YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

Asemakaavan selostus

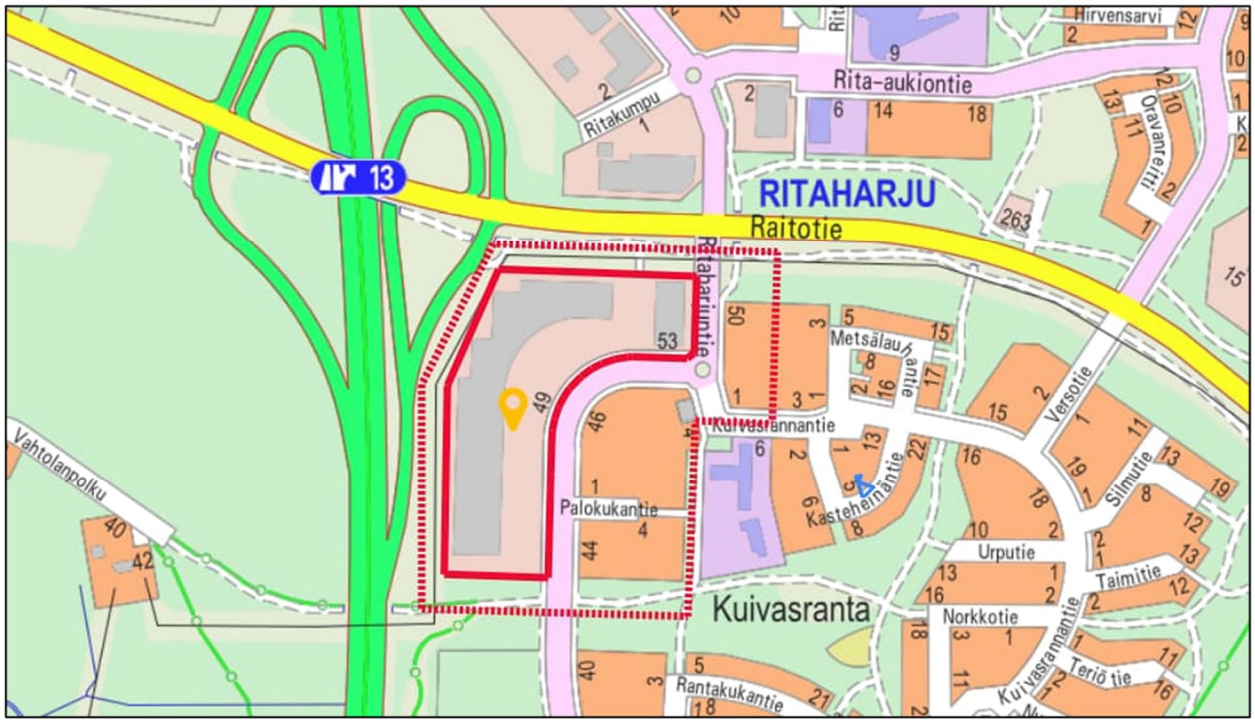
7.5.2026 päivättyyn ja 27.8.2026 korjattuun Oulun kaupungin Ritaharjun (79) kaupunginosan kortelia 30 koskevaan asemakaavaan.

Ritaharjuntie 49

IDEAPARK

Kaavatunnus 564-2624

Diaarinumero OUKA/7613/2025



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 ... 16
4.5 Asemakaavaratkaisu ja vaikutukset ... 16

5. Asemakaavan kuvaus ... 19

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus ... 19
5.2 Kaavan vaikutukset ... 22
5.3 Kaavamerkinnät ja määräykset ... 25

6. Asemakaavan toteutus ... 27

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus ... 27
6.2 Toteutuksen seuranta ... 27

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

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:	Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 8.9.2026 Asemakaava on tullut voimaan 19.10.2026

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, päivitetty 27.8.2026

Liite 3. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen, päivitetty 9.9.2026

Liite 4. Tonttijakokartta

Liite 5. 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 k-m^2 suuruisenpäivittäistavarakaupan 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.

Asemakaavaluonnos on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 19.12.2025 - 19.1.2026 (Yhdltk 9.12.2025 § 505). Kaavaluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa, eikä yhtään mielipidettä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.5.2026 - 29.6.2026 (Yhdltk 19.5.2026 § 222). Kaavaehdotuksesta esitettiin kaksi lausuntoa, eikä yhtään mielipidettä. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty tekninen korjaus koskien auto- ja polkupyöräpaikkamääräyksiä. Muutokset eivät ole olennaisia, jolloin kaavan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ole tarpeen (MRA 32 §).

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan asemakaavan tultua lainvoimaiseksi.

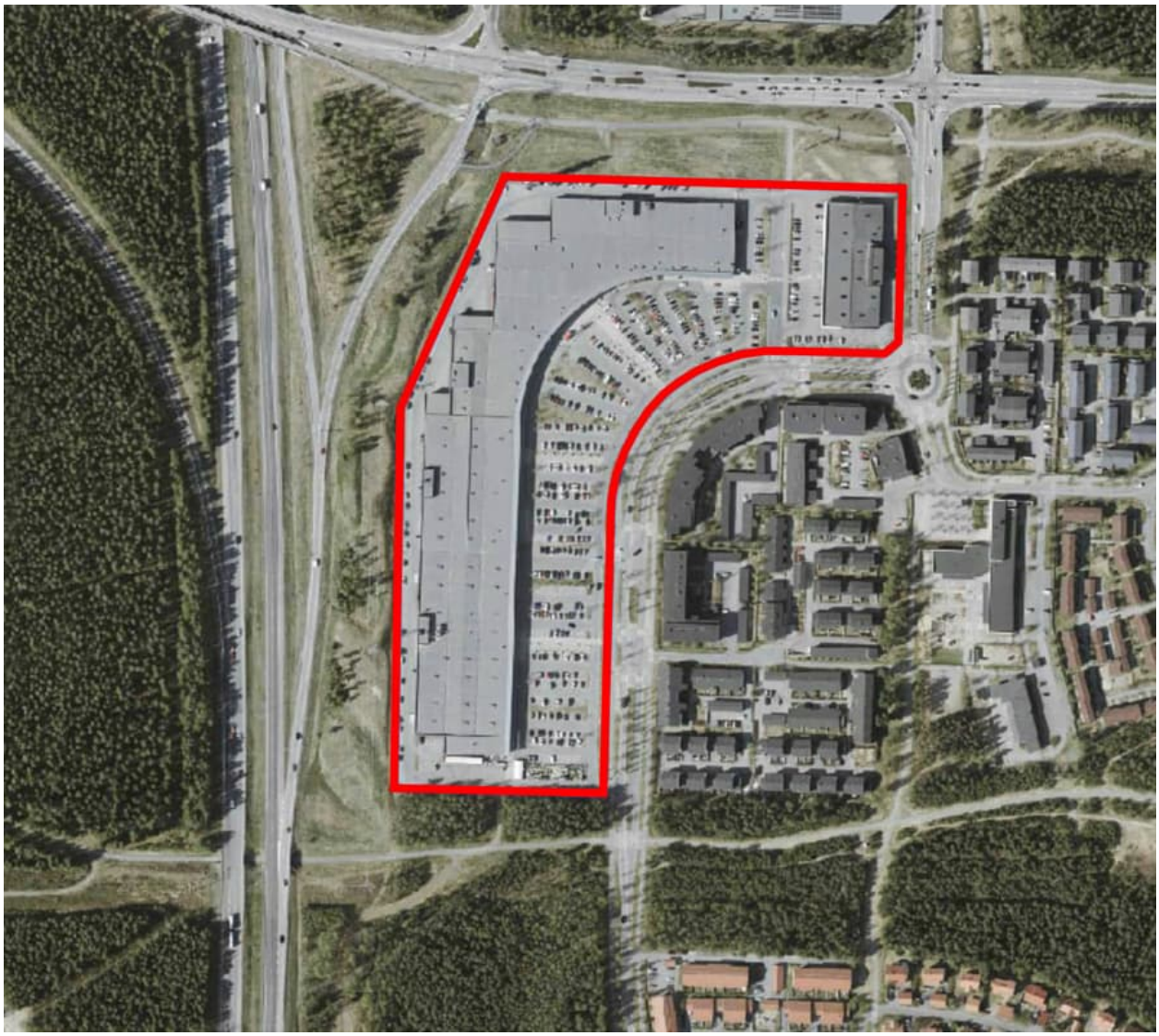
3. Lähtökohdat

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 m²ja 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 asuinpientalojen 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 päiväkoti.

