



57 §

**Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2487, Linnanmaan kaupunginosan korttelit 60 ja 61, (Ritaharjuntie)**

**Dno**

OUKA/10611/10.02.03/2020

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos koskee Linnanmaan kaupunginosan kortteleita 60 ja 61, osia Ritaharjuntien ja Tietolinjan katualueista sekä kortteleihin rajoittuvista suojaviher- ja virkistysalueista. Suunnittelualueelle on tehty suunnitteluvaraus Nokia Solutions and Networks Asset Management Oy:lle ja Nokia on hakenut suunnitteluvarausalueelle asemakaavan muutosta. Kaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa kaavaa siten, että korttelialueet soveltuisivat muodoltaan ja kooltaan nykyistä paremmin Nokian uusien toimisto-, tuotekehitys- ja tuotantotilojen rakentamiseen. Asemakaavan muutoksessa osoitetaan osalle Ritaharjuntietä uusi linjaus laaditun yleissuunnitelman mukaisesti. Linjauksen muutoksella toimitilakorttelialueiden kokoa voidaan kasvattaa ja samalla parantaa myös Ritaharjuntien ja Tietolinjan risteuksen toimivuutta

**Kaupunginhallituksen päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 8.3.2021 päivätyn asemakaavan muutoksen ja 8.3.2021 päivätyn tonttijaon muutoksen.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

Päätöksestä käydyssä keskustelussa valtuutettu Himanen teki Kontturin kannattamana päätöksen yhteyteen ponsiesityksen, jonka mukaan Kuivasojan varsi ja Kuivasojan luhtavaikutteiset lehtimetsät olisi hyvä rajata arvokkaiksi alueiksi ja olisi hyvä suojata Nokian toimitilan rakentamisaikaisilta häiriöiltä. Uusien virkistysreittien rakentamista olisi hyvä välttää kaava-alueen ja Kuivasjärven välisellä alueella, jossa sijaitsee tukkasotkan pesimäympäristöt ja avoluhat. Tämän ponsiesityksen sisältö olisi hyvä huomioida kaupungin viheralueiden metsien hoitosuunnitelmassa Ritaharjuntien kaava-alueen osalta ja uoman ylävirran puolella.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana asiassa on tehty kannatettu ponsiesitys, josta on äänestettävä. Puheenjohtajan ehdotuksesta äänestys suoritettiin siten, että ne, jotka kannattavat ponsiehdotuksen hyväksymistä, äänestävät JAA ja ne, jotka eivät kannata ponnien lisäämistä päätökseen, äänestävät EI. Puheenjohtaja totesi, että myös tyhjää voi äänestää. Puheenjohtajan ehdotuksesta äänestys suoritettiin valtuutettujen käytössä olevalla sähköisellä valtuustojärjestelmällä. Puheenjohtajan esitykset äänestystavoista ja äänestysjärjestyksestä hyväksyttiin yksimielisesti.



Merkitään tiedoksi: Puheenjohtajan suullisesti kokouksessa antamasta äänestysohjeistuksesta poiketen pöytäkirjan liitteeksi tulevassa äänestysraportissa JAA ja Ei äänen merkitys on päinvastainen puheenjohtajan kokouksessa ilmoittaman järjestyksen kanssa. Asiakohdan käsittelyn lopuksi puheenjohtaja ilmoitti, että kokouksessa suullisesti annettu ohjeistus on se, minkä mukaan äänestysraportin tulosta tulee tulkita.

Suoritetussa äänestyksessä Himasen ponsiehdotusta kannatti 8 valtuutettua ja vastusti 53 valtuutettua. Tyhjää äänesti 6 valtuutettua. Valtuutettujen äänestyskäyttäytyminen ilmenee kaupunginvaltuuston pöytäkirjan liitteenä olevasta äänestyskartasta. Valtuutettu Risto Päckilällä oli teknisiä ongelmia valtuustojärjestelmän kanssa ja puheenjohtajan esityksestä valtuutettu Päckilä ilmoitti äänestyskäyttämisen suullisesti ja äänesti EI.

