

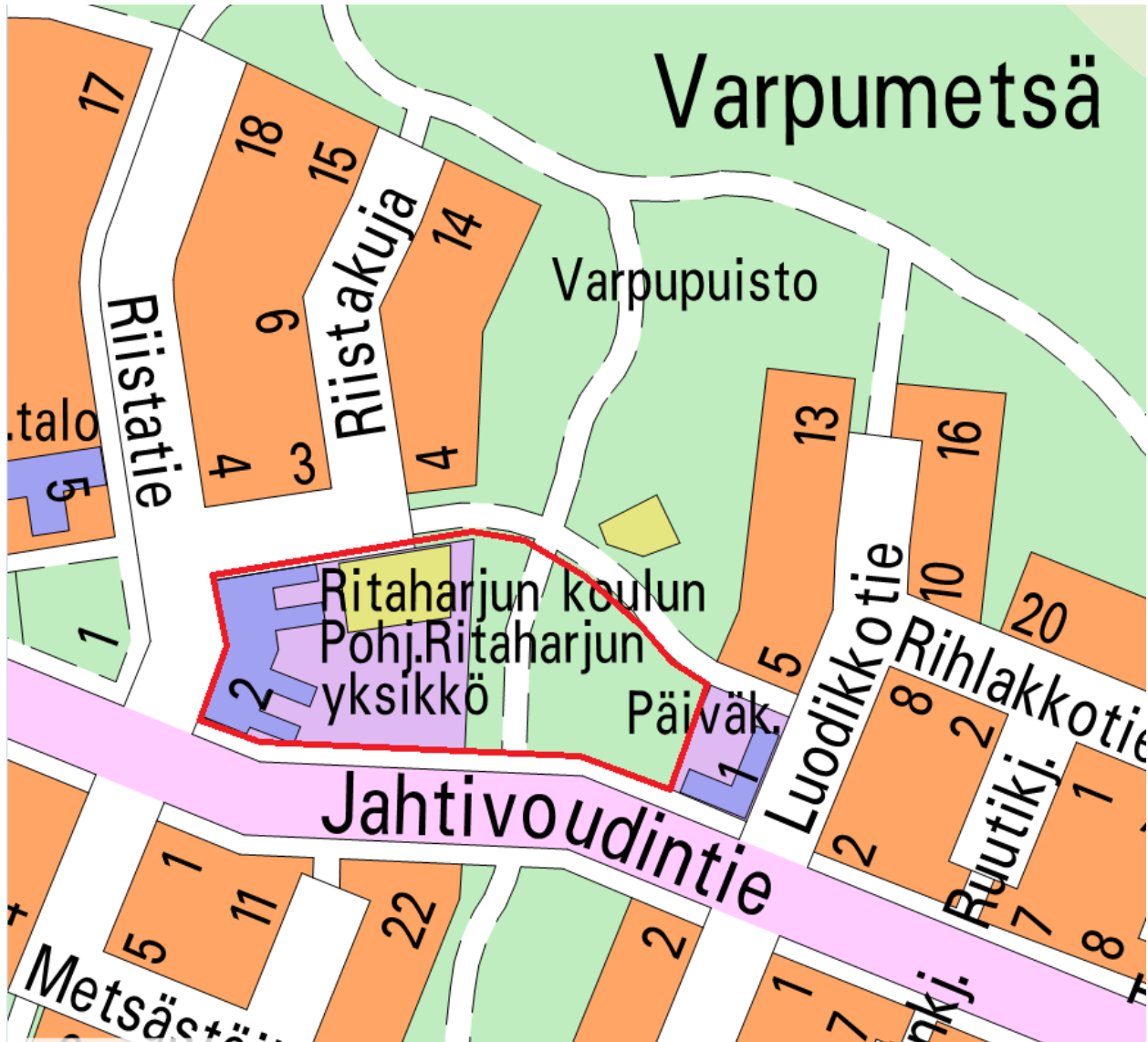
Asemakaavan selostus

10.9.2021 päivättyyn Oulun kaupungin Ritaharjun kaupunginosan korttelia 164 ja puistoaluetta koskevaan asemakaavaan

(Pohjois-Ritaharjun koulun laajennus)

Kaavatunnus 564-2481

Diaarinumero OUKA/5959/2020



Kuva 1: Asemakaavan muutoksen rajaus opaskartalla

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2.	Tiivistelmä.....	4
2.1	Asemakaavan sisältö.....	4
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.3	Asemakaavan toteutus	4
3.	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	20
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	25
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	27
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	27
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	27
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	27
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	28
5.	Asemakaavan kuvaus	39
5.1	Kaavan rakenne.....	39
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	39
5.3	Aluevaraukset	40
5.4	Kaavan vaikutukset.....	41
5.5	Ympäristön häiriötekijät	42
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	42
5.7	Nimistö.....	42
6.	Asemakaavan toteutus	42
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	42

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Ritaharjun kaupunginosan korttelia 164 ja puisto- aluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Ritaharjun kaupunginosan korttelin 164 tontit 2 - 4 sekä katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi:	Pohjois-Ritaharjun koulun laajennus
Kaavatunnus:	564-2481
Kaavan laatija:	Sisko Repola 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 5.6.2020

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 9.6.2020

Hyväksyminen:

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2020

Asemakaava on tullut voimaan __.__.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Ritaharjun kaupunginosassa n. 9 km etäisyydellä Oulun keskustasta pohjoiseen Jahtivoudintien varressa. Suunnittelualue rajautuu lännessä Riistatien katualueeseen, pohjoisessa Varpupuistoon, jalankulku- ja pyörätiehen sekä leikkikenttään, idässä päiväkotiin ja etelässä Jahtivoudintiehen.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta, asemakaavan muutos ja asemakaavamerkinnot

Liite 4. Tonttijakokartat

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Hankeselvityksen Ritaharjun alueen perusopetustarpeiden tarkistamiseksi päivitys, 20.2.2020

- Hulevesien hallintasuunnitelma 30.10.2020, Pöyry Finland Oy
- Rakennettavuusselvitys 11.3.2019 (sisältää sulfaattimaaselvityksen), Pöyry Finland Oy
- Maisemaselvitys 28.8.2020, Aallokas Oy, Natans Oy, Plaana
- Pohjois-Ritaharjun koulun liikenneselvitys asemakaavamuutosta varten, 10.9.2020, Ramboll
- Vuokrahankintamenettelyn kilpailutuksen voittaneen ehdotuksen suunnitelmat

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksella osoitetaan uusi tontti Pohjois-Ritaharjun koulun laajennusta varten nykyisen koulun itäpuolelle nykyiselle puistoalueelle. Uuden tontin rakennusoikeus on 4000 kerrosalaneliometriä. Puistoalueen halki johtava jalankulku- ja pyörätie siirretään uuden tontin itäreunaan. Asemakaavalla tarkistetaan nykyisen Pohjois-Ritaharjun koulun tontin laajuutta ja asemakaavamääräyksiä.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kaksi mielipidettä ja kolme lausuntoa. Asemakaava luonnos oli nähtävillä loka-marraskuussa 2020 ja siitä saatiin yksi mielipide ja kaksi lausuntoa. Asemakaavan rinnalla tilapalvelut on kilpailuttanut piha-alueen ja uuden koulun suunnittelun. Koulu tulee kaupungin käyttöön vuokrahankintana.

2.3 Asemakaavan toteutus

Uuden koulun rakentaminen aloitetaan välittömästi asemakaavan valmistuttua.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Ritaharjun asuinalueen pohjoisosaan. Asemakaavan muutosalueena on puistoaluetta Jahtivoudintien pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu lännessä Riistatien katu-alueeseen, pohjoisessa Varpupuistoon, jalankulku- ja pyörätiehen sekä leikkikenttään ja idässä päiväkotiin. Suunnittelualueella on tietoliikenneyhteyksien laitetilä, jäteveden pumppaamo ja puiston läpi johtava jalankulku- ja pyörätie. Myös nykyisen Pohjois-Ritaharjun koulu on osa kaavamuu-utosaluetta, koska sen tonttia muutetaan. Alueen lähiympäristön asuin-ka-
kotiasutus on pääosin rakennettu.



Kuva 2: Kaavoitettava alue rajattuna ilmalokuvaa-

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema ja luonnonolot

Suunnittelualueesta on laadittu 28.8.2020 päivätty maisemaselvitys, jossa on esitetty alueen liittyminen viheralueverkostoon, maisematilallinen rakenne, maiseman vahvuudet ja ongelmakohteet, luontotyypit ja kasvillisuus, linnusto, liito-oravan, lepakoiden ja viitasammakon esiintymisen todennäköisyys sekä suositukset maankäytölle.

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelmassa, selvitysalueen itäpuoli on osoitettu kokonaisuudessaan virkistysalueeksi ja tärkeäksi viheralueverkoston osaksi, jonka läpi kulkee virkistysyhteys. Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 viheraluetta ei ole osoitettu, vaan selvitysalue on kokonaisuudessaan osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi.

Alueella ei ole uhanalaisia luontotyyppkejä eikä kasvilajeja. Se ei ole potentiaalista liito-oravan, lepakoiden tai viitasammakon elinympäristöä. Alueella ei pesi lintulajeja, joita erityisesti tulisi ottaa huomioon suunnittelussa.

Alueen länsiosaan sijoittuu Pohjois-Ritaharjun koulu, keskiosassa on koulun piha-alue ja itäosa on osin umpeenkasvanutta entistä peltoaluetta. Peltoalue on nähtävissä vuoden 1955 peruskartalla. Maisematiloiltaan alue on pääosin avointa aluetta, itäosassa on puustoisempia, suljettuja alueita. Nämä pienialaiset metsäiset alueet ovat lehtipuuvaltaisia, aluskasvillisuus on pensoittunutta. Metsäalueiden väliset alueet ovat niittyjä. Avoimella niittyalueella kasvaa kaksi varttunutta mäntyryhmää, valoisuuden vuoksi ne ovat oksistoltaan leveäpiirteisiä ja näyttäviä. Pumppaamon vieressä on maisemasta erottuva yksittäinen kuusi. Niittymäiset alueet ovat hoitamattoman oloisia ja ovat monin paikoin pajuttuneet. Alueella on huonokuntoisia puita ja kuollutta pensaikkaa. Pumppaamon ympäristö on viimeistelemätön, mursketta ja hiekkaa on epämääräisinä alueina ja kasoina ympäristössä. Aluetta halkovan kevyen liikenteen väylän pohjoisosassa, Varpupuiston leikkipaikkaa vastapäätä olevassa koivikossa on tiiliä, jotka ovat levinneet osittain myös niittyalueelle. Koulun piha-alue on keskeneräisen oloinen, irralliset pyörätelineet ovat sikin sokin ja tonttia rajaavat jäsentävät istutukset puuttuvat.

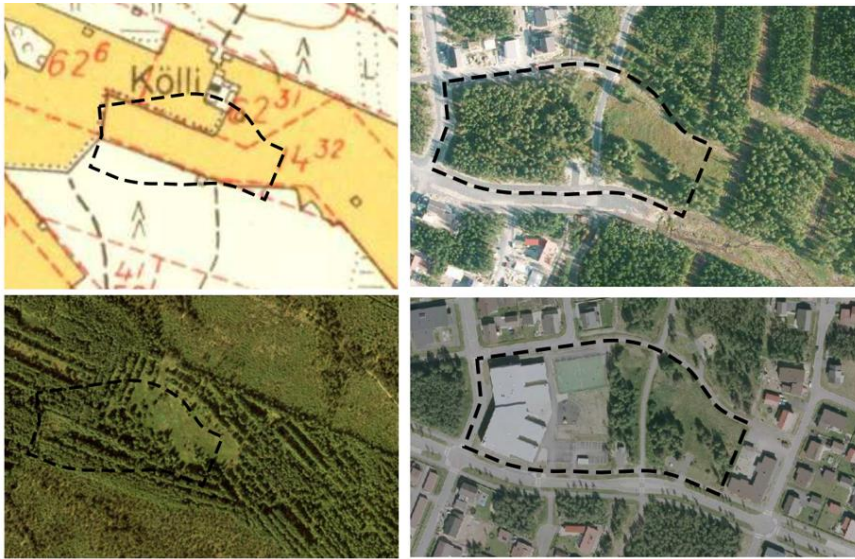
Selvitysalueen itäpuoleinen alue on kuivahkoa niittyä, niityllä kasvavia pensaita ja harvoja puuryhmiä. Niitty ei ole alkuperäinen luontotyyppi, sillä niityllä kasvaa vieläkin kosteamman, jopa soistuneen maan kasveja (ränsistyneitä kiiltopajuja, juolukkaa ja mesimarjaa). Heinistä hallitseva on mätästävä niittynurmikka (*Deschampsia cespitosa*), mutta se on häviämässä. Niityllä on myös useita, laakeita korsista koottuja muurahaispesiä. Tontilla kasvaa hieskoivuja, kiiltopajuja, raitoja, tuomia, mäntyjä ja muutama kuusi sekä yksittäinen kataja. Vieraslajeja ei havaittu. Lehtosinilatvaa (*Polemonium caeruleum*) tontilla kasvaa kenties merkinä mahdollisesta aiemmasta asutuksesta. Sitä pidetään merkittävästi viljelyperäisenä, mutta myös luonnonvaraisesti leviävänä ja vanhaa perua olevana alkuperäiskasvina.

Linnusto selvitettiin kartoituslaskennalla kahdella maastokäynnillä. Alueella todennäköisesti pesiviä lintuja havaittiin 3 paria: koulun pihalla västäräkki, koulun tontin rajalla talitiainen ja rakentamattoman osan pensaikossa pajulintu. Lisäksi selvitysalueella havaittiin laulamassa ja ravinnon haussa keltasirkku ja kirjosieppo, joiden pesät olivat todennäköisesti lähistöllä.

Selvityksessä suositellaan alueen läpi johtavan virkistysreitit sekä sen ympärillä olevan virkistysalueen säilyttämistä riittävässä laajuudessa sekä alueen tuuheiden mäntyjen ja kuusen säilyttämistä.



Kuva 3, valokuva niityllä kasvavasta leveäoksisesta mäntyryhmästä



Kuva 4, Peruskarttaote vuodelta 1955 ja ilmakuvat vuosilta 1999, 2012 ja 2017



SELITTEET		Ongelma-alueet / maisevan heikkoudet	
---	Selvitysalue		Umpeenkasava viheralue
	Valokuvan ottopaikka ja -suunta		Epämääräinen pyöräpysäköinti, Irralliset telineet
	Puustoiset ja pensaikkoiset alueet		Epäsilti mursealue
	Niittymäinen alue		Maakasa ja irtotilijä
	Pensasaidanne		Kehitettävä näkymä
---	Koulun pihaa rajaava metallilaita	Arvokohteet / vahvuudet	
	Maisematilat		Virkistysalue, tärkeä viheralueverkoston osa (VILMO)
	Avoin		Virkistysyhteys viheralueella (VILMO)
	Puollavoin		Merkittävä yksittäispuu* Ku=Kuusi, Mä=Mänty
	Suljettu		Miellyttävä näkymä
			*puiden sijainti arvioitu maastokäynnillä

Kuva 5, Maisemaselvityksen kartta

Maaperä ja rakennettavuus

Tilapalvelut on tilannut kouluhanketta varten Pöyry Finland Oy:ltä Rakennettavuusselvityksen. Selvityksessä on esitetty alueen ja sen ympäristön geologinen yleiskuva, pinnanmuodostus, yleiskuivanapito ja pohjavesi. Lisäksi on esitetty tarkempaa suunnittelua varten Rakennettavuus ja pohjarakennustapa, Pohjarakennustyön suoritusohjeet ja jatkotoimet.

Rakennettavuus selvitys sisältää seuraavat tutkimukset ja selvitykset: pohjatutkimus, pintavaaitus, sulfaattimaaselvitys, hulevesiselvitys ja rakennettavuus selvitysraportti.

Sulfaattimaaselvitys on tehty ottamalla näytteitä kuudesta pisteestä metrin ja kolmen metrin syvyydestä. Näistä kolmelle näytteelle on tehty laboratorioissa kokonaisrikkipitoisuuden määrittäminen. Tutkittujen maanäytteiden perusteella selvitysalueen maa-ainesta ei luokitella happamaksi sulfaattimaaksi tai potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi. Alueella voi kuitenkin niitä esiintyä.