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

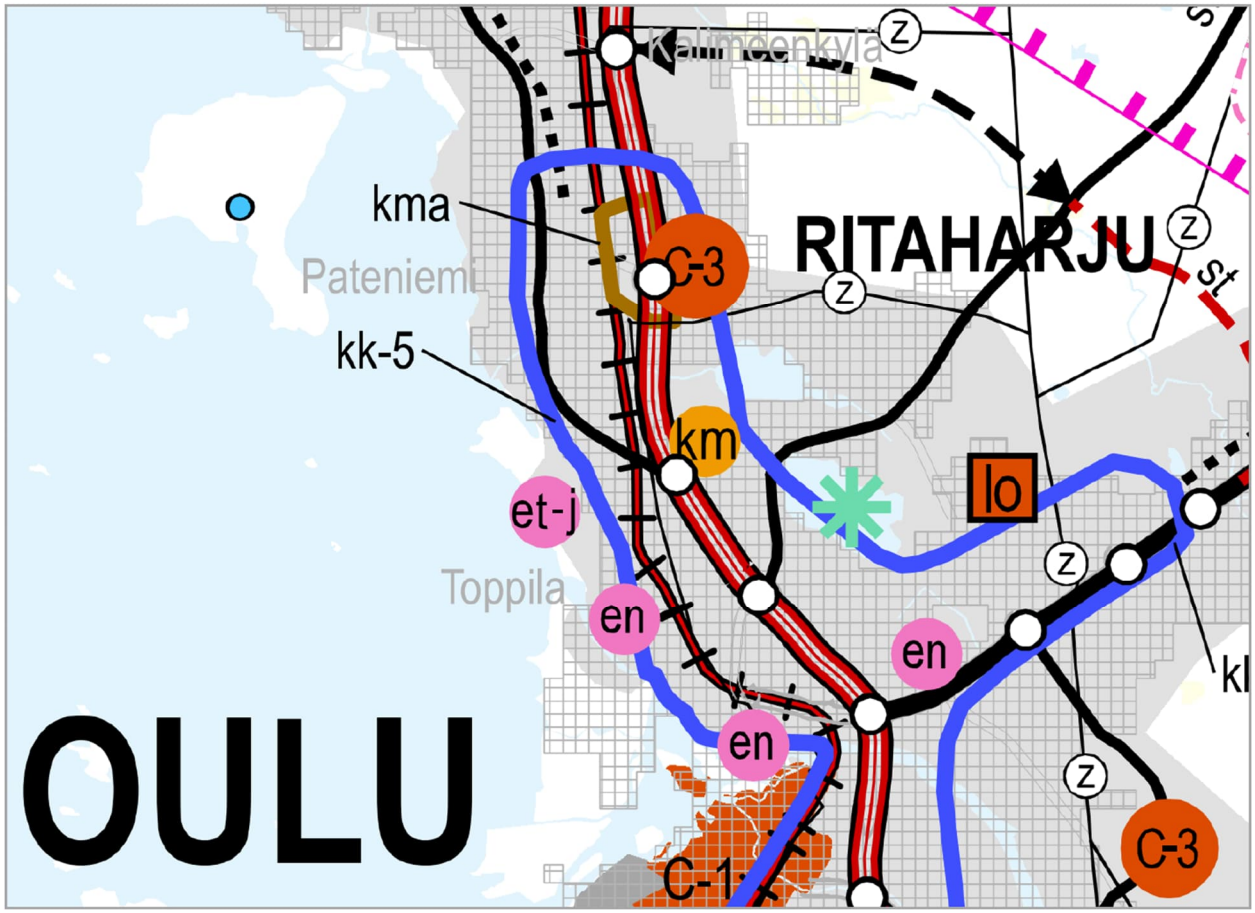
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 kestävää liikkumista, 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

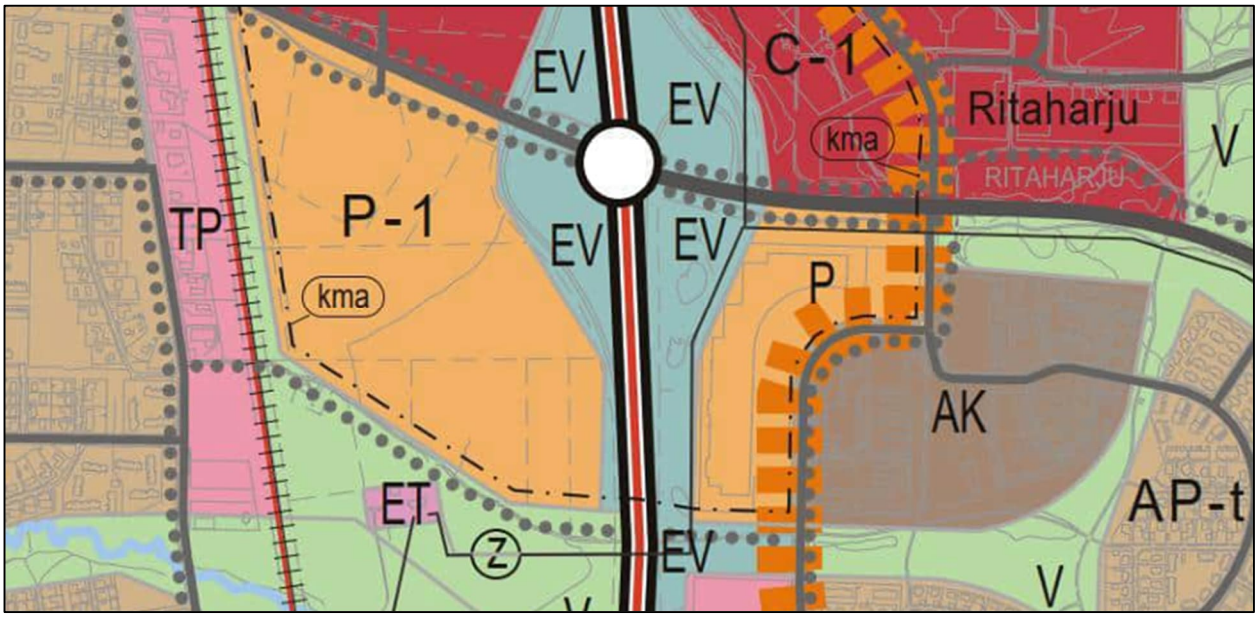
lähelle taajamarakennetta vähentää liikkumistarvetta henkilöautolla ja edistää kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen käyttöä.

- 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 kestävää 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 Ritaharjuntiellä on merkintä kaupunkiraitotien kehittämiskäytävästä.

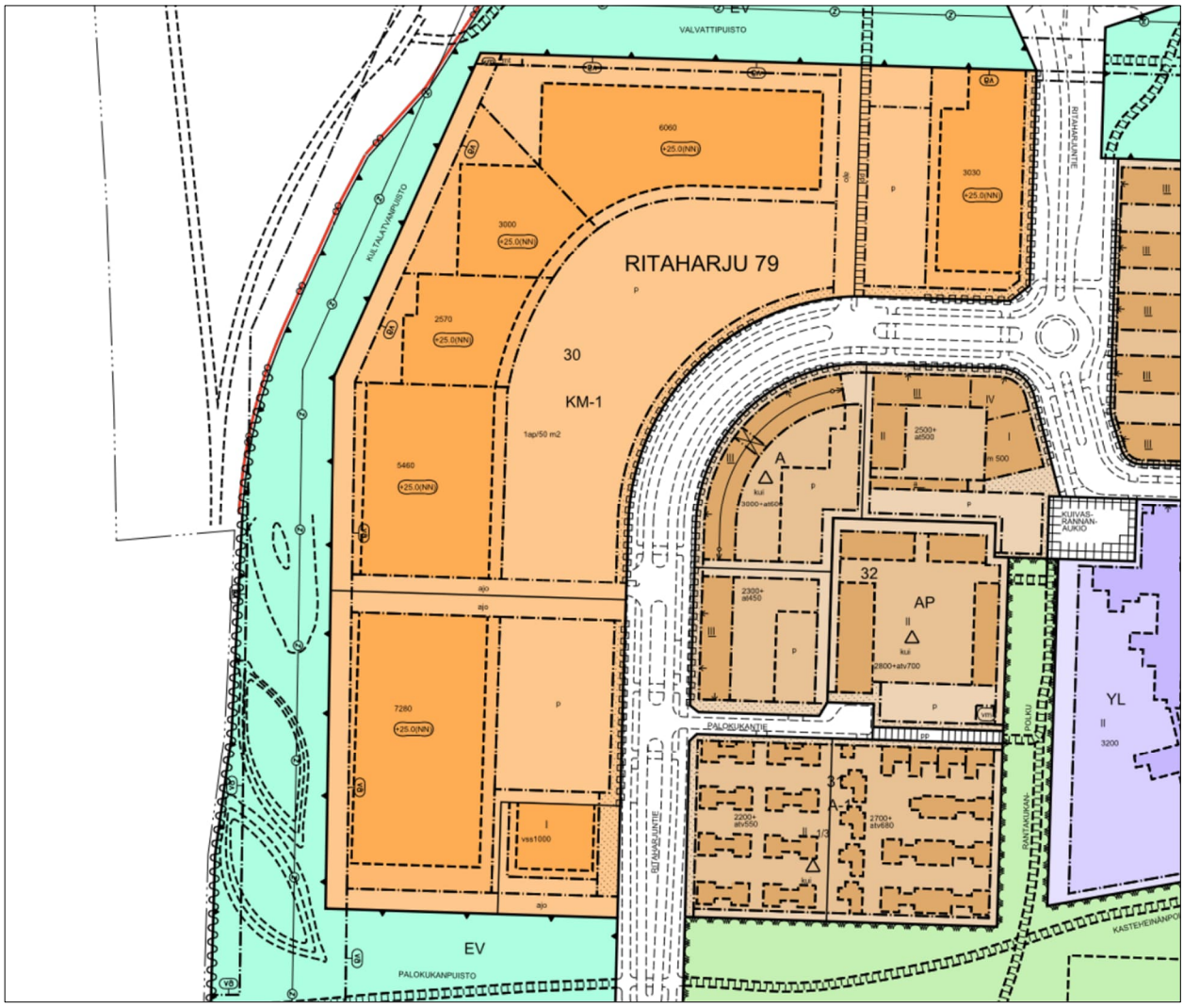


Kuva 4. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta.

3.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston19.5.2008 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. Korttelin eteläosassa tontilla 6 on alueellisen väestönsuojan varaus VSS1000.



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 20.11.2025.

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, ekosysteemipalveluista ja virkistysmahdollisuuksista maankäytön suunnittelun tueksi. Suunnittelualue kuuluu 6. Ritaharju – Kuivasjärvi osa-alueeseen.



