



Asemakaavan selostus

Luonnos 27.11.2025

27.11.2025 päivättyyn Oulun kaupungin Ritaharjun (79) kaupunginosan korttelia 30 koskevaan asemakaavaan

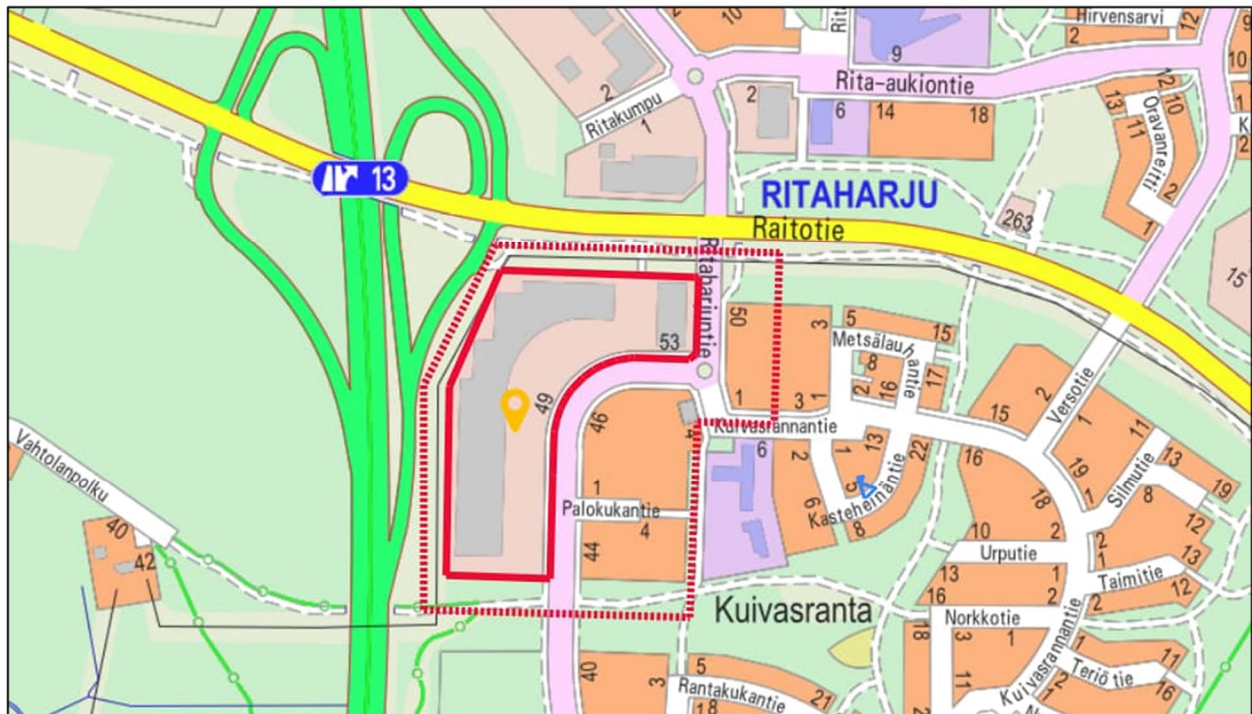
Ritaharjuntie 49

IDEAPARK

Kaavatunnus 564-2624

Diaarinumero OUKA/7613/2025

Selostus päivitetty xx.xx.2026



Kuva 1 Opaskarttaote asemakaavan muutosalueesta.

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2.	Tiivistelmä.....	4
2.1	Asemakaavan sisältö.....	4
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.3	Asemakaavan toteutus	4
3.	Lähtökohdat	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	6
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	10
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.5	Asemakaavaratkaisu ja vaikutukset	16
5.	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	18
5.2	Kaavan vaikutukset.....	20
5.3	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	23
6.	Asemakaavan toteutus	25
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	25
6.2	Toteutuksen seuranta.....	25

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava/ Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Ritaharjun (79) kaupunginosan korttelia 30. Asemakaavan muutosalueella on voimassa sitova tonttijako.

Kaavan nimi: Ritaharjuntie 49, Ideapark

Kaavatunnus: 564-2624

Kaavan laatija: Katri Durchman
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta
ilmoitettu: Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 29.8.2025

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan
muutoksen __.__.2020
Asemakaava on tullut voimaan __.__.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Oulun kaupungin Ritaharjun kaupunginosassa noin 10 kilometrin päässä Oulun keskustasta pohjoiseen. Suunnittelualue sijaitsee Kuivasrannan asuinalueen luoteiskulmassa ja se rajautuu lännessä Pohjantiehen, pohjoisessa Raitotiehen, idässä Ritaharjuntiehen ja asuinalueeseen ja etelässä Palokukanpuistoon.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

Liite 4. Viitesuunnitelmat

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kaupunkistrategia Oulu 2030, Oulun kaupunginvaltuusto, 31.1.2022 3 §
- Uuden Oulun yleiskaava, Oulun kaupunginvaltuusto, 18.4.2016 25 §
- Viherrakenneselvitys ja -yleissuunnitelma VISU, 2024-2025

- Oulun maankäytön toteuttamisohjelma (MATO) 2022–2026, Oulun kaupunki, helmikuu 2022
- Oulun keskeisen kaupunkialueen kaupallinen selvitys, FCG 5.12.2023
- Ritaportin kaupallinen potentiaali, WSP, 4.6.2021

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Voimassaolevassa asemakaavassa kortteli on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 30 käyttötarkoituksen muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa yleiskaavan mukaisesti enintään 2000 kem² suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän. Samalla korttelia koskevat ajoyhteys merkinnät sekä tonttiliittymien sijainnit päivitetään toteutuneen mukaisiksi. Lisäksi tarkistetaan rakentumatta jääneen väestönsuojan rakentamisen tarve. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on ollut Uuden Oulun yleiskaava.

Voimassaoleva asemakaava on lähes kokonaisuudessaan toteutunut, lukuun ottamatta korttelissa sijaitsevaa alueellista väestönsuojaa.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin yksi lausunto.

Asemakaavan valmisteluaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

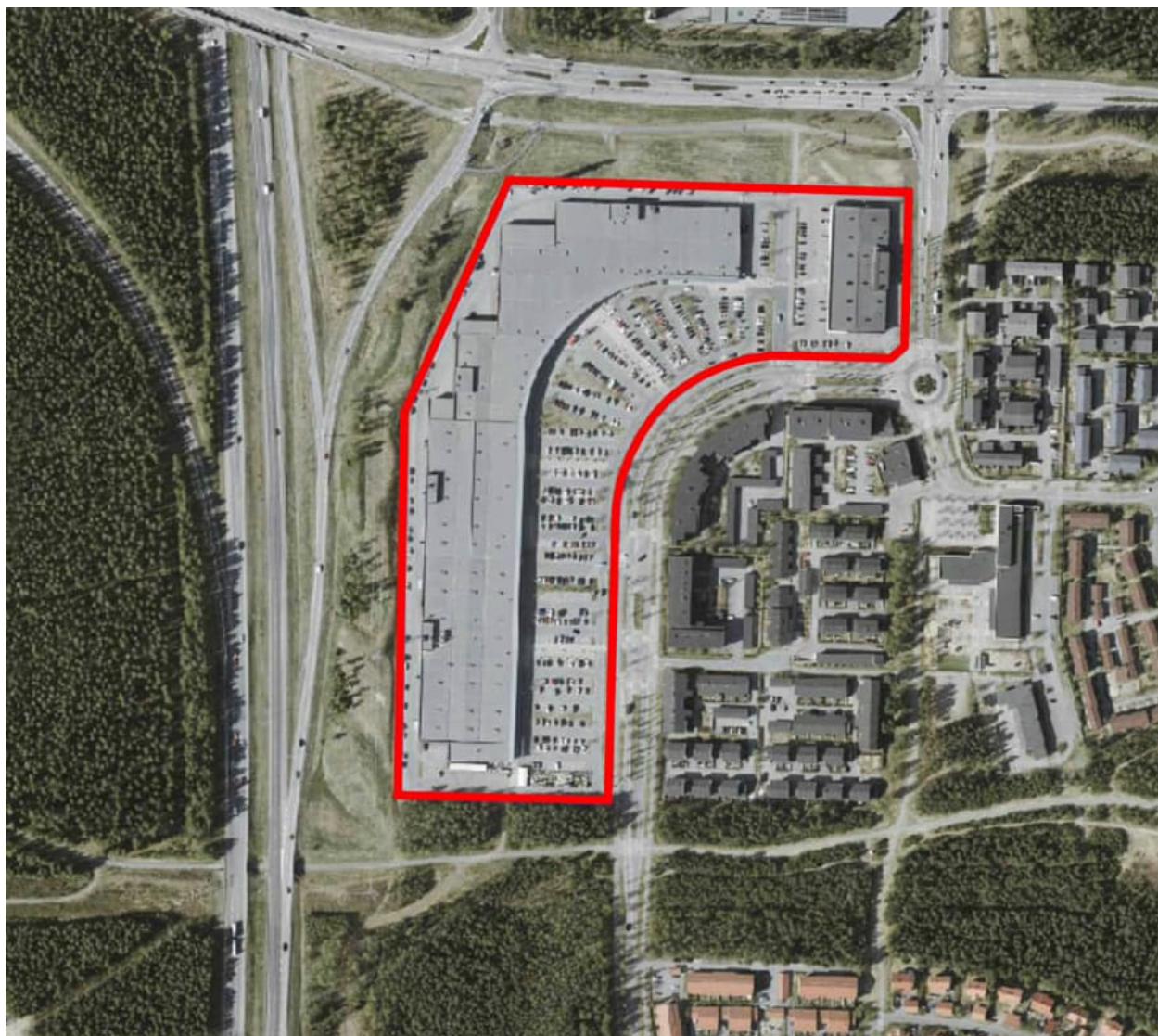
3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Asemakaavan muutosta varten on laadittu liikenne- ja hulevesiselvitykset.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalueena on Ritaharjun kaupunginosan (79) kortteli 30. Korttelin 30 pinta-ala 75 374 m² ja se muodostaa kolme tonttia nrot 1, 6 ja 7. Tontilla nro 7 sijaitsee Ideapark ostoskeskus, tontille nro 1 sijoittuvat Stadium Outlet sekä Liikuntakeskus Fun. Tontti nro 6 on varattu väestön-suojan rakentamiselle, mikä ei ole toteutunut. Alueen lähiympäristössä, Ritaharjuntien varrella on asuinpienalojen korttelialueita.



Kuva 2. Ilmakuva kaavamuutosalueesta vuodelta 2024.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu pääväylien läheisyyteen ja liittyy taajaman kaupalliseen vyöhykkeeseen.

Rakennukset ovat pääosin yksikerroksisia, suuria vähittäiskaupan ja palveluiden tiloja. Alue rajautuu viheralueisiin ja pientalovaltaisiin asuinalueisiin.

Asuminen

Lähialueen pientaloasuminen säilyy rauhallisena rakennusten sijoittelun ja viherkaistaleiden ansiosta. Suurten rakennusten ja pysäköintialueiden mittakaava ei merkittävästi häiritse ympäristöä.

Palvelut

Ideapark tarjoaa monipuoliset vähittäiskaupan ja palveluiden tilat. Lähialueen muut kaupalliset ja julkiset palvelut täydentävät palveluverkkoa, mikä parantaa alueen vetovoimaa. Ostoskeskuksen lähistöllä on myös kuntosalipalveluita sekä Kuivasrannan päiväkotia.

Liikenne

Alue on ensisijaisesti autoliikenteen palvelualue, mutta joukkoliikenteen pysäkit ovat kohtuullisen etäisyyden päässä. Pysäköinti on rakennusten läheisyydessä, ja jalankululle sekä pyöräilylle on järjestetty selkeät väylät.

