

Asemakaavan selostus

Luonnos 2.6.2023

0.0.2020 päivättyyn Oulun kaupungin Herukan ja Ritaharjun kaupunginosien osia koskevaan asemakaavaan

Ritaportti

Kaavatunnus 564-2527

Diarinumero OUKA/13892/10.02.03/2021

Selostus päivitetty 0.0.2020



Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	4
1.1.	Tunnistetiedot.....	4
1.2.	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1.	Asemakaavan sisältö.....	6
2.2.	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.3.	Asemakaavan toteutus.....	7
3.	Lähtökohdat.....	8
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	8
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2.	Luonnonympäristö ja sen arvot.....	9
3.1.3.	Maaperä ja rakennettavuus.....	15
3.1.4.	Yhdyskuntarakenne.....	19
3.1.5.	Maanomistus.....	29
3.2.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	29
3.2.1.	Yleiskaava.....	29
3.2.2.	Voimassa olevat asemakaavat.....	30
3.2.3.	Rakennusjärjestys.....	30
3.2.4.	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	30
3.2.5.	Pohjakartta.....	31
3.2.6.	Suojelupäätökset.....	31
3.2.7.	Maankäyttösopimukset.....	31
3.2.8.	Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla.....	31
3.3.	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	31
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	31
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	31
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	31
4.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	32
4.3.1.	Osalliset.....	32
4.3.2.	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	33
4.3.3.	Suunnittelun organisointi.....	33
4.3.4.	Viranomaisyhteistyö.....	34
4.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	34
4.4.1.	Oulun kaupunkistrategian tavoitteet.....	34
4.4.2.	Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet.....	35
4.4.3.	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen.....	37
4.4.4.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute.....	40
4.4.5.	Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute.....	48
4.4.6.	Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen.....	48
4.4.7.	Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset.....	48
4.4.8.	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	48
5.	Asemakaavan kuvaus.....	49
5.1.	Kaavan rakenne.....	50
5.2.	Mitoitus.....	51
5.3.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	53
5.3.1.	Yleiset alueet.....	55
5.4.	Aluevaraukset.....	56
5.4.1.	Korttelialueet.....	56
5.4.2.	Muut alueet.....	57

5.5. Kaavan vaikutukset.....	64
5.5.1. Vaikutukset luonnonympäristöön.....	64
5.5.2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	66
5.5.3. Vaikutukset liikenteeseen.....	67
5.5.4. Vaikutukset ilmastonmuutokseen hillintään ja sopeutumiseen.....	68
5.5.5. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön.....	69
5.5.6. Vaikutukset talouteen.....	70
5.6. Ympäristön häiriötekijät.....	70
5.7. Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	72
5.8. Nimistö.....	73
6. Asemakaavan toteutus.....	74
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	74
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	82
6.3. Toteutuksen seuranta.....	82

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaava koskee Oulun kaupungin Herukan ja Ritaharjun kaupunginosien osia. Suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Asemakaavalla muodostuvat Oulun kaupungin Herukan kaupunginosan korttelit 249–254. Korttelialueille 252 ja 253 osoitetaan asemakaavassa sitovat tonttijaot, jotka esitetään tarkemmin tonttijakokartoilla. Kortteleihin 249–251 sekä kortteliin 254 laaditaan erilliset tonttijaot.

Kaavan nimi: Ritaportti

Kaavatunnus: 564-2527

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

Kaavan vireilletulosta

ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 25.2.2022

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 25.2.2022

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ____.2020

Asemakaava on tullut voimaan ____.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 4. Havainnekuva

Liite 5. Tonttijakokartat

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaupunkistrategia Oulu 2030, Oulun kaupunginvaltuusto, 31.1.2022 3 §

Uuden Oulun yleiskaava, Oulun kaupunginvaltuusto, 18.4.2016 25 §

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus VILMO-suunnitelma, lokakuu 2014

Oulun seudun pyöräilyn pääreititsuunnitelma 2030, Ramboll Finland Oy, 24.3.2017

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

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

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

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

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

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

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

Ritaportti, Oulu, Rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy, 1.3.2023

Maaperäolosuhteet ja alueen rakennettavuus, Ramboll Finland Oy, 6.6.2008

Ritaportti AK liikenne 2040, Ramboll Finland Oy, 11.1.2023

Ritaportin kaupallinen potentiaali, WSP, 4.6.2021

Maanmittauslaitos (MML), Vanhat painetut kartat, 2023

Väylävirasto, Liikennemääräkartat, 2021

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan sisältö

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

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

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

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

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

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

Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin xx mielipidettä.

2.3. Asemakaavan toteutus

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

Katu-, puisto-, lähivirkistys ja suojaviheralueiden tarkempaa suunnittelua ja toteuttamista ohjataan asemakaavan rinnalla laadituilla katujen, kunnallistekniikan, hulevesien ja ympäristön yleissuunnitelmilla sekä asemakaavan yleismääräyksellä. Lähijunaseisakkeen mahdollisesta toteutuksesta ja sen alittavasta kuntoreittiyhteydestä länteen Ainonpolulle laaditaan tarkempi suunnitelma mahdollisen toteutuksen ajankohtana.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

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

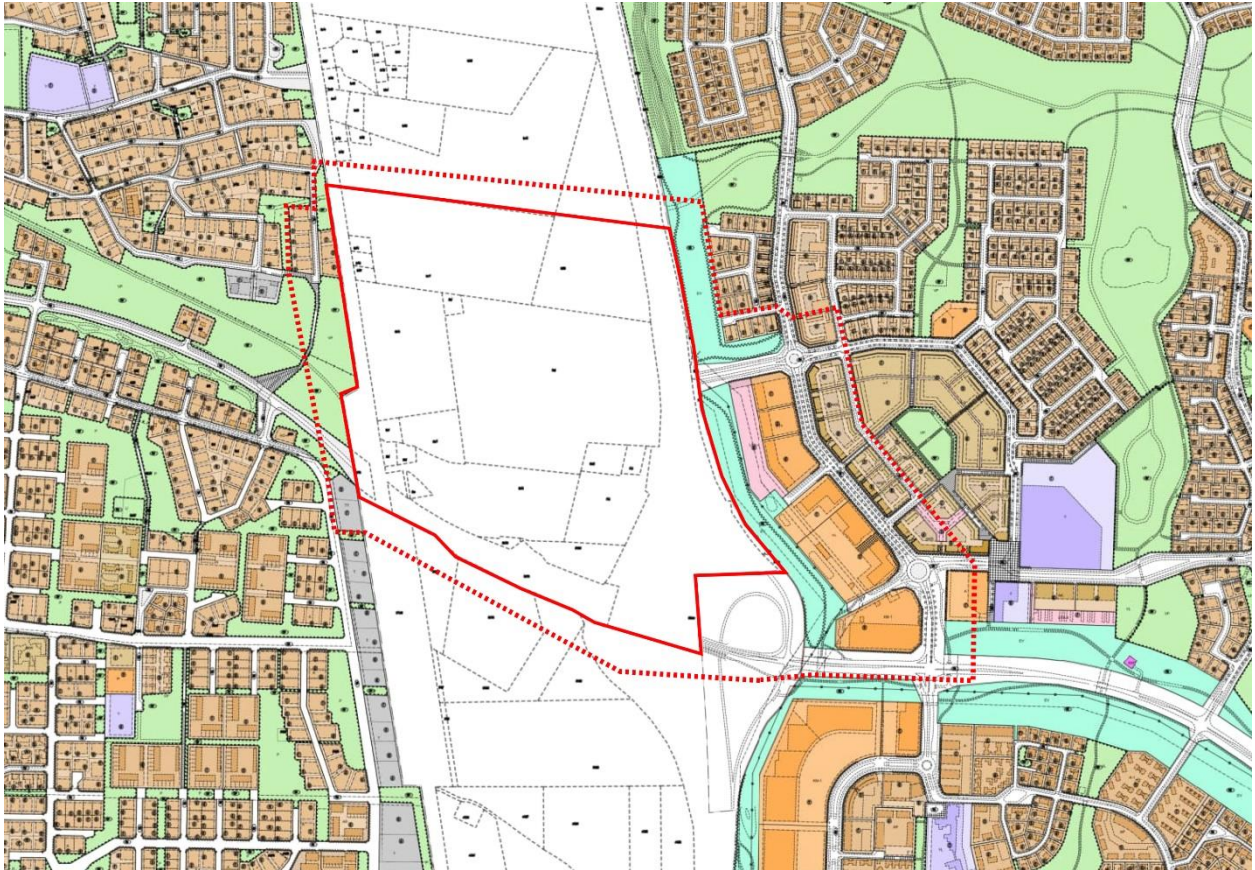


Kuva 1 Ilmakuva kaava-alueesta vuodelta 2020. Asemakaava-alue rajattu punaisella.

Suunnittelualue on asemakaavoittamaton (ks. Kuva 2) ja pääosin rakentamaton. Alue on metsäinen, mutta maastossa erottuvat käytöstä poistuneet pihapiirit ja peltoalueet, joiden keskellä kulkee aluetta kuivattava Leppioja suunnittelualueen koilliskulmalta kohti Pateniemen rantaa. Alueen läpi johtaa Raitotieltä yksityistie, jolle on myös rakennettu suunnittelualueen eteläpuolella rajaaivan Raitotien alittava pyöräilyn ja jalankulun yhteys. Raitotien eteläinen puoli on rakentamaton. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee Herukasta Ritaharjuun johtava kuntoreitti, joka yhdistää

suunnittelualan länsipuolisen rautatienalituksen takaisen Herukan kaupunginosaan kuuluvan Risuniityn pientaloalueen sekä itäpuolella valtatie 4:n takaisen Ritaharjun keskuksen.

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

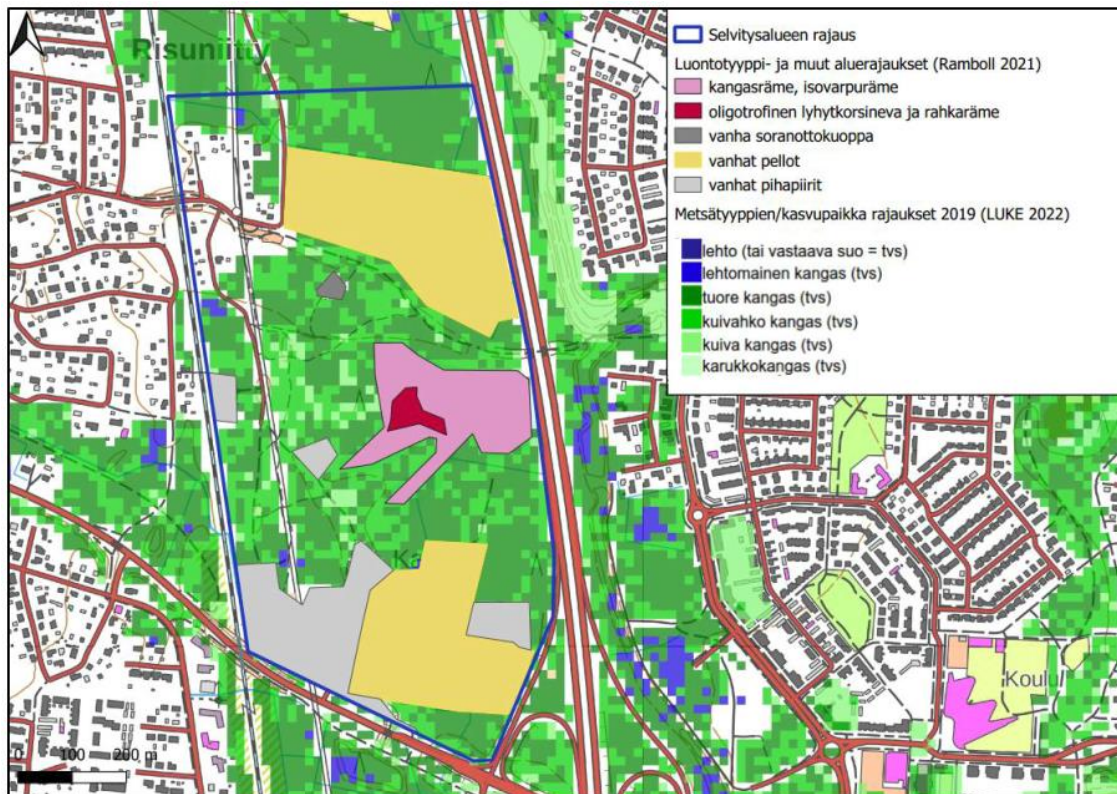


Kuva 2 Ritaportin alueen asemakaavoittamista edeltävä asemakaavatilanne suunnittelualueella v. 2023. Katkoviivalla esitetty lähin vaikutusalue.

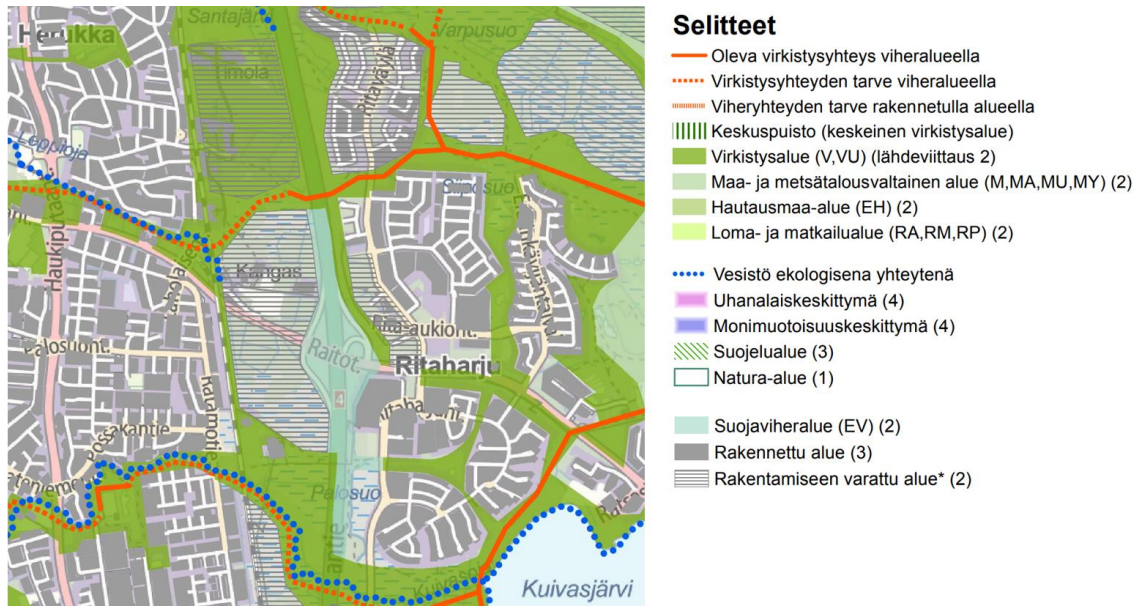
3.1.2. Luonnonympäristö ja sen arvot

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

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



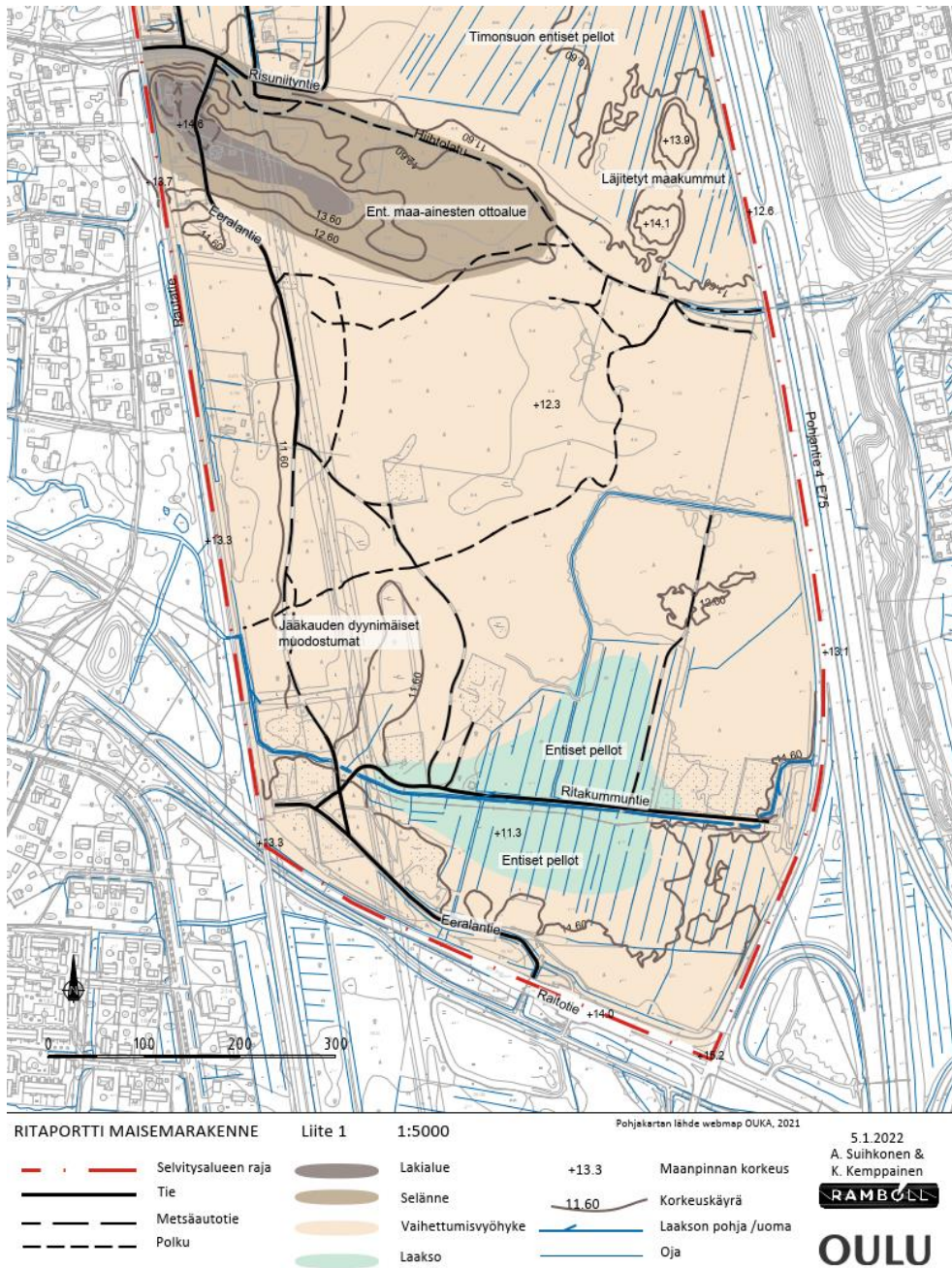
Kuva 3 Selvitysalueen luonto- ja metsätyyppien likimääräiset sijainnit.



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

Maisemarakenne

Alueen maisemarakenteessa (ks. Kuva 5) ei ole erotettavissa selkeitä elementtejä. Alue on luontaisesti tasaista metsää, mutta ihmisen vaikutuksesta luonnonympäristö on pirstaloitunut. Pohjantien, Raitotien ja rautatien rakentamiset ovat muokanneet alueen luontaista topografiaa. Raitotietä lähimmäksi sijoittuvat Kankaan ja Erkkilän pelto-ojat ovat metsittymässä. Erkkilän ja Kankaan entisille pelloille ei avaudu näkymiä, sillä Ritakummuntien ojan reunat ovat pusikoituneet. Alueella on purettu rakennuksia pihapiireineen, joista on jäljellä enää aukot metsikössä. Harjanteiden laki-alueet ovat maisemarakenteen kannalta tärkeitä alueita ja herkkiä muutoksille. Maiseman sietokyky saattaa ylittyä, mikäli harjannetta rakennetaan voimakkaasti.



Kuva 5 Ote Ritaportin selvitysalueen maisemarakenteesta.

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



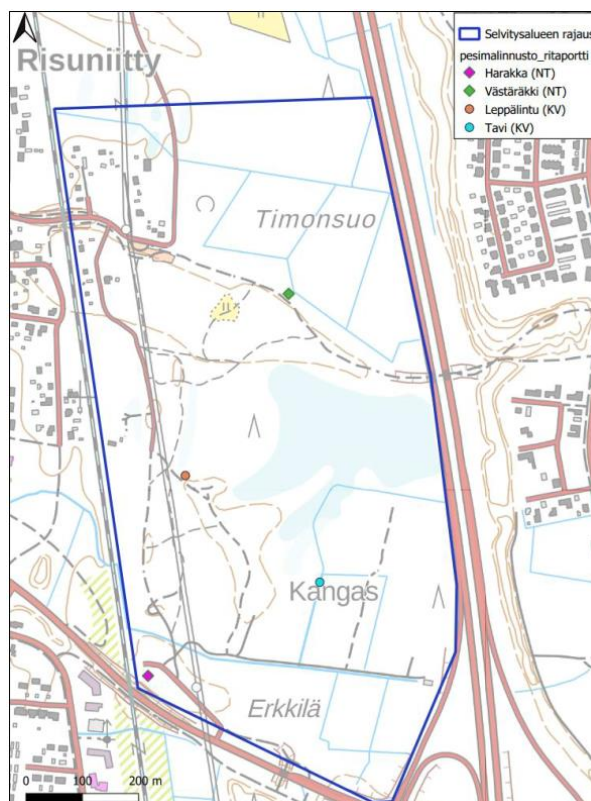
Kuva 6 Ote Ritaportin selvitysalueen maisemakuvista ja -häiriöistä.

Luonnonolot

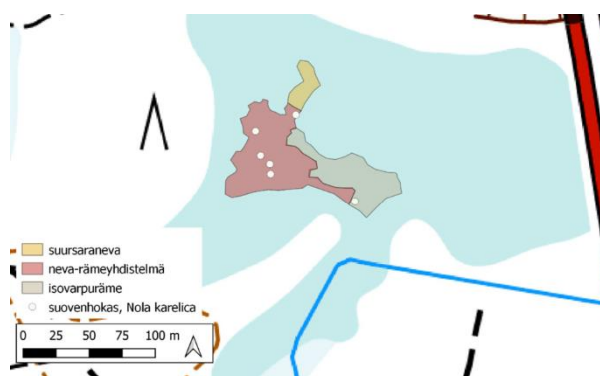
Ritaportin luonto- ja maisemaselvitys (Ramboll Finland Oy, 2022) sisältää suunnittelualan direktiivilaji-, viitasammakko-, pesimälinnusto- ja kasvillisuus selvitykset. Lisäksi alueelle on teetetty erillinen suoventokkaan esiintymisselvitys Albus Luontopalvelut Oy:n (2022) toimesta. Selvitysalueella ei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

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

Suoventokkaan esiintymisselvityksen kohdesuokuviolla elää vuoden 2022 havaintojen perusteella elinvoimainen suoventokaspopulaatio. Suoventokas on arvioitu Suomessa vaarantuneeksi ja listattu luonnonsuojeluasetuksessa erityisesti suojeltavaksi lajiksi. Kohdesuolla ei ole suoventokkaan perustuvaa rajauspäätöstä. Lajin populaatio ei nykyisellään rajoita asemakaavasuunnitelman toteuttamista, mutta populaation säilyminen tulisi turvata osana kansallista luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen ja turvaamistavoitetta. Suoventokas esiintyy



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



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

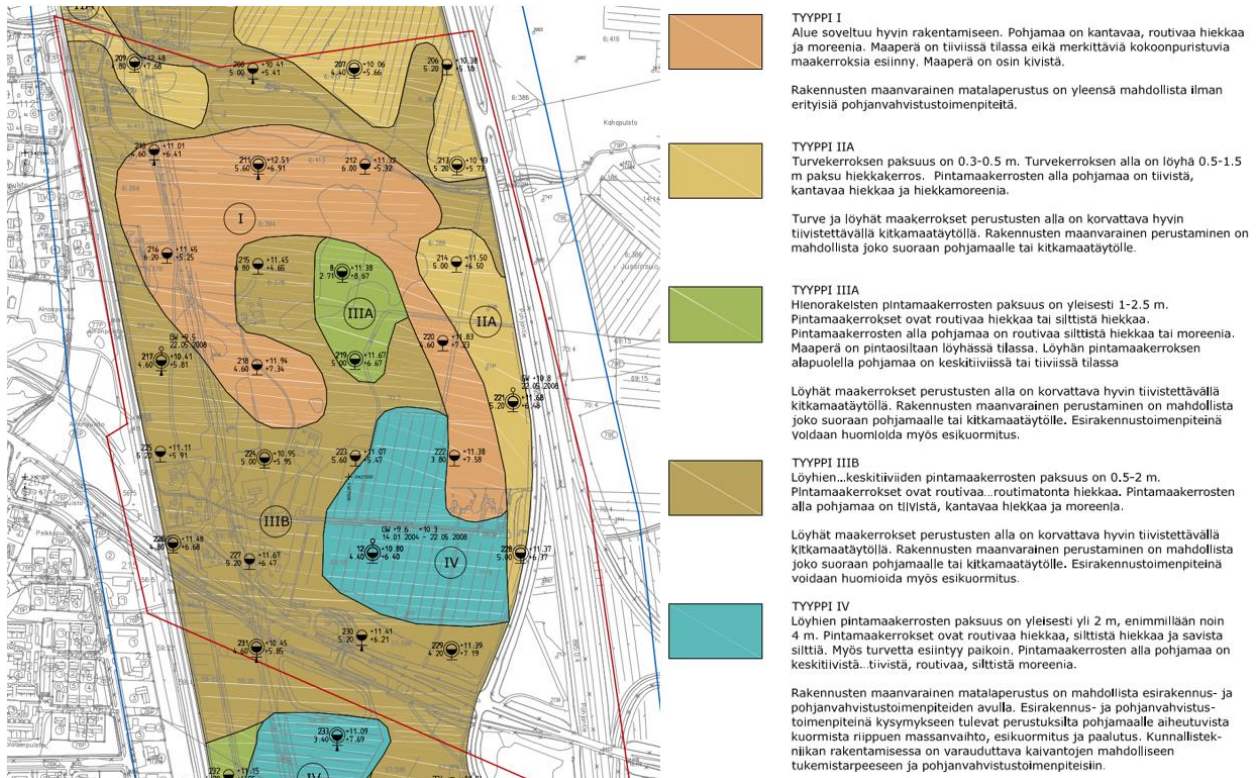
kohdesuolla sen lähes koko luonnontilaisen kaltaisella osalla (ks. Kuva 8). Kaavasuunnittelussa tulee pyrkiä varmistamaan esiintymisalueen puustoisuuden ja kosteusolosuhteiden säilyminen nykyisellään sekä lyhyellä että pitkällä aikavälillä kaavasuunnitelman toteuttamisen jälkeen.