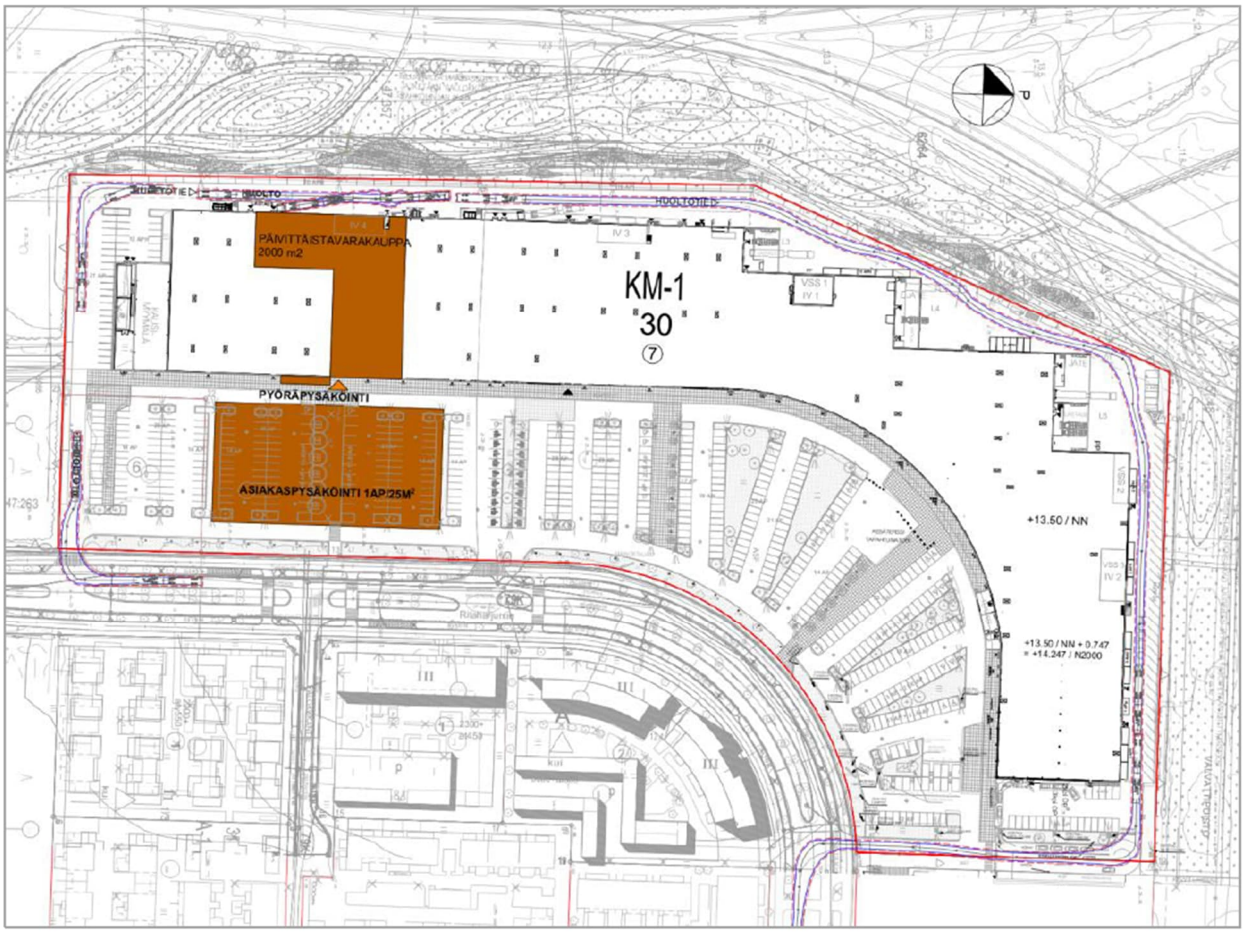
Kuva 6. Ote VISU -suunnitelman kartasta suositukset maankäytön suunnitteluun.

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 Ritaharjuntiellä 220 ajon/vrk, josta hankkeen autoliikenteen kasvuosuuden arvioidaan olevan noin 60 % eli noin 130 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemääräarvio Ritaharjuntiellä 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 liikkumistavoin (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 Ritaharjuntiellä 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.

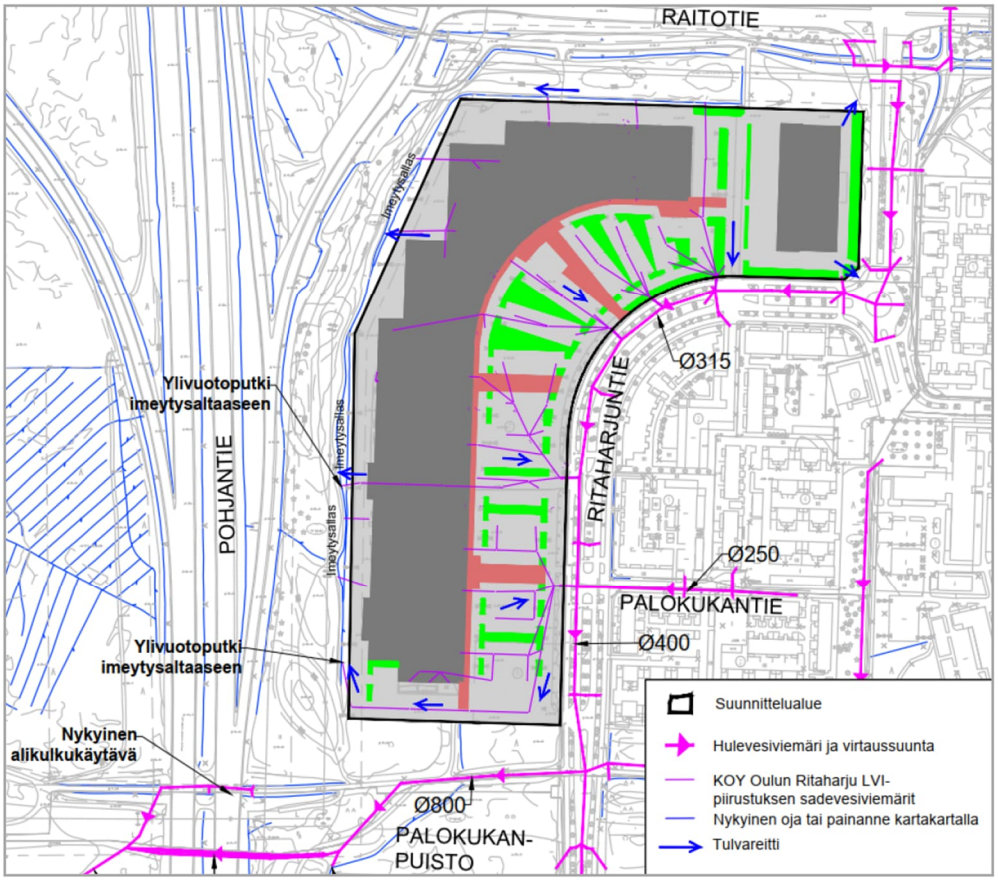
Liikenteellisiä esteitä asemakaavan muutokselle ei tässä selvityksessä ilmennyt.

Ideapark Oulu hulevesiselvitys, A-Insinöörit Oy 9/2025

Hulevesiselvitys on laadittu palvelemaan asemakaavamuutoskohdetta, 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 sadevesiviemäröinti 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. Suunnittelukohteen kaakkoisnurkalla Palokukanpuiston läheisyydessä hulevesiviemäriin yhdistyy

Ritaharjuntien ja Kasteheinäpolun suunnan viemärit. Yhdistyspisteestä vesi jatkaa matkaansa viemärissä kohti länttä. Hulevedet purkautuvat hulevesiviemäreistä nykyisiin ojaverkostoihin joko Palokukanpuiston läheisyydessä tai Pohjantien länsipuolella. Hulevedet päätyvät lopulta Kuivasojaa 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 Ritaharjuntiellä. Todellisuudessa tulvatilanteessa myös viemäröinti johtaa vesiä jollain aikavälillä alueelta pois. Jos Ritaharjuntien hulevesiviemärit täyttyvät nykytilanteessa, tulvavesille on suunnittelukohteessa 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 Ritaharjuntietä 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 viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuus mitoittaa uutta tai uudistettavaa vettä läpäisemätöntä pintaa kohden kaavalla 1 m^3/100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä tasaisesti 12 tunnin kuluttua niiden täyttymisestä. Viivytysrakenne 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 vaikutus-alueen 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, PohjoisPohjanmaan 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 Fiksut 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 19.12.2025 - 19.1.2026 alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty. Lausuntoja saapui kaksi kappaletta.

Lausunto 1: Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos kirjoittaa lausuntonaan 12.12.2025:

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä olevaan asemakaavaluonnoksen aineistoihin, eikä niistä ei ole huomautettavaa. Pelastuslain asettamat vaatimukset alueen saavutettavuuden ja pelastustoiminnan mahdollistamiseksi toteutuvat.

Lausunto 2: Pohjois-Suomen elinvoimakeskus, Liikenneosasto, suunnitteluyksikkö kirjoittaa lausuntonaan 16.1.2026

Pohjois-Suomen elinvoimakeskus toteaa, ettei sillä ole asemakaavaluonnoksen aineistosta huomautettavaa.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 29.5.-29.6.2026 alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty.

Lausunto 1: Pohjois-Suomen Elinvoimakeskus 18.6.2026:

Pohjois-Suomen elinvoimakeskus totesi lausunnossaan, että kaavamääräyksissä oli esitetty puutteellisesti auto- ja pyöräpysäköintipaikkojen määrä suhteessa kerrosalaan verrattuna luonnosvaiheen ratkaisuun. Muilta osin elinvoimakeskuksella ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksen aineistosta.

Vastine: Lausunnon johdosta kaavakartalle tehtiin autopaikka- ja pyöräpysäköintimääräystä koskevan kirjoitusvirheen tekninen korjaus. Korjauksella ei ole vaikutusta kaavan sisältöön.

Lausunto 2: Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos 29.5.2026

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos totesi lausunnossaan, että nykyinen lainsäädäntö ei edellytä yleisten väestönsuojien rakentamista eikä alueelle ole tiedossa hankkeita, jotka edellyttäisivät alueellisen väestönsuojan toteuttamista kyseiselle tontille.

Västönsuojavarausta ei myöskään ole varattu muiden rakennusten väestönsuojatarpeisiin. Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavaehdotuksen aineistosta.

Vastine: Lausunto ei edellyttänyt muutoksia asemakaavaan.