3.1.3 Maanomistus

Alue on Oulun kaupungin omistama.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

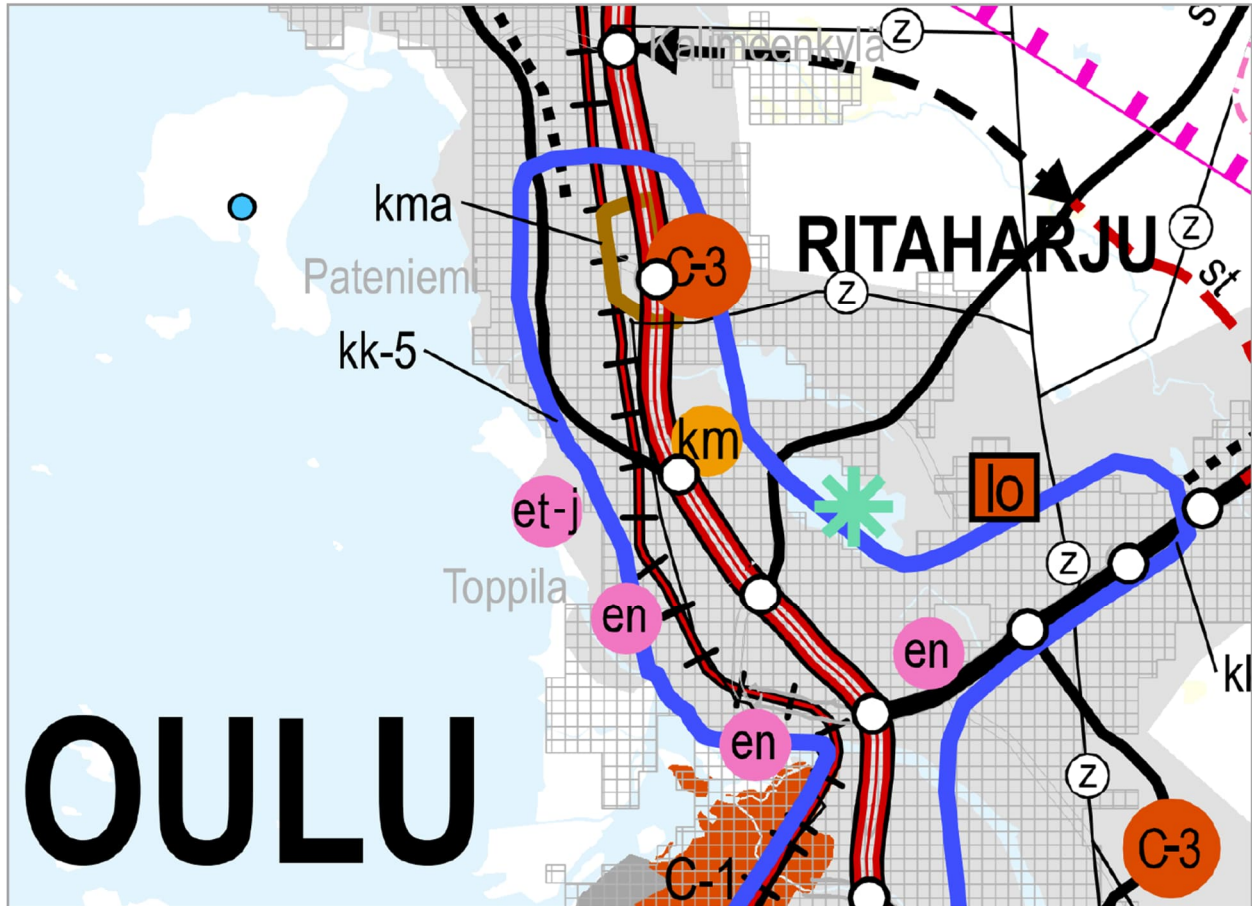
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Päivittäistavarakaupan sijoittuminen nykyiseen rakennukseen tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita (VAT) erityisesti seuraavilla tavoilla:

- Taajamien ja yhdyskuntarakenteen eheyttäminen: Kaava hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa, eikä laajenna rakentamista uusille alueille, mikä tukee yhdyskuntarakenteen tiivistämistä ja eheyttämistä.
- Palvelurakenteen järjestäminen: Kaavaratkaisu parantaa alueen palvelujen saavutettavuutta Ritaharjun ja lähialueiden asukkaille, mikä vastaa valtakunnallista tavoitetta palveluverkon toimivuuden turvaamisesta.
- Kestävän liikkumisen edistäminen: Kohde on saavutettavissa kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä, mikä tukee valtakunnallista tavoitetta joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edistämisestä taajamissa.
- Alueiden käyttötarkoituksen tehokas hyödyntäminen: Kaava edistää olemassa olevan rakennuskannan monipuolista käyttöä ja vähentää tarvetta maa-alueiden lisääntyvälle rakentamiselle.

Kaavamuutos tukee siten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista eheyttämällä yhdyskuntarakennetta, parantamalla palvelujen saavutettavuutta ja edistämällä kestävästä liikunnasta, samalla kun ympäristö- ja liikennevaikutukset pidetään vähäisinä.

3.2.2 Maakuntakaava



Kuva 3. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa (mvk 11.6.2018) alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi sekä Oulun kaupunkiseudun aluekeskuksen keskustatoimintojen alueeksi, jolloin alueelle sijoittuu keskustahakuisia palveluja ja asumista. Alueen vierestä kulkeva Pohjantie on merkitty merkittävästi parannettavaksi moottoritie- tai moottoriliikennetieksi. Alueen luoteiskulmaan on merkitty eritasoliittymä. Alue kuuluu Oulun seudun laatukäytävän alueelle.

Maakuntakaavan tavoitteiden ja Oulun seudun yhdyskuntarakenteen periaatteiden näkökulmasta kaavamuutos tukee seuraavia asioita:

- Eheä yhdyskuntarakenne: Kaava hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa, mikä tukee maakuntakaavan tavoitetta taajamien eheyttämisestä ja uusien alueiden rakentamisen tarpeen vähentämisestä. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen nykyiseen rakennukseen vahvistaa Ritaharjun palvelu- ja liiketoimintakeskittymää ilman laajaa maankäytön lisäystä.
- Palvelujen saavutettavuus: Maakuntakaavan tavoitteiden mukaisesti kaava parantaa asukkaiden arjen palveluiden saavutettavuutta lähellä asuinalueita. Palvelujen sijoittuminen lähelle taajamarakennetta vähentää liikkumistarvetta henkilöautolla ja edistää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttöä.
- Kestävä liikkuminen: Kaavamuutos tukee maakuntakaavan periaatetta kestävän liikkumisen edistämisestä taajama-alueilla. Alueelle on olemassa hyvä kevyen liikenteen

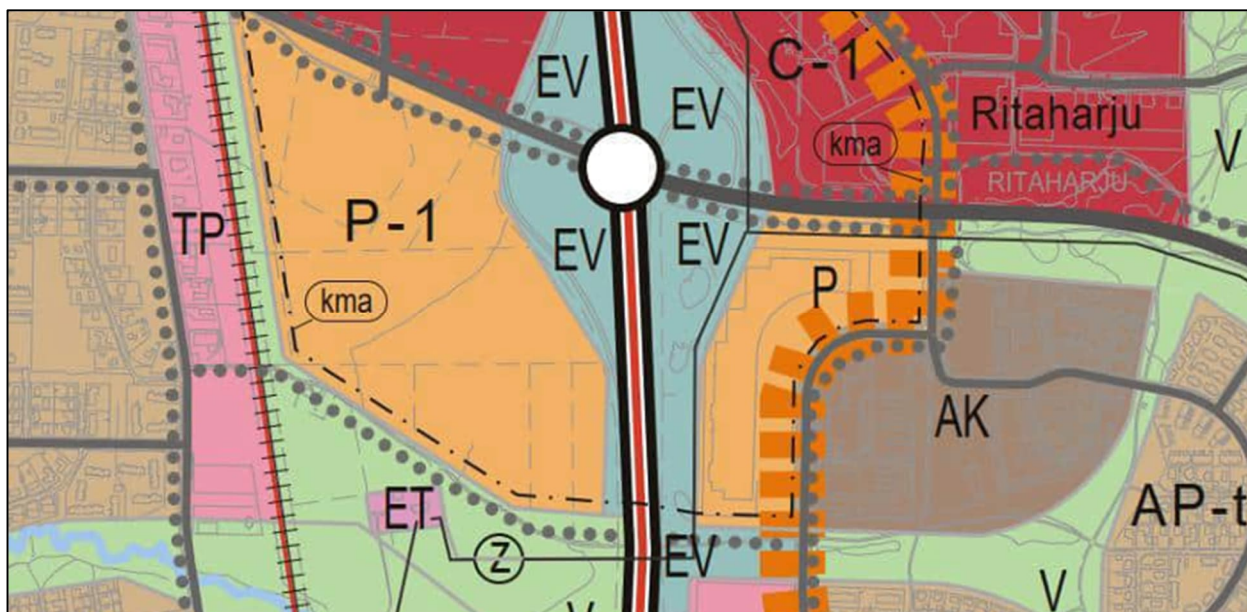
ja joukkoliikenteen verkosto, ja piha- ja huoltojärjestelyt suunnitellaan niin, että ne tukevat turvallista liikkumista.

- Alueiden monipuolinen käyttö: Kaava edistää olemassa olevan rakennuskannan tehokasta ja monipuolista käyttöä, mikä on linjassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa. Tämä vähentää tarvetta ottaa käyttöön uusia maa-alueita rakentamiseen ja edistää yhdyskuntarakenteen kestävyyttä.

Kaavamuutos on siten maakuntakaavan tavoitteiden mukainen: se vahvistaa taajamarakennetta, parantaa palvelujen saavutettavuutta ja tukee kestävästä liikkumista, samalla minimoiden vaikutukset ympäristöön ja liikenteeseen.

3.2.3 Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa alue on merkitty käyttötarkoitusmerkinnällä P: Palvelujen, hallinnon ja kaupan alue. Alue varataan hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa enintään 2000 kerrosneliömetrin suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän. Korttelin myötäisesti Ritaharjunttiellä on merkintä kaupunkiraitotien kehittämiskäytävästä.