Kuva 9 Ote Ritaportin selvitysalueen maankäytön suosituksista.

3.1.3. Maaperä ja rakennettavuus

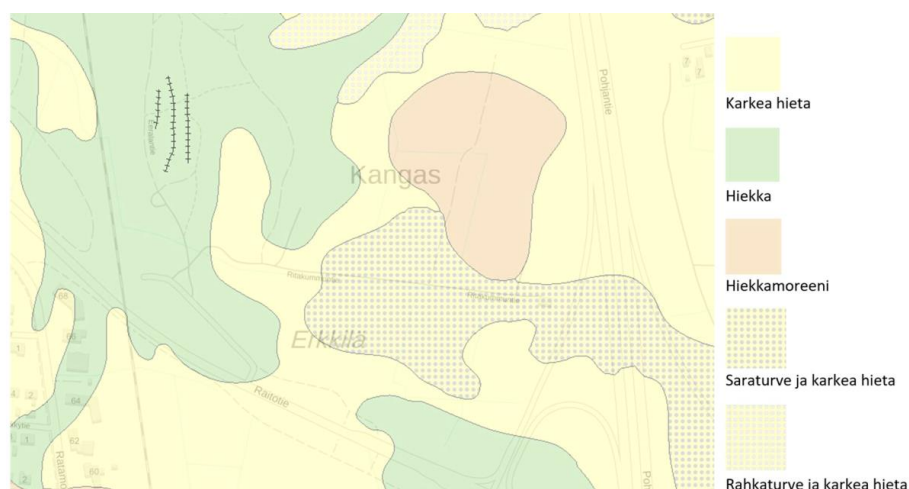
Ramboll Finland Oy (2008) on laatinut alustavan selvityksen Ritaportin määperäolosuhteista ja alueen rakennettavuudesta (Kuva 10). Suunnittelualueella ja sen etelä- ja pohjoispuolella on tehty pohjatutkimuksia vuosina 2004–2008, ja rakennettavuusselvitystä (Ramboll Finland Oy, 2023) varten on alueella tehty lisätutkimuksia tammikuussa 2023. Selvitysalueen pinnanmuodostus on loivapiirteistä, ja maanpinnan korkeus vaihtelee välillä +11,2...13,5 metriä.



Kuva 10 Selvitysalueen maaperäolosuhteet ja rakennettavuus vuodelta 2008.

Suunnittelualueen maaperäolosuhteet

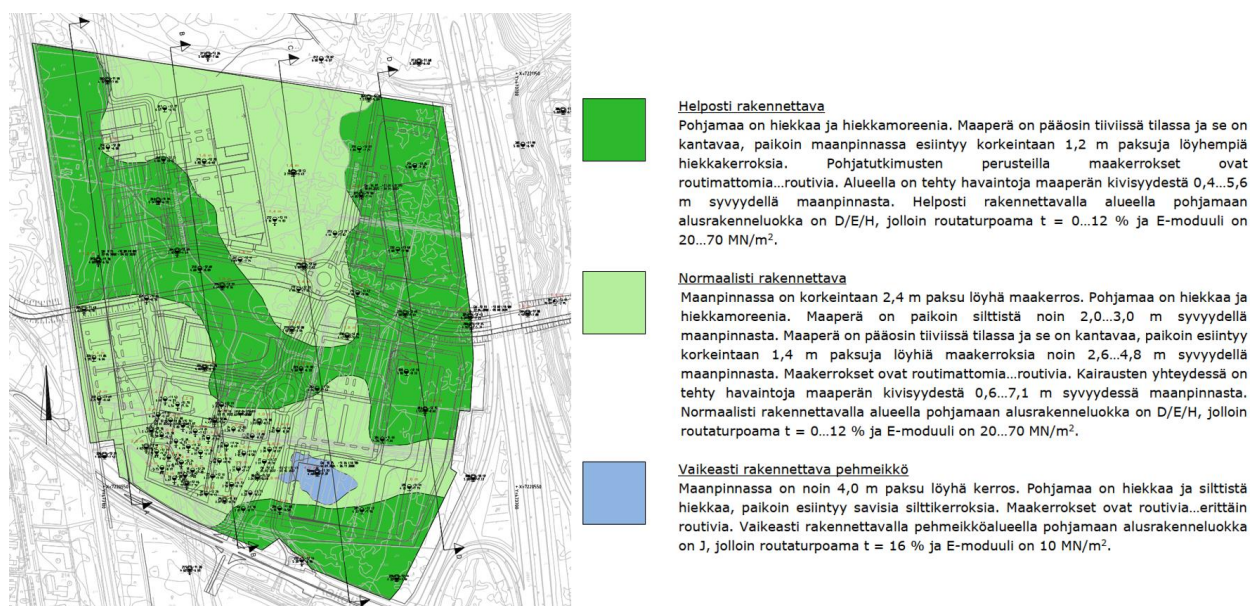
Maaperäkartan perusteella (GTK, 2023) tutkimusalueen maaperä on hiekkaa, hiekkamoreenia ja karkeaa hietaa, joka vastaa GEO-luokituksen mukaisesti hienoa hiekkaa (ks. Kuva 11). Maaperäkartan perusteella maanpinnassa voi esiintyä sara- tai rahkaturvetta. Tehtyjen pohjatutkimusten perusteilla selvitysalueen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



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

Rakennettavuus

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



Kuva 12 Ritaportin suunnittelualueen rakennettavuusluokat vuodelta 2023.

Maa- ja pohjarakennustöiden suunnittelussa sekä toteutuksessa on huomioitava:

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

Happamat sulfaattimaat

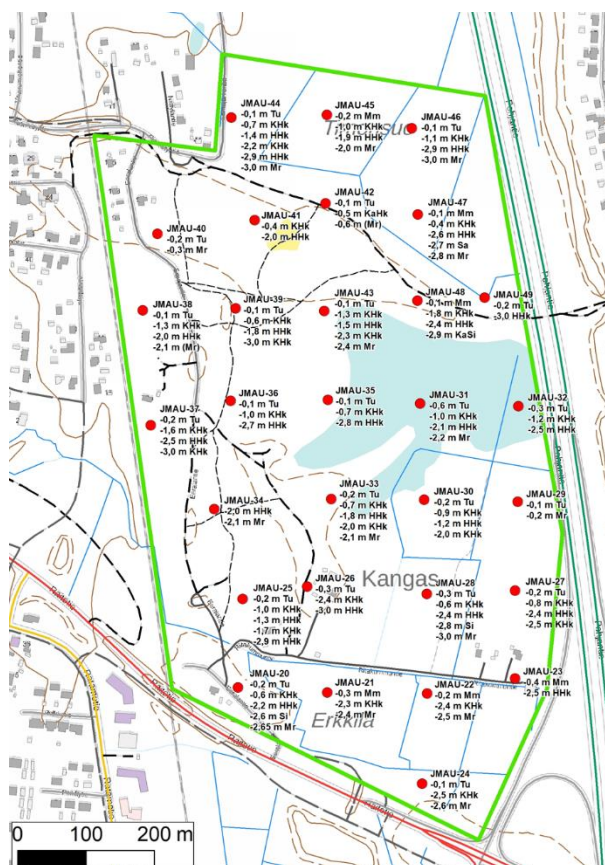
Ritaportin suunnittelualueelta on tutkittu happamien sulfaattimaiden esiintymistä osana GTK:n HASUdigi – happamat sulfaattimaat hallintaan -hanketta. Alueelta on tehty useita kairauksia (Kuva 13), joiden perusteella alueella on potentiaalisia happamia sulfaattimaita, jotka tulee huomioida alueen jatkosuunnittelussa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

Happamien sulfaattimaiden osiota täydennetään kaavaehdotukseen.

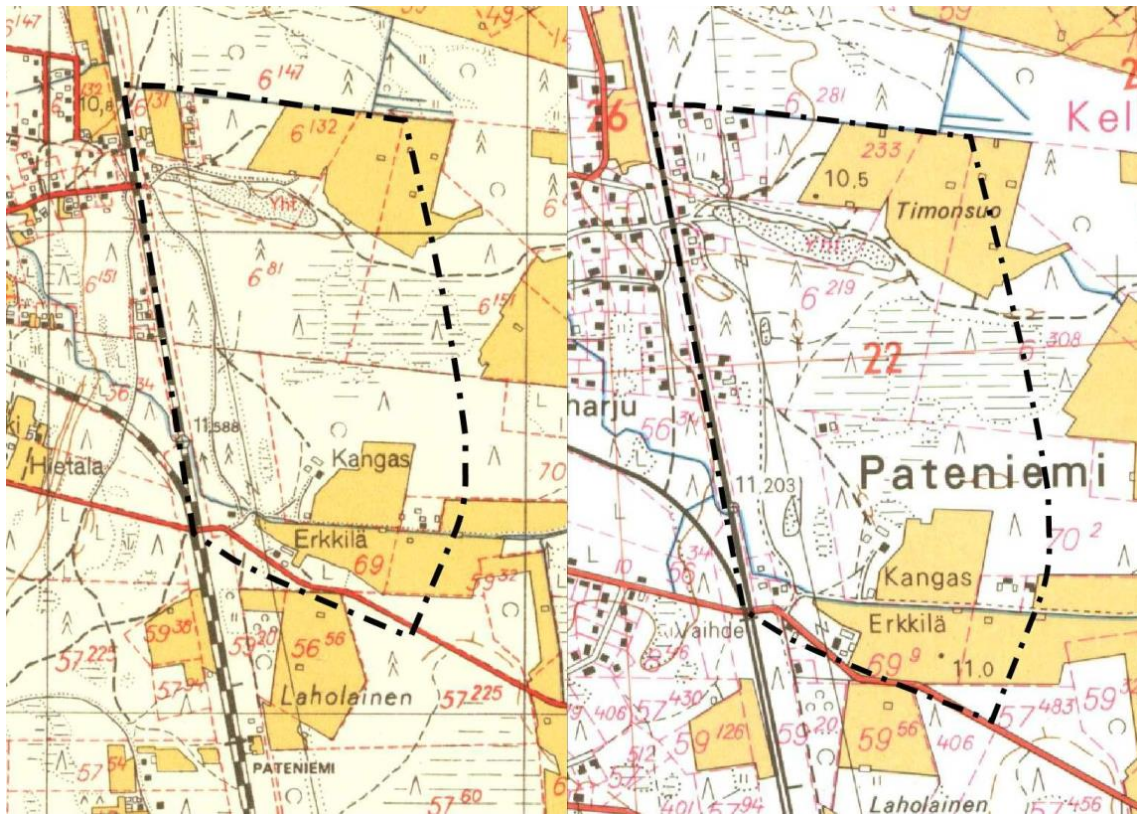
3.1.4. Yhdyskuntarakenne

Alueen nykyinen luonnonympäristö on pirstaloitunut. Vuoden 1955 peruskartasta (Kuva 14) huomataan, että nykyisen Herukka–Ahvenojakuntoreitin pohjoispuolinen Timonsuo on ollut peltoa. Vanhasta viljelytoiminnasta on jäljellä nykyisin koivu- ja heinävaltaista metsittynyttä peltoa. Etelä osan Kankaan ja Erkkilän pelto-ojat ovat koivuttuneet. Erkkilän ja Kankaan entisille pelloille ei avaudu näkymiä, sillä Ritakummuntien suuntaisesti olevan ojan reunat ovat pusikoituneet. Alueelta on purettu rakennuksia pihapiireineen ja nykyisin niistä on jäljellä lähinnä aukot metsikössä. Vielä vuoden 2009 ilmakuvasta voidaan nähdä entiset pihapiirit rakennuksineen (Kuva 16).

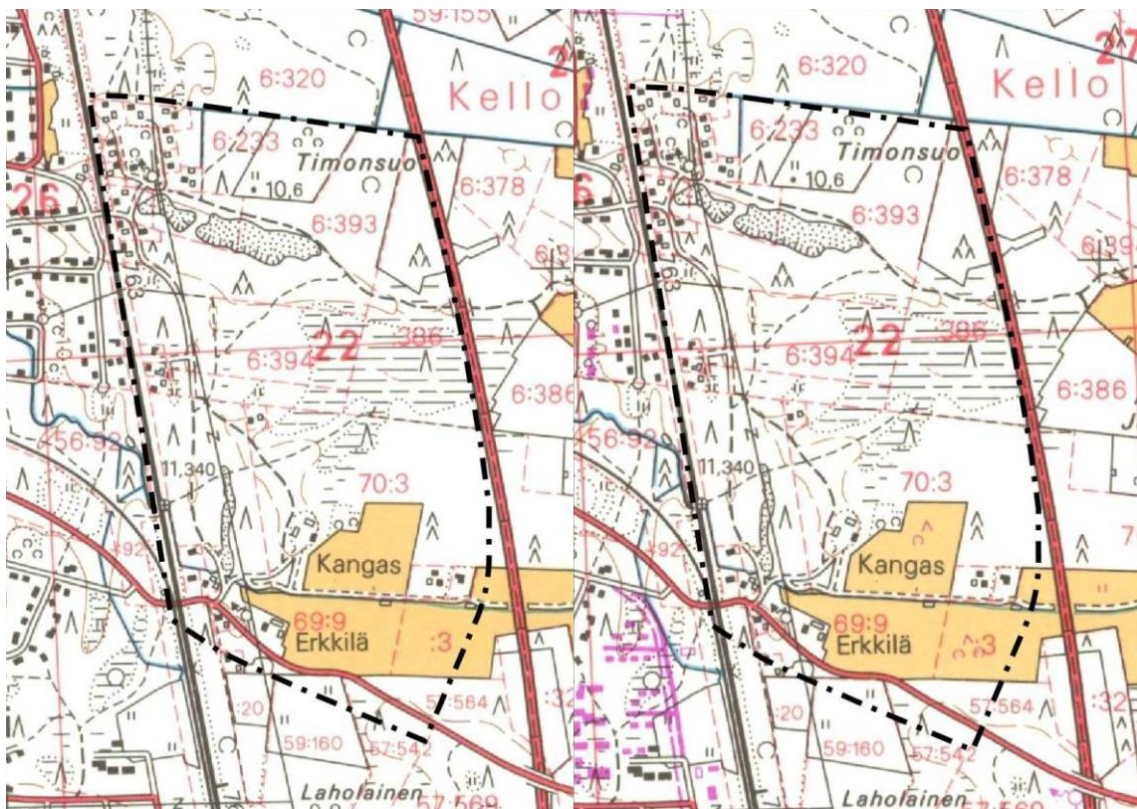
Pateniemen junavaihe sijaitsi selvitysalueen välittömässä läheisyydessä lounaisnurkalla. Raitotien tasoylikäytävää korvaava alikulku rakennettiin 1990-luvun puolivälissä. Samalla Erkkilän talon eteläpuolella sijaitseva vanha tielinja katkaistiin ja on nyt osa Eeralantietä. Pohjantien rakentaminen 1980-luvun alussa halkaisi alueen pellot ja metsät pohjoiseteläsuunnassa (vrt. Kuva 14 ja Kuva 15). Alueen keskellä sijaitsee ojittamaton pienialainen rämesuo. Suon, entisen maa-ainesten ottopaikan sekä suurjännitelinjan molemmiin puolin sijaitsevat kangasmetsien kohdilla maastossa lukuisia pieniä polkuja, joista voi päätellä, että metsät ovat läheisten Ritaharjun ja Risuniityn asukkaiden virkistyskäytössä. Risuniityntien päästä lähtee myös Ritaharjun suuntaan kunto-/hihtoreitti.



Kuva 13 Happamien sulfaattimaiden kairauspisteet selvitysalueella.



Kuva 14 Ritaportin selvitysalueen sijoittuminen vuosien 1955 (vasen) ja 1972 (oikea) peruskartoilla (MML, Vanhat painetut kartat, 2023)



Kuva 15 Ritaportin selvitysalueen sijoittuminen vuosien 1981 (vasen) ja 1991 (oikea) peruskartoilla (MML, Vanhat painetut kartat, 2023)



Kuva 16 Ilmakuva Ritaportin selvitysalueen eteläosasta vuodelta 2009.

Asuminen ja väestö

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

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

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

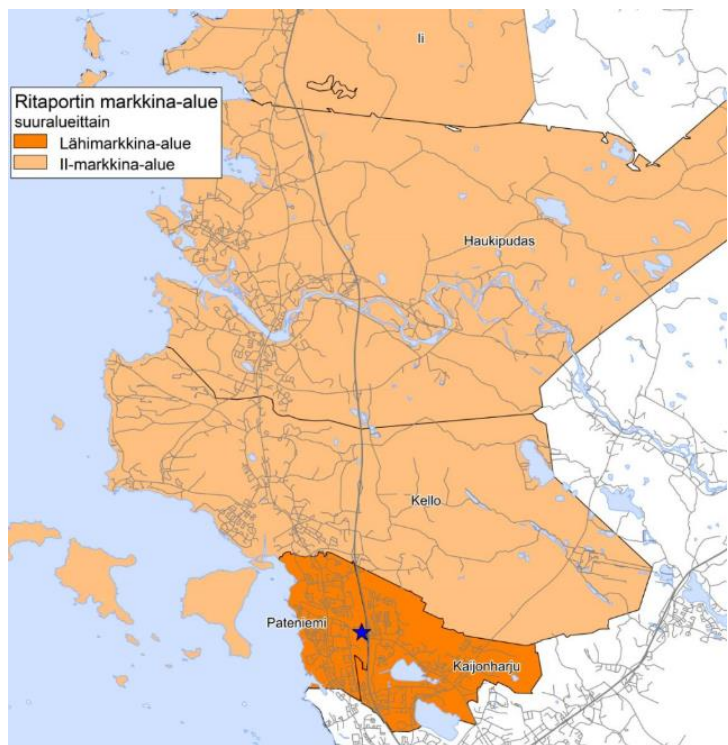
Ritaharjun kaupunginosan ensimmäiset asuinrakennukset Kuivasrannalla valmistuivat 2004. Ritaharjun keskuksen asuinrakentaminen on pääosin toteutunut ja alue on ikärakenteeltaan nuori. Ritaharjun alueen rakentaminen jatkuu edelleen: aluekeskuksessa sekä Pohjois-Ritaharjussa on määrä valmistua 170 omakotitaloa,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

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

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavasuunnittelua varten laaditussa Ritaportin kaupallinen potentiaali -selvityksessä (WSP, 2021) on tutkittu Ritaharjun ja Ritaportin markkina-alueen kaupan nykytilannetta, markkinoiden kehitystä sekä kaupan potentiaalia. Ritaportin markkina-alue on laajuudeltaan vastaava kuin Ritaharjun aluekeskuksen markkina-alue. Ritaportin lähimarkkina-alueeseen kuuluvat Ritaharjun, Pateniemen ja Kaijonharjun alueet (Kuva 17). Alueella asioidaan myös lähimarkkina-alueen ulkopuolelta Kellosta, Haukiputaalta ja Iistä. Lisäksi Ritaharjuun tulee asiakkaita koko Oulun kaupungista, mutta tämän merkitys on Ritaharjun kehitykselle vähäisempi.

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



Kuva 17 Ritaportin lähimarkkina- ja II-markkina-alue kaupallisen potentiaalin mukaan (WSP, 2021).

Ritaharjun lähimarkkina-alueella on kaksi päivittäistavarakauppaa (ks. Kuva 18): supermarket Ritaharjun keskuksessa ja lähikauppa Raitotien eteläpuolella Kuivasrannalla. Lisäksi Ritaharjun keskuksen länsilaidalle on rakennettu uusi supermarket. Kuivasrannan puolella on myös Ideaparkin kaupakeskus, jossa on monipuolisten erikoistavarakaupan palvelujen lisäksi saatavilla mm. terveys-, kampaamo- ja pankkipalveluja. Ritaharjun alueen työpaikat ovat pääosin julkisten palvelujen ja

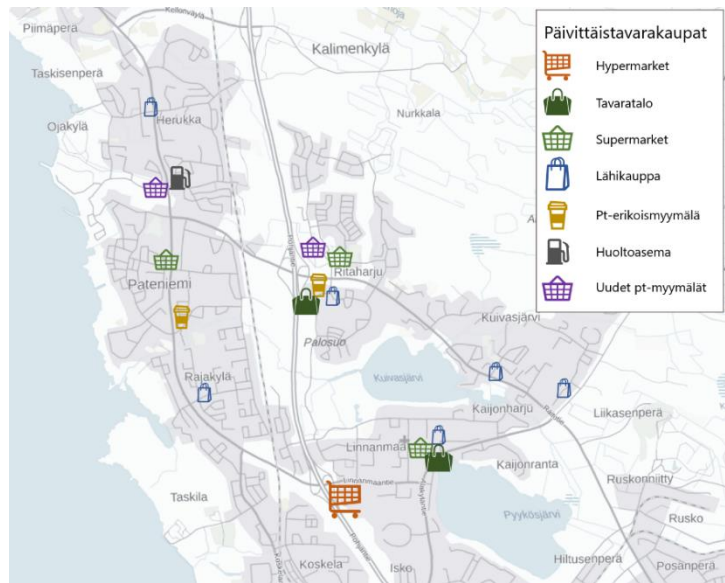
kaupan työpaikkoja. Ritaharjun koulu-palvelut sijaitsevat keskuksen monitoimitalossa ja sen lähialueen koulurakennuksissa sekä Pohjois-Ritaharjun koulussa. Monitoimitalossa on myös päiväkoti, kirjasto ja nuorisotilat.

Pateniemen suuralueen palvelut keskittyvät Haukiputaantien varrelle. Pateniemessä ja Rajakylässä sijaitsee paikalliskeskustasoisia palveluita sekä Herukassa on kaksi lähipalvelukeskusta. Pateniemen keskuksessa on supermarket kokoluokan päivittäistavarakauppoja sekä palvelukeskus ja päiväkoti. Saha-tien ja Risuniityntien varrella sijaitsevat Pateniemen kouluyksiköt, kirjasto sekä Pateniemen urheilukeskus.

