 ja 89 kolmen palvelun tarjoajan/toimijan tarpeiden mukaan. Toiminnot lisäävät alueen palveluja merkittävästi alueellisesti mutta myös seudullisesti Oulun pohjoispuoliselle alueelle suunnattuna. Rakennusalat on määritelty aikaisempaa tarkemmin suojaamaan vt-4 suunnasta tulevaa meluhaittaa vastaan. Kortteleiden osoitettua käyttöä muutoksessa on myös tarkennettu. Kortteliin 100, on osoitettu KM-1/liikerakennusten kortteliksi, johon saas sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö (2-kerroksisena), mutta ei päivittäistavaraa. Korttelissa 89, käyttö on osoitettu KL-/liikerakennusten kortteliksi, 2-kerroksisena ja kortteli 101 on osoitettu KYTY-1/toimitilarakennusten kortteliksi, jossa 3-kerroksisuus on mahdollista.

Kaavamuutosalueella ei ole kulttuuriympäristön arvokohteita Alueen on yksi lunastettu omakotitalo sekä metsä on kaksi erillistä, vanhaa pihapiiriä, joilla ei katsota olevan rakennushistoriallista arvoa. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista Ritakummun ja Pyydystien asemakaavamuutoksen ja tonttijoien luonnoksesta rakennetun kulttuuriympäristön kannalta.

Vastine: Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

Lausunto 3, Fingrid Oyj:n lausunto

Kiitämme lausuntopyynnöstänne.

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä.

Vastine: Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

Lausunto 4, Telia Finland Oyj:n lausunto

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen.

Vastine: Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.

Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt asemakaavan tarkennukset

Ehdotusvaiheessa kaavaa rajattiin käsittämään Raitotien ja Pyydystien välinen alue mukaan lukien Pyydystie koskien niitä korttelialueita, joilla oli suunnitteluvaraus. Korttelin 101 pohjoisosalle ei ole suunnitteluvarauksia ja sen käyttötarkoitusta voidaan harkita myöhemmin.



Asemakaavan luonnoskartalla esitetty uusi rajaus

Asemakaavakartalle tehtiin mielipiteiden perusteella tarkennuksia Ritaväylä – Ritakumpu risteyksen katualueeseen. Risteyaluetta muotoiltiin jalankulkijan ja pyöräilijän kannalta turvallisemmaksi muuttamalla jalankulku- ja pyörätien linjausta ja viistämällä tontteja.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta tehtiin luontoselvitykseen täydennykset liito-oravan ja lepakoiden esiintymisen selvittämiseksi. Liito-oravaa eikä lepakkoja ei löytynyt suunnittelualueelta. Asemakaavaselistukseen tehtiin täydennyksiä lähtötietoihin ja vaikutusarviointeihin luontoa ja kauppaa koskeviin osiin.

Teknisluonteisia tarkennuksia tehtiin sähköverkkoa ja mainostornia koskeviin asemakaavamerkintöihin ja –määräyksiin. Kaavamääräyksiin lisättiin myös sulfidimaaselvityksiä koskeva kohta.

4.4.3 Ehdotuksesta esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia.

Lausunto 1, Telia Finland Oyj:n lausunto

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotukseen.

Vastine: Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä asemakaavaan.

Lausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Ritaharjun kaupungin osassa, kortteleita 100 ja 101, Ritakummun ja Pyydystien asemakaavan muutoksen ehdotus (kaavatunnus 564-2373). Tavoitteena on vahvistaa Ritaharjua aluekeskusta monipuolistamalla palveluntarjontaa toimistorakentamisen sijaan sekä lisätä alueen työpaikkoja.

Pohjantien välittömän läheisyyteen, Ritakummussa sijainneen Ritaharjun kantatilan viimeisetkin rakennukset, ovat jämmässä rakentamisen alle. Rakennuksien ei katsottu omaavan erityisiä kulttuuriympäristön arvoja. Raitiotien ja 4-tien liikennealueiden sekä eteläpuolen palvelualueen läheisyyteen soveltuva kaupanyksiköiden sijoittaminen täydentää alueen palvelujen tarjontaa. Alue on merkitty yleiskaavassa kaupan suuryksiköiden kehittämisalueeksi, joka on hyvin saavutettavissa ja tarjoaa palveluja sekä alueellisesti että seudullisesti. Muutosalue on liikenteen melualueetta, kaupan ja liiketoimintojen sijoittamisella asumisen ja liikennealueen väliin parantaa Ritaharjun asumisviihtyisyyttä. Kolmimääräyksissä on kiinnitetty huomiota piha-alueiden ja sisäänkäyntien edustavuuteen Ritaharjuntien puolella sekä viihtyisyyteen etenkin kevyen liikenteen näkökulmasta. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole huomauttamista Ritakumpu ja Pyydystien asemakaavamuutoksen ehdotuksesta.

Vastine: Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä asemakaavaan.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 5.6.2018 § 262.

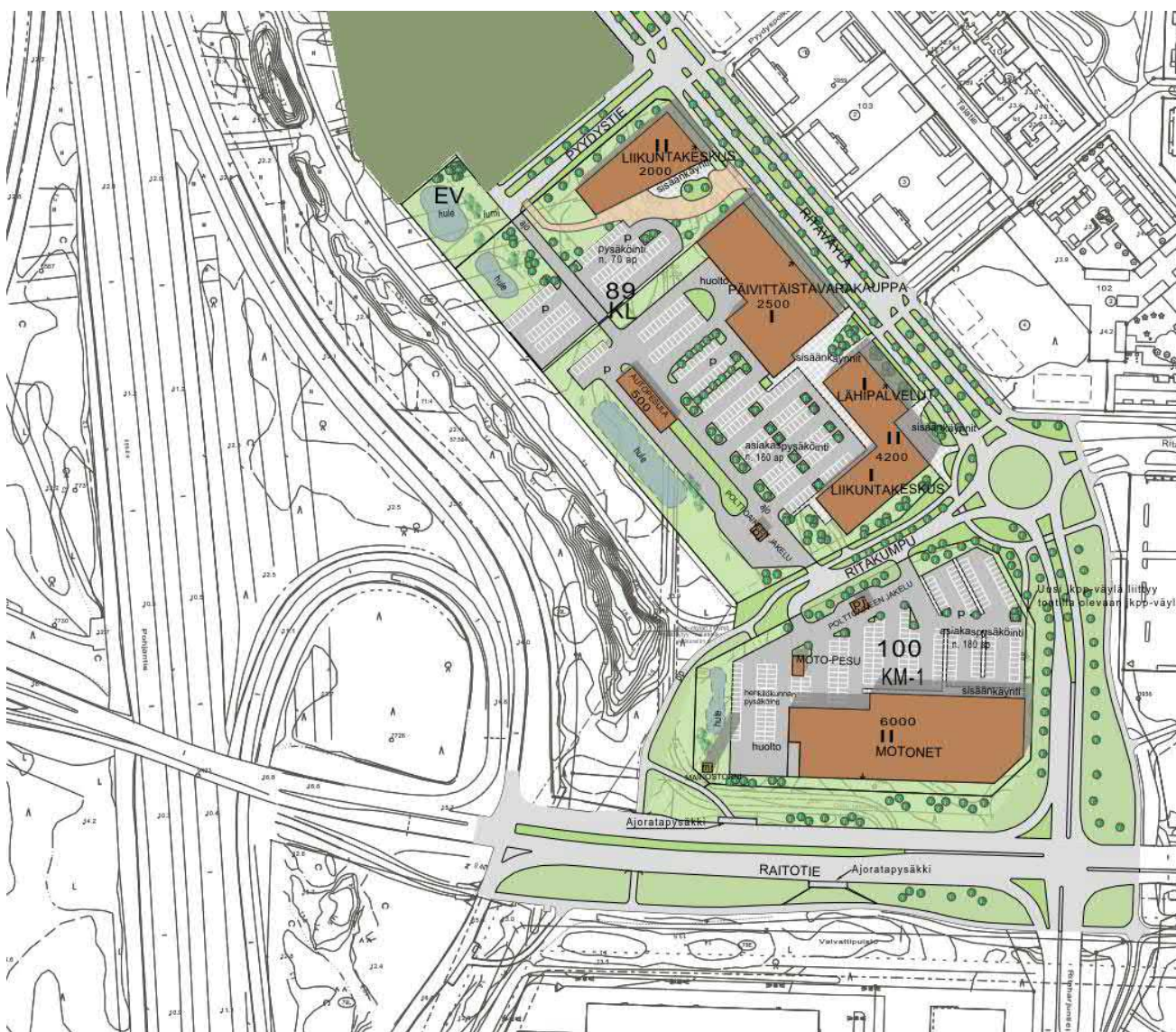
Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston/kaavaluonnoksen 14.1.2020 § 10 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 14.4.2020 § 193 julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavoitettava alue on osa Ritaharjun keskustaa sijoittuen keskeisesti yhdyskuntarakenteeseen. Asemakaavalla muutetaan toimitilakorttelialueita kaupan, liiketilojen ja palvelujen käyttöön. Korttelialueet sijoittuvat Ritaväylä -kokoojakadun varteen ja niille on ajoyhteys Ritaväylän poikkikaduilta Ritakummulta ja Pyydystieltä. Rakennukset sisäntulopihoineen sijoittuvat Ritaväylän varteen vastapäätä asuinkerrostalojen riviä. Pysäköinti tulee pääosin korttelien takaosaan asuntoalueelta katsottuna, rakennusalueiden ja moottoritien suojaviheralueen väliin. Alueelle voidaan rakentaa vähittäiskaupan suuryksiköitä, päivittäistavarakauppaa, muita liike- ja palvelutiloja, toimitiloja mm. toimistoja ja työtiloja, joista ei aiheudu haittaa asuinympäristölle. Lisäksi alueelle voidaan rakentaa polttoaineen jakeluasemia.



Kuva 24, kaava-alueen havainnepiirros

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa on osoitettu korttelin 100 vähittäiskaupan suuryksikölle rakennusoikeutta 6000 kerrosalaneliometriä, liikerakennusten korttelialueen 89 rakennusoikeus on yhteensä 9200 kerrosalaneliometriä. Korttelihin saa rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia.

Pysäköintialueiden mitoituksesta määrätään korttelissa 89

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasta:

- paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ja toimitilat 1 ap / 50 k-m²

- muu erikoiskauppa sekä päivittäistavarakauppa 1 ap / 25 k-m²

Alueelle on osoitettava polkupyöräpaikkoja seuraavasti:

paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ja toimitilat 1 pp / 150 k-m²

muu erikoiskauppa sekä päivittäistavarakauppa 1 pp / 50 k-m²

Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja ne on sijoitettava rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.

Vähintään 30 % paikoista tulee olla katettuja.

Korttelissa 100 tulee varata yksi autopaikka 35 kerrosalaneliometriä kohti ja yksi polkupyörän pysäköintipaikka sataa viittäkymmentä kerrosalaneliometriä kohti.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan muutosalueen lähiympäristö on jo pääosin rakennettu ja esimerkiksi katualueet korkeatasoisesti toteutettuja. Asemakaavan muutosalueella uusi rakentaminen sijoitetaan rajaaman Ritaväylän katutilaa määräämällä asemakaavassa rakennusalueiden sijoittumisesta. Asemakaavassa annetaan määräyksiä rakennusten sisääntulopihojen sijoittamisesta Ritaväylän varteen, sisääntulopihojen istutuksista, katoksista ja pintamateriaaleista. Lisäksi annetaan määräyksiä pihojen jäsentelystä, varastoinnin ja huoltopihojen sijoittelusta ja laadusta sekä julkisivujen aukotuksesta, värityksestä ja rakennusten vähimmäiskorkeuksista.

