

# Asemakaavan selostus

## LUONNOS 2.1.2020

\_\_\_.20\_\_ päivättyyn Oulun kaupungin Ritaharjun kaupunginosan kortteleita 100 ja 101 sekä suojaviher-, ja katualuetta koskevaan asemakaavaan (Ritakumpu ja Pyydystie)

RITAHARJUN KORTTELIT 100 JA 101

Kaavatunnus 564 - 2373

Diaarinumero OUKA/4353/2018

Projektinumero 712 211

Selostus päivitetty \_\_\_.20\_\_



## Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot .....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	4
2.	Tiivistelmä.....	5
3.	Lähtökohdat .....	6
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	6
3.2	Kaava-alueen koskevat suunnitelmat ja päätökset .....	18
3.3	Kaava-alueen koskevat selvitykset .....	20
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	24
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	24
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	24
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	25
5.	Asemakaavan kuvaus .....	27
5.1	Kaavan rakenne.....	27
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	28
5.3	Aluevaraukset .....	28
5.4	Kaavan vaikutukset.....	29
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	31
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	31
5.7	Nimistö .....	33
6.	Asemakaavan toteutus .....	34
6.1	Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat .....	34
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus .....	37
6.3	Toteutuksen seuranta.....	37

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Ritaharjun kaupunginosan kortteleita 100 –101 sekä suojaviher- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Ritaharjun kaupunginosan korttelit 89, 100 ja 101 sekä suojaviher- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

---

Kaavan nimi:

Oulun kaupungin Ritaharjun kaupunginosan kortteleita 100 ja 101 sekä suojaviher- ja katualuetta koskevaan asemakaavaan (Ritakumpu ja Pyydystie)

Kaavatunnus:

564 - 2373

Kaavan laatija:

Sisko Repola  
Oulun kaupunki  
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut  
Asemakaavoitus  
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 OULUN KAUPUNKI  
email: etunimi.sukunimi(a)ouka.fi

Kaavan vireille tulosta

ilmoittamisen päivämäärä:

Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevassa lehti-ilmoituksessa 12.6.2018.

Hyväksyminen:

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan/ asemakaavan muutoksen  
\_\_..20\_\_.

Asemakaava on tullut voimaan \_\_..20\_\_.

---







## 2. TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan sisältö

Asemakaavan tavoitteena on monipuolistaa Ritaharjun palveluja ja muuttaa kaavaa paremmin tonttikysyntää vastaavaksi. Asemakaavalla muutetaan kaupungin omistamien osin nelikerroksisten toimitilakorttelien alueet kaupan ja liikerakennusten, päivittäistavara-kaupan, toimitilojen korttelialueiksi sekä vähittäiskaupan suuryksikköjen korttelialueiksi. Asemakaavalla muutetaan kerroslukua: uudet kerrosluvut ovat yhdestä kolmeen. Rakennus-oikeutta lasketaan korttelissa sata kymmenestä tuhannesta kuuteen tuhanteen kerrosalaneliometriin. Korttelin 101 eteläosan muodostuvan uuden korttelin 89 rakennusoikeus on 10500 aiemman 16 000 kerrosalaneliömetrin sijaan ja korttelin 101 pohjoisosassa rakennusoikeus hieman nousee kolmestatoistatuhannesta noin viiteentoistatuhanteen kerrosalaneliometriin.

Asemakaavan pääliikenne- ja ratkaisut pysyvät ennallaan. Ajoyhteydet tonteille tulevat Ritakumpu -kadun ja Pyydystien sekä pysäköintialueen kautta. Korttelin 101 pohjoisosan liikenneyhteydet tonteille säilyvät yhteyskäyttöisen pysäköintialueen kautta ja korttelin 101 eteläosan uuden korttelin 89 pysäköintialueet muuttuvat osaksi tonttia.

### Kaavaprosessin vaiheet

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi mielipide ja kaksi lausuntoa. Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

### Asemakaavan toteutus

Asemakaava-alueen kunnallistekniikka ja katuverkko ovat pääosin valmiita. Tontteja voidaan luovuttaa asemakaavan tultua voimaan. Korttelissa 101 on ohjeellinen tonttijako, mikä mahdollistaa erikokoisten toimijoiden tai esimerkiksi yhden isomman toimijan sijoittumisen kortteliin.

Raitotien alittavan jalankulun ja pyöräilyn reitin toteuttamista ei ole aikataulutettu.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



### 3.1.2 Luonnonympäristö

#### **Luonto ja Maisema**

Ramboll Oyj on laatinut kaavahankkeeseen liittyen Ritaharjun kortteleiden luonto- ja maisemaselvityksen (5.10.2018). Siinä on esitetty alueen kulttuuriympäristö, luonnonympäristö, maisemakuva ja sen kehitys, kasvillisuus, linnusto sekä direktiivilajit ja annettu suosituksia maankäytön suunnittelua varten.

#### **Luonto- ja Maisemaselvitys**

##### *" Kulttuuriympäristö*

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

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

##### *Luonnonympäristö*

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

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

##### *Maisemakuva ja sen kehitys*

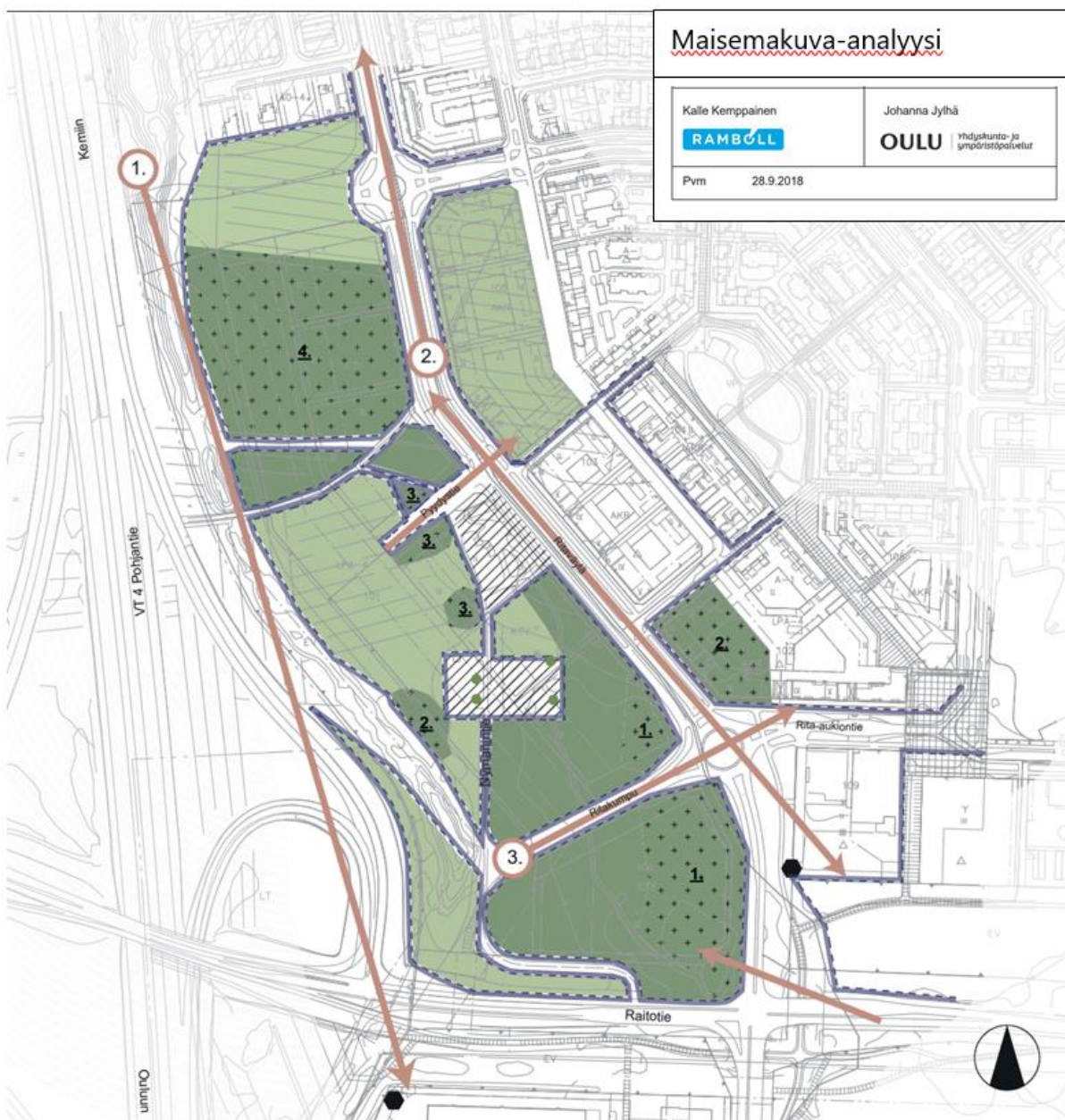
Ritaharjun ja Ritakummun maisema on muuttunut metsäisestä viljelymaasta sulkeutuneeksi metsäalueeksi 1970-luvulta lähtien. Muuttuva yhteiskunta ja kaupunkikehitys ovat selvästi vaikuttaneet Ritaharjun alueen maiseman muutokseen. Suurin muutos on koettu alueella kuitenkin 2000- ja 2010-luvulla kun alue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

Maisemallisesti merkittäviä mäntymetsäalueita on alueen etelälaidalla Raitotien varressa (Ritaharjun keskuksen asemakaava, ympäristön ja kunnallistekniikan yleissuunnitelma 2007), mutta tästä merkittävä osa on kaadettu Pohjantien uusien meluvallien rakentamisen yhteydessä. Maisemallisesti näyttävää puustoa on myös vanhoilla piha-alueilla, joissa erottuu myös yksittäisiä maisemapuita. Maisemallisesti arvokkainta säilynyttä puustoa on alueen pohjoislaidalla (vanhalla tilalla 70:3), jossa on melko suuri yhtenäinen kuusimetsä.









