

## Ritaportti

### Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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



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

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

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

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet)

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

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

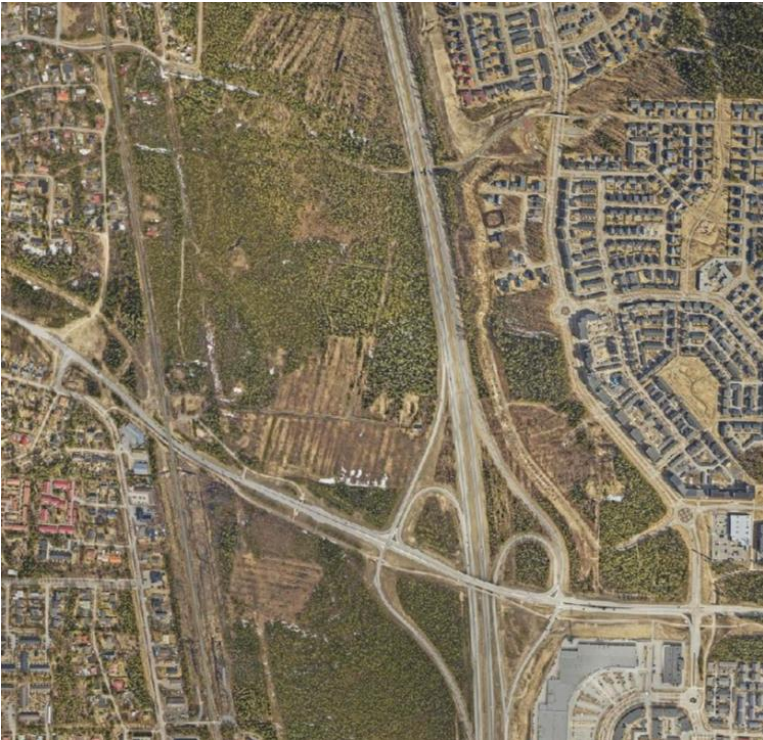
## Suunnittelualue ja kaavan tavoitteet

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

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

## Vaikutusten arviointi

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



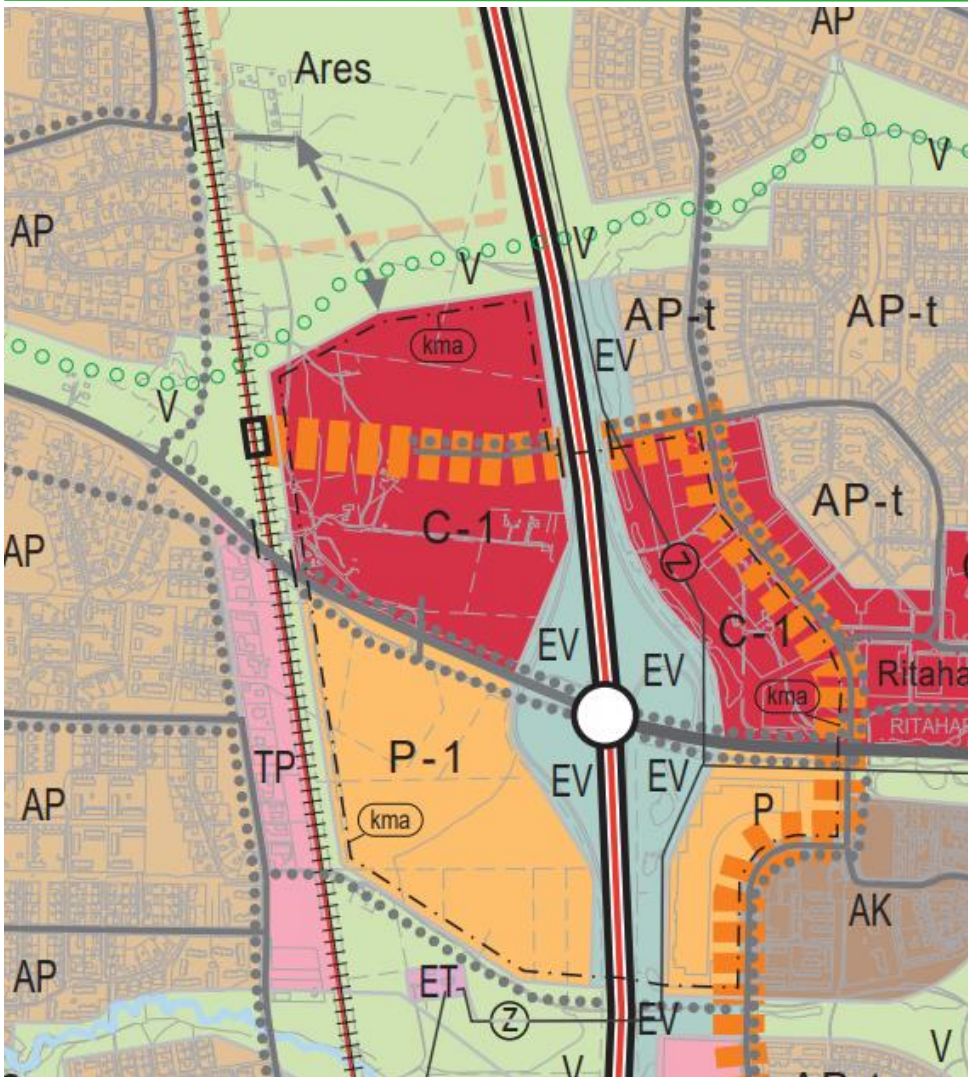
Kuva 2 Ilmakuva suunnittelualueelta vuodelta 2020.

## Suunnittelun lähtökohdat

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

### Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

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



Kuva 3 Ote Uuden Oulun yleiskaavasta.

## Osallistuminen

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

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

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

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

## Osalliset

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

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

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Asemakaavoittaminen on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

### Valmisteluvaihe

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

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

### Ehdotusvaihe

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

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

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

### Hyväksymisvaihe

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

### Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Tuomas Teppola, puh. 0406299898

Kaavavalmistelijä Emma Nevalainen, puh. 0406612447

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristöotalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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