Kaavakartalla on lisäksi esitetty koko alueen yhteisen mainostornin paikka ohjeellisena, sekä istutettavat tontin osat ja osat joilla tulee säilyttää tai istuttaa puita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavan muutoksella kortteli 101 jakautuu kahteen osaan kortteliksi 101 ja kortteliksi 89. Korttelia 100 suurennetaan länteen päin.

Kortteli 100 käsittää yhden tontin, jonka asemakaavamerkintä on KM-1: Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa kaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Lisäksi korttelialueella saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Tontille ajetaan Ritakumpu- kadun kautta. Tontin länsireuna on varattu hulevesien viivytykselle ja istutettavaksi alueeksi.

Kortteli 89 käsittää kaksi sitovalla tonttijaolla osoitettua tonttia kaavamääräyksellä KL: Liikerakennusten korttelialue.

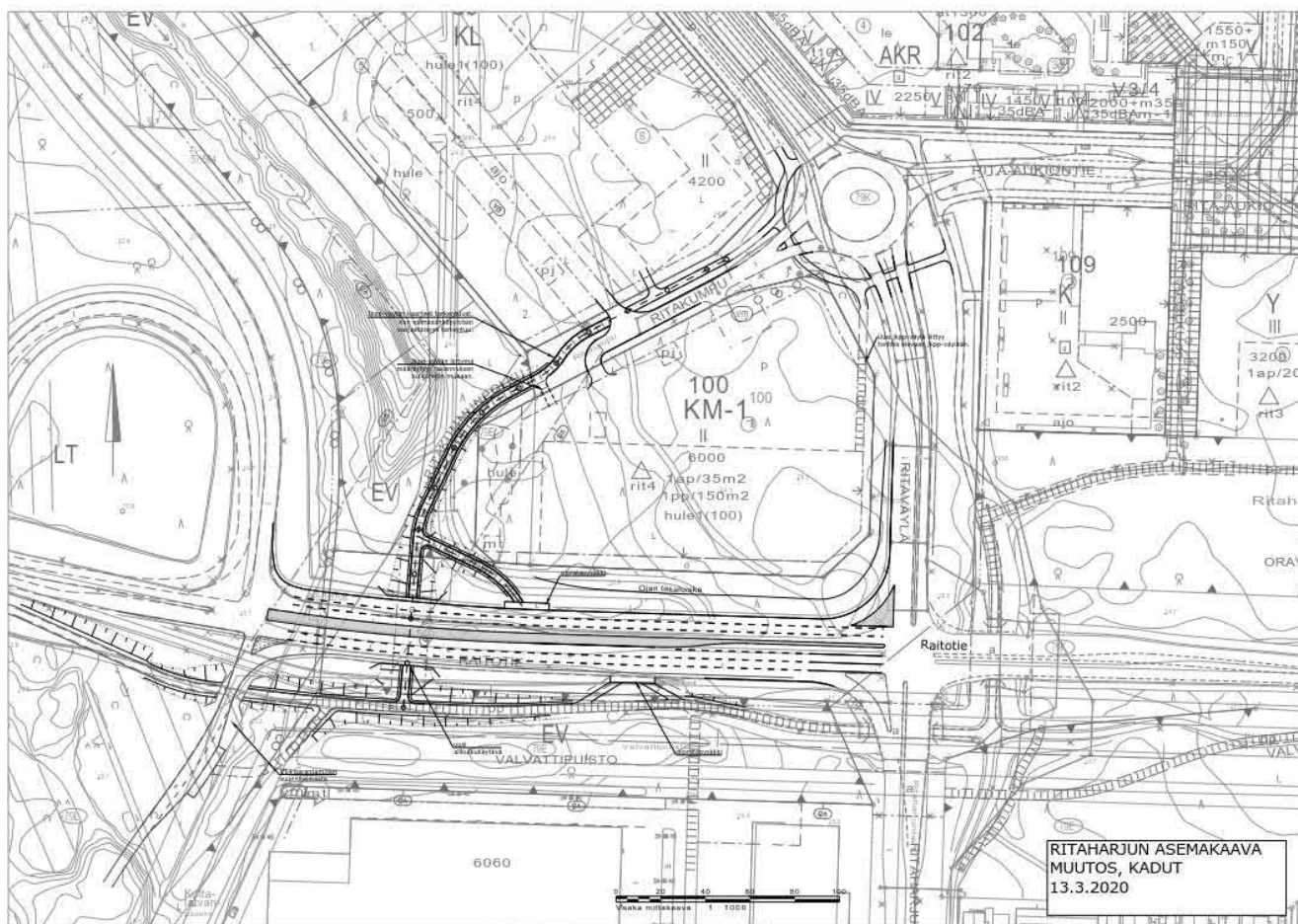
Tonteille voi rakentaa kauppaa ja muita liiketiloja sekä palveluja ja tontille kaksi voi lisäksi rakentaa polttoaineen jakeluaseman. Rakennukset reunustavat korttelia ja rajaavat Ritaväylän pääkatua, jonka varteen on osoitettu toriaukio- merkinnällä liiketilojen sisääntuloalueita. Korttelissa pysäköinti tulee tonteille ja tonttien läpi on osoitettu ajoyhteys tontilta toiselle.

Kortteliin 101 ei laadita tässä vaiheessa kaavamuutosta.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Asemakaavan yhteydessä on laadittu katujen ja liikenteen yleissuunnitelma. Katualueet säilyvät pääosin nykyisen asemakaavan mukaisina. Tonteille johtavat kadut Ritakumpu ja Pyydystie on jo rakennettu pintakerroksia ja istutuksia lukuun ottamatta. Pyydystien päätä on hieman jatkettu. Asemakaavatyötä varten tehdyssä liikenteen yleissuunnitelmassa on esitetty uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys Ritaväylän itäpuolelta kortteliin 100. Lisäksi jo aiemmassa asemakaavassa olleen Raitotien alittavan jalankulun ja pyöräilyn yhteyden linjausta on muutettu ja osoitettu ohjeellisina joukkoliikenteen pysäkkien paikat Raitotien varteen. Suunnitelmissa on varauduttu Raitotien levittämiseen lisäkaistoin Ritaväylän ja moottoritien välillä.



Kuva 24b: Katujen yleissuunnitelmakartta

Suojaviheralueet

Korttelien 89 ja 101 väliin on osoitettu suojaviheralue, jota voidaan käyttää mm. lumien varastointiin ja hulevesien käsittelyyn.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinympäristöön

Asemakaavalla voidaan monipuolistaa Ritaharjun asuinalueen ja aluekeskuksen palveluja mahdollistamalla kaupan, mm. päivittäistavarakaupan, tilaa vaativan kaupan ja muiden palvelujen rakentaminen. Ritaväylän länsipuolelle on tavoitteena rakentaa korkeatasoinen palvelujen alue, jossa laadukas jalankulkijan ja pyöräilijän ympäristö korostuu aukioineen ja istutuksineen.

Asemakaavalla kehitetään Ritaharjun jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä ja ympäristöjä, millä edistetään asukkaiden arkiliikkumismahdollisuuksia sekä edistetään kestävien liikkumismuotojen käyttöä. Alue on hyvin saavutettavissa polkupyörällä pyöräilyn pää- ja alueriittien välityksellä. Asianmukaisella liike- ja toimitila-alueiden pyöräpysäköinnillä edistetään pyöräilyn suosiota.

Asemakaava mahdollistaa myös muiden liikuntapalvelujen rakentamisen.

Asemakaava-alueella ei sijaitse pyörä- ja jalankulteidien lisäksi muita ulkoilureitistöjä eikä sillä ei ole vaikutusta koko asuinalueen viheralueverkostoon tai ulkoilureitistöön, joka on jo pääosin rakennettu voimassa olevan asemakaavan ja ulkoilureittisuunnitelmien mukaan.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueella ennestään voimassa olevassa asemakaavassa korttelit on merkitty toimitilojen korttelialueiksi, ei esimerkiksi päivittäistavarakaupalle tai kaupan suuryksiköille. Uusi asemakaava toteuttaa paremmin yleiskaavan keskus-tatoimintojen tavoitetta, jossa kauppa on keskeisenä.

Liikenteen päätökset pysyvät ennallaan. Kortteliin 100 suunnitellaan uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys Raito-tien itäpuolelta ja pohjoisesta, mikä parantaa jalankulun ja pyöräilyn toimivuutta ja turvallisuutta.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutusta viherrakenteeseen ja ekologisiin yhteyksiin, jotka säilyvät yleiskaavan ja sitä varten laaditun VILMO- selvityksen tavoitteiden mukaisina. (vertaa lähtötiedot, kappale 3.1.3 rakennettu ympäristö) Alueella on jo voimassa asemakaava, joka mahdollistaa työpaikka-alueen rakentamisen. Asemakaava-alueen rakentuessa muuttuu metsäinen luonnonympäristö kaupan ja muiden palveluiden sekä siihen liittyvän pysäköinnin korttelialueiksi, joilla luonnonympäristöä ei juuri säästetä.

Alue on pääosin tavanomaista talousmetsää, eikä kaavoituksella ole vaikutusta luonnontilaisiin tai luonnontilais-ten kaltaisiin uhanalaisiin tai lailla suojeltuihin luontotyypeihin tai suojelustatuksiin kasvilajeihin, uhanalaisiin tai suojelluista merkittäviin lintulajeihin tai muihin eläimiin.

Ilmastovaikutuksista

Kaavamutoksella voi olla välillistä vaikutusta liikenteen hiilidioksidipäästöihin. Asemakaavan muutoksella alu-eelle tulee lisää palveluja ja kauppaa, mikä voi vähentää alueen asukkaiden tarvetta ajaa autolla kauempana sijai-seviin palveluihin. Toisaalta alueen uusi palvelutarjonta voi myös lisätä alueelle muualta tulevaa liikennettä.

Asemakaavassa on ilmastomuutokseen sopeutuminen otettu huomioon hulevesiselvityksessä, missä on arvioitu sademäärien kasvavan nykyisestä. Hulevesien hallintaa koskevat asemakaavamääräykset on laadittu sen mukaan.

5.4.4 Kaupalliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksen keskeiset kaupalliset vaikutukset on esitetty WSP Finlandin laatimaan kaupalliseen selvityksen yhteenvetoon perustuen. Laaditussa selvityksessä on esitelty tarkemmin arvioinnin lähtökohdat ja yksityiskohtaisemmat kaupalliset vaikutukset.

Ritaharjua kehitetään Oulun pohjoisena aluekeskuksena ja asemakaavan muutos vahvistaa tätä tavoitetta. Ase-makaavan suunnitelmat täydentävät alueen nykyistä palvelurakennetta ja monipuolistavat sitä. Alueelle rakentuu palveluita, joita alueelta tällä hetkellä puuttuu. Alueelle saadaan myös uusia seudullisia toimijoita, joita ei pohjoi-ssa Oulussa tällä hetkellä ole lainkaan. Ritaharjun profiili vahvistuu sekä seudullisena kauppapaikkana että paikalliskeskustana.

Asemakaavan myötä päivittäistavarakaupan tarjonta monipuolistuu supermarket -tarjonnalla. Asemakaava pa-rantaa pt-kaupan kilpailunedellytyksiä, ja asiakkailta on enemmän valinnanmahdollisuuksia eri kaupparyhmien välillä. Päivittäistavarakaupan saavutettavuus Ritaharjussa paranee ja ostovoiman siirtymät alueen ulkopuolelle pienenevät.