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteystyö 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

Kaavaprosessin aikana selvitetään, onko alueellisen väestönsuojan varauksen tarve yhä ajankohtainen. 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

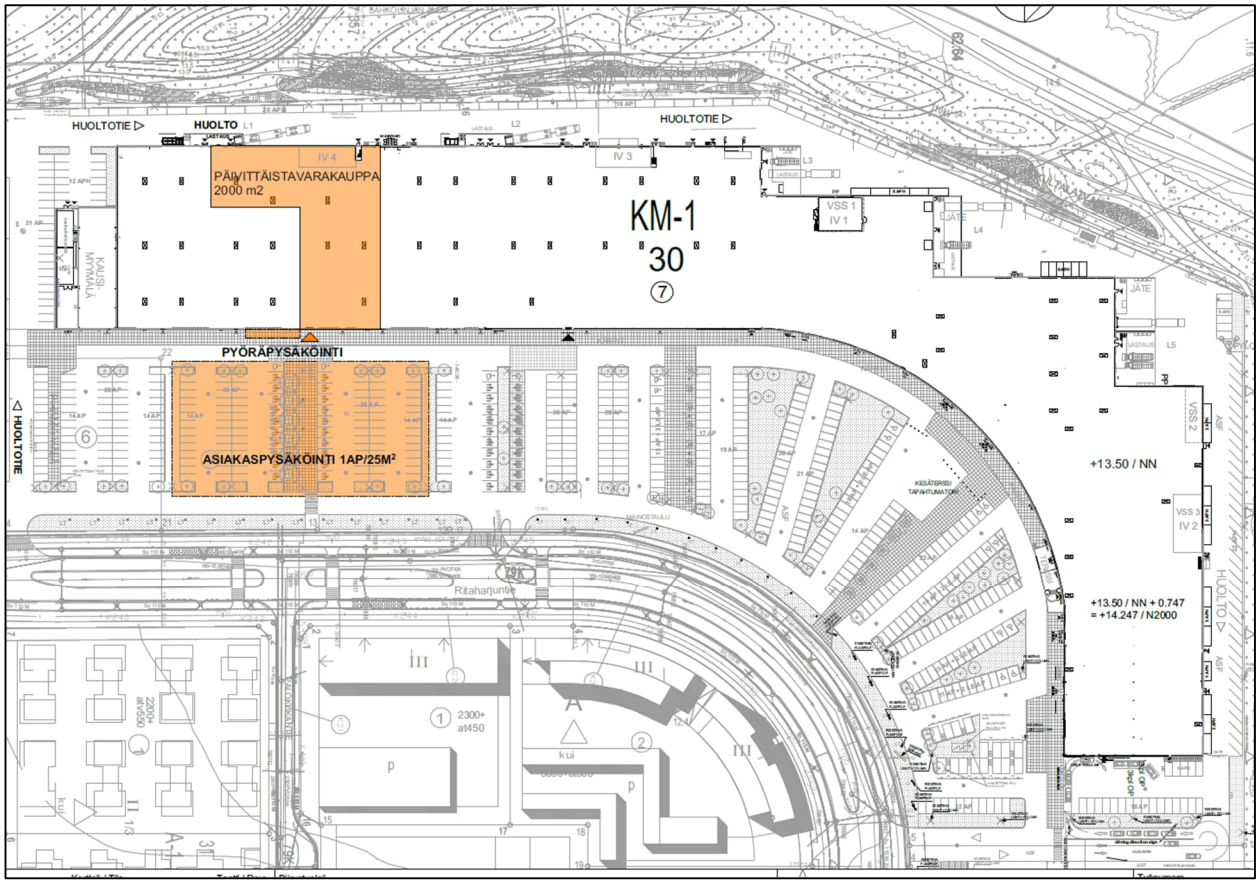
ulkoinen koko, muoto tai arkkitehtuuri muutu. Julkisivut ja rakennuksen yleisilme säilyvät ennallaan.

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. Valmisteluaineistosta ei esitetty mielipiteitä.

4.5.3 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotuksesta ei esitetty muistutuksia.

4.5.4 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaluonnoksen jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaprosessin aikana selviteltiin pelastuslaitoksen sekä rakennusvalvonnan viranomaisten kanssa kortteliin sijoittuvan alueellisen väestönsuojan tarpeellisuutta ja varauksen poistamisen mahdollisuuksia. Pelastusviranomaisen kanssa käydyissä keskusteluissa todettiin, että nykyinen lainsäädäntö ei edellytä yleisten väestönsuojien rakentamista, eikä alueelle ole tiedossa hankkeita, jotka tarvitsisivat väestönsuojan toteuttamista kyseiselle tontille. Selvitysten mukaan tonttiin ei liity rasitteita, eikä sitä ole varattu muiden rakennusten väestönsuojatarpeisiin. Näin ollen aluevaraukselle ei ole nykytilanteessa perustetta.

Valtakunnallisella tasolla tilapäissuojia koskeva sääntely voi tulevaisuudessa täsmentyä, mutta tämä ei aiheuta tarvetta säilyttää kyseistä alueellisen väestönsuojan kaavavarausta.

Kaavaehdotuksen jälkeen tehdyt muutokset

Kaavaehdotukseen on tehty tekninen korjaus, jossa on korjattu korttelialueen auto- ja polkupyöräpaikkamääräystä koskenut kirjoitusvirhe. Korjauksella ei ole vaikutusta kaavan sisältöön eikä se ole luonteeltaan sellainen olennainen muutos, joka edellyttäisi kaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa valmisteluaineiston 9.12.2025 § 505 mielipiteiden esittämistä varten nähtäville alueidenkäyttölain 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen 19.5.2026 § 222 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.

Samalla on päivitetty toteutuneita liikennejärjestelyjä vastaavat ajoyhteys- ja tonttiliittymämerkinnät sekä poistettu tarpeettomaksi todettu alueellisen väestönsuojan varaus. Väestönsuojatontti nro 6 on yhdistetty osaksi liikerakennusten korttelialuetta, jolloin muodostuu uusi tontti nro 8.

Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 27 400 k-m² (24 370 + 3 030 k-m²). Rakennusten vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema 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.

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. Mikäli alueelle tehdään tulevaisuudessa pihan uudistuksia tai muita rakenteellisia muutoksia, tulee nämä määräykset ottaa soveltuvilta osin huomioon.

Sisääntulojen yhteydessä tulee käyttää istutuksia ja korkeatasoisia pintamateriaaliratkaisuja, kuten betonikiveyksiä, jalankulun ja pyöräilyn viihtyisyyden parantamiseksi. Asiakas- ja henkilökunnan pysäköinti, huoltopiha sekä tonteille huolehtiva toteuttaminen tulee järjestää eri pintamateriaalein, istutuksin ja rajauksin niin, että alueet erottuvat selkeästi. Suunnittelussa tulee huomioida hulevesijärjestelmän linjaukset, tonttirajat ja viitealue, eikä korttelin sisäisen liikenteen sijoittaminen saa haitata. Huoltoliikenne tulee järjestää siten, että korttelin sisäinen liikenne säilyy selkeänä ja sujuvana.

Laajat pysäköintialueet tulee jakaa viheristutuksin pienempiin osiin. Tonteille tulee esittää ulkovalaistus, joka ei saa häiritä naapurustoa sekä osoittaa riittävät lumitilat, joiden tulee olla haitatta käytettävissä. Mikäli alueelle toteutetaan rakenteellisia muutoksia, tulee viherrakenteet ensisijaisesti säilyttää tai täydentää. Tällöin tulee laatia viherkerroinlaskelma Oulun kaupungin viherkerrointyökalun ja sitä koskevan ohjeen mukaisesti.

Pysäköintialueella sallitaan autopaikkojen yläpuolisia autokatoksia tai aurinkosähköjärjestelmää varten tarkoitettuja rakenteita. Korttelin rakennukset ja katokset saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40 %. Näkemiä ajoväylille ei saa peittää.

PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOJÄRJESTELYT

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään:

– Paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa 1 / 150 k-m²

– Päivittäistavarakauppaa 1 / 50 k-m²

Esteettömiä autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi kappaletta ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Esteettömät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään:

– Paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa 1 / 150 k-m²

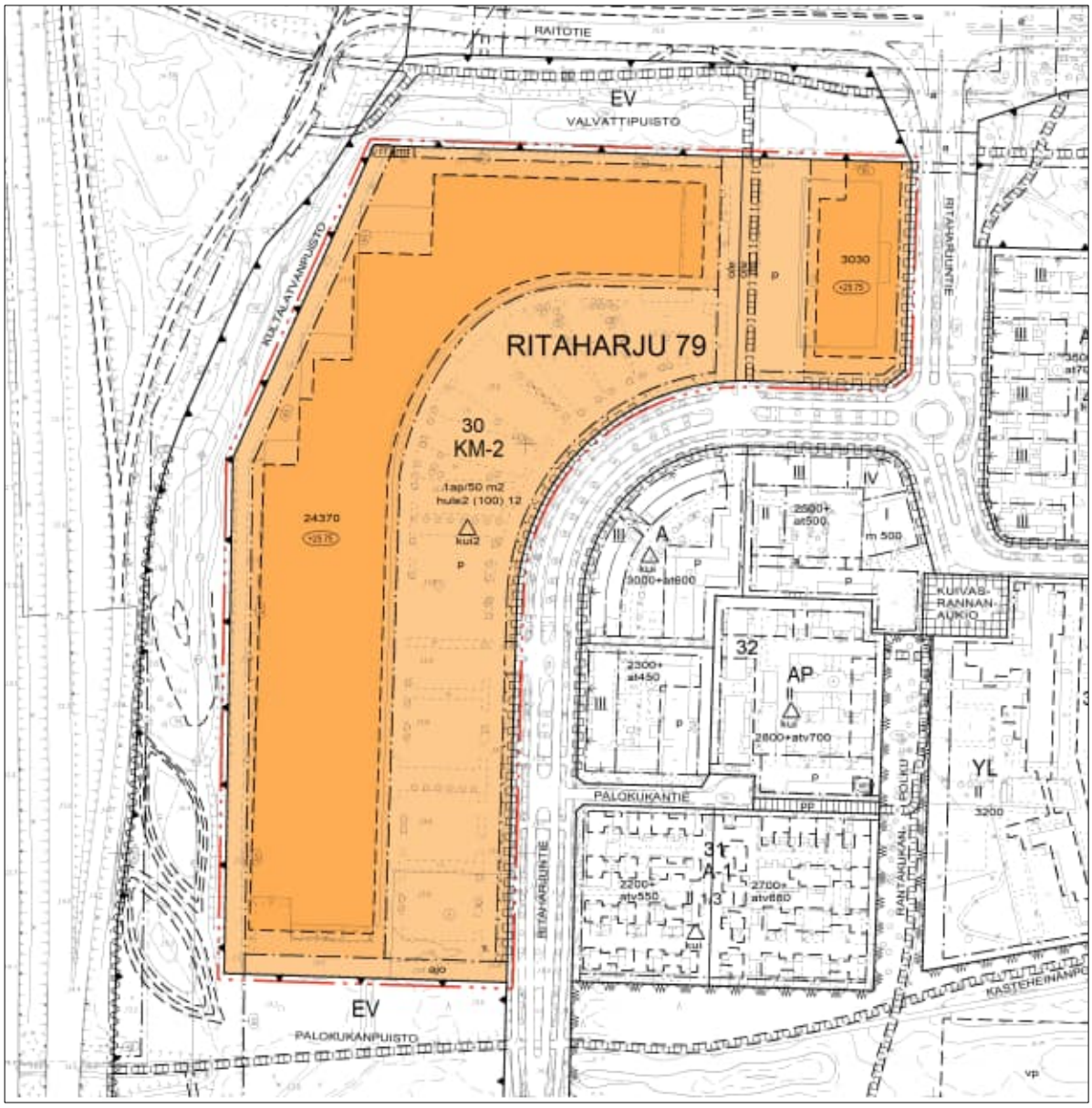
– Päivittäistavarakauppaa 1 / 100 k-m²

– Erikoispyörille tulee varata 1 pp / 1000 k-m²

Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa esteettömästi saavutettaviksi runkolukittavina, ja vähintään 30 % säänsuojattuna sisääntuloalueiden läheisyyteen.

Huoltoajo tulee integroida osaksi rakennuksen massaa ja yksittäiset huoltotilat sijoittaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana. Rakentamisen yhteydessä tulee huomioida sisääntulojen sijoittelu suunnitelmallisesti huoltoliikenteen, tavaran lastaus- ja vastaanottopisteiden sekä jätehuollon järjestelyistä.

Aitaaminen ja kattamaton ulkovarastointi on kielletty. Vähittäiskaupan tavaran perusteella tulleet tavarakärryt ja rajatulla piha-alueella tapahtuva ulkovarastointi ja kauppa on sallittu rakennusluvassa 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 kestävän 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 kestävää liikennejärjestelmää, jossa eri liikkumismuodot on huomioitu tasapainoisesti. Hankkeen aiheuttama liikenteen kasvu on kokonaisuudessaan vähäinen ja hallittavissa suunnitelluilla järjestelyillä. Kaava edistää kestävän 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 kestävää 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 edistämisessä 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 kestävää 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 hulevesiratkaisut suunnitellaan kestävästi.

5.2.6 Kaupalliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan enintään 2000 k-m²:n päivittäistavarakauppa olemassa 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 lähipalvelujen saavutettavuutta. Päivittäistavarakauppa tukeutuu pääosin Ritaharjun, Kuivasrannan ja Pateniemen väestöpohjaan sekä Pohjantien liikennevirtoihin. Hanke hyödyntää olemassa olevaa rakennuskantaa ja tukee yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ilman merkittäviä lisävaikutuksia liikenteeseen tai ympäristöön.

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

Kokonaisuutena kaavamuutos tukee Oulun yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteita: se parantaa palvelujen saavutettavuutta, hyödyntää olemassa olevaa rakennettua ympäristöä ja vahvistaa kestävää palvelurakennetta ilman haitallisia kaupallisia vaikutuksia.

5.2.7 Vaikutukset lapsiin ja nuoriin

Kaavaratkaisulla on pääosin myönteisiä vaikutuksia lapsiin ja nuoriin. Päivittäistavarakaupan sijoittuminen olemassa olevaan rakennukseen parantaa alueen lähipalvelujen saavutettavuutta ilman, että ympäristöön kohdistuu rakentamisen lisäkuormitusta. Saavutettavat ja lähellä

sijaitsevat palvelut tukevat nuorten itsenäistä liikkumista sekä mahdollistavat arjen asiointien hoitamisen jalan, pyörällä tai joukkoliikenteellä.

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

Kaupan vaikutukset ympäristöön ovat kokonaisuutena vähäisiä, eikä kaavaratkaisun arvioida heikentävän 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 Kaavamerkinnät ja määräykset

24-2	KM-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 asemakaavamerkinnät 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.
108-2	+25.75	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
113-13	mt	Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
134		Istutettava alueen osa.
140-2	pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147	ajo	Ajoyhteys.
151	p	Pysäköimispaikka.
154-4	z	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 va Vaara-alue.

174-2 vm Muuntaja.

190-47 hule2 (100) 12 Korttelialue, jolla 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. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

200-404 kui2

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. Mikäli alueelle tehdään tulevaisuudessa pihan uudistuksia tai muita rakenteellisia muutoksia, tulee nämä määräykset ottaa soveltuvilta osin huomioon.

Sisääntulojen yhteydessä tulee käyttää istutuksia ja korkeatasoisia pintamateriaaliratkaisuja, kuten betonikiveyksiä, jalankulun ja pyöräilyn viihtyisyyden parantamiseksi. Asiakas- ja henkilökunnan pysäköinti, huoltopiha sekä tonteille huolehtiva toteuttaminen tulee järjestää eri pintamateriaalein, istutuksin ja rajauksin niin, että alueet erottuvat selkeästi. Suunnittelussa tulee huomioida hulevesijärjestelmän linjaukset, tonttirajat ja viitealue, eikä korttelin sisäisen liikenteen sijoittaminen saa haitata. Huoltoliikenne tulee järjestää siten, että korttelin sisäinen liikenne säilyy selkeänä ja sujuvana.

Laajat pysäköintialueet tulee jakaa viheristutuksin pienempiin osiin. Tonteille tulee esittää ulkovalaistus, joka ei saa häiritä naapurustoa sekä osoittaa riittävät lumitilat, joiden tulee olla haitatta käytettävissä. Mikäli alueelle toteutetaan rakenteellisia muutoksia, tulee viherrakenteet ensisijaisesti säilyttää tai täydentää. Tällöin tulee laatia viherkerroinlaskelma Oulun kaupungin viherkerrointyökalun ja sitä koskevan ohjeen mukaisesti.

Pysäköintialueella sallitaan autopaikkojen yläpuolisia autokatoksia tai aurinkosähköjärjestelmää varten tarkoitettuja rakenteita. Korttelin rakennukset ja katokset saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40 %. Näkemiä ajoväylille ei saa peittää.

PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOJÄRJESTELYT

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään:
– Paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa 1/150 k-m²
– Päivittäistavarakauppaa 1/50 k-m²

Esteettömiä autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi kappaletta ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Esteettömät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään:
– Paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa 1/150 k-m²
– Päivittäistavarakauppaa 1/100 k-m²
– Erikoispyörille tulee varata 1 pp/1000 k-m²

Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa esteettömästi saavutettaviksi runkolukittavina, ja vähintään 30 % säänsuojattuna sisääntuloalueiden läheisyyteen.

Huoltoajo tulee integroida osaksi rakennuksen massaa ja yksittäiset huoltotilat sijoittaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana. Rakentamisen yhteydessä tulee huomioida sisääntulojen sijoittelu suunnitelmallisesti huoltoliikenteen, tavaran lastaus- ja vastaanottopisteiden sekä jätehuollon järjestelyistä.

Aitaaminen ja kattamaton ulkovarastointi on kielletty. Vähittäiskaupan tavaran perusteella tulleet tavarakärryt ja rajatulla piha-alueella tapahtuva ulkovarastointi ja kauppa on sallittu rakennusluvassa 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 7. päivänä toukokuuta 2026

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Katri Durchman
kaavoitusarkkitehti

Oulussa 27. päivänä elokuuta 2026

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Katri Durchman
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Oulu	**Täyttämispvm**	9.9.2026
Kaavan nimi	Ritaharjun kaupunginosan korttelia 30 koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	8.9.2026	**Ehdotuspvm**	9.9.2026
Hyväksyjä	L - lautakunta	**Vireilletulosta ilm. pvm**	29.8.2025
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	564-2624
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,5375	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	7,5375

Ranta-asemakaava

	Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**7,5375**	**100,00**	**27400**	**0,36**	**0,0000**	**-1000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,5375	100,0	27400	0,36	0,0000	-1000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**0,0000**	**0,00**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**0**	**0**	**0**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

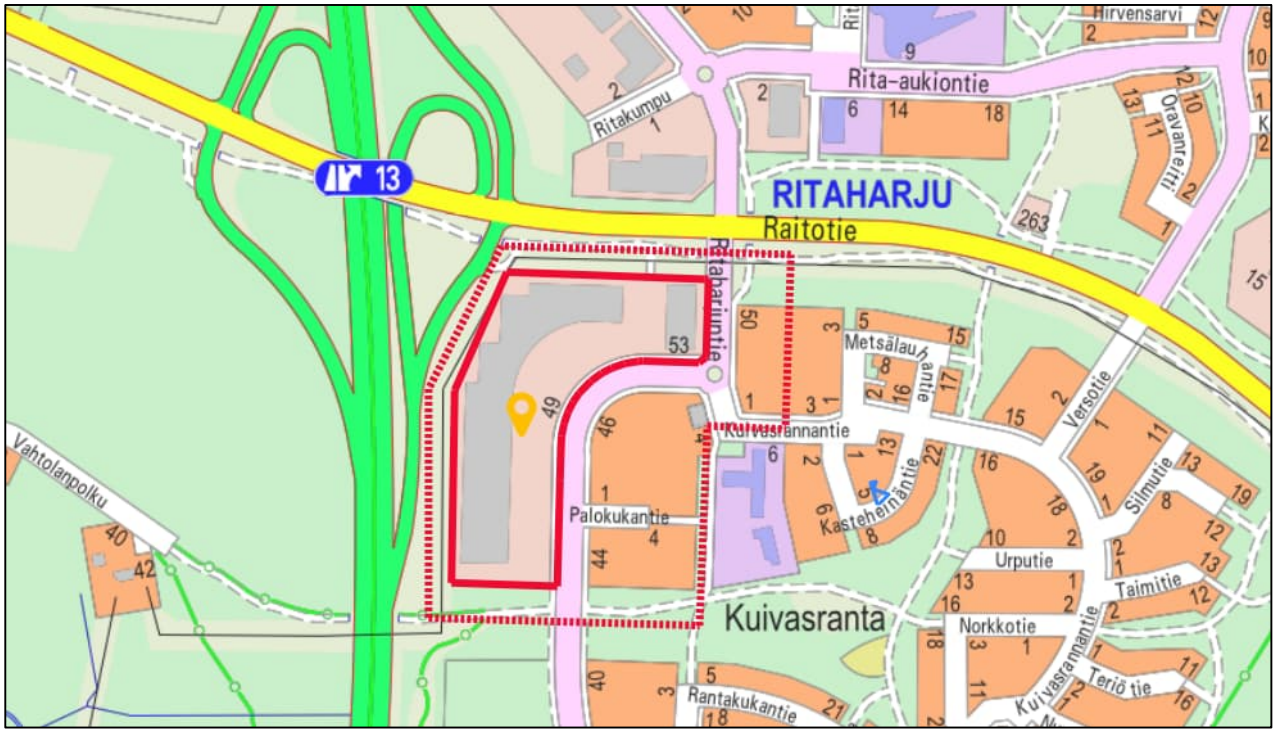
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**7,5375**	**100,00**	**27400**	**0,36**	**0,0000**	**-1000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	7,5375	100,0	27400	0,36	0,0000	-1000
KM-1	0,0000	0,0	0		-7,5375	-28400
KM-2	7,5375	100,0	27400	0,36	7,5375	27400
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Päivitetty 27.8.2026