Suunnittelualue on loivahkojen moreeniharjujen välistä tasaista kerrostuneiden hiekkojen aluetta, joka viettää loivasti lounaaseen. Korkeusasema vaihtelee välillä +12,5-+14,5.

Selvitysalueen maakerrosjako yleispiirteisesti:

- pintamaakerrokset, humus ja turve 0,1-0,3 m
- löyhä routimaton hiekka 0,5-1m
- keskitiivis ja tiivis, routiva silttinen hiekka ja hieno hiekka, syvemmällä tiivis, routiva hiekkamoreeni.

Pohjaveden pinta oli tutkimusaikana tammi- ja helmikuussa 2019 tasovälillä +10,9-+11,5, eli alueen pohjoisosassa 2-3 metriä maanpinnasta ja alueen eteläosassa 1-2,5 metriä maanpinnasta.

Suunnittelualueelle rakennukset voidaan perustaa tavanomaisin ratkaisuin. Rakennusten 1. kerroksen lattiatason tulisi olla vähintään 0,7 m kadun pinnan yläpuolella ja 0,3 m lopullisen maanpinnan yläpuolella sekä vähintään 1m pohjaveden pinnan yläpuolella siten että perustustaso on pohjaveden pinnan yläpuolella.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu Ritaharjun kaupunginosan pohjoisosaan. Ritaharjun kaupunginosa koostuu Raitotien eteläpuolisesta Kuivasrannasta ja Raitotien pohjoispuolisista Aaltokankaasta, Ritaharjun keskuksesta sekä Pohjois-Ritaharjusta. Alue jakautuu edelleen pienempiin osiin, joita erottaa kattava viheralueverkosto ulkoilureitteineen ja jalankulun ja pyöräilyn yhteyksineen. Viheralueverkostosta on edelleen yhteydet alueen pohjois- ja itäpuolisiin metsiin. Länsireunaa rajaa valtatie 4 meluvalleineen. Raitotien pohjoispuolisen osan liikenneverkko tukeutuu kokoojaketujen: Ritaväylä, Jahtivoudintie, Eränkävijäntaival ja Rita-aukiontie muodostamaan lenkkiin, josta on kaksi yhteyttä Raitotielle ja edelleen valtatielle sekä muihin kaupunginosiin. Ritaväylä kokoojaketu jatkuu yhteytenä Raitotien yli Teknologia kylään ja Linnanmaalle. Suunnittelualue sijoittuu Jahtivoudintien kokoojakadun varteen, osin nykyiselle pohjois-eteläsuuntaiselle viherverkon osalle kahden palvelukorttelin väliin.

Ritaharju on pääosin pientalovaltaista asuin aluetta. Etenkin Ritaharjun keskuksessa asuinrakentaminen on kaupunkimaisen tiivistä. Alueen monipuoliset palvelut ja kerrostalorakentaminen keskittyvät Raitotien läheisyyteen sen molemmin puolin. Uusi koulu sijoittuu Ritaharjun pohjoisosan pientaloalueelle nykyisen Pohjois-Ritaharjun koulun laajennukseksi.



Kuva 6, Ritaharjun kaupunginosa viistoilmakuvana

Asuminen, väestö ja koulupalvelut

Ritaharju on pääosin pientalovaltainen asuinalue. Kerrostaloja on rakennettu muutama kortteliin Ritaharjun keskukseen. Ritaharjun kaupunginosassa oli 2019 vuoden lopussa 2468 kpl asuntokuntaa ja 7513 asukasta. Ritaharjun kaupunginosan väestö on kasvanut viime vuosina n. parilla sadalla vuosittain. Maankäytön toteuttamishjelman 2020 -2024 mukaan alueelta luovutetaan jatkossa vuosittain 30-35 omakotitonttia. Asemakaavoitettuja rakentamattomia omatitontteja on vuonna 2020 jäljellä alueen pohjoisosassa lähes 400 kpl.

Ritaharjun asukasluvun kehitystä				
vuosi	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
koko asukasluvu	6994	7185	7231	7513
7-15 vuotiaat	1471	1575	1653	1704

Ritaharjun koulupalveluiden järjestämiseksi on laadittu hankeselvitys, johon tämän asemakaavan laatiminen perustuu. Hankeselvityksen on kaupunginhallitus hyväksynyt 21.4.2020 ja sitä esitellään asemakaavaselostuksen kappaleessa 3.2.7. Ritaharjun koulussa oli lukuvuonna 2109-2020 yhteensä 1432 oppilasta. Oppilasmäärä kasvaa edelleen. Ritaharjun pohjoisosan rakentuessa koulupalveluiden tarve kasvaa juuri siellä, aluksi alaluokkien osalta. Muita Pohjois-Ritaharjun palveluita ovat yksityinen päiväkotiki ja palvelutalo sekä seurakunnan kerhotilat. Koulutontin pohjoispuolella sijaitsee myös puistoleikkipaikka.



Kuva 7, Ritaharjun nykyinen kouluverkko



Kuva 8, viistoilmakuva asemakaavoitettavan alueen lähiympäristöstä



Kuva 9, Pohjois-Ritaharjussa sijaitseva puistoleikkipaikka



Kuva 10, Pohjois-Ritaharjun koulun pääsisäänkäynti



Kuva 11, Pohjois-Ritaharjun koulu Riistatieltä päin.



Kuva 12, Seurakuntakoti Varpunen



Kuva 13, yksityinen päiväkot

Kaupunkikuva

Ritaharjun kaupunkikuvaa leimaavat laadukkaasti toteutettu katu ympäristö, etenkin kokoojaka-
dut istutuksineen, rakennuksin rajatut katutilat, melko tiivis rakentaminen ja kortteleiden väliin
jäävät metsä- ja niittyalueet.

Suunnittelualue on pientalovaltaista 1-2 kerroksista asuinalueita. Se sijoittuu kahden asemakaa-
van alueelle, joilla on omat rakennustapaohjeena. Länsipuolisen Jahtilan alueen rakennustapaoh-
jeessa lähimpien korttelien julkisivuväreiksi on esitetty vaaleita sävyjä. Ritaväylän varren väreiksi
on esitetty punaista tai punaruskeaa. Nykyisen Pohjois-Ritaharjun koulun tontilla väri oli vapaasti
valittavissa. Itäpuolisen Varpumetsän alueen rakennustapaohjeessa on esitetty julkisivuväreiksi
tummia, maanläheisiä värejä. Lähikorttelien kattoväreiksi on esitetty punaista tai ruskeaa. Lähi-
korttelien julkisivumateriaaleiksi on esitetty peittomaalattua puuverhousta tiiltä tai rappaista.
Alueen rakentamisessa noudattavat melko hyvin rakennustapaohjetta. Koko Ritaharjun alueella
valkoinen ja vaalean harmaa värit on vallitsevana.



Kuva 14, Ritaväylän katunäkymä



Kuva 15, Ritaväylän ja Jahtivoudintien risteys etelän suunnasta, Jahtilan punaista väritystä



Kuva 16, Ritaväylän ja Jahtivoudintien risteys pohjoisesta katsottuna



Kuva 17, Jahtilan vaaleita asuinkortteleita Pohjois-Ritaharjun koulun naapurissa



Kuva 18, Jahtilan Jahtivoudintien näkymä



Kuva 19, Varpumetsän tummaa asuinrakentamista



Kuva 20, Jahtilan lämpimän sävyisiä asuinrakennuksia

Liikuntapalvelut sekä jalankulku ja pyöräilyreitit

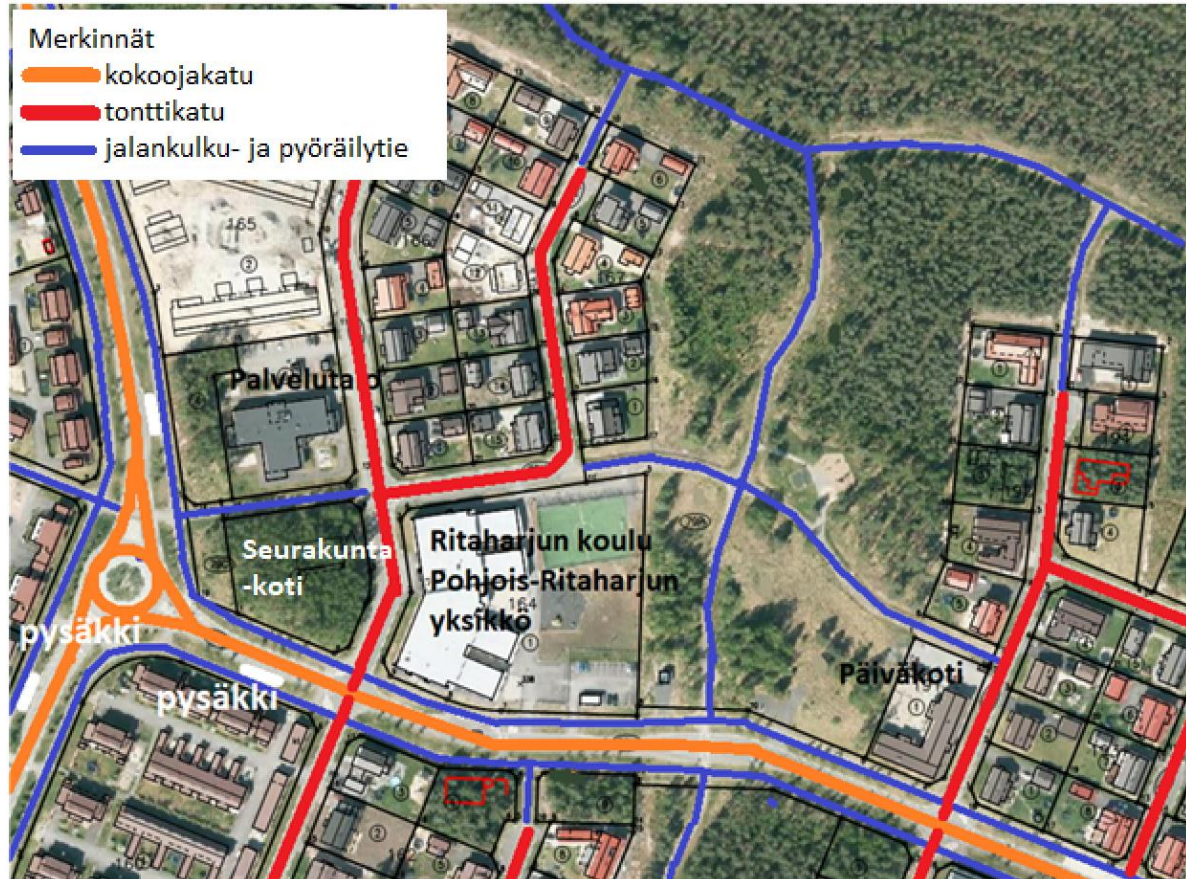
Uusi koulu sijoittuu hyvien ulkoilu- ja liikuntareittien varrella. Ritaharjussa on kattavat pyöräily- ja jalankulkureitit kokoojakatujen varsilla sekä viheralueiden läpi koko asuntoalueella. Alueen läpi johtaa myös latu Risuniitystä Sankivaaraan asti. Ladun/ulkoilureitin varrella on ulkoliikuntapaikkoja. Pohjois-Ritaharjun koulun pohjoispuolinen puisto rajoittuu laajaan metsäalueeseen, josta osa on merkitty yleiskaavaan luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäväksi alueeksi. Vielä toteuttamattomat uudet asuinalueen osat sijaitsevat kävelymatkan päässä nyt kaavoitettavalta koulutontilta. Suunnittelualueelta on jalankulun ja pyöräilyn yhteydet viheralueiden läpi alueen keskuksen palveluille ja mm. pohjoisen metsäalueille sekä kokoojakatujen varsilla koko asuinalueen eri osiin.



Kuva 21, ulkoliikuntapaikka ulkoilureitin varrella



Kuva 22, etäisyyksiä uudelta koululta liikuntapaikoille ja tuleville asuinalueen osille opaskartalla esitettynä

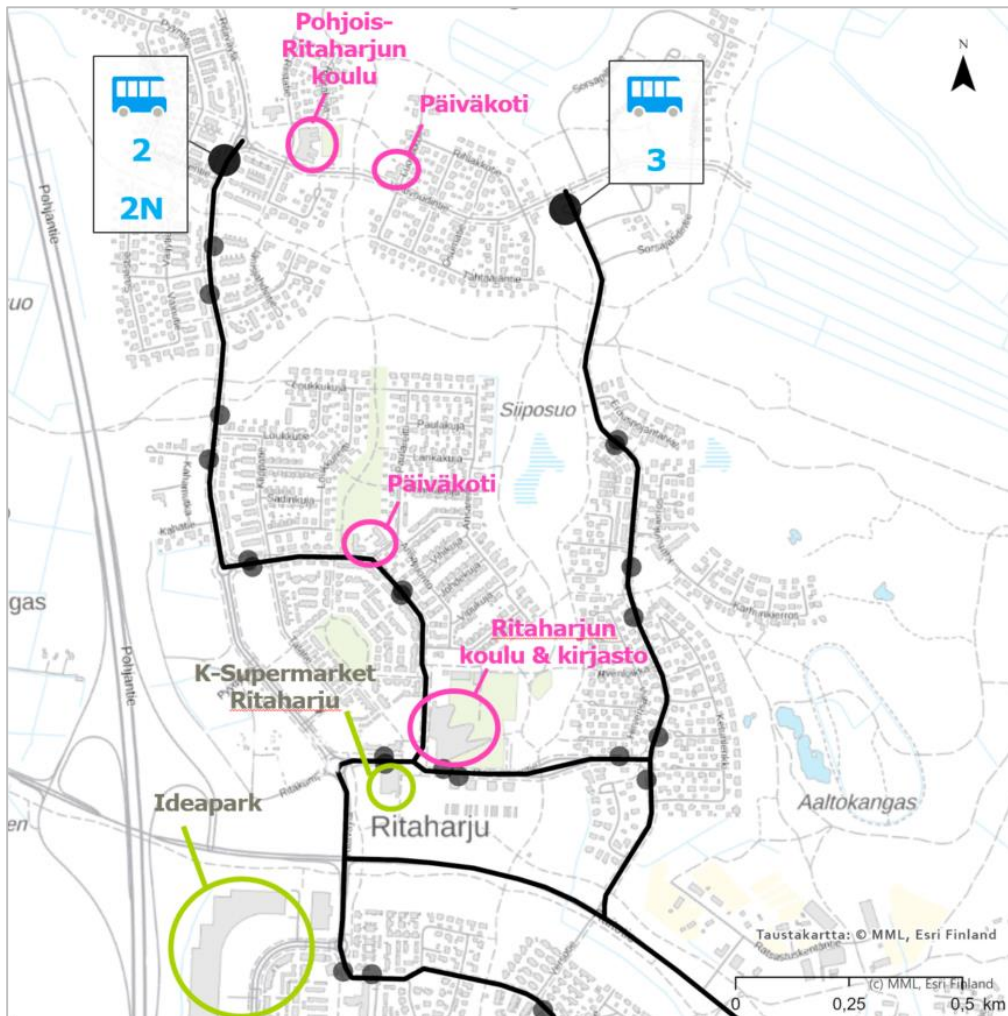


Kuva 23, Suunnittelualan liikenneverkkoa

Liikenne

Ramboll on laatinut 10.9.2020 päivätyn Pohjois-Ritaharjun koulun liikenneselvityksen asemakaavamuutosta varten. Selvityksen nykytila-analyyssissä on tutkittu mm. alueen liikenneyhteyksiä, liikenneturvallisuutta, liikenteen meluennusteita sekä laadittu liikennemalli nykytilasta ja ennusteesta sekä haastateltu Nykyisen Pohjois-Ritaharjun koulun rehtoria. Asemakaavan tueksi on lisäksi esitetty alueen liikennejärjestelyjen tavoitetila. Tavoitteena on mm. siirtää nykyinen Paulapolku itään, uuden tontin ja päiväkodin väliin, mistä on laadittu yleissuunnitelma. Tavoitetila on esitetty tarkemmin asemakaavan selostuksessa kappaleessa 4.4 asemakaavan tavoitteet. Liikennejärjestelyjen tavoitetila on ohjeena myös koulun vuokrahankintaan liittyvässä suunnittelun kilpailutuksessa.