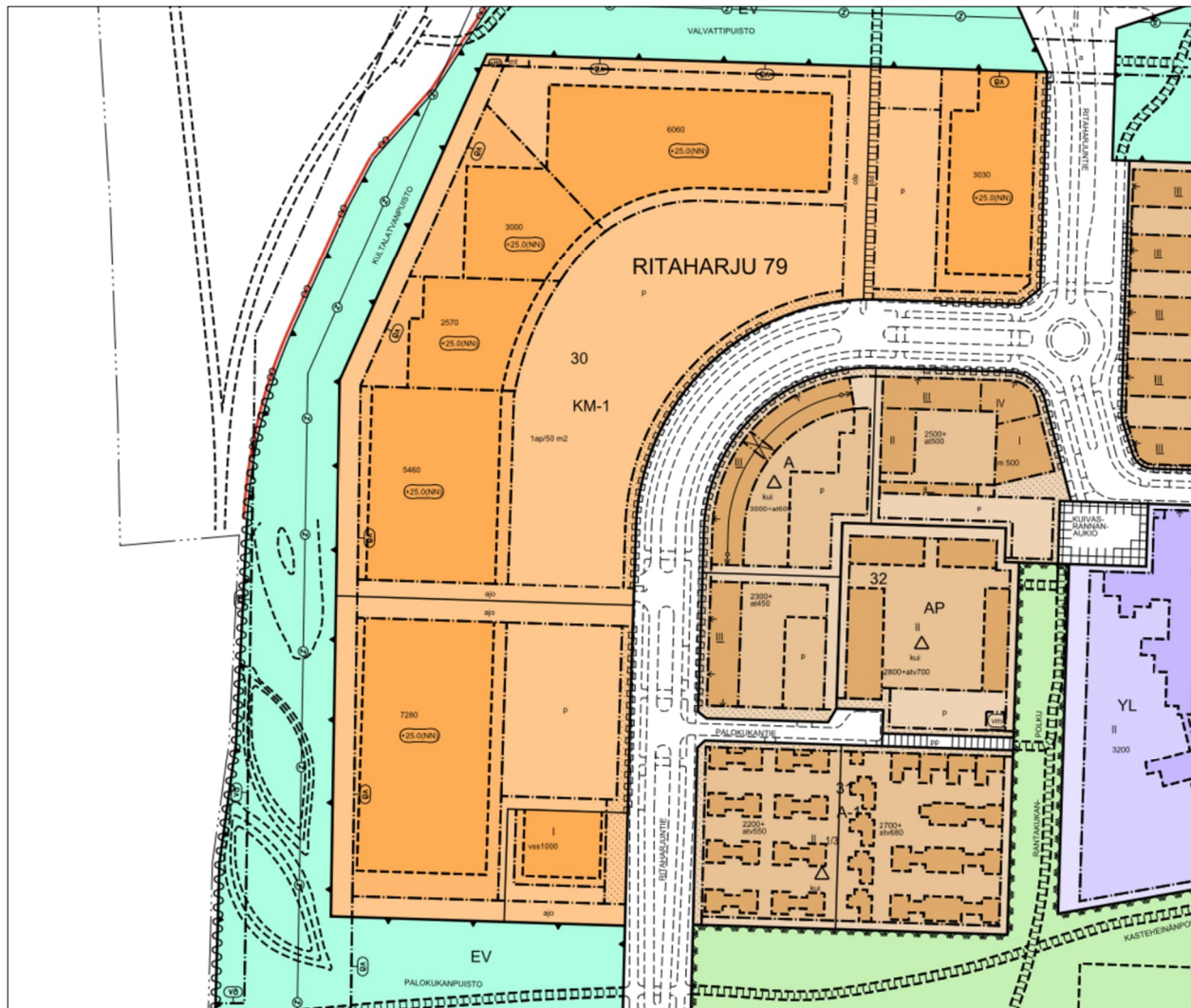


Kuva 4. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta.

3.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.5.2008 hyväksymä asemakaava (kaavatunnus 564-1970).

Suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi KM-1, jolle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Korttelia ympäröi suojaviheralue (EV) etelä, länsi ja pohjoispuolelta.



Kuva 5. Ote voimassaolevasta asemakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017 (muutos 23.3.2023).

3.2.6 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Kaavamuutosalueella on voimassa sitova tonttijako.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.20xx.

3.2.8 Suojelupäätökset

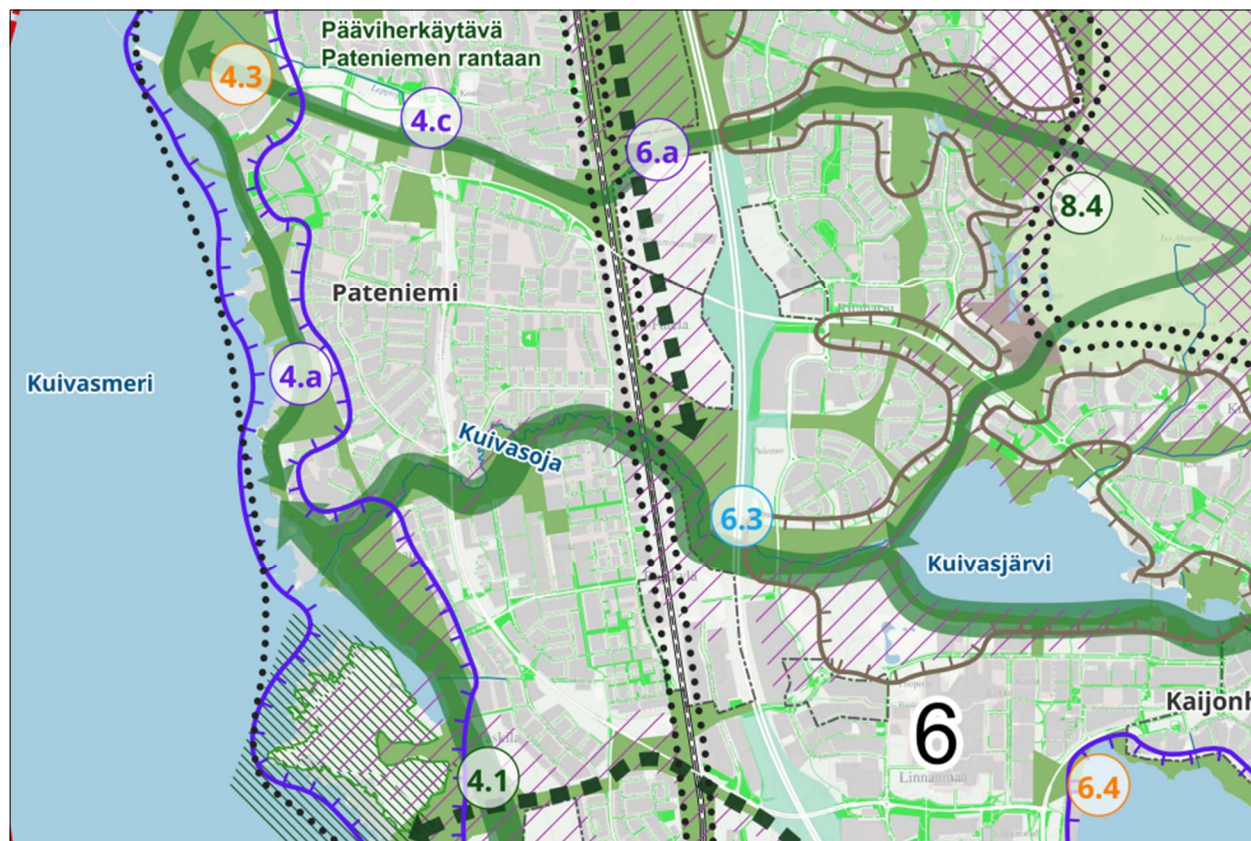
Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

3.2.9 Maankäyttösopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimuksia.

3.2.10 Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

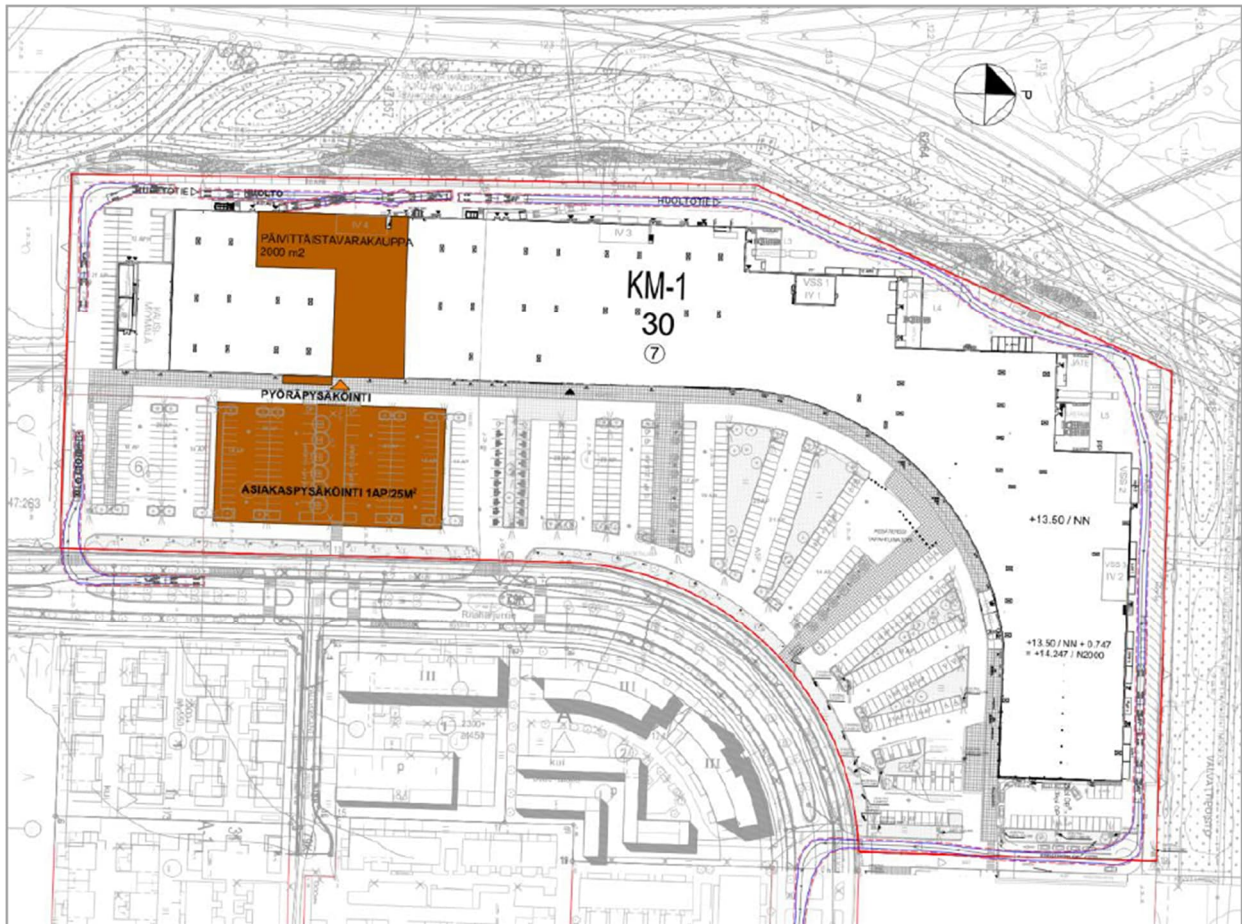
Oulun kaupungin vuosina 2024-2025 laadittu Viherrakenneselvitys ja yleissuunnitelma (VISU) sisältää päivitettyä tietoa Oulun keskeisen kaupunkialueen ekologisista verkostoista, ekosysteemi-palveluista ja virkistysmahdollisuuksista maankäytön suunnittelun tueksi. Suunnittelualue kuuluu 6. Ritaharju – Kuivasjärvi osa-alueeseen.



Kuva 6. Ote VISU -suunnitelman kartasta suositukset maankäytön suunnitteluun.

3.3 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Ritaharjuntie 49 (Ideapark Oulu) asemakaavan liikenneselvitys, A-Insinöörit Oy 29.9.2025 Suunnittelukohde sijaitsee Oulun Ritaharjussa korttelissa 30, osoitteessa Ritaharjuntie 49. Suunnittelukohde on helposti saavutettavissa moottoriajoneuvoliikenteellä. Kohteeseen saadaan sijoitettua riittävä määrä autopaikkoja huomioiden esteettömät autopaikat. Matkatuotoksen (saapuvat ja lähtevät) arvioidaan laskennallisesti olevan Ritaharjuntieellä 220 ajon/vrk, josta hankkeen autoliikenteen kasvuosuuden arvioidaan olevan noin 60 % eli noin 130 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemääräarvio Ritaharjuntieellä hankkeen valmistuttua arvioidaan olevan kadun kohdasta riippuen 2120-4620 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tällöin hankkeen autoliikenteentuotoksen arvioidaan olevan kadun tulevasta kokonaisliikenteestä noin 3-6 %. Liikennemäärän muutoksella ei katsota olevan merkitystä alueen muun liikenteen toimivuuteen.



Kuva 7. Ote ajouratarkastelusta moduuliyhdistelmällä Ritaharjuntieltä Ritaharjuntielle.

Kohde on saavutettavissa hyvin kestävin liikumistavoin (kävely, pyöräily ja joukkoliikenne). Alueelle on järjestetty kävelyn ja pyöräilyn yhteydet sekä riittävä määrä laadukasta pyöräpysäköintiä. Lähimmät linja-autopysäkit ovat saavutettavissa hyvin jalankulkijoille. Suunnittelualueen läheisyydessä lähimmät pysäkit sijaitsevat viereisellä Ritaharjuntielle n. 50 metrin kävelyetäisyydellä, Kuivasrannantiellä n. 150-220 metrin kävelyetäisyydellä sekä Pohjantien eritasoliittymän rampeilla n. 280-750 metrin kävelyetäisyydellä.

Kohteeseen saadaan järjestettyä toimivat ja turvalliset pelastustiet ensihoito- ja sammutusyksikölle. Huoltoliikenteen määrä uuden päivittäistavarakaupan osalta lisääntyy vähäisissä määrin ja sulautuu pääosin alueen nykyiseen huoltoliikenteeseen. Huoltoliikenne saadaan järjestettyä kohteessa toimivaksi ja turvalliseksi.

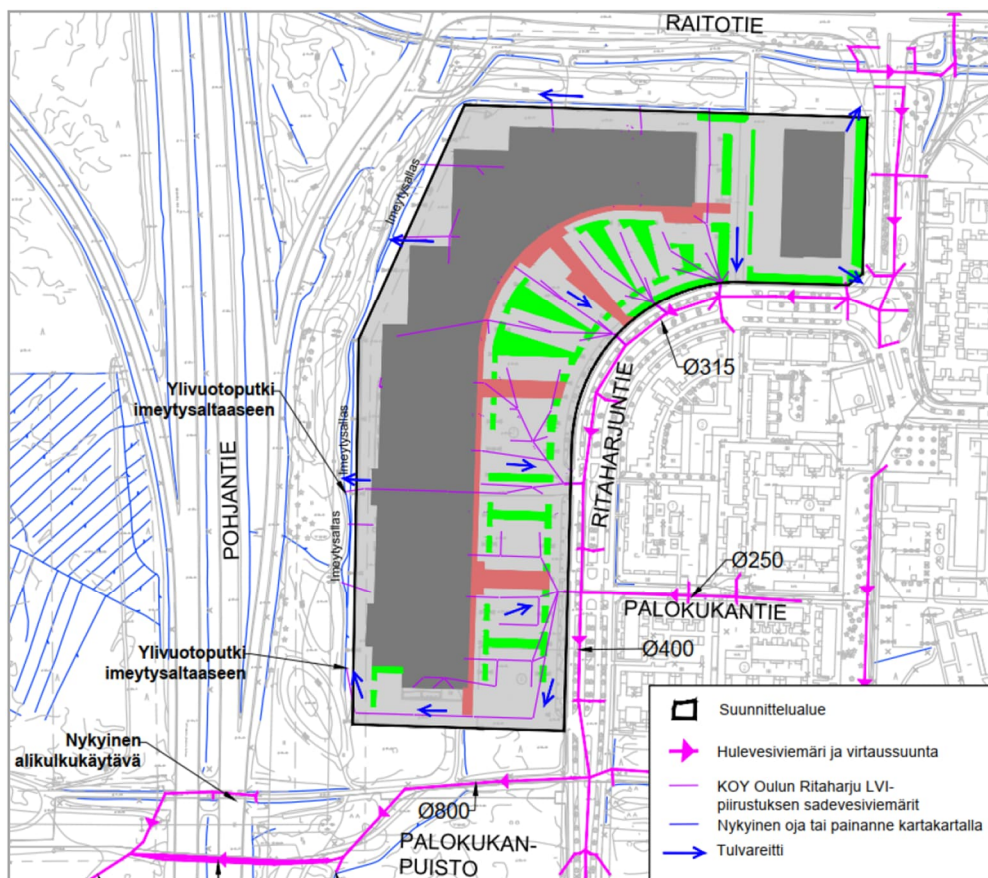
Liikenteellisiä esteitä asemakaavan muutokselle ei tässä selvityksessä ilmennyt.

Ideapark Oulu hulevesiselvitys, A-Insinöörit Oy 9/2025

Hulevesiselvitys on laadittu palvelemaan asemakaavamuutostkohdetta, joka sijaitsee Oulun Ritaharjussa korttelissa 30, osoitteessa Ritaharjuntie 49. Korttelin 30 pinta-ala on yhteensä n. 7,54 hehtaaria. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa 2000 m² päivittäistavarakaupan toteutuminen nykyisen rakennusmassan sisään. Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2026 alussa.

Selvityksessä on arvioitu alueen nykyisiä hulevesimääriä sekä tulevan tilanteen hulevesimääriä sekä tutkittu nykyisen hulevesiverkoston hyödyntämismahdollisuuksia selvitysalueella. Selvityksessä on tarkasteltu Korttelin 30 nykyinen hulevesien reitti Kuivaojaa pitkin mereen Rajakylän edustalle ja määritetty valuma-alueet. Suunnittelualueen ympäristön valuma-alue muodostuu viidestä osavaluma-alueesta. Korttelista 30 hulevedet jakautuvat näistä kolmelle osavaluma-alueelle. Suunnittelualueelta pintavaluntana hulevedet ohjautuvat useampaan suuntaan.

Korttelissa 30 on nykyisellään sadevesiviemärinti ja useita liitoksia nykyiseen hulevesiviemäriverkostoon Ritaharjuntien puolella. Hulevesiä ohjataan myös nykyisiin Pohjan-tien puoleisiin imeytyspainanteisiin. Hulevedet, jotka eivät päädy kaivoihin, imeytyvät maahan, osa valuu pintavaluntana korttelista pois.



Kuva 8. Suunnittelualueen nykyinen hulevesijärjestelmä.

Ritaharjuntien hulevesiviemäriin ohjautuu myös Ritaharjuntien itäpuolisia hulevesiä. Suunnittelualueen kaakkoisnurkalla Palokukanpuiston läheisyydessä hulevesiviemäriin yhdistyy Ritaharjuntien ja Kasteheinäpolun suunnan viemärit. Yhdistyspisteestä vesi jatkaa matkaansa viemäriin kohti länttä. Hulevedet purkautuvat hulevesiviemäreistä nykyisiin ojaverkostoihin joko Palokukanpuiston läheisyydessä tai Pohjantien länsipuolella. Hulevedet päätyvät lopulta Kuivaojaa pitkin kohti purkupistettä mereen Rajakylän edustalla.

Hulevesitulvatarkastelujen perusteella nykytilanteessa suunnittelukohteessa on nähtävissä vain pientä lammikoitumista nykyisellä pysäköintialueella. Lisäksi suunnittelukohteessa tai sen

välittömässä läheisyydessä voi näkyä pientä tulvimista pysäköintialueella tai paikoin Ritaharjuntien tiellä. Todellisuudessa tulvatilanteessa myös viemäröinti johtaa vesiä jollain aikavälillä alueelta pois. Jos Ritaharjuntien hulevesiviemärit täyttyvät nykytilanteessa, tulvavesille on suunnittelu-kohteessa järjestetty ylivuotoputket kohti Pohjantien puolella sijaitsevia imeytysaltaita. Imeytysaltaaseen kulkeutuu tulvavesiä myös Länsi-osalta ja pohjoisosalta suunnittelualuetta. Pieni osa suunnittelualueen tulvavesistä pohjoisosalla parkkialuetta voi Ritaharjuntien hulevesiviemäreiden täyttyessä ohjautua Rita-harjuntietä kohti etelää.

Selvityksessä todetaan, että suunnittelualueen hulevesien määrä ei kasva tulevassa tilanteessa mitoitussateen aikana, koska suunnittelukohteessa ei tehdä tässä vaiheessa rakenteellisia muutoksia. Mikäli suunnittelualueen pihaa muokataan, tulee alueen hulevesimäärälaskennat ja hulevesien hallintasuunnitelma päivittää. Hulevesiä tulee tällöin myös käsitellä määrällisesti ja laadullisesti ennen hulevesiverkostoon johtamista. Alueella syntyvät hulevedet on pyrittävä ensisijaisesti imeyttämään maaperään. Mikäli hulevesien imeyttäminen alueella ei ole mahdollista, tulee viivytyssuhteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus mitoittaa uutta tai uudistettavaa vettä läpäisemätöntä pintaa kohden kaavalla 1 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytyssuhteiden tulee tyhjentyä tasaisesti 12 tunnin kuluttua niiden täyttymisestä. Viivytyssuhteiden tulee varustaa ylivuotomahdollisuudella.

Mikäli pihaa muokataan, myös tulvavedet tulee johtaa hallitusti pois tontilta. Tulvareitti tulee suunnitella niin, ettei tulvavesi vahingoita reitillä mahdollisesti olevia kiinteistöjä. Lumitilojen osalta tulee huomioida, että niitä ei esitetä tulvareiteille eikä kaivojen päälle, jotta varmistetaan veden pääsy kaivoon ja kaivojen huolto myös talvella. Lisäksi tulee huomioida myös rakentamisen aikaiset työmaavedet ja niiden oikeaoppinen käsittely.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksessa suunnitellaan päivittäistavarakaupan mahdollistamista korttelialueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 19.8.2025 § 355.

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:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Ritaharjun asukasyhdistys ry

- Oulun kaupungin alueellinen yhteistoimintaryhmä <https://www.ouka.fi/yhteisotoiminta>
- POF Pohjoisen Oulun Fikset <https://www.nuortenoulu.fi/alueelliset-osallisuusryhmat/>
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun yrittäjät ry
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät ry

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 29.8 - 29.9.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi lausunto.

Lausunto 1: Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos kirjoittaa lausuntonaan 29.8.2025:

Ritaharjun kaupunginosassa, osoitteessa Ritaharjuntie 49, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 30 käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa enintään 2000 kem2 päivittäistavarakaupan myymälän. Suunnittelualueella sijaitsee ostoskeskus Ideapark, jonne päivittäistavarakaupan on tarkoitus sijoittua ja rakennusta ei laajenneta.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavan muutoksen vireilletulon aineistoihin, joista ei ole huomautettavaa.

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

Luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __. __.20__.

Asemakaavaehdotus on ollut __ julkisesti nähtävillä __. __. __.20__ alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausunnoilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Hankkeen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa yleiskaavan sallima päivittäistavarakaupan sijoittuminen korttelialueella.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaan sisällytetään velvoite laatia viherkerrointarkastelu ja toteuttaa hulevesisuunnitelma siinä vaiheessa, kun pysäköintialueen rakenteita uudistetaan.

4.5 Asemakaavaratkaisu ja vaikutukset

4.5.1 Viitesuunnitelmat

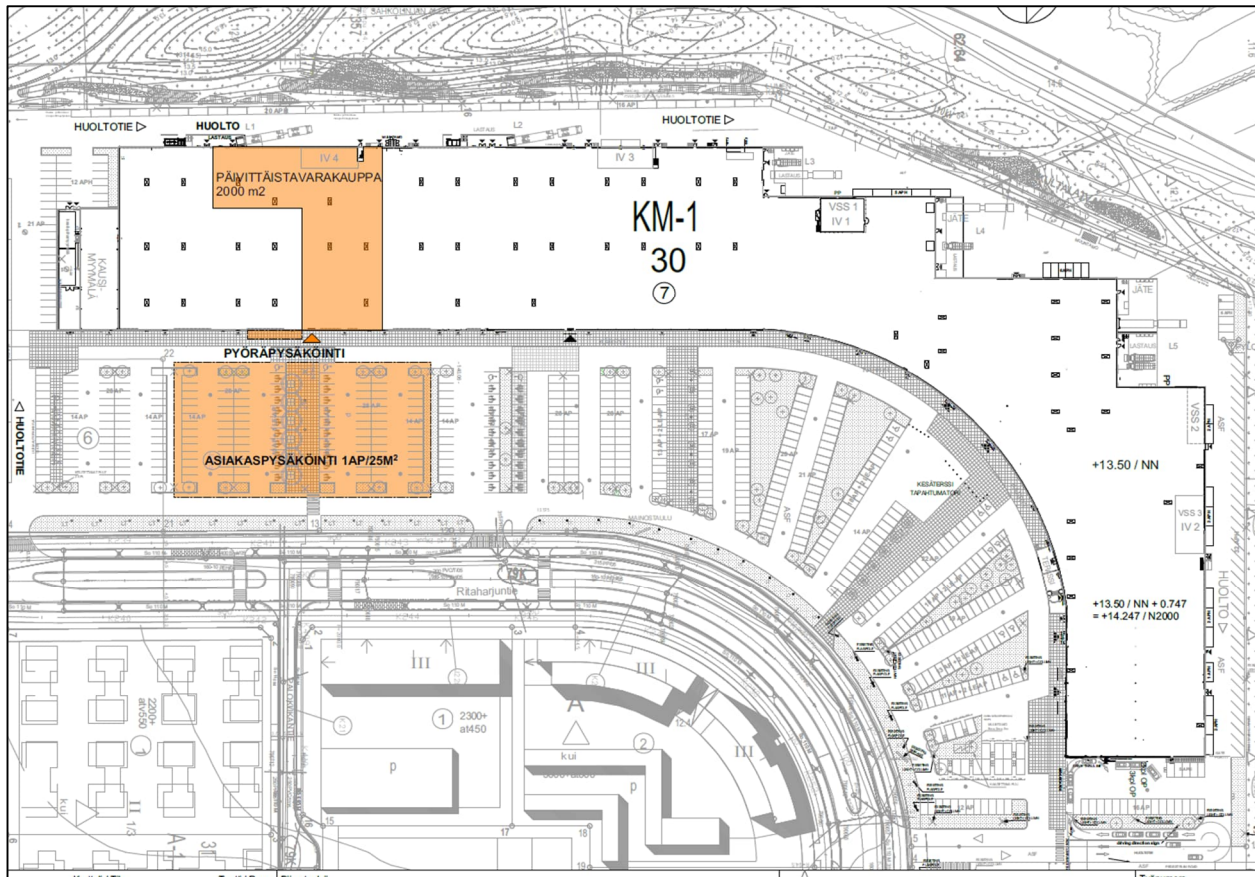
Viitesuunnitelmassa esitetyt muutokset sijoittuvat kokonaisuudessaan olemassa olevan rakennusmassan sisälle. Päivittäistavarakaupan tilat toteutetaan nykyisiin sisätiloihin, eikä rakennuksen ulkoinen koko, muoto tai arkkitehtuuri muutu. Julkisivut ja rakennuksen yleisilme säilyvät ennallaan.

Tontin pysäköinti- ja liikennejärjestelyt jäsennellään toiminnallisesti selkeämmiksi, mutta ratkaisut perustuvat nykyiseen rakenteeseen. Huoltoliikenne säilyy rakennuksen takasivulla, asiointiliikenne rakennuksen edustalla.

Viitesuunnitelma osoittaa päivittäistavarakaupalle yhden mahdollisen sijainnin rakennuksen sisällä. Kaava ei kuitenkaan sido kaupallisen tilan tarkkaa sijaintia, vaan toiminto voidaan toteuttaa rakennuksen sisätiloissa myös muulla kaavan sallimalla tavalla. Viitesuunnitelman tarkoituksena on havainnollistaa toteuttamismahdollisuuksia, ei määrittää lopullista tilajärjestelyä.



Kuva 9. Havainnekuva Ideaparkin alueesta.



Kuva 10. Päivittäistavarakaupan mahdollinen sijainti rakennuksessa.

4.5.2 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty mielipiteitä.

4.5.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

4.5.4 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 19.8.2025 § 355.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston __.20__ § __ mielipiteiden esittämistä varten nähtäville alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen __.20__ § julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan pääkäyttötarkoitus on liikerakennusten korttelialue (KM-2), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2 000 k-m² suuruista päivittäistavarakaupan myymälää.

Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 27 400 k-m² (24 370 + 3 030 k-m²), minkä lisäksi alueelle on osoitettu 1 000 k-m² väestönsuojavaraus (vss). Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeus-asema on määrätty tasolle +25,75 (N2000).

Rakennusmassa sijoittuu korttelin länsi- ja pohjoisreunalle kaarevasti, muodostaen selkeän rajauksen Pohjantien suuntaan. Ritaharjuntien ja rakennusmassan väliin sijoittuvat asiakas- ja henkilökuntapysäköintialueet. Korttelissa on hule 2 (100)12 -merkintä. Uusilta tai uudistettavilta 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. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteen tulee tyhjentyä täyttymisestään. Viivytysrakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

Alueelle on osoitettu ajo Palokujantien ja Palokujanpuiston kautta, ja kevyen liikenteen yhteydet liittyvät ympäröivään katuverkkoon sekä viereisiin puistoalueisiin. Kortteli rajautuu pohjoisessa Valvattipuistoon, etelässä Palokujanpuistoon ja idässä Ritaharjun asuntoalueeseen, mikä antaa alueelle selkeän kaupunkikuvallisen rajauksen.

Kolmiomääräys kui2 ohjaa korttelin rakentamista uudistettavilta osin.

PIHA-ALUEET

Korttelin suunnittelussa tulee edistää kaupunkimaista ilmettä sekä laadukkaan ja turvallisen jalankulku- ja pyöräily-ympäristön muodostumista. Sisääntulopihoilla tulee käyttää istutuksia ja korkeatasoisia pintamateriaaleja, kuten betonikiveystä, jalankulun ja pyöräilyn viihtyisyyden parantamiseksi. Asiakas- ja henkilökunnan pysäköinti, jalankulkualueet ja huoltoliikenne tulee jäsentää eri pintamateriaalein, istutuksin tai rakennelmin niin, että alueet erottuvat selkeästi. Suunnitelmissa tulee huomioida liikennejärjestelyjen jatkuvuus tonttirajojen yli, eikä korttelin sisäisiä tonttirajoja saa aidata. Huoltoajoreitit tulee suunnitella siten, että korttelin sisäinen liikenne on sujuvaa ja turvallista.

Laajat pysäköintikentät tulee jakaa viheristutuksin pienempiin osiin. Tonteilla tulee esittää lumitilalaskelma sekä osoittaa riittävät lumitilat, jotka eivät saa haitata hulevesien hallintaa. Mikäli alueelle tehdään tulevaisuudessa rakenteellisia muutoksia, tulee laatia viherkerroinlaskelma.

Pysäköintialueella sallitaan autopaikkojen yläpuolisia aurinkoenergian keräämiseen tarkoitettuja rakennelmia. Korttelin rakennukset ja katokset yhteenlaskettuina saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40%. Rajoitus voidaan ylittää katosten osalta, mikäli ylittyvä katosala toteutetaan kasvikattona.

PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOJÄRJESTELYT

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään:

- Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa 1/50 k-m²
- Päivittäistavarakauppa 1/50 k-m²

Esteettömiä autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi kappaletta ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

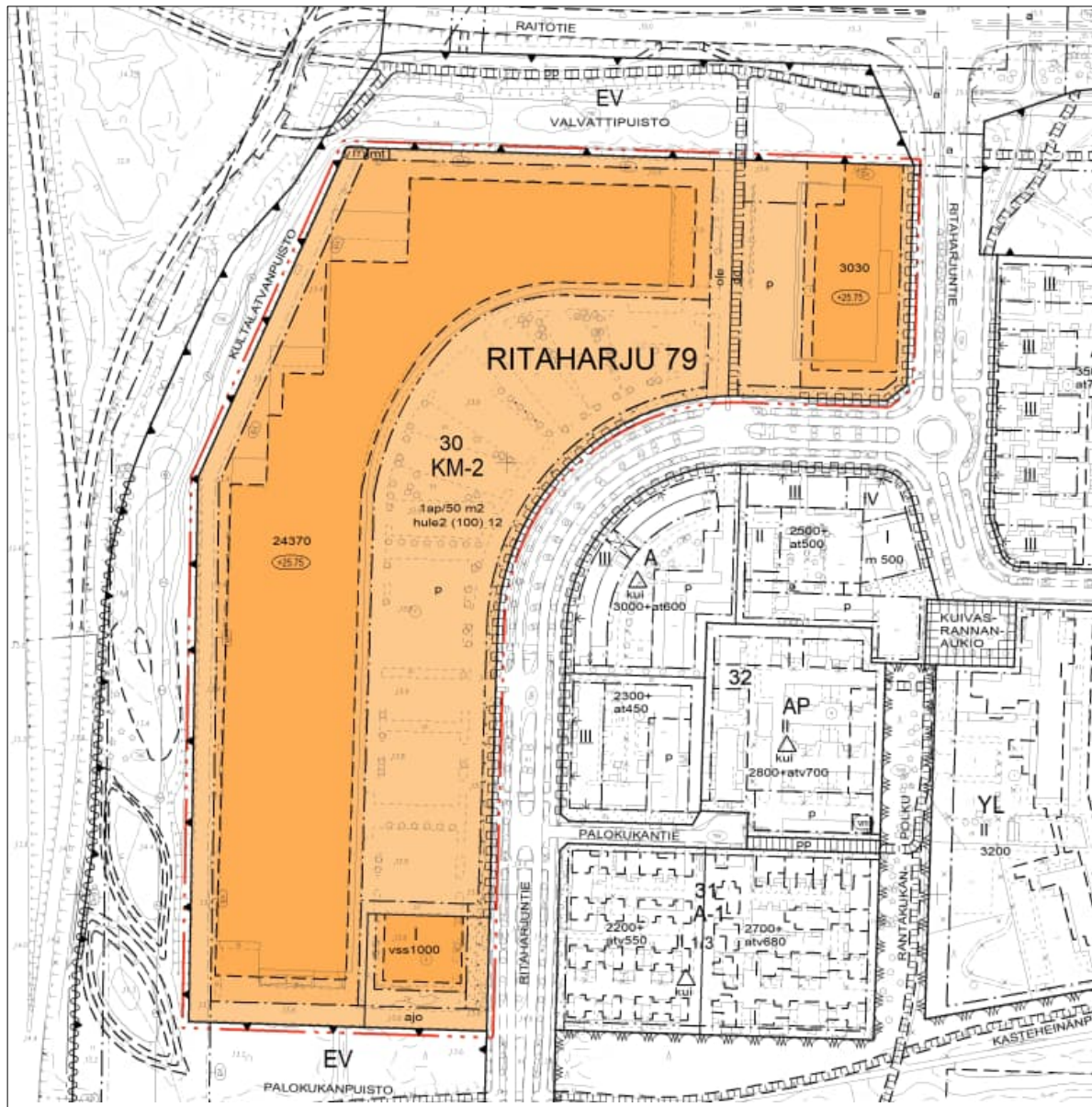
Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään:

- Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa 1/150 k-m²
- Päivittäistavarakauppa 1/100 k-m²
- Erikoispyörille tulee varata 1 pp / 1000 k-m²

Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa esteettömästi saavutettaviksi runkolukittavina, vähintään 30% sääsuojattuina ja mahdollisuuksien mukaan sisääntuloalueiden yhteyteen.

Jätteiden keruu tulee joko integroida osaksi rakennuksen massaa tai toteuttaa muutoin kaupunkikuvallisesti laadukkaana. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää erillinen suunnitelma huolto liikenteen, tavarantoiminnan ja vastaanotto paikkojen sekä jätehuollon järjestelyistä.

Aitaamaton ja kattamaton ulko varastointi on kielletty. Vähittäiskaupan tavarantoiminnan perusteltu lyhytaikainen ja rajatulla pihalla tapahtuva ulko varastointi ja kauppa on sallittu rakentamisluvassa osoitetulla alueella.



Kuva 11. Karttaote asemakaavan muutoksesta.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittumisen olemassa olevaan rakennukseen, eikä mahdollista uuden rakennusmassan toteuttamista.

Ratkaisu hyödyntää tehokkaasti nykyistä rakennuskantaa ja tukee kestävä kehityksen periaatteita, kun uusi toiminta sijoittuu olemassa olevaan rakennukseen. Toiminnan käyttötarkoituksen muutos elävöittää ympäristöä ja parantaa alueen palvelutarjontaa ilman, että kaupunkikuva tai yhdyskuntarakenteen mittakaava muuttuvat olennaisesti.

Kaavassa osoitetut muutokset huolto- ja pihajärjestelyihin parantavat alueen toiminnallisuutta ja turvallisuutta. Huoltoyhteydet järjestetään selkeästi erilleen asiakasliikenteestä, mikä vähentää risteäviä liikennevirtoja ja parantaa liikenneturvallisuutta. Piha-alueiden uudelleenjärjestelyt

mahdollistavat myös esteettömät kulkureitit, riittävät pysäköintialueet sekä laadukkaan pyöräpysäköinnin.

5.2.2 Vaikutukset liikenteen turvallisuuteen

Liikenneselvityksen perusteella liikenteellisiä esteitä asemakaavan muutokselle ei ole. Kaavaratkaisu tukee toimivaa, turvallista ja kestävästä liikennejärjestelmää, jossa eri liikkumismuodot on huomioitu tasapainoisesti. Hankkeen aiheuttama liikenteen kasvu on kokonaisuudessaan vähäinen ja hallittavissa suunnitelluilla järjestelyillä. Kaava edistää kestävästä liikkumisen periaatteita, parantaa palvelujen saavutettavuutta ja tukee Oulun kaupungin tavoitteita vähähiilisen ja liikenneturvallisen kaupunkirakenteen kehittämisessä.

5.2.3 Vaikutukset arkiliikunnan mahdollisuuksiin

Kaavaratkaisulla on myönteisiä vaikutuksia arkiliikunnan mahdollisuuksiin, mikäli jalankulun ja pyöräilyn yhteydet kaupalle ovat sujuvat, turvalliset ja esteettömät. Päivittäistavarakauppa, joka sijoittuu kävely- tai pyöräilyetäisyydelle asutuksesta, lisää mahdollisuuksia hoitaa asiointeja omin voimin ja edistää näin arkiliikuntaa.

Liikennejärjestelyjen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kevyen liikenteen väylien jatkuvuuteen, turvallisiin ylityspaikkoihin ja selkeään opastukseen. Näin varmistetaan, että päivittäisasiointi tukee liikkumista ja hyvinvointia kaikenikäisille käyttäjille.

5.2.4 Vaikutukset elinoloihin ja terveyteen

Kaavalla on vaikutusta Oulun kaupungin strategian mukaiseen liikunnallisen ja terveen elämäntavan vahvistamiseen. Kaavan mahdollistama päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle tukee terveellisiä ja aktiivisia elämäntapoja silloin, kun kauppa sijaitsee asutuksen läheisyydessä ja on saavutettavissa jalan, pyörällä tai joukkoliikenteellä.

Kaupan sijoittuminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen edistää kestävästä liikkumista ja vähentää tarvetta henkilöauton käyttöön. Lyhyet ja turvalliset yhteydet kävellen ja pyöräillen lisäävät asukkaiden mahdollisuuksia sisällyttää liikuntaa päivittäiseen asiointiin. Tämä tukee Oulun kaupungin tavoitteita terveyden edistämiseksi ja hiilineutraalin liikkumisen lisäämisessä.

5.2.5 Vaikutukset ilmastonmuutokseen ja siihen sopeutumiseen

Kaavaratkaisulla on yhteys sekä ilmastonmuutoksen hillintään että siihen sopeutumiseen. Päivittäistavarakaupan sijoittaminen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukee kestävästä maankäyttöä ja vähäpäästöistä liikkumista, kun asiointimatkat voidaan tehdä jalan, pyörällä tai joukkoliikenteellä. Tämä vähentää liikenteen kasvihuonekaasupäästöjä ja tukee Oulun kaupungin ilmasto-ohjelman tavoitteita hiilineutraaliuden saavuttamiseksi.

Ilmastonmuutokseen sopeutumisen näkökulmasta kaavan toteutuksessa tulee huomioida rakennetun ympäristön hulevesien hallinta ja viheralueiden säilyttäminen. Kaava tukee

ilmastonmuutokseen sopeutumista ja sen hillintää, kun palvelut sijoittuvat saavutettavasti ja hu-
levesiratkaisut suunnitellaan kestävästi.

5.2.6 Kaupalliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan enintään 2000 kem²:n päivittäistavarakauppa ole-
massa olevan liikerakennuksen sisään Ritaharjun Ideaparkin alueelle. Kyseessä on nykyisen kaupan
alueen käyttötarkoituksen laajentaminen, ei uuden kaupallisen alueen muodostaminen.

Kaavaratkaisu vahvistaa pohjoisen Oulun palveluverkkoa ja parantaa lähialueen asukkaiden lähi-
palvelujen saavutettavuutta. Päivittäistavarakauppa tukeutuu pääosin Ritaharjun, Kuivasrannan ja
Pateniemen väestöpohjaan sekä Pohjantien liikennevirtoihin. Hanke hyödyntää olemassa olevaa
rakennuskantaa ja tukee yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ilman merkittäviä lisävaikutuksia lii-
kenteeseen tai ympäristöön.

Kaupallisten selvitysten mukaan päivittäistavarakaupan kohtuullinen lisäys aluekeskuksissa tukee
palveluverkon tasapainoa ja kestävästä liikkumista. Ritaporttiin sijoittuva myymälä täydentää alueen
erikoiskaupan tarjontaa ja vähentää asiointitarvetta muualle. Vaikutukset Oulun keskustan ja mui-
den kaupallisten alueiden elinvoimaan arvioidaan vähäisiksi ja hyväksyttäviksi.

Kokonaisuutena kaavamuutos tukee Oulun yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteita: se pa-
rantaa palvelujen saavutettavuutta, hyödyntää olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja vahvis-
taa kestävästä palvelurakennetta ilman haitallisia kaupallisia vaikutuksia.

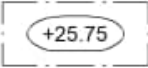
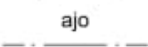
5.2.7 Vaikutukset lapsiin ja nuoriin

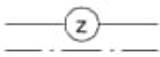
Kaavaratkaisulla on pääosin myönteisiä vaikutuksia lapsiin ja nuoriin. Päivittäistavarakaupan si-
joittuminen olemassa olevaan rakennukseen parantaa alueen lähipalvelujen saavutettavuutta il-
man, että ympäristöön kohdistuu rakentamisen lisäkuormitusta. Saavutettavat ja lähellä sijaitse-
vat palvelut tukevat nuorten itsenäistä liikkumista sekä mahdollistavat arjen asiointien hoitami-
sen jalan, pyörällä tai joukkoliikenteellä.

Liikennejärjestelyjen selkeyttäminen ja huolto- sekä asiakasliikenteen erottaminen parantavat
liikkumisympäristön turvallisuutta, mikä on erityisen merkityksellistä lapsille ja nuorille. Esteettä-
mät ja turvalliset kulkureitit vähentävät liikenteen riskejä ja tukevat lasten ja nuorten omatoi-
mista ja aktiivista liikkumista.

Kaupan vaikutukset ympäristöön ovat kokonaisuutena vähäisiä, eikä kaavaratkaisun arvioida hei-
kentävän lasten ja nuorten elinoloja tai hyvinvointia. Lähipalvelujen paraneminen, turvalliset reitit
sekä arjen sujuvuuden lisääntyminen tukevat myönteisellä tavalla alueen lapsiperheiden arkea ja
nuorten liikkumismahdollisuuksia.

5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

24-2		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2000 kem2:n suuruista päivittäistavarakaupan myymälää.
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.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	79	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	RITAH	Kaupunginosan nimi.
93	30	Korttelin numero.
96	24370	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-90	VSS 1000	Väestönsuojan rakennusoikeus.
100	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
108-2		Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
113-13		Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
134		Istutettava alueen osa.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147		Ajoyhteys.

151		Pysäköimispaikka.
154-4		Sähkölinjau varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
163	1ap/50m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliometriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
174		Vaara-alue.
174-2		Muuntaja.
190-47	hule2 (100) 12	Korttelialue, jolla uusilta tai uudistettavilta vettä läpäisemättömillä pinnolta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säilioissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteen tulee tyhjentyä täyttymisestään. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.
200-404		kui2 -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: PIHA-ALUEET Korttelin suunnittelussa tulee edistää kaupunkimaista ilmettä sekä laadukkaan ja turvallisen jalankulku- ja pyöräily-ympäristön muodostumista. Sisääntulopihoilla tulee käyttää istutuksia ja korkeatasoisia pintamateriaaleja, kuten betonikiveystä, jalankulun ja pyöräilyn viihtyisyyden parantamiseksi. Asiakas- ja henkilökunnan pysäköinti, jalankulkualueet ja huoltoliikenne tulee jäsentää eri pintamateriaalein, istutuksin tai rakennelmin niin, että alueet erottuvat selkeästi. Suunnitelmissa tulee huomioida liikennejärjestelyjen jatkuvuus tonttirajojen yli, eikä korttelin sisäisiä tonttirajoja saa aidata. Huoltoajoreitit tulee suunnitella siten, että korttelin sisäinen liikenne on sujuvaa ja turvallista. Laajat pysäköintikentät tulee jakaa viheristutuksin pienempiin osiin. Tonteilla tulee esittää lumitilalaskelma sekä osoittaa riittävät lumitilat, jotka eivät saa haitata hulevesien hallintaa. Mikäli alueelle tehdään tulevaisuudessa rakenteellisia muutoksia, tulee laatia viherkerroinlaskelma. Pysäköintialueella sallitaan autopaikkojen yläpuolisia aurinkoenergian keraamiseen tarkoitettuja rakennelmia. Korttelin rakennukset ja katokset yhteenlaskettuina saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40%. Rajoitus voidaan ylittää katosten osalta, mikäli ylittyvä katosala toteutetaan kasvikkona. PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOJÄRJESTELYT Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään: - Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa 1/50 k-m2 - Päivittäistavarakauppa 1/50 k-m2 Esteettömiä autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi kappaletta ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään: - Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa 1/150 k-m2 - Päivittäistavarakauppa 1/100 k-m2 - Erikoispyörille tulee varata 1 pp / 1000 k-m2 Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa esteettömästi saavutettaviksi runkolukittavina, vähintään 30% sääsuojattuina ja mahdollisuuksien mukaan sisääntuloalueiden yhteyteen. Jätteiden keruu tulee joko integroida osaksi rakennuksen massaa tai toteuttaa muutoin kaupunkikuvallisesti laadukkaana. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää erillinen suunnitelma huoltoliikenteen, tavarantoimituksen ja vastaanotto- ja jätteenhuollon järjestelyistä. Aitaamaton ja kattamaton ulkovarastointi on kielletty. Vähittäiskaupan tavarantoimituksen lyhytaikainen ja rajatulla pihalla tapahtuva ulkovarastointi ja kauppa on sallittu rakentamisluvassa osoitetulla alueella.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Päivittäistavarakaupan toteuttaminen voidaan käynnistää asemakaavan tultua voimaan. Toteutus ajoittuu rakennushankkeen suunnitelmien ja lupaprosessien mukaisesti.

6.2 Toteutuksen seuranta

Seuranta toteutetaan osana tavanomaisia rakennusvalvonnan ja liikennesuunnittelun tarkastus- ja luvitusprosesseja.

Oulussa 27. päivänä marraskuuta 2025

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Katri Durchman
kaavoitusarkkitehti



LIITE 1.

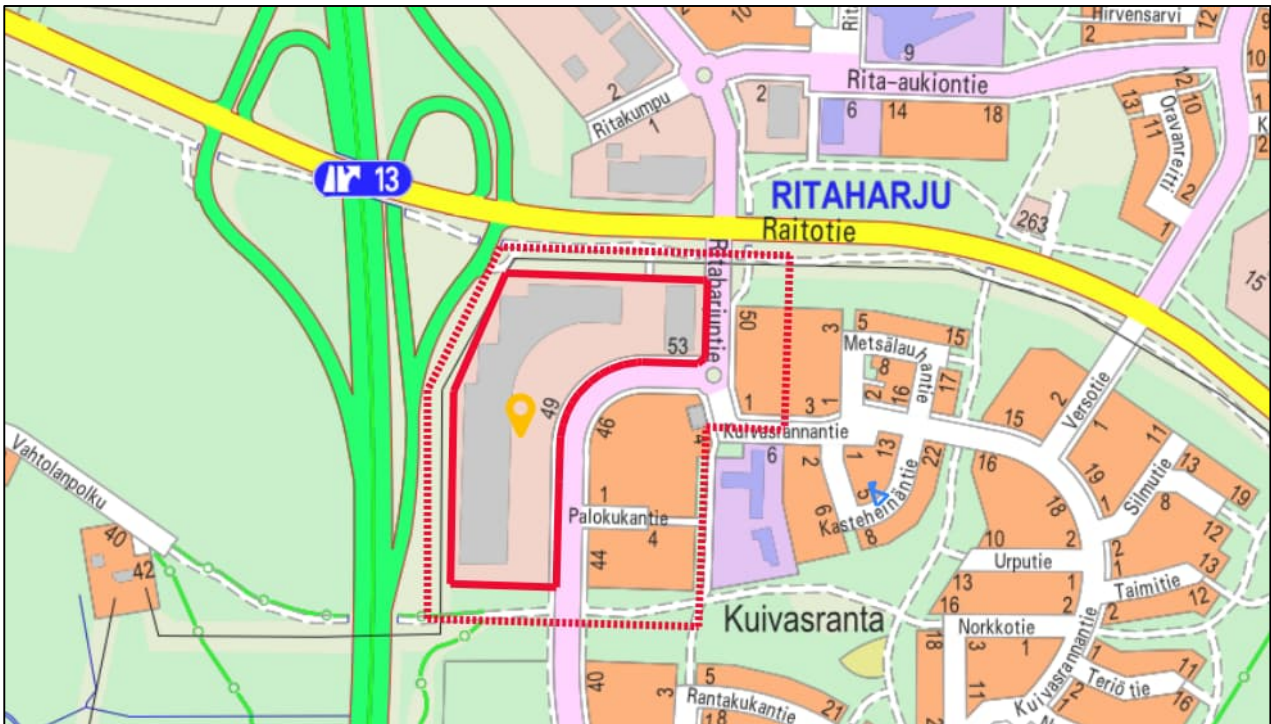
Päivitetty 27.11.2025

Päivitetty aikataulua, kaavamuutoksen tavoite koskemaan koko korttelia 30 sekä osallisten luetteloon lisätty Oulun yrittäjät ry sekä Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät ry.

Ritaharjuntie 49 (Ideapark)

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ritaharjun kaupunginosassa, osoitteessa Ritaharjuntie 49, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 30 käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa enintään 2000 kem² päivittäistavarakaupan myymälän. Suunnittelualueella sijaitsee ostoskeskus Ideapark, jonne päivittäistavarakaupan on tarkoitus sijoittua ja rakennusta ei laajenneta. Asemakaavan on tarkoitus valmistua keväällä 2026.



Kuva 1 Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista

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 3.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella 564-2624



Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Ritaharjun kaupunginosan (79) kortteli 30. Korttelin 30 pinta-ala 75 374 m² ja se muodostaa kolme tonttia nrot 1, 6 ja 7. Tontilla nro 7 sijaitsee Ideapark - ostoskeskus, tontille nro 1 sijoittuvat Stadium Outlet sekä Liikuntakeskus Fun. Tontti nro 6 on varattu väestönsuojan rakentamiselle, mikä ei ole toteutunut. Alueen lähiympäristössä, Ritaharjuntien varrella on asuinpienalojen korttelialueita.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 30 käyttötarkoituksen muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa yleiskaavan mukaisesti enintään 2000 kem2 suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän. Samalla korttelia koskevat ajoyhteys merkinnät sekä tonttiliittymien sijainnit päivitetään toteutuneen mukaisiksi. Lisäksi tarkistetaan rakentumatta jääneen väestönsuojan rakentamisen tarve. Hakija on laadittanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman, jossa on esitetty päivittäistavarakaupan vaatima autopaikotus sekä huoltoajoreitit.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan liikenneselvitys, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Tontit korttelissa 30 omistaa Oulun kaupunki ja kiinteistön hallinta on Kiinteistö Oy Oulu Shopping Centerillä, joka on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta. Korttelia ympäröivät katu- ja suojaviheralueet ovat Oulun kaupungin omistuksessa.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 30 on osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja (KM-1).

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä P, palveluiden, hallinnon ja kaupan alue. Alue varataan hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa enintään 2000 kerrosneliömetrin suuruisen päivittäistavarakaupan myymälän.



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/3095/2019.

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa

https://asiakirjat.ouka.fi/ktwebscr/kuullist_tweb.htm. Kaavaa koskeva aineisto on ollut esillä myös verkkosivulla: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet>. 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

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

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Ritaharjun asukasyhdistys ry
- Oulun kaupungin alueellinen yhteistoimintaryhmä
<https://www.ouka.fi/yhteisotoiminta>
- POF Pohjoisen Oulun Fikset <https://www.nuortenoulu.fi/alueelliset-osallisuusryhmat/>
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun yrittäjät ry
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät ry



Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta toukokuussa 2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä 4 viikon ajan syksyllä 2025. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä.

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

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu alkuvuodesta 2026, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta 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.

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

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (alueidenkäyttölaki 191 § ja kuntalaki 137 §). Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Sisko Repola, puh. 044 703 0530

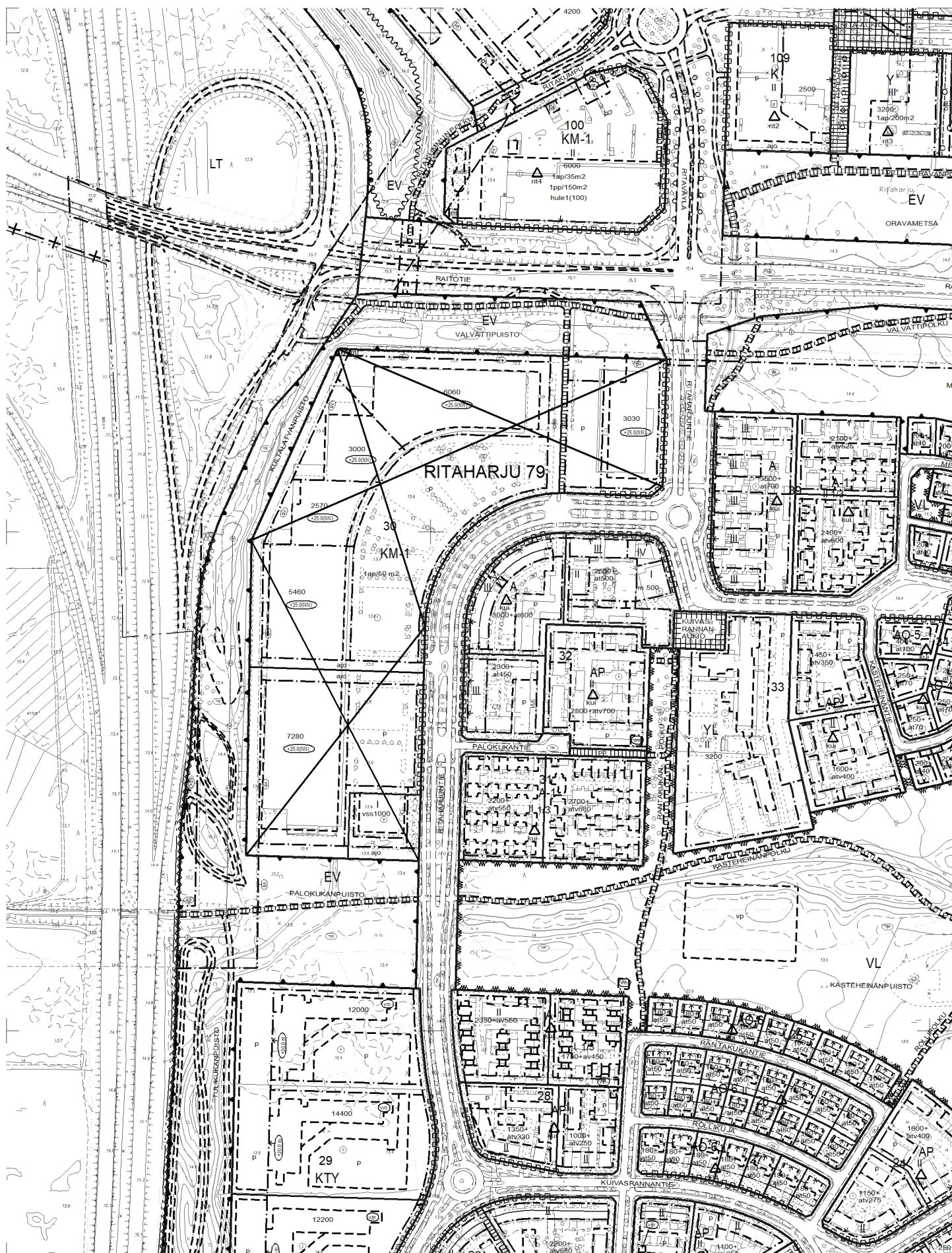
Kaavoitusarkkitehti Katri Durchman, puh. 040 187 6563

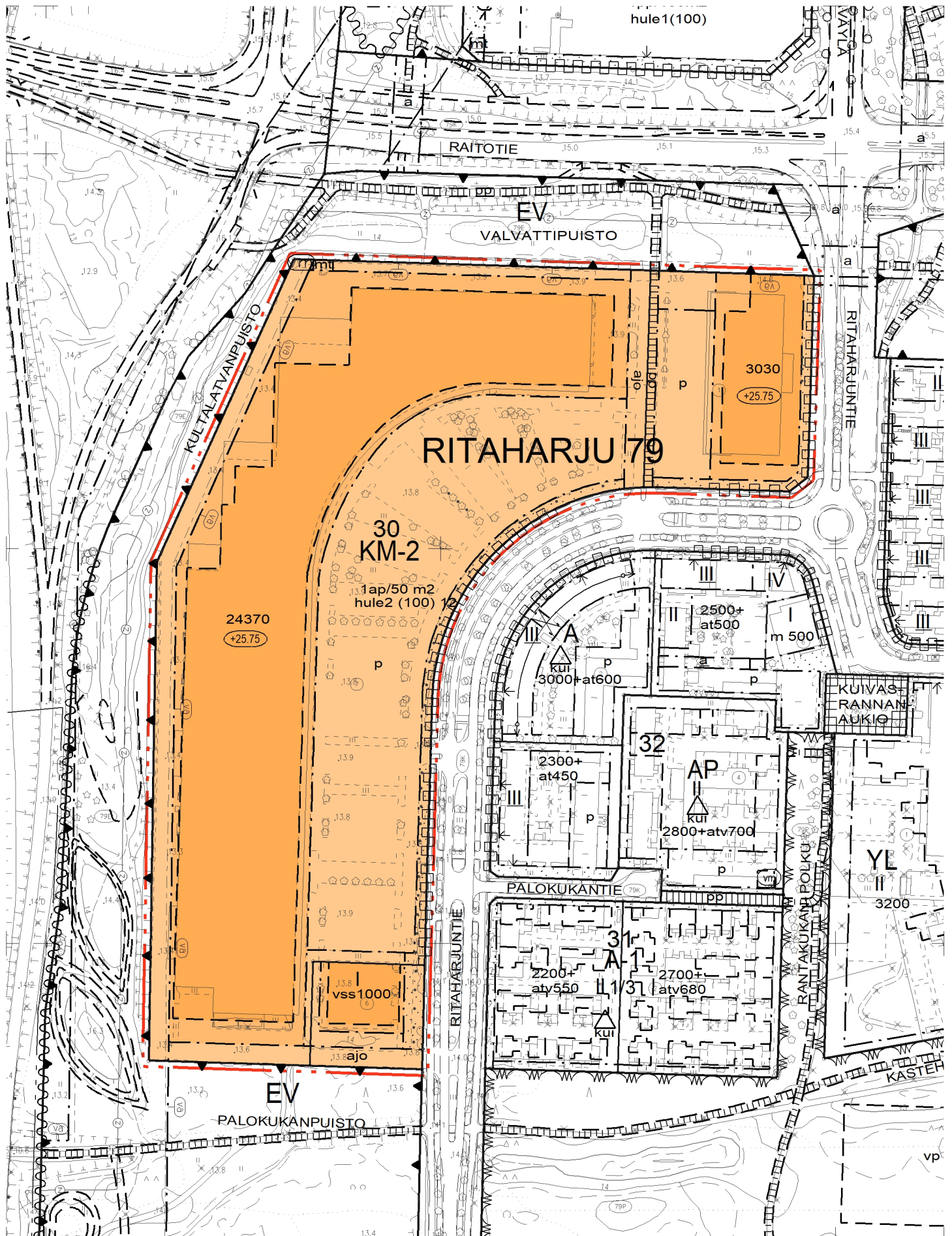
Kaavoitusassistentti Taru Välimaa, puh. 040 612 8277

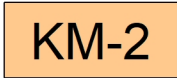
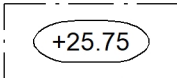
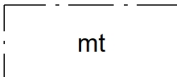
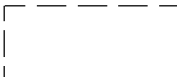
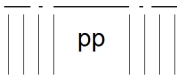
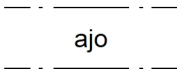


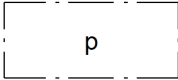
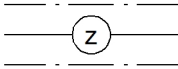
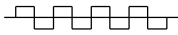
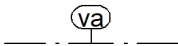
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötaló, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

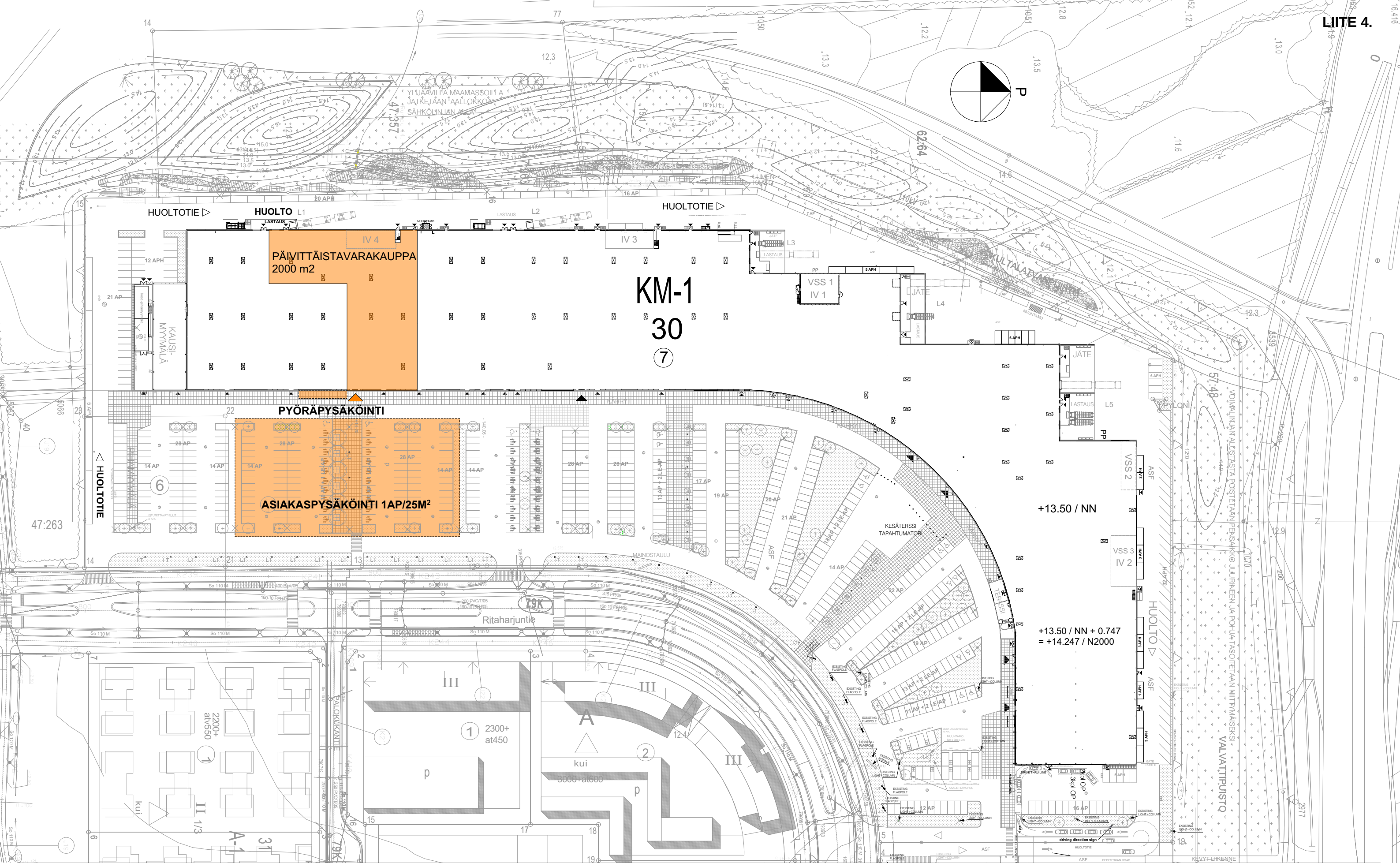
Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi





24-2		Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2000 kem2:n suuruista päivittäistavarakaupan myymälää.
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.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	79	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	RITAH	Kaupunginosan nimi.
93	30	Korttelin numero.
96	24370	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-90	VSS 1000	Väestönsuojan rakennusoikeus.
100	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
108-2		Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
113-13		Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
134		Istutettava alueen osa.
140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147		Ajoyhteys.

151		Pysäköimispaikka.
154-4		Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
163	1ap/50m2	Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosalaneliömetriä kohti on rakennettava yksi autopaikka.
174		Vaara-alue.
174-2		Muuntaja.
190-47	hule2 (100) 12	Korttelialue, jolla uusilta tai uudistettavilta vettä läpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä viivytetään. Suluissa oleva luku ilmoittaa neliömetreinä vettä läpäisemättömän pinta-alan, jota kohti tarvitaan yksi kuutiometri mitoitustilavuutta viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysrakenteen tulee tyhjentyä täyttymisestään. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.
200-404		kui2 -merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: PIHA-ALUEET Korttelin suunnittelussa tulee edistää kaupunkimaista ilmettä sekä laadukkaan ja turvallisen jalankulku- ja pyöräily-ympäristön muodostumista. Sisääntulopihoilla tulee käyttää istutuksia ja korkeatasoisia pintamateriaaleja, kuten betonikiveystä, jalankulun ja pyöräilyn viihtyisyyden parantamiseksi. Asiakas- ja henkilökunnan pysäköinti, jalankulkualueet ja huolto liikenne tulee jäsentää eri pintamateriaalein, istutuksin tai rakennelmin niin, että alueet erottuvat selkeästi. Suunnitelmissa tulee huomioida liikennejärjestelyjen jatkuvuus tonttirajojen yli, eikä korttelin sisäisiä tonttirajoja saa aidata. Huoltoajoreitit tulee suunnitella siten, että korttelin sisäinen liikenne on sujuvaa ja turvallista. Laajat pysäköintikentät tulee jakaa viheristutuksin pienempiin osiin. Tonteilla tulee esittää lumitilalaskelma sekä osoittaa riittävät lumitilat, jotka eivät saa haitata hulevesien hallintaa. Mikäli alueelle tehdään tulevaisuudessa rakenteellisia muutoksia, tulee laatia viherkerroinlaskelma. Pysäköintialueella sallitaan autopaikkojen yläpuolisia aurinkoenergian keräämiseen tarkoitettuja rakennelmia. Korttelin rakennukset ja katokset yhteenlaskettuina saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40%. Rajoitus voidaan ylittää katosten osalta, mikäli ylittyvä katosala toteutetaan kasvikattona. PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOJÄRJESTELYT Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään: - Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa 1/50 k-m2 - Päivittäistavarakauppa 1/50 k-m2 Esteettömiä autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi kappaletta ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään: - Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa 1/150 k-m2 - Päivittäistavarakauppa 1/100 k-m2 - Erikoispyörille tulee varata 1 pp / 1000 k-m2 Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa esteettömästi saavutettaviksi runkolukittavina, vähintään 30% sääsuojattuina ja mahdollisuuksien mukaan sisääntuloalueiden yhteyteen. Jätteiden keruu tulee joko integroida osaksi rakennuksen massaa tai toteuttaa muutoin kaupunkikuvallisesti laadukkaana. Rakentamisluvan yhteydessä tulee esittää erillinen suunnitelma huoltoliikenteen, tavarantoimituksen ja vastaanotto paikkojen sekä jätehuollon järjestelyistä. Aitaamaton ja kattamaton ulko varastointi on kielletty. Vähittäiskaupan tavarantoimitus on perusteltu lyhytaikainen ja rajatulla pihalla tapahtuva ulko varastointi ja kauppa on sallittu rakentamisluvassa osoitetulla alueella.

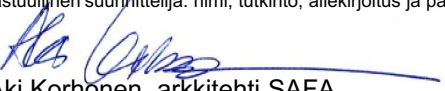


K.osa / Kylä 79 RITAHARJU	Kortteli / Tila 30	Tontti / Rn:o 7
Rakennustoimenpide Asemakaavamuutos		
IDEAPARK RITAHARJUNTIE 49 90540, OULU		

Piirustuslaji luonnos	Piirustuksen sisältö ASEMAPIIRUSTUS
--------------------------	--

KI KORHONEN OY

Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys



Aki Korhonen, arkkitehti SAFA

Talatie 5 a 26, 90540, Oulu
aki@akikorhonen.com, 040 531 41 63

Työnumero 336	Muutos
Suunnitteluala ARK	Pvm. 13/11/2025 Mittakaava (A3 paperikoossa) 1:1250 IDEAPARK KAAVAMUUTOS



Pvm. 13/11/2025

KAAVAMUUTOS

HAVAINNEKUVA

IDEAPARK
RITAHARJUNTIE 49
90540, OULU



Pvm. 13/11/2025

KAAVAMUUTOS

HAVAINNEKUVA

IDEAPARK
RITAHARJUNTIE 49
90540, OULU



Pvm. 13/11/2025



Pvm. 13/11/2025

KAAVAMUUTOS

HAVAINNEKUVA

IDEAPARK
RITAHARJUNTIE 49
90540, OULU