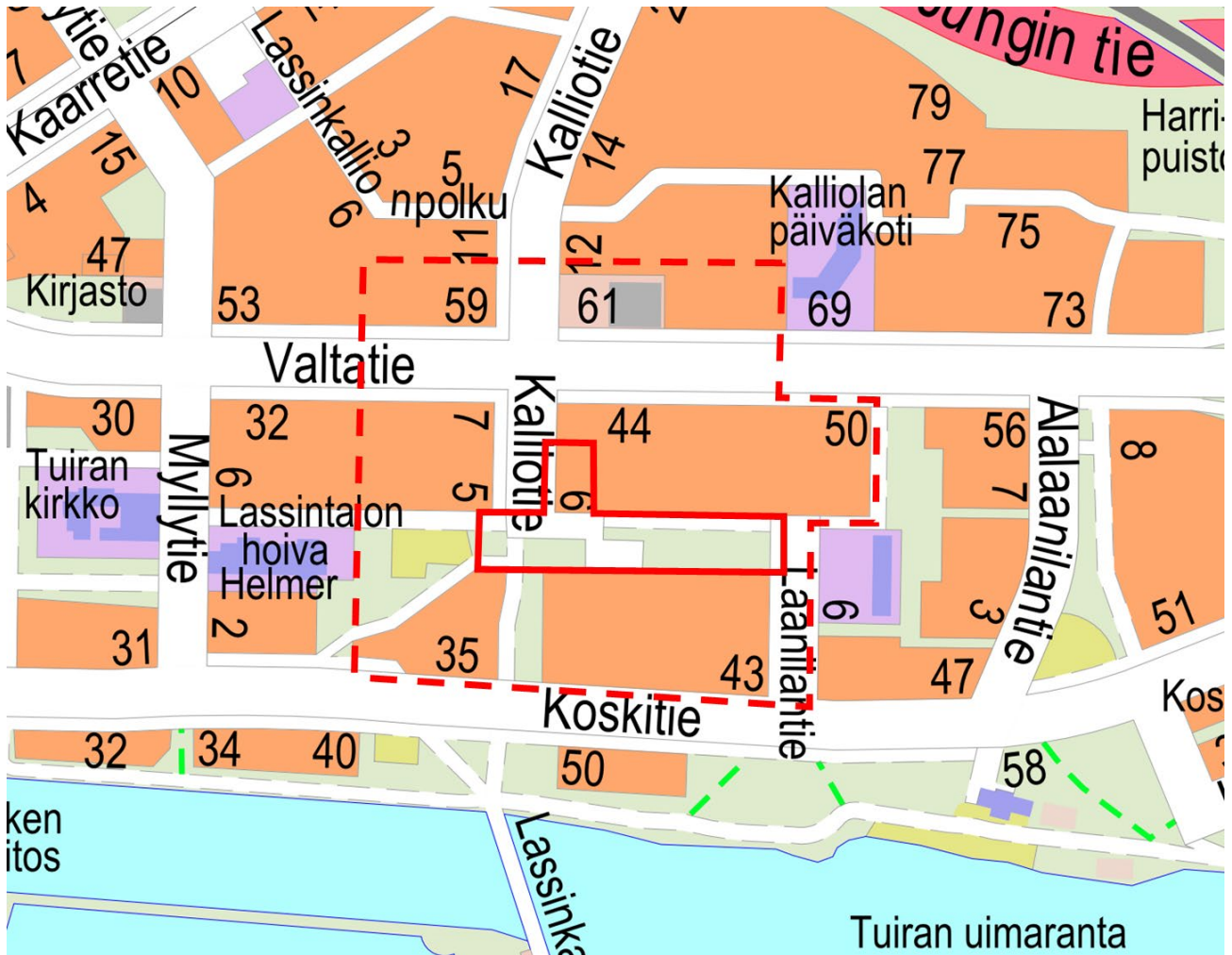


## Elokuvateatteri Star

### 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 6.

Kaavaa koskeva aineisto on esillä verkkosivulla [www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://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](http://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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsee pääosin elokuvateatterina toimiva kaksikerroksinen rapattu rakennus. Rakennuksen kerrosala on 1287 k-m<sup>2</sup>. 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 Infrasta, 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

