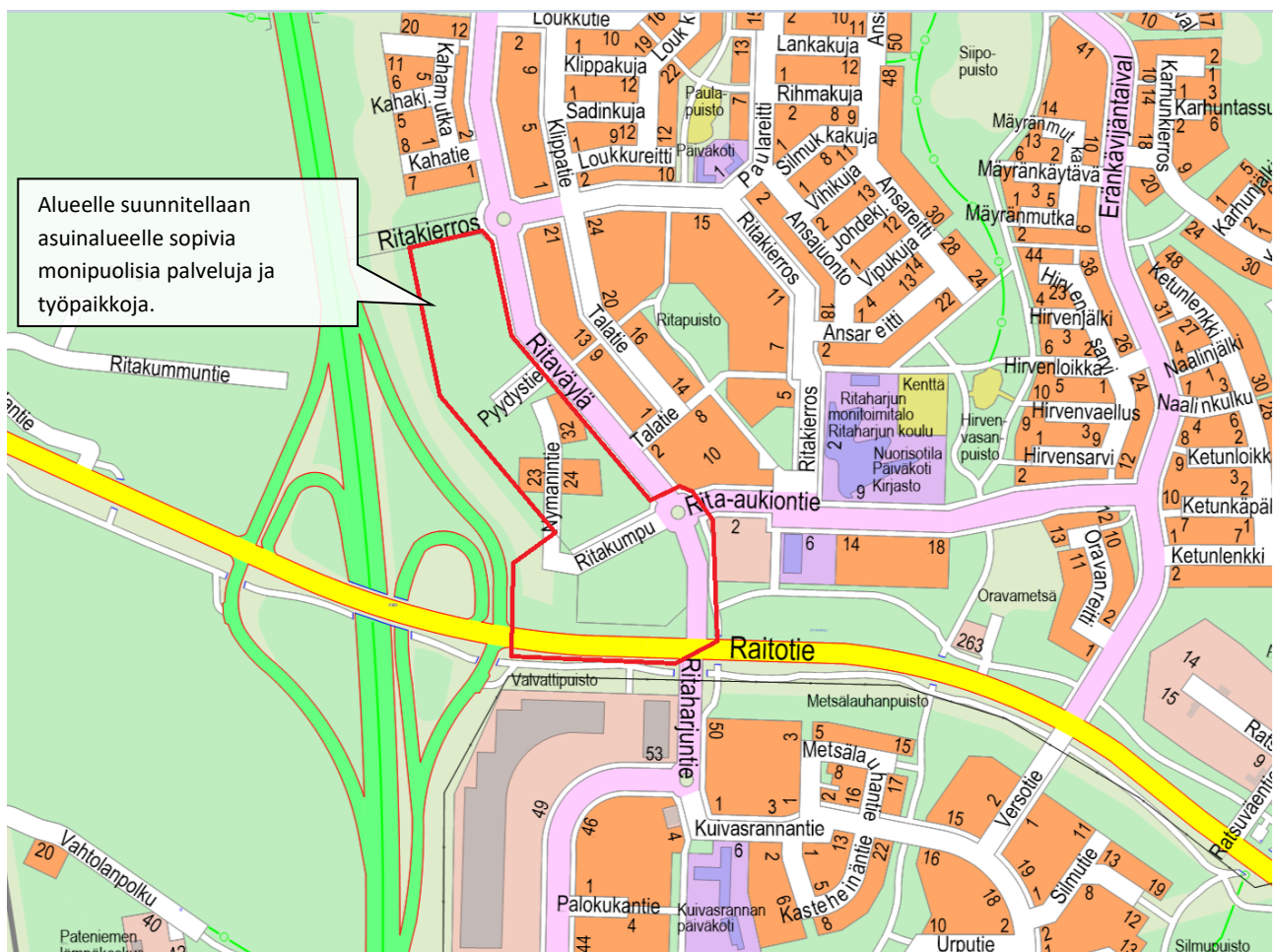


## Ritaharjun korttelit 100 ja 101

### 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

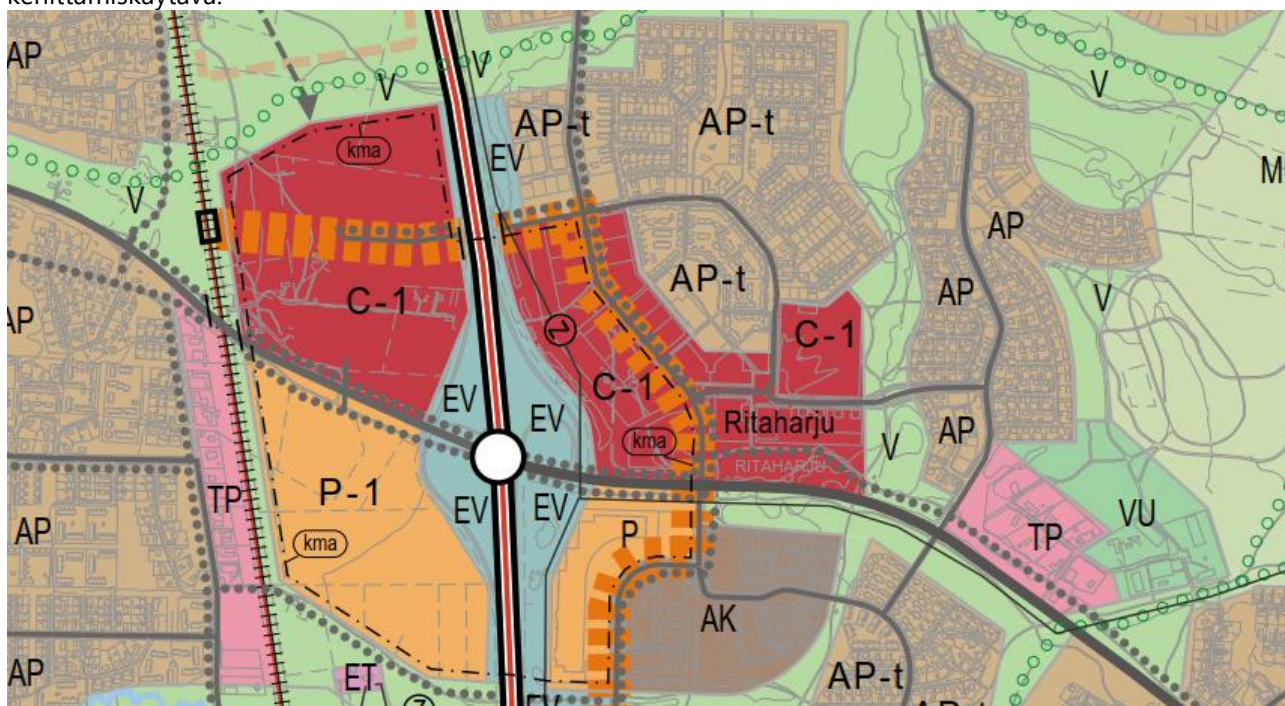
Suunnittelussa noudatetaan valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, etenkin tavoitetta 1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen. Edistetään monikeskuksista ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Vahvistetaan yhdyskuntarakenteen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