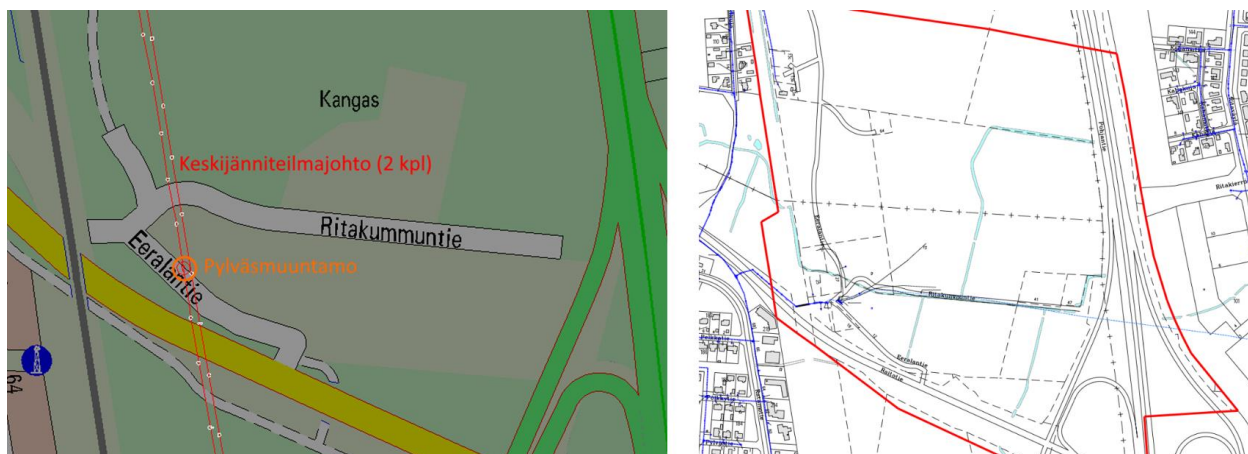
Markkina-alueella vireillä olevat kaupan hankkeet painottuvat palvelemaan omaa lähialuettaan. Suunnitteilla olevan Ritaportin hypermarketin ohella alueelle on jo rakennettu Ritakummun ja Pyydystien supermarket (2500 k-m²) sekä Pateniemenrannan K-market (900 k-m²), jotka molemmat vastaavat lähialueidensa päivittäistavarakaupan tarjonnan vajaukseen.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella ei ole kaukolämmön runkojohtoja, mutta liittyminen kaukolämmön jakeluverkkoon on mahdollista alueen länsilaidalta. Alueella kulkee rinnakkain kaksi keskijänniteilmajohtoa, joiden ylläpidosta ja käytöstä Oulun Energia Sähköverkko Oy vastaa. Lisäksi alueella sijaitsee yksi pylväsmuuntamo (Kuva 19).



Kuva 18 Päivittäistavarakaupan verkko vuonna 2021.



Kuva 19 Vasemmallä Oulun Energia Sähköverkko Oy:n keskijänniteilmajohtot sekä pylväsmuuntamo Ritaportin suunnittelualueella. Kuvassa oikealla alueen oleva vesijohtoverkosto.

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

Liikenteen nykytila

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

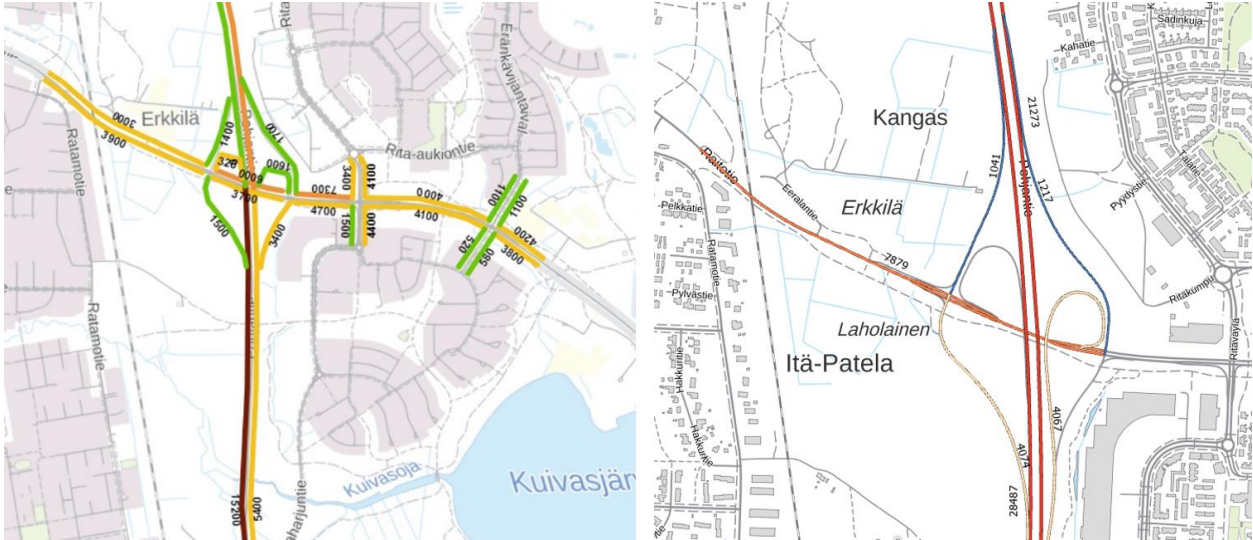
Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee ns. seudullinen kunto- ja hiihtoreitti (Herukka–Ahvenoja), joka jatkuu Jääliin ja Hiukkavaaraan saakka. Kuntoreitin päässä on Risuniityntiellä pysäköintialue, joka on lähtökohtaisesti tarkoitettu kuntoreitin käyttäjille.

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

Autoliikenne

Raitotien liikennemäärä on suunnittelualueen kohdalla nykyään noin 7 000 ajoneuvoa vuorokaudessa (ks. Kuva 20). Eri lähteissä on saatavilla hiukan toisistaan poikkeavia tietoja, mikä selittyy eri laskenta-ajankohdista ja -paikoista. Moottoritien liikennemäärä on keskimäärin vuorokaudessa noin 28 500 eritasoliittymän eteläpuolella ja noin 21 300 ajoneuvoa vuorokaudessa liittymän pohjoispuolella. Raitotien liikennemäärä eritasoliittymän länsipuolella on noin 7 900 ajoneuvoa

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



Kuva 20 Vasemmalla liikennevalokojeista laskettuja liikennemääriä ja oikealla vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) (Väylävirasto, 2021).

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

Kävely ja pyöräily

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

Joukkoliikenne

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

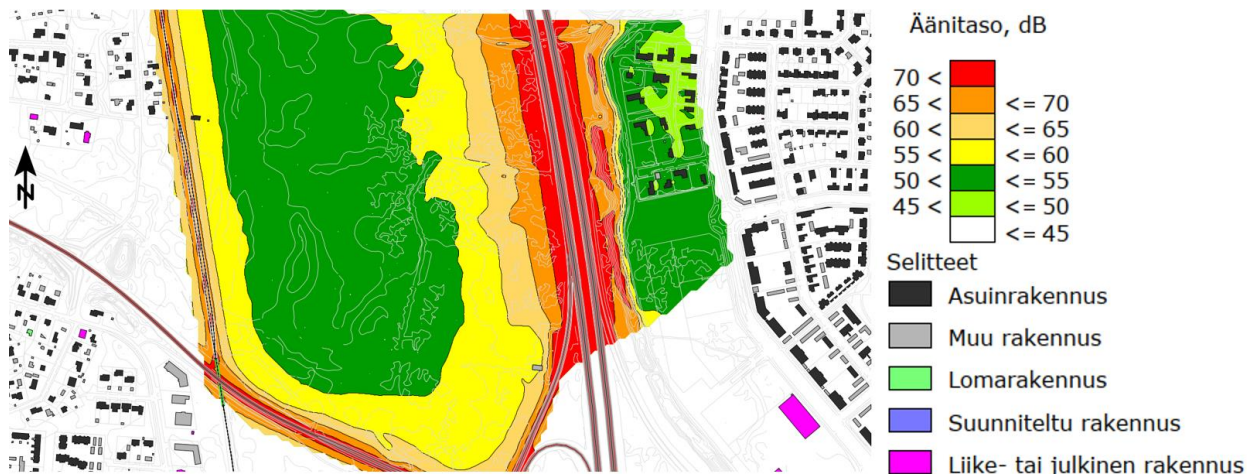
yksittäisiä paikallisliikenteen vuoroja. Suunnittelualueen lähimmät pysäkit ovat Raitotiellä Eeralantien alikulun yhteydessä sekä moottoritien rampeilla.

Raideliikenne

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

Liikennemelu

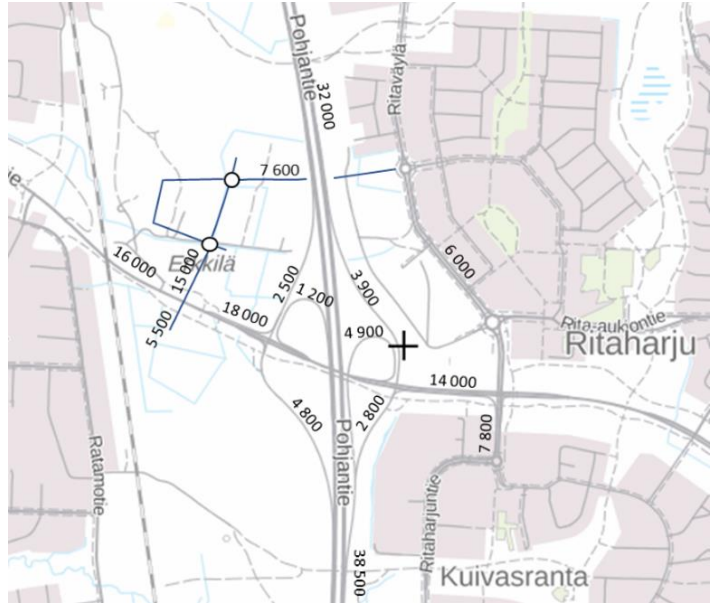
Asemakaavaa varten on suunnittelualueesta tehty melu- (Ramboll Finland Oy, 27.3.2023) sekä tärinä- ja runkomeluselvitys (Ramboll Finland Oy, 18.1.2023). Meluselvityksessä on selvitetty tie-, katu- ja raideliikenteen aiheuttama melutaso suunnittelualueella (ks. Kuva 21) sekä osoitettu ne toimenpiteet, joilla varmistetaan melun ohjearvojen täyttyminen. Tärinä- ja runkomeluselvityksessä on selvitetty raideliikenteestä aiheutuvan tärinän ja runkomelun voimakkuus alueella yleispiirteisesti. Tärinä- ja runkomeluselvityksen laskennallisessa tarkastelussa on otettu huomioon suunnittelualueen läpi kulkevan Oulu-Kemi välisen radan liikenne. Raideliikenne muodostuu yksityisraiteisella rataosalla tavarajunista, sekä henkilöliikenteen junista. Tärinän kannalta mitoittavin junatyyppi selvitysalueella on tavarajuna. Runkomelun osalta mitoittavin junatyyppi on henkilöliikenteen IC2-juna.



Kuva 21 Selvitysalueen tie-, katu- ja raideliikenteen päiväajan keskiäänitason ennuste vuodelle 2040 (Ramboll Finland Oy, 27.3.2023).

Liikenne-ennuste

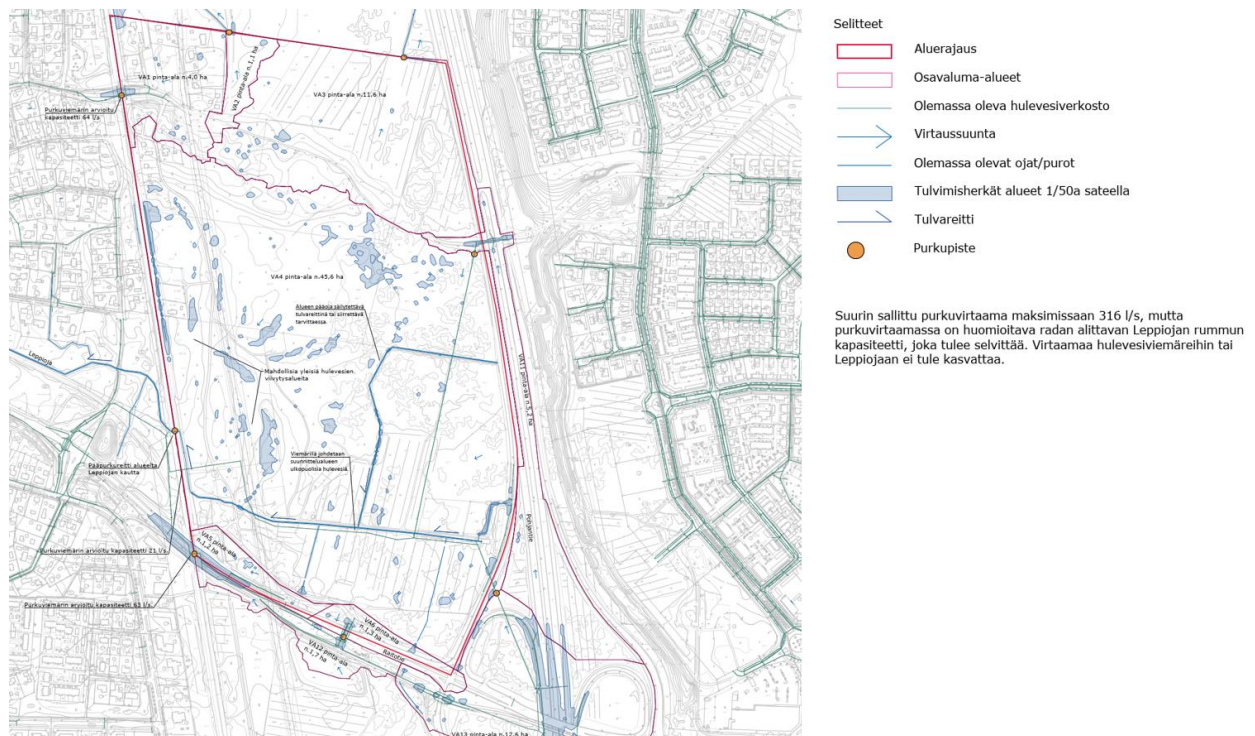
Oulun seudulla käytettävän liikennemallin liikennemäärät ovat vuoden keskimääräisen arkuvuoro-kausiliikenteen määriä (KAVL), jotka ovat yleensä hiukan suurempia kuin vuoden keskimääräisen vuorokausiliikenteen liikennemäärät (KVL). Alustavan maankäyttöluonnoksen perusteella on laadittu lähiliikenneverkon liikenne-ennuste vuodelle 2040 (ks. Kuva 22), joka perustuu liikennemallin liikenne-ennusteeseen, johon on lisätty kaavaluonnoksen maankäytön tuottama liikenteen lisäys. Alueen liikennettä on arvioitu Oulun seudulla olemassa olevien vastaavien kohteiden liikennemäärien, alueelle luonnosteltujen toimintojen ja pysäköintimäärien sekä liikennetuotosohjeiden mukaan.



Kuva 22 Liikenne-ennuste vuodelle 2040 (KAVL).

Hulevedet

Suunnittelualueelta laaditussa hulevesiselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2022) esitetään hulevesien päävirtausreitit valuma-alueilla, hulevesien tulva-alueet ja -reitit suunnittelualueella ja sen läheisyydessä (ks. Kuva 23). Hulevesijärjestelmä ja sen arvioitu kapasiteetti sekä pohjavesiolosuhteet on esitetty siten kuin ne ovat tiedossa. Alueella ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.



Kuva 23 Ritaportin hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 2022).

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

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

Virkistys

Suon, entisen maa-ainesten ottopaikan sekä suurjännitelinjan molemmin puolin sijaitsevat kangasmetsien kohdilla maastossa lukuisia pieniä polkuja (Kuva 24), joista voi päätellä, että metsät ovat läheisten Ritaharjun ja Risuniityn asukkaiden virkistyskäytössä. Risuniityntien päästä lähtee myös Ritaharjun suuntaan Herukka–Ahvenoja-kunto-/hiihtoreitti. Ritaportin alueen on mahdollista liittyä merelle suuntautuvan vihervyöhykkeen kautta Pateniemen rantavyöhykkeeseen sekä koko kaupunginlaajuiseen viheralueverkostoon. Verkostoa pitkin on mahdollista tavoittaa esimerkiksi Pateniemen Sahatien varrella sijaitseva urheilukenttä.

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



Kuva 24 Ritaportin Suunnittelualueen kangasmetsää ja polkuverkostoa kesältä 2021.

3.1.5. Maanomistus

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

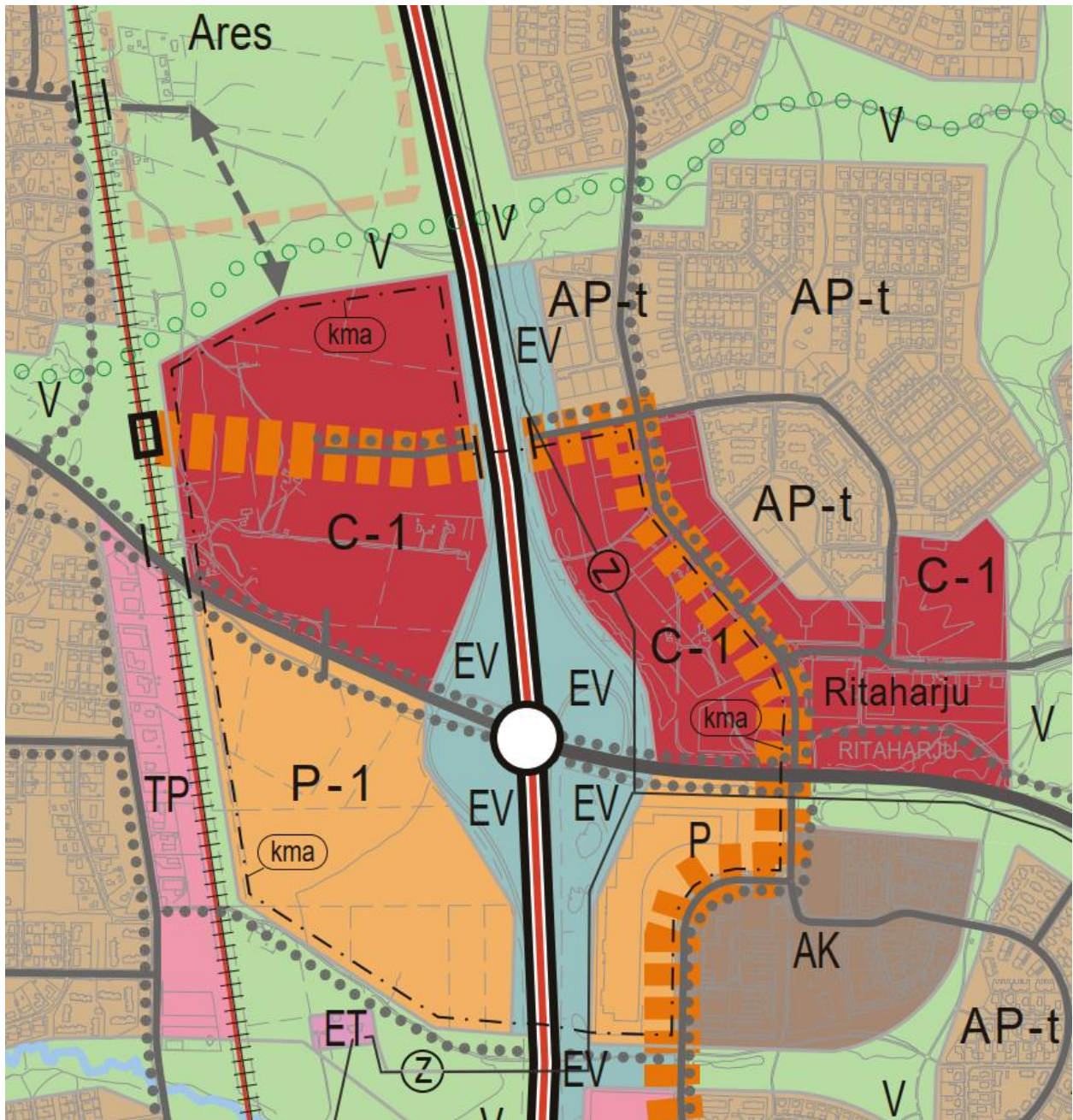
3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1. Yleiskaava

Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava. Uuden Oulun yleiskaavassa (ks. Kuva 25) suunnittelualaue on osoitettu aluekeskukseksi (C-1). Alue varataan useampaa suuraluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelle sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Ritaharjun aluekeskuksessa 70 000 kerrosneliometriä. Suunnittelualaue on osoitettu merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueeksi (kma), jonne sijoittuvien vähittäiskaupan suuryksiköiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla Ritaharjun – Ritaportin kehittämisalueella 120 000 kerrosneliometriä. Kehittämisalueille voidaan lisäksi osoittaa merkitykseltään seudullisia suuryksiköitä keskustatoimintojen alueille.

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

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



Kuva 25 Ote Uuden Oulun yleiskaavasta.

3.2.2. Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella ei ole ennestään voimassa olevia asemakaavoja.

3.2.3. Rakennusjärjestys

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

3.2.4. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Osalle korttelialueista laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä, ja osalle tehdään erillinen tonttijako. Korttelialueille 252 ja 253 osoitetaan asemakaavassa sitovat tonttijaot, jotka esitetään tarkemmin tonttijakokartoilla. Kortteleihin 249–251 sekä kortteliin 254 laaditaan erilliset tonttijaot.

3.2.5. Pohjakartta

Luonnosvaiheen pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 31.3.2022.

Tarkistetaan kaavaehdotukseen.

3.2.6. Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

3.2.7. Maankäytösopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimuksia. Tontteja koskien laaditaan erikseen toteuttamissopimukset.

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

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

3.3. Kaava-alueita koskevat selvitykset

Ks. kohta 1.4

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen asemakaavahanke on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 15.2.2022 § 86. Lisäksi yhdyskuntalautakunta päätti kolmen suunnitteluvaramuksen hyväksymisen alueelle:

- Suunnitteluvaramuksen siirto Ritaväylältä Ritaportin alueelle, Biltema Real Estate Finland Oy 15.2.2022 § 89.
- Suunnitteluvaramus Ritaportin alueelle, Kesko Oyj 15.2.2022 § 90.

- Suunnitteluvaraus Ritaportin alueelle, Rautemaa Oy, Lujatalo Oy 15.2.2022 § 91.

4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutus

4.3.1. Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen 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.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

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

4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Asemakaavan valmisteluaineisto on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __. __. __.20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __. __.20__.

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __. __. __.20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

4.3.3. Suunnittelun organisointi

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

Ohjausryhmä

Kaavoitus	asemakaavoitus/ Kari Nykänen, Sisko Repola, Tuomas Teppola yleiskaavoitus/ Paula Paajanen, Johanna Jylhä, Katri Nuutinen
Kadut ja liikenne	Saija Räinen, Erkki Malo, Merja Talvitie
Maa ja mittaus	Kaija Puhakka, Jukka Kangas, Pirjo Siermala
Rakennusvalvonta	Kari Kämäräinen
Oulun seudun ympäristötoimi	Maarit Kaakinen
Oulun Vesi	Hanna Sandqvist, Jukka Heinonen
Oulun Energia	kaukolämpö/ Jussi Kyrö sähköverkko/ Otto Honkasalo

Projektiryhmä

Kaavoitus	Kari Nykänen, Sisko Repola, Johanna Jylhä, Tuomas Teppola
-----------	---

Kadut ja liikenne	Saija Räinen, Erkki Malo
Rakennusvalvonta	Kari Kämäräinen
Ramboll Finland Oy	Erkki Sarjanoja, Anne Suihkonen, Sanna Vienonen
Biltema Real Estate Finland Oy	Kai Magnusson, Ville Konka
Insinööritoimisto Tilatek Oy	Nina Laitila
Kesko Oy	Jari Saarinen, Mikko Partanen, Jari Salmela
Rautemaa Oy	Ari Lehikoinen
Lujatalo Oy	Jukka Lindholm, Jukka Harjunpää
Arkkitehdit Kontukoski Oy	Petri Kontukoski

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

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

Asemakaavoittamisen yhteydessä on käyty seuraavat viranomaisneuvottelut:

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

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

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Oulun kaupunki on käynnistänyt asemakaavoittamisen omistamillaan maa-alueilla: tarkoituksena mm. aktivoida valtatie 4:n varren maa-alueita sekä edistää yritysmyönteisyyttä. Toimintojen sijoittelussa tavoitellaan jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen saavutettavuutta, edistäen kestävien kulkumuotojen käyttöä kaupungin strategisten lähtökohtien (Oulun kaupunginvaltuusto, 2022) mukaisesti.