Ritaharjuntie 49 (Ideapark)

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ritaharjun kaupunginosassa, osoitteessa Ritaharjuntie 49, on tullut vireille asemakaavan ja tonttijaon muutos. Tavoitteena on muuttaa korttelin 30 käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa enintään 2000 kem^2 päivittäistavarakaupan myymälän. Suunnittelualueella sijaitsee ostoskeskus Ideapark, jonne päivittäistavarakaupan on tarkoitus sijoittua ja rakennusta ei laajenneta. Asemakaavan on tarkoitus valmistua kesällä 2026. Kaavoitus on aloitettu maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Vuoden 2025 alusta maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölaiksi. Kaavoituksessa sovelletaan alueidenkäyttölakia.



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 m²ja 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 asuinpientalojen korttelialueita.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 30 käyttötarkoituksen muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa yleiskaavan mukaisesti enintään 2000 kem2 suuruisenpäivittäistavarakaupan myymälän. Samalla korttelia koskevat ajoyhteys merkinnät sekä tonttiliittymien sijainnit päivitetään toteutuneen mukaisiksi. Lisäksi tarkistetaan rakentumatta jääneen väestönsuojan rakentamisen tarve. Hakija on laadituttanut kaavamuutoksen pohjaksi tontinkäyttösuunnitelman, jossa on esitetty päivittäistavarakaupan vaatima autopaikoitus 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/7613/2025

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 Fiksut https://www.nuortenoulu.fi/alueelliset-osallisuusryhmat/
- Rakennusteollisuus RT
- Oulun kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Oulun jalankulkijat ry
- Oulun yrittäjät ry
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät ry
- Oulun kaupungin esteettömyysvaliokunta

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 loppuvuodesta 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 keväällä 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 yhdyskuntalautakunta. 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.

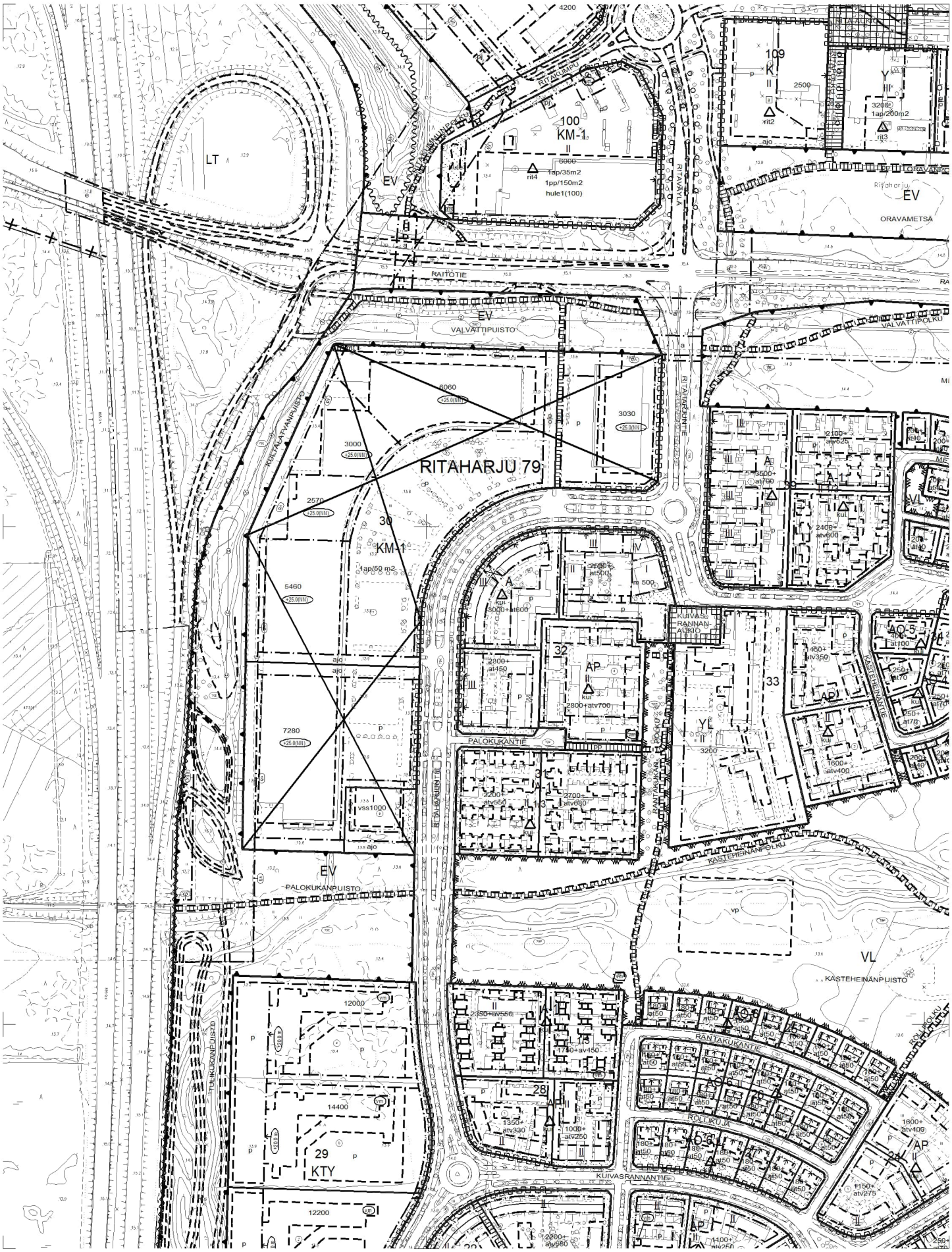
Lisätietoja suunnittelijoilta:

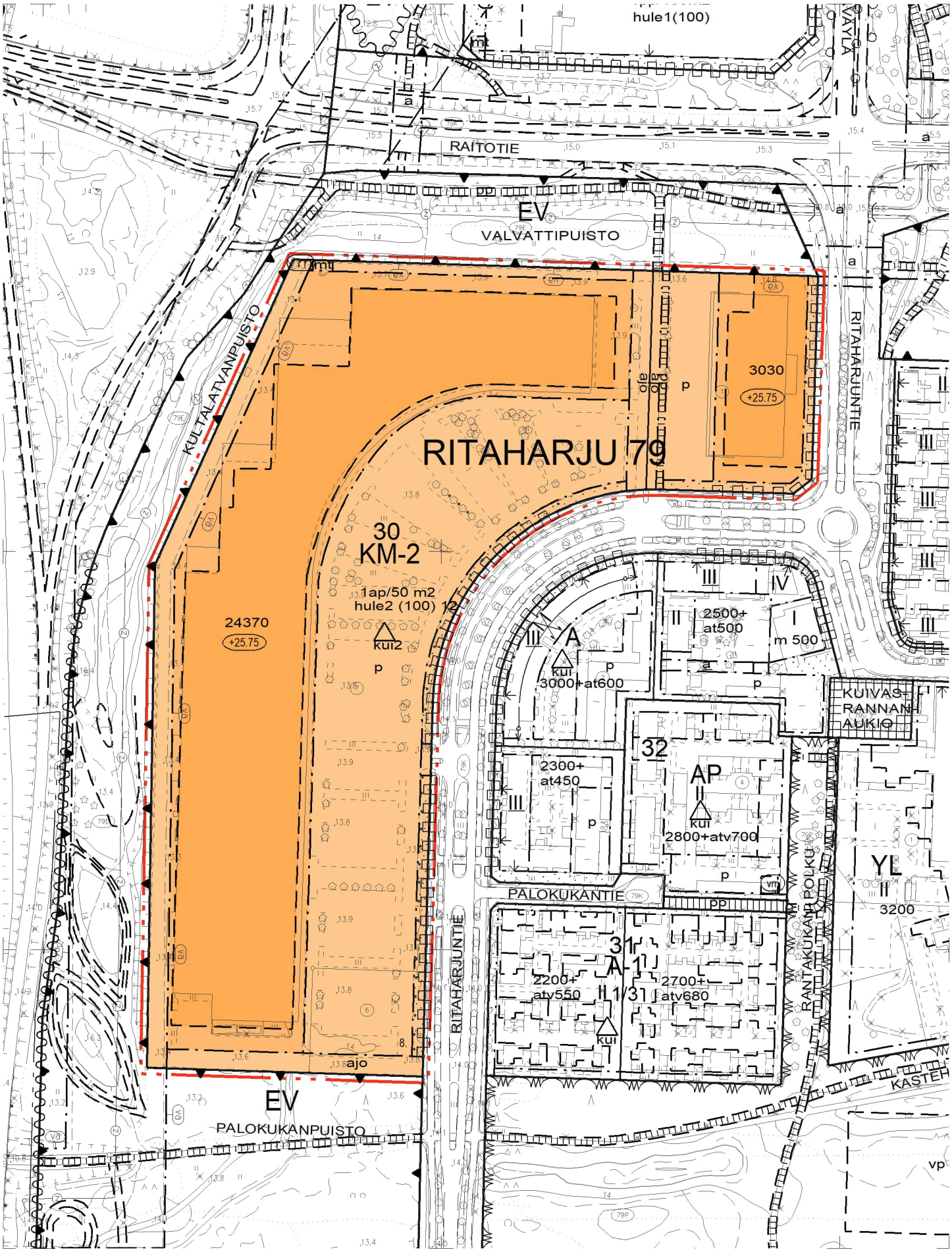
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Asemakaava-arkkitehti Sisko Repola, puh. 044 703 0530