Ritaharjun profiili päivittäistavarakaupan asiointipaikkana säilyy kuitenkin enemmän paikallisena. Lähialueella on jo vastaavaa supermarket -tarjontaa sekä myös hypermarket, joten suuressa mittakaavassa lähialueen päivittäis-asiointi ei tule merkittävästi muuttumaan. Alueelle ei ole tulossa oleellisesti mitään uudentyyppistä tarjontaa uuteen sijaintipaikkaan, joten lähikaupoissa asioidaan samalla tavalla kuin nykyäänkin. Supermarket-tarjonta ei ole houkuttelee merkittävästi asiointia kauempaa markkina-alueelta. Päivittäistavarakaupan laajentumiselle on markkina-alueella kysyntää ja on tarkoituksenmukaista mahdollistaa se aluekeskuksessa, jossa tarjontaa ei tällä hetkellä ole riittävästi alueen asukkaiden ostovoimaan nähden. Ritaharjun päivittäistavarakaupan laajentumisen ei arvioida vaikuttavan Pateniemen ja Kajonharjun päivittäistavarakaupan kehityssuunnitelmiin. Kun väestönkas-vu näiden lähiympäristössä vahvistuu, löytyy myös näille hankkeille kysyntää.

Ritaharjun vetovoima vahvistuu myös kaupallisten palveluiden ja tilaa vaativan kaupan osalta. Tarjonta parantuu koko Ritaharjun lähimarkkina-alueella, koska Ritaharju toimii koko alueen palvelukeskuksena ja lähialueella on sekä kaupallisia palveluita että tilaa vaativaa kauppaa vähäisesti.

Ritaharjun suunnitelmien myötä ei ole nähtävissä, että markkina-alueen palveluverkossa tapahtuisi oleellista heikkenemistä, vaikka yksittäisiä toimijoita voikin siirtyä Ritaharjun keskustaan. Asemakaavan suunnitelmille on laskennallista kysyntää ostovoiman kasvun myötä. Seudullisten palveluiden määrä Ritaharjussa kasvaa, mutta lähipalvelujen kysyntään markkina-alueen muissa keskuksissa ei asemakaavalla arvioida olevan merkittävää vaikutusta.

Tilaa vaativan kaupan rakentuminen Ritaharjuun ei vaikuta lähialueen palveluverkkoon, koska vastaavaa tarjontaa alueella on hyvin vähäisesti. Sen sijaan tilaa vaativan kaupan saavutettavuus paranee markkina-alueella, kun pohjoiseen Ouluun saadaan tarjontaa, jota tällä hetkellä haetaan pääosin Oulun eteläosista. Asemakaavan myötä Oulun pohjoisosien aluekeskukseen mahdollistuu samantyyppinen kaupallinen rakenne kuin eteläosien aluekeskuksessa Kaakkurissa, joskin Ideaparkin ansiosta erikoiskaupan määrä on Ritaharjussa huomattavasti paljon suurempi kuin Kaakkurissa.

Suunnitelmien myötä Ritaharjun aluekeskukseen saadaan lisää kauppaa ja palveluita. Tällä hetkellä Ritaharjussa on hyvä erikoiskaupan tarjonta Ideaparkin kauppakeskuksessa, mutta Raitotien pohjoispuolella on ainoastaan yksi päivittäistavara-kauppa. Kun kaupalliset palvelut paranevat Ritaharjun keskusta-alueella, kaupallinen rakenne tasapainottuu eteläisen ja pohjoisen Ritaharjun välillä. Tarjonta on keskusta-alueella toisen tyyppistä kuin Ideaparkissa, joten asemakaava täydentää Ritaharjun nykyistä kaupallista rakennetta eikä sillä ole vaikutusta Ideaparkin palveluiden toimintaedellytyksiin.

Ritaharjun keskusta-alueelle saadaan palvelujen nauha Ritaväylän varteen vastapäätä asuinkerrostaloja. Kun alue toteutuu suurina hallimaisina myymälöinä, se näyttäytyy enemmän seudullisena kauppakeskittymänä kuin keskustana kivijalkapalveluineen. Asemakaavassa on kuitenkin pyritty tekemään ratkaisuja, jotka muokkaavat aluetta keskustamaiseksi hyvine jalankulku- ja pyöräily-ympäristöineen. Kokonaisuudessaan Ritaharjun vetovoima sekä asuinalueena ja kaupallisena keskuksena vahvistuu asemakaavan myötä.

5.4.5 Vaikutukset talouteen

Asemakaavalla mahdollistetaan nykyistä asemakaavaa monipuolisempi kaupan ja palvelujen rakentaminen. Toimistotilatonttien lisäksi alueelle tulee kaupan ja muiden palvelujen tonttitarjontaa vastaamaan paremmin elinkeinoelämän kysyntään.

Katujen rakentamisen kustannukset

Ensimmäisen vaiheen toteutuskustannukset:

Kiertoliittymän muutokset, mm pyörätien rakentaminen, 30 000 €

Ritakumpu-kadun täydennykset mukaan lukien kadun varrella oleva jk+pp-väylä 50 000 €

yhteensä: n. 80 000 €

Toinen vaihe, jonka toteutus ei ole välittömästi välttämätöntä kortteleiden 89 ja 100 rakentamisen toteuttamiseksi:

Raitotien alikulku väylineen 1,3 M€ (tämä kustannus silloin, kun Raitotiellä on nykyistä enemmän kaistoja)

työmaa-aikainen kiertotie yms liikenteen työmaajärjestelyt 100 000 €

ajoratapysäkit väylineen 100 000€

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Sähkölinja

Osa alueen länsipuolelle osoitetusta suunnitellusta 110 KV sähkölinjan suojavyöhykkeestä sijoittuu korttelialueille. Suojavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuksia eikä istuttaa korkeita puita. Alle 20 metrin etäisyydelle voimajohtolinjasta ei saa istuttaa puita tai pensaita. Voimajohtolinjan rakentamisen jälkeen alle 15 metrin etäi-

syydelle ei saa läjittää lunta ja muualla suojavyöhykkeellä suurin läjityskorkeus on viisi metriä. Suojavyöhykkeelle on osoitettu mm. pysäköintiä ja ohjeellisena hulevesien viivytysrakenteita.

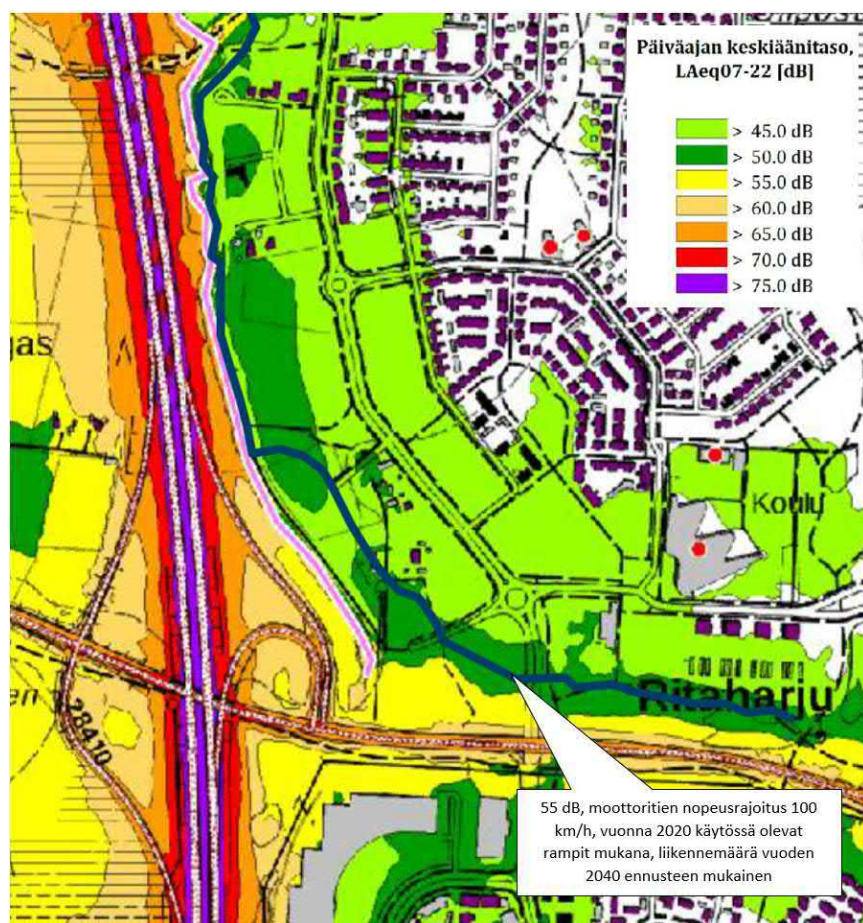
Liikenteen melu

Suunnittelualan korttelit 89, 100 sijoittuvat valtatie 4 melualueelle. Kapallisten palveluiden osalle ei ole olemassa liikennemelun ohjearvoa. Naapurissa sijaitsevilla asuinkortteleilla liikenteen melutaso ei ylitä valtioneuvoston antamaa 55 dB ohjearvoa.

Moottoritien ja Raitotien liikennemelusta on laadittu melulaskelmia muun muassa moottoritien tiesuunnittelun yhteydessä. Lisäksi melu on arvioitu Oulun kaupungin meluselvitys vuonna 2017 -hankkeessa, joka on ollut ympäristömeludirektiivin (202/49/EY) mukainen selvitys, ja se on tehty nykyliikennemäärällä eli selvityksen aikaisella, vuoden 2017 liikenteellä. Siinä ei ole huomioitu vuonna 2019 käyttöön otettu ramppia Kuivasrannan kohdalla. Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) on annettu melutason ohjearvot, ja päiväajan ohjearvo on 55 dB.



Oheisessa kuvassa on ote edellä mainitusta kaupungin meluselvityksestä Ritaharjun kohdalta. Siihen on lisätty tummansininen viiva, joka kuvastaa vuodelle 2040 ennustetun liikenteen aiheuttamaa 55 dB melukäyrää. Molempien laskelmien perusteella asuinalueille ei kantaudu ohjearvojen ylittävää melua. Asemakaavamuutoksen myötä Raitotiellä ja Ritäväylällä kasvavan liikenteen aiheuttama liikennemelun kasvu on pieni, sillä ajonopeudet ovat alhaisia. Näissä laskelmissa ei ole huomioitu moottoritien ja Ritäväylän väliin suunniteltuja rakennuksia, jotka käytännössä jonkin verran rajoittavat melun leviämistä. Niissä ei myöskään ole huomioitu alueella olevaa puustoa.

Yöajan melualueet ovat suppeammat, koska liikennemäärä on huomattavasti päiväaikaa pienempi. Tarkasteluissa on todettu, että päiväajan melu on määräävämpi kuin yöajan, vaikka yöajan melun ohjearvo on päiväaikaa pienempi.

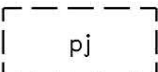


5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset


Korttelialuiden päkäyttötarkoitusta osoittavat asemakaavamääräykset:

23		Liikerakennusten korttelialue.
24-1		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kaupan myymälätiloja.


Rakennelmia varten osoitettuja rakennusaloja:

118-101		Ohjeellinen polttoaineen jakeluaseman rakennusala.
---------	---	--

Liikenteeseen liittyviä kaavamääräyksiä:

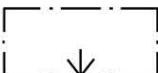
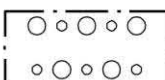
163	1 ap/35m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	1 pp/150m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

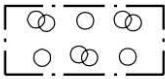
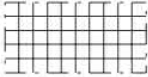
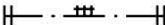
Hulevesien hallintaan liittyvät kaavamääräykset:

190-42	hule1 (100)	Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Painanteiden, altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.