Kulttuuri-ilmastonmuutos NYT! - Strategiset painopisteemme

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

Kuva 26 Kulttuuri-ilmastonmuutos NYT! – strategisissa painopisteissä (Oulun kaupunginvaltuusto, 2022) painotetaan mm. yritysmyönteisyyttä sekä hiilineutraaliutta.

1. Suomen yritysmyönteisin kansainvälinen kasvukeskus

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

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

Kuva 27 Oulun kaupunkistrategian 2030 ensimmäisenä strategisena tavoitteena on listattu yritysten kilpailukyyn ja uudistumisen varmistaminen (Oulun kaupunginvaltuusto, 2022).

4.4.2. Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

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

kaupunkitilan muodostumiseen sekä aluekeskuksen toimintojen liittymiseen kiinteästi Ritaharjun kaupunginosan yhdyskuntarakenteeseen.

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

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

Kaupallisen potentiaalin selvitys

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

Markkina-alueelle rakennetut Ritaharjun S-market ja Pateniemenrannan K-market täydentävät lähialueidensa päivittäistavarakaupan tarjontaa. Suunnitteilla oleva hypermarket tarjoaa alueelle päivittäistavarakaupan lisäksi käyttötavaraa eli erikoiskaupan tuotteita. Lisäksi etumyymälöihin voi sijoittua palveluyrityksiä. Uusien hypermarkettien kokoluokka on n. 7000–12 000 $k\text{-m}^2$, joista päivittäistavarakaupan osuus on n. 2500–5000 $k\text{-m}^2$. Ritaportissa on markkinalähtöistä kysyntää uudelle hypermarketille ja laskennallisesti kysyntää riittää parille pienemmän kokoluokan hypermarketille tai yhdelle keskikokoiselle ja yhdelle pienelle.

Ritaharjun ja Ritaportin alueella on erikoiskaupan kasvupotentiaalia: tavaratalo-, hypermarket- ja bigbox-kaupassa; hypermarketin etumyymälöissä sekä ”lähipalvelu”-erikoiskaupassa. Erikoiskaupan lisätarve markkina-alueella on 12 000 $k\text{-m}^2$. Ritaharju on pohjoisen markkina-alueen merkittävin erikoiskaupan keskus, ja sinne kohdistuu myymälärakentamisen suurmyymälöiden kasvupotentiaalia.

Ritaharjun ja Ritaportin alueella on kaupallisten palveluiden kasvupotentiaalia: lähipalveluissa, seudullisissa suurpalveluissa ja hypermarketin etumyymälöissä. Ritaportin kaupallisten palveluiden mitoitus, 2000–8000 $k\text{-m}^2$, on riippuvainen suurpalveluiden määrästä. Kaupallisten

hyvinvointi- ja ravintolapalveluiden lisätarve Ritaharjun ja Ritaportin markkina-alueella on laskennallisesti 10 000 k-m², ja tarve on jatkuvassa kasvussa.

Ritaportissa on tilaa vaativan kaupan kasvupotentiaalia: rauta- ja rakennustarvikekaupassa, teknisessä erikoiskaupassa, autonvaraosakaupassa sekä huolto- ja huoltamopalveluissa. Tilaa vaativan kaupan lisätarve markkina-alueella on 15 000 k-m². Ritaportilla on potentiaalia kehittyä Kaakkurin vastaparina ja pohjoisen Oulun seudullisena tiva-keskittymänä, sillä alue on hyvin saavutettavissa ja alueella on jo paljon asiakaskäyntejä. Koko laskennallinen lisätarve voi toteutua Ritaportissa ja kaupan kehityksen pitkänaikavälin reserviksi voidaan osoittaa valtatie lounaislohko, joka voi myöhemmin palvella esimerkiksi tilaa vaativaa kauppaa tai mahdollisia uusia kaupan ja palveluiden muotoja.

4.4.3. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

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

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

Liikenne

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

Liikenneverkon tulee olla tiivis ja tehokas, eivätkä pysäköintialueet hallitse katunäkymiä. Lähtökohtaisesti autojen pysäköintipaikkoja voi maantasoon toteuttaa vain pysäköintinormin minimivaatimuksen verran, ja sen ylittävät paikat tulee toteuttaa tontilla rakenteellisena pysäköintinä. Liikkumisesteisten pysäköintipaikat toteutetaan pysäköintinormin mukaisesti maantasoon toteutettavien pysäköintipaikkojen lisäksi. Vähittäiskaupan osalta normi on 1 ap / 50 k-m². Mitoitus tarkennetaan kaavamääräyksin.

Pyöräpysäköinti tulee myös toteuttaa pysäköintinormin mukaan määrällisesti ja laadullisesti: ulkoven viereen säältä suojattuina ja runkolukittavina. Lisäksi erikoispyörille tulee varata tilaa 1 pp / 1000 k-m².

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

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

Hulevedet

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

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

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

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

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

Ympäristö ja virkistys

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

Toimijat

Suunnitteluvarauksen saaneiden toimijoiden toiveiden mukaisesti kaavassa huomioidaan Kesko Oyj:n, Rautemaa Oy:n ja Lujatalo Oy:n yhteishankkeen mahdollistava ohjeellinen K-Citymarketin ja Big Box-liikerakennuksen tonttijako sekä varaus polttoaineen jakeluasemalle ja hyötyjätteiden keräyspisteelle, joiden yhteyteen asemakaavatyön edettyä esitettiin lisätoive autopesulan toteuttamisesta. Asemakaavassa korttelialuetta on laajennettu alkuperäisestä kaavarungon

mitoituksesta n. 1,2 ha vastaamaan toimijoiden tilatarvetta sekä laajempaa huoltopihaa, jonka mitoituksessa on toiveiden mukaisesti käytetty erityispitkiä yhdistelmäajoneuvoja (HCT-rekat). Toimijoiden toiveiden mukaisesti maantasoon toteutettavien autopaikkojen enimmäismäärä kasvatettiin mahdollistamaan henkilökunnan pysäköinnin eriyttämisen pysäköinnin alkuperäisestä enimmäismitoituksesta. Lisäksi kaava-alueella on huomioitu sähköautojen latauspisteiden mahdollistaminen mitoitettaessa alueen puistomuuntajia. Rautemaa Oy:n ja Lujatalo Oy:n big box -tyyppisen kaupan liikekiinteistökehityshankkeen vaadittava rakennusoikeus on kaavatyön edessä kasvanut 1000 k-m².

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

Vaihtoehtoiset kaavaratkaisut

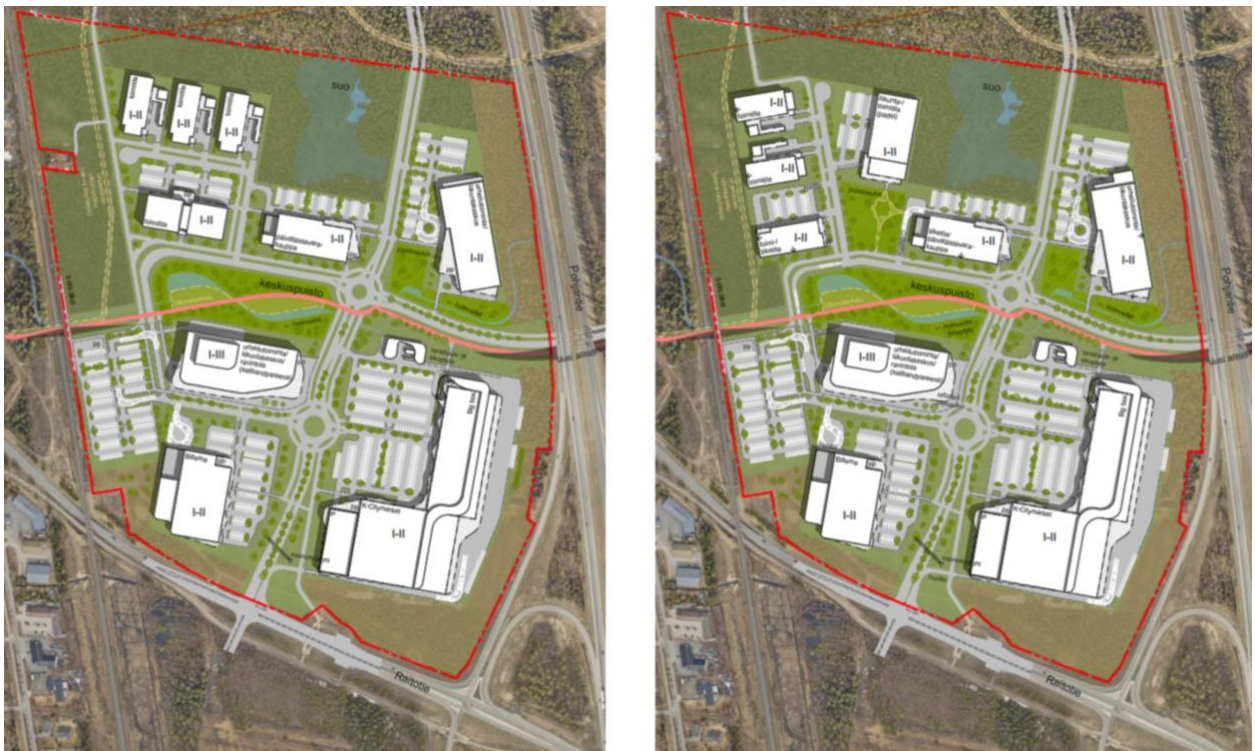
Ennen kaavoitustyön aloittamista tutkittiin useita eri kaavarunkotarkasteluja (vrt. Kuva 28), joiden pohjalta valittiin maankäytön pää rakenne jatkosuunnitteluun. Kaavarungosta tehtiin kolme alustavaa maankäyttötarkastelua (vrt. Kuva 29). Näistä kolmesta maankäyttötarkastelusta yhdistettiin vaihtoehtoiset maankäyttötarkastelut (ks. Kuva 30), joissa tarkennettiin suunnittelualueen pohjoislaidan maankäyttöä. Kaavaluonnoksen pohjaksi valitun maankäyttöluonnoksen rakenteeseen vaikuttivat Uuden Oulun yleiskaavan lisäksi: projekti- ja ohjausryhmä, suunnitteluvarauksen saaneiden toimijoiden esittämät intressit ja toiveet sekä suunnittelualueen pohjoislaidalla sijaitseva suoalue. Alueen katurakenteen liittyminen Ritaharjuun on päätetty Ritaharjun keskuksen asemakaavassa, ja mahdollisen lähijunaseisakkeen sijainti tarkentui Väylävirastolta.



Kuva 28 Alkuvaiheen vaihtoehtoisia kaavarunkoja. Jatkosuunnitteluun valittu pää rakenne oikealla.



Kuva 29 Alkuvaiheen alustavia maankäyttötarkasteluja.



Kuva 30 Vaihtoehtoiset maankäyttötarkastelut, joiden pohjalta asemakaava luonnos tarkentui.

4.4.4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi lausuntoa ja neljä mielipidettä.

Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia, 16.3.2022

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

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

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

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

Kaavoituksen vastine:

Lausunnosta ei aiheudu toimenpiteitä asemakaavatyöhön.

Väylävirasto, 21.3.2022

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

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

Oulu – Laurila -rataosan lisäraidevaraukset

Oulu – Laurila -rataosa on suunnittelualueen kohdalla nykytilanteessa yksiraiteinen. Väyläviraston linjauksen mukaisesti rataosalla tulee pitkällä tähtäimellä varautua yhteen lisäraiteeseen (yhteensä kaksi raidetta). Lisäraidevaraukset ovat pitkän aikavälin varauksia, joiden toteuttamisaikataulu ei

ole tiedossa ja joista ei ole yksityiskohtaisia suunnitelmia. Rautatien läheisyyteen sijoittuvissa kaavoissa on turvattava lisäraiteiden toteuttamisedellytykset tulevaisuudessa.

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

Uusi henkilöliikenteen asema

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

Kulkuyhteydet rautatien poikki

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

Hulevedet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa radan varteen uusia korttelialueita, joiden rakentamisen myötä hulevesien muodostuminen alueella tulee lisääntymään merkittävästi. Kaavatyön yhteydessä on tarpeen laatia hulevesiselvitys, jossa tarkastellaan hulevesien viivytystarvetta ja

vesien pois johtamista alueelta. Väylävirasto huomauttaa, että alueen rakentamisen myötä lisääntyviä hulevesi ei saa ohjata radankuivatusjärjestelmiin vaikeuttamaan radan kuivatusta. Hulevedet eivät myöskään saa lisätä radan alittaviin rumpuihin kohdistuvaa kuormitusta. Mikäli hulevesiä ohjataan radan alittaviin rumpuihin, tulee selvittää rumpujen kapasiteetin riittävyys lisääntyville hulevesille harvoin toistuvat rankkasateet huomioiden. Tarkastelut tulee tehdä Väyläviraston ohjeen mukaisesti: Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu (Liikenneviraston ohjeita 5/2013, saatavilla: https://julkaisut.vayla.fi/pdf3/lo_2013-05_teiden_ja_ratojen_web.pdf).

Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

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

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

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen tärinä ei saa

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

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

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

Kaavoituksen vastine:

Asemakaavassa on huomioitu lisäraiteen aluevarausselvityksen mukaiset aluevaraukset sekä toteuttamisedellytykset, ja niistä on käyty viranomaisneuvottelu. Kaavaa varten on mm. laadittu vaadittavat melu-, tärinä- ja runkomelu- sekä hulevesiselvitys ja kaavatyön yhteydessä alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, jolla mm. varmistetaan, ettei hulevesistä kohdistu haittaa radan-kuivatusjärjestelmiin. Asemakaavassa on huomioitu junaliikenteen aiheuttamat haitat kaavatyön ohella tehtyjen selvitysten perusteella. Kaavaa varten laaditussa rit6-kolmiomääräyksessä on määritetty tarkemmin runkomelu- ja tärinähaittojen huomioimisesta. Suunnittelussa on huomioitu ja mahdollistettu paikallisjunapysäkin toteutuminen sekä turvalliset kulkuyhteydet rautatien ali: mm. katujen sekä ympäristön yleissuunnitelmissa on esitetty asemaseisakkeen/-laiturin sijainti, toiminnot ja varautuminen kaksoisraiteeseen tarkemmin.

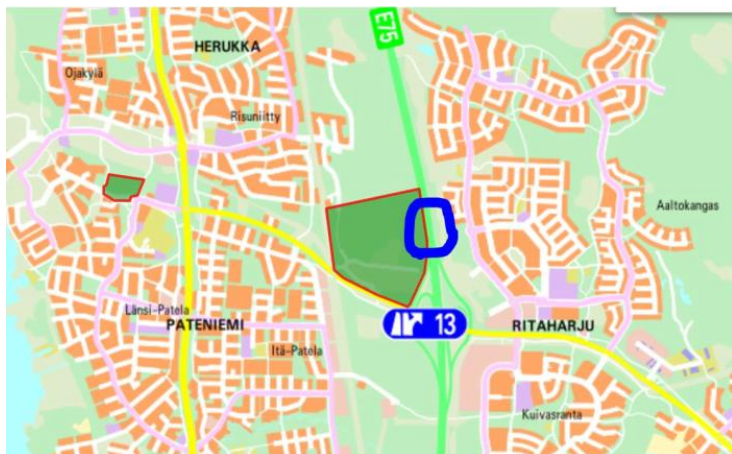
Digita Oy, 28.3.2022

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

Digita Oy:n puolelta todetaan, että osana kaava-alueen infraa tulee asemakaava-alueelle varata paikkavaraus tukiasemalle (Telecom masto ja laitetila). Kaavamuutoksen vaikutusalueelle muodostuu runsaasti uutta rakentamista ja palveluita, jotka tulevat lisäämään mobiililiikennettä

käyttävien käyttäjien määrää tulevina vuosina, josta johtuen laadukkaan mobiiliverkon toiminta edellyttää em. uutta tukiasemaa kaavamuutosalueelle. Digita Oy voi antaa verkkosuunnitteluun pohjautuvia ehdotuksia tukiaseman paikasta tulevaan kaavaluonnokseen, joista voidaan yhteensovittaa tukiasemapaikka muuhun maankäyttöön.

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



Kaavoituksen vastine:

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

Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry, 28.3.2022

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



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

Alueen linnusto on tärkeä selvittää pesimäaikaisella kartoituksella. Luonnontilaisuutensa perusteella metsässä voi elää joitakin vanhoista havumetsistä riippuvaisia lintulajeja, kuten hömötiainen ja töyhtötiainen. Metsikkö on luultavasti ollut aiemmin samaa metsäkuviota nyt moottoritien itäpuolella olevan vanhan havumetsän kanssa (Kuva 1). Tuohon metsikköön kohdistui aiemmin Bilteman kaavavaraus, mutta se on nyt siirretty moottoritien länsipuolelle Ritaportin kaava-alueelle. Itäpuolen vanha metsä tulisi merkitä asemakaavassa suojelumerkinnällä. Nyt sen pohjoispuolitse on suunniteltu Ritakierros-nimistä tieyhteyttä Ritaporttiin moottoritien alitse. Mikäli tie rakennetaan, tulee se linjata niin, että moottoritien länsipuolinen vanha metsä voidaan säästää. Tie kulki sen pohjoispuolelta kuten Kuvaan 1 on merkitty.

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

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

Kaavoituksen vastine:

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

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

Leppälinnun reviiri sijaitsi selvitysalueen länsiosassa mäntyvaltaisella metsäkankaalla. EU:n lintudirektiivin liitteen I mukaisia lintulajeja ei havaittu Ritaportin selvitysalueella.”

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

Mielipide

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

Kaavoituksen vastine:

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

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

Mielipide

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

Kaavoituksen vastine:

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

4.4.5. Asemakaavaluonnoksesta saatu palaute

4.4.6. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä tähän (muistutukset ja vastineet selostuksen lisälehdiksi)

4.4.7. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

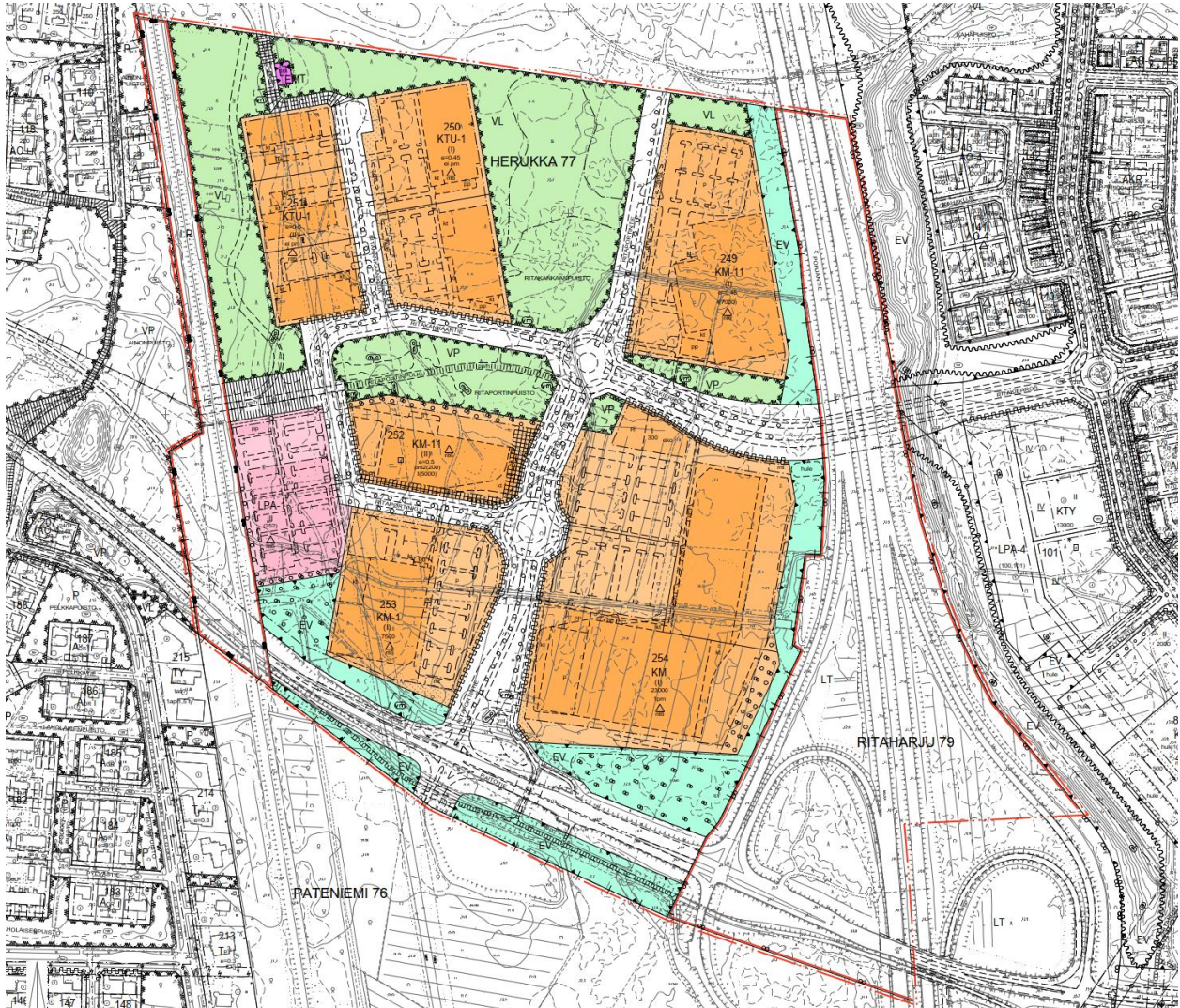
4.4.8. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 15.2.2022 § 86.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston __.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen __.20__ § __julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus



Kuva 31 Ote Ritaportin asemakaavan luonnoksesta 2.6.2023.

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



Kuva 32 Havainnekuvaote asemakaava-alueen maankäytöstä (ks. Liite 4). Taustan ilmakuva vuodelta 2020. Kaava-alueen ulkopuoliset katulinjat ovat suuntaa antavia.

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavassa mahdollistetaan Herukan ja Ritaharjun kaupunginosiin uusi ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien liike-, toimitila- ja teollisuusrakennusten sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevien rakennusten sekoittunut keskustatoimintojen alue, jonne voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Ritaportin asemakaava-alue liittyy Ritaharjun kaupunginosan yhdyskuntarakenteeseen kaava-alueen itälaidalle osoitetun uuden valtatie 4:n alituksen (Ritakierros) sekä uuden Raitotien liittymän kautta (Ritaportintie). Ritaportin alue muodostuu kahdesta rakennusryhmittymästä sekä niihin kytkeytyvistä puisto- ja lähivirkistysalueista. Raitotieltä saavutaan monipuolisia kaupallisia palveluja tarjoavaan Ritaportintien eteläisemmän kiertoliittymän palvelukeskittymään, jonne on osoitettu liikerakennusten korttelialueita (KM, KM-1 ja KM-11). Alueen pohjois-eteläsuuntaisen Ritaportintien eteläistä kiertoliittymää ympäröivät liikerakennukset liittyvät ajoneuvoliikenneverkkoon pääasiassa uuden Raitotien liittymän välityksellä. Eteläinen ryhmittymä palvelee myös Ritaharjun

asukkaita tehokkaasti pohjoisemman, Ritakierrokselta suuntaavan, kiertoliittymän kautta. Alueen luoteiskulmaan osoitetut KTU-1 alueet erottuvat omana rakennusryhmittymänään kaava-alueelle keskeisesti sijoittuvan Ritaportinpuiston välityksellä. Ritaportinpuisto mahdollistaa viihtyisän ja lankulku- ja pyöräilyverkoston jatkumon itä-länsisuunnassa sekä tehokkaan yhteyden mahdolliselle lähijunaseisakkeelle.

