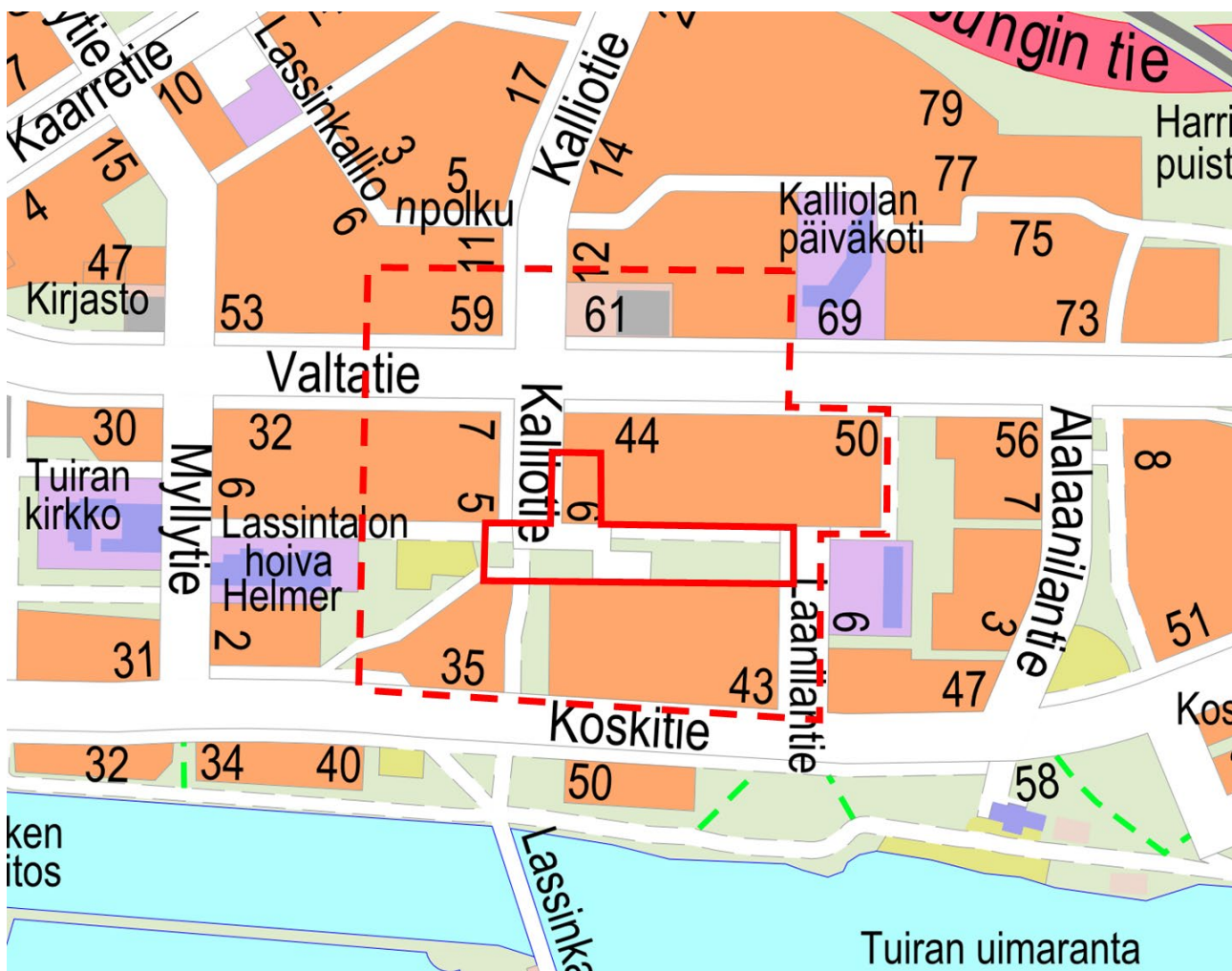


Elokuvateatteri Star

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tuiran kaupunginosassa on tullut vireille asemakaavan muutos. Osoitteessa Kalliotie 6 sijaitsevan elokuvateatteri Starin omistaja Kiinteistö Oy Oulun Kalliotie 6 on hakenut asemakaavan muutosta rakennuksen laajentamiselle nykyisellä tontilla, olevan ullakon käyttöön ottamiselle ja rakennuksen eteläpuolella sijaitsevan pysäköintialueen (LPA-4) laajentamiselle. Tavoitteena on, että asemakaavan muutos valmistuu vuoden 2025 aikana.