Tontin pintamateriaaleista osan tulee olla vettä läpäiseviä. Vettä läpäisevien pintamateriaalien osuuden tontin pinta-alasta tulee olla vähintään 20 %. Rakennuksissa voi olla viherkattoja, jotka viivyttävät hulevesiä. Pysäköintialueen pintavedet tulee ohjata biosuodatusrakenteisiin.

Rakentamistapaa koskevia määräyksiä, jotka vaikuttavat kaupunkikuvaan, ympäristön laatuun ja tontin käyttämahdollisuuksiin:

129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
135-4		Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.

- 135-7  Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
- 137-1  Toriaukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.
- 190-3  Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.

5.7 Nimistö

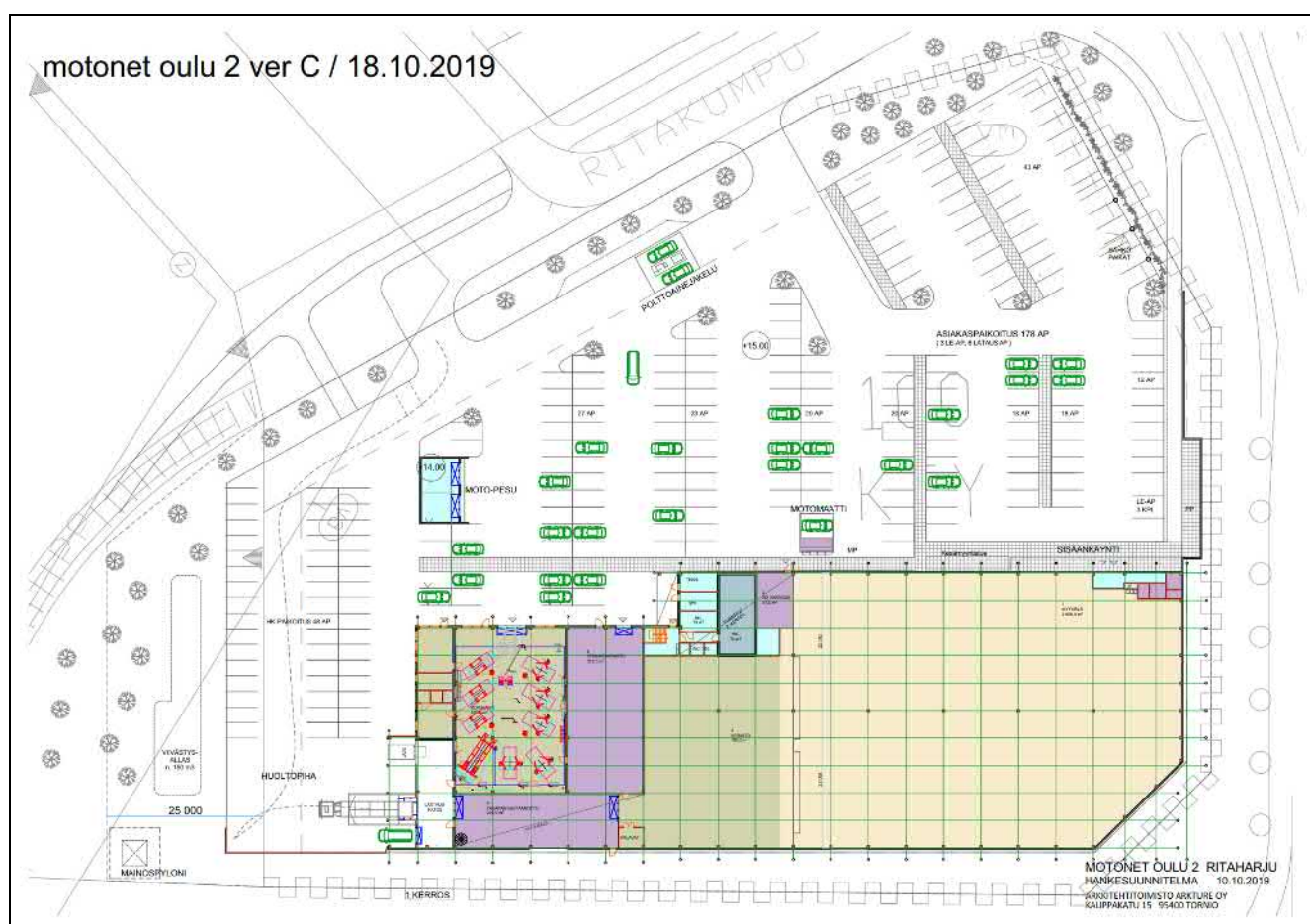
Asemakaavassa osoitetaan uutena nimenä Ritakumpu – kadun päästä lähtevälle jalankulku ja pyöräily-yhteydelle nimi Ritakummunpolku.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

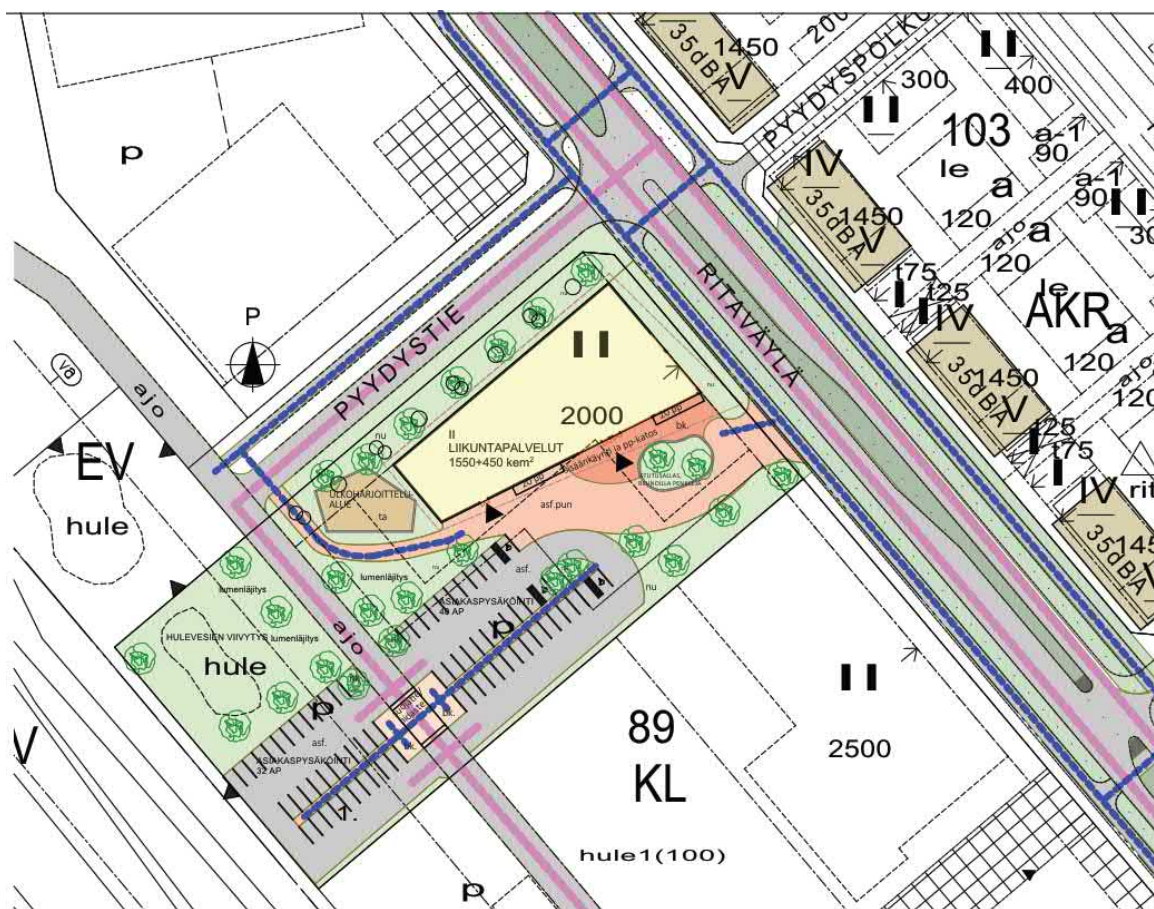
Yhdyskuntalautakunta päätti kolmen toimijan suunnitteluvarauksista 6.11.2018 § 501. Suunnitteluvarauksen saaneet Motonet-liikkeet/BG-liikekiinteistöt Oy ja Terwa kiinteistökehitys Oy ja EF- training ovat teettäneet viite-suunnitelmia, joita käytetään alueen kaavoituksen pohjana.

BG-liikekiinteistöt Oy aikoo rakentaa kortteliin 100 Raitotien risteykseen noin kuuden tuhannen neliömetrin suuruisen yksikerroksinen Motonetin myymälän, polttoaineen jakelupisteen, autopesulan, rengasvaraston ja auto-korjaamon. Tontille on suunniteltu n. 230 autojen pysäköintipaikkaa ja alue pyöräpysäköinnille. Jalankululle ja pyöräliikenteelle on suunniteltu oma tontille tuloväylä tontin itäosaan. Hulevesiä viivytetään tontin länsiosassa ennen johtamista Ritakummun katualueella olevaan hulevesiverkkoon. Tontille tulee koko kaava-alueen yhteinen mainostorni. Tontin pohjoisreunassa leveähköllä alueella säilytetään tai istutetaan puustoa ja tontin itäreunaa aidataan.



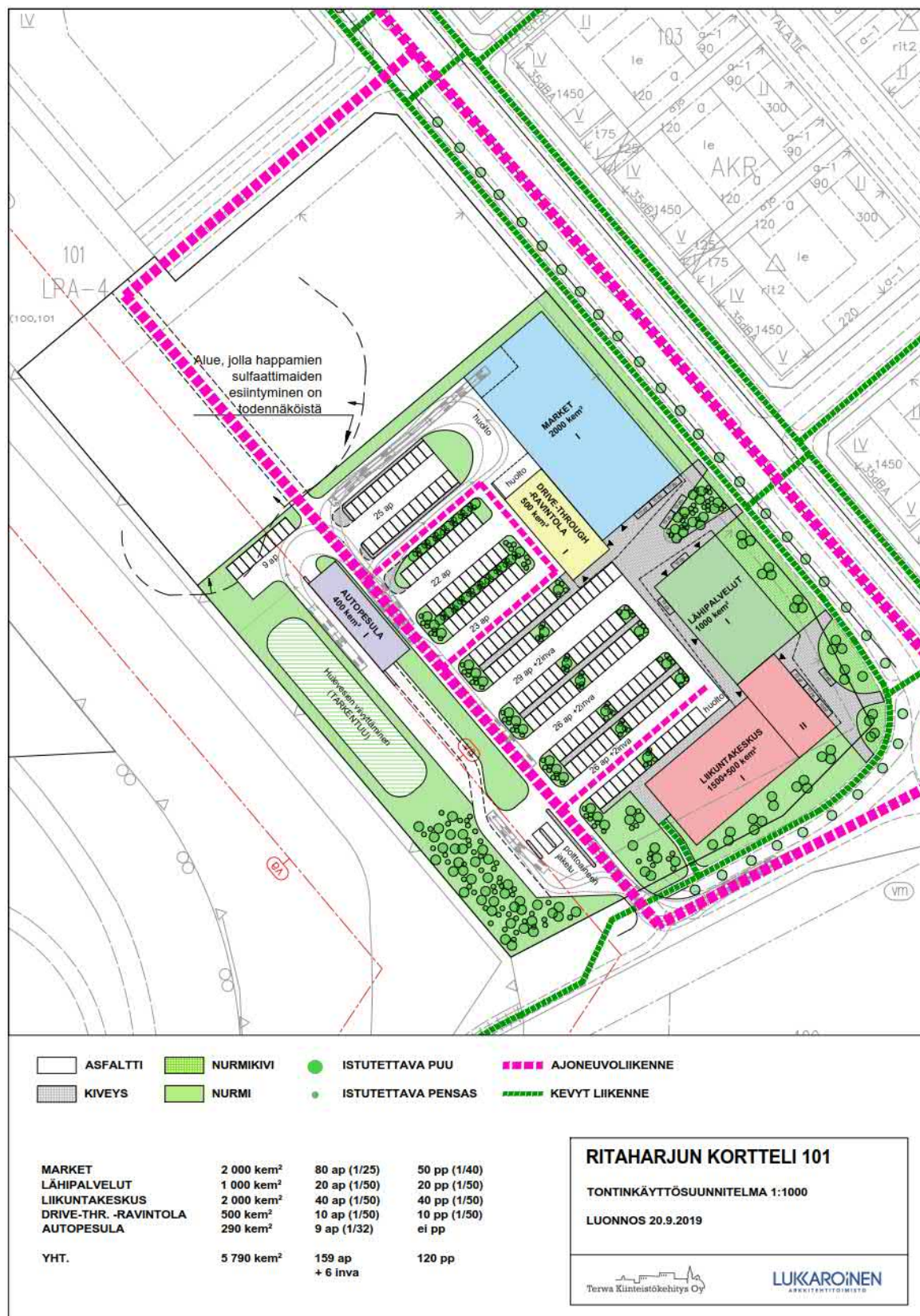
kuva 25b, Motonetin tontin ja julkisivujen valaistus