5.2. Mitoitus

Koko asemakaava-alueen pinta-ala on lähes 57 ha, josta erinäisiä liikerakennusten korttelialueita (KM, KM-1, KM-11) on noin 14 ha ja KTU-1-korttelialueita noin 4,5 ha (ks. Taulukko 3). Kaavassa on esitetty kortteleihin 250, 251 ja 254 ohjeellinen tonttijako. Kaava-alueen korttelikohtainen tonttijako täsmentyy kysynnän mukaan. Rakennusoikeutta osoitetaan asemakaava-alueelle taulukoiden Taulukko 2 ja Taulukko 3 mukaisesti. Kerrosluvut kortteleissa ovat pääsääntöisesti ohjeelliset (pl. LPA-1-alue), ja kortteleiden sekä tonttien rakentumista ohjataan rit6-kolmiomääräyksellä.

Taulukot päivitetään kaavaehdotukseen.

kortteli/tontti	käyttötarkoitus	korttelin/tontin koko m ²	tehokkuusluku (e=)	rakennusoikeus k-m ²
249	KM-11	29 771	0.45	13 396
				<i>^rakennusoikeudesta liiketiloja, ml. päivittäistavarakauppaa, varten:</i> 7 000
250	KTU-1	25 605	0.45	11 522
251	KTU-1	19 102	0.5	9 551
252	KM-11	15 256	0.5	7 628
				<i>^rakennusoikeudesta liiketiloja varten:</i> 5 000
				<i>^rakennusoikeudesta päivittäistavarakauppaa varten:</i> 200
253	KM-1	24 751	-	7 500
253	LPA-1	15 685	-	
254	KM	72 391	-	23 000
	EMT	330		10
yhteensä		202 891 m ²		72 607 k-m ²

Taulukko 2 Mitoitustiedot ja rakennusoikeudet kortteleittain. Alustavat

korttelialue	pinta-ala m ²	rakennusoikeus k-m ²		
KM	72 391	23 000	<i>K-Citymarket n. 12 000</i>	<i>Big Box n. 11 000</i>
KM-1	24 751	7 500		
KM-11	45 027	21 024		
		<i>^rakennusoikeudesta liiketiloja varten:</i>		
		12 000		
		<i>^rakennusoikeudesta päivittäistavaraa varten:</i>		
		7 200		
KTU-1	44 707	21 073		
EMT	330	10		
yhteensä	187 206 m ²	72 607 k-m ²		

Taulukko 3 Yhteenlasketut korttelialuekohtaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet. Alustavat

Pysäköinnin mitoitus

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

Autopaikkoja saa enintään toteuttaa maantasoon seuraavasti:

- Liikerakennukset: asiakaspysäköintiin enintään 1 ap / 50 m² sekä henkilökunnan pysäköintiin enintään 1 ap / 300 m²
- Toimistorakennukset: enintään 1 ap / 50 m²
- Kokoontumisrakennukset: enintään 1 ap / 60 m²
- Teollisuuden tuotantorakennukset: enintään 1 ap / 60 m²

Maantasoon toteutettavien autopaikkojen enimmäismäärän ylittävät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintirakennukseen.

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

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

- Liikerakennukset: paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 1 pp / 150 m² sekä muu erikoistavaran kauppa ja päivittäistavara-kauppa: 1 pp / 100 m²
- Toimistorakennukset: 1 pp / 80 m²
- Kokoontumisrakennukset: 1 pp / 80 m²

- Teollisuuden tuotantorakennukset: pp / 1 ty (samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti)

Erikoispyörille tulee varata 1 pp / 1000 m².

5.3. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Korttelialueet

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

Istutettaville alueen osille tulee ensisijaisesti istuttaa puita. Istutukset eivät saa heikentää liikenneturvallisuutta tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja laadukkaan ympäristön toteutamista.

Tonttien sekä pysäköinti- ja korttelialueiden osat, joille ei osoiteta rakennuksia, katoksia tai ajoiteita, tulee hoitaa puistomaisina, ellei niitä osoiteta rakennusluvassa luonnontilaisen kaltaisena säilytettäväksi. Laajat pysäköintikentät tulee jakaa ensisijaisesti puuistutuksilla pienempiin osiin.

Toteutettaessa rakentamista vaiheittain tulee ympäristörakentamisen suunnitelma esittää koko korttelialueelle jo ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Suunnitelma voidaan päivittää rakentamisvaiheiden edetessä. Ympäristörakentaminen on toteutettava laadukkaasti siten, että jo ensimmäisen rakennusvaiheen piha- ja pysäköintialueet toteutetaan viimeistelyinä, ellei niitä osoiteta rakennusluvassa luonnontilaisen kaltaisena säilytettäväksi.

Kortteleissa 249, 250 ja 251 rakennukset ja katokset yhteenlaskettuina saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40 %. Rajoitus voidaan ylittää katosten osalta, mikäli ylittyvä katosala toteutetaan kasvikattona. Osoitettaessa maantasoon sallittuja autopaikkoja erillisiin pysäköintirakennuksiin ei pysäköintirakennuksia huomioida peittoprosenttien määrittämisessä.

Tontinkäyttösuunnitelmissa tulee huomioida kortteleiden sisäisten liikennejärjestelyiden jatkuvuus myös tonttirajojen yli. Kortteleiden sisäisiä tonttirajoja ei saa aidata.

Rakennukset ja piha-alueet

Tonttien toteutuksessa tulee pyrkiä laadukkaan julkisen kaupunkitilan luomiseen. Erityisesti rakennusten ja tontin toimintojen sijoittumisessa tulee huomioida saavutettavuus ja edustavat näkymät kaikkien liikenneväylien suuntiin. Rakennuksissa tulee olla selkeät ja katetut sisäänkäynnit sisään-tuloalueineen, joissa tulee käyttää istutuksia sekä laadukkaita pintamateriaaleja.

Tonteille tulee rakennusluvan yhteydessä laatia pihasuunnitelma vihertehokkuuslaskelmineen. Laadittaessa yhtenäinen korttelikohtainen suunnitelma lasketaan vihertehokkuus korttelikohtaisesti.

Rakennusten ja piha-alueiden valaistuksesta tulee rakennusluvan yhteydessä esittää erillinen valaistussuunnitelma. Valaistuksella tulee korostaa rakennuksen ja piha-alueiden arkkitehtuuria sekä edistää saavutettavuutta. Rakennuksen sisäänkäyntien ja sisääntuloalueiden tulee olla selkeät, ja

niiden ohjautuvuutta tulee korostaa edustavalla valaistuksella, julkisivun jäsentelyllä, katoksilla tai piharakenteilla.

Rakennusten julkisivuihin tai tonteille sijoitettavat mainoskyltit, -laitteet, -rakenteet ja -tornit eivät saa korostaa näkymiä huoltopihoille tonttien ulkopuolisilta alueilta, heikentää liikenneturvallisuutta tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja laadukkaan ympäristön toteutumista. Mainoslaitteiden sijainti, koko, malli ja kirkkaus tulee sovittaa rakennuksiin ja ympäristöön, eikä niistä saa aiheutua häiriötä tai haittaa ympäristöön. Tonteilla saa rakentaa yhden enintään 20 m korkean mainostornin. Rakennusalojen ulkopuolelle sekä istutettaville alueiden osille saa perustellusti sijoittaa enintään 5 m korkeita ja 4 m leveitä mainoskylttejä, -laitteita tai -rakenteita.

Rakennusten huoltopihat tulee toteuttaa julkisivumaisesti osana rakennuksen massaa, eivätkä huoltopihat saa avautua kaupunkikuvallisesti tärkeille näkymille, vaan kulkuaukot tulee suojata esimerkiksi nosto-ovilla.

Pysäköintirakennusten ja -laitosten ulkoseinät tulee toteuttaa laadukkaasti julkisivumaisella tavalla sekä sovittaa osaksi alueen arkkitehtuuria.

Ilmanvaihtokonehuoneet sekä muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Tonteilla tulee osoittaa riittävät lumitilat, jotka eivät voi sijaita tulvareittien päällä.

Pysäköinti- ja huoltojärjestelyt

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

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

Ympäristöhäiriöiden torjuminen

Korttelissa 249 tulee huomioida äänieristävyystarve rakennusten suunnitellun käyttötarkoituksen mukaan.

Kortteleissa 251, 252 ja 253 saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka voi ylittää toimisto- ja liiketiloissa sovellettavan runkomelun raja-arvon. Tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa. Kortteleissa sovelletaan seuraavia rautatieliikenteestä aiheutuvan runkomelutason ohjearvoja toimisto- ja liiketiloille:

$L_{pr,m} \leq 40$ dB, kun rakennukselle on annettu määräys julkisivun ilmaäänieristävyydelle (rakennukset, joiden etäisyys radan keskilinjasta alle 198 m)

$L_{pr,m} \leq 45$ dB, kun rakennukselle ei ole annettu määräystä julkisivun ilmaäänieristävyydelle (rakennukset, joiden etäisyys radan keskilinjasta alle 154 m)

Korttelissa 253 tulee huomioida tärinän aiheuttama rakenteiden vaurioitumisalttius suunniteltaessa rakennuksia noin 40 metrin etäisyydelle tai lähemmäs radan keskilinjasta.

Hulevesien hallinta

Tonteilla tulee viivyttää hulevesiä 1,5 kuutiometriä (m³) jokaista 100 neliometriä (m²) vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee

olla ylivuoto. Tonteilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja ja vesiaiheita. Tonteilla on pyrittävä johtamaan kattovedet sadeputarhoihin tai painanteisiin ja suosittava kasvikatkoja.

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

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

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

Maaperä ja happamat sulfaattimaat

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

Kellarillisten rakennusten rakentamista tulee välttää johtuen alueen ajoittaisesti korkeasta pohjavedestä. Rakennettaessa kellari tulee suunnittelussa huomioida riittävä kuivatus.

5.3.1. Yleiset alueet

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

Hulevesien hallinta

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

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

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

Maaperä ja happamat sulfaattimaat

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

Viheralueet

Lähivirkistys- ja suojaviheralueilla tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman laajoja luonnontilaisen kaltaisena säilytettäviä metsäalueita. Alueen rakentamisen aikana lähivirkistys- ja suojaviheralueilla kaadettujen puiden tilalle tulee pyrkiä istuttamaan korvausistutuksia.

Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikan rakennukset ja laitteet, kuten sähkömuuntamot tai jätevesipumppaamot, eivät saa heikentää liikenneturvallisuutta, korostua merkittävästi ympäristöstä tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ympäristön toteutumista.

Mainostornit

Ritaportin asemakaavan katu-, puisto-, lähivirkistys- tai suojaviheralueelle saa rakentaa yhden enintään 40 m korkean ja noin 7 m leveän suoralinjaisen mainostornin ensisijaisesti mt-rakennusalalle.

5.4. Aluevaraukset

5.4.1. Korttelialueet

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

KM Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Kortteli 254 käsittää Kesko Oyj:n, Rautemaa Oy:n ja Lujatalo Oy:n suunnitteluvarausten mukaisen hypermarketin ja erikoistavaran kaupan yhdistetyn suuryksikön. Lisäksi kortteliin saa sijoittaa autopesulan, hyötyjätteiden keräyspisteen sekä polttoaineen jakeluaseman. Rakennusalalle saa sijoittaa yhden päivittäistavarakaupan myymälän.

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

Kortteli 253 käsittää Biltema Real Estate Finland Oy:n suunnitteluvarauksen mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.

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

Käsittää korttelit 249 (7000 kerrosalaneliometriä (k-m²)) ja 252 (5000 k-m²), joiden liiketiloja varten käytettävä rakennusoikeus on osoitettu erikseen Oulun kaupungin asemakaavamääräyksellä 96-18: Rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää liiketiloihin enintään suluissa olevan kerrosalaneliömetrimäärän verran. Korttelissa 252 rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää päivittäistavarakaupan myymälälle enintään 200 k-m².

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

Käsittää korttelit 250 ja 251. Kortteleihin ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

LPA-1 Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.

Aluemääräys on osa korttelia 253. Korttelialue on varattu seisakkeen pysäköintiä varten ja alueelle saa sijoittaa korttelin 252 autopaikkoja.

5.4.2. Muut alueet

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

VP Puisto.

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

VL Lähivirkistysalue.

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

EV Suojaviheralue.

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

LT Maantien alue.

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

LR Rautatiealue.

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

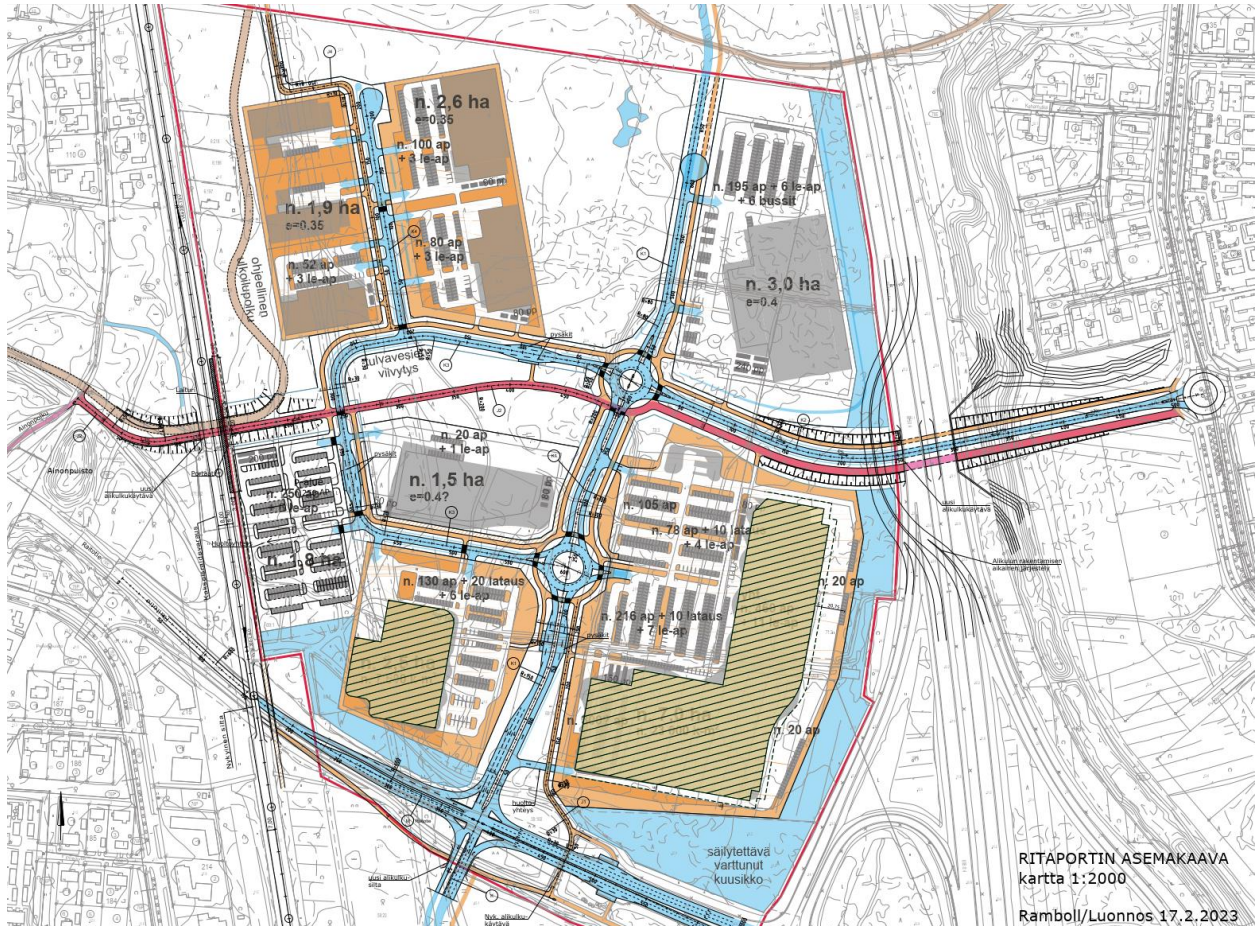
EMT Mastoalue.

Merkinnällä on osoitettu Digita Oy:n alueelle esittämä mastovaraus.

Katualueet

Asemakaavan yhteydessä on laadittu liikenteen sekä katujen yleissuunnitelma (Kuva 33) pituus- ja poikkileikkauksineen (ks. Kuva 34, Kuva 35 ja Kuva 36). Katujen yleissuunnitelmassa on esitetty

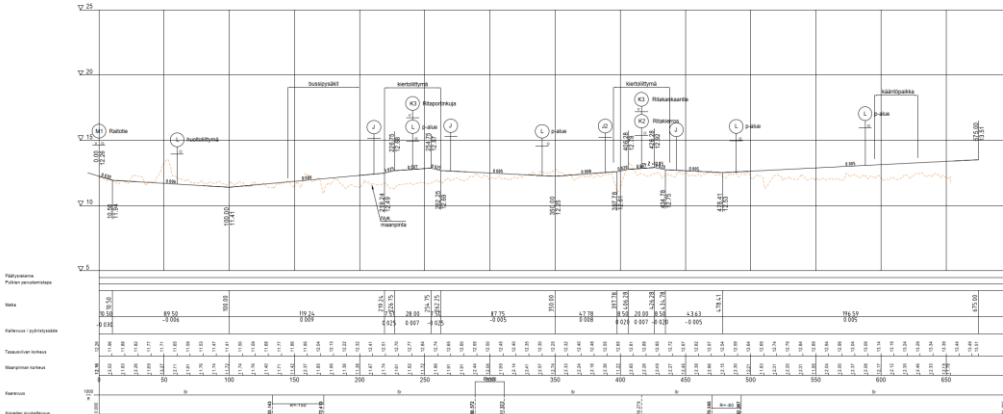
alueen sisäisen katuverkon lisäksi: alueen liittyminen Ritakierroksen välityksellä Ritaharjun keskuksen sekä uusi nelihaaraliittymä Raitotielle. Raitotien eteläpuolinen jalankulun ja pyöräilyn väylä on esitetty osittain linjattavaksi uusiksi, Raitotien uuden liittymän seurauksena. Suunnitelmassa on lisäksi varauduttu katualueiden jatkamiseen sekä etelään että pohjoiseen. Suunnittelualan liittyminen jokaiseen pääilmansuuntaan on mahdollistettu.



Kuva 33 Ote katujen yleissuunnitelman luonnoksesta 17.2.2023.

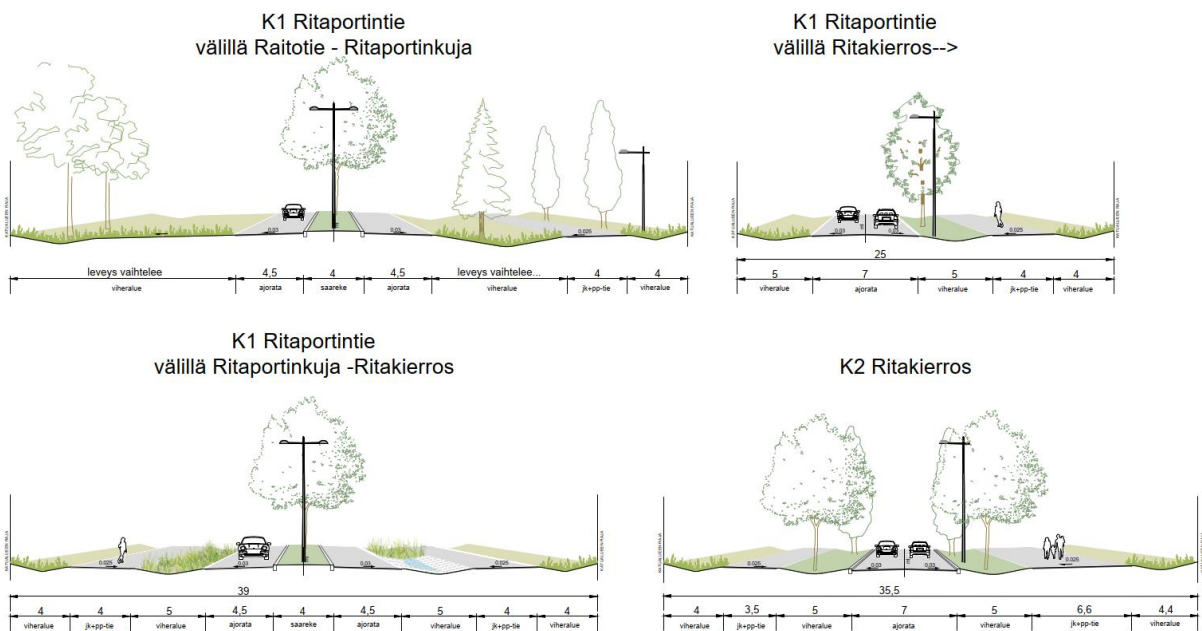
Alueen sisällä on kaksi kokoojakatumaista yhteyttä: Ritaportintie sekä Ritakierros ja Ritakankaantie. Näiden teiden varrella tai liittymäkohdassa sijaitsee kaksi kiertoliittymää, joiden mitoitus on sama kuin jo rakennettujen Ritaharjun keskuksen kiertoliittymien. Alueen itäosalla on kaksi tonttikatua: Ritaportinkuja eteläisemmän kiertoliittymän länsihaarassa ja Ritakankaankuja, joka haarautuu Ritakankaantiestä pohjoiseen.

K1 Ritaportintie



RITAPORTTI AK Pituusleikkaus K1 Ritaportintie
Ramboll/Luonnos 17.4.2023

Kuva 34 Ote luonnosvaiheen katujen yleissuunnitelman pituusleikkauksista 17.4.2023.

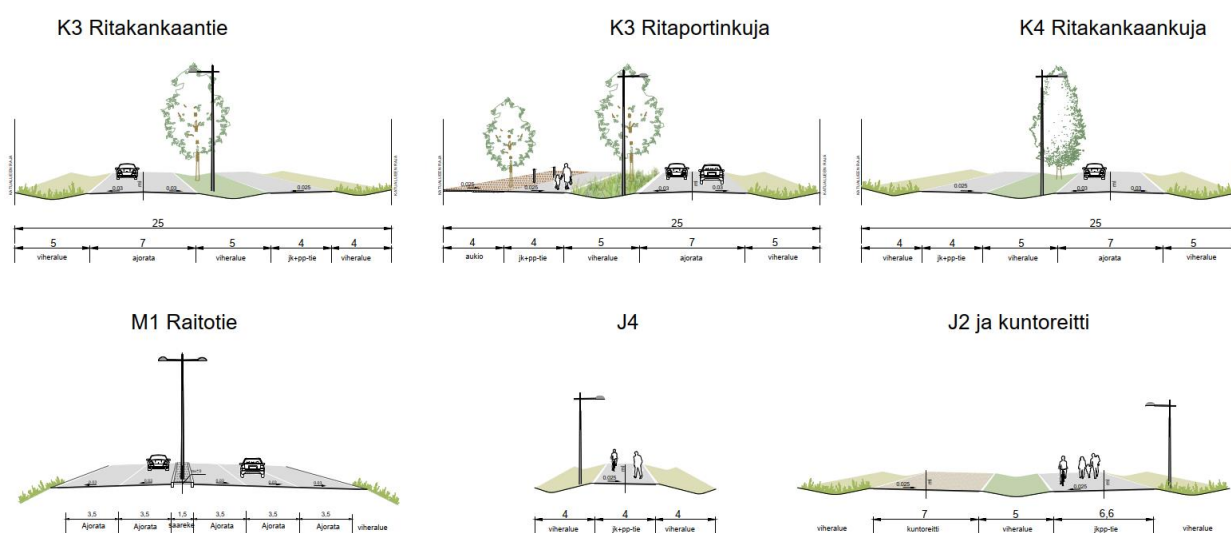


Kuva 35 Luonnosvaiheen katujen yleissuunnitelman mukaisia katualueiden tyyppipoikkileikkauksia -osa 1/2.

Alueelta pohjoiseen, kohti Risuniityntietä, suuntaava jalankulun ja pyöräilyn väylä on linjattu siten, että se voidaan tarvittaessa rakentuessaan liittää osaksi olevaa Eeralantietä, mikä mahdollistaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyden pohjoisesta. Seisakkeelta on osoitettu varaus jalankulku- ja pyöräily-yhteydelle etelään Raitotien yli, jolloin etelästä suuntautuva kevytliikenne voidaan myös

linjata seisakkeelle vaihtoehtoista reittiä pitkin. Itä-länsisuuntaan on esitetty pyöräbaanatasoinen jalankulun ja pyöräilyn väylävaraus.