Kuva 1. Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan laatimista. Asemakaavoitettava alue on rajattu yhtenäisellä punaisella viivalla. Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia (tiedotusalue), on rajattu punaisella katkoviivalla.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaava-hankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaita ja toimitilojen haltijoita.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 7.

Kaavaa koskeva aineisto on esillä verkkosivulla www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet.

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2542**.

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

Suunnittelualue ja kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Tuiran kaupunginosan korttelin 17 tontti 11, jolla elokuvateatteri sijaitsee, korttelin 114 tontti 14, joka toimii pysäköintialueena, sekä puisto- ja katualuetta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 7836 m². Kaavamuutosalue rajautuu lännessä Kalliotiehen ja puistoalueeseen, pohjoisessa suojeltavien rakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueisiin, idässä Laanilantiehen sekä etelässä Kalliopolkuun, puistoalueeseen ja asuinkerrostalojen korttelialueisiin.

Korttelin 17 tontin 11 pinta-ala on 1300 m². Tontilla sijaitsee pääosin elokuvateatterina toimiva kaksikerroksinen rapattu rakennus. Rakennuksen kerrosala on 1287 k-m². Rakennus on valmistunut vuonna 1939.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa rakennuksen laajentaminen nykyisellä tontilla, olevan ullakon käyttöön ottaminen ja rakennuksen eteläpuolella olevan pysäköintialueen (LPA-4) laajentaminen.

Suunnittelutyön organisointi

Asemakaavan muutoksen valmistelee Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoitusyksikkö. Asemakaavan muutosta ohjaa ohjausryhmä, johon kuuluvat hakijan ja kaavoituksen lisäksi edustajat mm. Oulun Infra, yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kadut ja liikenne -yksiköstä, maa ja mittaus -yksiköstä, rakennusvalvonnasta, Oulun seudun ympäristötoimesta, Oulun Vedestä, Oulun Energiasta ja Pohjois-Pohjanmaan museosta.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Kaava perustuu riittäviin selvityksiin ja vaikutuksia arvoivaan suunnitteluun (MRL 9 §, MRA1 §). Suunnittelualueelta laaditaan mm. kevyt maisemaselvitys ja hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä.

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, luontoon ja maisemaan, asumiseen sekä liikenteen turvallisuuteen kohdistuvat vaikutukset. Arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Aloite ja sopimusmenettelyt

Asemakaavoitus on käynnistetty Kiinteistö Oy Oulun Kalliotie 6:n hakemuksesta.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja joka on tullut voimaan 2.2.2017, ovat teemoina mm. maisema-alueet ja rakennettu kulttuuriympäristö. Maakuntakaavassa osoitetaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, rakennetut kulttuuriympäristöt ja muinaisjäännökset.

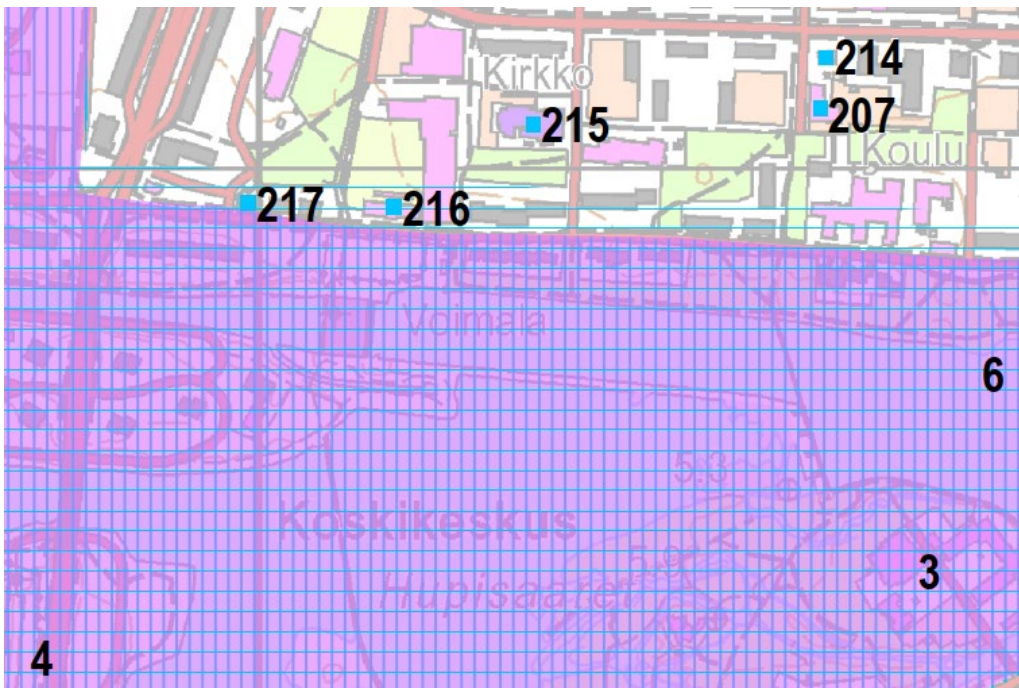
Maakuntakaavan liitekartalle 5 "Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt" Elokvateatteri Star on merkitty numerolla 207. Samalla kartalla välittömästi kaavamuuotosalueen pohjoispuolelle on merkitty kohde 214, Samuli Paulaharjun talo (Sininen talo).