Puheenjohtaja totesi, että esitettyä pontta ei hyväksytty.

## Esittelyteksti

### **Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 23.3. – 22.4.2021 välisen ajan. Siitä saatiin yksi lausunto ja kaksi muistutusta. Lisäksi kaavoitus pyysi asiantuntijalausunnon koskien pajukirjokoin esiintymää sekä teetti linnustonselvityksen täydennyksen. Lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen kohdassa 4.4.5. Pohjois-pohjanmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) luonnonsuojeluryhmä toteaa, että kaavaehdotukseen on tehty ELY-keskuksen edellyttämät täydennykset ja vaikutusten arvioinnit. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Saadut muistutukset koskivat kaava-alueen ulkopuolisia liikennejärjestelyjä sekä kaava-alueen luontoa. Linnustonselvityksen täydennyksen maastokäynti tehtiin 24.5.2021. Sen mukaan asemakaavan maankäyttöratkaisu ei ole ristiriidassa linnustollisten arvojen kanssa. Linnustonselvitys tehtiin kaavan muutosaluetta laajemmalle alueelle. Kaikki uhanalaisia lajeja koskevat havainnot tehtiin joko kaava-alueen reunoilla kaavassa viheralueiksi osoitetuilla alueilla tai kaava-alueen ulkopuolella. Saatu palaute tai selvitysten täydennykset eivät aiheuta asemakaavaehdotuksen muutostarvetta.

Asemakaavan muutos 8.3.2021

Suunnittelualueeseen Linnanmaalla kuuluvat toimitilarakennusten (KTY-3) korttelit 60 ja 61, niiden väliin sijoittuva Ritaharjuntie,



osa Tietolinjan katualueesta sekä ympäröiviä suojaviher- ja virkistysalueita. Korttelit ovat rakentamattomia lukuun ottamatta korttelin 60 tonttia 1, jossa on Bittium Oyj:n toimitilat. Rakentamattomien korttelien alueilla on hoidettua taajamametsää. Suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuvan Suomen Yliopistokiinteistöjen omistaman alueen väliin jää virkistysaluetta ulkoilureitteineen. Pohjantien alittavan kevyen liikenteen reitin pohjoispuolella on koivikkoa, joka rajautuu Kuivasojaan. Korttelialueet ja niitä ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta korttelin 60 tonttia 1, jossa sijaitsevat Bittium Oyj:n toimitilat.

Asemakaavanmuutoksen lähtöaineistona on seuraavia selvityksiä:

- Liikenteellisten vaikutusten arviointi (Ramboll 2020)
- Palosuon-Kuivasojanvarren luontoselvitys ja arvio luonnontilan todennäköisistä muutoksista 2001
- Luonto- ja maisemaselvitys (Sitowise 2018)
- Linnanmaa- Kaijonharjun luonto- ja maisemaselvityksen päivitys (Sitowise 2019)
- Linnustoselvityksen päivitys (Sitowise 2019)
- Linnusto- ja lepakkoselvitykset, Linnanmaan ja Kaijonharjun alueet (Sitowise 2020)
- Luonto- ja maisemaselvitys (Sitowise 2020)
- Maaperäselvitys (Geopudas 2020)
- Meluselvitys (Ramboll 2020)
- Hulevesiselvitys (Ramboll 2020)
- Ritaharjuntien yleissuunnitelma, alustava (Ramboll 2020)
- Vaikutusarviointi luonto- ja maisematekijöihin (Sitowise 2021)
- Ritaharjuntien linnustoselvitys (Sitowise 2021)

Ritaharjuntien kaavanmuutosta varten laadittujen selvitysten keskeinen sisältö on tiivistelminä asemakaavaselostuksen kohdassa 3.3.

Asemakaavanmuutoksessa alue säilyy edelleen toimitilarakennusten korttelialueena, jolle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia (KTY-1).