Ef-trainingin suunnitelmissa on n. 2000 neliömetrin suuruisen liikuntapalvelurakennuksen rakentaminen korttelin 89 pohjoispäähän tontille yksi. Rakennus olisi osin yksi,- osin kaksikerroksinen. Rakennuksen eteen Ritaväylän varteen on suunniteltu sisääntuloaukio istuksineen ja pyöräpysäköinteineen. Tonille tulisi n. 72 autopaikkaa ja pyöräpysäköintipaikkoja n. 40 kpl. Tontille ajetaan autoilla Pyydystien tai Ritakummun ja naapuritontin kautta.



<p>Piirustuslaji LUONNOS</p> <p>Piirustuksen sisältö TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA RITAHARJU, KORTTELI 89 TONTTI 1</p>	<p>AKI KORHONEN OY Teknologiantie 1 a201, 90590, Oulu aki@akikorhonen.com, 040 531 41 63</p> <p>Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus</p> <p>Aki Korhonen, arkkitehti SAFA</p>
--	---

Terwa kiinteistöjen on tarkoitus rakennuttaa korttelin 89 eteläpäähän tontille kaksi monipuolisesti kauppaa ja palvelutiloja. Alueella tulisi päivittäistavarakauppa, liikunta- ja muita palveluja, ravintolatoimintaa, polttoaineen jakulepiste ja autopesula. Rakennukset olisivat yksi- tai kaksikerroksisia ja tontille rakennettaisiin yhteensä n. 7200 neliometriä liikerakennuksia. Liikerakennusten eteen Ritaväylän varteen on suunniteltu sisääntulopihat kiveyksineen, istutuksineen ja pyöräpysköiteineen. Tontille on suunniteltu n. 170 autopaikkaa ja 120 polkupyörien pysäköintipaikkaa. Autojen pysäköinti ja huoltopiha sijoittuisivat Ritaväylältä katsottuna liikerakennusten taakse samoin kuin autoilijan palvelut ja hulevesien viivytysalueet.





Kuva 28, havainnepiirros Ritakummun ja Raitotien risteyksestä kortteliin 89



Kuva 29, havainnepiirros korttelin 89 pysäköintialueesta

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tonteille päästään rakentamaan asemakaavan tultua voimaan. Raitotien alittavan jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä ei toteutettane heti kaavan valmistuttua.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous on pidetty/ pidetään __.__.20__.

Rakentamisen ohjausryhmä, jos on perustettu...

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Sisko Repola
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	17.06.2020
Kaavan nimi	Ritaharjun kaupunginosan korttelia 100 ja korttelin 101 osaa sekä suojavaiher- ja katualuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	15.06.2020	Ehdotuspvm	07.04.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	12.06.2018
Hyväksymispykälä	44	Kunnan kaavatunnus	564-2373
Generoitu kaavatunnus	564V150620A44		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,3179	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,3179

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,3179	100,0	15200	0,16	0,0000	-10800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,2332	56,2	15200	0,29	1,4738	-10800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	3,2698	35,1			-1,4778	
E yhteensä	0,8149	8,7			0,0040	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

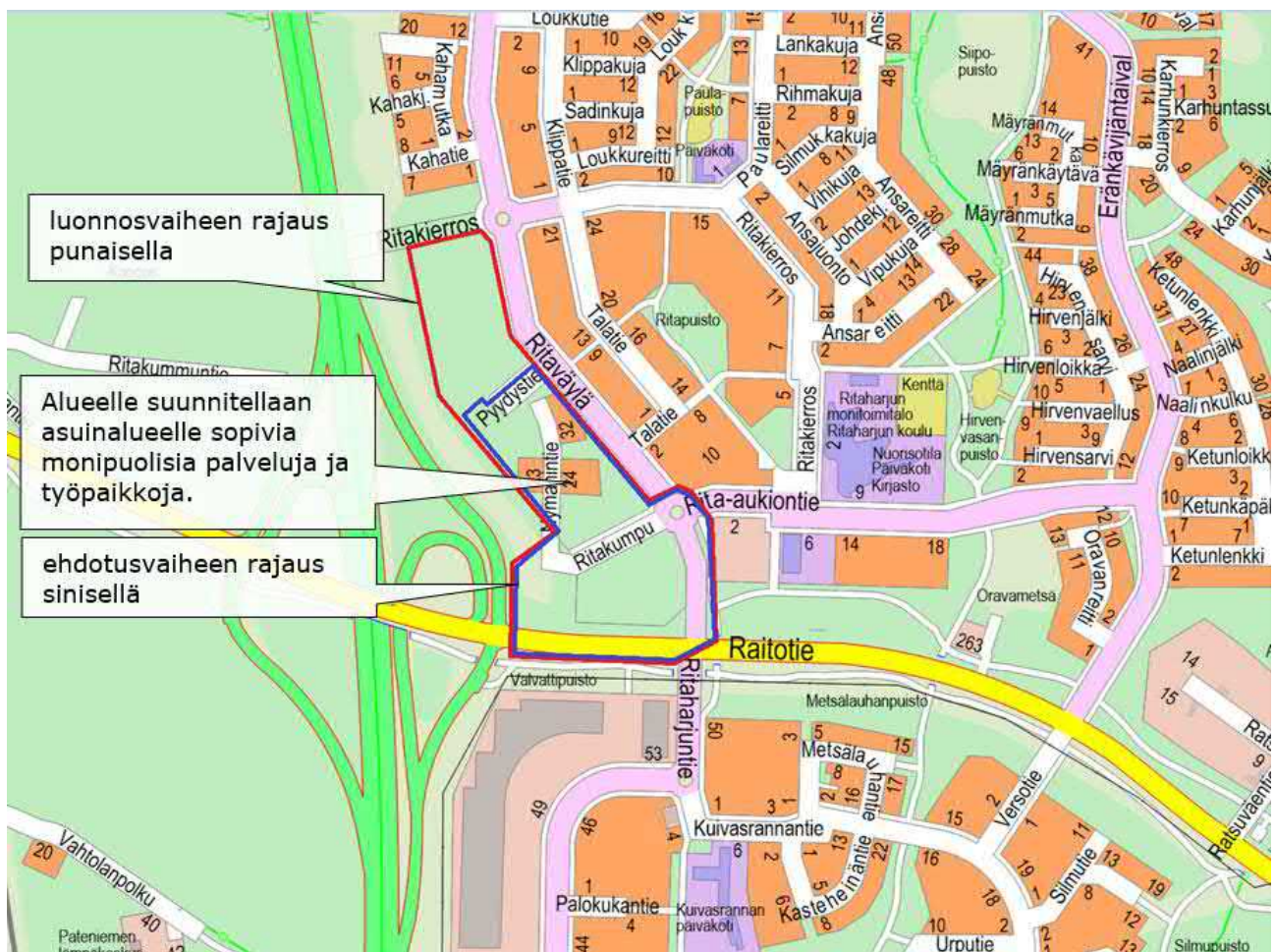
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,3179	100,0	15200	0,16	0,0000	-10800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,2332	56,2	15200	0,29	1,4738	-10800
KL	3,4267	65,5	9200	0,27	3,4267	9200
KTY					-3,7594	-26000
KM-1	1,8065	34,5	6000	0,33	1,8065	6000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	3,2698	35,1			-1,4778	
Kadut	3,2698	100,0			0,0431	
LPA-4					-1,5209	
E yhteensä	0,8149	8,7			0,0040	
EV	0,8149	100,0			0,0040	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Ritaharjun korttelit 100 ja 101

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueen asemakaavaa muutetaan Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti. Toimitilojen korttelialueet muutetaan monipuolisten palvelujen alueeksi. Kaavan muuttaminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään, miten osalliset voivat vaikuttaa tämän alueen kaavoitukseen ja miten kaavan vaikutuksia arvioidaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana **12.6.2018- 10.7.2018**.



Suunnittelualue, johon kuuluvat Ritaharjun kaupunginosan korttelit 100 ja 101 sekä katualueet Pyydytie ja Ritakumpu.

Kiinteistöjen isännöitsijöitä pyydetään tiedottamaan asukkaille ja toimitilojen haltijoille asemakaavan laatimisen vireilletulosta, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta.

Suunnittelun etenemistä voi seurata [www-sivulta](http://www.ouka.fi):

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

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Ritaharjussa n. 8,6 km etäisyydellä kaupungin keskustasta Valtatie 4 liittymän tuntumassa. Alue rajautuu pohjoisessa katualueeseen, koillisessa asuinkortteleihin, idässä päivittäistavarakauppaan, etelässä Raitotiehen ja lännessä valtatiehen. Raitotien eteläpuolella on erikoistavarakaupan kauppakeskus. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 10 ha.

Suunnittelualueen nykytilanne

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

Nykyinen maankäyttö

Alue on pääosin rakentamaton. Alueelle johtava kokoojakatu, Ritaväylä, on rakennettu ja tonttikadut, Pyydystie ja Ritakumpu ovat päällystettyä vaille valmiit. Alueella sijaitsee yksi omakotitalo. Kortteleiden ja valtatiehen välistä meluvallia on rakennettu. Ritaväylän toisella puolella olevista kerrostalokortteleista osa on toteutettu ja loput rakenteilla. Alueelle on hyvät liikenne yhteydet. Valtatiehen neljä uudet Raitotielle johtavat liittymärampit ovat valmistuneet 2019.