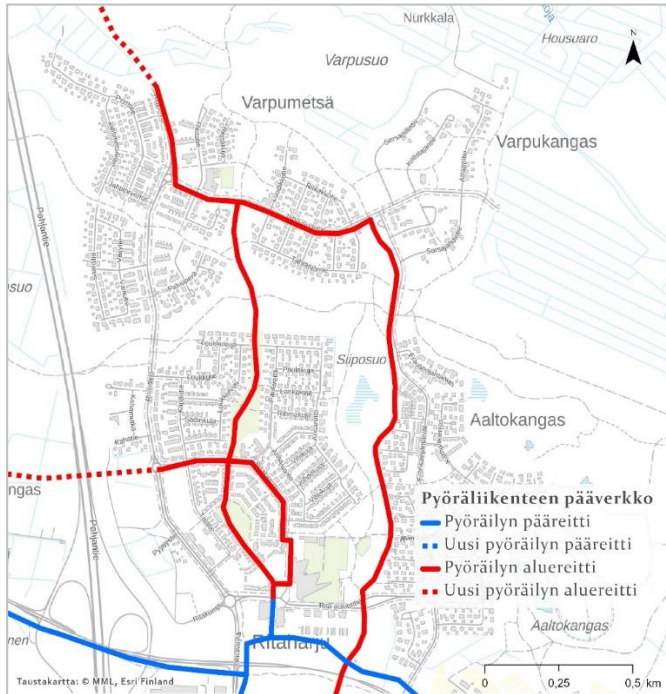
Ritaharjun keskeisiä palveluja ovat koulut, kirjasto, yksityiset päiväkodit sekä eteläosan kaupalliset palvelut. Pohjois-Ritaharjusta on hyvät joukkoliikenteen ja pyöräilyn sekä jalankulkuliikenteen yhteydet palveluille. Joukkoliikenteen linjojen 2 ja 3 päätepysäkit sijaitsevat Ritaväylän ja Aaltokankaantien sekä Jahtivoudintien risteyksissä n. 200 - 400 metrin päässä koulun tontista. Alueelta on myös sujuvat kokoojakatuyhteydet palveluihin Ritaväylää pitkin.



Kuva 24, Ritaharjun läpi kulkevat joukkoliikennelinjat, pysäkit (mustat ja harmaat pisteet) ja alueen keskeiset palvelut

Alueen yhteydet pyöräilyn osalta on esitetty Oulun seudun pyöräliikenteen pääreitiverkostossa, jossa pyöräliikenteen reitit on luokiteltu pää-, alue- ja paikallisreitteihin. Oulun seudun pyöräliikenteen pääreitti ulottuu Ritaharjun eteläosaan, Rita-aukiontielle saakka, josta se jatkuu Pohjois-Ritaharjuun alueraitteina (kuva 25). Alueraitit kulkevat Jahtivoudintien, Ritaväylän, Ritakierroksen

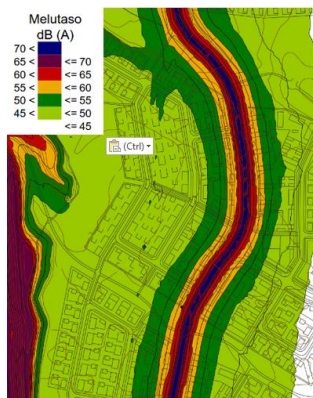
sekä Eränkävijäntaipaleen vartta pitkin. Lisäksi uudet aluereittien yhteystarpeet on määritelty Ritakierroksen jatkeelle länteen sekä Pohjois-Ritaharjusta Ritaväylää pitkin yhdistyen Herukkaan. Pohjois-Ritaharjun jalankulun- ja pyöräilyn liikenneympäristö on osoittautunut turvalliseksi. Viimeisen viiden vuoden aikana ei poliisiin tai pelastuslaitoksen tietoon ole tullut Pohjois-Ritaharjussa yhtään jalankulkija tai pyöräilyonnettomuutta.



Kuva 25, Ritaharjun läpi johtavat pyöräilyliikenteen pää- ja aluereitit

Liikennemalli – nykytila ja ennuste sekä liikenteen melu

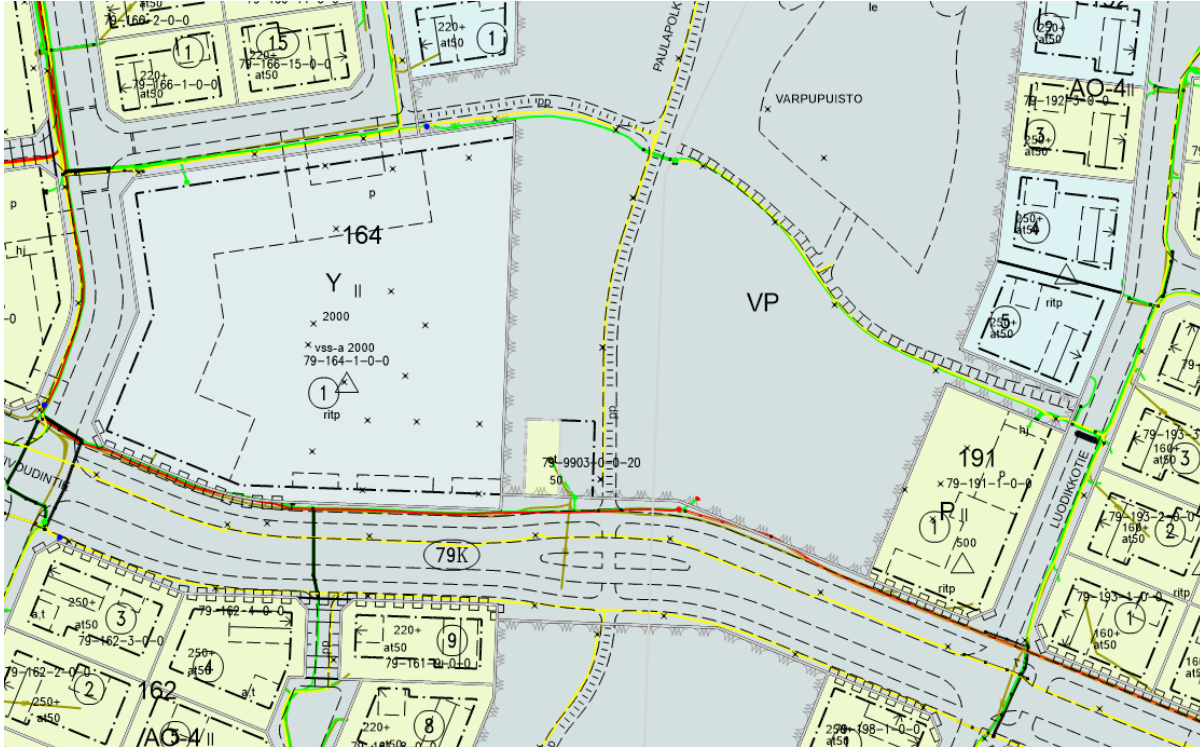
Liikennemallissa on tarkasteltu koko asemakaavoitetun ja osin vielä rakentamattoman Pohjois-Ritaharjun alueen liikenteen määrien arvioitua kehitystä eri liikkumismuodoilla vertaillen vuoden 2018 tilannetta ennusteeseen vuoden 2040 tilanteesta. Jahtivoudintielle liikennemallilla ennustettu moottoriajoneuvoliikenteen määrä on hyvin vähäinen. Se johtunee pääosin siitä, että asuinalueilta johtaa kokoojaväylät suoraan Raitotielle, eikä koulun ohittavaa liikennettä juurikaan ole. Nopeusrajoitus on tällä hetkellä 40 km/h, joten voidaan todeta, ettei kadun liikenteestä aiheudu koulun pihaan haitallista melua. Ritaväylällä liikennettä on enemmän, mutta se on niin etäällä, ettei sieltäkään liikennemelu yllä haitallisesti koulun pihaan. Ritaharjun pohjoisosien asemakaavoituksen yhteydessä on mallinnettu liikennemelua (ks. oheinen kuva) eikä yli 55 dB:n melu yllä koulun tontille (melumallinnuksessa on ollut mukana myös moottoritien liikenne ja moottoritien melusuojaukset).



Kuva 26, melumallinnus 14.11.2008

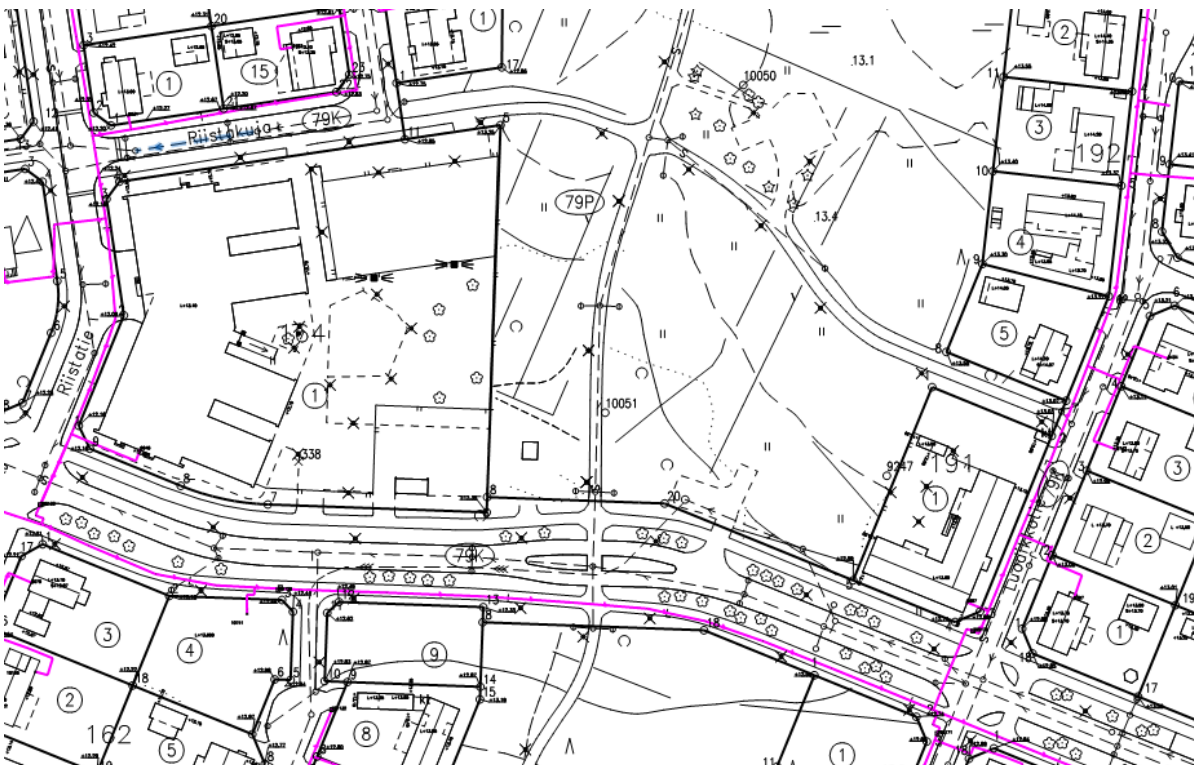
Kunnallistekniikka

Sähkö- ja telejohdot sijaitsevat pääosin katualueilla ja jalankulku- sekä pyöräteiden yhteydessä. Jahtivoudintien reunassa osa sähkökaapeleista sijaitsee puiston puolella. Suunnittelualan pohjoispuolella kulkee pienjännitekaapeli ja eteläpuolella keskijännitekaapeli. Nykyisen koulutontin vierestä on vuokrattu DNA:lle laitetila. Laitetila on kallis siirrettävä. Se ei tarvitse suoja-aluetta. Vuokra-alueen raja-alue vaikuttaa tulevaan tonttijakoon.



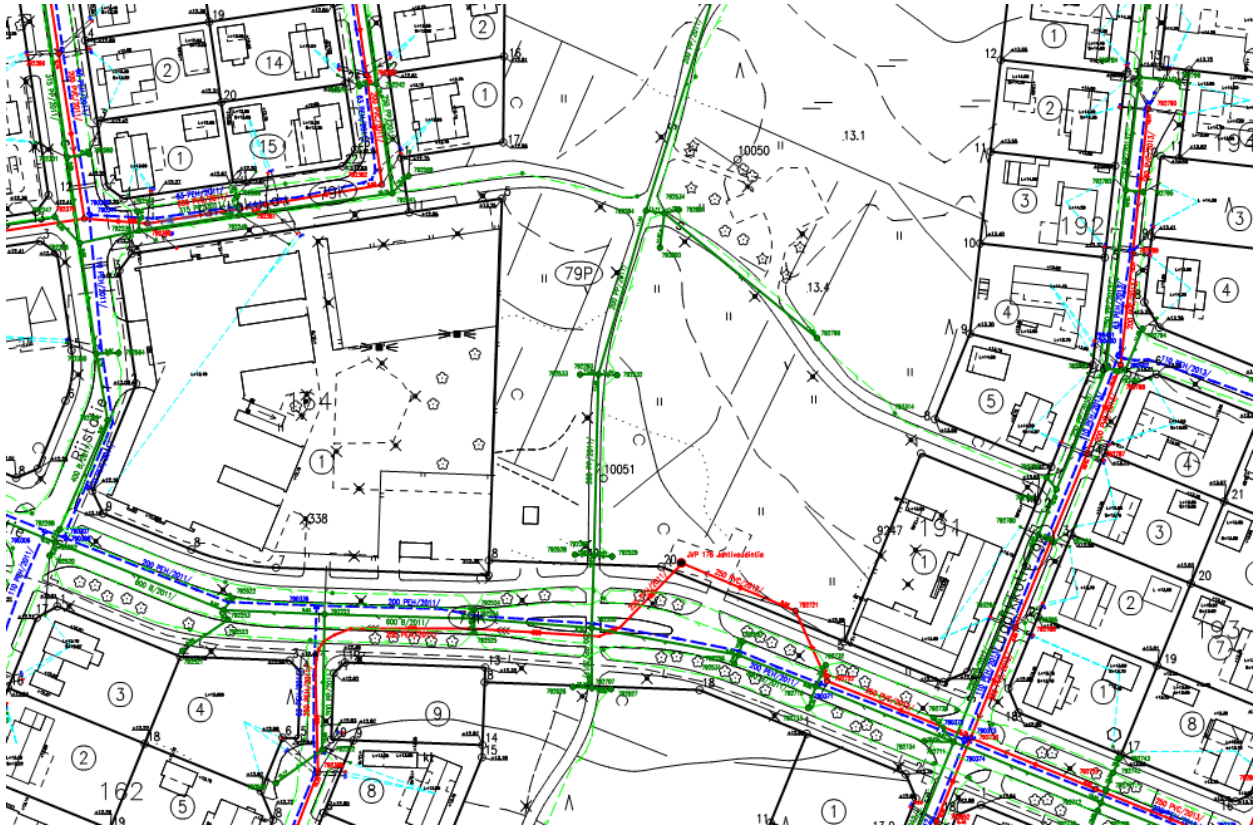
Kuva 27, sähkö- ja telekaapelit sekä vuokra-alue

Kaukolämpöverkko sijoittuu Jahtivoudintien, Riistatien ja Luodikkotien katualueille.

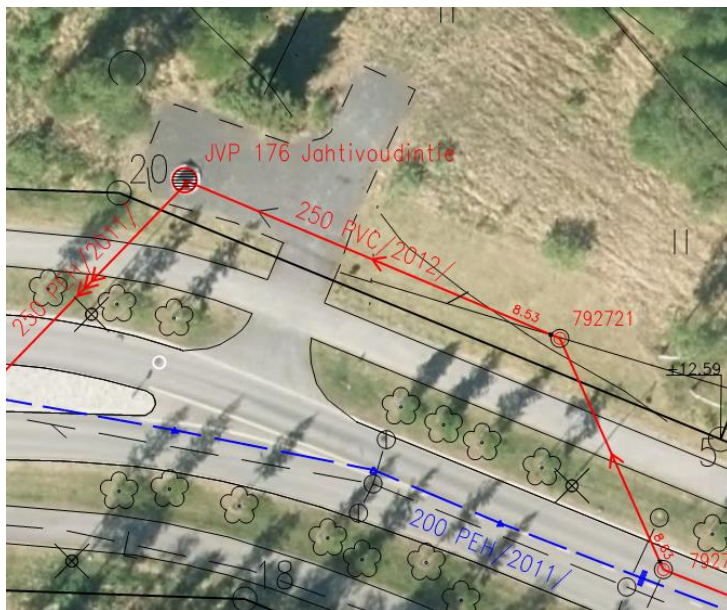


Kuva 28, kaukolämpöverkkoa

Myös vesi- viemäri- ja hulevesiverkot sijoittuvat pääosin katualueille. Kaavoitettavalla puistoalueella sijaitsee jätevesipumppaamo huoltoalueineen sekä osa jätevesiverkosta. Pumppaamo ei kannata siirtää ja se vaatii jatkossakin kuorma-autolla ajettavan ympärivuorokauden käytössä olevan tilan huoltoa varten. Jätevesiputkea varten tarvitaan suojavyöhyke huoltoa varten. Alueen läpi pohjois- eteläsuunnassa johtava hulevesiputki kuivattaa pyörätietä ja voidaan siirtää pyörätien siirtoon liittyen.