**Maisemakuva-analyysi**

Kalle Kemppainen <b>RAMBOLL</b>	Johanna Jylhä <b>OULU</b> Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
Pvm 28.9.2018	

## MERKINNÄT



### NYKYINEN KASVILLISUUS

-  Havumetsä
-  Lehtimetsä

### MAISEMATILAT

-  Avoin maisematila
-  Suljettu maisematila
-  Vanha piha-alue

### MAISEMALLISESTI ARVOKKAAT KOHTEET JA ALUEET

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

### MAAMERKIT

-  Mainospyloni

### NÄKYMÄT

-  Näkymälinja  
Numeroidut näkymät esitetty valokuvin

### Kasvillisuus

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

Kuiva kangasmetsä alueen eteläosassa



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

Pohjois-koillisosan tuore kangasmetsä



### Linnusto

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



*Direktiivilajit*

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

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

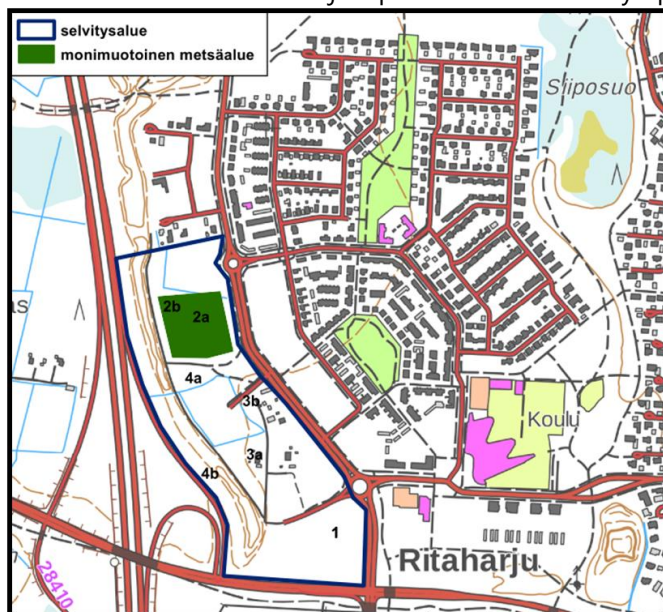
Hankealueen pohjoisosaan sijoittuva kuusikko voi puuston lajiston ja iän perusteella täyttää liito-oravan elinympäristövaatimukset. Kyseisen kuusikko on pinta-alaltaan melko pieni (n. 2 ha) ja sitä ympäröivät liito-oravan elinympäristöksi ja kulkureitiksi soveltamattomat asuinalueet ja metsät. Siitä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

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

*Luontoselvityksen yhteenveto ja suositukset maankäytölle*

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

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



Kasvillisuusselvityksessä todetun monimuotoisen kuusimetsäkuvioiden sijainti.

**Maaperä ja rakennettavuus**

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





## MAAPERÄOLOSUHTEET JA ALUEEN RAKENNETTAVUUS:



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

Rakennusten maanvarainen matalaperustus on yleensä mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä.



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

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



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

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



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

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

Alueella kunnallistekniikan rakentaminen on yleensä mahdollista ilman erityisiä pohjanvahvistustoimenpiteitä.

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



### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne

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

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



#### Asuminen ja väestö

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

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

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

#### Palvelut ja työpaikat

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

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

#### Virkistys

Ritaharjun viheralueilla on kattava asuntojen läheisyydessä sijaitseva ulkoilureitistö ulkoliikuntapaikkoineen. Ulkoilureitit liittyvät kaupungin laajempaan ulkoilureitistöön. Koulun yhteydessä on pallokenttiä ja sisäliikuntatilat.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja taajamakuva

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



Kuvat: Ritaväylän varren kerrostaloja (Raimo Ahonen)





Ritaharjun pientaloja (Kuvat Raimo Ahonen)



Rita-aukion koulu (Kuva Raimo Ahonen)



Ritaharjun monitoimitalo (Kuva Oulun kaupunki)



Ritväylän liikenneympäristöä





### Tekninen huolto

Alueen tekninen huolto on rakennettu Ritaväylän rakentamisen yhteydessä.

### Ympäristön häiriötekijät

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

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

### 3.1.4 Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

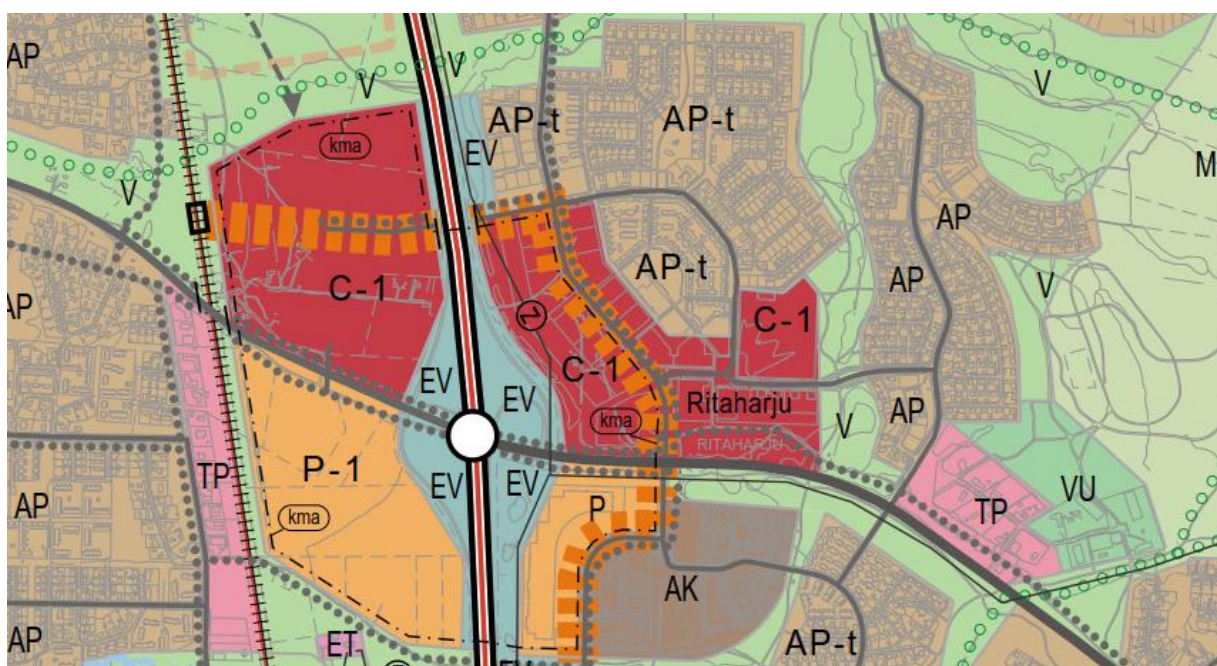
## 3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

### 3.2.1 Oulun kaupunkistrategia 2026

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

### 3.2.2 Yleiskaava

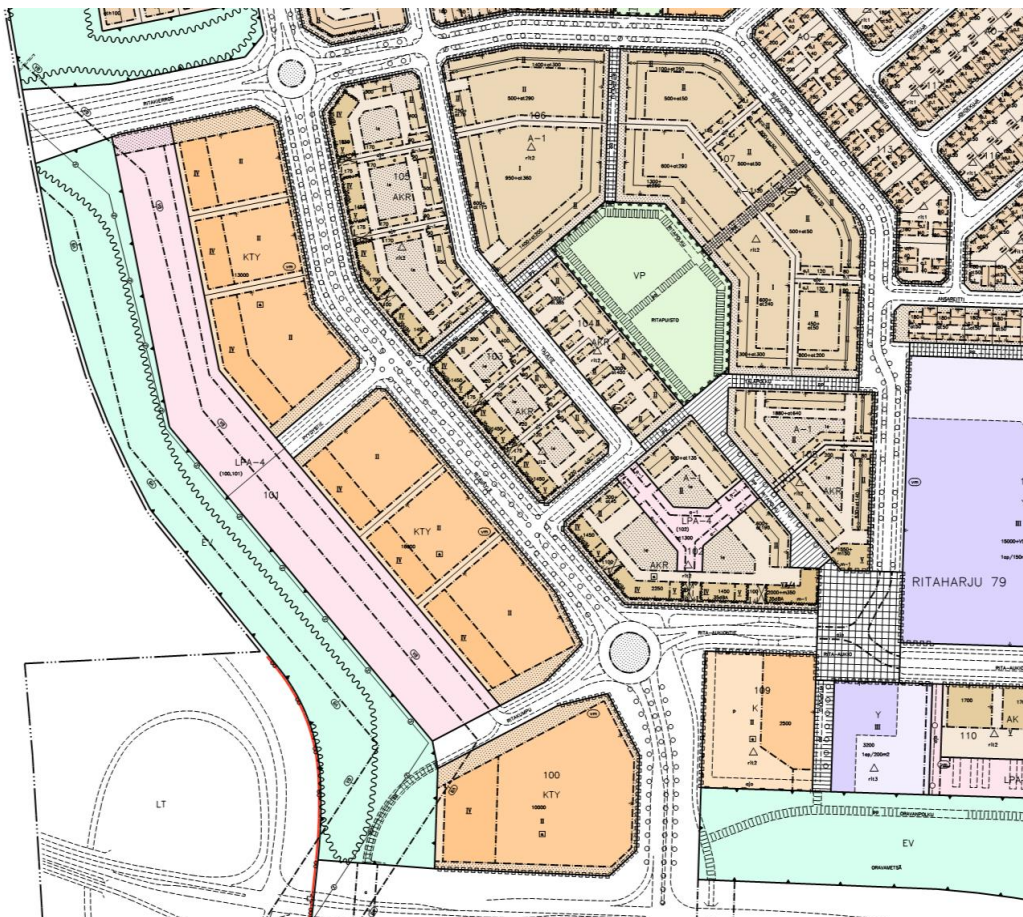
Alueella on voimassa Uuden Oulun yleiskaava. Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualueen pääkäyttötarkoitukseksi on määritelty keskustoimintojen alue, aluekeskus (C-1). Alue varataan useampaa suuraluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle,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





### 3.2.3 Voimassa olevat asemakaavat

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



### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

### 3.2.5 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelialueille 89 ja 100 laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä. Alueen pohjoisosaan kortteliin 101 tulee erillinen tonttijako.