Ilmakuva kesältä 2018

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

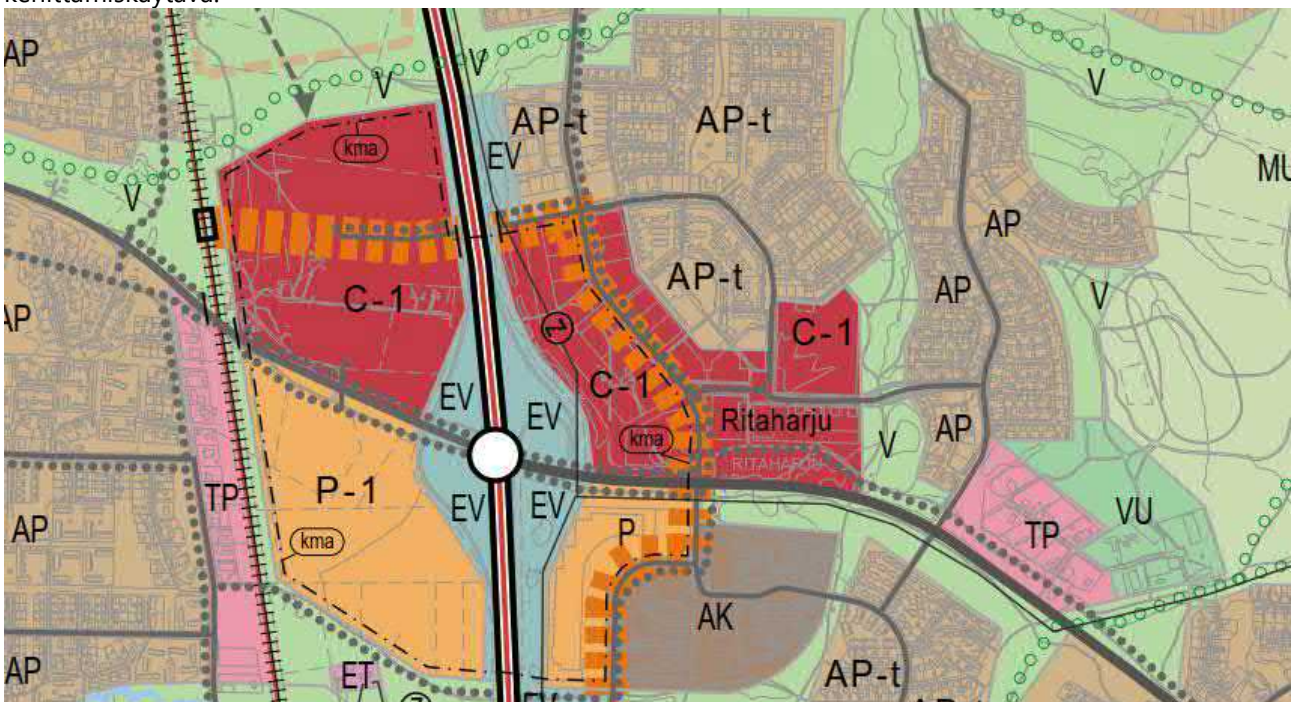
Suunnittelussa noudatetaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, etenkin tavoitetta 1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen. Edistetään monikeskuksista ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen ja työpaikkojen hyvää saavutettavuutta.

Oulun kaupunkistrategia 2026

Kaupunkistrategian visiosta: Oulu haluaa olla paras paikka yritystoiminnalle. Oulu edistää yritysten menestymistä ja tarjoaa kasvua tukevan ympäristön. Oulu kasvaa kestävästi, kaupunkirakennetta tiivistetään ja edistetään ympäristöystävällistä liikkumista.

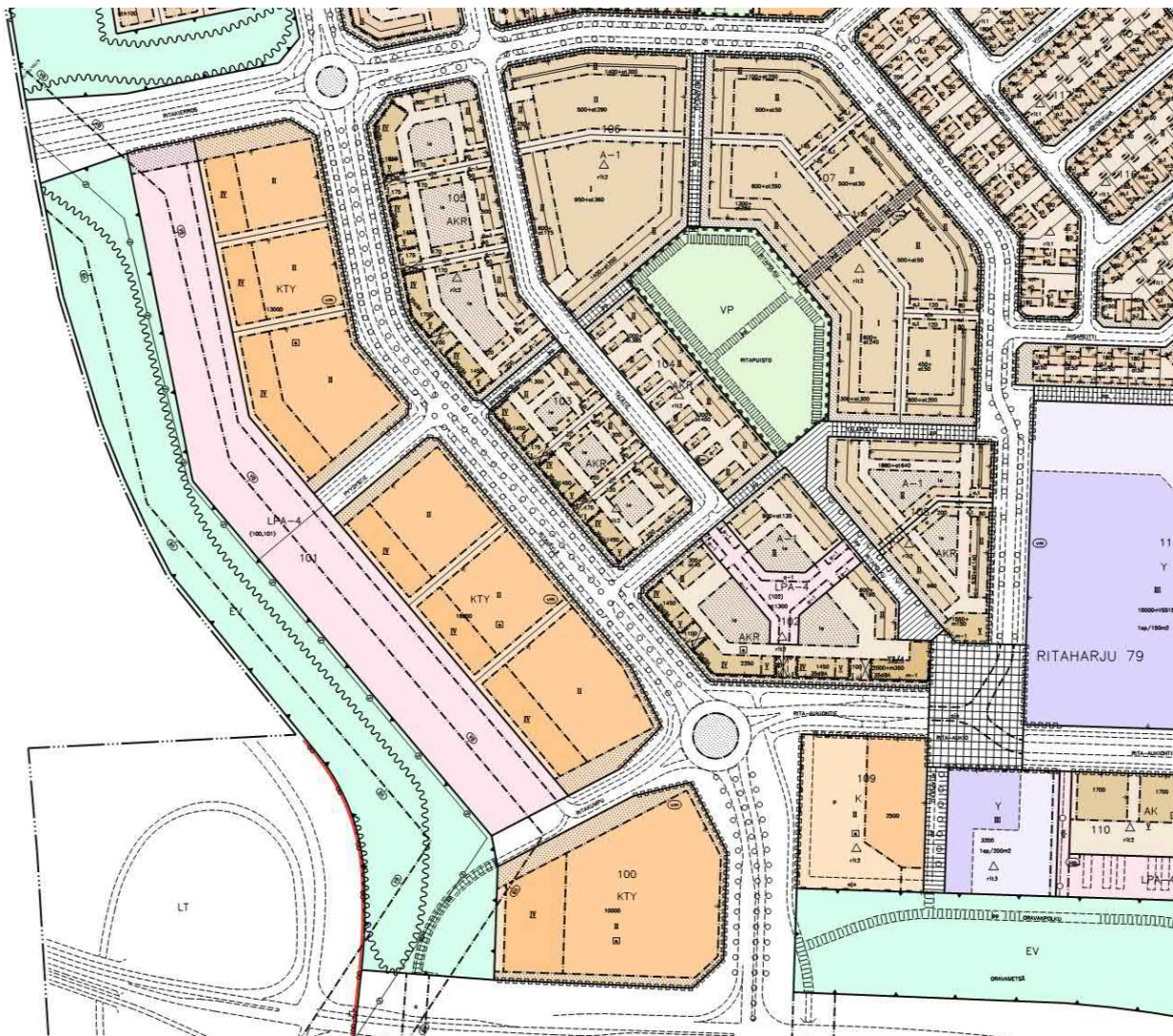
Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualueen pääkäyttötarkoitukseksi on määritelty keskustoimintojen alue, aluekeskus (C-1). Alue varataan useampaa suuraluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäistavarakaupan suuryksiköitä. Koko Ritaharjun aluekeskuksen (merkintä C-1) vähittäistavarakaupan suuryksiköiden koko on rajattu, 70 000 kerrosalaneliometriä. Lisäksi valtatie ja Raitotien koko risteysalueen ympäristöön on merkitty seudullisen vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalue (kma), jonka alueella vähittäistavarakaupan suuryksikkö voi olla enintään 120 000 kerrosalaneliometriä. Ritaväylälle on osoitettu kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä.



Voimassa oleva muutettava asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Ritaharjun asemakaava (A1941) vuodelta 2008. Siinä suunnittelualueelle on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) sekä erillinen koko aluetta palveleva autopaikkojen korttelialue (LPA-4). Tonteille ajo on osoitettu pysäköintialueen ja tonttikatujen kautta. Valtatien puoleiset tontin osat tulee rakentaa neljäkerroksisina suojaamaan aluetta melulta. Ritaväylän varren rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni. Rakennusoikeutta asemakaavassa on osoitettu yhteensä 39 000 kerrosalaneliometriä. Valtatien ja kortteleiden väliin on osoitettu suojaviheralue ja meluvalli.



SUUNNITTELUN TOTEUTUS

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vahvistaa Ritaharjua aluekeskuksena monipuolistamalla sen palvelutarjontaa ja lisätä alueen työpaikkoja. Tavoitteena on löytää alueelle, asumisen lähelle sopivia toimintoja esimerkiksi kauppaa, terveyspalveluja, hyvinvointipalveluja, liikuntapalveluja, polttonesteiden jakelua tai ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tuotantoa. Nykyisenlaisille asemakaavassa toimistorakennuksille osoitetuille tonteille ei ole ollut kysyntää.

Aloite

Asemakaavan laatiminen on lähtenyt kaupungin aloitteesta

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutos laaditaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asemakaavoituksessa. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat edustajat mm., katu- ja viherpalveluista, maa- ja mittauksesta, Oulun seudun ympäristötoimesta sekä rakennusvalvonnasta. Asemakaavoituksen aluksi etsitään yhteistyökumppaneita, jotka olisivat valmiita investoimaan alueelle.

Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

Suunnittelualueetta koskien on laadittu luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys, sulfidimaaselvitys ja tutkitaan alueen meluolosuhteet.

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaisella tavalla.

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

- taajamakuvaan
- asuinympäristöön
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin
- liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen
- katu- ja yleisten alueiden toteutuskustannuksiin

Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Yhdyskuntalautakunta • Konsernipalvelut/yhteisötoiminta • Rakennusvalvonta • Oulun seudun ympäristötoimi • Oulun Vesi • Oulun Energia • Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus • Sivistys- ja kulttuuripalvelut • Oulun seurakuntayhtymä • Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys • Oulun kaupungin vammaisneuvosto • Oulun kaupungin vanhusneuvosto | <ul style="list-style-type: none"> • Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos • BusinessOulu • DNA Oyj • TeliaSonera Finland Oyj • Elisa Oyj • Fingrid Oyj • Yhdyskuntasuunnittelun seura ry • Kaijonharjun suuralueen yhteistyöryhmä • Ritaharjun asukas yhdistys ry • Pohjois-Pohjanmaan museo • Oulun yrittäjät • Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät • Kempeleen kunta |
|--|--|

Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

Kaavahankkeesta on järjestetty kaavan alkuvaiheessa keskustelutilaisuus yrittäjille 12.6.2018 klo 16.00-18.00 ympäristötalon kahvio Leetassa. Alueen asukkaille ja muille osallisille keskustelutilaisuus järjestettiin helmikuussa 2020.

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

Suunnitteluaineistot tulevat esille Oulun kaupungin verkkosivulle kaavoitustyön edetessä.

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet –verkkosivulta löydätte hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset kirjoittamalla hakukenttään kaavatunnuksen **564-2373**.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävilläolon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta. (puh 044 703 2009, asiakaspalvelu.yyp@ouka.fi)

Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI** tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja mahdollisuudet osallistumiseen prosessin eri vaiheissa on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelman viimeisellä sivulla.

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille keväällä 2018 kaupungin aloitteesta.

Käynnistysvaihe

Kaavoituksen käynnistymisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Suunnittelualueen ja lähiympäristön kiinteistönomistajille ja asukkaille ilmoitetaan kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan, jona aikana osallisten on mahdollista ottaa esitettyihin vuorovaikutus- ja arviointimenettelyihin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun kuluessa.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan talvella 2020. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Mahdolliset mielipiteet voi toimittaa Oulun kaupungin kirjaamoon.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu kesällä 2020, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa.