Kuva 29, vesi-, viemäri- ja hulevesiverkko



Kuva 30, jätevesipumppaamo ja vesi- sekä viemäriverkkoa ilmakuvassa

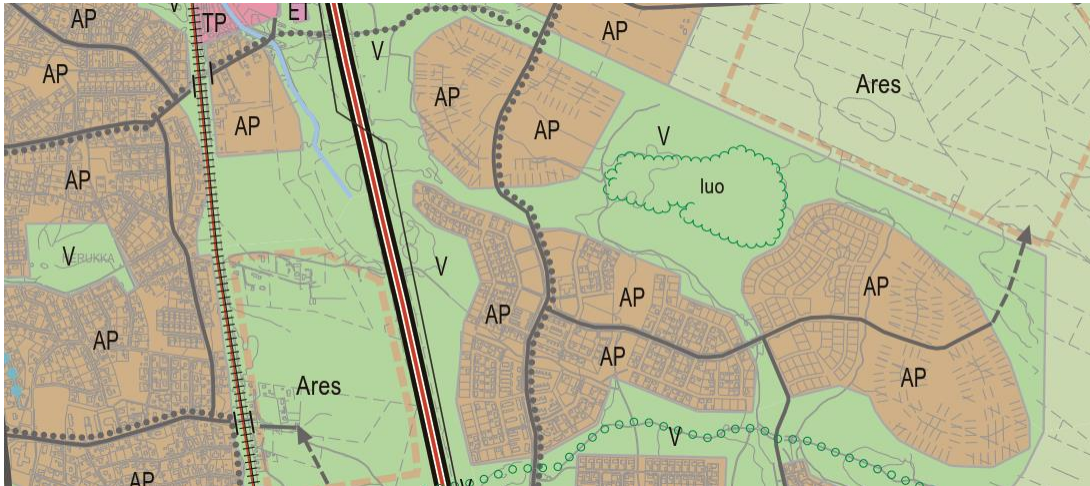
3.1.4 Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa. Tietoliikenteen laitetilaa varten operaattorille on vuokrattu alue.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 Yleiskaava

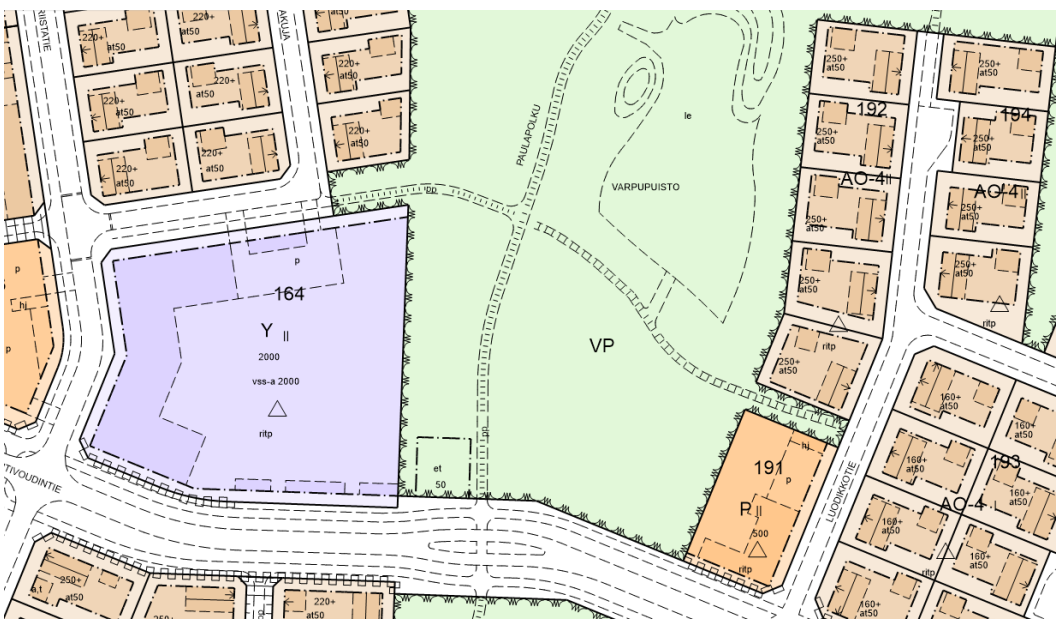
Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualaue on osoitettu merkinnällä AP, pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.



Kuva 31, yleiskaavan karttaote

3.2.2 Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 12.10.2009 § 93 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 564-1964) ja kaupunginvaltuuston 15.3.2010 § 25 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 564-2066). Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 164 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja uuden tontin alue puistoalueeksi (VP). Puiston läpi johtaa jalankululle ja pyöräilylle varattu ohjeellinen yhteys. Yleisten alueiden korttelialueelle on osoitettu pääkäyttötarkoitukseen rakennusoikeutta 2000 kerrosalaneliometriä ja alueelliselle väestönsuojalle rakennusoikeutta samoin 2000 kerrosalaneliometriä.



Kuva 32, voimassa olevan asemakaavan karttaote

3.2.3 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.4 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 2.6.2021.

3.2.6 Kulttuuriympäristö ja Suojelupäätökset

Alueella ei ole arvokasta kulttuuriympäristö eikä muinaismuistokohteita. Alueelle ei ole tehty suojelupäätöksiä.

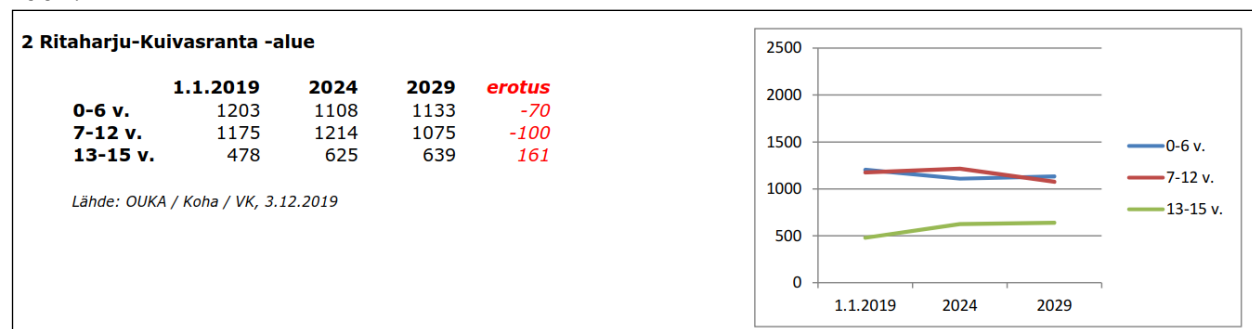
3.2.7 Maankäytösopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäytösopimuksia.

3.2.8 Hankeselvityksen päivitys Ritaharjun alueen perusopetustarpeiden tarkistamiseksi 20.2.2020

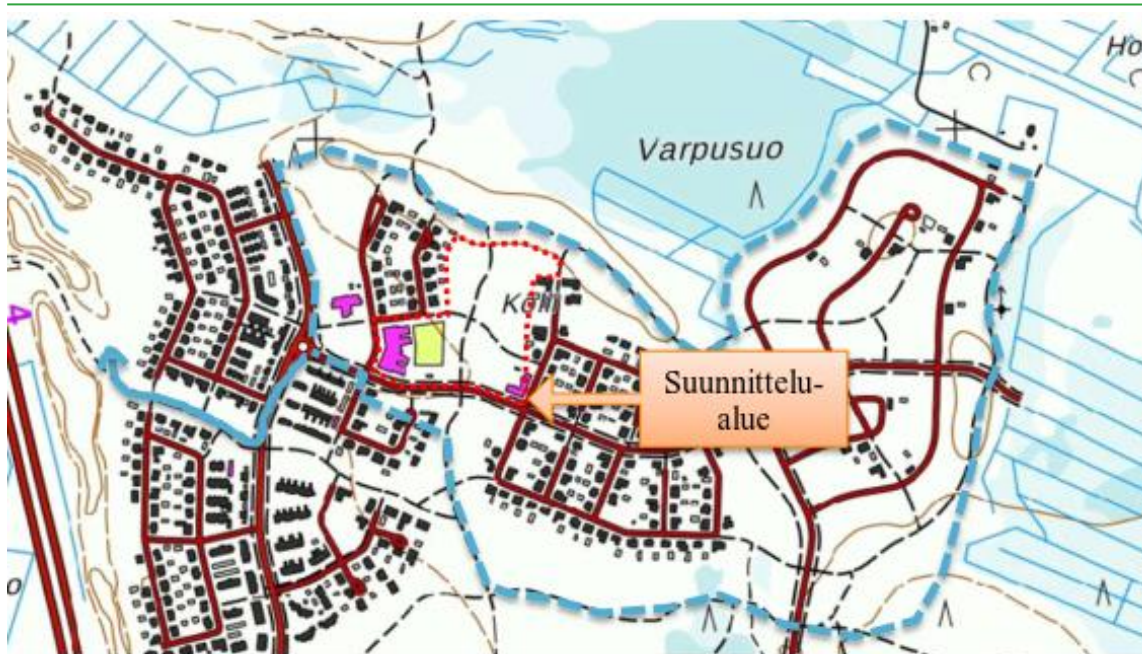
Koulun suunnittelu on aloitettu laatimalla hankeselvitys sekä siihen liittyvät koulurakennuksen ja pihan viitesuunnitelmat. Kaupunginhallitus on hyväksynyt hakeselvityksen 21.4.2020.

Hankeselvitystyössä arvioitiin Ritaharjun oppilasennustetta ja sen ikäjakaman kehitystä sekä tulevien vuosien oppilasmäärien sijoittumista alueella. Sen mukaan Pohjois-Ritaharjuun tarvitaan lisätiloja n. 340 alakouluikäiselle oppilaalle. Yläkoulutiloja lisätään Ritaharjun nykyisiin koulurakennuksiin. Alakouluikäisten määrä kasvaa lähivuosina eniten Ritaharjun pohjoisoassa, joka on tulevien vuosien uudisrakentamisaluetta. Myöhemmin oppilasmäärän arvioidaan kääntyvän laskuun.



Kuva 33, lapsi-ikäisten väestösuunnite Ritaharjun- Kuivasjärven -alueella

Viitesuunnitelmissa esitettiin mm. uuden koulun sijoittuminen ja koko, alustava tilaohjelma sekä mahdolliset pihajärjestelyt. Nykyistä pallokenttää esitetään suurennettavaksi. Uusi koulu toteutetaan vuokrausmenettelyä ja sille kaavoitetaan oma tontti nykyiselle Pohjois-Ritaharjun koulun itäpuoliselle puistoalueelle. Pyörätie siirrettäisiin uuden koulun ja puiston itäpuolella sijaitsevan päiväkodin väliin. Koulurakennus toteutettaisiin kaksikerroksisena ja olisi n. 3500 neliömetrin suuruinen. Ohessa kuvat kahdesta hieman toisistaan poikkeavista viitesuunnitelmista. Viitesuunnitelmat ovat alustavia ja suunnitelmat sekä siihen liittyvä asemakaava tarkentuvat vuokraushankintamenettelyn edetessä.



Kuva 38, Suunnittelualueen osavaluma-alue

Nykyinen hulevesiverkko ja hulevesitulvat

Jahtivoudintien katualueella on 600 mm halkaisijaltaan oleva betoninen hulevesiputki, johon yhtyvät ohuemmat tonttikatujen hulevesiputket. Hulevedet purkautuvat Ritaharjun länsiosassa sijaitseviin Jahtipuiston viivytys- ja imeytysaltaisiin ja edelleen Herukkaajan kautta mereen. Hulevesitulvareitit kulkevat Jahtivoudintietä pitkin ja varsinaisia rakennettuja hulevesitulvareittejä ei ole.

Hulevesien hallinta

Hulevesien hallintaa on arvioitu Hankeselvityksen viitesuunnitelmien ja niissä arviolta käytettävien pintamateriaalien pohjalta. Tontin maaperästä ja sijainnista sekä pohjaveden korkeudesta johtuen hulevesien hallinta ei välttämättä onnistu ilman erillisiä hulevesien imeytysrakenteita, esim. louherakenteita, hulevesisäiliöitä tai viivytyskasetteja. Varsinaisen koulualueen ulkopuolella on mahdollista käyttää avojärjestelmiä. Yleisesti viivytysrakenteiden mitoitustilavuutena on käytetty 1 kuutiometriä jokaista vettä läpäisemätöntä sataa neliometriä kohti. Tällä periaatteella tulisi tontilla viitesuunnitelmien perusteella viivyttää hulevesiä n. 48 m³. Muodostuvien hulevesien määrää tulisi pyrkiä minimoimaan hyödyntämällä läpäiseviä pintoja.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaupunki on käynnistänyt asemakaavan muutoksen. Asemakaavan muutoksessa suunnitellaan Ritaharjuun uusi koulutontti asukasluvultaan kasvavan Ritaharjun lisäkoulutilojen rakentamiseksi Pohjois-Ritaharjun koulun yhteyteen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 2.6.2020 § 285.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja -haltijat
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Kaijonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- POF, Pohjoisen Oulun fikset
- Ritaharjun asukasyhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ alueidenkäyttökysikkö
- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia/ kaukolämpö
- Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / liikenne
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- DNA Oyj
- Telia Oyj
- Elisa Oyj
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 9.6.–10.8.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä ja kolme lausuntoa. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 2.10 – 2.11. 2020 välisen ajan ja siitä saatiin yksi mielipide ja kaksi lausuntoa. Kaavaluonnoksesta järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 7.10.2020.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä ovat olleet edustettuina Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista kaavoitus, kadut- ja liikenneyksikkö sekä maa- ja mittausyksikkö. Lisäksi ohjausryhmässä ovat olleet jäseninä edustajat Oulun seudun ympäristötoimesta, Oulun vedestä, Oulun energialta, rakennusvalvonnasta, tilapalveluista sekä sivistys- ja kulttuuripalveluista.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavaa laaditaan rinnan koulun vuokrahankintamenettelyn kanssa. Vuokrahankintamenettelyssä on käytössä laatukriteerit, jota sovitetaan kaavan tavoitteiden kanssa yhteen sopiviksi. Tavoitteet tarkentuvat hankinnan ja kaavaprosessin edetessä.

