

# Ritaharjuntie, Linnanmaan kaupunginosan korttelit 60 ja 61, osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## Tiedoksi osallisille

Linnanmaan kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos, joka koskee kortteleita 60 ja 61, Ritaharjuntien katualuetta sekä osia kortteleihin rajoittuvista suojaviher- ja virkistysalueista. Tavoitteena on mahdollistaa tuotekehitys- ja tuotantotiloja käsittävän toimitilan sijoittaminen alueelle. Kaavaprosessin aikana selvitetään mahdollisuudet muuttaa osittain Ritaharjuntien linjausta niin, että sen liikenteellinen toimivuus ja sijainti rakentamisalueeseen nähden paranevat. Asemakaavanmuutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2021 aikana.



*Kuva 1 Kartalle on rajattuna alue, jolle asemakaavan muutosta suunnitellaan*

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

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

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

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

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2487**

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

## Suunnittelualue ja kaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee Linnanmaan kaupunginosan kortteleita 60 ja 61, niiden välissä olevaa Ritaharjuntien katualuetta sekä osia kortteleihin rajoittuvista suojaviher- ja virkistysalueista.

Suunnittelualueelle on tehty suunnitteluvaraus Nokia Solutions and Networks Asset Management Oy:lle ja Nokia on hakenut suunnitteluvarausalueelle asemakaavan muutosta.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa kaavaa siten, että korttelialueet soveltuisivat muodoltaan ja kooltaan nykyistä paremmin Nokian uusien toimisto-, tuotekehitys- ja tuotantotilojen rakentamiseen. Kaavanmuutoksessa tutkitaan Ritaharjuntielle uutta linjausta siten, että toimitilakorttelialueiden kokoa voidaan kasvattaa ja samalla parantaa myös risteysalueen toimivuutta. Suunnittelualueen itäpuolella kulkeva ulkoilureitti säilyy pääosin ennallaan, Tietolinja -kadun reunassa reitin linjausta muutetaan tarvittaessa niin, että yhteys reitille voidaan järjestää risteysalueen muutoksista huolimatta.

Kaavamuutoksen pohjaksi laaditaan tontinkäyttösuunnitelmat, kadun ja reittien yleissuunnitelmat sekä tarvittavat selvitykset alueen lähtökohdista.

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen toimivuuteen ja turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset.

Suunnittelualueelle on laadittu Linnanmaan – Kajonharjun kaavarunkotyön yhteydessä selvityksiä, joita voidaan hyödyntää kaavaprosessissa. Lisäksi laaditaan tarkentavia selvityksiä esim. liikenteen, liikennemelun, maaperän ja hulevesien käsittelyn suhteen Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## Suunnittelun lähtökohdat

Korttelialueet ja niitä ympäröivät katu- ja virkistysalueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta korttelin 60 tonttia 1, jossa sijaitsevat Bittium Oy:n toimitilat.

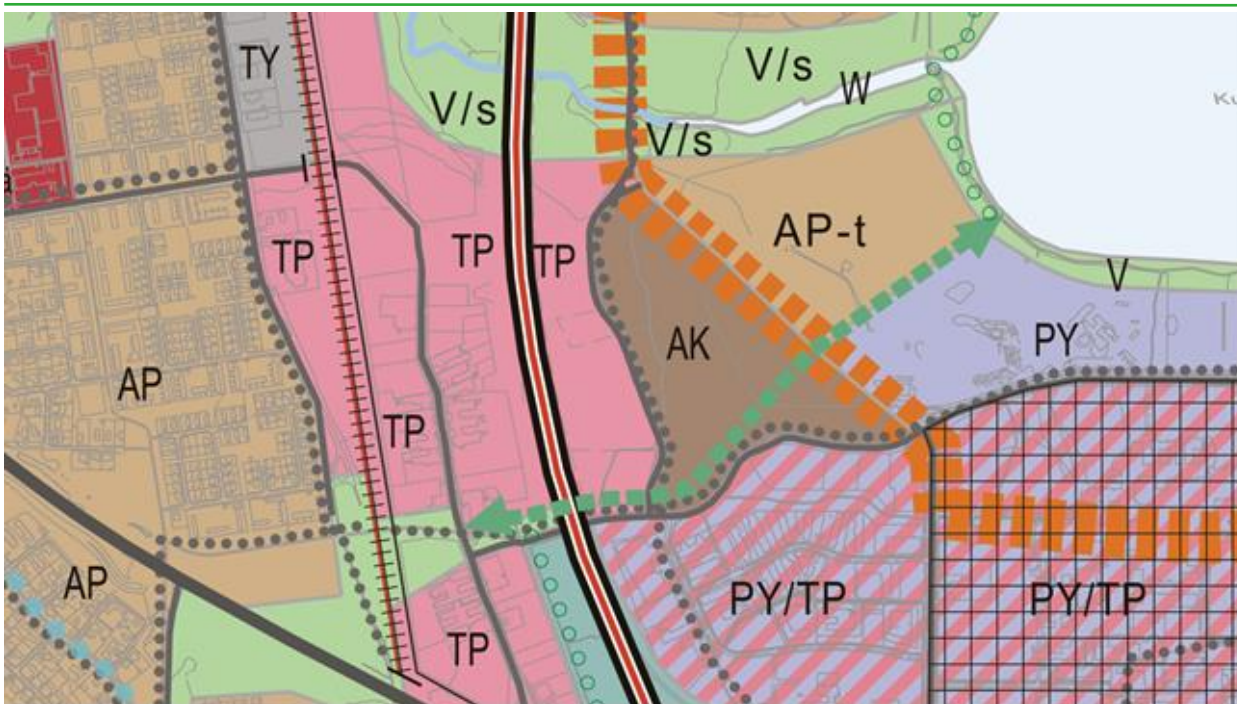
## Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

### Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualueen länsipuoli on osoitettu työpaikka-alueeksi TP, alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.

Itäosa suunnittelualueesta on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi, Alueelle saa sijoittaa myös pientaloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työpaikkatoimintoja.

Suunnittelualueen itäpuolelle on merkitty tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä ja Tietolinja -kadun varteen on merkitty viheryhteystarve.



- TP** TYÖPAIKKA-ALUE.  
 Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, palveluille ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristöön merkittävää melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Vähäinen asuminen on alueella sallittua. Asemakaavoituksella tulee edistää hyvän kaupunkikuvan ja viihtyisän ympäristön muodostumista.
  
- AK** KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.  
 Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
  
- KAUPUNKIRAITIOTIEN KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ.**  
 Merkinnällä on osoitettu tavoitteellisen kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävä, jonka varrella maankäyttöä tulee tiivistää ja monipuolistaa niin, että tuetaan kaupunkiraitiotien toteuttamismahdollisuuksia. Kaupunkiraitiotien linjaus on ohjeellinen ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa.
  
- VIHERYHTEYSTARVE.**  
 Merkinnällä osoitetun viheryhteyden tarkempi sijainti ratkaistaan asemakaavalla.

Kuva 2 Ote Uuden Oulun yleiskaavasta

### Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 564-1863, joka on tullut voimaan 28.7.2006. Asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, korttelit 60 ja 61 on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueiksi KTY-3, alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

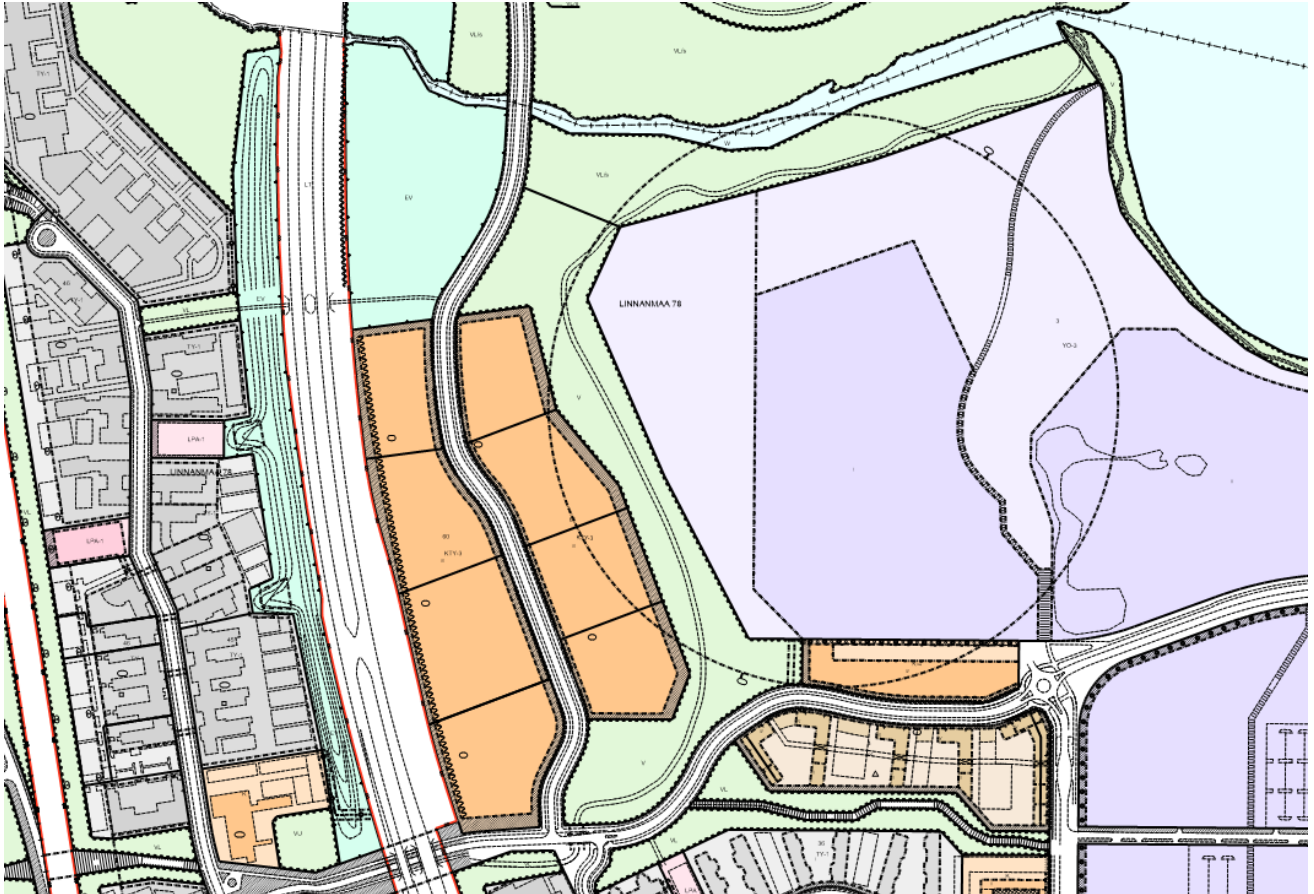
Rakennusoikeutta on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0,60$  korttelille 60 ja korttelissa 61 tehokkuuslukuna on käytetty  $e=0,55$ . Molemmissa kortteleissa saa rakentaa enintään nelikerroksisia toimitilarakennuksia. Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi 1 ap/ 85 kerrosneliömetriä.

Voimassa olevassa asemakaavassa on teoreettisen tulvahuipun takia lattiatasoinen matalin korkeusasema merkitty olevan vähintään +13.5 m. (NN)

Asemakaavassa on myös melumerkintä, joka koskee korttelia 60; Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

Korttelialueiden pohjoispuolella oleva alue on merkitty suojaviheralueeksi (EV). Pohjantien ja Kuivasojan kulmaan jäävä alue on voimassa olevan asemakaavan mukaan osoitettu suojaviheralueeksi, koska alueella liikenteen melutaso ylittää virkistysalueilla asetetun maksimitason. Suojaviheralue rajoittuu pohjoisessa Kuivasojaan.

Suunnittelualan eteläosassa on virkistysaluetta (V) korttelialueiden ja Tietolinja -kadun välissä. Virkistysalue ja sillä kulkeva ulkoilureitti jatkuvat suunnittelualan sivuitse pohjoiseen.



*Kuva 3 Ote voimassa olevasta asemakaavasta*

## Osallistuminen

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

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/10611/2020.**

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

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

## Osalliset

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

- Rakennusvalvonta
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Business Oulu
- Oulun Energia
- Oulun Vesi
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Ritaharjun asukasyhdistys ry
- Kuivasjärven pienkiinteistöyhdistys (Kuivasjärven Seutu)
- Alueellinen lasten ja nuorten osallisuusryhmä POF, Pohjoisen Oulun Fiksut
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry

## Miten kaavatyö etenee?

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

### Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään suunnitelmien valmistuttua nähtävillä neljän viikon ajan. Nähtävilläolon 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.

### Ehdotusvaihe

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

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

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

### Hyväksymisvaihe

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

## Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Anne Olsbo | puh. 0447032439

Kaavoitusarkkitehti Sisko Repola | puh. 0447030530

Kaavavalmistelijä Anita Koivikko | puh. 044 499 3352

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

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