Ritaharjuntien katualue on kaavassa osoitettu korttelialueen itäreunaan ja katu on liitetty Tietolinja- katuun kiertoliittymällä. Ritaharjuntien linjausta levennettiin kaavaehdotukseen siten, että se mahdollistaa alueelle laadukkaat kävelyn ja pyöräilyn väylät. Katualueen leventäminen on tehty korttelialuetta kaventamalla. Olemassa oleva ulkoilureitti on säilytetty paikoillaan. Ulkoilureittiä varten on toteutettava alikulku uuden Ritaharjuntien linjauksen alitse.



Bittium Oyj:n tontille ajo on mahdollistettu sekä nykyisen Ritaharjuntien kohdalta, että uuden Ritaharjuntien suuntaan KTY-1 korttelialueen läpi ajorasitemerkinnällä.

Kaavaluonnoksessa korttelialueiden rakentamistapaa ohjaavat merkinnät on esitetty kolmiomääräyksessä lin3. Kerrosluvuksi on korttelissa 60 merkitty I–VIII. Kerrosluvulla on haluttu mahdollistaa toimistotilojen toteuttaminen korkeampina massoina matalampien tuotantotilojen yhteyteen.

Korttelissa 63 on osoitettu merkinnällä (et) ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva alue mahdollisesti toteutettavaa sähkökeskusta ja lämpöpumppulaitosta varten. Ritaharjuntien reunaan olemassa olevaa mastoa varten on merkitty erillinen yhdyskuntateknisen huollon alue (ET) korttelin 63 itäreunaan. Kortteliin 60 on myös mahdollista sijoittaa masto toimitilojen ja tuotantotilojen toimintaan liittyvänä.

Asemakaavanmuutoksessa on Pohjantien puoleisella rakennusalan sivulla melumerkintä. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden L on oltava vähintään 30 dB.

Kuivasojan varressa oleva alue, joka on luontoarvoiltaan merkittävin kaavanmuutosalueella, on merkitty suojaviheralueeksi kuten voimassa olevassa asemakaavassakin. Rakentamisalueita ei ole osoitettu lähelle Kuivasojaa. Ulkoilureitit virkistysalueilla ja suojaviheralueilla on merkitty niiden olemassa oleville sijainneille. Uuden Ritaharjuntien kohdalla on ulkoilureittiä varten alikulkuvaraus.

KTY-1 korttelialueen laajuus on 91 131 m<sup>2</sup> korttelissa 60 ja pienemmässä korttelissa 63 pinta-ala on 14 508m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna e=0,8, joka korttelin 60 osalle tarkoittaa 72 905 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta toimitilarakennuksille. Korttelialueelle 63 on merkitty rakennusoikeus tehokkuuslukuna e=0,3, joka merkitsee 4 352 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

Autopaikka- ja polkupyöräpaikkoja koskevat määräykset on sisällytetty lin3 kolmiomääräykseen.

KTY-1 alueelle on rakennettava autopaikkoja 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> toimisto- ja liiketiloille sekä 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> teollisuus- ja tuotantotiloille.

Pyöräpaikkoja on toimisto- ja liiketiloille toteutettava 1 pp/50-k-m<sup>2</sup> ja teollisuus- ja tuotantotiloille 1 pp/3 työpaikkaa. Vähintään 30 % paikoista tulee toteuttaa katettuun tilaan. Pyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja mahdollisuuksien

Päivämäärä  
21.06.2021

---

mukaan rakennuksen sisäänkäynnin tuntumaan. Ulkona olevat telineet on oltava runkolukittavia.

#### Verkostot

Kunnallistekniikan nykyiset verkot, sähköjohdot, kaukolämpöputket, telejohdot ja jätevesiviemäri sekä vesijohdot sijoittuvat tällä hetkellä Ritaharjuntien katualueelle ja ne joudutaan kaavanmuutosta toteutettaessa rakentamaan uuteen paikkaan.

Ritaharjuntien pohjoispään suojaviheralueella olevalle mastolle ja siihen liittyvälle rakennukselle on kaavanmuutoksessa merkitty yhdyskuntateknisen huollon alue ET.

#### Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, talouteen, sosiaalisiin oloihin, liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen, luontoon ja luonnonympäristöön sekä terveyteen ja turvallisuuteen on arvioitu asemakaavaselostuksen kohdassa 5.3.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan 150–200 miljoonan euron investointi, jonka työllistävyys arvioidaan olevan noin 5 000–7 500 korkean osaamisen työpaikkaa, suorat ja epäsuorat työllisyysvaikutukset huomioiden. Asemakaavamuutos mahdollistaa investoinnin ja luo pitkän tähtäimen edellytykset toiminnan laajenemiselle ja sitä kautta myös uusien työpaikkojen syntymiselle. Investoinnilla on positiivinen vaikutus alueen elinkeinoelämään ja paikalliseen yritysekosysteemiin, ja se tuo mukanaan sekä työpaikkoja että asuntoinvestointeja. Oulun kaupunki hyötyy investoinnista myös korkeampien kiinteistövero- ja tuottojen muodossa.

Asemakaavan muutoksen mukaisen työpaikkarakentamisen toteuttamisen aiheuttama liikenteen kasvu aiheuttaa vaikutuksia liikenteen sujuvuuteen Tietolinjalla, Elektroniikkatiellä, Haukiputaantiellä ja Linnanmaantiellä sekä Linnanmaan eritasoliittymän etelän suunnan rampeilla. Liikenteeseen kohdistuvien vaikutusten lieventämiseksi on tehtävä parantamistoimenpiteitä, esim. liikennevalo-ohjausta ja lisäkaistoja. Alustavasti arvioidut Ritaharjuntien rakentamiskustannukset ovat noin 3,5 miljoonaa euroa. Se sisältää Ritaharjuntien uudelleen rakentamisen ja Tietolinjan kiertoliittymän sekä kuntoreitin alikulkusillan pumppaamoineen ja reitin muutoksineen. Muut liikenneverkon kehittämistoimet maksavat noin 1,5–2,0 miljoonaa euroa.

Kaava-aluetta koskevat selvitykset ja vaikutusarviointi luonto- ja maisematekijöihin ovat luettavissa hankkeen 564-2487 projektikortilla.



Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä  
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

**Päätösesitys**  
Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 8.3.2021 päivätty asemakaavan muutos ja 8.3.2021 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

**Päätös**  
Päätösesitys hyväksyttiin.

<b>Päätöshistoria</b>	Yhdyskuntalautakunta 13.10.2020 § 459, osallistumis- ja arviointisuunnitelma Yhdyskuntalautakunta 15.12.2020 § 601, valmisteluaineisto Yhdyskuntalautakunta 16.3.2021 § 118, asemakaavaehdotus Yhdyskuntalautakunta 8.6.2021 § 325 Kaupunginhallitus 14.6.2021 § 195
<b>Liitteet</b>	564-2487 (Ritaharjuntie) Asemakaavan selostus liitteinen 8.3.2021 564-2487 (Ritaharjuntie) Asemakaavakartta 8.3.2021
<b>Oheismateriaali</b>	Ritaharjuntie linnustoselvitys 2021
<b>Esittelijä</b>	
<b>Valmistelijat</b>	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / kaavoitus / kaavoitusarkkitehti Sisko Repola, p. 044 703 0530
<b>Täytäntöönpanotiedot</b>	Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, muistutuksen jättäneet, hakija sekä kaavoitus. Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä  
21.06.2021

---

**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

**Valitusoikeus**

Päätökseen saa hakea muutosta:

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

**Valitusaika**

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

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

**Valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

**Valitusviranomainen**

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU  
Käyntiosoite: Isokatu 4, 3. krs, 90100 Oulu, virka-aika arkisin klo 8.00 – 16.15  
Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi  
Faksinumero: 029 564 2841  
Puhelinnumero: 029 564 2800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

**Valituksen muoto ja sisältö**

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

**Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Hallinto-oikeudessa valituksen käsittelystä perittävä oikeudenkäyntimaksu on 260 euroa. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä. Maksua ei myöskään peritä eräissä asiaryhmissä eikä myöskään mikäli asianosainen on muualla laissa vapautettu maksusta. Maksuvelvollinen on vireillepanija ja maksu on valituskirjelmakohtainen.

**Pöytäkirja**

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

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

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on 24.6.2021 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 24.6.2021