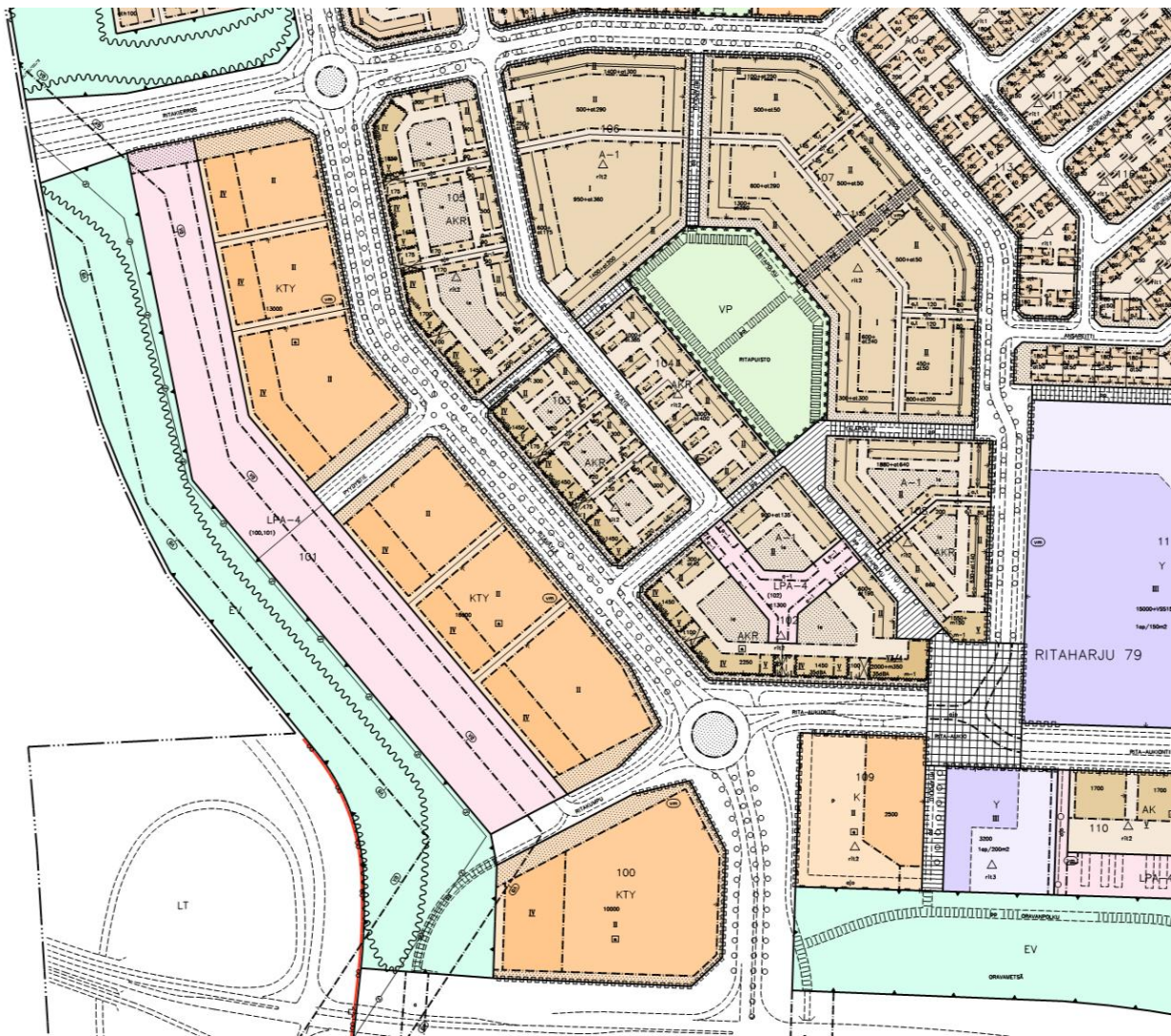
### Uuden Oulun yleiskaava

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.



## SUUNNITTELUN 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 asukas yhdistys ry</li> <li>• Pohjois-Pohjanmaan museo</li> <li>• Oulun yrittäjät</li> <li>• Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät</li> <li>• Kempeleen kunta</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 71 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  
(käyntiosoite: Solistinkatu 2, Oulu)