Hyväksymisvaihe

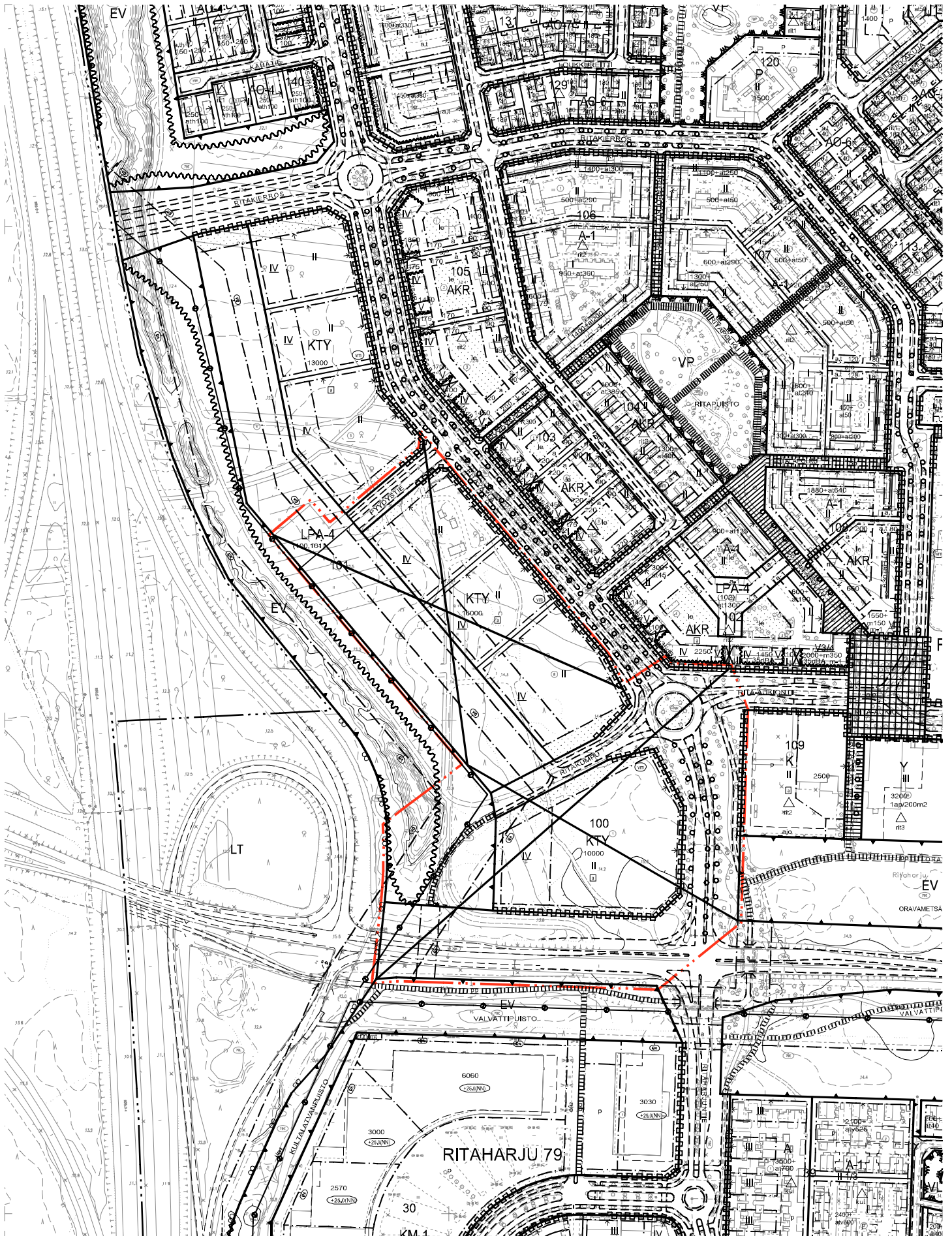
Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään MRL:n 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

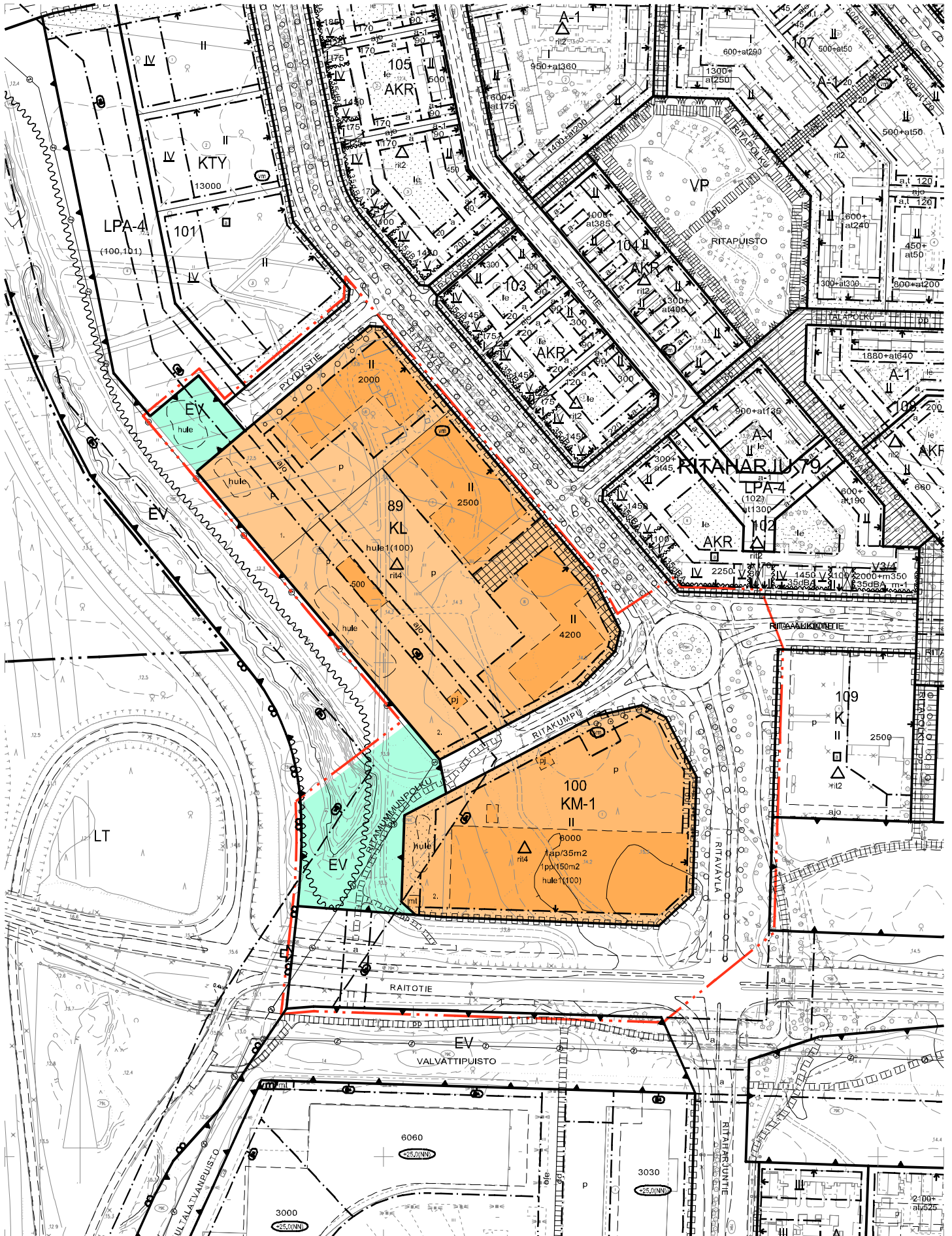
Lisätietoja hankkeesta:











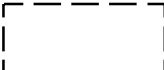
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, asemakaavoitus
kaavoitusarkkitehti Sisko Repola puh. 044 7030530, etunimi.sukunimi(at)ouka.fi

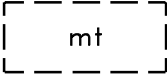
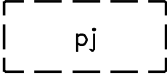
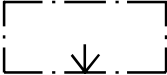

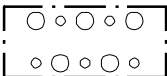
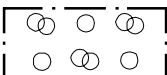
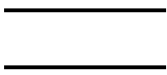

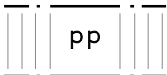
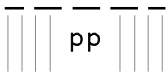

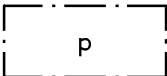
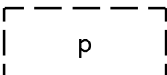
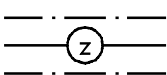
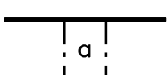
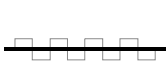

Asemakaavoituksen asiakaspalvelu puh.: 050-3166 850




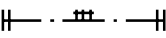
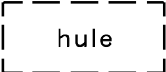
Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:4000, 7.4.2020





23		Liikerakennusten korttelialue.
24-1		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
68		Suojaviheralue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
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	79	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	RITA	Kaupunginosan nimi.
93	89	Korttelin numero.
95	RITAKUMPU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	6000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.

113-108		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostomin.
118-101		Ohjeellinen polttoaineen jakeluaseman rakennusala.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
134		Istutettava alueen osa.
135-4		Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
136		Katu.
137-1		Toriaukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147		Ajoyhteys.
151		Pysäköimispaikka.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-4		Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
156-1		Kadun alitus.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
160-1		Meluvalli.
163	1 ap/35m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

163-15	1 pp/150m ²	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
174		Vaara-alue.
174-1		Muuntajan vaara-alue.
174-2		Muuntaja.
190-3		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
190-42	hule1 (100)	Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytysohjauksissa, -altaissa tai säiliöissä. Painanteiden, altainen tai säiliöiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.

200-272



rit4-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Savisten ja silttien maalajien alue: Jos alueelle suunnitellaan savisiin tai siltisiin maalajeihin ulottuvia kaivutöitä tai pohjaveden alentamista, tulee pohjatutkimusten yhteydessä tarkemmin selvittää sulfaattimaiden esiintyminen. Happamoitumisriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa ja maa-aineksen läjityksessä happamoitumishaittojen ehkäisemiseksi.

PIHA-ALUEET

Rakennuksissa tulee olla edustavat sisäänkäynnit Ritaväylän kevyenliikenteen väyliltä sisääntulopihoineen ja katoksineen. Sisääntulopihoilla tulee olla istutuksia ja laadukkaita pintamateriaaleja, esimerkiksi betonikiveystä, niin että jalankulkijan ja pyöräilijä ympäristöstä tulee miellyttävä.

Tonttien eri osat kuten asiakaspysäköinti, henkilökunnan pysäköinti, jalankulkualueet ja huolto liikenne tulee jäsenellä eri pintamateriaalein, istutuksin tai rakennelmin, siten että alueet erottuvat toisistaan. Istutusalueille tulee istuttaa puita ja pensaita. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä, huoltopihana tai pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Tonteille tulee osoittaa riittävät lumitilat.

Tonttien suunnittelussa tulee ottaa huomioon asiakasliikenne ja –pysäköinti sekä osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja. Korttelin 100 Ritaväylän puoleiselle sivulle tulee rakentaa muuri tontille tulevan jalankulkuun ja pyöräilyyn tarkoitettun tien ja Ritaväylän väliin. Muurin materiaalin tulee olla tiili.

Kattamaton ulkovarastointi on kielletty. Huoltopihat tulee toteuttaa julkisivumaisesti osana rakennusmassaa ja myös jätteiden keruu tulee integroida rakennusmassaan. Huoltopihat eivät saa avautua Raitotielle, Ritaväylälle, Ritakummulle tai Pyydystielle.