Ritaportin kaava-alueelle liittyy neljä jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteyttä. Nykyisen Eeralantien alikulun kautta tuleva väylä jatkuu Ritaportintien varrella pohjoiseen. Ritaharjusta tulevan Ritakierroksen alikulun yhteyteen on mitoitettu jalankulun ja pyöräilyn väylä molemmin puolin katua (ks. Kuva 35). Ritakierroksen etelän puoleinen jalankulun ja pyöräilyn väylä (Ritaportinpolku) jatkuu Ritaharjusta Ritaportin alueen halki uuteen rautatien alikulkuun ja edelleen rautatien länsipuoliselle Ainonpolulle (ks. Kuva 36). Ritaportinpolun aluevaraus on tehty pyöräbaanan mitoitusohjeen mukaisesti. Alueen pohjoispuoliselta Risuniityntieltä on varattu yhteys rautatien alitukselle Ritakankaankujaa sekä ohjeellista kuntoreittiä pitkin (ks. Kuva 33, s. 58). Toinen pohjoiseen suuntautuva jalankulun ja pyöräilyn väylä voi sijaita Ritaportintien varrella.



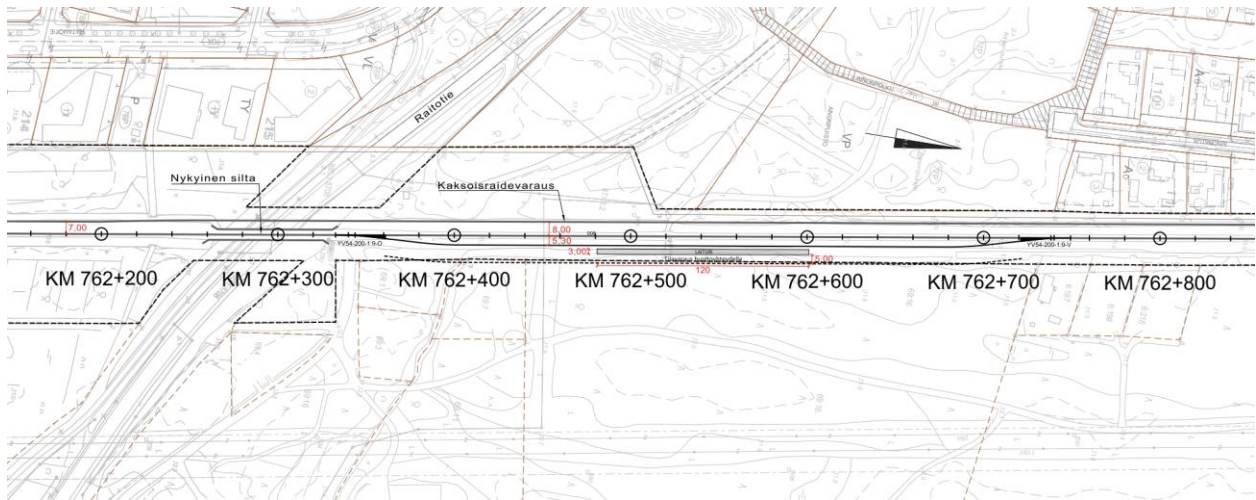
Kuva 36 Luonnosvaiheen katujen yleissuunnitelman mukaisia katualueiden tyyppipoikkileikkauksia -osa 2/2.

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

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

Mahdollista lähijunaliikennettä varten on esitetty aluevaraus ja periaatekuva lähijunaseisakkeen raidejärjestelyistä (Kuva 37). Raitotien ylittävän rautatiesillan pohjoispuolelle sijoittuva junalaituri voi olla joko nykyradan yhteydessä tai seisaketta varten nykyradan itäpuolelle rakennetun erillisen

raiteen varrella. Laiturin vieressä on aluevaraukset polkupyörien ja autojen pysäköinnille. Lähijunaseisakkeen periaatekuvassa on varattu tilaa kaksoisraiteelle nykyradan länsipuolelle.



Kuva 37 Luonnostarkastelu Ritaportin seisakkeen sijoittumisesta ja raidejärjestelyistä 7.6.2022.

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

Viheralueet

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

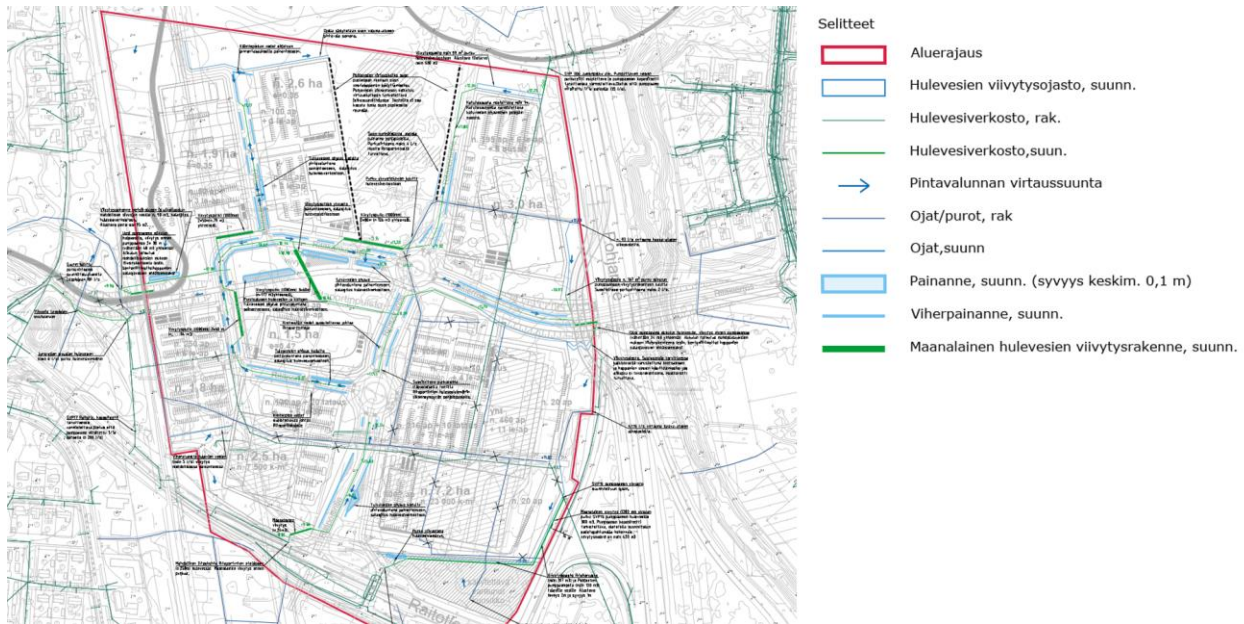
Kaava-alueetta idässä ja etelässä rajaavilla suojaviheralueilla pyritään säilyttämään olevaa puustoa mahdollisuuksien mukaan. Raitotien ja Pohjantien liittymän yhteydessä sijaitsevalla suojaviheralueella säilytetään varttunutta kuusikkoa. Ritakankaanpuiston suoalue säilytetään virkistyskäytössä ja sen vesitasapaino pyritään säilyttämään.



Kuva 38 Ote ympäristön yleissuunnitelmasta (Ramboll Finland Oy, 16.5.2023).

Hulevesien hallinta

Asemakaavan yhteydessä on laadittu erillinen hulevesisuunnitelma (Kuva 39), jossa esitetään hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan toimenpiteet kaava-alueella. Määräykset hulevesien laadullisesta ja määrällisestä hallinnasta on sijoitettu asemakaavaa varten laadittuun yleismääräykseen, jolloin ne koskevat kaikkia Ritaportin asemakaavan alueita.



Kuva 39 Ote kaava-alueen hulevesisuunnitelmasta 9.5.2023.

Kunnallistekniikka

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

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

Suunnittelualueen vesijohtoverkosto (Kuva 40) liitetään nykyiseen vesijohtoverkostoon kolmesta kohdasta. Lounaisosassa liitytään alueelle tulevaan vesijohtoon, josta rakennetaan uusi vesijohtoyhteys EV-alueen ja uusien katuyhteyksien kautta Ritaharjun puolelle. Ritaharjun puolella liitytään toteutettuun vesijohtovaraukseen. Rakennettavalla vesijohtoyhteydellä parannetaan Ritaharjun sekä Pateniemen alueiden vedenjakeluvarmuutta. Kolmas yhteys nykyiseen vesijohtoverkostoon on tarkoitus toteuttaa liittymällä Ainonpolun vesijohtoon junaradan länsipuolella.

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

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



Kuva 40 Ote vesihuollon luonnossuunnitelmasta kaava-alueella 27.4.2023.

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

5.5. Kaavan vaikutukset

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

5.5.1. Vaikutukset luonnonympäristöön

Maisemarakenne

Alue on pääosin rakentamaton eikä maisemarakenne erotu selkeitä elementtejä. Alueen luontaista topografiaa on jo muokattu ihmisen toimesta. Kaava-alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita tai merkittäviä kulttuuriympäristön kohteita. Alueella ei myöskään sijaitse paikallisesti arvokkaita kulttuurihistoriallisia kohteita tai muinaisjäännöksiä. Kaava-alueen pohjoispuolelle sijoittuva Risuniityntien lakialue jää vaikutusalueen ulkopuolelle.

Kaava-alueen rakentuessa maisemarakenne monipuolistuu ja vanhat peltoalueet muuttuvat puoliavoimiksi pysäköinti- ja katualueiksi sekä rakennetuiksi keskustatoimintojen suljetuiksi kortteli-alueiksi. Puisto-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet säilyvät pääasiassa suljettuina puisto- ja

metsäalueina, ja niissä pyritään säilyttämään mahdollisimman laajoja luonnontilaisen kaltaisena säilytettäviä metsäalueita. Alueella on mahdollista hyödyntää kaivuumassoja maastonmuotoiluun, jolla alueen topografiaa voidaan monipuolistaa.

Toteutettaessa kortteliin 254 hyötyjätteiden keräyspiste voi toiminnoilla olla vaikutuksia ympäristön roskaantumiseen.

Vaikutuksia täydennetään kaavaehdotukseen.

Luonnonolot

Alueen luontoarvot säilyvät ennallaan. Kaavassa mahdollistetaan Uuden Oulun yleiskaavan sekä VILMO-suunnitelman mukaiset viher- ja virkistysyhteydet kaava-alueen pohjoislaidalla. Rakentaminen asemakaava-alueella sijoittuu pääasiallisesti yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen (C-1) alueelle sekä VILMO-suunnitelman rakentamiseen varatulle alueelle. Asemakaavassa on huomioitu luonto- ja maisemaselvityksen mukainen viherverkoston osaksi varattava diagonaalinen yhteys. Alueella on myös mahdollisuuksien mukaan säilytetty varttunutta kuusikkoa Raitotien sekä valtatie 4:n reuna-alueilla.

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

Alueella ei havaittu erityisen tärkeitä lintualueita, joita pitäisi ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Kansainvälisistä vastuulajeista alueella havaittiin tavi ja leppälintu, joiden havainnot sijoittuvat rakentamiseen suunnitellulle alueelle.

Rakentamista on osoitettu luonto- ja maisemaselvityksen mukaisille avouoma-alueille, joille rakentamista ei suositella, sekä osittain alueille, jotka on osoitettu varattavan osaksi viherverkostoa. Rakentamisella on pyritty kiertämään kaava-alueen pohjoislaidan suoalue sekä alueen keskelle osoitettu Ritakankaanpuistosta ja Ritaportinpuistosta muodostuva ekologinen viheryhteys.

Kaava-alueen etelälaidalla, Raitotien pohjoispuolella, sijaitseva varttunut kuusikko on esitetty säilytettäväksi. Luonto- ja maisemaselvityksen mukaisen pohjoisemman kuusikon säilyttäminen ei ole mahdollista, sillä säilytettävä kuusikko sijoittuu Ritaharjusta länteen suuntautuvan uuden valtatie 4:n alituksen kohdalle.

Vaikutuksia täydennetään kaavaehdotukseen.

Maaperä

Rakentamista on asemakaavassa osoitettu alueille, joissa tulee havainnoida potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintymistä. Happamoitumisriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatussyvytydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

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

5.5.2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

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

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

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

Kaupunkikuva

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

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

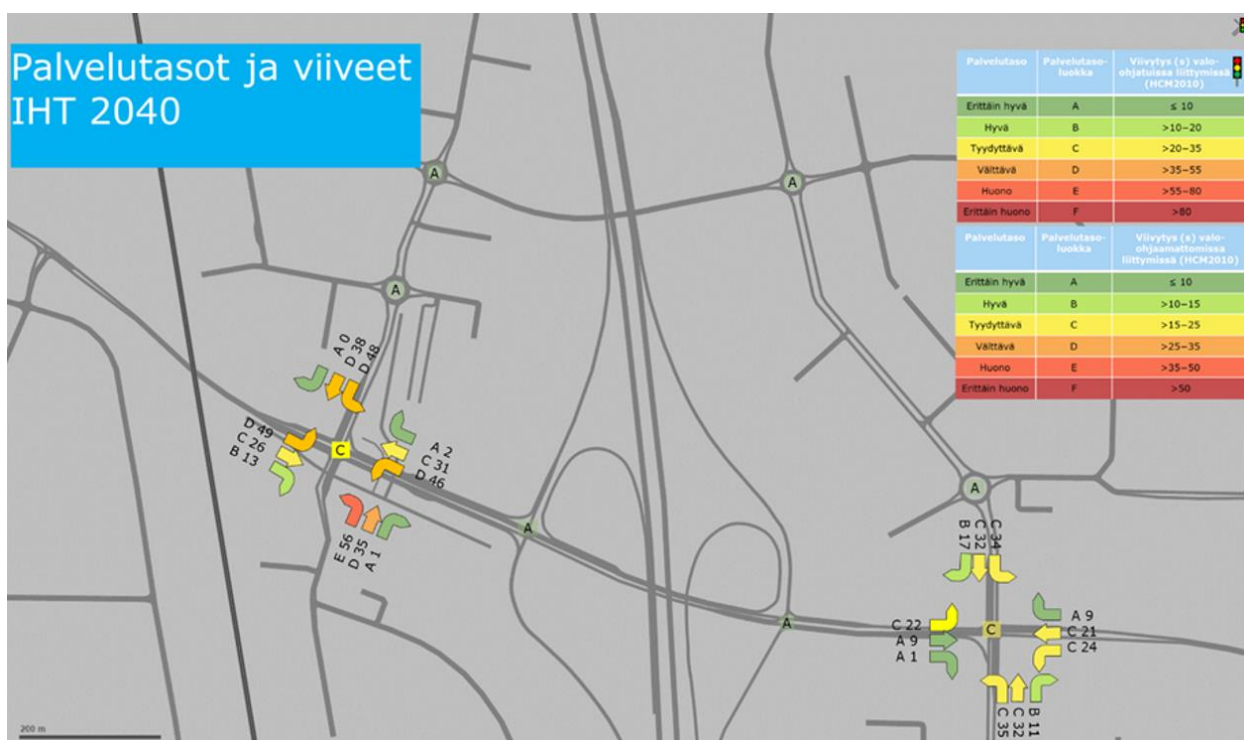
Alueen merkittävin sisääntuloväylä Raitotieltä rakentuu korkeatasoiseksi ja tunnistettavaksi. Sisääntuloväylän yhteyteen Ritaportintien katualueelle voidaan sijoittaa korkeatasoinen Ritaportin kaupallisen keskuksen tunnistettavana maamerkinä toimiva mainostorni, joka näkyy jokaiseen ilmansuuntaan sekä yhdistää Raitotien ja valtatie 4:n liikenteen toivottuun solmukohtaan.

Kunnallistekniikka

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

5.5.3. Vaikutukset liikenteeseen

Kaava-alueen uudet toiminnot lisäävät ajoneuvoliikennettä merkittävästi. Lähialueen katuverkon toimivuutta on tutkittu Vissim-simulointiohjelmalla. Tarkastelussa käytettiin vuoden 2040 liikenne-ennusteen sekä Oulun liikenneverkon mukaisia liikennevirtoja. Simuloinnissa käytettiin arki vuorokauden vilkkaimpia tunteja. Raitotien liikennevalo-ohjatut liittymät toimivat tyydyttävästi sekä Ritaportin että Ritaharjun kohdalla (ks. Kuva 41), mikä on tyyppillistä liikennevalo-ohjatuissa liittymissä. Alueen sisällä kierto-, tonttikatu- ja tonttiliittymät toimivat hyvin.



Kuva 41 Liikennesimuloinnin perusteella määritetyt ennusteliikenteen palvelutasot Raitotien vilkkaimmissa liittymissä.

Kestävät liikennemuodot

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

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

Toimivuus ja turvallisuus

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

5.5.4. Vaikutukset ilmastonmuutokseen hillintään ja sopeutumiseen

Ritaportin asemakaavassa mahdollistetaan kestävien liikennemuotojen käytön edistäminen ympäri vuorokauden. Kaava edistää kaupungin kestävä kasvua tiivistämällä kaupunkirakennetta, mikä

tukee mm. kestävien liikennemuotojen käyttöä arjen matkoilla sekä olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä. Kaava-alueella varaudutaan sähköautonlatauspaikkoihin ja kesäaikaista ajoneuvojen viilennystarvetta pyritään hillitsemään jakamalla laajoja pysäköintialueita puuistutuksin pienempiin osiin, jolloin ajoneuvoja on mahdollista pysäköidä osittain varjoon.

Virkistysreittien saavutettavuutta ja houkuttelevuutta edistetään. Kaava-alueen maankäytön suunnittelussa on huomioitu luonnon monimuotoisuuden säilyminen sekä riittävät viherrakenteet ja ekologiset yhteydet. Alueella pyritään säilyttämään luonnontilaisen kaltaisia metsäalueita ja korvaamaan kaadettavaa puustoa.

Alueen maankäytön muutoksen seurauksena läpäisemättömän pinnan osuus kasvaa, minkä seurauksena alueella muodostuvien ja hallittavien hulevesien määrä lisääntyy ja laatu heikkenee. Rakentamisen yhteydessä on kuitenkin mahdollista vaikuttaa hulevesien purkuvirtaaman muutokseen, mihin ilmastonmuutoksen seurauksena on joka tapauksessa varauduttava. Alueelta ei tulla lisäämään virtaamaa hulevesiviemäriin tai Leppiojaan. Tonteilla pyritään maksimoimaan vettä läpäisevän pinnan osuus, mikä edistää hulevesien puhdistamista ja ehkäisee niiden muodostumista.

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

Katu- ja korttelialueiden mitoituksessa on varauduttu riittäviin lumitiloihin.

5.5.5. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Ritaportin asemakaava monipuolistaa Ritaharjun keskuksen asukkaiden kaupallisia lähipalveluja sekä laajemman markkina-alueen kaupallisia palveluja. Kaavan mukainen rakentaminen edistää lähialueiden eri-ikäisten asukkaiden viihtyisää arkiliikkumista ja -asiointia, monenlaisia ympärivuotisia kohtaamisen, harrastamisen ja virkistäytymisen muotoja sekä yhteisöllistä ja omatoimista liikumista. Alueen uudet työ- ja harrastepaikat edistävät lähialueen asukkaiden sosiaalisia mahdollisuuksia sekä täydentävät ja yhdistää Pateniemen, Herukan ja Ritaharjun alueita.

Aluetta virkistyskäytössä käyttäneet lähialueiden asukkaat voivat edelleen hyödyntää alueen pohjoislaidalla sijaitsevia metsäpolkuja sekä suoaluetta. Rakentuessaan asemakaava mahdollistaa monipuolisia urheilu- ja virkistystoimintoja ympärivuotisesti. Lisäksi kaavassa mahdollistetaan kaava-alueen pohjoispuolella säilyvän kuntoreitin jatkumo rautatien itälaidalla kohti Pateniemeä, jossa

kuntoreitti saavuttaa entistä paremmin ja laajemmin alueen asukkaita. Ritaportin seisakkeen pysäköinti voi myös palvella autolla hiihtämään ja liikkumaan tulijoita.

Kauppa

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

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

5.5.6. Vaikutukset talouteen

Katujen kustannukset ovat arviolta noin 10 milj. €.

Asemakaava mahdollistaa alueelle kymmenittäin uusia toimi- ja liiketiloja sekä sadoittain työpaikkoja niin rakentamisen aikana kuin sen jälkeenkin.

Täydennetään kaavaehdotukseen.

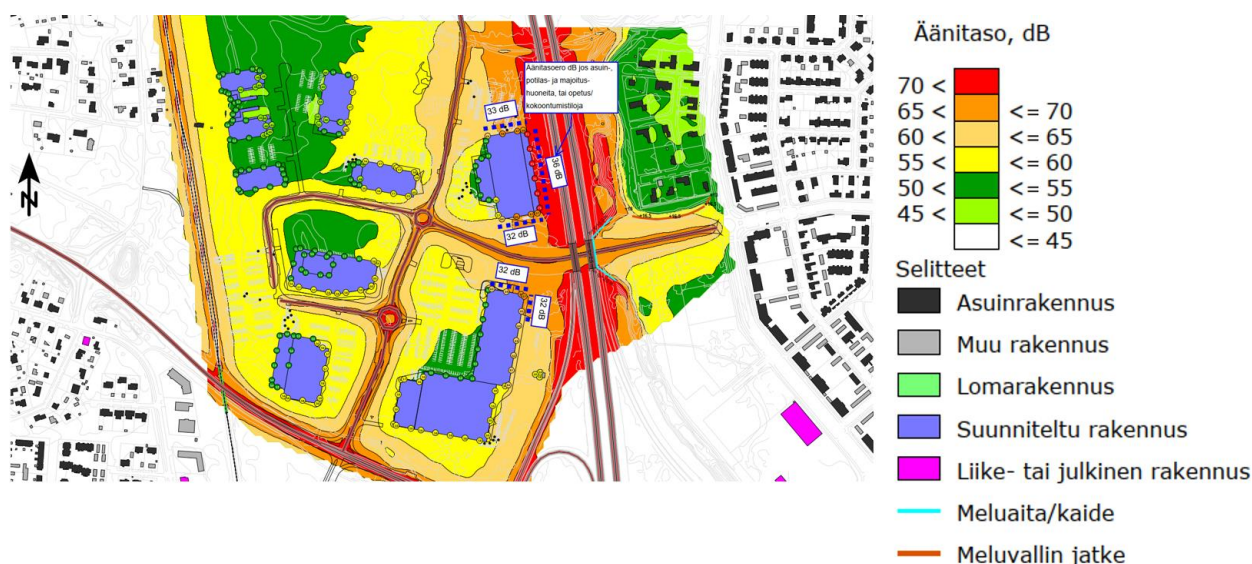
5.6. Ympäristön häiriötekijät

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

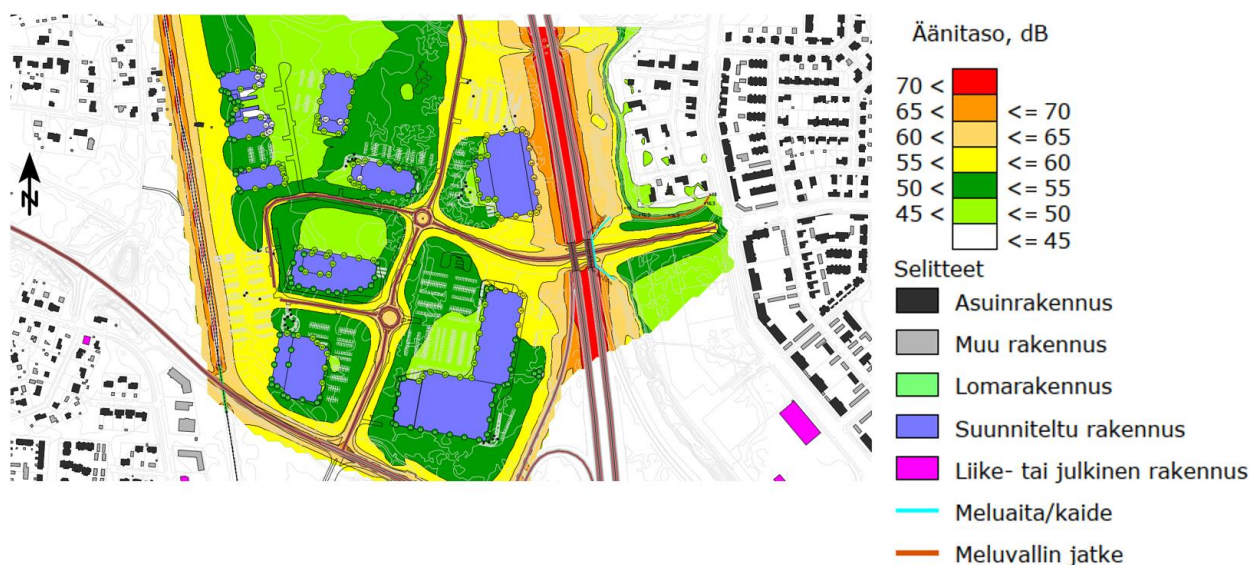
Liikennemelu

Ritaportin kaava-alueelle on Ramboll Finland Oy:n toimesta tehty sekä melu- että tärinä- ja runkomeluserelvitys, joissa tarkastellaan suunnitellun maankäytön melu-, tärinä- ja runkomeluvaiikutuksia. Ritaportin alueella vaikuttavista tie-, katu- ja raideliikenteen melutasoista on tehty päivä- ja yöajan melulaskennat (ks. Kuva 42 ja Kuva 43) erillisessä meluserelvityksessä. Kaava-alueella on lisäksi selvitetty laskennallisen tarkastelun perusteella raideliikenteestä aiheutuvan tärinän ja runkomelun voimakkuus alueella yleispiirteisesti. Laskennallisessa tarkastelussa on huomioitu kaava-alueen läpi kulkevan Oulu-Kemi välisen radan raideliikenne, joka muodostuu tavarajunista sekä henkilöliikenteen junista. Tärinän kannalta mitoittavin junatyyppi on tavarajuna, ja runkomelun osalta mitoittavin on henkilöliikenteen IC2-juna.