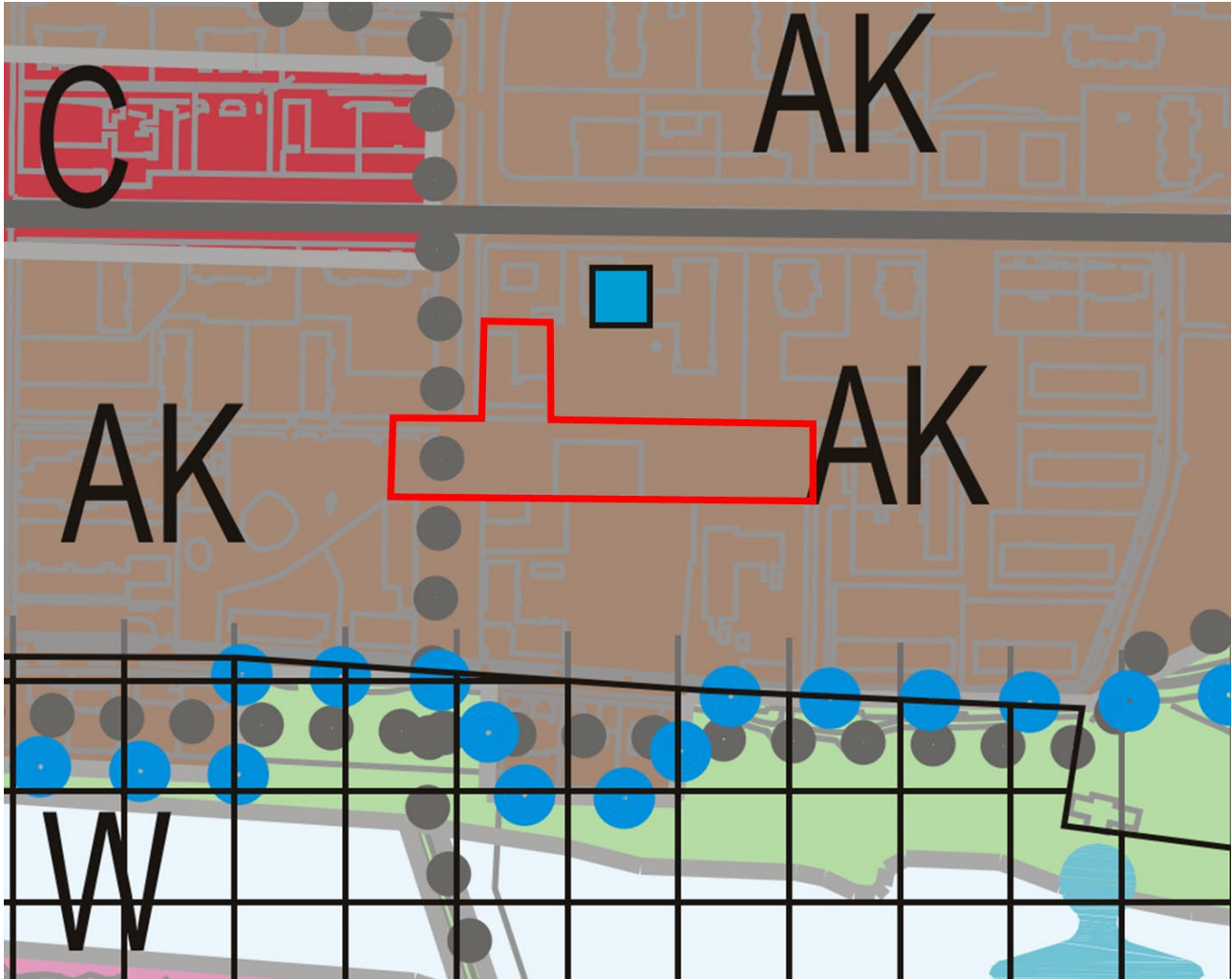
Asemakaavoitus on käynnistetty Kiinteistö Oy Oulun Kalliotie 6:n hakemuksesta.

### Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

## 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.

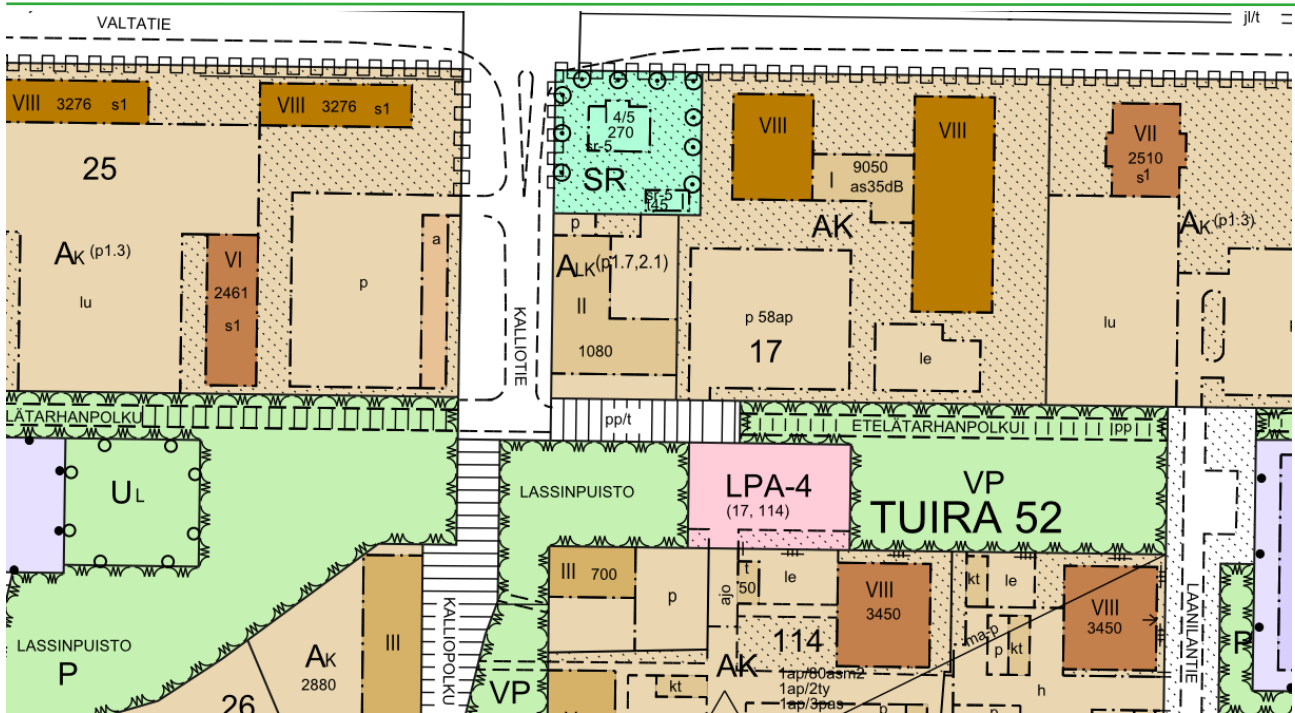
## Uuden Oulun yleiskaava



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 asuinpienaloja 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 oleva asemakaava



Kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

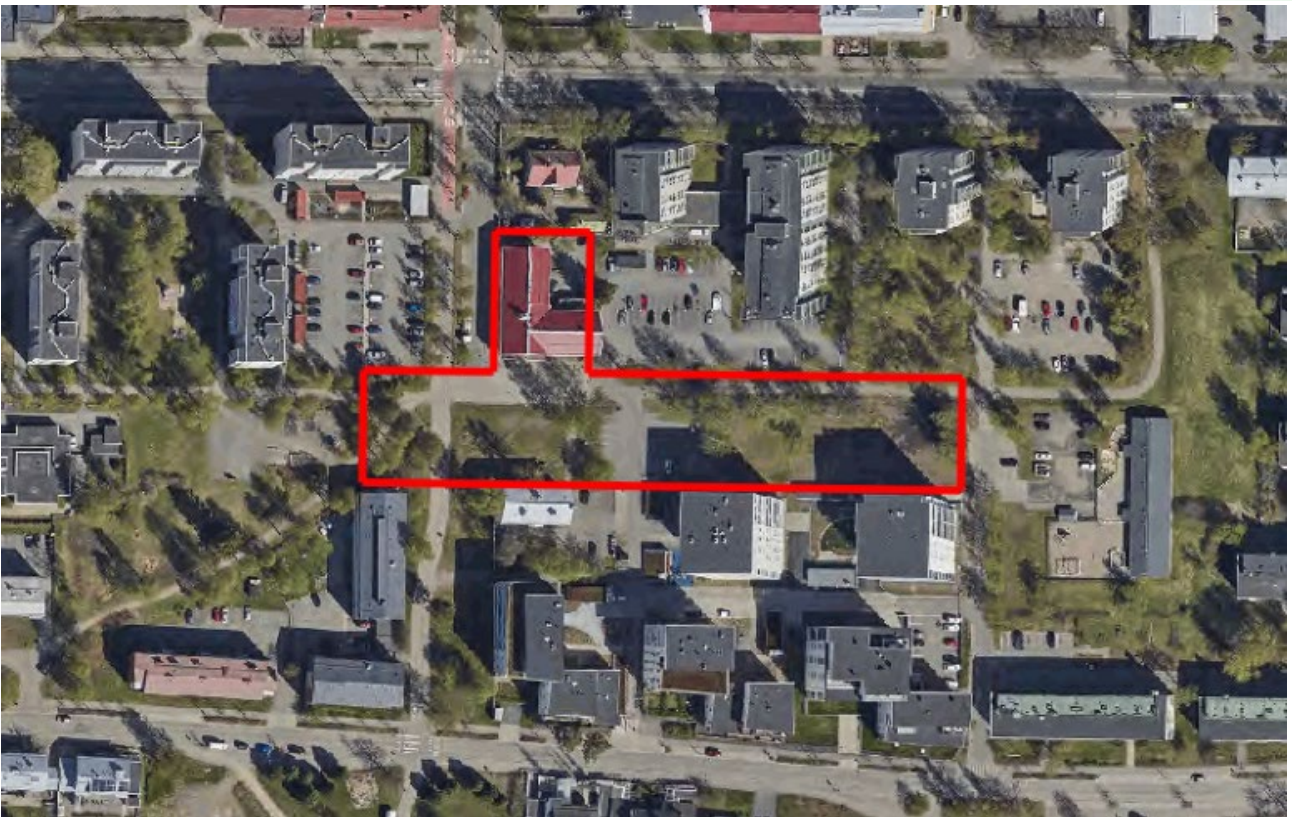
Suunnittelualueella ovat voimassa 5.8.1969 (564-509), 30.9.1975 (564-727 ja 564-730) sekä 7.5.2013 (564-2079) voimaan tulleet asemakaavat.

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 asuntokerrostalojen korttelialueeksi ALK, jolla on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelualueutta 10 m<sup>2</sup> kutakin asuinhuoneistoa kohti. Rakennusta varten on osoitettu rakennusala, jolle on mahdollista rakentaa korkeintaan kaksikerroksinen rakennus. Rakennusoikeutta on 1080 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen autopaikkojen laskentaperusteena on yksi autopaikka liikehuoneiston kerrosalan 50 m<sup>2</sup> 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.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Sepänkatu 18, myöhemmin remontin valmistuttua Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

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

## Osalliset

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
- 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](http://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 2025, 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