### 3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 29.11.2019 Raitotien ja Ritaväylän risteysalueen osalta ja muutoin 18.10.2019.

### 3.2.7 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

### 3.2.8 Maankäyttösopimukset

Alueesta ei tehdä maankäyttösopimuksia.



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



### 3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

#### 3.3.1 Sulfidimaaselvitys

Ramboll Finland Oy laati alueesta sulfidimaaselvityksen (15.2.2019).

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

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

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

S<sub>tot</sub> = kokonaisrikkipitoisuus

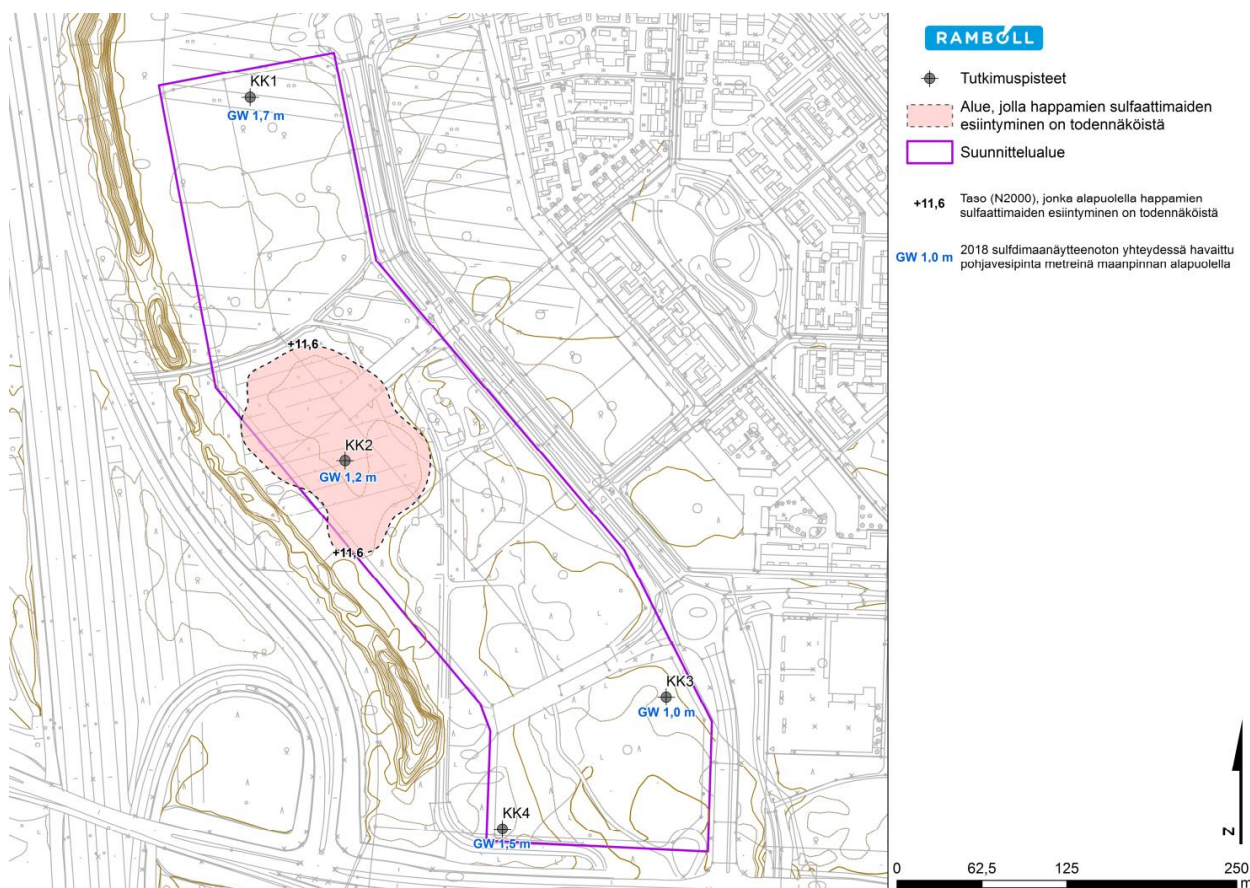
NAG-pH = vetyperoksidihapetettu pH

#### Tulokset

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

Pisteessä KK2 havaittiin potentiaalisia happamia sulfidimaita (PHS) syvyydellä 0,5 – 1,0 m. Nettohapontuotto oli 4,8 H<sub>2</sub>SO<sub>4</sub>/t , mikä viittaa alhaisella kapasiteetilla happoa tuottavaan maa-ainekseen. Myös syvyydellä 1,0 – 1,5 havaittiin alhainen NAG-pH, mutta osanäytteen kokonaisrikkipitoisuus oli matala (0,06). Inkuboitu pH ei alittanut pH-tasoa 4,0, eikä muutos maastossa mitattuun pH-tasoon ollut suurempi tai yhtäsuuri kuin 1 pH-yksikköä. Sulfidimaiden rajus on esitetty seuraavalla kartalla.





### Jatkotoimenpiteet

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

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

Voidaan laatia kaavamääräys, jotta tämä tieto välittyisi jatkosuunnitelmien pohjaksi.

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

### 3.3.2 Hulevesiselvitys

Ramboll on laatinut Ritaharjun asemakaavamuutoksen hulevesiselvityksen (päiväys) 14.2.2019.

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

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella tai pohjaveden muodostumisalueella.

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

Mittausten perusteella rumpu laskee meluvallin alitse Pohjantien suuntaan. Mittausten perusteella ei voida kuitenkaan yksiselitteisesti todeta, mihin suunnittelualueen vedet meluvallin alitse lopulta johtavat. Todennäköisesti nykytilanteessa hulevedet imeytyvät pääosin alueen maaperään.

Virtaamat

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

**Taulukko 3-1. Suunnittelualueella muodostuvat vesimäärät ja virtaamat**

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

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

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

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

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

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

Kaavamääräykset

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

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

Suosittelut kaavamääräykset:

- Tarvittava viivytystilavuus on 1m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden.
- Tonteilla on piha-alueista käytettävä 20 % vettä läpäisevää pintamateriaalia.
- Pysäköintialueiden pintavedet ohjataan biosuodatusrakenteisiin.



## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja –haltijat
- Yhdyskuntalautakunta
- asukkaat (kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden asukkaita kuullaan isännöitsijän toimesta)
- Ritaharjun asukas yhdistys ry
- Kajjonharjun suuralueen yhteistyöryhmä
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus/ alueidenkäyttökäytäntö
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun Vesi
- Oulun Energia/ kaukolämpö
- Oulun Energia/ sähkönsiirto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus / liikenne
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Sivistys ja kulttuuripalvelut: liikuntatoimi, nuorisotoimi, kulttuuriasiainkeskus, opetustoimi
- Fingrid Oyj
- DNA Oyj
- Telia Oyj
- Elisa Oyj
- Suomen Luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät
- Oulun yrittäjät
- BusinessOulu
- Oulun seurakuntayhtymä
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Rakennusvalvonta
- Konsernipalvelut yhteisötoiminta

#### 4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

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

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin \_\_\_-20\_\_.

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

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

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

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

#### 4.4.2 Esitetyt mielipiteet, lausunnot sekä niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide ja kaksi lausuntoa.

##### *Ritaharjun asukasyhdistys ry:n mielipide 10.7.2018*

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

Palautteiden perusteella Ritaharju tarvitsisi asukastuvan kaltaisen paikan, jossa väki voi kokoontua sekä päiväi-kaan että iltaisin ja viikonloppuisin. Nykyään seurakunnan ja asukasyhdistyksen näyttää olevan vaikea järjestää



sellaista, koska mm. Ritaharjun koulu ja nuorisotila ovat kovassa käytössä. Haluamme saada asukkaille, yhdistykselle, seurakunnalle ja muille toimijoille yhteistilaa, joka olisi mahdollista käyttää monipuolisesti eri ryhmien tarpeiden mukaisesti. On toivottu, että tämä otetaan huomioon tämän alueen suunnittelussa.