Valtatie 4:n melualueelle sijoittuvissa kortteleissa 249 ja 254 tulee huomioida äänieristävyystarve rakennusten suunnitellun käyttötarkoituksen mukaan. Valtatie 4:n uuden alituksen rakentamisen yhteydessä on huomioitava olevan meluvallin osittainen purku ja korvaaminen uusilla meluntorjuntarakenteilla.



Kuva 42 Ritaportin asemakaava-alueen päiväajan meluennuste vuodelle 2040.



Kuva 43 Ritaportin asemakaava-alueen yöajan meluennuste vuodelle 2040.

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

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

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

5.7. Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

5.8. Nimistö

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

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaupunki on teettänyt kortteliin 249 (Kuva 44) vihertehokkuuden mallilaskelman (ks. Kuva 45) osana asemakaavatyötä. Mallilaskelmaa ja -tonttia käytetään ohjaavana esimerkkinä alueen muiden kortteleiden ja tonttien vihertehokkuuslaskelmissa.

Esimerkkilotille on tarkastelussa osoitettu urheilutoimintaa palveleva n. 11 700 k-m² rakennus, jonka asiakaspysäköinti on laskettu rit6-kolmiomääräyksen kokoontumisrakennusten mukaisesti "enintään 1 ap / 60 m²". Tontille on myös esitetty urheilutoimintaa palvelevien linja-autojen pysäköintipaikkoja. Tontille on osoitettu 240 pyöräpysäköintipaikkaa, mikä on enemmän kuin kolmiomääräyksen vähimmäismitoituksen mukaisesti lasketut n. 157 paikkaa. Tarkastelu on tehty kaavaluonnoksen yhteydessä ja käytetty tehokkuusluku on vertailukelpoinen rit6-kolmiomääräyksen mukaisen peittoprosenttimääräyksen kanssa: "Kortteleissa 249, 250 ja 251 rakennukset ja katokset yhteenlaskettuina saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40 %. Rajoitus voidaan ylittää katosten osalta, mikäli ylittyvä katosala toteutetaan kasvikattona."

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



Kuva 44 Ote vihertehokkuuden mallilaskelmasta käytetystä istutus-/pihasuunnitelmasta.

Vihertehokkuuden saavuttaminen mallitontilla

Viherkertoimen tavoitteet saavutettiin seuraavien menetelmien avulla.

Elementtien määrä ja niiden vaikutus kertoimeen:

Istutettava tai kylvettävä kasvillisuus

- Isokokoinen puu (>10 m): 20 kpl, + 0,03
- Pienikokoinen puu (3-10 m): 22 kpl, +0,01
- Matalat ja keskikokoiset pensaat: (<2m): 686 m², 0,05
- Nurmikko: 1 788 m², +0,08
- Niitty: 3 804 m², +0,29

Pinnoitteet:

- Lämpäisevät pinnat ja pinnoitteet: 1 625 m², +0,06
- Puolilämpäisevät pinnoitteet: 1 641 m², +0,05

Kasvillisuuskatot

- Maksaruohokatto: 295 m², +0,02

Hulevesien luonnonmukainen hallinta:

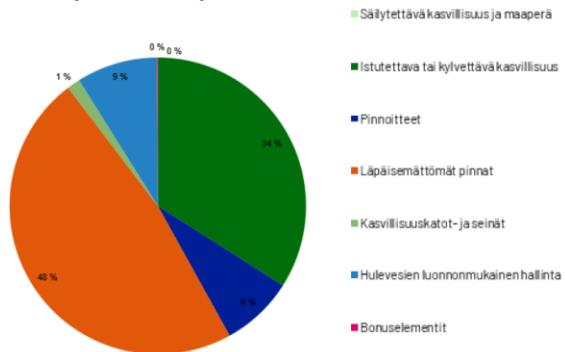
- Maanalainen imeytyskaivanto, suodatuskaista, imeytyskuoppa tai kivipesä (esim. sora, murske): 1750 m², +0,07
- Viivytyspaine kasvillisuudella: 600 m², +0,04
- Viivytyskaivanto tai -säiliö: 200 m³, vaikutus alle 0,01

Bonuselementit: vaikutus alle 0,01

Ramboll

Tavoiteltu vihertehokkuus	Saavutettu vihertehokkuus
0,70	0,72

Osuus painotetusta pinta-alasta



Kuva 45 Vihertehokkuuden mallitontilla saavutettu vihertehokkuus ja laskentaperusteet.

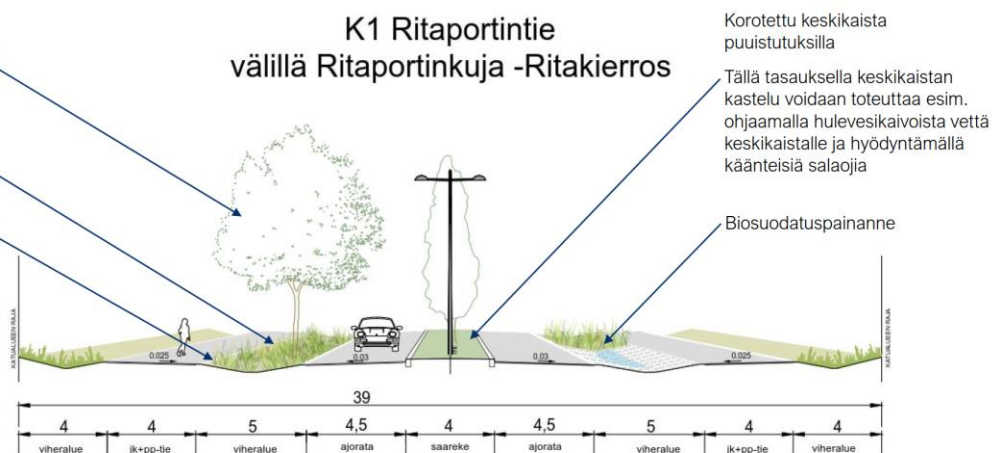
Kaavatyön yhteydessä valmistuneessa Ritaportin ympäristön yleissuunnitelmaraportissa on esitetty periaatekuvia katualueiden ja ympäristön toteutuksesta (Kuva 46 ja Kuva 47).

Kookas puusto jk+pp:n vieressä, monilajiset puuistutukset

Leveät viherkaistat

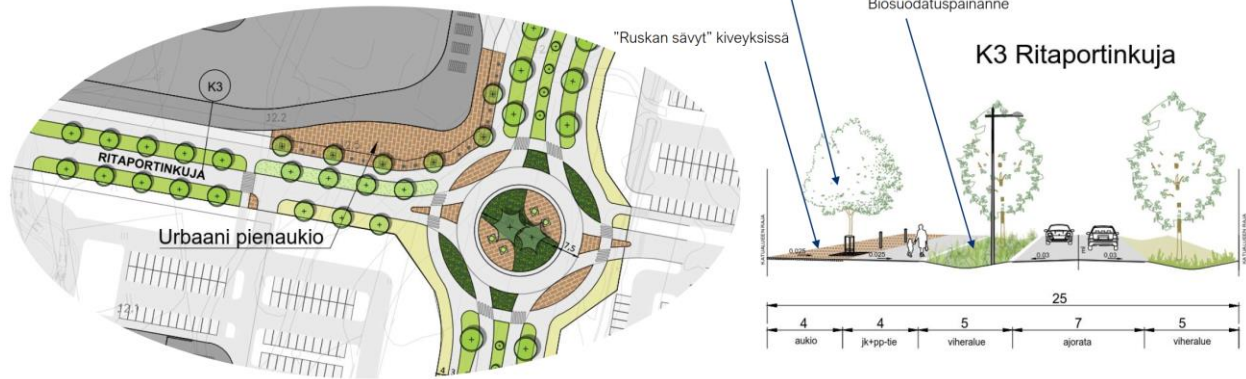
Biosuodatuspaine, vaatii kasvillisuuden ja rakenteiden erityissuunnittelua

Reunakivet nollatasossa



Kuva 46 Ohjeellinen esitys katualueiden ympäristön toteutuksesta.

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



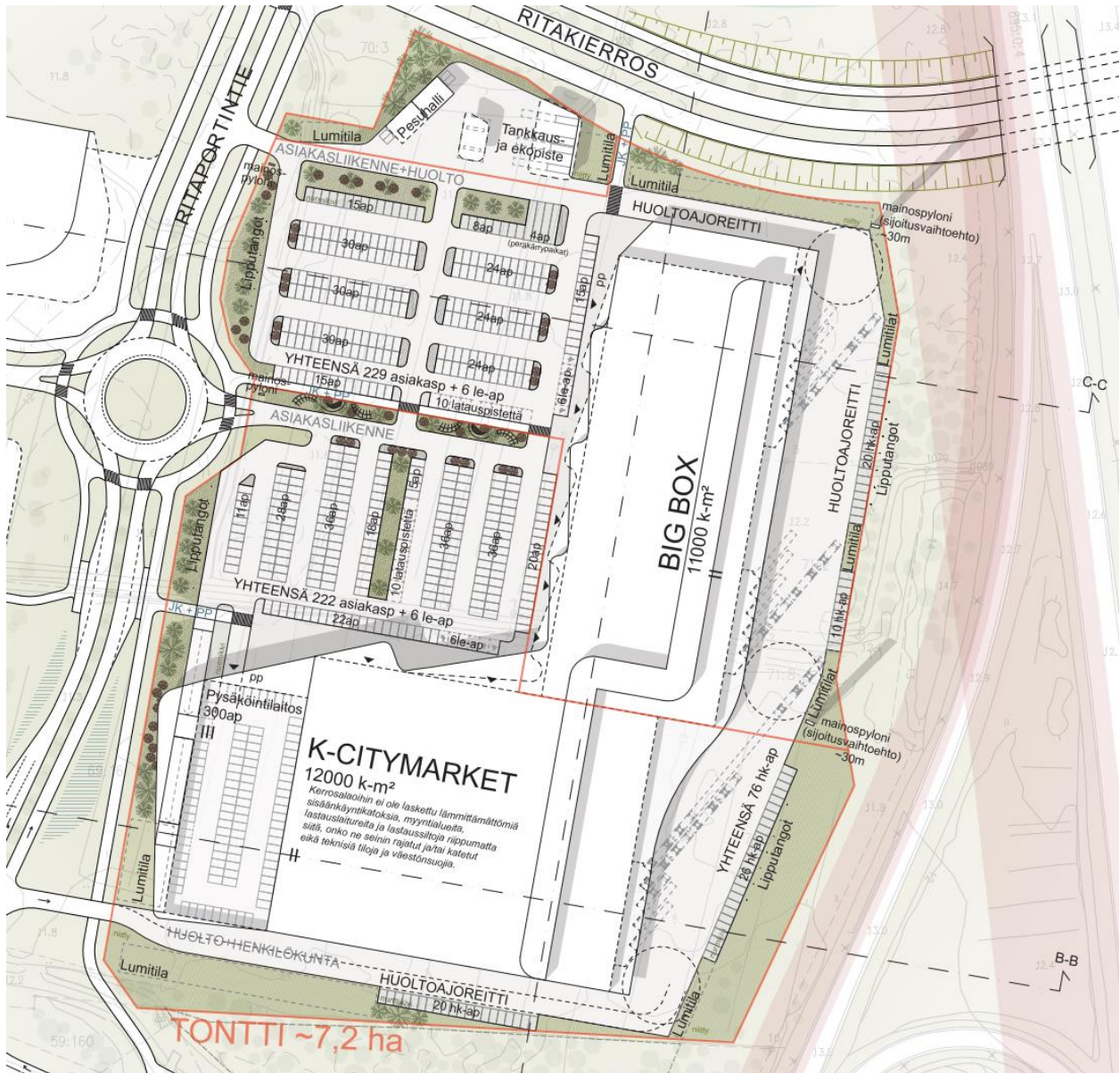
Kuva 47 Ohjeellinen esitys kiertoliittymän sekä urbaanin pienaukion toteutuksesta.

Suunnitteluvarauksen saaneet toimijat

Yhdyskuntalautakunta päätti Biltema Real Estate Finland Oy:n, Kesko Oyj:n, Rautemaa Oy:n sekä Lujatalo Oy:n suunnitteluvarauksista 15.2.2022. Varauksen saaneet toimijat ovat teettäneet alueelle viite- ja korttelisuunnitelmia, joita on käytetty asemakaavatyön tukena.

Kesko Oyj aikoo rakentaa n. 12 000 k-m² kokoisen K-Citymarketin etutiloineen kortteliin 254. Hypermarket tulee kokonaisuudessaan työllistämään lähes 200 henkilöä. Samaan kortteliin on myös myönnetty suunnitteluvaraus Rautemaa Oy:n ja Lujatalo Oy:n big box -tyyppiselle kaupan liikekiinteistökehityshankkeelle, joka edellyttää noin 11 000 k-m² rakennusoikeutta. Hanke on tarkoitettu toteuttaa Kesko Oyj:n hypermarket-yksikön kanssa yhteistyössä toiminnallisesti ja maisemallisesti (Kuva 48).

Kortteliin 254 on myös tarkoitus toteuttaa autopesula, polttoaineen jakeluasema ja hyötyjätteiden keräyspiste. Kortteliin on alustavasti suunniteltu pysäköintirakennus, jonne on osoitettu maantason sallittavien autopaikkojen enimmäismäärän ylittävät autopaikat. Pysäköinnin mitoitus on määrätty tarkemmin rit6-kolmiomääräyksessä. Kortteliin on myös luonnosvaiheessa tehty alustava vihertehokkuuslaskelma (ks. Kuva 49 ja Kuva 50) sekä hulevesisuunnitelma (Kuva 51). Kortteli toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti.



Kuva 48 Ote Kesko Oyj:n, Rautemaa Oy:n ja Lujatalo Oy:n korttelisuunnitelman luonnoksesta. (Arkitekhdit Kontukoski Oy, 17.3.2023)



Kuva 49 Korttelin 254 alustavan vihertehokkuuslaskelman pohjana käytetty korttelin istutus-/pihasuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 3.4.2023).

Vierherkertoimen laskentaperusteet

Elementtien määrä ja niiden vaikutus kertoimeen:

Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä

- Säilytettävä puu: 40 kpl, +0,03
- Säilyvä niitty: 1400 m², +0,05

Istutettava tai kylvettävä kasvillisuus

- Isokokoinen puu (>10 m): 20 kpl, +0,01
- Pienikokoinen puu (3-10 m): 29 kpl, alle +0,01
- Matalat ja keskikokoiset pensaat: (<2m): 1415 m², +0,04
- Nurmikko: 1 673 m², +0,03
- Niitty: 5 829 m², +0,18

Pinnoitteet

- Läpäisevät pinnat ja pinnoitteet: 143 m², alle +0,01
- Puoli-läpäisevät pinnoitteet: 2 118 m², +0,02

Kasvillisuuskatot

- Maksaruohokatto: 725 m², +0,02

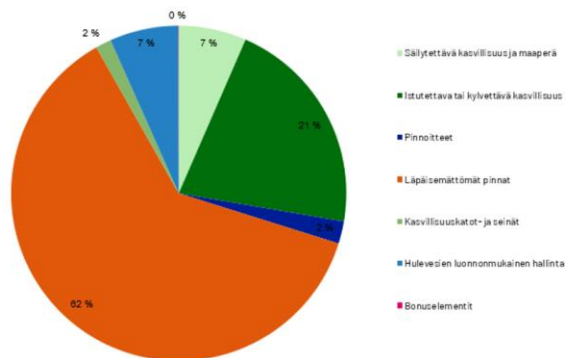
Hulevesien luonnonmukainen hallinta

- Imeytyspainanne kasvillisuudella: 844 m², +0,03
- Maanalainen suodatuskaista: 1700 m², +0,03
- Viivytyspainanne kasvillisuudella: 572 m², +0,02
- Viivytyskaivanto tai -säiliö: 922 m³, +0,01
- Bonuselementit: alle +0,01

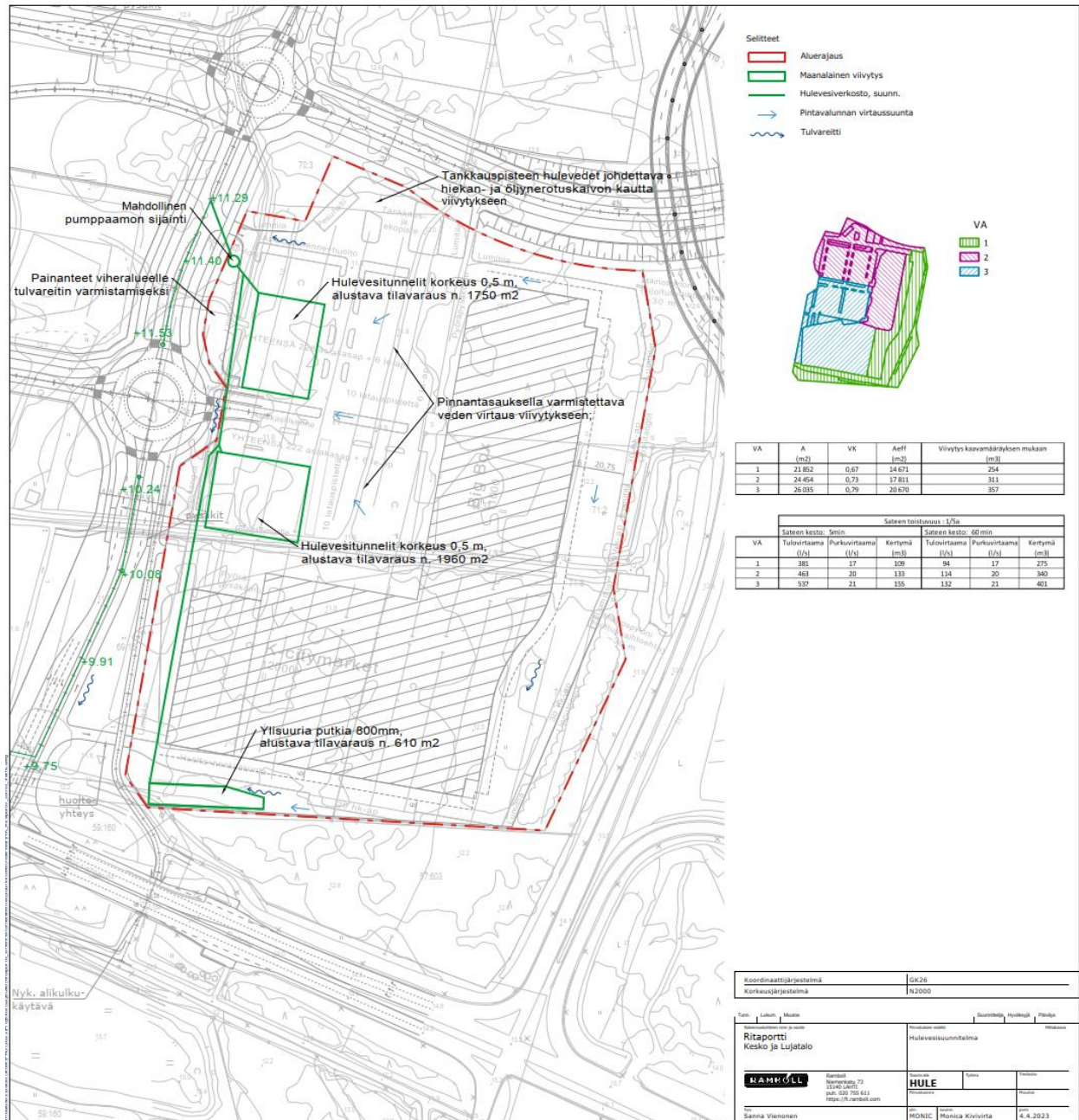
Ramboll

Saavutettu
vihertehokkuus
0,50

Osuus painotetusta pinta-alasta



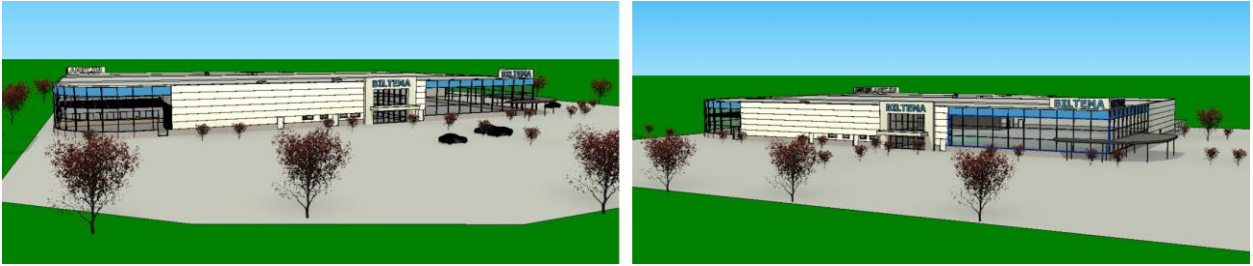
Kuva 50 Kesko Oyj:n, Rautemaa Oy:n ja Lujatalo Oy:n teettämän alustavan vihertehokkuuslaskelman tulokset ja laskentaperusteet (Ramboll Finland Oy, 3.4.2023).