Kaavoitusarkkitehti Katri Durchman, puh. 040 187 6563

Kaavoitusassistentti Taru Välimaa, puh. 040 612 8277
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu
Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi


RITAHARJU 79
KM-1
RAITOTIE
EV
VALVATTIPUISTO
VALVATTIPOLKU
ORAVAMETSÄ
RITAKUMPU
RITAVAYLÄ
RITAHARJUNTIE
KOLKKALANVANPUISTO
PALOKUKANTIE
PALOKUKANPUISTO
KUIVASRANNANTIE
KASTEHEINÄNPOLKU
KASTEHEINÄNPUISTO
RANTAKUKANTIE
ROLLIKUJA
KTY
LT
VL
AP
YL


hule1(100)
RAITOTIE
EV
VALVATTIPUISTO
KULTALATVANPUISTO
RITAHARJU 79
3030
+25.75
RITAHARJUNTIE
30
KM-2
1ap/50 m2
hule2 (100)
24370
+25.75
kui2
p
A
kui
3000+at600
2500+
at500
m 500
KUIVAS-
RANNAN
AUKIO
32
AP
2300+
at450
kui
2800+atv700
PALOKUKANTIE
RANTAKUKAN POLKU
YL
3200
31
A-1
2200+
atv550
2700+
atv680
ajo
EV
PALOKUKANPUISTO
KASTEH
vp

24-2	KM-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 asemakaavamerkinnät 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.
108-2	+25.75	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
113-13	mt	Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
134		Istutettava alueen osa.
140-2	pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
147	ajo	Ajoyhteys.
151	p	Pysäköimispaikka.
154-4	z	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 va Vaara-alue.

174-2 vm Muuntaja.

190-47 hule2 (100) 12 Korttelialue, jolla 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. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

200-404 kui2

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. Mikäli alueelle tehdään tulevaisuudessa pihan uudistuksia tai muita rakenteellisia muutoksia, tulee nämä määräykset ottaa soveltuvilta osin huomioon.

Sisääntulojen yhteydessä tulee käyttää istutuksia ja korkeatasoisia pintamateriaaliratkaisuja, kuten betonikiveyksiä, jalankulun ja pyöräilyn viihtyisyyden parantamiseksi. Asiakas- ja henkilökunnan pysäköinti, huoltopiha sekä tonteille huolehtiva toteuttaminen tulee järjestää eri pintamateriaalein, istutuksin ja rajauksin niin, että alueet erottuvat selkeästi. Suunnittelussa tulee huomioida hulevesijärjestelmän linjaukset, tonttirajat ja viitealue, eikä korttelin sisäisen liikenteen sijoittaminen saa haitata. Huoltoliikenne tulee järjestää siten, että korttelin sisäinen liikenne säilyy selkeänä ja sujuvana.

Laajat pysäköintialueet tulee jakaa viheristutuksin pienempiin osiin. Tonteille tulee esittää ulkovalaistus, joka ei saa häiritä naapurustoa sekä osoittaa riittävät lumitilat, joiden tulee olla haitatta käytettävissä. Mikäli alueelle toteutetaan rakenteellisia muutoksia, tulee viherrakenteet ensisijaisesti säilyttää tai täydentää. Tällöin tulee laatia viherkerroinlaskelma Oulun kaupungin viherkerrointyökalun ja sitä koskevan ohjeen mukaisesti.

Pysäköintialueella sallitaan autopaikkojen yläpuolisia autokatoksia tai aurinkosähköjärjestelmää varten tarkoitettuja rakenteita. Korttelin rakennukset ja katokset saavat peittää tontin pinta-alasta enintään 40 %. Näkemiä ajoväylille ei saa peittää.

PYSÄKÖINTI- JA HUOLTOJÄRJESTELYT

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään:
– Paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa 1/150 k-m²
– Päivittäistavarakauppaa 1/50 k-m²

Esteettömiä autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi kappaletta ensimmäistä 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Esteettömät pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään:
– Paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa 1/150 k-m²
– Päivittäistavarakauppaa 1/100 k-m²
– Erikoispyörille tulee varata 1 pp/1000 k-m²

Pyöräpysäköintipaikat tulee toteuttaa esteettömästi saavutettaviksi runkolukittavina, ja vähintään 30 % säänsuojattuna sisääntuloalueiden läheisyyteen.

Huoltoajo tulee integroida osaksi rakennuksen massaa ja yksittäiset huoltotilat sijoittaa kaupunkikuvallisesti laadukkaana. Rakentamisen yhteydessä tulee huomioida sisääntulojen sijoittelu suunnitelmallisesti huoltoliikenteen, tavaran lastaus- ja vastaanottopisteiden sekä jätehuollon järjestelyistä.

Aitaaminen ja kattamaton ulkovarastointi on kielletty. Vähittäiskaupan tavaran perusteella tulleet tavarakärryt ja rajatulla piha-alueella tapahtuva ulkovarastointi ja kauppa on sallittu rakennusluvassa osoitetulla alueella.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

8. Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

Liite 4

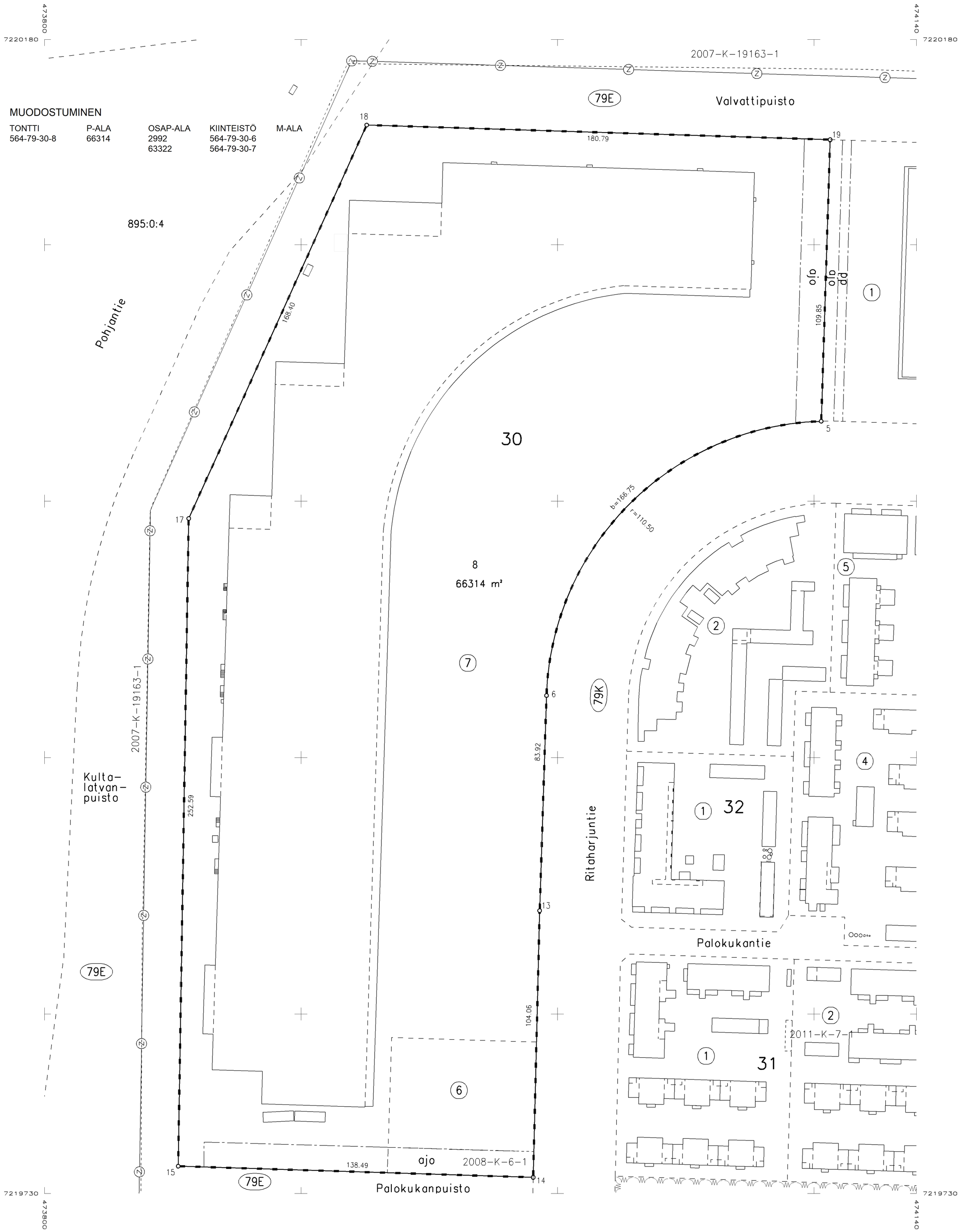
TONTTIJAON MUUTOS	1:1000	OULU
ASEMAKAAVA 564-2624	HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5647292
		EDELLINEN TONTTIJAKO 19.5.2008 (tontti 6) 12.3.2014 (tontti 7)
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI 07.05.2026		KAUP. OSA 79 **RITAHARJU**
LASKI ALK PIIRSI JS TARK PM	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ PAIKKATIETOINSINÖÖRI Anna-Liisa Kylätie	KORTTELI 30 TONTIT 8 MUUTT. TONTIT 564-79-30-6,7
HYVÄKSYTTY		
VOIMAANTULO		