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

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

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

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

*Fingrid Oyj: lausunto 28.6.2018*

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

*Vastine: Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.*

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

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

*Vastine: Lausunto ei aiheuta toimenpiteitä kaavaan.*

#### 4.4.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

#### 4.4.4 Suunnitelmiin nähtävillöolon jälkeen tehdyt muutokset

#### 4.4.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

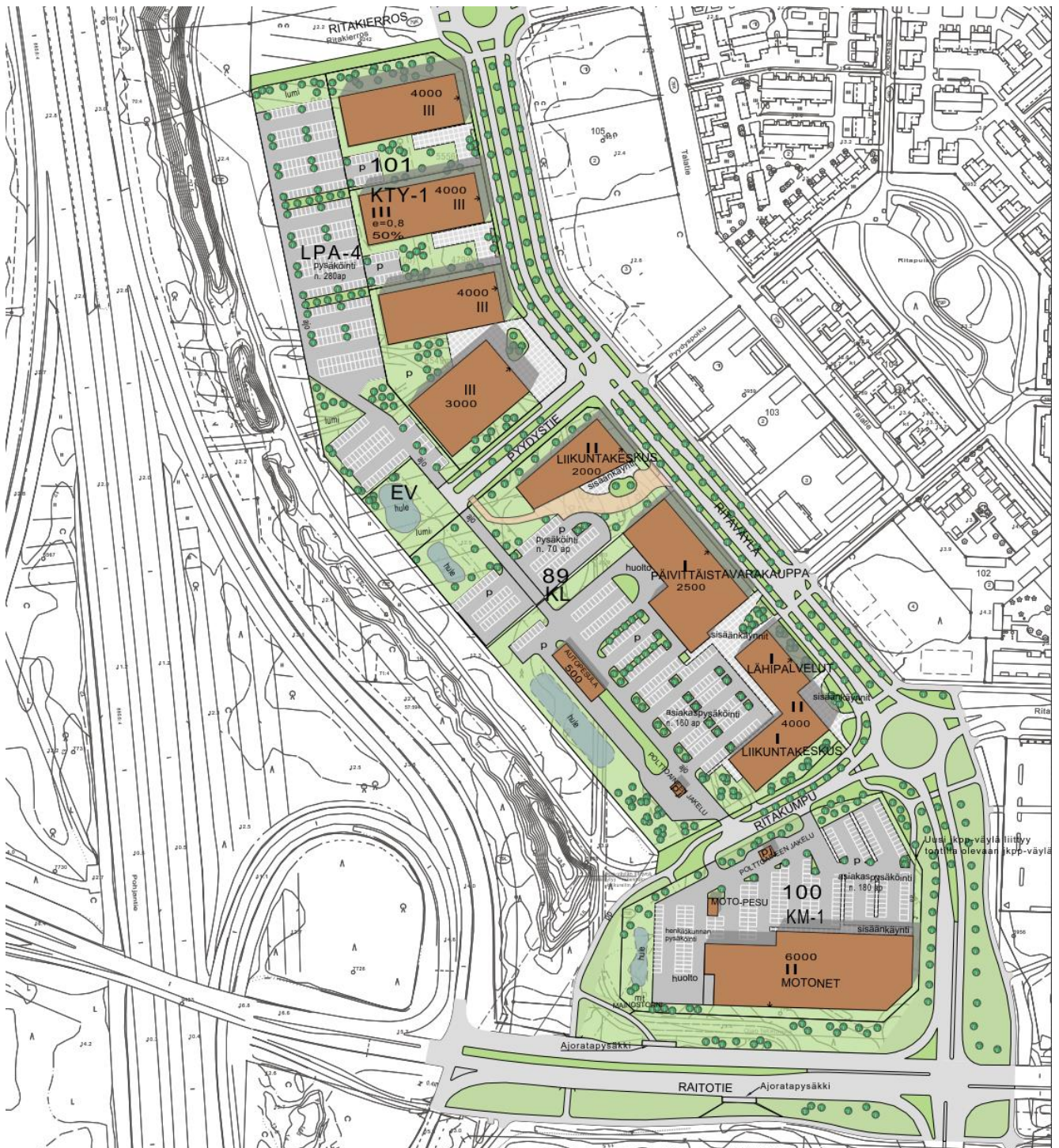
Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston \_\_.20\_\_ § \_\_ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen \_\_.20\_\_ § \_\_ julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavoitettava alue on osa Ritaharjun keskustaa sijoittuen keskeisesti yhdyskuntarakenteeseen. Asemakaavalla muutetaan osa toimitilakorttelialueista kaupan, liiketilojen ja palvelujen käyttöön. Korttelialueet sijoittuvat Ritaväylä -kokoajakadun varteen ja niille on ajoyhteys Ritaväylän poikkikadulta Ritakummulta ja Pyydystieltä. Rakennukset sisääntulopihoineen sijoittuvat Ritaväylän varteen vastapäätä asuin kerrostalojen riviä. Pysäköinti tulee pääosin korttelien takaosaan asuntoalueelta katsottuna, rakennusalueiden ja moottoritien suojaviheralueen väliin. Alueelle voidaan rakentaa vähittäiskaupan suuryksikkö, päivittäistavarakauppaa, muita liike- ja palvelutiloja, toimitiloja mm. toimistoja ja tuotantotiloja, joista ei aiheudu haittaa asuin ympäristölle. Lisäksi alueelle voidaan rakentaa polttoaineen jakeluasemia.



Kuva 24, kaava-alueen havainnepiirros



### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavassa on osoitettu korttelin 100 vähittäiskaupan suuryksikölle rakennusoikeutta 6000 kerrosalaneliometriä, liikerakennusten korttelialueen 89 rakennusoikeus on yhteensä 10500 kerrosalaneliometriä ja toimitilarakennusten korttelialueen 101 rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla  $e = 0,8$ , mikä vastaa n. 15100 kerrosalaneliometriä. Lisäksi määrätään, että korttelin pinta-alasta saa rakentaa 50%, mikä pyritään takaamaan, että tontille saadaan mahtumaan rakennusten lisäksi pihatoiminnot, jos rakennetaan yhteen kerrokseen. Kortteleissa 100 ja 80 saa rakentaa kaksikerroksisia ja korttelissa 101 kolmekerroksisia rakennuksia.

Pysäköintialueiden mitoituksesta määrätään kortteleissa 89 ja 101:

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasta:

- paljon tilaa vaativa erikoiskauppa 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
- muu erikoiskauppa 1 ap / 25 k-m<sup>2</sup>

Alueelle on osoitettava polkupyöräpaikkoja seuraavasti:

- paljon tilaa vaativa erikoiskauppa 1 pp / 150 k-m<sup>2</sup>
- muu erikoiskauppa 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>

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

Vähintään 30 % paikoista tulee olla katettuja.

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

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

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

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

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

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

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

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

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

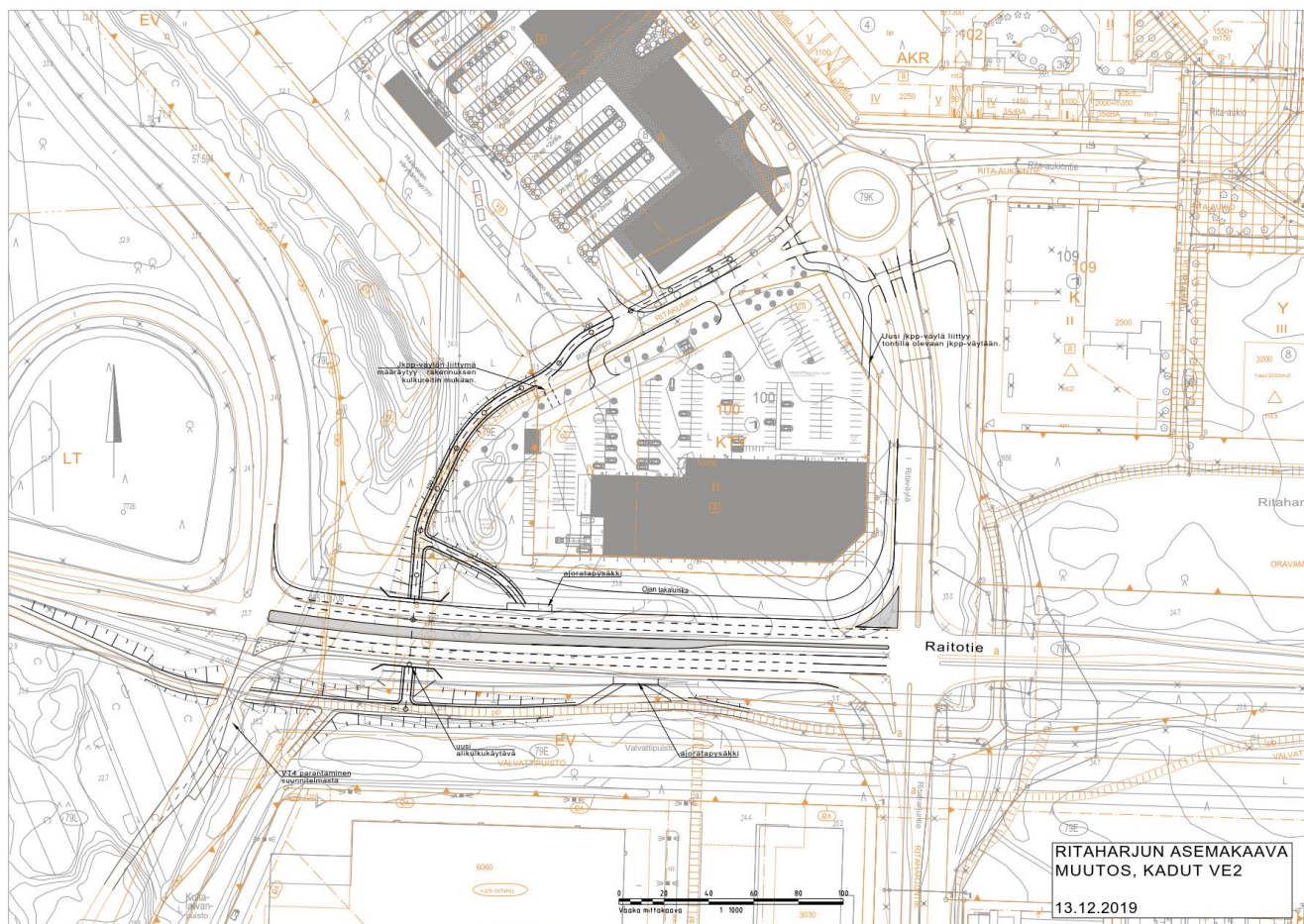
Kortteli 101 on osoitettu toimitilojen korttelialueeksi kaavamerkinnällä KTY-1: Toimitilojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

Kortteliin voi siten rakentaa monenlaisia palveluja ja esimerkiksi sellaisia tuotantotiloja, jotka sopivat asuinalueelle. Korttelissa on ohjeellinen tonttijako ja erillinen koko korttelia palveleva yhteinen pysäköintialue (LPA-4).