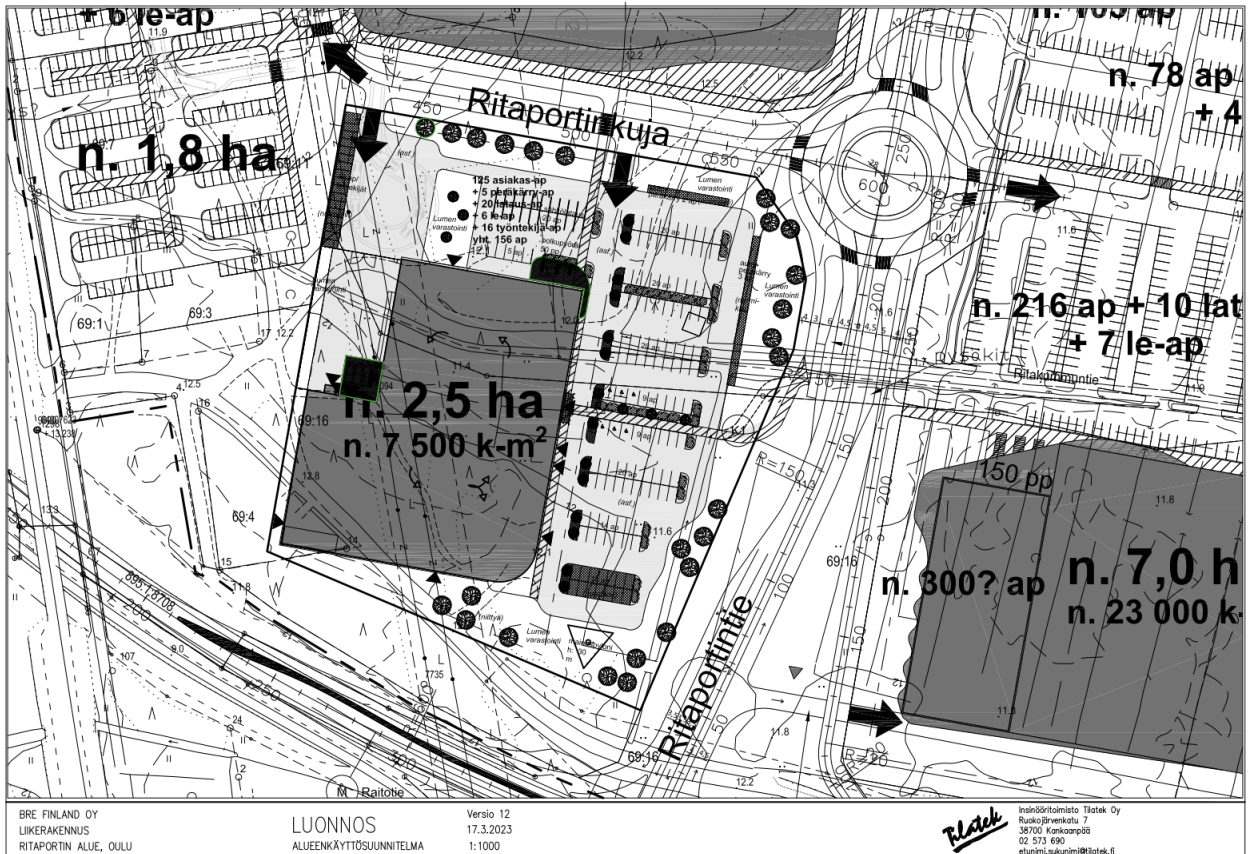
Kuva 51 Kortteliin 254 teetetty alustava hulevesisuunnitelma. (Ramboll Finland Oy, 4.4.2023)

Täydennetään kaavaehdotukseen.

Biltema Real Estate Finland Oy:n (BREF) suunnitteluvaraus on osoitettu kortteliin 253, jossa tavaratalon rakennusoikeudeksi on osoitettu 7 500 k-m². Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi rakennuttaa BREF kaavanmukaisen rakennuksen, jonka on tarkoitus lisätä alueen palvelutarjontaa monipuolisine palveluineen. Kaavassa on huomioitu BREF:n toiveiden mukainen tontinkäyttösuunnitelma (Kuva 52) sekä alkuperäisestä alueenkäyttösuunnitelmasta (Kuva 29, s. 40) poikkeava rakennuksen sijoittuminen, jotta pääsisäänkäynti ja pysäköintialue on toiveiden mukaisesti saatu avautumaan sekä Raitotielle että Ritaportintielle. Tontti toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti.



Kuva 52 BREF:n suunnitteluvarauksen mukaista toteutusta havainnollistava suunnitelma kortteliin 253. Julkisivu Ritaportintien suuntaan. (Insinööritoimisto Tilatek Oy, 2022)

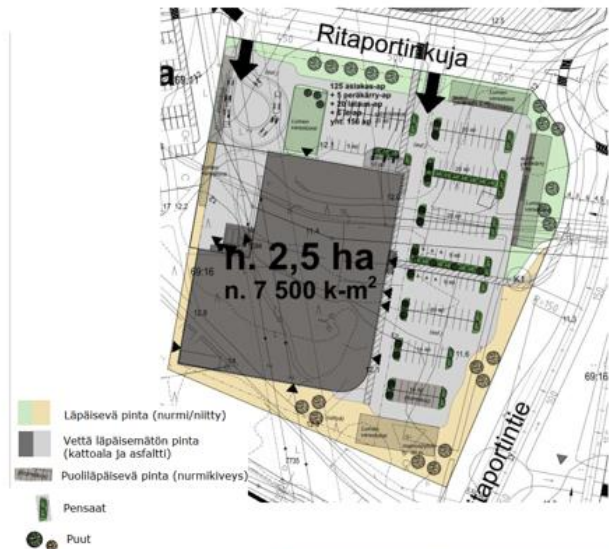


Kuva 53 Kaavatyössä hyödynnetty BREF:n alueenkäyttösuunnitelman luonnos. (Insinööritoimisto Tilatek Oy, 2023)

Alustava tontin viherkerroinlaskelma

Tavoiteltu	Saavutettu
vihertehokkuus	vihertehokkuus
0,70	0,59

- Viherkerrointa tulee lisätä vähintään 0,11 pisteellä
- Laskentaperuste
 - Isokokoinen puu (>10 m): 20 kpl
 - Pienikokoinen puu (3-10 m): 20 kpl
 - Matalat ja keskikokoiset pensaat: (<2m): 676 m²
 - Nurmikko: 2 687 m²
 - Niitty: 3 257 m²
 - Osittain läpäisevät pinnoitteet (nurmikivi): 601 m²
 - Läpäisemättömät pinnat: 17 587 m² (sisältäen rakennusten peittopinta-alan)
 - Tontin ala kokonaisuudessaan: 24 751 m²
 - Bonuselementit: yhtenäinen katupuuvi, ekologinen yhteys (tontin eteläreuna)



Ramboll

Viherkertoimen kehittäminen

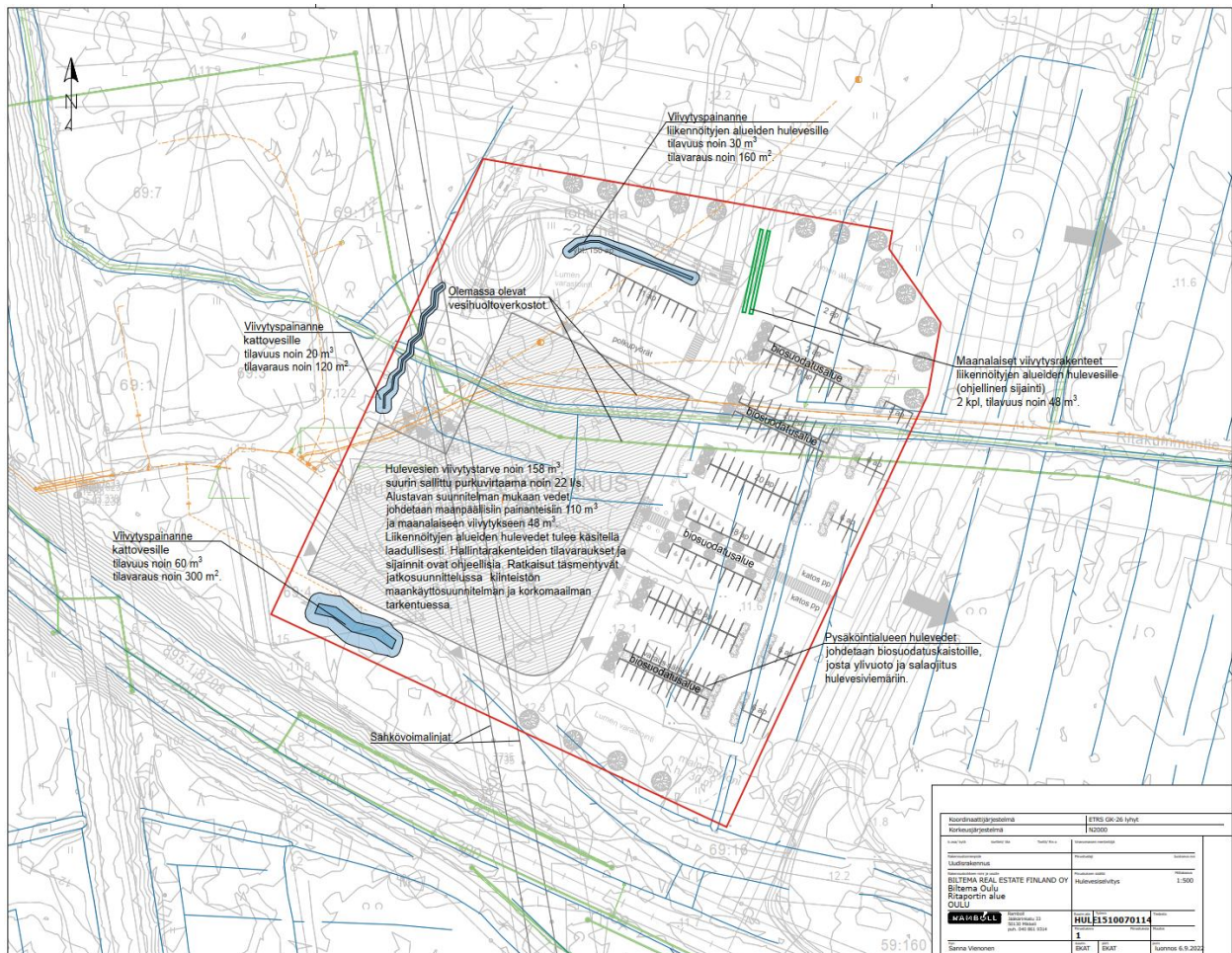
Tavoiteltu	Saavutettu
vihertehokkuus	vihertehokkuus
0,70	0,70

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



Ramboll

Kuva 54 BREF:n teettämä alustava vihertehokkuuslaskelma sekä kehitysehdotus (Ramboll Finland Oy, 9.1.2023).



Kuva 55 BREF:n teettämä hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 6.9.2022).

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Täydennetään kaavaehdotukseen.

6.3. Toteutuksen seuranta

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

Rakentamisen ohjausryhmä, jos on perustettu.

Oulussa 2. päivänä kesäkuuta 2023

Kari Nykänen
Kaavoitusjohtaja

Tuomas Teppola
kaavoitusarkkitehti

Ritaportti

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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



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

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

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

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

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

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

Suunnittelualue ja kaavan tavoitteet

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

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

Vaikutusten arviointi

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



Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2020.

Suunnittelun lähtökohdat

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

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

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



Kuva 3 Ote Uuden Oulun yleiskaavasta.

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **Kirjaamo PL 71 90015 Oulun kaupunki, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/13892/2021.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Saaristonkatu 8). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

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

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

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Asemakaavoittaminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Valmisteluvaihe

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

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

Ehdotusvaihe

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

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

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

Hyväksymisvaihe

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

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Teppola, puh. 0406299898

Kaavavalmistelijä Emma Nevalainen, puh. 0406612447

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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


















564-2529

Ote asemakaavasta ja tonttijaosta 1:6000, 2.6.2023



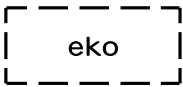


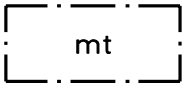
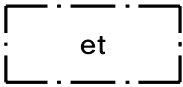

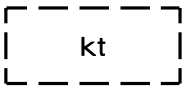
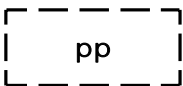
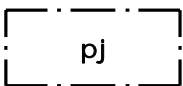

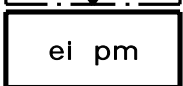
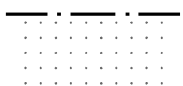

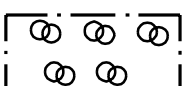

564-2529

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 2.6.2023

24		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
24-1		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
24-11		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistorakennuksia sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia. Vähittäiskaupan osalta alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloja. Paljon tilaa vaativalla erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan rauta- ja rakennustarvikkeiden, kodinkoneiden, huonekalujen, puutarha-alan, veneiden, moottoriajoneuvojen sekä muiden vastaavien paljon tilaa vaativien erikoistavaroiden vähittäiskauppaa.
26-10		Toimitilarakennusten ja urheilutoimintaa palvelevien toimintojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia sekä urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia.
33		Puisto.
34		Lähivirkistysalue.
46		Maantien alue.
47		Rautatiealue.
57-1		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa pysäköintilaitos.
64		Mastoalue.
68		Suojaviheralue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
83-1		Kaupunginosan raja.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	77	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	HERU	Kaupunginosan nimi.
93	249	Korttelin numero.


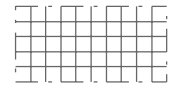
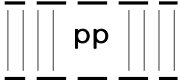
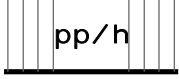
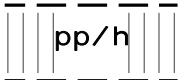
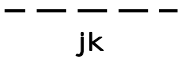
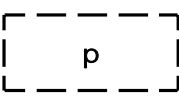
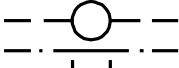
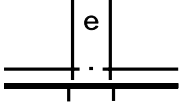
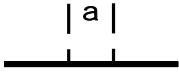



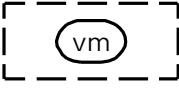
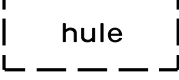
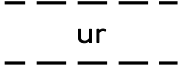


564-2529

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 2.6.2023

95	RITAKANKAANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	23000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-14	pm2(200)	Rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää päivittäistavarakaupan myymälälle enintään suluissa olevan kerrosalaneliömetrimäärän verran.
96-18	l(7000)	Rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saa käyttää liiketiloihin enintään suluissa olevan kerrosalaneliömetrimäärän verran.
99-13		Ohjeellinen hyötyjätteiden keräyspistettä varten varattu alueen osa.
100		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
100-101	(II)	Suluissa oleva roomalainen numero osoittaa ohjeellisen kerrosluvun.
105-1	e = 0.45	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
113		Rakennusala.
113-13		Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin.
113-17		Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-103		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-106		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa polkupyöräkatoksen tai -varaston.
118		Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
130-1		Merkintä osoittaa korttelialueen, johon ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.
130-5	1 pm	Merkintä osoittaa rakennuslalle sallittujen päivittäistavarakaupan myymälöiden lukumäärän.
134		Istutettava alueen osa.
135-1		Istutettava puurivi.
135-3		Säilytettävää puustoa.
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.

564-2529

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 2.6.2023

136		Katu.
137-1		Toriaukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
141-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
141-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
149-101		Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jonka sijainti on ohjeellinen.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
155		Eritasoristeys.
156-101		Ohjeellinen kadun alitus.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
165	(252)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
165-1		Korttelialuetta varten on asemakaavassa osoitettu autopaikkoja korttelialueen ulkopuolelta.
169		Suojeltava alueen osa.
174-101		Ohjeellinen muuntajan vaara-alue.
190-113		Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
190-115		Ohjeellinen ulkoilureitti.
190-116		Ohjeellinen maamassoilla muotoiltava ja maisemoitava alueen osa
200-365		rit6-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä: KORTTELIALUEET

Kortteleissa tulee toteuttaa kaupunkimaista ilmettä sekä edistää laadukkaan ja turvallisen jalankulku- ja pyöräily-ympäristön rakentumista. Liikennejärjestelyt kuten asiakaspysäköinti, henkilökunnan pysäköinti, jalankulkualueet sekä huoltoliikenne tulee jäsenellä eri pintamateriaalein, istutuksin tai rakennelmin siten, että alueet erottuvat toisistaan. Istutettaville alueen osille tulee ensisijaisesti istuttaa puita. Istutukset eivät saa heikentää liikenneturvallisuutta tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja laadukkaan ympäristön toteutumista.

564-2529

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 2.6.2023

Tonttien sekä pysäköinti- ja korttelialueiden osat, joille ei osoiteta rakennuksia, katoksia tai ajoteitä, tulee hoitaa puistomaisina, ellei niitä osoiteta rakennusluvassa luonnontilaisen kaltaisena säilytettäväksi. Laajat pysäköintikentät tulee jakaa ensisijaisesti puuistutuksilla pienempiin osiin.

Toteuttaessa rakentamista vaiheittain tulee ympäristörakentamisen suunnitelma esittää koko korttelialueelle jo ensimmäisessä rakennusvaiheessa. Suunnitelma voidaan päivittää rakentamisvaiheiden edetessä. Ympäristörakentaminen on toteutettava laadukkaasti siten, että jo ensimmäisen rakennusvaiheen piha- ja pysäköintialueet toteutetaan viimeistelyinä, ellei niitä osoiteta rakennusluvassa luonnontilaisen kaltaisena säilytettäväksi.

Kortteleissa 249, 250 ja 251 rakennukset ja katokset yhteenlaskettuina saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40 %. Rajoitus voidaan ylittää katosten osalta, mikäli ylittyvä katosala toteutetaan kasvikattona. Osoitettaessa maantasoon sallittuja autopaikkoja erillisiin pysäköintirakennuksiin ei pysäköintirakennuksia huomioida peittoprosenttien määrittämisessä. Tontinkäyttösuunnitelmissa tulee huomioida kortteleiden sisäisten liikennejärjestelyiden jatkuvuus myös tonttirajojen yli. Kortteleiden sisäisiä tonttirajoja ei saa aidata.

RAKENNUKSET JA PIHA-ALUEET

Tonttien toteutuksessa tulee pyrkiä laadukkaan julkisen kaupunkitilan luomiseen. Erityisesti rakennusten ja tontin toimintojen sijoittumisessa tulee huomioida saavutettavuus ja edustavat näkyvät kaikkien liikenneväylien suuntiin. Rakennuksissa tulee olla selkeät ja katetut sisäänkäynnit sisääntuloalueineen, joissa tulee käyttää istutuksia sekä laadukkaita pintamateriaaleja.

Tonteille tulee rakennusluvassa yhteydessä laatia pihasuunnitelma vihertehokkuuslaskelmineen. Laadittaessa yhtenäinen korttelikohtainen suunnitelma lasketaan vihertehokkuus korttelikohtaisesti.

Rakennusten ja piha-alueiden valaistuksesta tulee rakennusluvassa esittää erillinen valaistussuunnitelma. Valaistuksella tulee korostaa rakennuksen ja piha-alueiden arkkitehtuuria sekä edistää saavutettavuutta. Rakennuksen sisäänkäyntien ja sisääntuloalueiden tulee olla selkeät, ja niiden ohjautuvuutta tulee korostaa edustavalla valaistuksella, julkisivun jäsentelyllä, katoksilla tai piharakenteilla.

Rakennusten julkisivuihin tai tonteille sijoitettavat mainoskyltit, -laitteet, -rakenteet ja -tornit eivät saa korostaa näkymiä huoltopihoille tonttien ulkopuolisilta alueilta, heikentää liikenneturvallisuutta tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja laadukkaan ympäristön toteutumista. Mainoslaitteiden sijainti, koko, malli ja kirkkaus tulee sovittaa rakennuksiin ja ympäristöön, eikä niistä saa aiheutua häiriötä tai häitää ympäristöön. Tonteilla saa rakentaa yhden enintään 20 m korkean mainostornin. Rakennusalojen ulkopuolelle sekä istutettaville alueiden osille saa perustellusti sijoittaa enintään 5 m korkeita ja 4 m leveitä mainoskylttejä, -laitteita tai -rakenteita.

Rakennusten huoltopihat tulee toteuttaa julkisivumaisesti osana rakennuksen massaa, eivätkä huoltopihat saa avautua kaupunkikuvallisesti tärkeille näkymille, vaan kulkuaukot tulee suojata esimerkiksi nosto-ovilla.

Pysäköintirakennusten ja -laitosten ulkoseinät tulee toteuttaa laadukkaasti julkisivumaisella tavalla sekä sovittaa osaksi alueen arkkitehtuuria. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä muut tekniset tilat ja laitteet tulee integroida osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Kortteleissa 249, 252, 253 ja 254 tulee rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin olla vaalea.

Kortteleissa 250 ja 251 tulee rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin olla tumma. Kortteleissa 252, 253 ja 254 sallitaan merkitykseltään vähäisten katosten rakentaminen rakennusalojen ulkopuolelle.

Tonteilla tulee osoittaa riittävät lumitilat, jotka eivät voi sijaita tulvareittien päällä.

PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOJÄRJESTELYT

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

Aitaamaton ja kattamaton ulkovarastointi on kielletty. Vähittäiskaupan tavarantoimitus, esimerkiksi kausituotteiden lyhykestoinen, ja rajatulla piha-alueella tapahtuva kauppa on sallittu.

Autopaikkoja saa enintään toteuttaa maantasoon seuraavasti:

- Liikerakennukset: asiakaspysäköintiin enintään 1 ap / 50 m² sekä henkilökunnan pysäköintiin enintään 1 ap / 300 m²
- Toimistorakennukset: enintään 1 ap / 50 m²
- Kokoontumisrakennukset: enintään 1 ap / 60 m²
- Teollisuuden tuotantorakennukset: enintään 1 ap / 60 m²

Maantasoon toteutettavien autopaikkojen enimmäismäärän ylittävät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintirakennukseen.

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

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

- Liikerakennukset: paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 1 pp / 150 m² sekä muu erikoistavaran kauppa ja päivittäistavara- ja palvelu- ja kauppa: 1 pp / 100 m²
 - Toimistorakennukset: 1 pp / 80 m²
 - Kokoontumisrakennukset: 1 pp / 80 m²
 - Teollisuuden tuotantorakennukset: pp / 1 ty (samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti)
- Erikoispyörille tulee varata 1 pp / 1000 m².

564-2529

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 2.6.2023

YMPÄRISTÖHÄIRIÖIDEN TORJUMINEN

Korttelissa 249 tulee huomioida äänieristävyystarve rakennusten suunnitellun käyttötarkoituksen mukaan.

Kortteleissa 251, 252 ja 253 saattaa esiintyä sellaista rautatieliikenteestä aiheutuvaa tärinää, joka voi ylittää toimisto- ja liiketiloissa sovellettavan runkomelun raja-arvon. Tärinä tulee ottaa huomioon rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa. Kortteleissa sovelletaan seuraavia rautatieliikenteestä aiheutuvan runkomelutason ohjearvoja toimisto- ja liiketiloille:

L_{pr}m = 40 dB, kun rakennukselle on annettu määräys julkisivun ilmastuieristävyydelle (rakennukset, joiden etäisyys radan keskilinjasta alle 198 m)

L_{pr}m = 45 dB, kun rakennukselle ei ole annettu määräystä julkisivun ilmastuieristävyydelle (rakennukset, joiden etäisyys radan keskilinjasta alle 154 m)

Korttelissa 253 tulee huomioida tärinän aiheuttama rakenteiden vaurioitumisalttius suunniteltaessa rakennuksia noin 40 metrin etäisyydelle tai lähemmäs radan keskilinjasta.

HULEVESIEN HALLINTA

Tonteilla tulee viivyttaa hulevesiä 1,5 kuutiometriä (m³) jokaista 100 neliometriä (m²) vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niissä tulee olla ylivuoto. Tonteilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheralueita sekä suosia vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä pintoja ja vesiaiheita. Tonteilla on pyrittävä johtamaan kattovedet sadeputarhoihin tai painanteisiin ja suositava kasvikattoja.

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

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

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

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

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

Kellarillisten rakennusten rakentamista tulee välttää johtuen alueen ajoittaisesti korkeasta pohjavedestä. Rakennettaessa kellari tulee suunnittelussa huomioida riittävä kuivatus.

300-22

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

HULEVESIEN HALLINTA

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

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

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

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

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

VIHERALUEET

Lähivirkistys- ja suojaviheralueilla tulee pyrkiä säilyttämään mahdollisimman laajoja luonnontilaisen kaltaisena säilytettäviä metsäalueita. Alueen rakentamisen aikana lähivirkistys- ja suojaviheralueilla kaadettujen puiden tilalle tulee pyrkiä istuttamaan korvausistutuksia.

KUNNALLISTEKNIikka

Kunnallistekniikan rakennukset ja laitteet, kuten sähkömuuntamot tai jätevesipumppaamot, eivät saa heikentää liikenneturvallisuutta, korostua merkittävästi ympäristöstä tai vaikeuttaa kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ympäristön toteutumista.

MAINOSTORNIT

Ritaportin asemakaavan katu-, puisto-, lähivirkistys- tai suojaviheralueelle saa rakentaa yhden enintään 40 m korkean ja noin 7 m leveän suoralinjaisen mainostornin ensisijaisesti mt-rakennusalalle.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

1.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

Selitteet

-  ajoneuvoliikenne
-  pyörä- ja jalankulkuliikenne
-  jalankulkualue tontilla
-  kävelyn ja pyöräilyn alueellinen pääreitittävyys
-  nurmikivi / avoin asfaltti
-  kiveys / puoliläpäisevä pinnoite
-  suo / mahdollinen avo-oja
-  suoalue
-  hulevesien hallinta-alue
-  taajamametsä / säilytettävä metsäalue
-  suojametsä / suojaviheralue
-  puistometsä
-  maisemoitava piha- / katualue
-  mahdollinen uusi rakennus
-  katos
-  kasvikatto