HULEVESIEN HALLINTA

Tontin pintamateriaaleista osan tulee olla vettä läpäiseviä. Vettä läpäisevien pintamateriaalien osuuden tontin pinta-alasta tulee olla vähintään 20 %. Rakennuksissa voi olla viherkattoja, jotka viivyttävät hulevesiä. Pysäköintialueen pintavedet tulee ohjata biosuodatusrakenteisiin.

PYSÄKÖINTI KORTTELEISSA 89

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ja toimitilat 1 ap / 50 k-m²
- muu erikoiskauppa ja päivittäistavarakauppa 1 ap / 25 k-m²

Alueelle on osoitettava polkupyöräpaikkoja seuraavasti:

- paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ja toimitilat 1 pp / 150 k-m²
- muu erikoiskauppa ja päivittäistavarakauppa 1 pp / 50 k-m²

PYÖRÄPYSÄKÖINTI KORTTELEISSA 89 JA 100

Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja ne on sijoitettava rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen. Vähintään 30 % paikoista tulee olla katettuja.

JULKISIVUT

Julkisivujen vähimmäiskorkeus Ritaväylälle ja Raitotielle päin on 8 m. Palvelutilojen ja kaupan julkisivuissa tulee olla vähintään 15% ikkunoita tai lasialueita Raitotielle, Ritaväylälle, Pyydystielle ja Ritakummulle päin, niin että sisätiloja näkyisi kadulle. Sisäänkäyntien ja aukoiden julkisivujen tulee olla pääosin lasia. Julkisivuissa käytetään lämmintä murrettua, tummahkoa väriskaalaa ja harmaata. Julkisivut tulee valaista. Valomainoksia ei saa suunnata Ritaväylälle päin, koska kadun toisella puolella on asuntoja.

RAKENNELMAT

Kortteleille 89 ja 100 voidaan rakentaa vain yksi yhteinen enintään 30 metrin korkuinen mainostorni. Mainostornin ohjeellinen sijaintipaikka on osoitettu asemakaavakartalla. Mainostorni voi sijaita myös muualla korttelialueiden 89 ja 100 rakennusaloilla.

Kortteliin 89 tulee rakentaa kiinteistömuuntamo. Muuntamo tulee sijoittaa osaksi rakennuksia tai rakennelmia alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo tulee sijoittaa katutasolle ja Ritaväylä -kadun puoleiselle seinälle. Muuntamo on voitava rakentaa korttelin ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

1.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

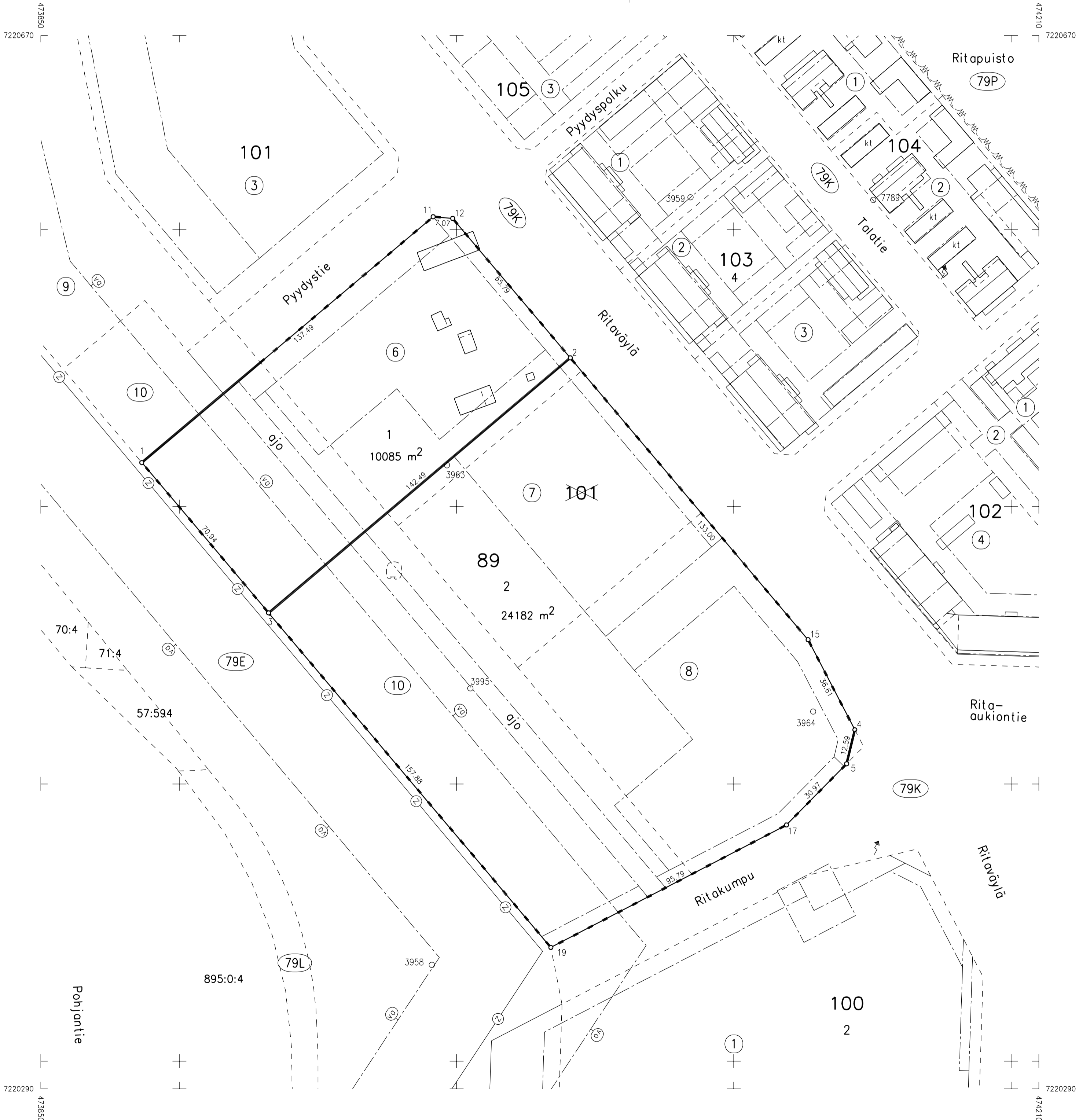
TONTTIJAON MUUTOS		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2373		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		7.4.2020	KAUP. OSA 79 Ritaharju
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 89
PIIRSI	PS		TONTIT 1,2
TARK	PM		MUUTT. TONTIT 101-6...8, 10
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7220515.900	473886.466
2	7220553.669	474041.024
3	7220461.676	473932.211
4	7220419.519	474143.656
5	7220407.271	474140.721
11	7220604.556	473991.554
12	7220603.958	473998.599
15	7220452.012	474126.785
17	7220385.194	474119.002
19	7220341.003	474034.014

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
079 0089 0001	10085	6114	079 0101 0006
		3971	079 0101 0010
079 0089 0002	24182	532	079 0101 0006
		5795	079 0101 0007
		8660	079 0101 0008
		9195	079 0101 0010



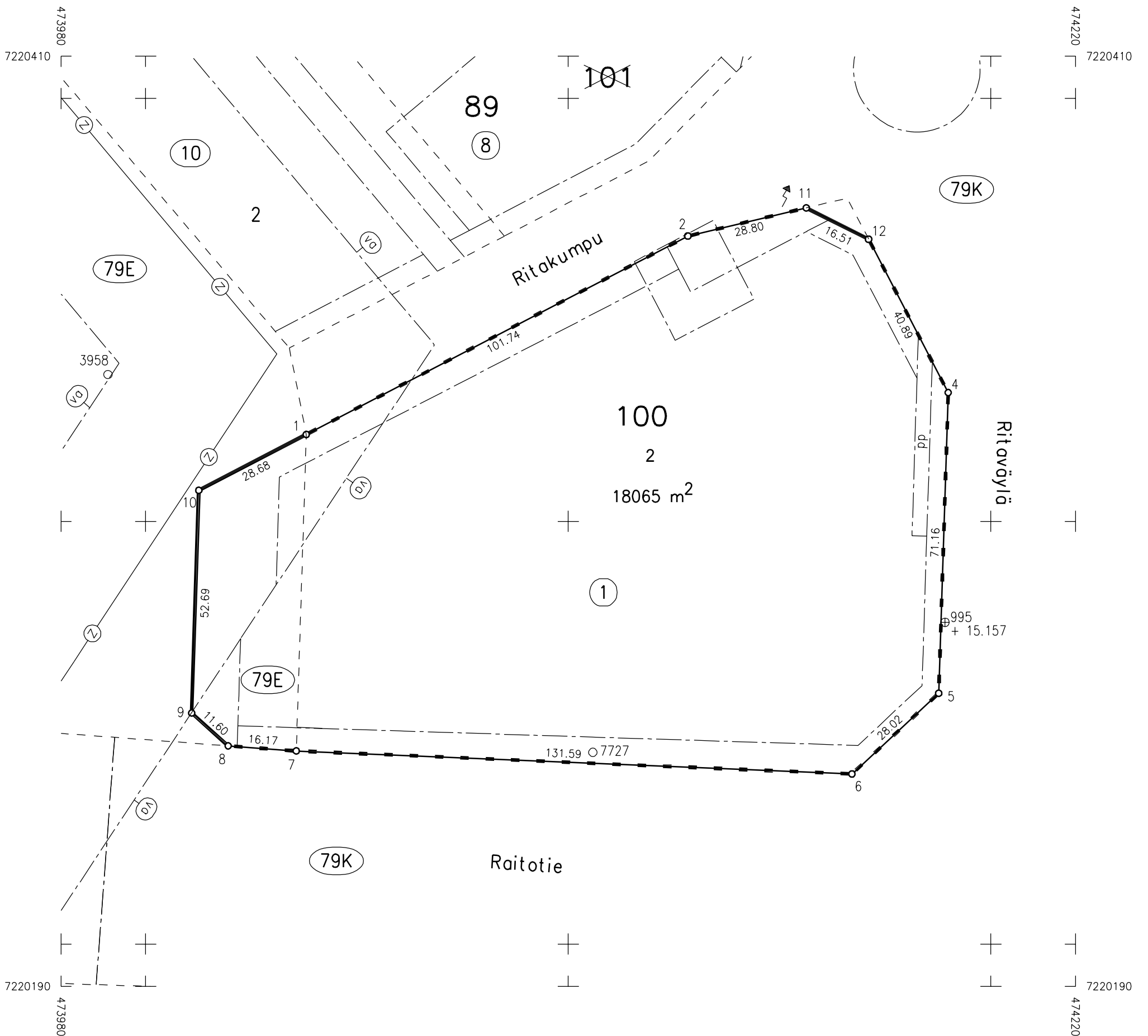
TONTTIJAKO JA -MUUTOS		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2373		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646619
			EDELLINEN TONTTIJAKO 15.10.2008
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		7.4.2020	KAUP. OSA 79 Ritaharju
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 100
PIIRSI	PS		TONTIT 2
TARK	PM		MUUTT. TONTIT 1
HYVÄKSYTTY			
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7220320.549	474038.026
2	7220367.482	474128.288
4	7220330.447	474189.903
5	7220259.320	474187.652
6	7220240.242	474167.131
7	7220245.692	474035.656
8	7220246.899	474019.532
9	7220254.659	474010.916
10	7220307.319	474012.583
11	7220374.144	474156.312
12	7220366.733	474171.063

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
079 0100 0002	18065	16412	079 0100 0001
		1653	079 9908 0000



Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto

I 6619 Säil. F:17