Sekä Elokvateatteri Star että Samuli Paulaharjun talo on maakuntakaavan liitteessä 4 olevassa listauksessa "Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt – alueet ja kohteet" mainittu maakunnallisesti arvokkaina rakennettuina kulttuuriympäristöinä. Kumpaakin kohdetta koskee maakuntakaavaan kirjattu suunnittelumääräys:

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettu kulttuuriympäristö ja sen ominaislaatu. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvitykseen kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

Samuli Paulaharjun talo on suojeltu rakennussuojelulailla.

Kaavamuuotosalueen ulkopuolella ja eteläpuolella on maakuntakaavaan merkitty maakunnallisesti arvokas maisema-alue, Oulujoen suun kulttuurimaisema (sininen vaakaviivitus). Tätä hieman etelämpänä, suunnilleen Koskitien linjaa noudattaen on kahden osittain päällekkäisen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) pohjoisraja. Nämä alueet ovat Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus sekä Oulujoen ja Sotkamon reitin voimalaitokset (kartassa merkitty violetilla värillä, numerot 4 ja 6). Nämä kaksi RKY 2009 -aluerajausta on maakuntakaavassa merkitty myös maakunnallisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi (sininen pystyviivitus).

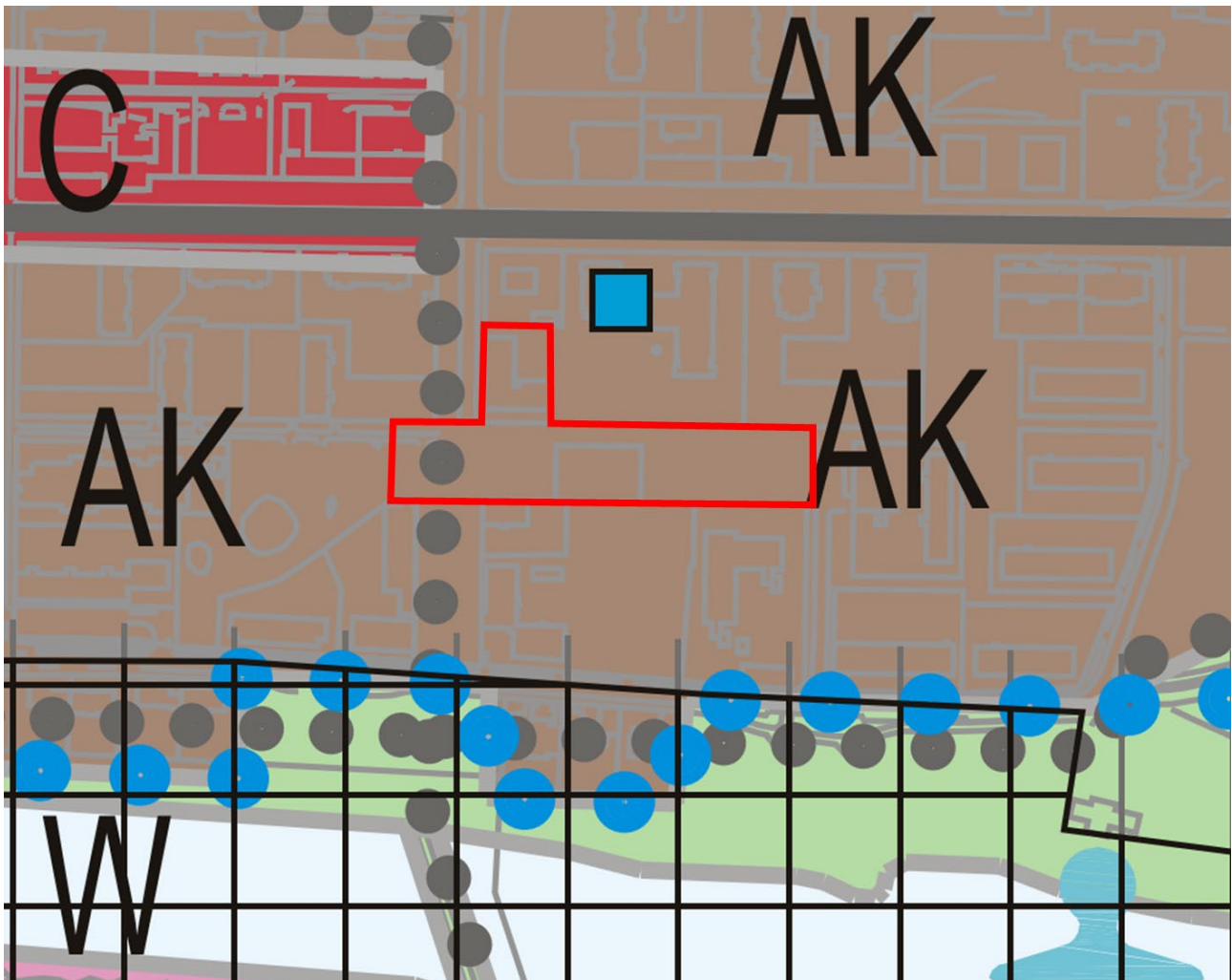


Ote 2. vaihemaakuntakaavan liitteestä 5 (Kunnittaiset teemakartat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaista kulttuuriympäristöistä) sivu 56. Elokvateatteri Star on merkitty numerolla 207.

Oulun kaupunkistrategia 2030

Kaupunkistrategiaan on kirjattu tavoitteiksi mm. yritysten kilpailukyvyyn ja uudistumisen varmistaminen sekä kaupungin vetovoiman parantaminen viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Kulttuuripääkaupunki Oulu 2026 -ohjelman päätavoitteiksi on kirjattu mm. eloisa, kiehtova kaupunki. Oulun tavoitteena on olla hiilineutraali vuonna 2035. Tähän pääsemiseksi strategiaan on kirjattu kestävän kasvun mahdollistaminen tiivistyvän kaupunkirakenteen avulla.

