



44 §

**Asemakaavan ja tonttijaon muutokset 564-2373, Ritaharjun kaupunginosa (Ritakumpu ja Pyydystie)**

**Dno**

OUKA/4353/10.02.03/2018

**Valmistelijat/  
Lisätietojen  
antaja**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ kaavoitus, kaavoitusarkkitehti  
Sisko Repola, p. 044 7030530

**Päätöshistoria**

Yhdyskuntalautakunta 5.6.2018 § 262, osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Yhdyskuntalautakunta 14.1.2020 § 10, asemakaavaluonnos  
Yhdyskuntalautakunta 14.4.2020 § 193, asemakaavaehdotus  
Kaupunginhallitus 25.5.2020 § 138

**Kaupunginhallituksen  
käsittely**

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos koskee kaupungin omistamia Ritaharjun keskuksen toimitilakorttelia 100 ja toimitilakorttelin 101 eteläosan tontteja 6,7,8 ja 10, joista muodostuu uusi kortteli 89. Asemakaavan tavoitteena on muuttaa toimitilakorttelit paremmin kysyntää vastaaviksi ja monipuolistaa Ritaharjun keskuksen palveluita. Asemakaavaa on laadittu syksyllä 2018 alueen toimijoiksi valittujen yhteistyökumppanien kanssa. Yhdyskuntalautakunta on tehnyt päätökset toimijoiden suunnitteluvarausten sijoittumisesta 14.2.2020. Asemakaavan muutosalueita on luonnoksen jälkeen rajattu koskemaan vain niitä korttelialueita, joihin on olemassa suunnitteluvaraus. Korttelin 101 pohjoisosa rajattiin pois asemakaavaehdotuksesta. Asemakaavaehdotukseen ei tehty muutoksia nähtävillä olon jälkeen.

**Esittelyteksti**

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 17.4.2020 - 18.5.2020 ja siitä jätettiin kaksi lausuntoa eikä yhtään muistutusta. Lausunnoissa ei esitetty kaavasta huomautettavaa. Yhdyskuntalautakunta on päätöksessään 14.4.2020 § 193 esittänyt kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle asemakaavaehdotuksen hyväksymistä, mikäli kaavaehdotuksesta ei nähtävillä olon aikana jätetä muistutuksia tai kaava-asiakirjojen muuttamista edellyttäviä lausuntoja.



### Asemakaavan muutos 7.4.2020

Alueen yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelyt pysyvät pääosin nykyisen asemakaavan mukaisina. Kortteli 100 on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikköjen alueeksi, jonka rakennusoikeus on 6000 kerrosalaneliometriä. Kortteli 89 on liikerakennusten korttelialue, jonka rakennusoikeus on 9200 kerrosalaneliometriä. Korttelin 89 rakennukset ja aukiot sekä leveähkö istutettava alue rajaavat Ritaväylän katutilaa.

Kortteleihin ajetaan kokoojkatu Ritaväylältä tonttikatujen Ritakumpu ja Pyydystie kautta. Katujen varsilla on pyöräily- ja jalankulkuväylät. Uutena pyöräily- ja jalankulkuyhteytenä on esitetty korttelista 100 yhteys länteen päin. Korttelissa 89 autojen pysäköinti sijoittuu Ritaväylältä katsoen rakennusten taakse korttelien länsiosaan. Korttelin 100 pysäköinti sijoittuu tontin pohjoisosaan.

Asemakaavaa varten on laadittu luonto- ja maisemaselvitys, sulfidimaaselvitys, hulevesiselvitys sekä kaupallinen tarkastelu. Alueelta ei löytynyt arvokkaita luontokohteita. Sulfidimaaselvityksen tuloksia voidaan käyttää alueen jatkosuunnittelussa ja hulevesiselvityksen perusteella on annettu kaavamääräyksiä koskien hulevesien käsittelyä.

Asemakaavan vaikutuksia on arvioitu asemakaavaselostuksen kohdassa 5.4. mm. ihmisten elinympäristöön, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja kauppaan. Asemakaavalla kehitetään Ritaharjun jalankulun ja pyöräilyn ympäristöjä ja mahdollistetaan liikuntapalvelujen rakentaminen. Kortteleihin ei juuri jää luonnonympäristöä. Asemakaavan muutos vahvistaa Oulun yleiskaavan mukaisen aluekeskuksen kehittymistä sekä lisää ja monipuolistaa Ritaharjun ja muiden kaupungin pohjoisosan suuralueiden kaupallista tarjontaa ja palveluja.

Sitova tonttijako osoitetaan kaavassa kortteleihin 89 ja 100.

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Esittelijä  
Kaupunginjohtaja Päivi Laajala

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 7.4.2020 päivätty asemakaava ja 7.4.2020 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.



Päätös  
Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Liitteet**

564-2373 (Ritakumpu ja Pyydystie) Asemakaavan selostus  
liitteineen 7.4.2020, hyväksyttäväksi  
564-2373 (Ritakumpu ja Pyydystie) Asemakaavakartta 7.4.2020,  
hyväksyttäväksi

**Oheismateriaali**

-

**Kaupungin-  
hallituksen  
päätösehdotus**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 7.4.2020 päivätyn asemakaavan ja  
7.4.2020 päivätyn tonttijaon muutoksen.

**Päätös**

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

**Valitusoikeus**

Päätökseen saa hakea muutosta:

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

**Valitusaika**

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

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

**Valitusperusteet**

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

**Valitusviranomainen**

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

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

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

**Valituksen muoto ja sisältö**

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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

**Oikeudenkäyntimaksu**

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

**Pöytäkirja**

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

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

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on **18.6.2020** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty 18.6.2020.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 18.6.2020.