### 5.3.2 Muut alueet

#### Katualueet

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



Kuva 24b: Katujen yleissuunnitelmakartta

#### Suojaviheralueet

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

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset ihmisten elinympäristöön

Asemakaavalla voidaan monipuolistaa Ritaharjun asuinalueen ja aluekeskuksen palveluja mahdollistamalla kaupaa, mm. päivittäistavarakaupaa, tilaa vaativan kaupaa ja muiden palvelujen rakentaminen toimitilojen ja ympäristöhäiriöt aiheuttamattomien tuotantotilojen lisäksi.



Ritaväylän länsipuolelle on tavoitteena rakentaa korkeatasoinen palvelujen alue, jossa laadukas jalankulkijan ja pyöräilijän ympäristö korostuu aukioineen ja istutuksineen.

Asemakaavalla kehitetään Ritaharjun jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä ja ympäristöjä, millä edistetään asukkaiden arkiliikkumismahdollisuuksia. Lisäksi asemakaava mahdollistaa liikuntapalvelujen rakentamisen.

#### 5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

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

#### 5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaava-alueen rakentuessa muuttuu metsäinen luonnonympäristö kaupan ja siihen liittyvän pysäköinnin korttelialueiksi, joilla luonnon ympäristöä ei juuri säästetä. Alueella on jo voimassa asemakaava, joka mahdollisesti vastaavat muutokset.

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

#### 5.4.4 Kaupalliset vaikutukset

Kaupallisten palveluiden kehittämisen lähtökohdat

Ritaharju on yksi Oulun yleiskaavaan osoitetusta kolmesta aluekeskuksesta. Yleiskaavan mukaisesti Ritaharjun aluekeskuksen tavoitteena on palvella Oulun pohjoispuolen suuralueita ja niiden asukkaita. Aluekeskukseen on mahdollista sijoittaa maakuntakaavan ohjaukseen perustuen merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä muiden kaupallisten palveluiden lisäksi.

Nykytilanteessa Ritaharjun alueella on noin 28 000 k-m<sup>2</sup> liiketilaa, josta suurin osa sijaitsee Ideaparkin kauppakeskuksessa. Kauppakeskukseen on keskittynyt erityisesti erikoiskaupan myymälöitä, kuten muotikauppaa.

Päivittäistavara-kaupan palvelut sijaitsevat tällä hetkellä Ritaharjun keskuksessa (K-Supermarket) ja Raitotien eteläpuolella Kuivarannan alueella (Sale). Nykytilanteessa Ritaharjun päivittäistavara-kaupan tarjonta on vähäistä ja päivittäistavara-kaupan asiointia siirtyy muihin Oulun kaupan keskittymiin.

Nykytilanteessa Ritaharjun keskukseseen ei ole syntynyt keskustamaiseen ympäristöön kuuluvia liiketiloja, jotka soveltuisivat esimerkiksi lähipalveluita tarjoaville yrityksille.

Keskeiset kaupalliset vaikutukset:

Asemakaavan muutos vahvistaa Oulun yleiskaavan mukaisen aluekeskuksen kehittymistä sekä lisää ja monipuolistaa Ritaharjun ja muiden läheisten suuralueiden kaupallista tarjontaa. Uudet asemakaavat mahdollistavat kaupallisten palveluiden monipuolistumisen sekä erikoiskaupassa että päivittäistavara-kaupassa. Esimerkiksi varaosa-kaupan sijoittuminen toisi uutta palvelutarjontaa kaupungin pohjoispuolelle. Päivittäistavara-kaupassa uusi palvelutarjonta lisää kilpailua ja kuluttajan valintamahdollisuuksia. Asemakaavat mahdollistavat myös muiden palveluiden sekä pienempien lähipalveluiden rakentamisen osaksi kokonaisuutta.

Suunnitellulla kaupan rakentamisella ei ole tunnistettavissa vaikutuksia lähialueiden nykyisiin palveluihin. Nykytilanteessa kauppakeskus Ideaparkin asema kaupungin pohjoispuolisessa erikoiskaupassa on niin vahva, etteivät asemakaavan muutoksessa suunnittelut toiminnot vaikuta sen toiminta- tai kehitysedellytyksiin.

Asemakaava mahdollistaa enintään noin 22 000 k-m<sup>2</sup> liikerakentamisen ja uusi rakentaminen tulee toteutumaan osin vaiheittain. Uusi liikerakentaminen palvelee erityisesti Ritaharjun alueen lisäksi muuta Kajonharjun

suuraluetta sekä läheisiä Pataniemen ja Kellon suuralueita. Näillä alueilla oli vuoden 2017 lopussa yhteensä 37270 asukasta. Kaupungin väestöennusteen mukaan näiden alueiden väestömäärä kasvaa vuoteen 2027 mennessä 42560 asukkaaseen.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Ritaharjun keskustatoimintojen alueen kaupallisen kehittämisen seudullisena keskittymänä, mutta myös lähialueiden asukkaita palvelevana kaupan keskittymänä. Kaupallisten palveluiden sijoittuminen Ritaharjuun Raitotien pohjoispuolelle parantaa palveluiden saatavuutta, koska Ritaharjun väestö on myös pääosin sijoittunut Ritaharjun pohjoispuolelle. Sijainti edistää osaltaan myös palveluiden saavutettavuutta kävelen ja pyöräillen.

#### 5.4.5 Vaikutukset talouteen

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

- katu- ja yleisten alueiden toteutuskustannuksiin


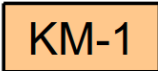

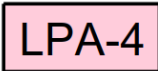
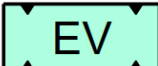
#### 5.4.6 Muut vaikutukset

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Osa alueen länsipuolelle osoitetusta suunnitellusta sähkölinjan suojavyöhykkeestä sijoittuu korttelialueille. Suojavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuksia. Suojavyöhykkeelle on osoitettu mm. pysäköintiä ja ohjeellisenä hulevesien viivytysrakenteita.

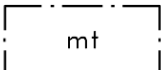
### 5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

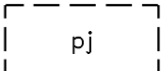
Korttelialuiden päkäyttötarkoitusta osoittavat asemakaavamääräykset:

23		Liikerakennusten korttelialue.
24-1		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
26-1		Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.
57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituville korttelialueille.
68		Suojaviheralue.



## Rakennelmia varten osoitettuja rakennusaloja:


113-13  Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin.

118-101  Ohjeellinen polttoaineen jakeluaseman rakennusala.

## Liikenteeseen liittyviä kaavamääräyksiä:

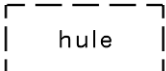
163 1 ap/35m<sup>2</sup> Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.

163-15 1 pp/150m<sup>2</sup> Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.


159  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

## Hulevesien hallintaan liittyvät kaavamääräykset:

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

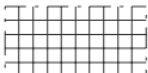
190-113  Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.

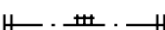
## Rakentamistapaa koskevia määräyksiä, jotka vaikuttavat kaupunkikuvaan, ympäristön laatuun ja tontin käyttämahdollisuuksiin:

129  Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

97 50% Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusosalasta saa käyttää rakentamiseen.

135-7  Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.

137-1  Toriaukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.

190-3  Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.

200-272



rit4-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

#### PIHA-ALUEET

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

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

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

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

Korttelin 101 koko LPA-4 -alueen tontinkäyttösuunnitelma tulee tehdä korttelin ensimmäisessä toteutusvaiheessa.

#### PYSÄKÖINTI KORTTELEISSA 101 ja 89

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ja toimitilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>
- muu erikoiskauppa 1 ap / 25 k-m<sup>2</sup>

Alueelle on osoitettava polkupyöräpaikkoja seuraavasti:

- paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ja toimitilat 1 pp / 150 k-m<sup>2</sup>
- muu erikoiskauppa 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>

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

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

#### JULKISIVUT

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

#### RAKENNELMAT

Mainostornin suurin sallittu korkeus on 30 metriä.

Kortteleihin 89 ja 101 tulee rakentaa kiinteistömuuntamot. Muuntamo tulee sijoittaa osaksi rakennuksia tai rakennelmia alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo on voitava rakentaa korttelin ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

## 5.7 Nimistö

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

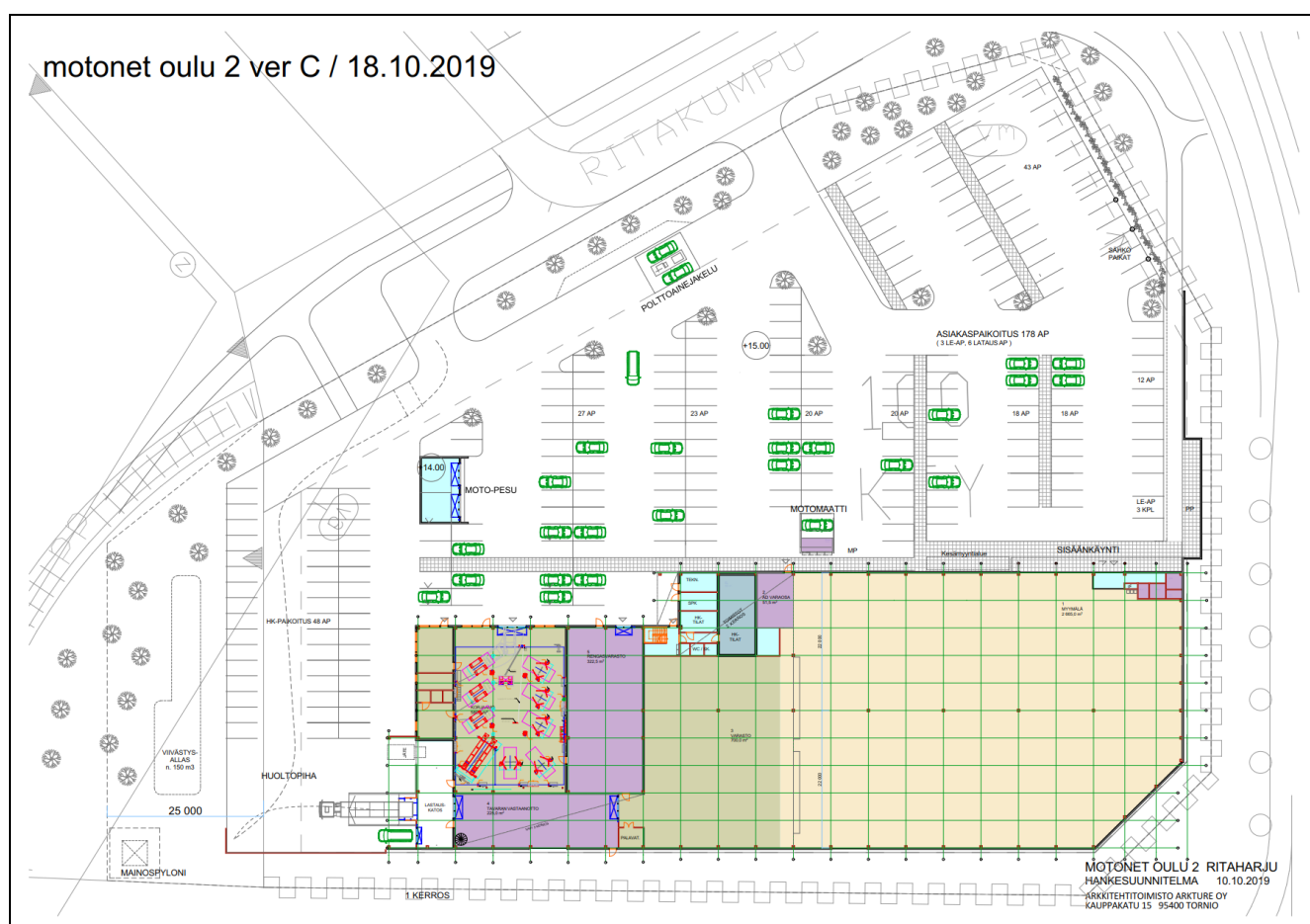


## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

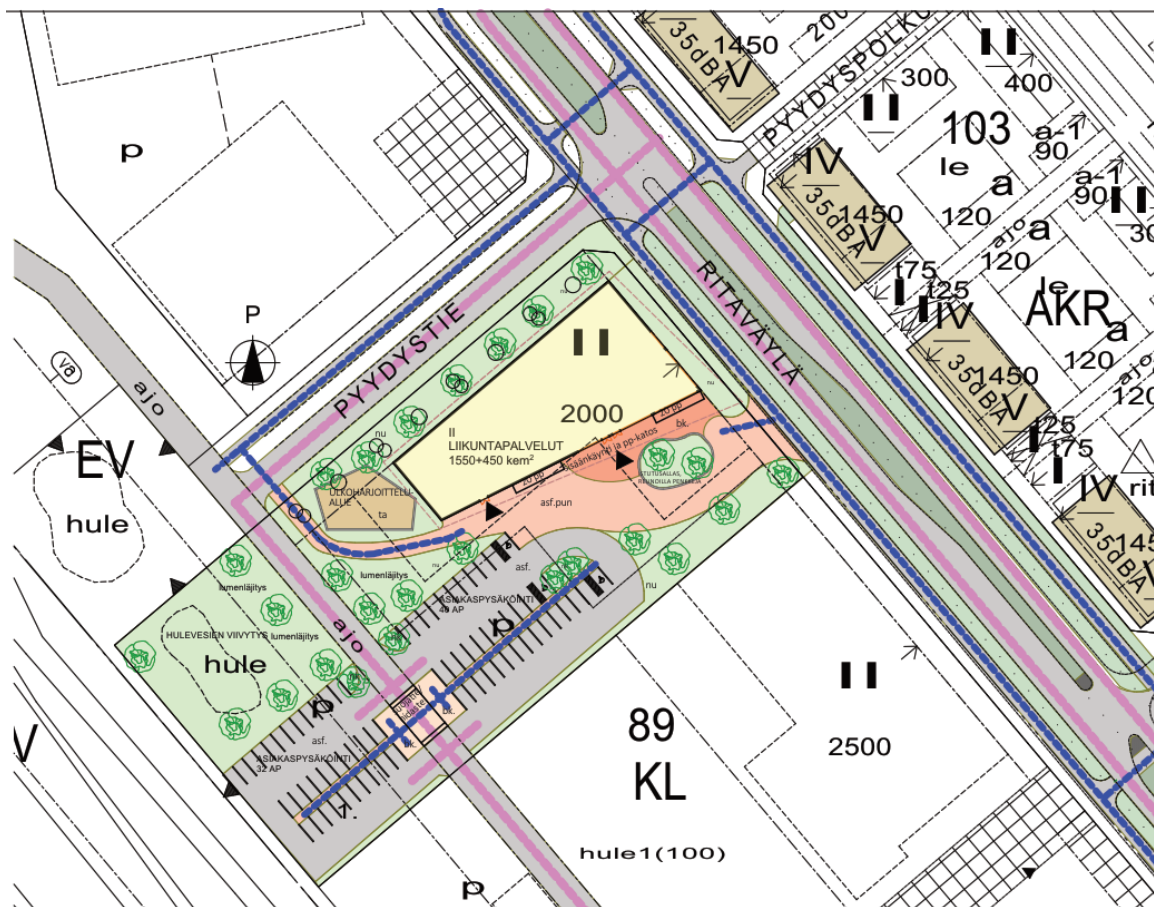
Yhdyskuntalautakunta päätti kolmen toimijan suunnitteluvarauksista 6.11.2018 § 501. Suunnitteluvarauksen saaneet Motonet-liikkeet/BG-liikekiinteistöt Oy ja Terwa kiinteistökehitys Oy ja EF- training ovat teettäneet viite-suunnitelmia, joita käytetään alueen kaavoituksen pohjana.

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



kuva 25b, Motonetin tontin ja julkisivujen valaistus

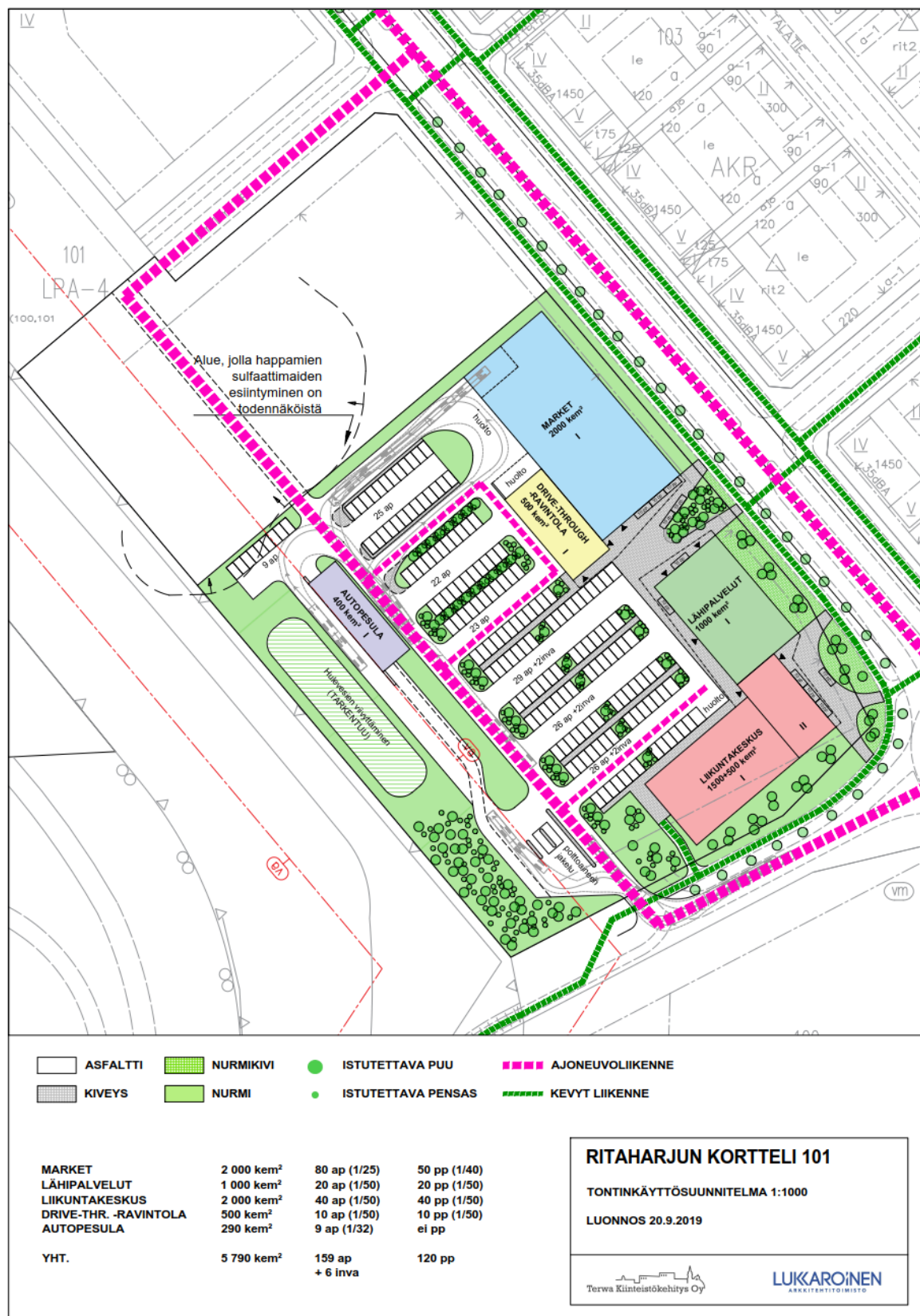
Ef-trainingin suunnitelmissa on n. 2000 neliömetrin suuruisen liikuntapalvelurakennuksen rakentaminen korttelin 89 pohjoispäähän tontille yksi. Rakennus olisi osin yksi,- osin kaksikerroksinen. Rakennuksen eteen Ritaväylän varteen on suunniteltu sisääntuloaukio istuksineen ja pyöräpysäköinteineen. Tonille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



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



Terwa kiinteistöjen on tarkoitus rakennuttaa korttelin 89 eteläpään tontille kaksi monipuolisesti kauppaa ja palvelutiloja. Alueella tulisi päivittäistavarakauppa, liikunta- ja muita palveluja, ravintolatoimintaa, polttoaineen jakulepiste ja autopesula. Rakennukset olisivat yksi- tai kaksikerroksisia ja tontille rakennettaisiin yhteensä n. 6500 neliometriä liikerakennuksia. Liikerakennusten eteen Ritaväylän varteen on suunniteltu sisääntulopihat kiveyksineen, istutuksineen ja pyöräpysköiteineen. Tontille on suunniteltu n. 170 autopaikkaa ja 120 polkupyörien pysäköintipaikkaa. Autojen pysäköinti ja huolto- ja huoltopiha sijoittuisivat Ritaväylältä katsottuna liikerakennusten taakse samoin kuin autoilijan palvelut ja hulevesien viivytysalueet.





Kuva 28, havainnepiirros Ritakummun ja Raitotien risteyksestä kortteliin 89



Kuva 29, havainnepiirros korttelin 89 pysäköintialueesta

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous on pidetty/ pidetään \_\_\_20\_\_.

Rakentamisen ohjausryhmä, jos on perustettu...

Oulussa \_\_. päivänä \_\_\_\_ kuuta 20\_\_

Kari Nykänen  
asemakaavapäällikkö

Sisko Repola  
kaavoitusarkkitehti



Asemakaavan seurantalomake

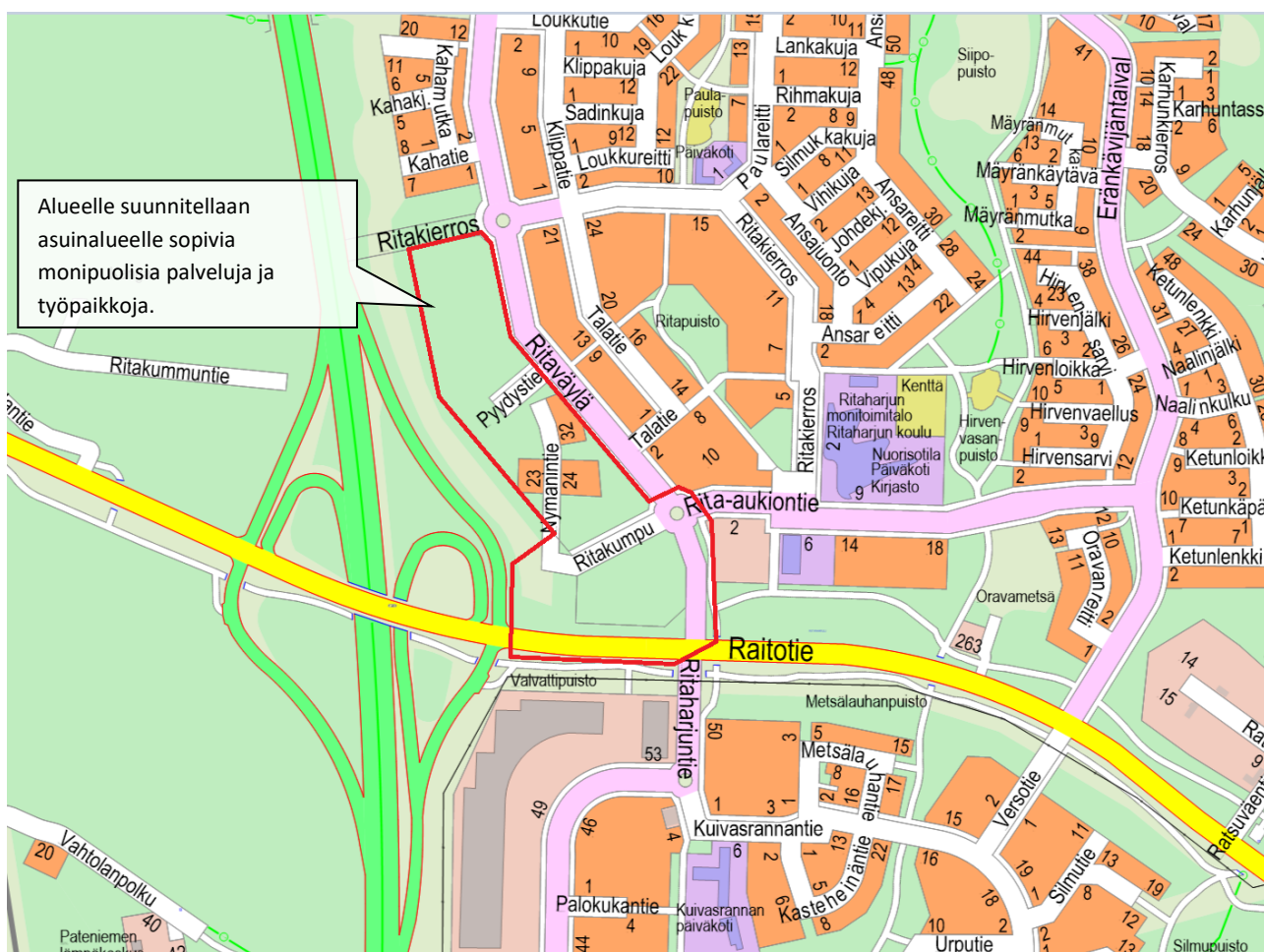
---


## Ritaharjun korttelit 100 ja 101

### Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

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



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

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

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

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

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Suunnittelualue

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

### Suunnittelualueen nykytilanne

#### Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

#### Nykyinen maankäyttö

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



Ilmakuva kesältä 2018



## Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

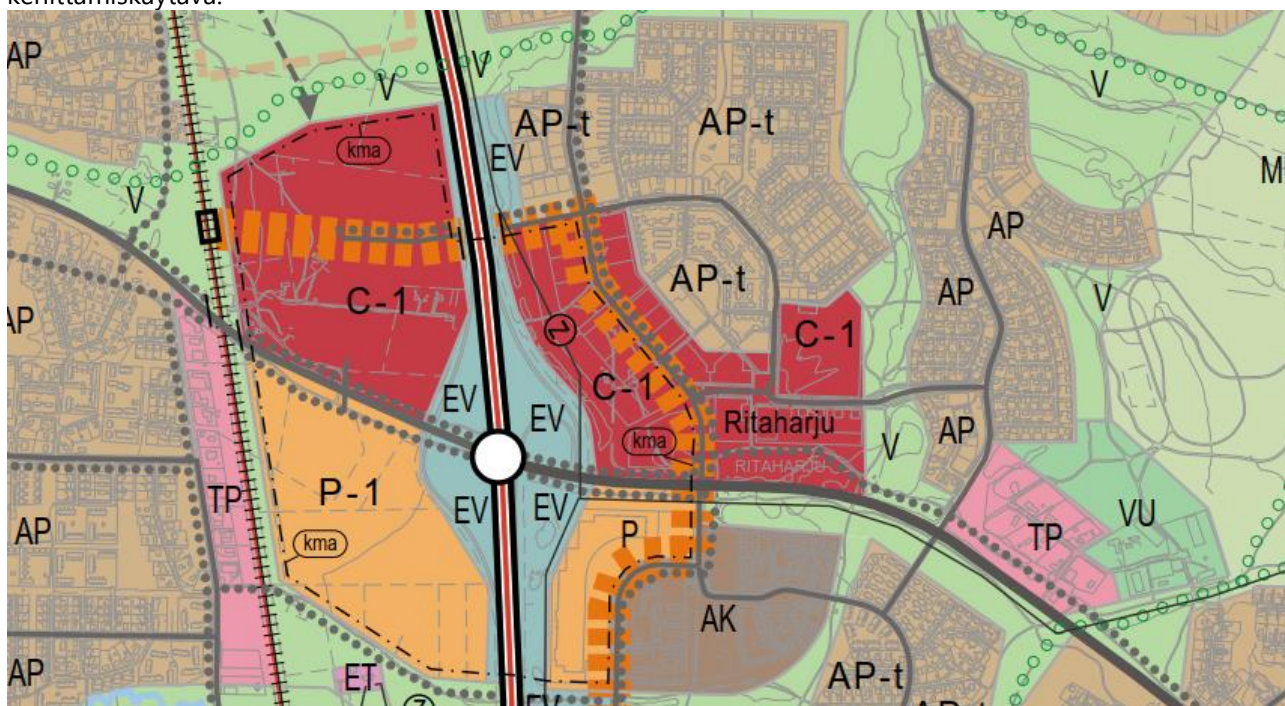
Suunnittelussa noudatetaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, etenkin tavoitetta 1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen. Edistetään monikeskuksista ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Vahvistetaan yhdyskuntarakenteen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

### Oulun kaupunkistrategia 2026

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

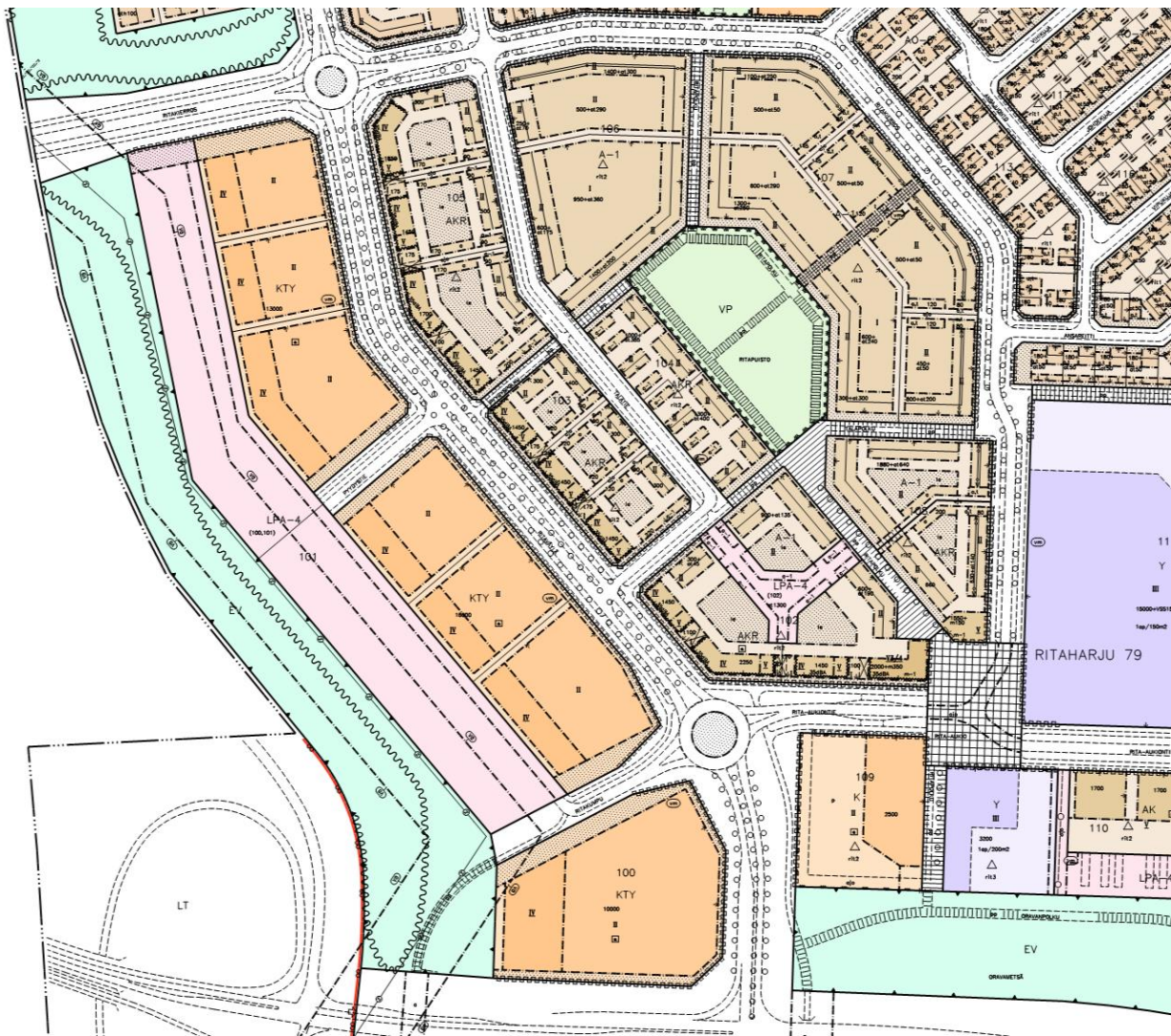
### Uuden Oulun yleiskaava

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



### Voimassa oleva muutettava asemakaava

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



## SUUNNITELUN TOTEUTUS

### Suunnittelun tavoitteet

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

### Aloite

Asemakaavan laatiminen on lähtenyt kaupungin aloitteesta

### Suunnittelutyön organisointi

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



## Miten kaavan vaikutuksia selvitetään ja arvioidaan?

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

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

Työn kuluessa arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia:

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

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

## VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

### Ketkä ovat osallisia suunnitteluhankkeessa?

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

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

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



## Missä kaava-asiakirjoihin voi tutustua?

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

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

Suunnitteluaineistot tulevat esille Oulun kaupungin verkkosivulle kaavoitustyön edetessä.

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

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä tai paikallisissa Oulun yhteispalvelupisteissä. Lisäksi voi tarvittaessa pyytää asiakirjatulosteita nähtävilläolon aikana yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden asiakaspalvelusta.

## Miten voin antaa palautetta suunnitelmista?

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 27 90015 OULUN KAUPUNKI** tai sähköpostilla osoitteeseen: [kirjaamo@ouka.fi](mailto:kirjaamo@ouka.fi)

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

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

## Miten kaavatyö etenee?

### Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille keväällä 2018 kaupungin aloitteesta.

### Käynnistysvaihe

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

### Valmisteluvaihe

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

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

### Ehdotusvaihe

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

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

### Hyväksymisvaihe

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

## Lisätietoja hankkeesta:

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













Asemakaavoituksen asiakaspalvelu puh.: 050-3166 850, 050-3166 849  
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)





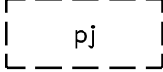
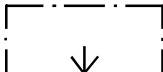

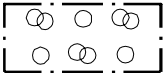


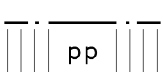
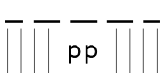
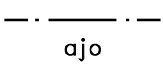
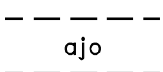
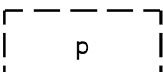
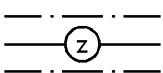
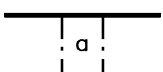








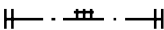


## Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 2.1.2020

23		Liikerakennusten korttelialue.
24-1		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.
26-1		Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.
57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
68		Suojaviheralue.
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	101	Korttelin numero.
95	RITAKUMPU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	6000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
97	50%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen.
100	III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
105-1	$e = 0.8$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
113		Rakennusala.

## Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 2.1.2020

113-13		Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
118-101		Ohjeellinen polttoaineen jakeluaseman rakennusala.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
134		Istutettava alueen osa.
135-7		Säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
136		Katu.
137-1		Toriaukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147		Ajoyhteys.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-4		Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
156-1		Kadun alitus.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
160-1		Meluvalli.
163	1 ap/35m <sup>2</sup>	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
163-15	1 pp/150m <sup>2</sup>	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi polkupyöräpaikka.
174		Vaara-alue.



- 174-2  Muuntaja.
- 190-3  Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on rakennettava muuri.
- 190-42 hule1 (100) Korttelialue, jolla vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Painanteiden, altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.
- 190-113  Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa.
- 200-272  rit4-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:  
**PIHA-ALUEET**  
Rakennuksissa tulee olla edustavat sisäänkäynnit Ritaväylän kevyenliikenteen väyliltä sisääntulopihoineen ja katoksineen. Sisääntulopihoilla tulee olla istutuksia ja laadukkaita pintamateriaaleja, esimerkiksi betonikiveystä, niin että jalankulkijan ja pyöräilijä ympäristöstä tulee miellyttävä.  
Tonttien eri osat kuten asiakaspysäköinti, henkilökunnan pysäköinti, jalankulkualueet ja huoltoliikenne tulee jäsenellä eri pintamateriaalein, istutuksin tai rakennelmin, siten että alueet erottuvat toisistaan. Istutusalueille tulee istuttaa puita ja pensaita. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä, huoltopihana tai pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Tonteille tulee osoittaa riittävät lumitilat.  
Tonttien suunnittelussa tulee ottaa huomioon asiakasliikenne ja –pysäköinti sekä osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja. Korttelin 100 Ritaväylän puoleiselle sivulle tulee rakentaa muuri tontille tulevan jalankulkuun ja pyöräilyyn tarkoitetun tien ja Ritaväylän väliin. Muurin materiaalin tulee olla tiili.  
Tontin pintamateriaaleista osan tulee olla vettä läpäiseviä. Vettä läpäisevien pintamateriaalien osuuden tontin pinta-alasta tulee olla vähintään 20 %. Rakennuksissa voi olla viherkattoja, jotka viivyttävät hulevesiä. Pysäköintialueen pintavedet tulee ohjata biosuodatusrakenteisiin.  
Korttelin 101 koko LPA-4 -alueen tontinkäyttösuunnitelma tulee tehdä korttelin ensimmäisessä toteutusvaiheessa.  
**PYSÄKÖINTI KORTTELEISSA 101 ja 89**  
Autojen pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:  
- paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ja toimitilat 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>  
- muu erikoiskauppa 1 ap / 25 k-m<sup>2</sup>  
Alueelle on osoitettava polkupyöräpaikkoja seuraavasti:  
- paljon tilaa vaativa erikoiskauppa ja toimitilat 1 pp / 150 k-m<sup>2</sup>  
- muu erikoiskauppa 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>  
Pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja ne on sijoitettava rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.  
Vähintään 30 % paikoista tulee olla katettuja.  
Kattamaton ulkovarastointi on kielletty. Huoltopihat tulee toteuttaa julkisivumaisesti osana rakennusmassaa ja myös jätteiden keruu tulee integroida rakennusmassaan. Huoltopihat eivät saa avautua Raitotielle, Ritaväylälle, Ritakummulle tai Pyydystielle.  
**JULKISIVUT**  
Julkisivujen vähimmäiskorkeus Ritaväylälle ja Raitotielle päin on 8 m. Palvelutilojen ja kaupan julkisivuissa tulee olla vähintään 15% ikkunoita tai lasialueita Raitotielle, Ritaväylälle, Pyydystielle ja Ritakummulle päin, niin että sisätiloja näkyisi kadulle. Sisäänkäyntien ja aukoiden julkisivujen tulee olla pääosin lasia. Julkisivuissa käytetään lämmintä murettua, tummahkoa väriskaalaa ja harmaata. Julkisivut tulee valaista. Valomainoksia ei saa suunnata Ritaväylälle päin, koska kadun toisella puolella on asuntoja.  
**RAKENNELMAT**  
Mainostomin suurin sallittu korkeus on 30 metriä.  
Kortteleihin 89 ja 101 tulee rakentaa kiinteistömuuntamot. Muuntamo tulee sijoittaa osaksi rakennuksia tai rakennelmia alueen sähköjakeluverkonhaltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamo on voitava rakentaa korttelin ensimmäisessä rakennusvaiheessa.  
**TONTTIJAKOMERKINNÄT:**