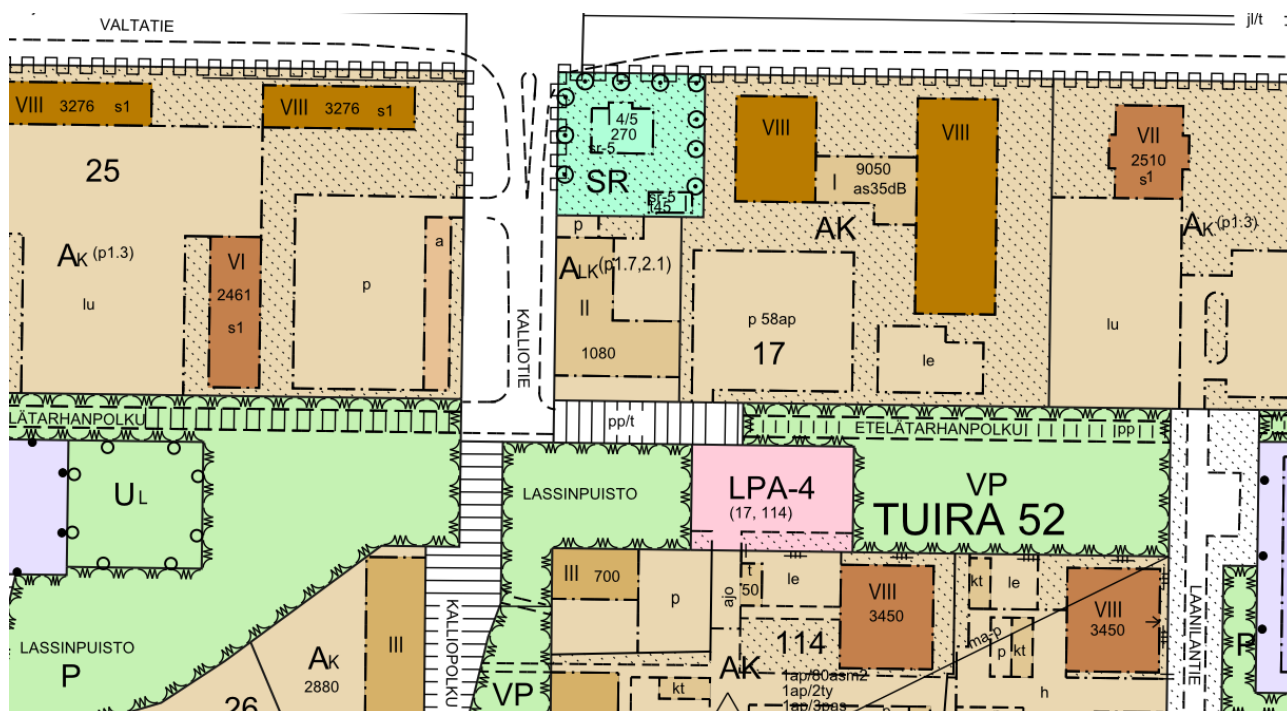
Uuden Oulun yleiskaava



Kuva 2. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta. Asemakaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti on esitetty yhtenäisellä punaisella viivalla.

Uuden Oulun yleiskaavassa, joka on hyväksytty vuonna 2016, suunnittelualue kuuluu kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen (AK). Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolilla kulkevat kevyen liikenteen pääreitit (ruskeanharmaa palloviiva). Suunnittelualueen pohjoispuolelle on merkitty suojelukohde (sininen neliö). Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee tärkeä kokoojakatu, Valtatie (ruskeanharmaa viiva). Suunnittelualueen eteläpuoliselle alueelle on merkitty kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue (musta ruudukko), rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokas alue (ruskeanharmaa pystyviivoitus) sekä Oulujoen suiston kaupunkipuiston pohjoisreuna tällä kohdalla (sininen palloviiva).

Voimassa olevat asemakaavat



Kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

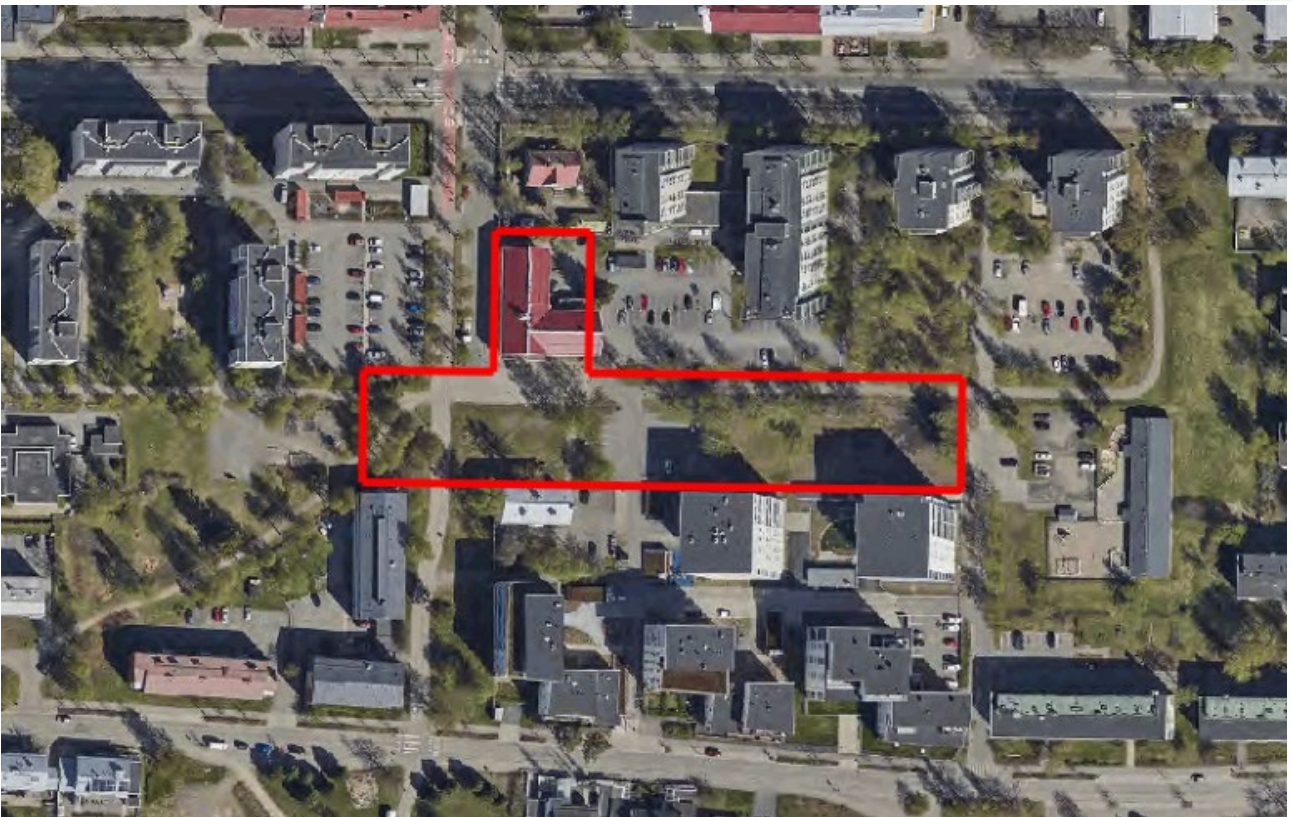
Suunnittelualueella ovat voimassa 5.8.1969 (564-509), 30.9.1975 (564-727 ja 564-730) sekä 7.5.2013 (564-2079) voimaan tulleet asemakaavat.