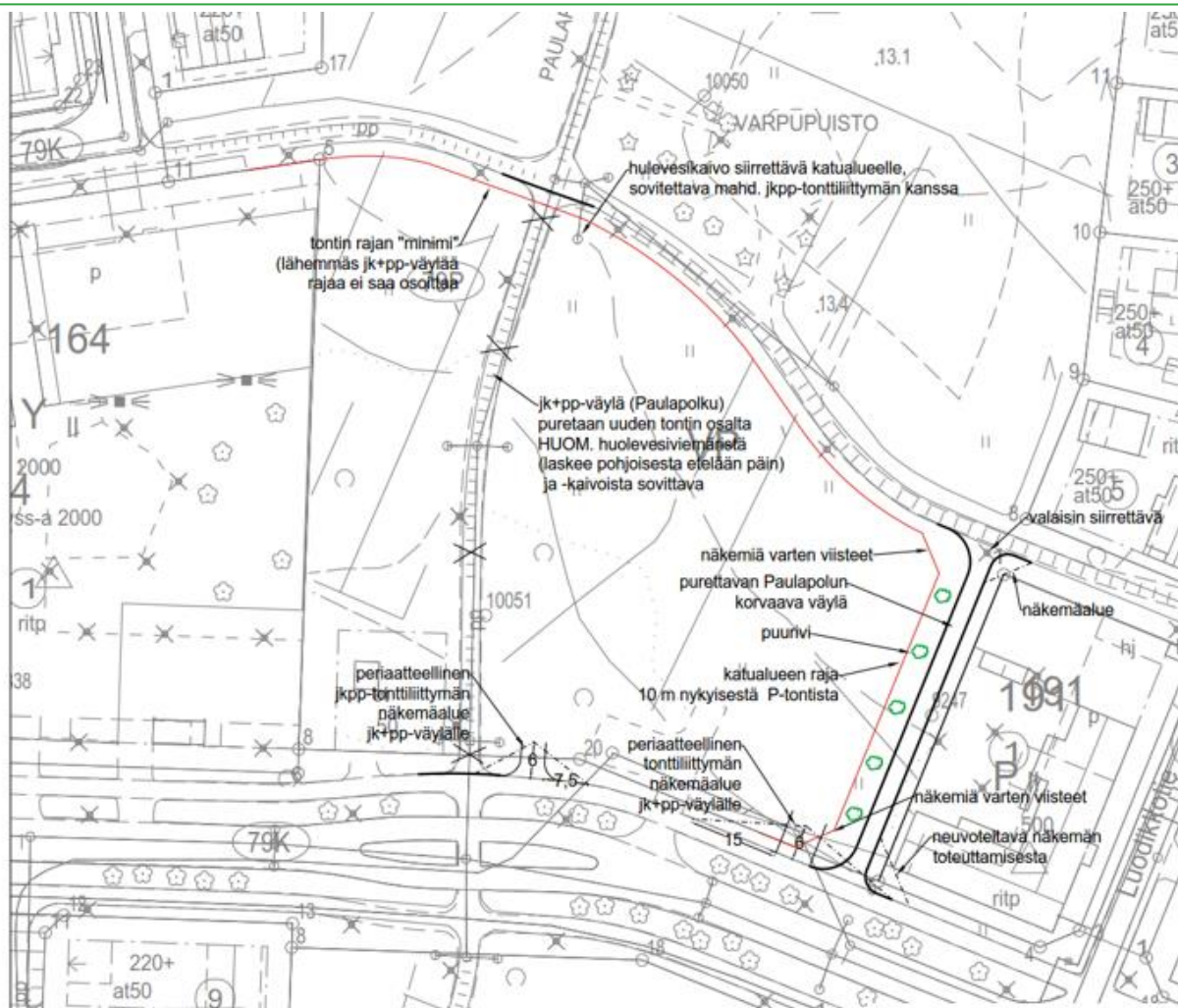
- Tavoitteena on kaavoittaa uusi koulutontti Pohjois-Ritaharjun koulun laajennuksen rakentamiseksi lapsimäärältään kasvavan Ritaharjun asuinalueelle.
- Käytetään vuonna 2020 laaditun Pohjois-Ritaharjun perusopetuksen hankeselvityksen mitoitustavoitteita ja viitesuunnitelmien periaatteita suunnittelun pohjana. Uusi koulu rakennetaan n. 340 oppilaalle.
- Nykyisestä ja uudesta koulurakennuksesta tulee yhtenäinen arkkitehtoninen ja toiminnallinen kokonaisuus yhteisine pihatiloineen.
- Koulun pihan suunnittelussa tulee ottaa huomioon ekologiset arvot, niin että piha-alueesta tulee vihreä.
- Varataan tilaa nykyisen pallokentän laajenukselle.
- Säilytetään alueen läpi johtava pohjois- eteläsuuntainen pyörätieyhteys, joskin sitä siirtäen.
- Tontilla tulee olla riittävät lumitilat.
- Hulevesiä tulee viivyttää tontilla
- Koulun liikennenympäristöstä suunnitellaan ja toteutetaan käyttäjälle turvallinen, kestäviä liikkumismuotoja tukeva ja omatoimiseen liikkumiseen kannustava.
- Esteettömyysratkaisut toteutetaan perustason mukaan.
- Noudatetaan asemakaavan laadinnassa ja jatkosuunnittelussa liikenneselvityksessä esitettyjä tavoitetilaa:
 - o Lisäkoulutilan yhteyteen on suunniteltu toteutettavan yhteensä 252 uutta pyöräpaikkaa. Pysäköintipaikoista 30 % on merkitty katettaviksi. Uusien osoitettujen

pyöräpaikkojen määrä toteuttaa pysäköintinormissa vaaditun tavoitteen, ja pyöräpaikkoja on noin 75 %:lle koulun oppilaista. Määrä on riittävä, sillä varsinkin nuorimmat oppilaat kulkevat myös jalkaisin.

- Nykyisiin ja ennustettuihin asukasmääriin (rakentamattomat asemakaava-alueet pohjois- ja itäpuolella) perustuen on arvioitu, että oppilaat saapuvat kouluun eri suunnista. Merkittävimmät suunnat ovat Jahtivoudintie idästä (arvio 40 % oppilaista) ja lännestä (35 %) sekä myöhemmin Paulapolku pohjoisesta. Jonkin verran käytetään myös Riistakujan ja Luodikkotien yhteyksiä (itä-länsisuuntainen jalankulku- ja pyörätie suunnittelualueen pohjoisreunalla (tämä ja Paulapolku pohjoisesta yhteensä noin 25%). Polkupyöräpaikat on toteutettava järkeviin paikkoihin kohtuullisen lähelle sisäänkäyntejä siten, että ne vastaavat saapumissuuntien oppilasvirtojen suhteita. Katettuja pyöräpaikkoja tulisi olla joka alueella. Kaikkien te-lineiden on mahdollistettava runkolukitus.
- Pyöräpysäköintialueiden ja jalankulku- ja pyöräteiden välissä tulee olla aita tai muu este, jotta siirtyminen pihasta väylälle on hallittua ja tapahtuu ainoastaan liittymän kautta. Jahtivoudintien ylittävältä suojatieltä ei saa olla suoraa yhteyttä pihaan tai pyöräpysäköintialueelle, jotta pyöräliikenteen ajonopeudet olisivat alhaisia. Pihajärjestelyillä tulee pyrkiä siihen, ettei koulun pihan läpi pyöräillä.
- Henkilöautojen pysäköintipaikkoja on nykyään 22 kpl hankeselvityksen mukaan. Uusia paikkoja on esitetty yhteensä 24 kpl. Uudella pysäköintialueella liikuntaesteisten autoille tarkoitettuja paikkoja tulee olla vähintään kaksi kappaletta. RT-kortin mitoitusohjeen (RT 103084: 1 autopaikka per 3 työntekijää ja saatossa 1 autopaikka per 50 oppilasta) mukaan määrä riittää henkilökunnalle ja oppilaiden saatolle henkilöautoilla. Autojen pysäköintialue on oltava sellainen, ettei sen kautta ole luontevaa oikaista kävellen tai pyörällä. Alueen mitoitus tehdään RT-korttien ohjeiden mukaisesti.
- Sähköautojen, sähköavusteisten pyörien yms. latausmahdollisuutta ulkotiloihin ei tehdä.
- Jos liikuntasali sijoittuu uudisrakennuksen pohjoisosaan, tulee pysäköintialueen ja pihan kalusteiden järjestelyillä estää se, ettei liikuntasalin sisäänkäynnille tai pihaan yleensääkään ole luontevaa ajaa autolla mm. iltakäytön aikana.
- Varsinaista saattopihaa ei lähtökohtaisesti toteuteta, koska koulun piha tulee olemaan ahdas, eikä henkilöautolla tehtävää saattoa haluta suosia. Lähimmät bussipysäkit, joissa on syvennykset, ovat Jahtivoudintien ja Ritaväylän kiertoliittymän yhteydessä. Matkaa pysäkille koulun pihasta on noin 250 metriä. Kouluretkien ym. bussikuljetusten nousu- ja jättöpaikkana voi olla koulun liittymä Jahtivoudintiellä.
- Invataksilla tapahtuvaa saattoa varten autolla tulee päästä kohtuullisen lähellä oppilaiden sisäänkäyntiä.
- Nykyisen koulun pihan läpiajomahdollisuus on syytä estää hankesuunnitelman periaatteen mukaisesti.
- Huoltopiha rajataan esimerkiksi aidalla siten, ettei sen läpi pääse oikaisemaan, eikä sinne ajaudu vahingossa kävellen, pyörällä tai autolla. Huoltoajoneuvon peruuttaminen on mahdollista vähäisessä määrin, esim. kääntyminen, kunhan peruutusalue on rajattu eikä sijaitse paikassa, jossa todennäköisesti on jalankulkijoita tai pyöräilijöitä. Syytä on myös huomioida kuorma-auton perän ns. heitto.

Jätevesipumppaamolle on päästävä kuorma-autolla mahdollisia huoltotöitä varten. Myös nostaminen kuorma-auton nostimella on oltava mahdollista laitteiden vaihtoa varten. Telelaitetilan viereen on päästävä vähintään pakettiautolla.

- Koulurakennus on oltava saavutettavissa paloautolla eli varsinainen hyökkäystie on määriteltävä jatkosuunnittelussa. Käytännössä koulu on saavutettavissa kaikista suunnista. Ambulanssilla on päästävä pääsisäänkäynnille, leikkipihaan ja mahdollisimman lähelle pallokenttää, mieluiten huoltoportin kautta kentälle saakka. (Palo- ja pelastusviranomaiset tarkistavat viimeistään rakennuslupavaiheessa)
- Lumitilojen on oltava paikassa, missä lumikasoista ei aiheudu näkemäongelmaa liikenneväylillä eikä mäen päältä voi liukua liikennealueelle.
- Liikennealueiden näkemät on oltava riittävät niin auto- kuin pyörä ja jalankulkuliikenteen osalta, ks kuva 36. Huomiota on kiinnitettävä erityisesti pihanliittymiin kadulle sekä jalankulku- ja pyöräteille.
- Koulutontin kohdalla oleva jalankulku- ja pyörätie (Paulapolku) puretaan. Korvaava yhteys rakennetaan uuden koulun itäpuolelle, sen ja päiväkodin väliin, ks. kuva 36. Katualueen leveydeksi on esitetty kymmentä metriä. Uuden yhteyden asfaltin leveys on kolme metriä ja poikkileikkaus nykyisen väylän kaltainen, Rakennekerrokset on syytä tarkistaa rakennussuunnittelussa.
- Paulapolun alla oleva ja koulun tontille jäävä hulevesiviemäri puretaan. Korvaava yhteys tontin pohjoispuolelta toteutetaan Riistakujan mutkaan.



Kuva 39, Koulun alueen liikenteellisiä detaljeja

4.4.2 Esitetyt mielipiteet ja lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Lausunto 1

Telia Finland Oyj toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Vastine: Lausunto ei vaikuta asemakaavan laatimiseen.

Lausunto 2

Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologia, Mika Sarkkinen:

Oulun kaupungilla on tullut nähtäville Ritaharjun kaupunginosan korttelin 164 tonttia nro 1 (Jahtivoudintie 7 sekä välittömästi sen vieressä oleva Jahtivoudintiehen rajautuva puistoalue) koskeva asemakaavan muutos (kaavatunnus 564-2841). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaavoittaa tontti uudelle alaluokkien koulurakennukselle nykyisen Pohjois-Ritaharjun koulun ja päiväkodin väliin. Tämä lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Suunnittelualue sijaitsee Oulun keskustasta noin 9 km kilometriä pohjoiseen. Alue on vanhan historiallisen asutuksen ulkopuolella olevaa Kellonkylän takamaata. Alueen historiasta voidaan todeta, että vuoden 1955 peruskartalla on suunnittelualueen keskiosaan rakentamattomalle kohdalle paikantuva talo pihapiireineen. Kartta-aineiston perusteella tämä näyttää erotetun kantatilan (nro 62) vasta 1900-luvulla. Talo on autioitunut 1970-luvulle tultaessa, eikä rakennuksia ole

enää vuoden 1981 peruskartalla. On mahdollista, että talosta on jäljellä maastossa yhä erottuvia raunioita tai muita jäänteitä. Nämä eivät kuitenkaan ole suojelemaan piirissä.

Alueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museolla tältä osin ole huomautettavaa nyt nähtävillä olevasta aineistosta eikä kaavahankkeesta yleensä.

Vastine: Lausunto ei vaikuta asemakaavan laatimiseen.

Lausunto 3

Pohjois-Pohjanmaan museo, kulttuuriympäristö, Anita Yli-Suutala:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Ritaharjun kaupunginosassa korttelia 164, tonttia koskeva Pohjois-Ritaharjun koulun laajennuksen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavatunnus 564-2481). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kaavoittaa tontti uudelle alaluokkien koulurakennukselle nykyisen Pohjois-Ritaharjun koulun ja päiväkodin väliin.

Tällä hetkellä Jahtivoudintien pohjoispuolella, koulun ja päiväkodin välisellä alueella on Varpupuisto, jonka halki kulkee Paulapolku, ohjeellinen kevyenliikenteen yhteys. Yhteys tulee ottaa huomioon ja sovittaa alueen suunnitelmassa. Lähialueen omakoti- ja pientaloalueet ovat pääosin rakennettu, joka on rakentunut lyhyessä ajassa. Maisemassa puiston muuttuminen kouluympäristöksi vaikuttaa maisemaan puistoyhteyden ja Varpupuiston, viheryhteyden kaventumisena ja muuttumisena rakennetuksi ympäristöksi. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Pohjois-Ritaharjun koulun laajennuksen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastine: Jalankulun ja pyöräilyn yhteydet suunnitellaan asemakaavatyön yhteydessä laadittavassa liikenteen yleissuunnitelmassa.

Mielipide 1

Ehdottaisin, että nyt asemakaavamuutoksen ja muutostöiden myötä, myös Pohjois-Ritaharjun koulun pohjoispuolen sivun (Riistakuja) maisemointiin kiinnitettäisiin huomiota ja tehtäisiin muutoksia. Kyseisellä koulun sivulla tulisi olla puita tai muita istutuksia, jotta se näyttäisi viimeistellyltä ja täyttäisi alueelle annetun rakennustapaohjeen ehdot. Laitoin vielä liitteeksi kuvat, miltä tuo sivu näyttää tällä hetkellä.



Kuva 40, Valokuvia nykyisen Pohjois-Ritaharjun koulun Riistakujan puoleisesta katunäkymästä

Vastine: Osa kadun ja koulurakennuksen välisestä alueesta on koulutontilla ja osa katualueella. Koulutontin istutusten lisäämistä Riistakujan varressa voidaan tutkia pihamaan remontointia varten laadittavan suunnitelman yhteydessä, aikataulullisesti koulun lisätilahankkeeseen liittyen. Riistakujan varren nurmikaistoista suurin osa on katualueella. Katualueelle tulevia mahdollisia muutoksia ei ole tällä hetkellä tiedossa.

Mielipide 2

Haluamme tuoda alla olevan naapurien mielipiteen kaavamuutoksen suunnittelijoille tietoon ja otettavaksi huomioon muutosprosessissa.

Jahtilan alue on pientalovaltaista ja rakennettua asuinalueita. Jahtilaan rakentaneet perheet ovat noudattaneet kaupungin antamia rakennustapaohjeita sekä alueen yleiskuvaa ohjaavaa ajatusta. Ohessa ote kaupungin ohjeistuksesta alueelle jo rakentaneille perheille:



Kuva 41, ote Pohjois-Ritaharjun rakennustapaohjeesta

Yleiseksi ohjeeksi omakotirakentajille Jahtilan alueesta rakennustapaohjeessa todetaan seuraavaa: "Jahtilan asuinalue sijaitsee laajojen metsäalueiden tuntumassa. Alueella tulee säilyttää tuntuma luontoon ja luoda metsäisen asuinalueen henki..."

Mielestämme esitetty kaavamuutosehdotus on vastoin alueen ohjeistusta, jonka mukaan perheet ovat alueelle rakentaneet omakotitaloja. Kaavamuutosehdotuksen toteutuessa ainoa metsäinen viheralue Pohjois-Ritaharjusta kohti Ritaharjun keskusta katkeaa. Viheralueella on myös vilkkaassa käytössä oleva kevyenliikenteen väylä. Haetulla asemakaavamuutoksella ei tule vaikeuttaa tai hankaloittaa kevyenliikenteen liikkumista Pohjois-Ritaharjun ja Ritaharjun keskuksen välillä. Pohjois-Ritaharjun metsäisen asuinalueen henki tulee ottaa huomioon kaavamuutosehdotusta suunniteltaessa.

On harmillista, että kaavamuutosta lähdetään suunnittelemaan alueelle, jonka tavoite on olla metsäinen asuinalue. Ritaharjun keskuksen tuntumassa on yllin kyllin raakamaata, jonne vastaavanlaisen kaavamuutoksen voi toteuttaa, ilman että luontoarvot ja metsäisen asuinalueen henki kärsii.

Mielipide hankesuunnitelman tontti- ja tilajakoon:

Kaavamuutosprosessin pohjana olevassa hankeselvityksessä (päivätty 20.2.2020) esitetään nykyisen pallokenttälueen merkittävää kasvattamista.



Kuva 42, Ote Hankeselvityksen viitesuunnitelmasta

Nykytilanteessa koulutontin aiheuttama haitta naapurustolle johtuu lähes yksinomaan pallokentän toiminnoista. Pallokentällä on runsaasti toimintaa kouluaikojen ulkopuolella nuorison kokoontuessa kentälle. Pallokentän kasvattaminen lisää merkittävästi kentän käyttöä sekä koulupäivien aikana että iltaisin. Tällä hetkellä alueella oleva nykyinen, suunniteltua huomattavasti pienempi kenttä, aiheuttaa merkittävää melu- ja valaistushaittaa viereisille omakotitaloille. Kenttä on aidattu ympäriinsä metalliaidoilla heti kenttäalueen reunalla. Aidasta lähtee todella voimakas rämisevä ääni, kentän käytön yhteydessä, erityisesti pallopelejä pelattaessa, kun palloa potkitaan aita vasten. Koska pelaajia riittää asuinalueella iltayöhön saakka, ympäristöön leviää merkittävää meluhaittaa. Yöunet häiriintyvät. Kentän valot (kaksi valonheitintä) on suunnattu kohden viereisiä omakotitaloja. Pimeänä aikana valot häiritsevät suuntauksellaan naapureita valaisten rakennusten sisätiloja sekä piha-alueita. Kenttä sijaitsee nykyisellään aivan liian lähellä asuintaloja. Riistakujan varrella on pysäköinti kielletty, mutta kentän iltakäyttäjät pysäköivät kadun varteen kielto-merkeistä huolimatta. Talvella luistelijat pysäköivät autonsa mahdollisimman lähelle luistelukenttää.

Pyydämme, että jo kaavasunnitteluvaiheessa kiinnitetään erityistä huomiota alueelle muodostuvaan melu- ja valaistushaittaan. Kentän sijainti tulee suunnitella siten, että kentän käytöstä aiheutuva haitta on rajanaapurustolle mahdollisimman pieni. Kenttä on mielestämme mahdollista sijoittaa tontille toisinkin, esimerkiksi tontin keskelle, nykyisen parkkipaikka-alueen reunaan vasten tai vaihtoehtoisesti tontin itäreunaan, päiväkodin viereen. Tällöin myös iltakäytön pysäköinti ohjautuu todennäköisemmin alueelle merkityille parkkipaikoille eikä kadunvarsille. Kentän aitaus tulee toteuttaa siten, että aidat eivät aiheuta melua palloa aita vasten potkittaessa tai vastaavassa

tilanteessa. Kentän valaistusta suunniteltaessa sen aiheuttama valosaaste ympäristölle on minimoitava valaisimien suuntauksella sekä valotolppien sijainnilla siten, ettei valaisimia suunnata kohti viereisiä omakotitaloja.



Kuva 43, esitys pallokentän siirtämisestä asemapiirroksen piirrettynä

Suunnitelmassa autoliikenne on keskitetty kulkemaan Jahtivoudintien kautta, mikä on ainoa oikea ratkaisu, jotta asuinalueen kadut saadaan rauhoitettua koulun aiheuttamalta ajoneuvoliikenteeltä.

Vastine: Hankesuunnitteluvaiheessa todettiin parhaaksi vaihtoehdoksi toteuttaa Ritaharjun alueelle tarvittavat lisäkoulutilat nykyisen Pohjois-Ritaharjun koulun yhteyteen. Koulun toimintaa tukee parhaiten ratkaisu, jossa nykyiselle koululle rakennetaan laajennus. Sijaintina Ritaharjun pohjoisosa on sopivin, koska asuinalue laajenee pohjoisosiltaan ja suuri osa Ritaharjun alueen alaluokkien uusista oppilaista tulee jatkossa sieltä. Koulu sijoittuu keskeisesti kävelymatkan päähän uusilta ja tulevilta rakentamisen alueilta hyvien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien varrella, mikä tukee lasten omaehtoista liikkumista. Koulu on kokoojakadun varrella ja joukkoliikenteellä saavutettavissa. Myös liikunta- ja ulkoilumaastot ovat lähellä. Hankeselvityksen esitys on kaupunginhallituksen hyväksymä ja sekä yhdyskunta- että sivistys- ja kulttuurilautakunta tukivat sitä omissa lausunnoissaan.

Pohjois-eteläsuuntaista jalankulun ja pyöräilyn reittiä joudutaan siirtämään muutamia kymmeniä metrejä uuden koulutontin kohdalla. Pohjois-eteläsuuntainen reitti ei katkea, mutta muuttuu mutkaisemmaksi.

Koulun pihan jatkosuunnittelussa pyritään ottamaan huomioon liittyminen viheralueisiin. Tarkemmassa suunnittelussa pyritään mahdollisuuksien mukaan minimoimaan pallokentästä naapuristolle aiheutuvia haittoja. Pohjois-Ritaharjun alueen lapset saavat kiireellisesti tarvitsemansa lisäkoulutilat.

4.4.3 Asemakaavan valmisteluaineistosta saadut mielipiteet

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 2.10 – 2.11.2020 ja siitä saatiin yksi mielipide ja kaksi lausuntoa.

Mielipide 1

Haluamme tuoda esille palautteen Pohjois-Ritaharjun koulun laajennusta koskevaa asemakaavan muutosta, materiaali päivätty 14.9.2020.

Liikenne ja pallokentän sijainti:

Liikenne koulun ympäristössä tulee uuden rakennuksen myötä lisääntymään. Pidämme hyvänä ratkaisuna moottoriajoneuvoliikenteen keskittämistä Jahtivoudintien liittymien kautta koulun pihalle ja parkkialueille. Läheiset Riistatie ja Riistakuja ovat päätyviä katuja ja niiden liikennemäärien kasvua täytyy ehdottomasti välttää.

Asemakaavaluonnoksen liikenneselvityksessä ei ole lainkaan huomioitu koulun ja sen piha-alueiden iltakäyttöä eikä iltakäytön aiheuttamaa liikennettä. Kokemuksemme mukaan kentän iltakäyttö on varsin merkittävää sekä kesäisin palloilukäytössä että talvella luistelukäytössä. Koska kentän yhteydessä ei ole mahdollisuutta luistimien pukemiselle, autot ajetaan ja pysäköidään kentän viereen, mahdollisimman lähelle kenttää pysäköintisäännöistä piittaamatta. Kentän sijainti vaikuttaa alueen autoiluliikenteeseen. Tällä hetkellä kukaan kentän iltakäyttäjistä ei pysäköi nykyiselle pysäköintialueelle vaan Riistakujan varteen tai pyörätielle.

Rakennettavan kentän sijainnilla voidaan luoda edellytykset liikenteen rauhoittamiselle. Mikäli koulun pihalle tuleva uusi, merkittävästi suurempi kenttä, sijoitetaan koulun pysäköintialueen välittömään läheisyyteen, se rauhoittaa Riistatien ja Riistakujan ilta-aikaista liikennettä ja ohjaa pysäköimään lailliselle pysäköintialueelle.

Kentän sijainti pysäköintialueen vieressä vähentää merkittävästi iltakäytön aiheuttamaa meteliä sekä valaistuksen aiheuttaman hajavalon haittavaikutuksia naapureille. Nykyisellään kentän valaistus on suunnattu suoraan kohti viereisiä omakotitaloja ja aitarakenne on sellainen, että sitä vasten palloa potkittaessa aidan rämisevä ääni kantautuu naapuritaloihin sisään. Kesällä valoisaan aikaan kenttää käytetään pitkälle yli puolen yön.

Tonttijako:

Ehdotamme muutosta suunniteltuun tonttijakoon siten, että uusi pallokenttä voidaan rakentaa nykyisen pysäköintialueen viereen.

Kaavamääräykset:

Asemakaavan muutoksessa on huomioitava kaavamääräyksenä tontin aitaus. Pyöräpysäköintialueiden ja viereisten jalankulku- ja pyöräteiden väliin on rakennettava aita, jotta pyörien pysäköinti tapahtuu koulun alueella. Jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden siirtymisen koulun alueelle täytyy olla hallittua ja tapahtua porttien tai liittymien kautta.

Vastine:

Pallokentän valaistus voidaan suunnitella niin, että haittaa naapurustolle tulee mahdollisimman vähän.

Pallokentän reunaan rakennetaan paikka mm. luistimien pukemista varten. Tontin eteläosan autojen pysäköintipaikalta järjestetään sujuva kulkuyhteys pallokentälle, niin että pallokentän käyttäjien kulku sitä kautta on luontevinta.

Tonttien aitaamisesta voidaan antaa asemakaavamääräys mm. liikenneturvallisuuden edistämiseksi.

Lausunto 1

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutosluonnokseen.

Lausunto 2

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus:

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Pohjois-Ritaharjun koulun laajentaminen nykyisen koulun itäpuolella sijaitsevalle puistoalueelle. Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO- suunnitelmassa alue on osoitettu kokonaisuudessaan virkistysalueeksi ja tärkeäksi viheralueverkoston osaksi, jonka läpi kulkee virkistysyhteys. Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 suunnittelualueelle on osoitettu pientaloasutusta.

ELY-keskus toteaa, että Pohjois-Ritaharjun koulun laajentaminen on tarpeellista, mutta samalla kaavaluonnoksessa osoitetun ratkaisun myötä tärkeä osa viheralueverkostoa ja viheryhteys virkistysalueelta toiselle katkeaa. Kaavaluonnos heikentää alueen ekologisia yhteyksiä ja vaikuttaa sen kautta kaupungin viherrakenteeseen.

ELY-keskus pitää VILMO-suunnitelmaa tärkeänä ja sen pohjaksi tehtyä työtä arvokkaana. Käytävyyden kannalta olisi tärkeää, että VILMO- suunnitelman tietopohjaa pidettäisiin ajan tasalla käyttäen hyväksi päivitettäviä paikkatietoaineistoja (vrt. Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmä karttapalvelussa, <https://kartta.hel.fi/?link=874DM7>).

ELY-keskus muistuttaa, että kattavaan suunnitelmaan perustuvien viherkäytävien ja ekologisten yhteyksien katkaiseminen ja poistaminen rakennushankkeiden alta on aina peruuttamatonta eikä osoita pitkäjänteistä maankäytön suunnittelua. Viheryhteyksien säilyttämisellä on huomattava merkitys sekä luontotyyppien että lajien kannalta, vaikka juuri ko. paikalla ei olisi havaittu uhanalaisten lajien esiintymiä tai harvinaisia luontokohteita. Luonnonympäristöjen pirstoutuminen maankäytön seurauksena on ilmaston lämpenemisen ohella merkittävin biodiversiteetin köyhtymisen syy, ja paikallistasolla kuntien maankäytön suunnittelu on tärkein työkalu pirstoutumisen ehkäisemisessä.

Huomiona lisäksi, että aluekuvauksen perusteella suunnittelualueella nyt sijaitsevalla viheralueella on huomattavaa kehittämispotentiaalia niittymäisten elinympäristöjen lisäämisen kannalta. Kaupungin viherrakenteeseen sisältyvillä ekologisilla yhteyksillä on tärkeä rooli sekä luonnon monimuotoisuuden että ihmisten hyvinvoinnin kannalta. Koronapandemia on Suomessa osoittanut ennen näkemättömällä tavalla paikallisten viheralueiden suuren merkityksen ihmisten hyvinvoinnille.

Vastine:

Ritaharjun oppilasmäärät ovat nousseet ennustuksia nopeammin, eikä alueen asemakaavoitusvaiheessa ollut osattu varautua riittävän suuriin julkisten palveluiden korttelialueisiin. Ritaharjun keskuksen alueella on jo otettu koulukäyttöön kaikki hyvällä sijainnilla olevat tontit. Tulevaisuudessa alueen oppilasmäärät ovat suurimpia Ritaharjun pohjoisosassa, ja koulutoimintojen kannalta uuden koulun sijaintipaikka on paras nykyisen Pohjois-Ritaharjun koulun yhteydessä. Pohjois-Ritaharjussa ei ole muita koulukäyttöön sopivia ja keskeisesti sijaitsevia alueita.

Ritaharjussa kokonaisuudessaan on tämänkin kaavan jälkeen edelleen hyvät ulkoilumaastot ja kattava viheralueverkosto sekä myös niittymäisiä alueita metsäisten alueiden lisäksi.

Pohjois-eteläsuuntaista viheryhteyttä joudutaan heikentämään sijoittamalla koulutontti nykyiselle puistoalueelle. Haittaa pyritään vähentämään tontin itäreunaan osoitettavalla jalankulku- ja pyörätieyhteydellä istutuksineen sekä edellyttämällä viherrakentamista myös koulun pihalle.

4.4.4 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

4.4.5 Asemakaavaan nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen tehtiin seuraavat muutokset:

- Lisättiin jalankululle ja pyöräilylle varatulle katualueelle nimi Varpupolku.
- Lisättiin sähkömuuntamon merkintä vm uuden tontin eteläreunaan.
- Tarkennettiin tonttien välisen rajan sijaintia.
- laajennettiin rakennusalan rajaa puistoon päin muutamalla metrillä
- Rakentamisen laatua ohjaavan asemakaavamerkinnän rit-5 sisältöä tarkennettiin koskien rakennuksen julkisivuja, pysäköintiä, pyöräilyä, aitaamista, hulevesien hallintaa, lumitiloja, istutuksia ja muuntamon rakentamista.

4.4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 2.6.2020 § 285.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 22.9.2020 § 435 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

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostetaan uusi yleisten rakennusten tontti Pohjois-Ritaharjun koulun laajennukseksi ja laajennetaan nykyistä Pohjois-Ritaharjun koulun tonttia. Nykyisen koulun tontti ja uusi tontti muodostavat oman korttelialueensa, joka sijoittuu keskeisesti Pohjois-Ritaharjun laajenevalle pientaloalueelle. Korttelialuetta rajaa idässä tällä asemakaavalla siirrettävän jalankulku- ja pyörätien katualue, lännessä sekä pohjoisessa tonttikadut sekä etelässä Jahtivoudintien kokoojaku. Koulun yleisten rakennusten korttelialue muodostaa Jahtivoudintien varteen palveluryppään yhdessä sen itä- ja länsipuolisten palvelurakennusten korttelialueiden kanssa. Naapurikorttelissa sijaitsevat päiväkotit ja seurakuntakoti. Palvelujen muodostama kokonaisuus liittyy kiinteästi myös Ritaharjun pohjois-eteläsuunteiseen viheralue- ja ulkoiluverkkoon. Siitä on hyvät joukkoliikenteen, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet Ritaharjun keskukseen sekä kaupungin keskustaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Koulu rakennetaan vuokrahankintamenettelyinä, jossa tarjouskilpailun hankintakriteereinä on esitetty laatuvaatimuksia ympäristön toteuttamiseksi. Tarjouskilpailu on toteutettu asemakaavan luonnosvaiheen kanssa limittäin. Tarjouskilpailun voittaja suunnittelee tarjouskilpailun jälkeen tarkemmin koulua pihoineen. Suunnittelua ohjaa kaupungin virkamiehistä koostuva laaturyhmä. Työn edettyä on laadittu asemakaavaehdotukseen tarkemmat määräykset laadukkaan ympäristön toteuttamiseksi.

Ympäristön laatua koskevia määräyksiä on annettu asemakaavassa merkinnällä rit5.

Kaupunkikuva

Ilmanvaihtokonehuonetilan tulee muodostaa arkkitehtonisesti saumaton osa koko rakennuksen julkisivua ja arkkitehtonista kokonaisuutta.

Piha-alueet

Piha ja sen pohjoispuolinen viheralue tulee visuaalisesti yhdistää toisiinsa monimuotoisin istutuksin. Istutusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon katunäkymät, näkemäalueet, viihtyisyyden lisääminen, vuodenaajat, kasvien kestävyys, alueen kova kulutus, kasvualustojen riittävyys ja pihan kunnossapito.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koulun sisääntulo- ja piha-alueita koskeva viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka tulee olla toteutettuna siinä vaiheessa, kun rakennukselle tehdään lopputarkastus.

Tonteille tulee osoittaa lumitiloja.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla ja toissijaisesti viivyttaa. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Myös rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, että ne eivät huononna vastaanottavan vesistön kuntoa.

Kellaria ei saa rakentaa.

Polkupyöräpaikoista vähintään 30 % on oltava katettuja. Ulkotiloihin sijoitettavien telineiden on oltava runkolukittavia.

Koulukäytössä olevan korttelialueen pyöräpysäköintialueiden ja jalankulku- ja pyöräteiden välissä tulee olla aita tai muu este, jotta siirtyminen pihasta väylälle on hallittua ja tapahtuu ainoastaan

liittymän kautta. Jahtivoudintien ylittävältä suojatieltä ei saa olla suoraa yhteyttä pihaan tai pyöräpysäköintialueelle.

Rakennusluvan hakijan on osoitettava korttelialueelta säilytystilaa autoja varten 1 autopaikka rakentunutta 250 kerrosalaneliometriä kohti.

Muuntamo on sijoitettava korttelialueelle alueen sähkönjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla.

5.3 Aluevaraukset

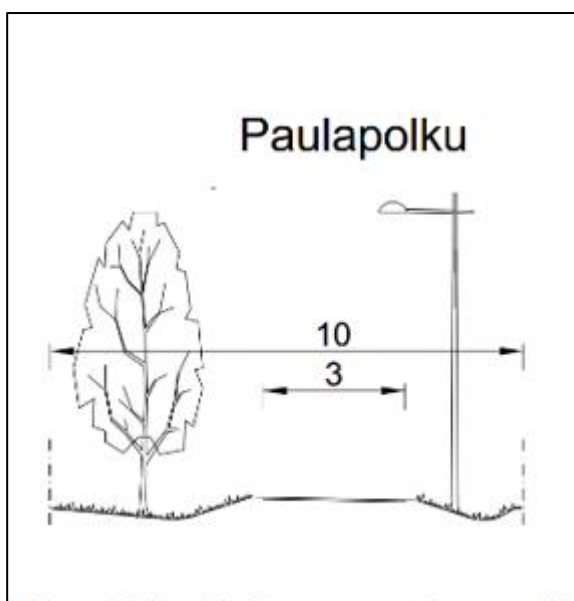
5.3.1 Korttelialueet

Nykyisen Pohjois-Ritaharjun koulun tonttia laajennetaan ja sen asemakaavamerkinnot pysyvät pääosin nykyisinä. Asemakaavalla muodostetaan nykyisen Pohjois-Ritaharjun koulun tontti numero kaksi, jonka pinta-ala on noin 11011 neliometriä ja rakennusoikeus 4000 kerrosalaneliometriä. Tontin pääkäyttötarkoitus on yleisten rakennusten korttelialue, kaavamerkintä Y. Koulun laajennukselle osoitetaan uusi tontti, jolla on sama pääkäyttötarkoituksen merkintä, yleisten rakennusten korttelialue, Y. Koulun laajennusta varten muodostetaan tontti numero neljä, jonka pinta-ala on noin 6243 neliometriä ja rakennusoikeus 4000 kerrosalaneliometriä. Nykyisen koulurakennuksen tontille saa rakentaa kaksikerroksisia rakennuksia. Uudelle tontille tulee rakentaa kahteen kerrokseen. Sen kaavamääräyksessä kerrosluku merkintä on alleviivattu ja velvoittava. Kummankin tontin rakennusten sijoittelu on esitetty asemakaavassa ohjeellisena samoin nykyisen koulun pysäköintialueen ja laajennetun pallokentän sijainti. Uudelle koulutontille on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jossa sijaitsee olemassa oleva jätevesiputki ja pumppuasema sekä sähkömuuntamo.

Nykyiselle tietoliikenneyhteyksien laitetilalle muodostetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue, ET, tontti kolme, jonka pinta-ala on noin 180 neliometriä ja rakennusoikeus 50 kerrosalaneliometriä.

5.3.2 Muut alueet

Nykyinen jalankulku- ja pyörätie on siirretty uuden koulutontin ja nykyisen päiväkodin väliin ja muodostettu sille kymmenen metriä leveä katualue näkemäalueineen ja istutuksineen. Päiväkodin tontin kulma jää näkemäalueelle ja tontin kulman avoimena pitämiseksi tulee neuvotella.



kuva 44, uuden jalankulku- ja pyörätien leikkauspiirustus

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja palveluihin

Asemakaavan muutoksella rakennettu palveluille varattu korttelialue laajenee. Jahtivoudintien katu- ja näköalun osa muuttuu puistosta koulutontiksi. Yhdyskuntarakenne tiivistyy. Ritaharjun lapset saavat tarvitsemansa koulun. Jahtivoudintien katu- ja ympäristö rajautuu pohjoisreunaltaan koulun pihaan.

Jalankulun- ja pyöräilyn pohjois- eteläsuuntainen yhteys läpi viheralueiden muuttuu hieman mutkikkaammaksi.

Koulun tontille rakennetaan uusi muuntamo.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykyistä puistoaluetta muuttuu koulun pihaksi ja pohjois- eteläsuuntainen viherverkoston osana oleva leveä puistovyöhyke katkeaa. Viheryhteys korvautuu uudella jalankulku- ja pyörätiellä, jonka varten osoitetaan istutuksia. Tontiksi muutettavalla puiston osalla ei ole arvokkaita luontokohteita, eläimistöä tai kasvillisuutta. Alue on villiintynyt pihaa ja pensoittunutta peltoa, jossa kasvaa muutamia komeita havupuita.

5.4.3 Vaikutukset talouteen

Kaupungille tulee rakentamiskustannuksia pyörätien siirrosta, vanhan koulun pihan kunnostuksesta sekä pallokentän suurentamisesta. Kaupunki vuokraa toteuttajalta uuden koulun. Hankeselvitysvaiheessa on arvioitu kaupungille tulevia kustannuksia ja niitä voidaan arvioida tarkemmin vuokrahankintamenettelyn yhteydessä.

5.4.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavamuutoksessa lähtökohtana on turvallinen ja omatoimiseen liikkumiseen kannustava liikenneympäristö, jonka toteuttamiseksi on liikenneselvityksessä annettu vuokrahankintamenettelyn kilpailutusta varten tarkkoja ohjeita. Alueen liikuntamahdollisuudet paranevat uuteen koulurakennukseen rakennettavan liikuntasalin ja pallokentän laajennuksen rakentamisen jälkeen. Koulun sijaitsee lähellä, kävely- ja pyörämatkojen päässä, nykyisiä ja tulevia asuinkortteleita.

5.4.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Koulun ympäristön asema palvelujen keskittymänä korostuu. Koulun ympäristö muuttuu vilkkaammaksi ja mm. nykyisen leikkipuiston käyttö lisääntyy.

5.4.6 Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Hulevesiselvityksessä on arvioitu ilmastonmuutoksen seurauksena tuleva sateisuuden kasvu ja mitoitettu hulevesiviivytysten tarvetta. Asemakaavamääräyksissä on edellytetty hulevesien viivytystä tontilla ennen sadevesiviemäriin johtamista.

5.4.7 Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole vaikutusta kulttuuriympäristön arvoihin, koska alueella ei ole arvokasta kulttuuriympäristöä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Tieliikenteen melu ei rajoita alueen käyttöä koulun pihana. Jahtivoudintien melu on arvioitu vähäiseksi ja Ritaväylän sekä valtatie neljän melu eivät yllä alueelle. Jäteveden pumpaamosta voi olla ajoittaista hajuhaittaa, mikä tulee ottaa huomioon koulun ja etenkin sen ilmavaihdon suunnittelussa.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavassa on käytetty tavanomaisia asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavaluonnos ja asemakaavamerkinnot sekä -määräykset ovat asemakaavaselostuksen liitteessä kolme.

5.7 Nimistö

Asemakaavaehdotuksessa uusi jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue on nimetty Varpupoluksi.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoiteaikataulun mukaan koulua aletaan rakentaa välittömästi asemakaavan voimaan tulon jälkeen, niin että koulu olisi valmis vuonna 2023. Asemakaavaa laaditaan rinnan koulun vuokrahan-
kintamenettelyn kanssa ja prosessien aikataulut limittyvät toisiinsa.

Oulussa __. päivänä ____kuuta 20__

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Sisko Repola
asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	08.09.2021
Kaavan nimi	Ritaharjun kaupunginosan korttelia 164 ja puistoaluetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	10.09.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.06.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	564-2481
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8013	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,8013

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8013	100,0	8050	0,45	0,0000	2050
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,7254	95,8	8000	0,46	0,8017	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,8776	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0579	3,2			0,0579	
E yhteensä	0,0180	1,0	50	0,28	0,0180	50
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8013	100,0	8050	0,45	0,0000	2050
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,7254	95,8	8000	0,46	0,8017	2000
Y	1,7254	100,0	8000	0,46	0,8017	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,8776	
VP					-0,8776	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0579	3,2			0,0579	
Kadut	0,0579	100,0			0,0579	
E yhteensä	0,0180	1,0	50	0,28	0,0180	50
ET	0,0180	100,0	50	0,28	0,0180	50
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Pohjois-Ritaharjun koulun laajennus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tiedoksi osallisille

Ritaharjun kaupunginosassa Jahtivoudintien pohjoispuolisella Varpupuiston alueella on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa tontti uudelle alaluokkien koulurakennukselle nykyisten Pohjois-Ritaharjun koulun ja päiväkodin väliin. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.



Kuva 1: Kartalle on rajattuna alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan

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 sivulla 4.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2481**

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Ritaharjun kaupunginosan puistoaluetta Jahtivoudintien pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu lännessä Riistatien katualueeseen, pohjoisessa Varpupuistoon, jalankulku- ja pyörätiehen sekä leikkikenttään ja idässä päiväkotiin. Suunnittelualueella on tietoliikenneyhteyksien laitetilä, jäteveden pumppaamo ja puiston läpi johtava jalankulku- ja pyörätie. Myös nykyisen Pohjois-Ritaharjun koulu on osa kaavamuutosaluetta, koska sen tonttia muutetaan. Alueen lähiympäristön asuinkatujen varsien omakotiasutus on pääosin rakennettu.

Asemakaavan tavoitteena on kaavoittaa tontti uudelle perusopetuksen alaluokkien koululle. Koulun suunnittelu on aloitettu laatimalla hankeselvitys sekä siihen liittyvät koulurakennuksen ja pihan viitesuunnitelmat. Hankeselvitistyössä arvioitiin Ritaharjun oppilasennustetta ja sen ikäjakauman kehitystä sekä tulevien vuosien oppilasmäärien sijoittumista alueella. Viitesuunnitelmissa esitettiin mm. uuden koulun sijoittumien ja koko, alustava tilaohjelma sekä mahdolliset pihajärjestelyt. Nykyistä pallokenttää esitetään suurennettavaksi. Uusi koulu toteutetaan vuokrausmenettelyä ja sille kaavoitetaan oma tontti.



Kuva 2: Kaavamuutosalue rajattuna ilmakuvaan

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, palvelujen järjestämiseen, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuden kohdistuvat vaikutukset. Koulun rakentamista varten on laadittu hankeselvitys, jossa on tutkittu koulutilojen tarve Ritaharjun alueella.

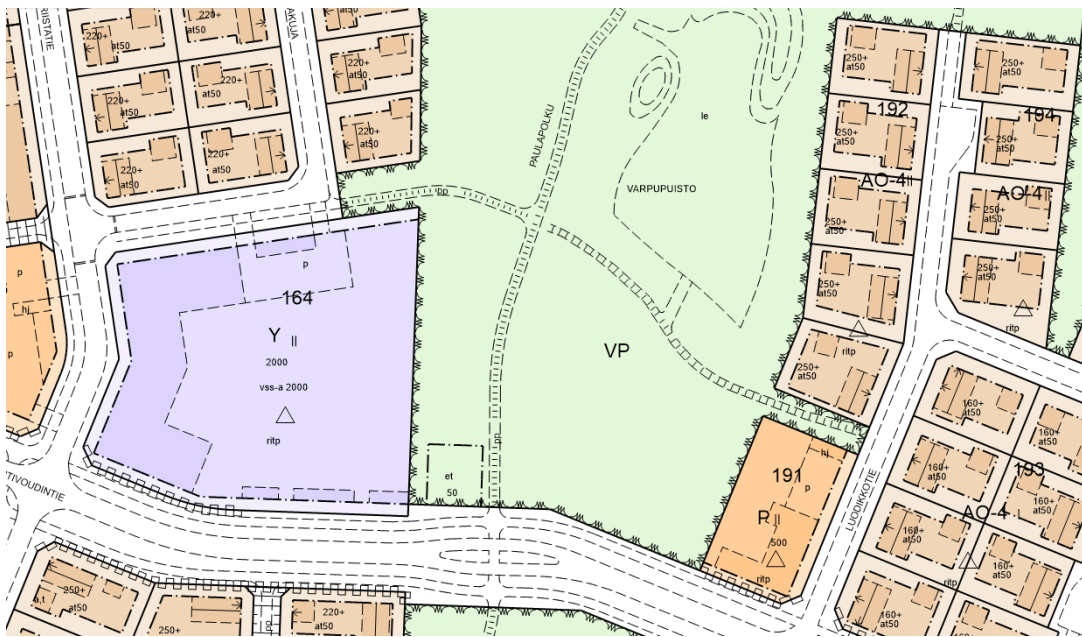
Suunnittelualueelle on laadittu rakennettavuus ja sulfidimaaselvitys. Alueelle laaditaan luonto- ja maisemaselvitys, hulevesiselvitys sekä liikenneselvitys. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaupunki omistaa suunnittelualan. Kaupunginhallitus on päättänyt Ritaharjun koulua koskevan hankeselvityksen hyväksymisen yhteydessä 21.4.2020, että Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut laatii asemakaavan alueelle.

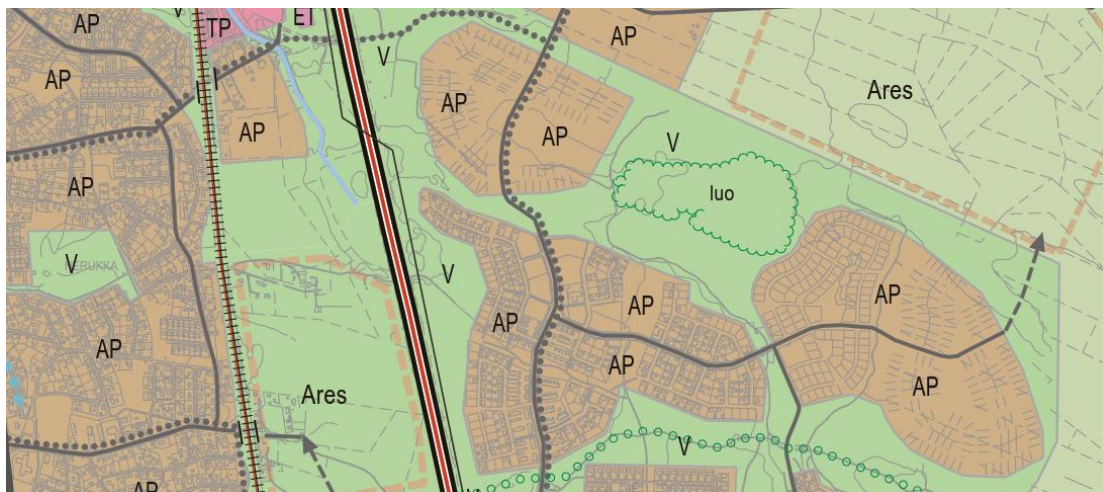
Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 164 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y) ja uuden tontin alue puistoalueeksi (VP). Puiston läpi johtaa jalankululle ja pyöräilylle varattu ohjeellinen yhteys.



Kuva 3: Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä AP, pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.



kuva 4: Voimassa oleva yleiskaava

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/5959/2020.**

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

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

Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Ritaharjun asukasyhdistys ry
- Kaijonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- POF, Pohjoisen Oulun fiksut

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille kaupungin omana päätöksenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan 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

Kaavaluonnos pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2020. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Kaavaluonnoksesta pidetään esittelytilaisuus.

Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen sekä esittelytilaisuuden ajankohdasta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu kesällä 2021, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

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

Muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

Hyväksymisvaihe

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

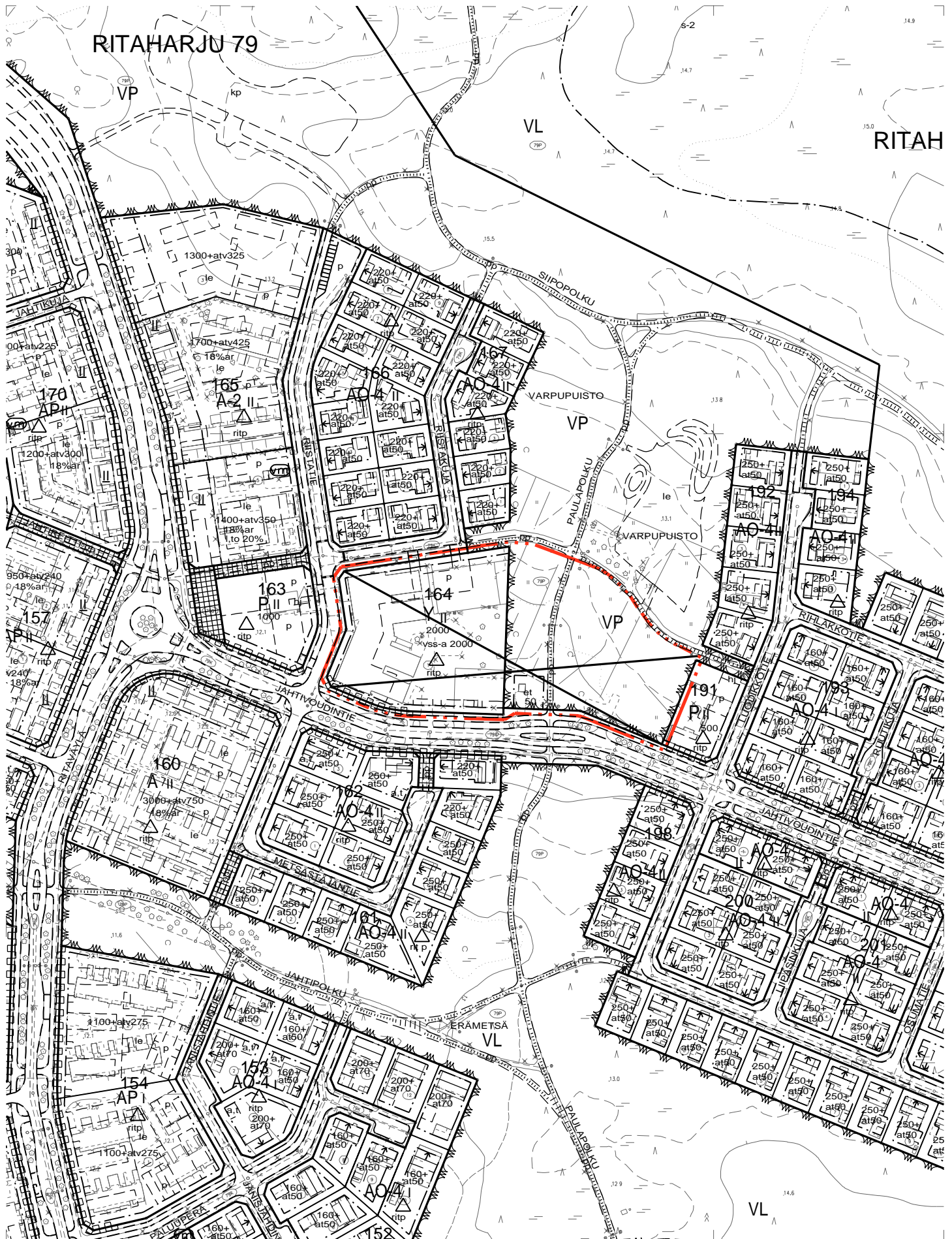
Lisätietoja suunnittelijoilta:

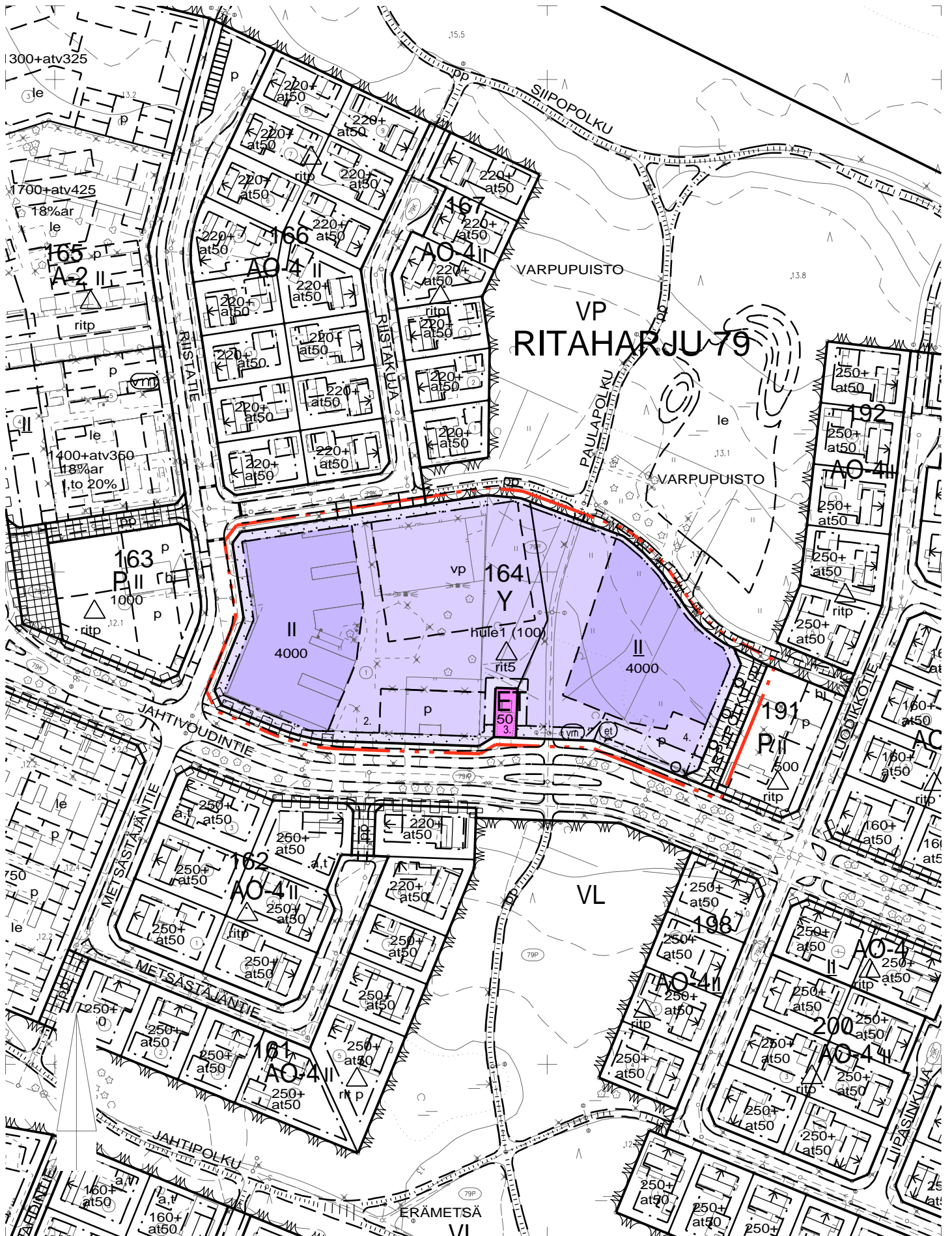
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus











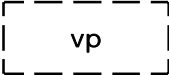

Kaavoitusarkkitehti Sisko Repola | puh. 0447030530


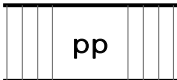
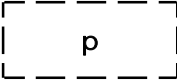
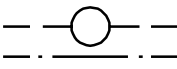



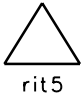

Kaavoitusassistentti Anita Koivikko | puh. 044 499 3352

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





12		Yleisten rakennusten korttelialue.
59-1		Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	79	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	RITA	Kaupunginosan nimi.
93	164	Korttelin numero.
95	VARPUPOLKU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	4000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
100-1	<u>II</u>	Alleviivattu roomalainen numero osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten tai rakennuksen pienimmän sallitun ja jälkimmäinen roomalainen numero suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
133-103		Ohjeellinen pallokenttä.
134		Istutettava alueen osa.

135-1		Istutettava puurivi.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
174-2		Muuntaja.
174-3		Yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennelma tai laitos.
190-42	hule1 (100)	Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Painanteiden, altaiden tai säiliöiden tulee tyhjänty 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
200-290		<p>rit5-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>Kaupunkikuva</p> <p>Ilmanvaihtokonehuonetilan tulee muodostaa arkkitehtonisesti saumaton osa koko rakennuksen julkisivua ja arkkitehtonista kokonaisuutta.</p> <p>Piha-alueet</p> <p>Piha ja sen pohjoispuolinen viheralue tulee visuaalisesti yhdistää toisiinsa monimuotoisin istutuksin. Istutusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon katunäkymät, näkemäalueet, viihtyisyyden lisääminen, vuodenajat, kasvien kestävyys, alueen kova kulutus, kasvialustojen riittävyys ja pihan kunnossapito.</p> <p>Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koulun sisääntulo- ja piha-alueita koskeva viherrakentamisen asiantuntijan laatima pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, joka tulee olla toteutettuna siinä vaiheessa, kun rakennukselle tehdään lopputarkastus.</p> <p>Tonteille tulee osoittaa lumitiloja.</p> <p>Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla ja toissijaisesti viivyttaa. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Myös rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, että ne eivät huononna vastaanottavan vesistön kuntoa.</p> <p>Kellaria ei saa rakentaa.</p> <p>Polkupyöräpaikoista vähintään 30 % on oltava katettuja. Ulkotiloihin sijoitettavien telineiden on oltava runkolukittavia.</p> <p>Koulukäytössä olevan korttelialueen pyöräpysäköintialueiden ja jalankulku- ja pyöräteiden välissä tulee olla aita tai muu este, jotta siirtyminen pihasta väylälle on hallittua ja tapahtuu ainoastaan liittymän kautta. Jahtivoudintien ylittävältä suojatieltä ei saa olla suoraa yhteyttä pihaan tai pyöräpysäköintialueelle.</p> <p>Rakennusluvan hakijan on osoitettava korttelialueelta säilytystilaa autoja varten 1 autopaikka rakentunutta 250 kerrosalaneliometriä kohti.</p> <p>Muuntamo on sijoitettava korttelialueelle alueen sähkönjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla.</p> <p>TONTTIJAKOMERKINNÄT:</p>
		Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

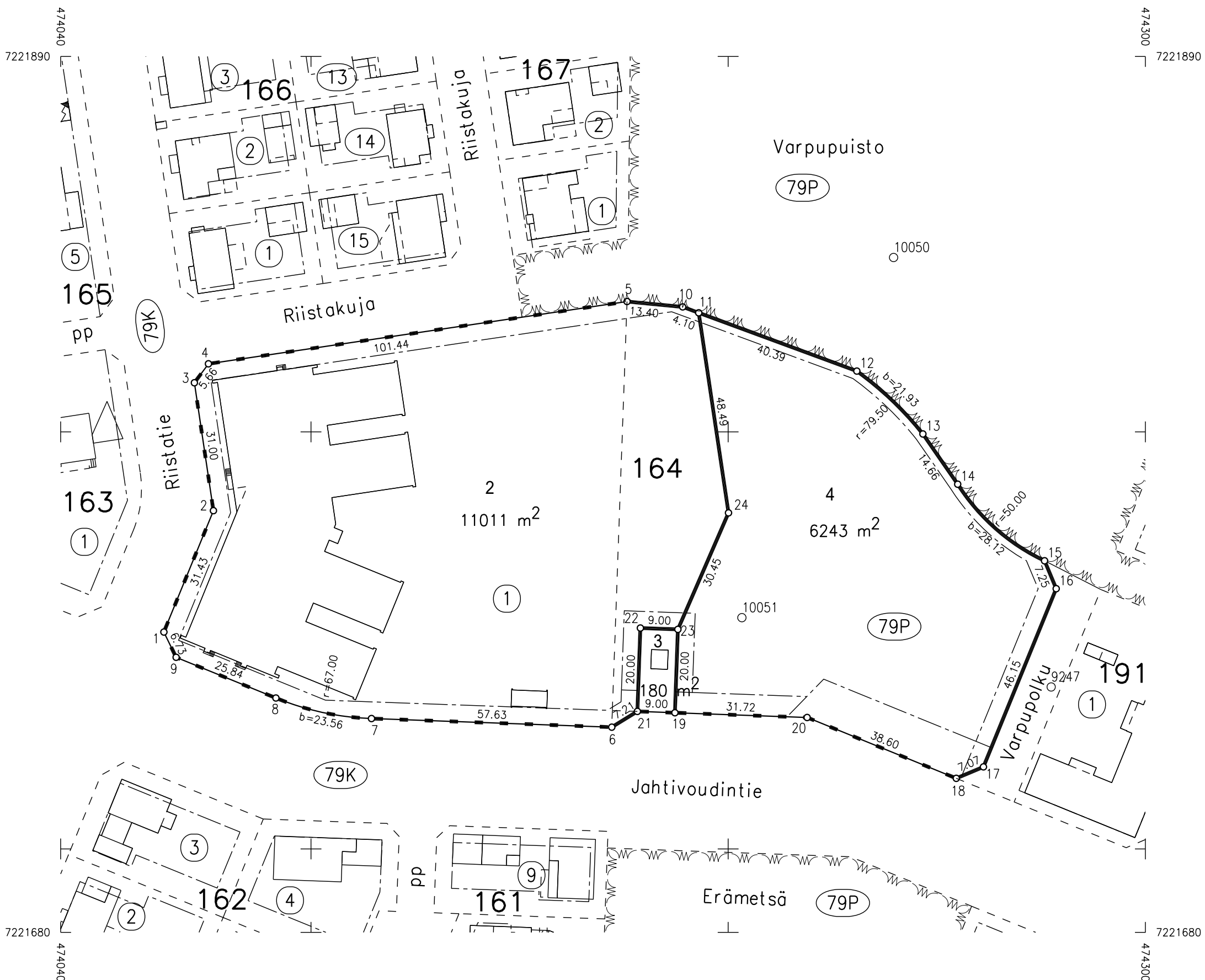
TONTTIJAKO JA -MUUTOS		1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 2481		HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5646687
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI		10.09.2021	EDellinen TONTTIJAKO 23.03.2010
LASKI	ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRI Henna Tuuttila	KAUP. OSA 79 Ritaharju
PIIRSI	PM		KORTTELI 164
TARK	ALK		TONTIT 2-4
HYVÄKSYTTY			MUUTT. TONTIT 1
VOIMAANTULO			

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7221752.008	474064.744
2	7221781.105	474076.618
3	7221811.768	474072.055
4	7221816.313	474075.423
5	7221831.244	474175.761
6	7221729.200	474172.099
7	7221731.267	474114.506
8	7221736.191	474091.594
9	7221745.952	474067.673
10	7221829.955	474189.096
11	7221828.537	474192.944
12	7221814.566	474230.843
13	7221799.493	474246.672
14	7221787.447	474255.019
15	7221769.093	474275.836
16	7221762.402	474278.626
17	7221719.677	474261.190
18	7221716.937	474254.672
19	7221732.660	474187.233
20	7221731.522	474218.932
21	7221732.983	474178.239
22	7221752.970	474178.956
23	7221752.647	474187.950
24	7221780.577	474200.080

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ
079 0164 0002	11011	9237	079 0164 0001
		12	079 9901 0000
		1762	079 9903 0000
079 0164 0003	180	180	079 9903 0000
079 0164 0004	6243	6243	079 9903 0000



Oulu Maa ja mittaus

Kartta-arkisto

I 6687 Säil. F:17