KOORDINAATTILUETTELO

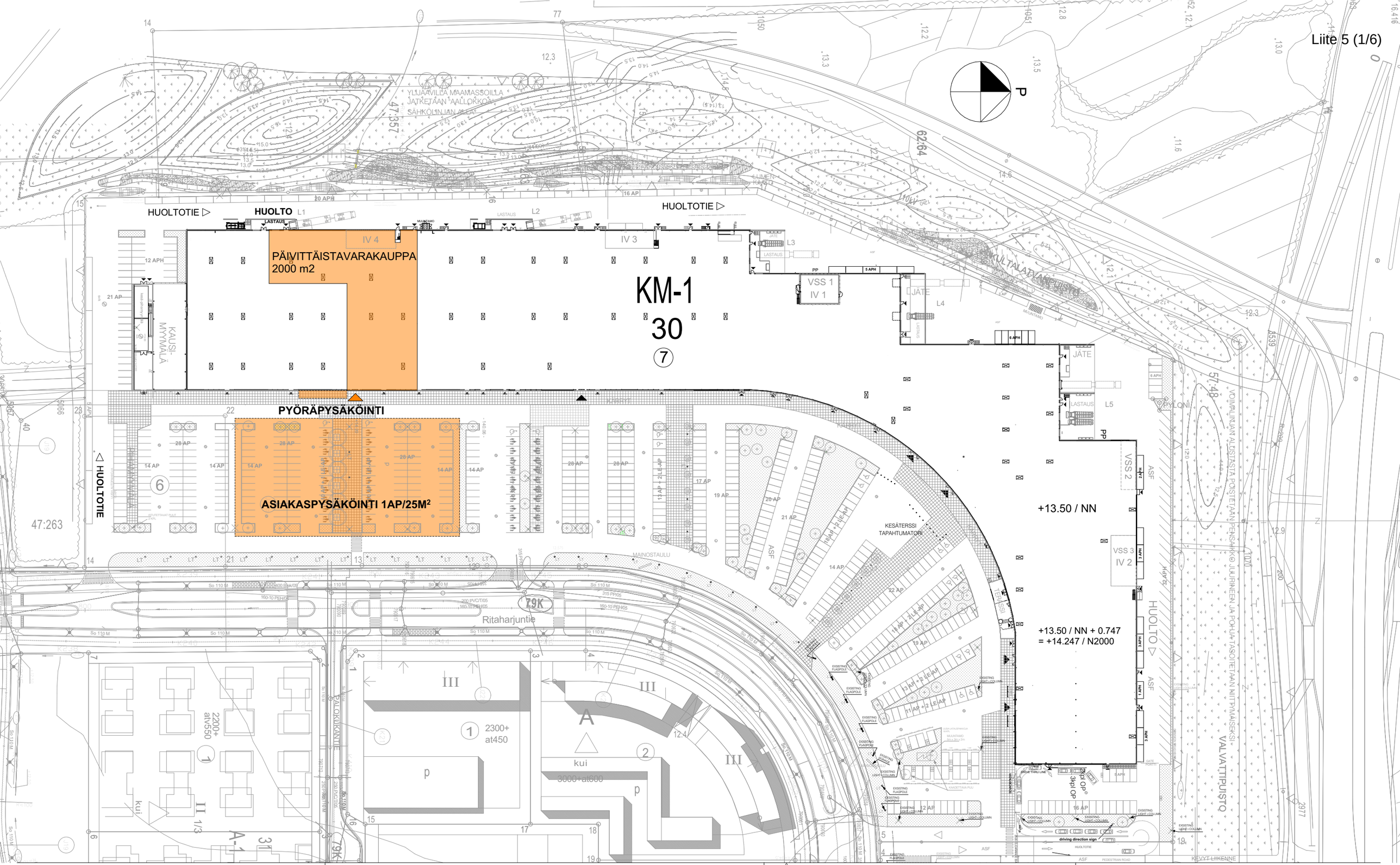
N:o	X	Y
5	7220031.154	474102.831
6	7219924.209	473995.709
13	7219840.329	473993.053
14	7219736.304	473990.520
15	7219740.686	473852.101
17	7219993.241	473856.206
18	7220146.671	473925.612
19	7220140.951	474106.307

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
564-79-30-8	66314	2992	564-79-30-6	
		63322	564-79-30-7	



Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 7292 Säil. B:14



K.osa / Kylä	Kortteli / Tila	Tontti / Rn:o
79 RITAHARJU	30	7

Rakennustoimenpide
Asemakaavamuutos

IDEAPARK
RITAHARJUNTIE 49
90540, OULU

Piirustuslaji
luonnos

Piirustuksen sisältö
ASEMAPIIRUSTUS

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

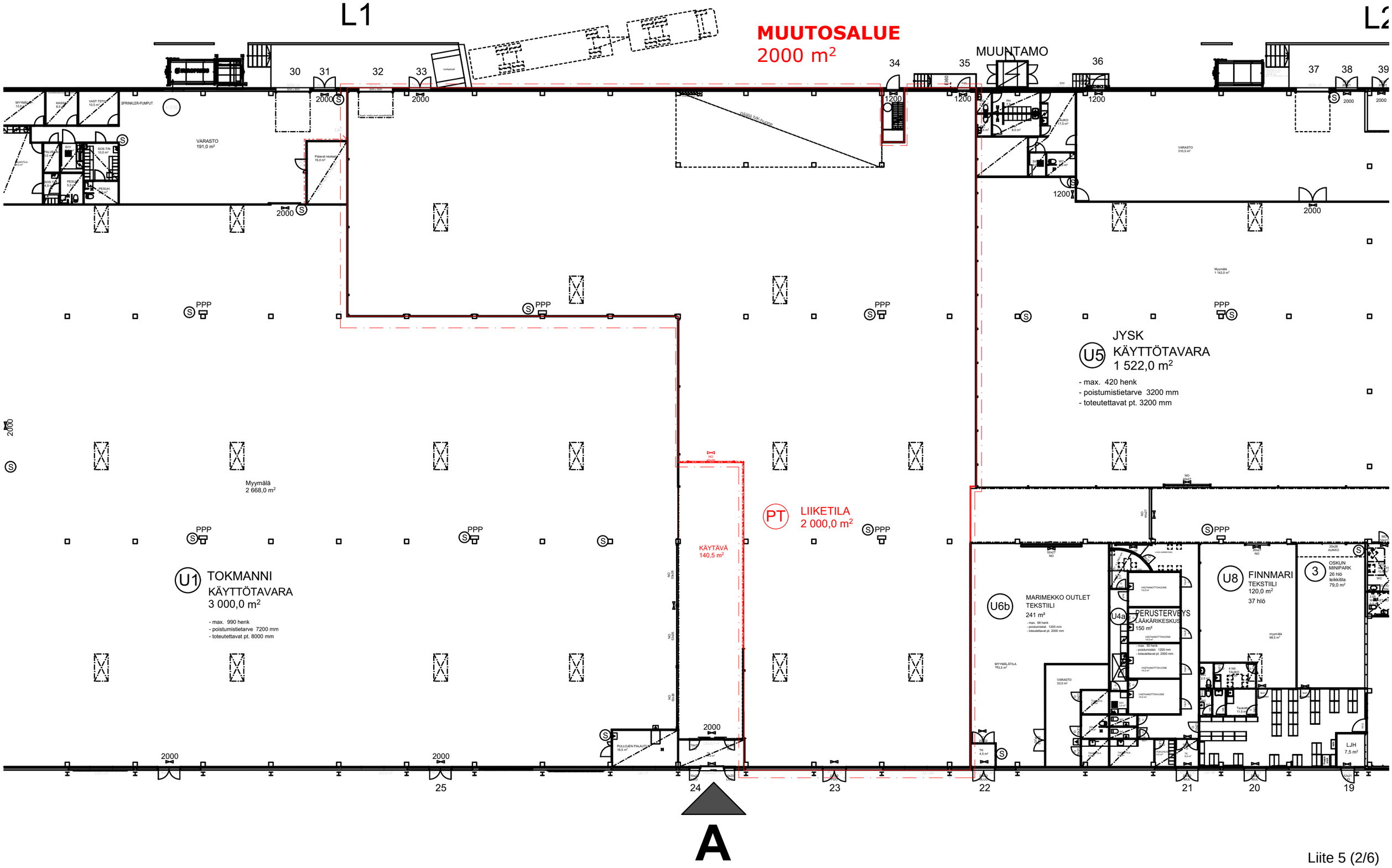
Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys
Aki Korhonen, arkkitehti SAFA

Työnumero
336

Muutos

Suunnitteluala
ARK

Pvm. 13/11/2025
Mittakaava (A3 paperikoossa)
1:1250
IDEAPARK KAAVAMUUTOS



Liite 5 (2/6)

K.osa / Kylä	Kortteli / Tila	Tontti / Rn:o	Piirustuslaji
79 RITAHARJU	30	7	luonnos

Rakennustoimenpide
Asemakaavamuutos

IDEAPARK
RITAHARJUNTIE 49
90540, OULU

Piirustuksen sisältö
Pohjapiirustus_PT (A3)

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

Vastuullinen suunnittelija: nimi, tutkinto, allekirjoitus ja päiväys
Aki Korhonen, arkkitehti SAFA

Työnumero	Muutos
336	

Suunnitteluala
ARK

Pvm. 13/11/2025
Mittakaava (A3 paperikoossa)
1:300
IDEAPARK KAAVAMUUTOS



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

KAAVAMUUTOS

IDEAPARK
RITAHARJUNTIE 49
90540, OULU

HAVAINNEKUVA

Pvm. 13/11/2025



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

KAAVAMUUTOS

IDEAPARK
RITAHARJUNTIE 49
90540, OULU

HAVAINNEKUVA

Pvm. 13/11/2025



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

KAAVAMUUTOS

IDEAPARK
RITAHARJUNTIE 49
90540, OULU

HAVAINNEKUVA

Pvm. 13/11/2025



Pvm. 13/11/2025

KAAVAMUUTOS

HAVAINNEKUVA

IDEAPARK
RITAHARJUNTIE 49
90540, OULU

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