Vuonna 1969 voimaan tullessa asemakaavassa (564-509) on Kalliopolun länsipuolella oleva Lassinpuiston osa osoitettu merkinnällä P, puistoalue.

Vuonna 1975 voimaan tullessa asemakaavassa (564-730) on Kalliopolun länsipuolella oleva Etelätarhanpolku osoitettu ohjeelliseksi yleiselle jalankululle varatuksi alueen osaksi.

Vuonna 1975 voimaan tullessa asemakaavassa (564-727) on elokuvateatterin tontti merkitty yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialueeksi ALK, jolla on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelualueutta 10 m² kutakin asuinhuoneistoa kohti. Rakennusta varten on osoitettu rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa korkeintaan kaksikerroksinen rakennus. Rakennusoikeutta on 1080 k-m². Korttelialueen autopaikkojen laskentaperusteena on yksi autopaikka liikehuoneiston kerrosalan 50 m² kohti (p1.7) ja yksi autopaikka asuinhuoneistoa kohti (p2.1). Tontin pohjoisosaan on osoitettu pysäköimispaikka (p) ja istutettava alueen osa. Asemakaavamääräysten mukaan rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Vuonna 2013 voimaan tullessa asemakaavassa (564-2079) on ALK-korttelialueen eteläpuolelle osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Suunnittelualueen etelä- ja itäosissa on puistoa (VP), joista läntisempi alue on merkitty nimellä Lassinpuisto. Idän puolella olevalle puiston osalle ei ole osoitettu nimeä. Tämän puistoalueen pohjoisreunaa myöten kulkee Etelätarhanpolku, joka on kaavassa merkitty ohjeelliseksi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi (pp). Puistoalueiden välissä ja osittain pp/t-alueita sivuten sijaitsee autopaikkojen korttelialue LPA-4, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille. Autopaikkojen korttelialueelle saa sijoittaa kortteleiden 17 ja 114 autopaikkoja. LPA-4-korttelialueen eteläreunaan on merkitty ohjeelliset istutettavat alueen osat.



Kuva 4. Ilmakuva suunnittelualueelta 24.5.2022. Kaavamuutosalue on rajattu yhtenäisellä punaisella viivalla.

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/9569/2022.**

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

Maankäyttö- ja rakennuslain 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
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Tuiran asukasyhdistys ry
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen Yhteisverkko Oy

- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Alueelliset lasten ja nuorten osallisuusryhmät <https://www.ouka.fi/oulu/nuoret/alueelliset-osallisuusryhmat>

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan laatiminen on tullut vireille Kiinteistö Oy Oulun Kalliotie 6:n hakemuksesta elokuussa 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan alustavasti alkuvuodesta/kevällä 2024. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Nähtävillä olon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Kaava-asiakirjojen nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu vuonna 2024, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Nähtävillä olosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävillä olosta 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 nähtävilläoloa aikana 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 (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). 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
Kaavoitusarkkitehti Esko Härkönen, puh. 040 668 2024
Kaavoitusassistentti Tarja Korpi, puh. 050 454 8268
Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu
Sähköpostit ovat muotoa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi