

Asemakaavan selostus

Luonnos 9.2.2024

9.2.2024 päivättyyn Oulun kaupungin Tuiran kaupunginosan korttelin 17 tonttia 11 ja korttelin 114 tonttia 14 sekä puisto- ja katualuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

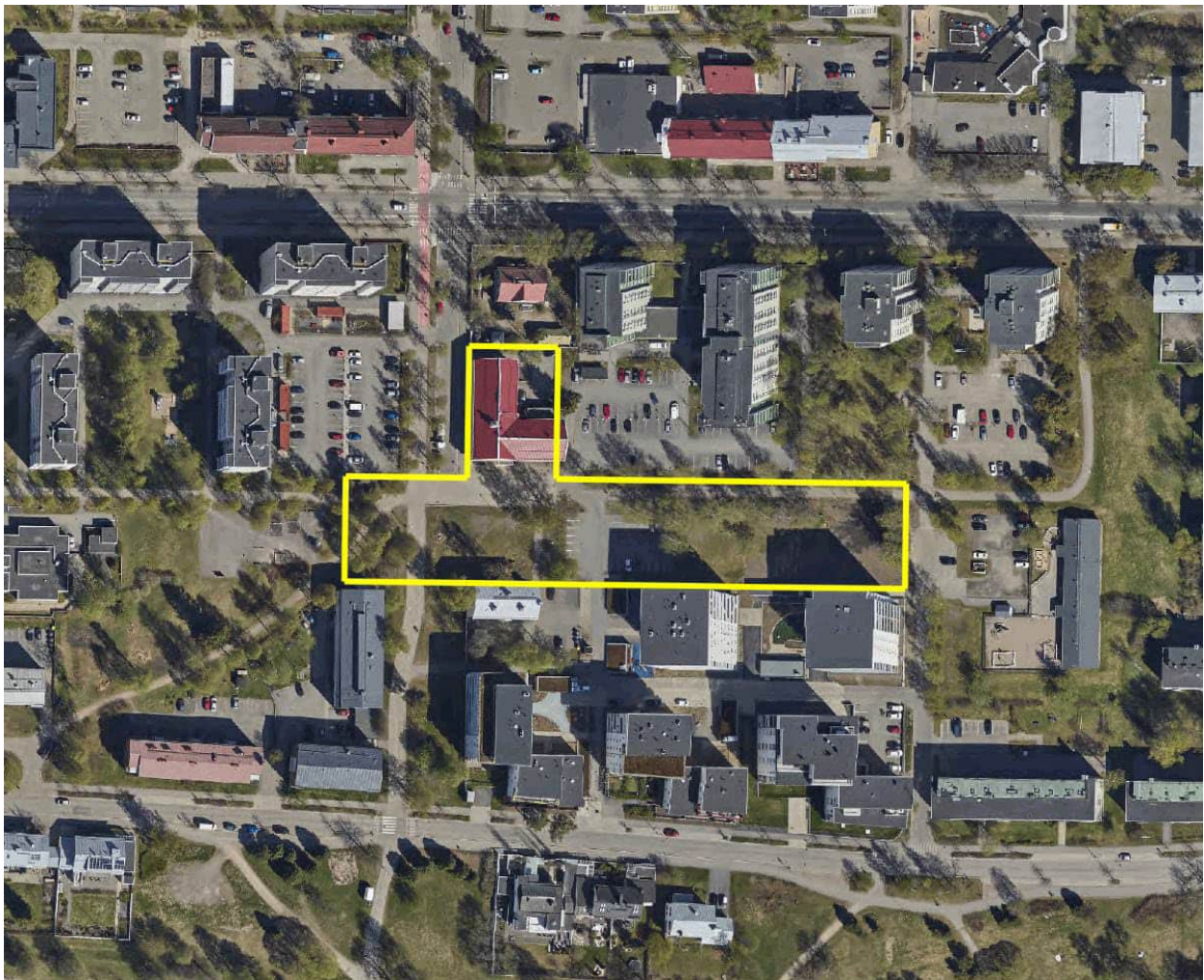
(Kalliotie 6)

ELOKUVATEATTERI STAR

Kaavatunnus 564-2542

Diaarinumero OUKA/9569/2022

Selostus päivitetty __.__.20__



Kaavamuutosalueen rajaus. Ilmakuva vuodelta 2022.

Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	Tiivistelmä.....	5
2.1	Asemakaavan sisältö.....	5
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.3	Asemakaavan toteutus	6
3.	Lähtökohdat.....	6
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	6
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	8
3.3	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	12
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
5.	Asemakaavan kuvaus	24
5.1	Kaavan rakenne.....	24
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	25
5.3	Aluevaraukset	25
5.4	Kaavan vaikutukset.....	27
5.5	Ympäristön häiriötekijät	29
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	29
5.7	Nimistö.....	29
6.	Asemakaavan toteutus	31
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	31
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	31
6.3	Toteutuksen seuranta.....	31

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Tuiran kaupunginosan korttelin 17 tonttia 11 ja korttelin 114 tonttia 14 sekä puisto- ja katualuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin Tuiran kaupunginosan korttelit __-__/ korttelin __ tontit __ ja __ (tarkentuu asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa) sekä puisto- ja katualuetta. Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

Kaavan nimi: Elokvateatteri Star

Kaavatunnus: 564-2542

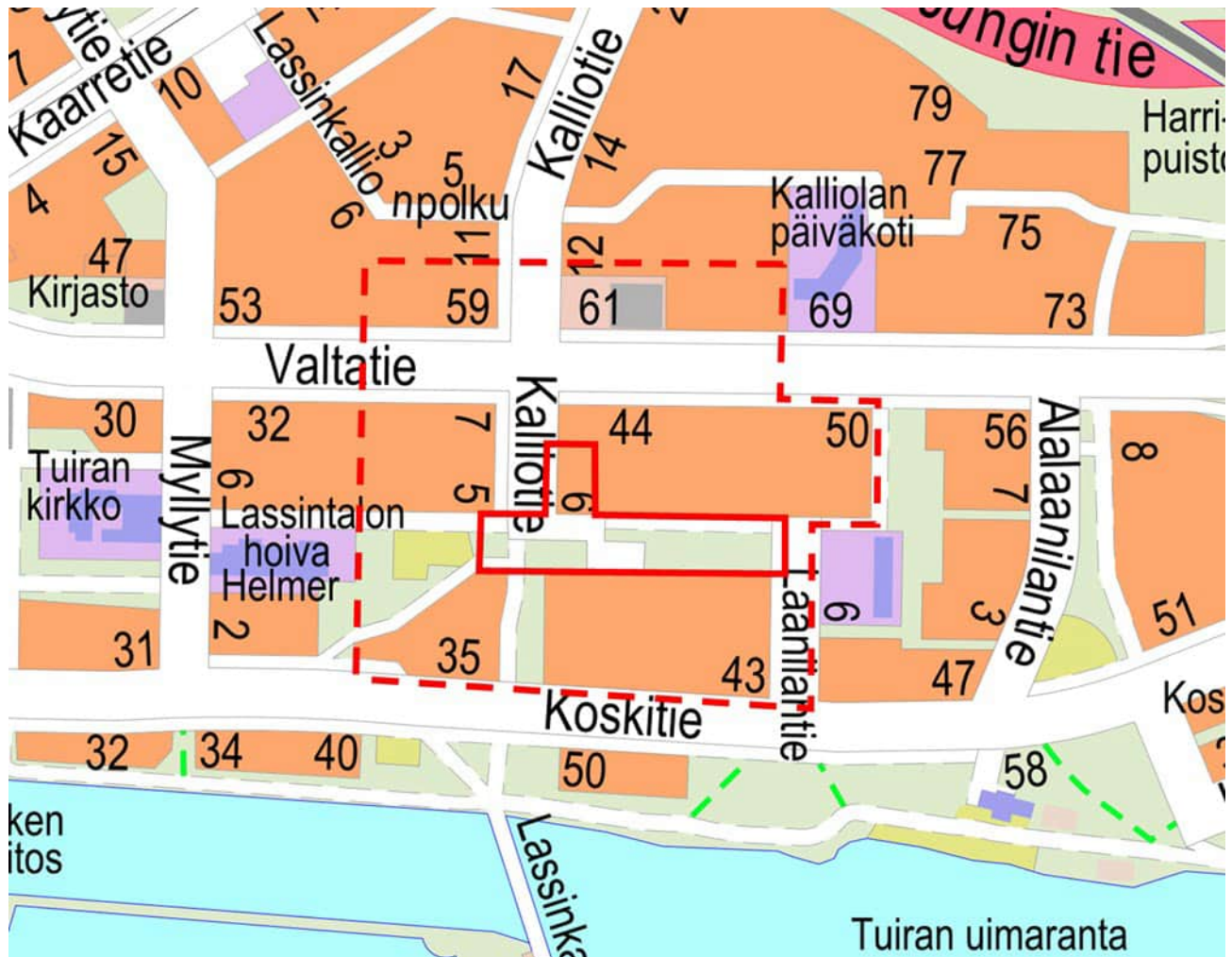
Kaavan laatija: Esko Härkönen, kaavoitusarkkitehti
Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus
Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavan vireilletulosta ilmoitettu: Vireille tulosta on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamista koskeneessa lehti-ilmoituksessa 11.10.2022.

Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20__.
Asemakaava on tullut voimaan __.__.20__.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Tuiran kaupunginosassa Kalliotien eteläpäässä, Koskitien ja Valtatien välisellä alueella. Suunnittelualueeseen kuuluvat Tuiran kaupunginosan korttelin 17 tontti 11 osoitteessa Kalliotie 6, korttelin 114 tontti 14 sekä näiden tonttien läheiset katu- ja puistoalueet. Suunnittelualue rajautuu idässä Laanilantiehen ja viereiseen tonttiin, etelässä korttelin 114 muihin tontteihin, puistoon ja Kalliopolkuun, lännessä puistoon sekä pohjoisessa korttelin 17 kolmeen tonttiin, Kalliotiehen ja korttelin 25 tonttiin. Alueen pinta-ala on noin 7836 m².



Kartalle on kuvattu alue, jolle asemakaavan muuttamista suunnitellaan. Asemakaavan muutosalue on rajattu yhtenäisellä punaisella viivalla. Arvioitu lähialue, jolle hankkeella saattaa olla vaikutuksia, on rajattu punaisella katkoviivalla.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Viitesuunnitelma 27.2.2024 (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy)

Liite 4. Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto, 19.9.2022 (Morena Oy)
- Hulevesiselvitys, 27.7.2023 (Morena Oy)
- Hulevesisuunnitelma, päivitetään ehdotusvaiheeseen mennessä (A-Insinöörit Oy (Plaana Oy))
- Liikenneselvitys 21.12.2023 (Plaana Oy)
- Kevyt maisemaselvitys 17.1.2023 (Carmenia Oy)

2. Tiivistelmä

2.1 Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan osoitteessa Kalliotie 6 sijaitsevan elokuvateatterin (Elokvateatteri Star) laajentaminen nykyisellä tontilla (kortteli 17, tontti 11), olevan ullakon käyttöön ottaminen sekä rakennuksen eteläpuolella olevan pysäköintialueen (LPA-4, kortteli 114, tontti 14) laajentaminen.

Tontin 11 käyttötarkoituksmerkintä on K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta tontille osoitetaan yhteensä 2060 k-m². sekä 55 k-m² autosuojalle. Tontilla on kolme rakennusalaa: suojellulle rakennukselle, sen laajennukselle sekä autosuojalle.

Vuonna 1939 valmistuneelle rakennukselle osoitetaan suojelumerkintä sr-20. Rakennuksen rakennusalalle osoitetaan rakennusoikeutta 1460 k-m². Suojeltavan rakennuksen rakennusalaan kiinni osoitetaan uusi rakennusala laajennusosaa varten. Tälle rakennusalalle osoitetaan rakennusoikeutta 600 k-m². Kerrosluku suojellun rakennuksen rakennusalalla on II 3/5 ja uudisrakennuksen rakennusalalla II 3/4. Pihan koillisnurkan autosuojan rakennusalalle osoitetaan rakennusoikeutta 55 k-m².

Asuntojen lukumääräksi on suojellun rakennuksen rakennusalalla rajoitettu 3 kpl. Asuinhuoneistoja varten saa käyttää enintään 30 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta.

Tontin etelärajaa siirretään 2 m etelään, jotta nykyisin osittain katualueella olevat autopaikat saadaan mahtumaan kokonaan tontille. Tontin koko kasvaa n. 59 m². Samalla korjataan tontin luoteisnurkan rajassa oleva pieni viiste, joka on johtunut aikaisemmista asemakaavoista ja niiden mukaan tehdystä tonttijaosta ja kiinteistönmuodostuksesta.

Autopaikkojen korttelialuetta LPA-4, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituville korttelialueille, laajennetaan itään päin, puistoalueelle, n. 24 m. Korttelialueen koko kasvaa n. 607 m². LPA-4-alueen laajentamisen ja jalankulku- ja pyöräilyreitien uudelleenjärjestelyjen jälkeen LPA-4-alueen pysäköintipaikkamäärä kasvaa nykyisestä 31 paikasta 45 paikkaan, joista seitsemän paikkaa on erillisellä sopimuksella luovutettu puistoalueen eteläpuolella olevan asuinkiinteistön vieraspaikoiksi.

Puistossa olevalle jalankulku- ja pyöräilyväylälle (Etelätarhanpolku) esitetään uusi linjaus elokuvateatterin tontin eteläpuolella olevan katualueen eteläpuolelle, nykyiselle puistoalueelle (Lassinpuisto). Tämän uuden väylän ja katualueen väliin jätetään puistokaista, jolle osoitetaan polkupyöräpysäköintiä ja istutuksia.

Kaavamääräyksissä määrätään rakentamisen laadusta, pohjarakentamisesta, pysäköinnistä, hulevesien käsittelystä ja puistoalueelta poistettavien istutusten korvaamisesta.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme mielipidettä ja kaksi lausuntoa.

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

2.3 Asemakaavan toteutus

Kaavalla mahdollistettu rakentaminen toteutetaan kaavan astuttua voimaan.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue käsittää elokuvateatterin tontin alueen pohjoisosassa, sen pääsisäänkäynnin edessä olevan pihakadun, pysäköintialueen sekä puistoaluetta pysäköintialueen länsi- ja itäpuolella. Puistoalueella on jalankulku- ja pyöräilyväylä, Etelätarhanpolku. Puistoalueella on lehtipuita, pääasiassa koivuja.

Kaavamuutosalueen länsipuolella on Kalliotien eteläosa, joka jatkuu jalankulku- ja pyöräilyväylänä etelään (Kalliopolku), kohti Oulujoen ylittävää Lassinkallionsiltaa (ns. patosilta). Kaavamuutosalueen läntisin osa käsittää Kalliopolun pohjoisosan sekä pienen osan sen länsipuoleisesta puistoalueesta.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on suojeltavien rakennusten korttelialue, jolla sijaitsee asemakaavassa merkinnällä sr-5 suojeltu ns. Sininen talo. Rakennus on suojeltu myös rakennussuojelulain nojalla. Rakennus on kirjailija ja kansatieteilijä Samuli Paulaharjun rakennuttama lautarakenteinen asuintalo, ja se edustaa entisen puutalo-Tuiran tyyppillistä rakennuskantaa.

Elokvateatterin tontin itäpuolella on asuinkerrostalojen korttelialue, jolla sijaitsee kaksi kahdeksankerroksista rakennusta. Tontin pysäköintialue sijaitsee elokuvateatterin rakennuksen läheisyydessä.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella on asuinkerrostalojen korttelialue, jolla sijaitsee III–VIII-kerroksisia kerrostaloja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön arvot

Kaavamuutosalue on vuosikymmenten aikana rakentunut osana Tuiran kaupunginosaa siten, että alkuperäistä, koskemattomaa luontoa ei enää ole jäljellä.

Maisemarakenne

Alueen keskiosassa on hoidettu puistoalue, joka jatkuu itä-länsisuuntaisen jalankulku- ja pyöräilyväylän yhteydessä kaavamuutosalueen itäpäähän, Laanilantielle asti. Sama puistoalue jatkuu visuaalisesti myös Kalliotien ja Kalliopolun länsipuolella. Kaavamuutosalueella oleva pysäköintialue katkaisee tämän puistovyöhykkeen.

Alueen keskiosassa on puistoalueiden välissä oleva pysäköintialue. Alueen pohjois- ja eteläpuolilla on kerrostaloja sekä niiden pihvoja ja pysäköintialueita.

Luonnonolot

Hoidetulla puistoalueella on enimmäkseen lehtipuita, joista suurin osa on koivuja. Alueella on joitakin huonokuntoisia puita kuten pihlajia. Kaavamuutosalueella on myös lehtikuusi ja tuomi. Lassipuistossa, Kalliopolun varrella on vaahtera. Elokvateatterin tontin pohjoisosassa on kaksi koivua. Elokvateatterin tontin itäpuolella, aivan tontinrajan ja kaava-alueen ulkopuolella on kaksi kuusta ja pihlaja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupunkirakenteen, palveluiden ja liikenteen kannalta keskeisellä paikalla Tuiran kaupunginosassa.

Alueen rakennukset

Kiinteistö Oy Oulun Kalliotie 6:n (Elokvateatteri Star) kaksikerroksinen rakennus on valmistunut 1.12.1939.

Asuminen

Kiinteistö Oy Oulun Kalliotie 6:ssa on kiinteistörekisterin tietojen mukaan viisi asuntoa, joista vain kaksi on asuinkäytössä.

Kaavamuutosalueen lähialueilla on pääasiassa asuinkerrostaloja. Enimmäkseen lähialueiden asuinkerrostaloissa on kolmesta kahdeksaan kerrosta.

Palvelut

Kaupallisia palveluja on kaavamuutosalueen pohjoispuolella, Valtatien varrella. Lisäksi kauempana lännessä, Merikoskenkadulla, Koskitien kerrostalojen maantasokerroksissa sekä Tuirantorin reunoilla on kaupallisia palveluja. Päiväkoti sijaitsee 200 metrin päässä koillisen suunnalla. Hoivakoti, Tuiran kirkko ja Tuiran koulu ovat lännessä n. 200–400 m etäisyydellä.

Liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutosalue on itä-länsisuuntaisten Valtatien ja Koskitien välisellä alueella. Alueen länsireunassa kulkeva Kalliotien eteläosa liittyy Valtatiehen liikennevaloristeyksessä. Elokvateatterin eteläpuolella on pihakatu, jonka kautta ajetaan sekä elokvateatterin pysäköintialueena toimivalle pysäköintialueelle ja sen läpi edelleen kaava-alueen eteläpuolella olevan asuinkerrostalokorttelin pihaille että elokvateatterin itäpuolella olevan asuinkerrostalon pihan pysäköintialueelle. Lisäksi tällä pihakadulla kulkee Etelätarhanpolun jalankulku- ja pyöräilyliikennettä. Etelätarhanpolku kulkee puistoalueilla pihakadun länsi- ja itäpuolilla.

Kalliotien itäreunalla on reunakivellä ajoradasta erotettu jalkakäytävä. Kalliotien länsireunalla kulkee pyöräilyn pääreitti ajoradasta välikaistalla erotettuna. Kaavamuutosalue on kävellen ja pyöräillen hyvin saavutettavissa jokaisesta ilmansuunnasta.

Nykyisin sisäpihalla on henkilökunnan ja asukkaiden käytössä seitsemän autopaikkaa, joista neljä sijaitsee autokatoksessa. Asiakaspysäköinti sijoittuu rakennuksen etelälaidalle sekä LPA-4 alueelle. Rakennuksen etelälaidalla on 11 autopaikkaa, joista yksi on liikuntaesteisille. LPA-4 alueella on nykyisin 31 autopaikkaa, joista seitsemän on osoitettu eteläpuoleisen korttelin 114 asukaspysäköintiin.

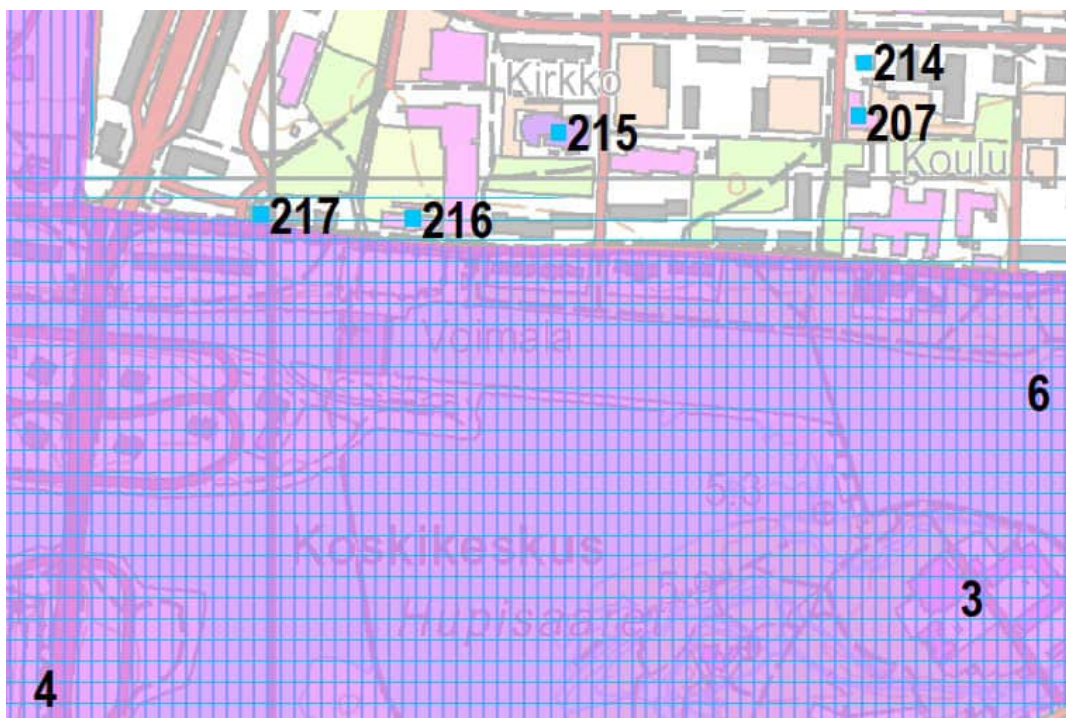
3.1.4 Maanomistus

Alue on kokonaan kaupungin omistuksessa.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1 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 muinaisjäännealueet. Elokvateatteri Star on mukana maakuntakaavan listauksessa "Pohjois-Pohjanmaan arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt – alueet ja kohteet". Maakuntakaavan liitekartalle elokvateatteri on merkitty numerolla 207. Välittömästi kaavamuuosalueen pohjoispuolelle on merkitty kohde 214, Samuli Paulaharjun talo (Sininen talo). Kaavamuuosalueen 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).



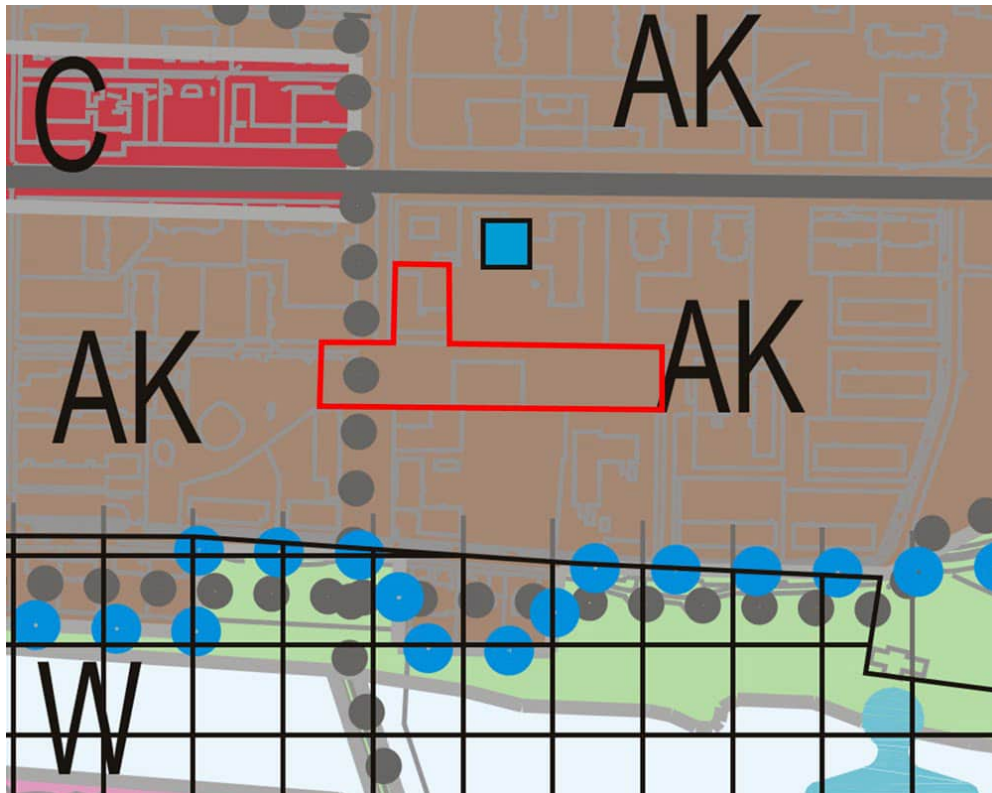
Ote 2. vaihemaakuntakaavan liitteestä 5, Kunnittaiset teemakartat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaista kulttuuriympäristöistä, sivu 56. Elokvateatteri Star on merkitty numerolla 207.

3.2.2 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.

3.2.3 Yleiskaava

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).



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

3.2.4 Voimassa olevat asemakaavat

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 Lassipuiston osa osoitettu merkinnällä P, puistoalue.

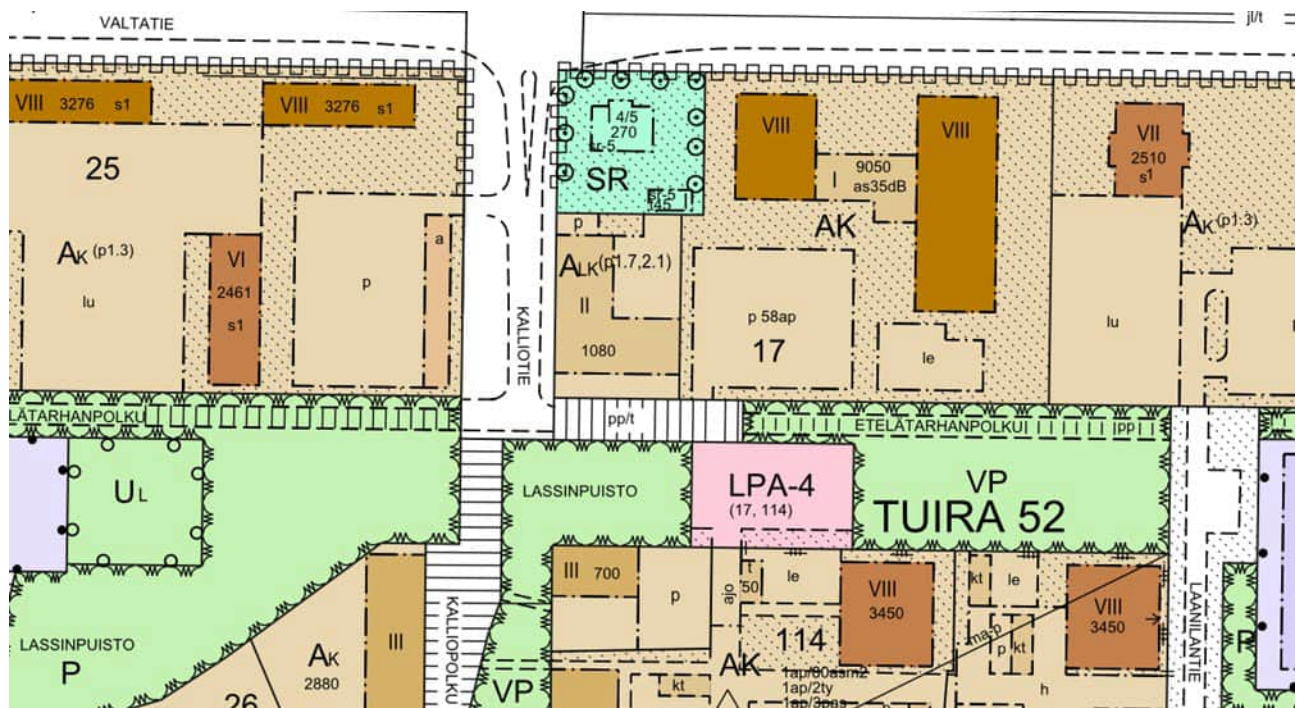
Vuonna 1975 voimaan tullessa asemakaavassa (564-730) on Kalliopolun länsipuolella oleva Etelätarhanpolku osoitettu ohjeelliseksi yleiselle jalankululle varatuksi alueen osaksi.

Vuonna 1975 voimaan tullessa asemakaavassa (564-727) on elokuvateatterin tontti merkitty yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi ALK, jolla on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelualueetta 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 Lassipuisto. 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.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

3.2.5 Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma

VILMO-suunnitelma on Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvä erillisuunnitelma, joka on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 28.10.2014 jatkosuunnittelussa ohjeellisena noudatettavaksi. Suunnitelman kartalla 2.1 (viheralueverkosto) kaavamuuosalueen vieressä lännen puolella kulkeva Kalliotie ja sen jatkeena etelään päin oleva Kalliopolku viereisine puistoalueineen on osoitettu merkinnällä virkistysalue (vihreä väri).



Ote VILMO-suunnitelman kartasta 2.1, viheralueverkosto. Kalliotie ja Kalliopolku on esitetty vihreällä värillä kuvan keskellä.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.7 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella. Korttelialueille laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita __.__.20__ (tarkistetaan ehdotusvaiheessa).

3.2.9 Suojelupäätökset

Kaavamuuosalueen pohjoispuolella on suojeltavien rakennusten korttelialue, jolla sijaitsee asemakaavassa merkinnällä sr-5 suojeltu ns. Sininen talo. Rakennus on suojeltu myös rakennussuojelulain nojalla. Rakennus on kirjailija ja kansatieteilijä Samuli Paulaharjun rakennuttama lautarakenteinen asuintalo, ja se edustaa entisen puutalo-Tuiran tyyppistä rakennuskantaa.

3.2.10 Maankäyttösopimukset

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Alueelle ei kohdistu asemakaavahankkeeseen liittyviä maankäyttösopimuksia.

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

3.3 Kaava-alueita koskevat selvitykset

3.3.1 Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto, 19.9.2022 (Morena Oy)

Tutkitulla alueella ei selvityksen mukaan ole tehty pilaantuneisuus selvitystä.

Pilaantumistutkimuksia ei tehty, mutta silmämääräisten havaintojen perusteella alueella ei havaittu mitään pilaantumiseen viittaavaa.

Tutkimusalue sijaitse GTK:n maaperäkarttojen perusteella alueella missä happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on pieni. Maanäytteiden perusteella ei voida suoraan sulkea happamien sulfaattimaiden esiintymistä pois. NAG testien perusteella maaperän hapontuotto potentiaali on molemmissa näytteissä kohtalaista, hapontuotto yli 5 kgH₂SO₄/tonni. Laboratoriossa mitatun alku pH:n, liukoisen sulfaatin ja pH(NAG); perusteella alueen maaperä ei todennäköisesti ole hapanta sulfaattimaata. Tutkimusalueella ei tule tehdä pohjavedenpinnan alapuolisia kaivuja ja suunniteltu rakentaminen ei saa alentaa alueen pohjavesipinnan tasoa.

Lattioiden on oltava rakennuksen seinustoilla vähintään 0,3 m ylempänä tulevia maanpintoja. Rakennuksen välittömästi ympäröivät maanpinnat muotoillaan rakennuksesta pois päin viettäväksi. Sopiva vähimmäiskaltevuus kolmen metrin etäisyyteen sokkelista on 1:20.

Kantavat rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksin perusmaan hiekan päälle tehtävän vähintään 0,5 m paksun murskearinkerroksen varaan.

Lattiat voidaan perustaa maanvaraisesti perusmaan hiekan päälle tehtävän alustäytön ja vähintään 0,3 m paksun kapilaarisorakerroksen varaan.

Rakennukset suositellaan perustettavaksi roudattomaan syvyyteen.

Oulu ei kuulu merkittävään radonriskialueeseen ja kallio ei ole tutkitulla alueella lähellä maanpintaa, joten radonin poistoa ei todennäköisesti tarvita.

3.3.2 Hulevesiselvitys, 27.7.2023 (Morena Oy)

Alueen maanpinta laskee MML:n maastotietokannasta haetun maastomallin perusteella elokuvateatterin tontin pohjoisosasta tasosta +15,6 kohti kaakkoa LPA-alueen laajennuksen itäreunalle noin tasolle +12,9.

Alueen perusmaa on pohjatutkimusten perusteella hienoa/silttistä hiekkaa. Pohjaveden korkeutta ei suunnittelualueella ole pidempiaikaisesti seurattu. Pohjaveden pinta on alueella tehtyjen pohjatutkimusten aikana ollut n. 2,0 m nykyisen maanpinnan alapuolella.

Selvitysalueella on olemassa oleva hulevesiliittymä, mihin tontilla rakentamisen jälkeiset hulevedet voidaan johtaa. Mitoitussateen mukaisilla virtaamilla olevan hulevesiviemärin kapasiteetti on riittämätön, minkä takia kiinteistölle suositellaan hulevesien määrällistä hallintaa esim. kaavamääräyksellä:

Alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjeiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintamateriaalin neliometriä kohden. Viivytysohjeiden tulee tyhjäntä 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestä, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

LPA-alueella tulee huomioida hulevesien laadullinen hallinta. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.

Laskennan perusteella olevan hulevesiviemärin kapasiteetti ei riitä 1/10 vuodessa tapahtuvalle mitoitussateelle. Kiinteistöillä tulee varautua hulevesiviemärin padotukseen, ja kiinteistöillä tulee olla maanpäälliset tulvareitit. Maanpinnat tulee muotoilla siten, että huippuvirtaamien aikana ylivuotovedet eivät aiheuta haittaa lähialueen kiinteistöille tai rakenteille.

Alueella laaditun mallinnuksen perusteella LPA-alueen viereinen puistoalue toimii tulva-alueena syntyville hulevesille.

3.3.3 Hulevesisuunnitelma, päivitetään ehdotusvaiheeseen mennessä (A-Insinöörit Oy (Plaana Oy))

Hulevesisuunnitelma on tehty aiempaan viitesuunnitelmaan perustuen. Suunnitelma päivitetään aja tasalle kaavamutoksen ehdotusvaiheeseen mennessä.

3.3.4 Liikenneselvitys 21.12.2023 (Plaana Oy)

Kalliotien kapasiteetti ylittyy nykytilanteessa satunnaisesti. Kapasiteetin ylittyminen on useiden asioiden summa. Näitä ovat Kalliotien valo-ohjatun liittymän lyhyt odotustilan pituus, valo-ohjelma, ympäröivien kortteleiden asukaspysäköintiliikenne, elokuvateatterin tuottama moottoriajoneuvoliikenne sekä alueen kadunvarsipysäköinti.

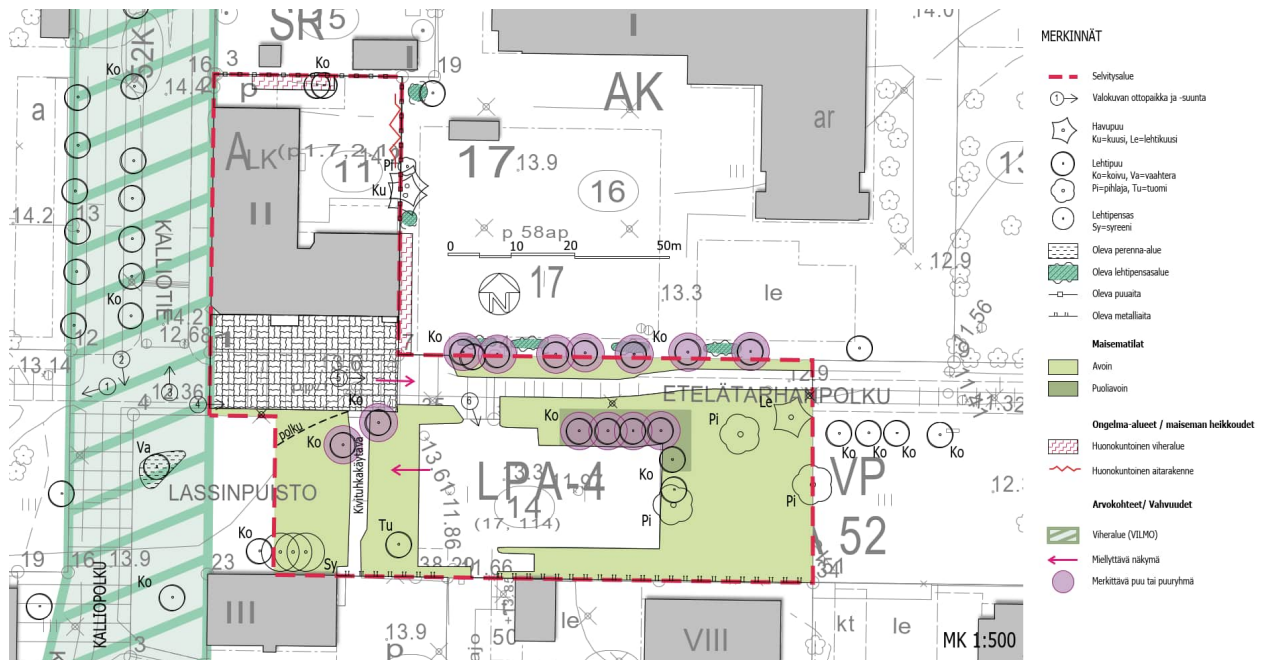
Valtatie ei ole läpiajoliikenteelle tarkoitettu katu, vaan pääsuunnalla on kielletty läpiajoliikenne välillä Merikoskenkatu–Tulliväylä, joten valo-ohjauksen kiertoa ruuhka-ajalle on mahdollista tutkia eri ajoituksilla. Valo-ohjauksen säätöä pitää tutkia esimerkiksi lisäämällä ruuhka-ajalle pidemmät sivusuunnan ajat Kalliotieltä. Valo-ohjauksen muokkaamisessa tulee kuitenkin huomioida joukkoliikenteen etuusjärjestelyt Valtatiellä. Joukkoliikenteen etuuksia ei voida heikentää alueella.

Kokonaisuudessaan alue on hyvin saavutettavissa kestäville liikkumismuodoilla. Yksityisautoilla alueelle saapuminen ja poistuminen on ympäröivällä katuverkolla sujuvaa. Ruuhka-aikoina, kuten elokuvan alkaessa ja loppuessa, jonotuspituudet kasvavat Kalliotiellä. Liikenteen ruuhkautuminen on osakseen normaalia ja hyväksyttävää tiivistirakennetuilla alueilla ja ohjaa käyttäjiä kestäville liikkumismuodoille.

Huoltoliikenteen osalta liikennemäärissä ei arvioida tapahtuvan merkittävää muutosta, vaan tuleva huoltotarve sulautuu nykyiseen huoltoliikenteeseen.

Elokvateatteritoiminnan laajentaminen nostaa vähäisissä määrin alueen liikennemääriä kaikkien kulkumuotojen osalta.

3.3.5 Kevyt maisemaselvitys 17.1.2023 (Carmenia Oy)



Kevyen maisemaselvityksen kartta.

Kalliotieltä avautuu näkymä puistoon ja Etelätarhanpolulle. Polun molemmilla puolilla ovat asfalttipintaiset pysäköintialueet, joiden taustalla nousevat korkeat kerrostalot. Näkymää pehmentävät ympäristössä kasvavat isokokoiset puut.

Nurmipintaisilla alueilla on enimmäkseen lehtipuita, joista suurin osa on koivuja. Etelätarhanpolun varrella koivupuurivit muodostavat puukujanteen polulle. Pysäköintialueen edessä olevat koivut vaikuttavat silmämääräisesti arvioituna hyväkuntoisilta. Alueella on joitakin huonokuntoisia puita, kuten pihlajat. Puiston puolella kasvaa myös lehtikuusi, jonka latvusta on jonkin verran varjostanut viereinen koivu. Lehtipensaita alueella on vain muutamia. Kookkaat syreenipensaat ovat Lassipuiston eteläreunalla lähellä kerrostalon seinustaa.

Elokvateatterin pohjois- ja itärajalla on puuaita rajaamassa piha-alueita. Aita vaikuttaa osittain huonokuntoiselta. Aidan vieressä kasvaa kaksi isoa kuusta ja niiden alustalla ruusupensasta sekä pihlaja. Pihan pohjoispäässä on kaksi isoa koivua viherkaistaleella.

Kalliotie ja -polku ovat osa kanta-Oulun taajaman viheraluetta ja siten osa ekosysteemin tuki- ja säätelypalveluja, lisäksi niitä pitkin kulkee valtakunnallinen pyöräilyreitti.

Ilmakuvien tarkastelun avulla voidaan todeta, että selvitysalueella on Elokvateatteri Starin rakennuksen lisäksi ollut ainakin vuodesta 1939 vuoteen 1980 pientalo ja pihapiiriä.

Etelätarhanpolun varren koivukujan säilyttäminen on suositeltavaa.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty Kiinteistö Oy Oulun Kalliotie 6:n 23.6.2022 päivätyn hakemuksen perusteella.

Asemakaavan muutoksessa tavoitteena on saada aikaan kaavaratkaisu, joka mahdollistaa Elokvateatteri Starin rakennuksen laajentamisen nykyisellä tontilla, olevan ullakon käyttöön ottamisen ja rakennuksen eteläpuolella sijaitsevan pysäköintialueen (LPA-4) laajentamisen.

Hakemuksessa kaavamuutoksen tarvetta perustellaan seuraavasti: "Suoratoistopalvelujen kasvavan suosion asettaman haasteen ja elokuvissakävijöiden asiakastyytyväisyyden vuoksi uuden teatterisalin rakentaminen on välttämätöntä, jotta elokvateatteri toiminta säilyy elinvoimaisena Tuirassa. Uusi sali on tarkoitettu toteuttamaan premium-luokan salina niin äänentoiston, esitystekniikan kuin istumismukavuudenkin osalta, käyttäen viimeisintä tekniikkaa parhaan mahdollisen elokuvaelämyksen saavuttamiseksi. Kasvavien asiakasmäärien vuoksi pysäköintialuetta tarvitaan lisää."

Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan myös rakennuksen eteläpuolella olevan pihakadun, jalankulku- ja pyöräilyväylän, puiston sekä pysäköintialueen järjestelyjä liikenneturvallisuuden, liikenteen sujuvuuden ja maisemallisten näkökohtien kannalta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 27.9.2022 § 539.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti 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.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten ja lausuntojen muodossa.

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>

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 11.10.–10.11.2022. Mielipiteitä esitettiin kolme ja lausuntoja kaksi.

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

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

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

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on ollut edustettuna yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista asemakaavoitus, maa ja mittaus sekä kadut ja liikenne. Lisäksi mukana ovat olleet edustettuina Oulun Infra, rakennusvalvonta, Oulun seudun ympäristötoimi, Oulun Vesi, Oulun Energialta sähköverkko ja kaukolämpö, Pohjois-Pohjanmaan museo, Kiinteistö Oy Oulun Kalliotie 6 (Elokvateatteri Star) sekä Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö hoidetaan lausuntojen kautta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Suunnitelma tukee Oulun kaupunkistrategiaa 2030, jossa 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. Hiilineutraalisuustavoitteeseen pääsemiseksi strategiaan on kirjattu kestävän kasvun mahdollistaminen tiivistyvän kaupunkirakenteen avulla.

Elokvateatterin säilyminen elinvoimaisena Tuirassa vahvistaa paikallista palvelutarjontaa, elävöittää kaupunkikulttuuria ja tuo alueelle asiakkaita myös laajemmalta alueelta. Elokvateatterin laajentaminen tontilla toteuttaa kaupungin hiilineutraalisuuden ja kestävän kasvun tavoitteita tiivistämällä kaupunkirakennetta ja hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria. Sijainti joukkoliikennereitin läheisyydessä sekä hyvien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien varrella edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

4.5.3 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

4.5.5 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Palautteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 11.10.–10.11.2022. Mielipiteitä esitettiin kolme ja lausuntoja kaksi. Mielipiteet ja lausunnot vastatineen ovat tässä alla.

Mielipide 1, As Oy Etelätarhantie 14, Kalliotie 4:

Elokvateatteri Star hakee kaavamuutosta Kalliotien, Kalliopolun sekä Etelätarhanpolun risteyksessä sijaitsevalle puistoalueeksi kaavoitetulle alueelle. Voimassa olevaan asemakaavaan on tehty muutos 2013, jolloin Elokvateatteri Starille on kaavoitettu 24 ap pysäköintialue Etelätarhanpolun eteläpuolelle (LPA-4). Tämä pysäköintialue rajautuu Valtatien ja Etelätarhanpolun väliselle 58 ap pysäköintialueeseen sekä Kalliotie 4 kiinteistön 11 ap pysäköintialueeseen. Elokvateatteri Star hakee kaavamuutosta asuinalueelle sijaitsevalle pysäköintialueelle, joka laajentaa edellä mainittujen kolmen pysäköintialueen kenttää tavalla, joka muuttaa asuinalueen kaupunkikuvallista luonnetta merkittävästi ja samalla ulottaen liiketoimintaa tukevan pysäköintialueen kahden asuinkiinteistön välittömään läheisyyteen. Koska kyseessä on asuinkorttelialueelle (AK) keskeisen osan kaavoitus, on huomioitava, että Elokvateatteri Starin liiketoiminta ajoittuu arkisin iltapäivästä myöhään iltaan ja viikonloppuisin aamupäivästä myöhään iltaan. Suunnitelmassa tuodaan esiin 2016 vuonna hyväksytyyn yleiskaavan mukaisesti, että kerrostalovaltaisen asuintaloalueelle voi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Haettu asemakaavamuutos ei tue tätä kaavamääräystä.

Lassinpuiston ja sen läheisten viheralueiden puusto, pensaat ja nurmialueet luovat Elokvateatteri Starin eteen avautuvalle aukiolle puistomaisen luonteen. Ympäröivä alue on

(Starin hallinnoimaa aluetta lukuunottamatta) kaavoitettu asuinkorttelialueeksi (AK). Pysäköintialueen laajentamisen maisemalliset vaikutukset tulevat olemaan seuraavat: Kaadettujen puiden myötä alueen puistomainen luonne katoaa. Alueen luonnetta tulee hallitsemaan laaja, visuaalisesti yhtenäinen pysäköintialue (48 ap + 24 ap + 11 ap sekä laajennus 30-50 ap, yhteensä 113 - 133 ap). Kortteleiden väliin tulisi kaavamuutoksen myötä suuren ruokakaupan pysäköintialueeseen verrattava kenttä. Laaja pysäköintialue myös katkaisee Etelätarhanpolun suuntaisen vihervyöhykkeen sekä vaikuttaa alueen hulevesien hallintaan.

Arviointisuunnitelmassa taustoitetaan kaavamuutosta kappaleessa "Oulun kaupunkistrategia 2030" seuraavalla tavalla: "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." Pysäköintialueen lisääminen ei tue kaupungin vetovoimaisuuden parantamista viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Sen sijaan pysäköintialueen laajentaminen ja liiketoiminnan pistemäinen lisääminen asuinalueella köyhdyttää kaupunginosan viihtyisyyttä, lisää ajoneuvojen aiheuttamia ympäristö- ja terveyshaittoja, sekä hankaloittaa Kalliotien ja Etelätarhanpolun alueella kulkemista jalan ja polkupyörällä. Oulun kaupunkistrategian kohdassa 3 todetaan, että Oulu on hiilineutraali 2035. Strategiseen toimintaan tämän tavoitteen saavuttamiseksi on kirjattu ilmastonmuutoksen hillinnän tukemiseksi neljän vuodenajan kestävän liikkumisen kulkutapojen edistäminen (kävely, pyöräily, joukkoliikenne), joiden osuutta tullaan vahvistamaan ja ideoimaan uusin keinoin. Yksityisautoilun lisääminen alueelle, johon on erinomaiset mahdollisuudet saapua kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteen turvin on vastoin Oulun kaupungin strategista tavoitetta. Samoin strategiakohtassa 3 todetaan Oulun olevan luonnonläheinen kaupunki, jolloin maankäytön suunnittelussa huomioidaan luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja riittävät viheralueet sekä hiilinielujen kasvattaminen. Lassipuiston ja Etelätarhanpolun koivut ja nurmialueet ovat korttelialueella tärkeitä hiilinieluja, joiden vaikutukset ulottuvat kaupunkikivullisesta puistomaisesta ilmeestä, alueen hulevesien kontrollointiin ja ihmisen hyvinvointiin monella tasolla. Kaupunkistrategian kohdassa 5 otetaan kantaa terveelliseen ja turvalliseen elämään. Tässä on hyvä huomioida edellä mainittujen kestävän liikkumisen kulkutapojen (kävely, pyöräily, joukkoliikenne) käyttämisen kannustaminen Elokvateatteri Starin asiakaskunnalle, jolloin toiminta vahvistaa strategiassa kuvattua terveysliikuntaa, hyvinvointiaktiivisuutta ja kulttuurihyvinvointia.

Elokvateatteri Star on profiloitunut kaupungissamme perheyriksenä, jonka tarinaan liittyy sijainti asuinalueen keskellä. Tämä kaavamuutos muuttaa valitettavasti kyseistä yritystä ympäröivän asuinalueen liiketoimintaa tukevaksi pysäköintialueeksi, jonka vuoksi pyydämme Oulun kaupungin yhdyskuntalautakuntaa ohjaamaan alueen kehittämistä tukevia toimia asuinkäyttöä tukevaan suuntaan.

Vastine:

Lähekkäin sijaitsevat pysäköintialueet voivat luoda vaikutelman laajasta yhtenäisestä pysäköintikentästä. Näiden kolmen pysäköintialueen yhteydessä on jo nykytilanteessa jonkin verran puustoa, mm. Etelätarhanpolun varren koivukuja sekä muutamia yksittäisiä puita. Tämä kasvillisuus vähentää laajan aukean alueen vaikutelmaa. Pysäköintialueen laajennus sijoittuu nykyisen LPA-4-alueen jatkoksi, itään päin. Tällöin mielipiteessä mainittu yhteisvaikutus Kalliotie 4:n pysäköintialueen kanssa ei ole enää kovin merkittävä. Laajennuksen kohdalla, sen pohjoispuoleisella tontilla, on laaja pysäköintipiha, mutta tässäkin välissä on puisto-osuus, jossa kulkee em. jalankulku- ja pyöräilyväylä. Kun pysäköintialueen laajennuksen yhteydessä

kiinnitetään erityistä huomiota kasvillisuuden käyttöön alueen jäsentelyssä, on mahdollista päästä lopputulokseen, jossa pysäköintialueiden yhteisvaikutus laajan avonaisen vaikutelman muodostajana voidaan minimoida.

Elokuvateatterin toiminnan voidaan ajatella kuuluvan yleiskaavassa AK-aluevarausmerkinnän (kerrostalovaltainen asuntoalue) yhteydessä sallittuihin ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomiin palvelu- ja työpaikkatoimintoihin. Toiminnan luonteen perusteella häiriöitä voisi olettaa olevan suunnilleen saman verran kuin esimerkiksi saman yleiskaavamerkinnän alueella toimivissa päivittäistavaramyymälöissä. Tällainen myymälä on mm. kaavamuutosalueen pohjoispuolella, Valtatien varrella. Kyseinen määräys on yleiskaavassa annettu kerrostalovaltaisen asuntoalueen lisäksi myös muille asuinalueiden aluevarausmerkinnöille. Esimerkiksi yleiskaavamerkinnän AP, pientalovaltainen asuntoalue, alueilta löytyy mm. lähiöravintoloita.

Pysäköintialueen laajentamisen yhteydessä joudutaan kaatamaan jonkin verran puita. Kaadettujen puiden tilalle istutetaan uutta kasvillisuutta erillisen suunnitelman mukaan. Pysäköintialueen laajennus pyritään kasvillisuuden avulla maisemoimaan siten, että ei syntyisi vaikutelmaa laajasta pysäköintikentästä. Kaavamääräykset tulevat sisältämään määräykset puistoalueelta poistettavan kasvillisuuden korvaamisesta sekä pysäköintialueen hulevesien laadullisesta hallinnasta.

Vaikka kestävä liikunnan kulkutapojen edistäminen olisikin paras ratkaisu tämän kaavahankkeen liikenteen ja pysäköinnin järjestämisessä, niin kuitenkin monet elokuvateatterin asiakkaat saapuvat nykyisin ja luultavasti tulevat tulevaisuudessakin saapumaan paikalle henkilöautolla. Elokuvateatterin toiminnan turvaamiseksi riittävästä autojen pysäköintitilasta tulee huolehtia, muuten autojen pysäköintiongelmia siirtyy lähialueiden katujen varsille.

Nykyisin Kalliotie 6:n kiinteistön eteläpuolella olevalla pihakadulla ovat kaikki liikennemuodot sekaisin. Jalankulku- ja pyöräilyväylä (Etelätarhanpolku) liittyy pihakatuun idän puolella ja jatkuu pihakadun jälkeen länteen, kohti Tuiran kirkkoa. Autoliikennettä kulkee pihakadulla elokuvateatterin pysäköintialueen lisäksi myös elokuvateatterin viereiselle asuinkerrostalotontille. Viitesuunnitelmassa on esitetty, miten liikenne järjestetään pysäköintialueen laajentamisen yhteydessä. Etelätarhanpolku linjataan kulkemaan pihakadun eteläpuolella. Tällöin jalankulun ja pyöräilyn kohtaamiset autoliikenteen kanssa saadaan minimoitua siihen kohtaan, jossa Etelätarhanpolku risteää elokuvateatterin pysäköintialueelle menevän liittymän kanssa. Tämän lisäksi polkupyörille järjestetään pysäköintitilaa pihakadun ja jalankulku- ja pyöräilyväylän väliin jäävälle kaistaleelle, johon istutetaan myös puita. Toki elokuviin pyörällä tulevat joutuvat ylittämään pihakadun, mikäli jättävät pyöränsä näille uusille pyöräpysäköintipaikoille. Jalankulun ja pyöräilyn turvallisuuden kannalta tilanne alueella kuitenkin paranee huomattavasti.

Edellä kuvatussa ratkaisussa joudutaan luonnollisesti poistamaan olemassa olevaa puustoa, mutta tilalle istutetaan uusia puita. Monet alueen puut ovat koivuja, jotka kuitenkin jossakin vaiheessa tulevat elinkaarensa päähän, ja ne pitää jo turvallisuussyistäkin uusia. Myös pysäköintialueen laajennuksen tieltä joudutaan poistamaan puita, mutta korvaavia istutuksia tehdään pysäköintialueen maisemoimiseksi.

Oulun kaupungin suurin hiilinielu ovat metsät. Myös rakennetussa ympäristössä mm. viheralueet ja puistot sitovat hiiltä. Tässä kaavamuutoksessa pysäköintialueen laajentamisen aiheuttama hiilinielun pieneneminen pyritään korvaamaan puiston lisäistutuksilla.

Liikenneselvityksen mukaan elokuvateatterin toiminnan laajentaminen nostaa vähäisissä määrin alueen liikennemääriä kaikkien kulkumuotojen osalta. Mitään suurta pysyvää lisäystä

elokuvatteatterin tilojen ja pysäköinnin laajentaminen ei siis aiheuta ajoneuvojen päästöihin ja terveyshaittoihin.

Yleensä elokuvissa kävijät eivät aiheuta samanlaista subjektiivisesti koettua viihtyisyyden alenemaa kuin esim. myöhään yöhön asti auki olevan ravintolan tai lähiöbaarin asiakkaat voivat aiheuttaa. Liikenteen lievän lisääntymisen voidaan toki kokea alentavan viihtyisyyttä. Toisessa vaakakupissa voidaan ajatella sosiaalisen kontrollin lisääntyvän alueella, kun elokuvateatterissa käy enemmän asiakkaita.

Mielipide ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Mielipide 2, As Oy Koskenrannan Saluutti:

Asunto Oy Koskenrannan Saluutti, kiinteistötunnus 564-052-0114-0012, omistaa asuinkerrostalon ja tontin rajoittuen suunnittelualueeseen. As. Oy Koskenrannan Panoraama, Horisontti ja Saluutti hallinnoivat yhteistä piha-aluetta ja kellaritason autohallia. Em. mainitut taloyhtiöt kantavat huolta alueen kehityksestä ja ovat viestineet yhtyvänsä mielipiteeseemme. Suunnittelualue on pääosin puistoaluetta, joka sijaitsee välittömästi asunto-osakeyhtiön tontin pohjois- ja luoteispuolelle. Pohjoispuolella on nimeämätön puistoalue, jonka läpi kulkee Etelätarhanpolku-niminen ulkoilureittinä paljon käytetty kevyen liikenteen väylä. Luoteispuolella on Kalliotie 4:ään rajoittuva Lassipuisto. Tontin pohjoispuolella on myös nykyinen LPA-alue, jossa on osa Koskenranta-korttelien vieraspaikoista.

Meillä ei ole huomautettavaa Kalliotie 6:n rakennusten sisäiseen muuttamiseen, mutta emme tule suhtautumaan myönteisesti puistoalueiden pienentämiseen, emmekä pysäköintialueiden laajentamiseen.

- Tuiran kirkolta alkava itä-Tuiran puistokaista tulee säilyttää yhtenäisenä, eikä sitä saa katkaista, eikä sen aluetta saa enää pienentää. Alueella on paljon asukkaita, joiden asumisviihtyvyyteen kyseisellä alueella on suuri merkitys.
- Pysäköintialueiden laajentaminen aiheuttaa melu- ja pakokaasuhaittoja taloyhtiömme asukkaille. Osassa asuntoja ilmanvaihtojärjestelmän ilmanotto on puiston puoleisella sivulla suunnitellun LPA-alueen laajennuksen kohdalla.
- Pysäköintialueiden laajentaminen lisää häiriökäyttäytymistä piha-alueiden välittömässä läheisyydessä ja piha-alueellamme sekä kasvattaa läpiajoliikenteen määrää asuntopihojen läpi.
- Viheralueiden supistaminen ja puuston vähentäminen heikentää asumisviihtyisyyttä. Nykyinen puistomainen alue on ainoa kortteliimme liittyvä viheralue
- Mahdolliset muutokset pysäköintijärjestelyissä on tehtävä siten, että tulevat pysäköintijärjestelyt toteutetaan puistomaisina sekä nykyinen pysäköintialue tultaisiin muuttamaan ulkoasultaan puistomaiseksi
- Esitämme, että selvitetään vaihtoehtoa, jossa Koskitie 43:n (Asunto Oy Oulun Lohiportin ja Lohitornin) LPA-alueella olevia vieraspaikkoja osoitetaan Laanilantien varteen, kyseisten taloyhtiöiden välittömään läheisyyteen, jolloin LPA-alueen paikkoja vapautuisi Kalliotie 6:n asiakaspaikoiksi.

Vastine:

Pysäköintialueen laajentaminen on tarpeen elokuvateatterin toiminnan turvaamiseksi. Ainoa mahdollinen laajenemissuunta on puisto. Laajennuksessa Koskitien 43:n asunto-osakeyhtiöiden vieraspaikat sijoitetaan pysäköintialueen sille kohdalle, joka on lähinnä As Oy Koskenrannan

Saluutin asuinrakennusta. Elokvateatterin asiakaspaikat taas sijoitetaan kauemmaksi asuinrakennuksesta. Koska vieraspaikkojen käyttö on yleensä epäsäännöllisempää ja harvemmin tapahtuvaa kuin elokvateatterin asiakaspaikkojen käyttö, ovat myös melu- ja pakokaasuhaitat läheiselle asuinrakennukselle pienemmät näiltä osin.

Häiriökäyttäytymisen lisääntyminen on luonnollisesti mahdollista pysäköintialueen laajetessa. Pysäköintialueen jäsentelyllä sekä kasvien ja puiden sijoittelulla voidaan kuitenkin merkittävästi pienentää vaikutelmaa laajasta pysäköintialueesta. Myös luvattoman läpiajoliikenteen määrä voi pysäköintialueen laajenemisen myötä kasvaa. Läpiajon ehkäisemiseen liittyvien ratkaisujen, kuten puomien ja kieltokylttien toteuttaminen kuuluu asunto-osakeyhtiöiden vastuulle.

Pysäköintialueen laajentamisen sekä jalankulku- ja pyöräilyreitit uudelleenlinjauksen vuoksi joitakin puita joudutaan poistamaan. Korvaavia istutuksia tehdään siten, että alueen puistomainen luonne voidaan säilyttää mahdollisimman nykyisen kaltaisena.

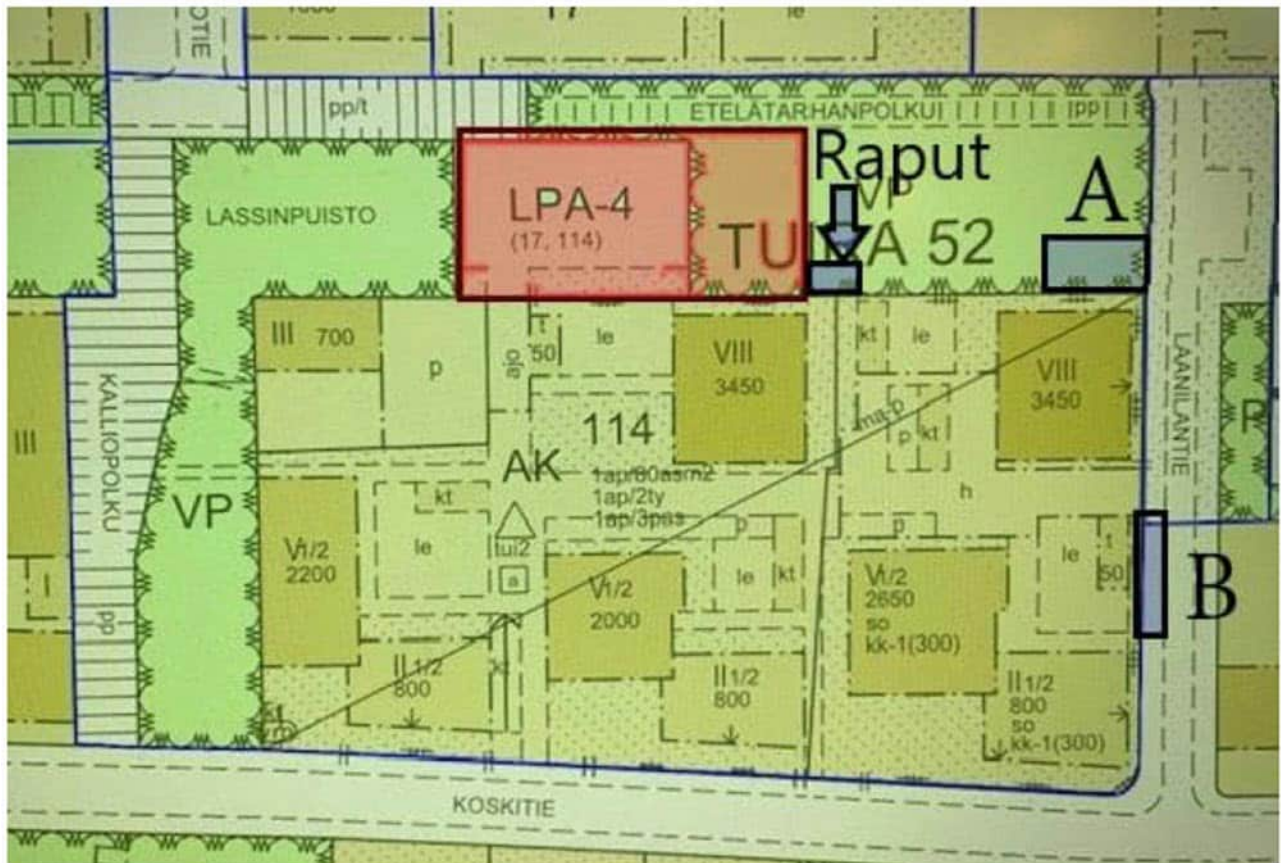
Koskitie 43:n vieraspaikkojen osoittaminen Laanilantien varteen: ks. vastine mielipiteeseen 3.

Mielipide 3, As Oy Oulun Lohitorni ja As Oy Lohiportti, Koskitie 43 C:

Lohitornin vieraspaikat

Nykyiselle elokvateatteri Starin parkkipaikalle on osoitettu 7 yhteistä vieraspaikka As Oy Lohiportille ja Lohitornille (Kaupungingeodeetti 13.4.2018 & 179, OUKA/7505/10.00.02.00/218, lainvoimainen 6.9.2018).

1. Käytännössä Starin vieraspaikat palvelevat As Oy Oulun Lohitornia ja As Oy Oulun Lohiporttia huonosti. Ne ovat hankalan kulun päässä ja kaukana ulko-ovista.
 2. Starin vieraspaikat eivät ole edes aina käytössä, koska elokvateatterin asiakkaat eivät kunnioita vieraspaikkamerkintöjä parkkipaikkojen täytyessä. Tätä ei käytännössä voi edes valvoa.
 3. Vieraille paikan neuvominen ja niiden löytäminen on myös kohtuullisen hankalaa.
 4. As Oy Lohitorni esittää eräänä mahdollisuutena toteuttaa vieraspaikat kartassa esitettyyn kohtaan A. Paikat ovat helposti toteutettavissa, eivätkä ne ole ristiriidassa vallitsevien olojen kanssa. Mm. puiden kaatamista ei tarvita Lassinpuistosta.
 5. Vieraspaikkojen toteuttaminen Starin parkkipaikalle voisi toimia siten, että ne toteutetaan parkkialueen itäpäähän. Tällöin kulku voitaisiin toteuttaa suoraan parkkipaikoilta teräsritilärapuilla As Oy:n tontille. Rappujen sijainti on esitetty kartassa.
 6. Myös karttaan merkitty alue B sopisi hyvin neljän auton vierasparkkipaikaksi.
- Toivomme, että esityksemme tutkitaan ja otetaan huomioon kaavas suunnitelmissa.



Vastine:

Jotta puistoalueen yhtenäisyys säilyisi eikä pysäköintiä olisi puiston eri osissa, ei vieraspaikkojen sijoittaminen ole hyväksyttävää kohtaan A. Kohta B on poissuljettu vaihtoehto siksi, että Laanilantie on pihakatu, johon ei voida osoittaa pysäköintipaikkoja. Lisäksi ko. kohdassa kadun toisella puolella on toisen kiinteistön liittymä, jolloin pelastusajoneuvo ei sopisi kääntymään, jos kadun toisella puolella olisi autoja pysäköitynä. Ainoaksi vaihtoehdoksi jää siis pitää vieraspaikat laajennettavalla LPA-4-alueella, sen itäosassa. Palautteessa ehdotetut raput eivät tule kysymykseen, mikäli ne olisi tarkoitus sijoittaa puiston puolelle. Kaikenlaiset rakenteet ja korkoerot tulee hoitaa asunto-osayhtiöiden tontin puolella. Lähtökohtaisesti kunkin kiinteistön vierasautopaikat tulee sijoittaa kiinteistön omalle tontille.

Lausunto 1, Fingrid Oyj:

Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, joten meillä ei ole tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön. Seuraavia vaiheita ennakoiden Fingridin voi ottaa pois tämän asemakaavahankkeen 564-2542 jakelusta.

Fingridin voimajohtot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Vastine:

Fingrid Oyj on poistettu kaavahankkeen jakelusta. Lausunto ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Lausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö:

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä Pohjois-Pohjanmaan museo anna tätä koskevaa erillistä lausuntoa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

Lausunto 3, Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö:

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole lausuttavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisältöön.

4.5.6 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Tarvittaessa tiivistelmä tähän (muistutukset ja vastineet selostuksen liitteeksi).

4.5.7 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Tarvittaessa.

4.5.8 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 27.9.2022 § 539.

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

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

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Korttelin 17 tontin 11 (Kiinteistö Oy Oulun Kalliotie 6) käyttötarkoituksmerkintä on muutettu merkinnästä ALK (yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue) merkinnäksi K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Rakennusoikeutta tontille osoitetaan yhteensä 2060 k-m² sekä 55 k-m² autosuojalle. Tontilla on kolme rakennusala: suojellulle rakennukselle, sen laajennukselle sekä autosuojalle.

Vuonna 1939 valmistuneelle rakennukselle osoitetaan suojelumerkintä sr-20. Rakennuksen rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 1460 k-m². Suojeltavan rakennuksen rakennusalaan kiinni osoitetaan uusi rakennusala laajennusosaa varten. Tälle rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 600 k-m². Kerrosluku suojellun rakennuksen rakennusosalalla on II 3/5 ja uudisrakennuksen rakennusosalalla II 3/4. Tämä tarkoittaa sitä, että toisen kerroksen yläpuolella olevasta tilasta saa kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi murtoluvun ilmoittaman osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Pihan koillisnurkan autosuojan rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 55 k-m².

Laajennusosalle on kaavakarttaan merkitty harjansuuntaa osoittava, pohjois-eteläsuuntainen viiva. Laajennusosassa tulee olla harjakatto. Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on enintään +2.75 (N2000).

Asuntojen lukumääräksi on suojellun rakennuksen rakennusosalalla rajoitettu 3 kpl.

Asuinhuoneistoja varten saa käyttää enintään 30 % rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta.

Tontin eteläraja siirretään 2 m etelään, jotta nykyisin osittain katualueella olevat autopaikat saadaan mahtumaan kokonaan tontille. Tontin koko kasvaa n. 59 m². Samalla korjataan tontin luoteisnurkan rajassa oleva pieni viiste, joka on johtunut aikaisemmista asemakaavoista ja niiden mukaan tehdystä tonttijaosta ja kiinteistönmuodostuksesta. Tontin autopaikkoja on osoitettu kortteliin 114.

Korttelin 114 tontin 14 käyttötarkoituksmerkintä säilyy entisellään (LPA-4, Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.). Korttelialuetta laajennetaan itään päin, puistoalueelle, n. 24 m. Korttelialueen koko kasvaa n. 607 m². Korttelialueelle on merkitty ohjeelliset istutettavat alueet. Korttelialueella on merkintä, jonka perusteella sille saa sijoittaa kortteleiden 17 ja 114 autopaikkoja.

Lassinpuistossa kulkeva itä-länsisuuntainen jalankulku- ja pyöräilyreitti (Etelätarhanpolku) linjataan elokuvateatterin tontin kohdalla kulkemaan pihakadun eteläpuolella olevan puistoalueen pohjoisreunassa. Pihakadun ja jalankulku- ja pyöräilyreitit uuden linjauksen väliin jätetään viherkaista, johon sijoitetaan polkupyöräpysäköintiä ja istutuksia.

Puistoalueen itäosalle LPA-4-alueen itäpuolella merkitään nimi Lassinpuisto. Tarkempi selostus nimeämisen perusteista löytyy tämän selostuksen kohdasta 5.7 Nimistö.

5.1.1 Mitoitus

Korttelin 17 K-korttelialueelle (tontille 11) sijoittuu kaksi asuntoa olemassa olevaan rakennukseen. Asuntojen koot ovat 120 ja 100 m². Asemakaava mahdollistaa myös kolmannen asunnon. Asuntojen yhteenlaskettu kerrosala ei kuitenkaan saa ylittää 30 % rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta.

Korttelin 17 tontin 11 liiketilojen asiakaspysäköintipaikkojen mitoitusta varten ei kaupungin pysäköintinormista löydy ohjetta. Mitoitus onkin määritelty toiminnan laajenemisesta aiheutuvan arvioidun autopaikkamäärän kasvun perusteella.

Rakennuksen eteläpuolella on nykyisin 11 autopaikkaa, joista yksi on mitoitettu liikuntaesteisille. Tilanne muuttuu siten, että kahden autopaikan tulee olla liikuntaesteisille mitoitettu. Tämä aiheuttaa sen, että rakennuksen eteläpuolella olevien autopaikkojen määräksi tulee 10.

LPA-4-alueelle (korttelin 114 tontille 14) osoitetaan 45 autopaikkaa, joista seitsemän on kaupungingeodeetin päätöksellä 13.8.2018 § 179 osoitettu kiinteistölle 564-52-114-13 (As Oy Oulun Lohiportti ja As Oy Oulun Lohitorni). Näin ollen LPA-4-alueelta jää korttelin 17 tontin 11 käyttöön 38 autopaikkaa. Kun mukaan lasketaan uudisrakennuksen yhteyteen suunnitellun autotallin kaksi autopaikkaa asuntoja varten sekä sisäpihalla olevat kaksi autopaikkaa, niin saadaan yhteensä 52 autopaikkaa (10+38+2+2). LPA-4-aluetta koskee kaavamääräys: "Pysäköintipaikan autopaikoista enintään seitsemän osoitetaan korttelin 114 käyttöön. Loput autopaikat osoitetaan korttelin 17 käyttöön."

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Koska kysymyksessä on Tuiran kaupunkirakenteessa melko keskeisellä alueella tapahtuvan uudisrakentamisen mahdollistaminen asemakaavamuutoksella, on ympäristön laatuun kiinnitetty erityistä huomiota. Asemakaavamääräyksillä pidetään huolta siitä, että elokuvateatterin tontille saadaan laadukas uudisrakennus, jonka muotokieli, massoittelu, materiaalit, värit jne. ottavat huomioon ympäröivän rakennuskannan.

Elokvateatterin laajentaminen vaatii myös pysäköintipaikkojen lisäämistä, jolloin olemassa olevaa LPA-4-pysäköintialuetta pitää laajentaa ottamalla sille pinta-alaa puiston puolelta. Myös liikenneturvallisuutta parantava jalankulku- ja polkupyöräväylän perustaminen nykyisen pihakadun eteläpuoliselle puiston osalle pienentää puiston pinta-alaa. Em. muutosten vuoksi myös muutamia puita joudutaan poistamaan puistoalueelta. Vastapainoksi kaavamääräyksissä veloitetaan istuttamaan puita ja muuta kasvillisuutta korvaamaan poistetut puut ja kasvillisuus.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Korttelialueella on kaksi rakennusala: toinen suojellulle rakennukselle ja toinen laajennuksena tehtävälle uudisrakennukselle. Lisäksi pihalla on rakennusala autosuojalle.

Suojellun rakennuksen rakennusalalla on merkintä sr-20:

Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Sr-20-merkityllä rakennusalalla rakennuksen kerrosluku on II 3/5, rakennusoikeutta on 1460 k-m², sallittujen asuntojen lukumäärä on kolme, ja kerrosalasta saa käyttää asuinhuoneistoja varten 30 %.

Korttelialueen toisella rakennusalalla kerrosluku on II 3/4, ja rakennusoikeutta on 600 k-m². Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +27,5 korkeusjärjestelmässä N2000. Rakennuksen harjansuunta on kaavakartassa määrätty saman suuntaiseksi kuin vieressä olevassa suojellussa rakennuksessa eli pohjois-eteläsuuntaiseksi.

Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 2060 k-m². Lisäksi autosuojalle on osoitettu rakennusoikeutta 55 k-m². Tonttia varten on rakennettava 52 autopaikkaa. Tontin eteläosaan on määriteltä pysäköimispaikka. Tontin autopaikkoja on osoitettu myös LPA-4-alueelle kortteliin nro 114. Polkupyörille tulee osoittaa vähintään 62 pysäköintipaikkaa. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Osa pyöräpaikoista voi sijaita katu- ja/tai puistoalueella tontin ulkopuolella. Tontin pohjoisosaan on merkitty ohjeellinen pysäköintialue, ohjeellinen istutettava alueen osa sekä ohjeellinen jätealue.

Korttelialueelle on merkitty hulevesimääräys, jonka mukaan alueella syntyviä hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintamateriaalin neliometriä kohden. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntyä 12 - 24 tunnin kuluessa täyttymisestä ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-4)

Autopaikkojen korttelialueelle osoitetaan korttelien 17 ja 114 autopaikkoja. Pysäköintipaikan autopaikoista enintään seitsemän osoitetaan korttelin 114 käyttöön. Loput autopaikat osoitetaan korttelin 17 käyttöön.

Korttelialueen etelä-, itä- ja pohjoisreunoilla on ohjeellista istutettavaa aluetta. Etelätarhanpolun jalankulku- ja pyöräilyreitit ohjeellinen linjaus kulkee osittain korttelialueen pohjoisosassa.

Korttelialueelle on merkitty hulevesimääräys, jonka mukaan alueella tulee huomioida hulevesien laadullinen hallinta. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Järjestelmä tulee mitoittaa kerran kahdessa vuodessa tapahtuvalle mitoitusasteelle.

5.3.2 Muut alueet

Puisto (VP)

Puistoaluetta on kaavamuutosalueella kolmessa kohdassa: kaavamuutosalueen länsiosassa Kalliopolun länsipuolella, LPA-4-korttelialueen länsipuolella sekä sen itäpuolella. Sekä länsi- että itäosassa olevan puistoalueen nimeksi on merkitty Lassinpuisto. Puistoalueelle on osoitettu ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, Etelätarhanpolku.

Katualue

K-korttelialueen ja sen eteläpuolella olevan puiston (VP) välissä on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Tämä katualue mahdollistaa ajoneuvoliikenteen LPA-4-korttelialueelle, jonka läpi on ajoneuvoliikenneyhteys edelleen kortteliin 114. Pp/t-alueen kautta on ajoneuvoyhteys myös kaavamuutosalueen itäpuolella olevan korttelin 17 tontille 16 (rajanaapuri).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Elokvateatterin säilyminen elinvoimaisena Tuirassa vahvistaa paikallista palvelutarjontaa, elävöittää kaupunkikulttuuria ja tuo alueelle asiakkaita myös laajemmalla alueella. Elokvateatterin laajentaminen tontilla toteuttaa kaupungin hiilineutraaliuuden ja kestävä kasvun tavoitteita tiivistämällä kaupunkirakennetta ja hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria. Sijainti joukkoliikennereitin läheisyydessä sekä hyvien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien varrella edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Elokvateatterin laajennus sijoittuu sisäpihan puolelle tontin itäreunaan, jolloin rakennusmassa jää jalankulkijan tasolta nähtynä melko hyvin vanhemman rakennusosan taakse alisteiseen asemaan, vaikka onkin vanhaa rakennusta korkeampi. Sama kattokulma ja -muoto edesauttavat sitä, että uudisosa sopeutuu näkymiin. Edellä mainittu koskee näkymiä Kalliopolkua pitkin etelästä saavuttaessa sekä näkymiä rakennuksen etelä- ja länsisivuilla.

Saavuttaessa Kalliotietä pohjoisen suunnasta sekä katsottaessa rakennusta Sinisen talon pihalta on uudisrakennuksen pohjoispääty selvemmin nähtävissä.

Rakennuksen itäpuolella olevan tontin pihalle ja pysäköintialueelle uudisrakennus näkyy selvimmin. Tästä suunnasta katsottuna uudisrakennus muodostaa samanlaisen umpinaisen seinämän kuin vanhan elokvateatterirakennuksen itäpäätykin. Umpinaisen seinän vaikutelmaa pyritään kuitenkin uudisrakennuksen osalta lieventämään materiaalivalinnoilla sekä esim. seinäpinnasta hieman sisäänvedettyjen valeaukotusten avulla.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Koska kaavamuuotosalueella ei enää ole jäljellä alkuperäistä koskematonta luontoa, keskitytään tässä kohdassa puisto- ja viheralueisiin. Kaavamuuotosalueen puistoalueelle on pitkän ajan kuluessa syntynyt viihtyisiä ja vehreä ympäristö, jossa valitsevana näkymänä ovat koivujen muodostama kujanne jalankulku- ja pyöräilyväylän yhteydessä sekä muutamat maisemallisesti tärkeät puut.

Kaavamuutoksen yhteydessä LPA-4-alue laajenee, jolloin puistoalueen vihreä nurmipinta-ala vähenee. Myös muutamia puita joudutaan poistamaan pysäköintialueen laajentamisen sekä jalankulku- ja pyöräilyväylän uuden linjauksen takia. Asemakaavamääräyksissä kuitenkin edellytetään korvaavien istutusten tekemistä, jolloin vehreää ja viihtyisää ympäristöä saadaan säilytettyä. Koska suurin osa puistoalueen puista on koivuja, tulevat ne elinkaarensa päähän lähivuosisikymmeninä, jolloin puuston uusiminen tulee muutenkin ajankohtaiseksi.

5.4.4 Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Elokvateatterin säilyminen kaupunginosan paikallisena kulttuurin tarjoajana edistää lähiseudun asukkaiden lähipalveluiden käyttöä. Tämä voi edesauttaa liikunnallisen ja terveellisen elämäntavan vahvistumista oman auton käytön sijaan, kun elokvateatteri löytyy lähialueelta.

5.4.5 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin

Elokuvateatterin toiminta tuo ympäristöönsä runsaasti elämää ja sen myötä sosiaalista kontrollia, kun alueella liikkuu paljon asukkaita sekä myös kauempaa saapuneita asiakkaita. Sosiaalinen kontrolli vähentää mahdollista häiriökäyttäytymistä.

5.4.6 Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Kaavamuuos toteuttaa kaupunkistrategian ja kestävän kehityksen mukaista kaupunkirakenteen tiivistämistä, jossa hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria. Elokuvateatteritoiminnan elinvoiman vahvistuminen kaupunginosan keskeisellä alueella hyvien joukkoliikenne-, jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien tuntumassa edistää ympäristöystävällistä liikkumista.

5.4.7 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen liikenne tulee kasvamaan hetkellisesti rakentamisen aikana. Rakentamisen jälkeen liikenne kasvaa vähäisesti nykytilanteeseen verrattuna lisääntyvien autopaikkojen ja teatterin asiakaspaikkojen lisääntymisen vuoksi.

Puistoalueella kulkeva jalankulku- ja pyöräilyväylä muuttuu turvallisemmaksi elokuvateatterin kohdalla. Nykyisin elokuvateatterin eteläpuolella olevalla pihakadulla ovat kaikki liikennemuodot sekaisin samalla alueella. Asemakaavamuutoksessa jalankulku ja pyöräily ohjataan pihakadun eteläpuolelle, puistokaistaleen toiselle puolelle. Jalankulku- ja pyöräilyväylä risteää ainoastaan LPA-4-alueelle menevän autoväylän kanssa. Nykyisen pihakadun ja jalankulku- ja pyöräilyväylän uuden linjauksen väliin sijoitetaan viherkaista, johon sijoitetaan polkupyöräpysäköintiä. Tämä helpottaa elokuvateatterin eteläjulkisivun viereistä jalankulun tilannetta, koska valtaosa sinne nykyisin suuntautuvasta pyöräliikenteestä jää uudelle pyöräpysäköintipaikalle.

5.4.8 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Elokuvateatterin tontin pohjoispuolella on suojeltavien rakennusten korttelialue, jolla sijaitsee asemakaavassa merkinnällä sr-5 suojeltu ns. Sininen talo. Rakennus on suojeltu myös rakennussuojelulain nojalla. Rakennus on kirjailija ja kansatieteilijä Samuli Paulaharjun rakennuttama lautarakenteinen asuintalo, ja se edustaa entisen puutalo-Tuiran tyyppillistä rakennuskantaa.

Kaavamääräysten mukaan rakentamisen on oltava arkkitehtonisesti korkeatasoista ja kaupunkikuvallisesti paikkaan sopivaa. Uudisrakennuksen on massoiteltun, korkeuden, kattomuodon, materiaalien ja värien osalta sopeuduttava sekä samalla tontilla olevaan suojeltuun rakennukseen että samassa korttelissa pohjoisen puoleisella naapuritontilla olevaan suojeltuun rakennukseen. Uudisrakennuksen tulee sopeutua myös lähialueen kaupunkikuvaan ja muuhun rakennettuun ympäristöön. Rakennuksessa tulee olla harjakatto. Uudisrakennuksessa tulee olla sama kattokulma kuin samalla tontilla olevassa suojellussa rakennuksessa. Kaavamuuos ei täten vaikuta kulttuuriperintöä heikentävästi.

5.4.9 Lapsivaikutusten arviointi

Jalankulku- ja pyöräilyväylän linjaus pois elokuvateatterin eteläpuolella olevalta pihakadulta parantaa lasten itsenäisesti tekemien koulumatkojen ja muun liikkumisen turvallisuutta kaavamuuosalueen kohdalla. Nykytilanteessa kaikki liikennemuodot käyttävät pihakatua. Liikenneturvallisuus paranee siis merkittävästi (ks. kohta 5.4.7, Vaikutukset liikenteeseen).

Elokvateatterin sisäpihalla ei nykytilanteessa ole lapsille lainkaan leikkitilaa. Rakennuksen laajentamisen jälkeen piha-alue supistuu entisestään. Mikäli asunnoissa on pieniä lapsia, heitä pitää käyttää lähellä sijaitsevassa leikkipuistossa. Leikkipuisto sijaitsee Lassipuistossa Kalliopolun länsipuolella n. 50–100 m päässä elokvateatterista. Isommat lapset voivat käydä leikkipuistossa omatoimisesti, mutta silloin heidän pitää kulkea pihakatua pitkin tai sen poikki.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

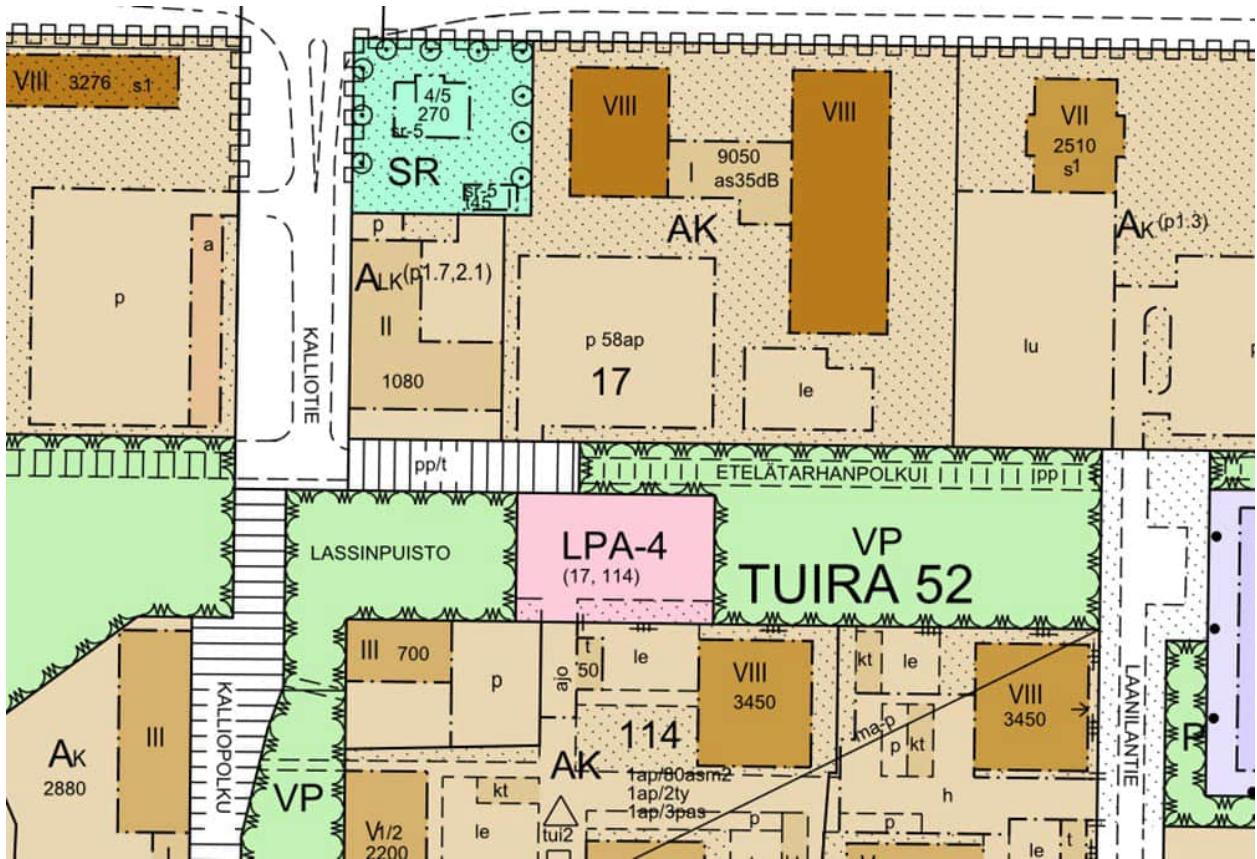
Ympäristön ainoa merkittävä häiriötekijä on liikenteen aiheuttama melu. Nykytilanteessa pääasiainen melunlähde on Valtatien liikenne. Koska asuntojen määrä ei kaavamuutoksen yhteydessä olennaisesti kasva, ei kaavamuutos siten myöskään muuta nykytilannetta melulle altistumisen osalta.

5.6 Kaavamerkinntät ja määräykset

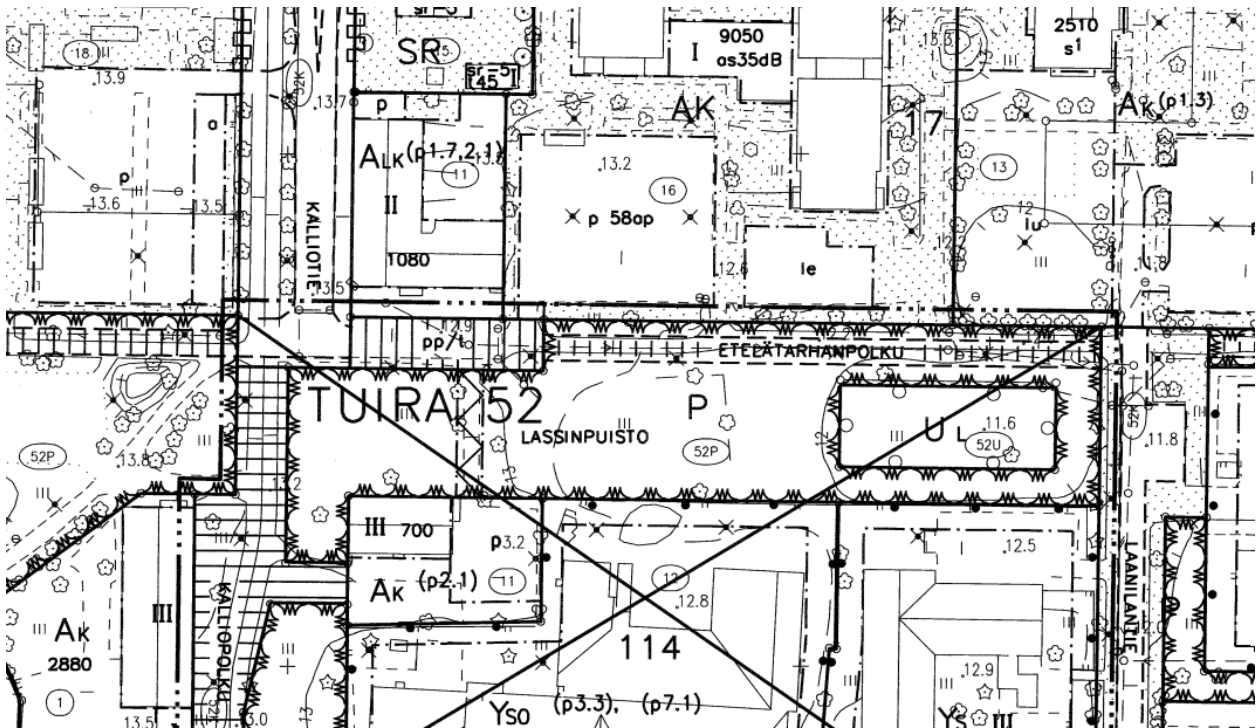
Kaavamerkinntät noudattavat Oulun kaupungissa käytettyjä merkintöjä. Asemakaavamääräyksiä täydentää kolmiomerkintä, jossa on K-korttelialueen osalta määräyksiä mm. rakentamisen laadusta ja pysäköinnistä. LPA-4-korttelialueelle on oma kolmiomerkintä, joka sisältää määräyksen hulevesien käsittelystä ja autopaikkojen jakautumisesta eri kortteleiden välillä. Puistoalueen osalta määrätään korvaavien istutusten tekemisestä.

5.7 Nimistö

Kaavamuutosalueeseen kuuluvan puistoalueen itäosalle ei ole voimassa olevassa asemakaavassa (nro 564-2079, tullut voimaan 7.5.2013) merkitty nimeä. Tätä edeltäneessä asemakaavassa, jossa LPA-4-alue ei vielä ollut, puistoalue oli yhtenäinen Kalliopolun ja Laanilantien välisellä osuudella. Tällöin sen nimenä on ollut Lassipuisto. Voimassa olevaan asemakaavaan LPA-4-alueen itäpuoliselle puiston osalle on siten luultavasti unohtunut merkitä nimi. Koska kysymyksessä on todennäköisesti ollut tekninen unohdus, niin tässä asemakaavamuutoksessa nimi Lassipuisto merkitään myös LPA-4-alueen itäpuoliselle puiston osalle, joka aikaisemman kaavahistorian perusteella on samaa alkuperäistä Lassipuistoa kuin LPA-4-alueen länsipuolikin.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta



Ote voimassa olevaa asemakaava edeltäneestä asemakaavasta, jossa LPA-4-alueita ei vielä ollut. Tällöin Lassinpuisto oli yhtenäistä puistoaluetta Kalliopolun ja Laanilantien välisellä alueella.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy on laatinut koko suunnittelualueetta koskevan maankäyttösuunnitelman sekä havainnekuvat.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueen toteuttamisen aikatauluarvio. Alue toteutetaan vaiheittain ... Täydennetään ehdotusvaiheessa

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous on pidetty/ pidetään __.__.20__.

Rakentamisen ohjausryhmä, jos on perustettu.

Oulussa 9. päivänä helmikuuta 2024

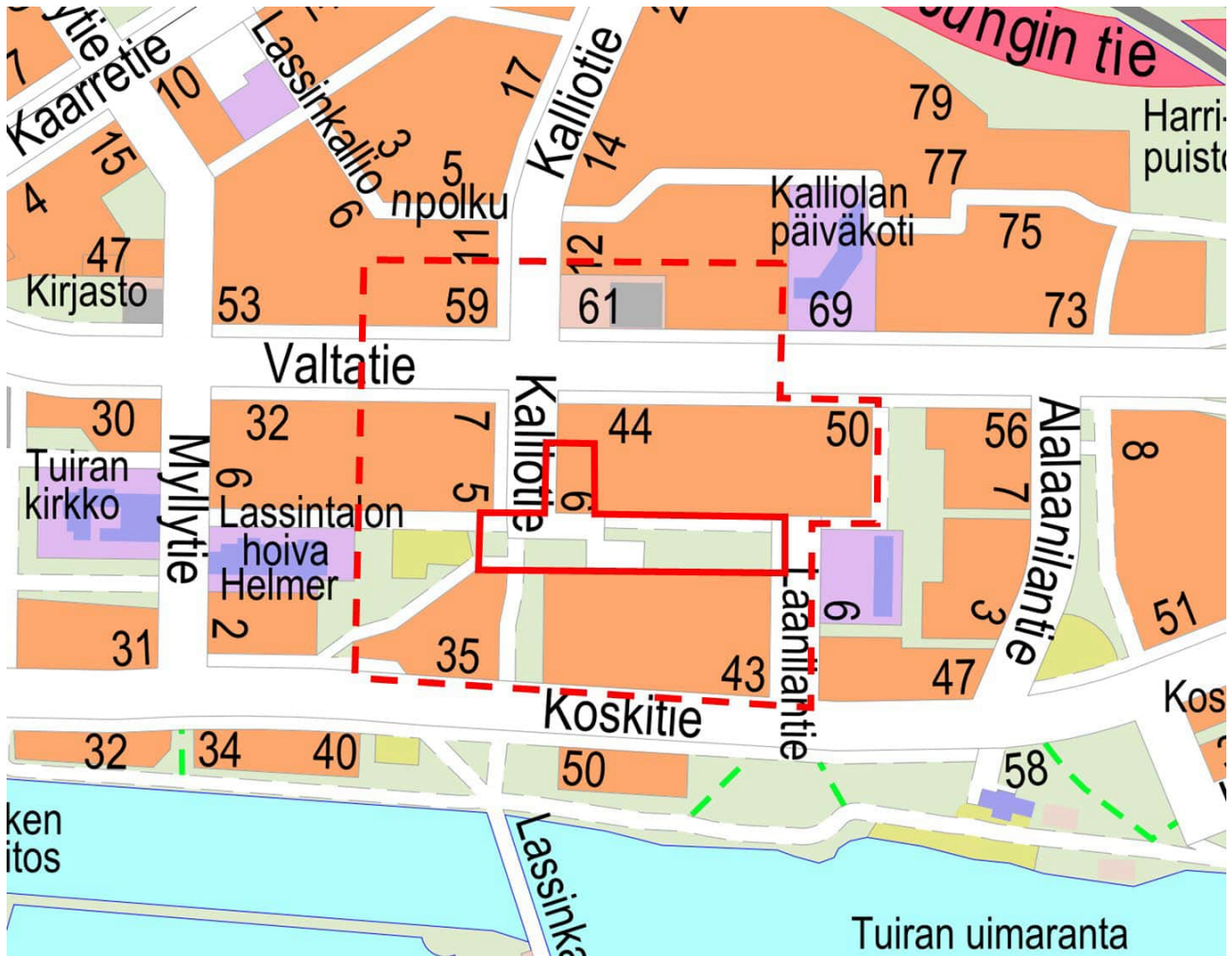
Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Esko Härkönen
kaavoitusarkkitehti

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.

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 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

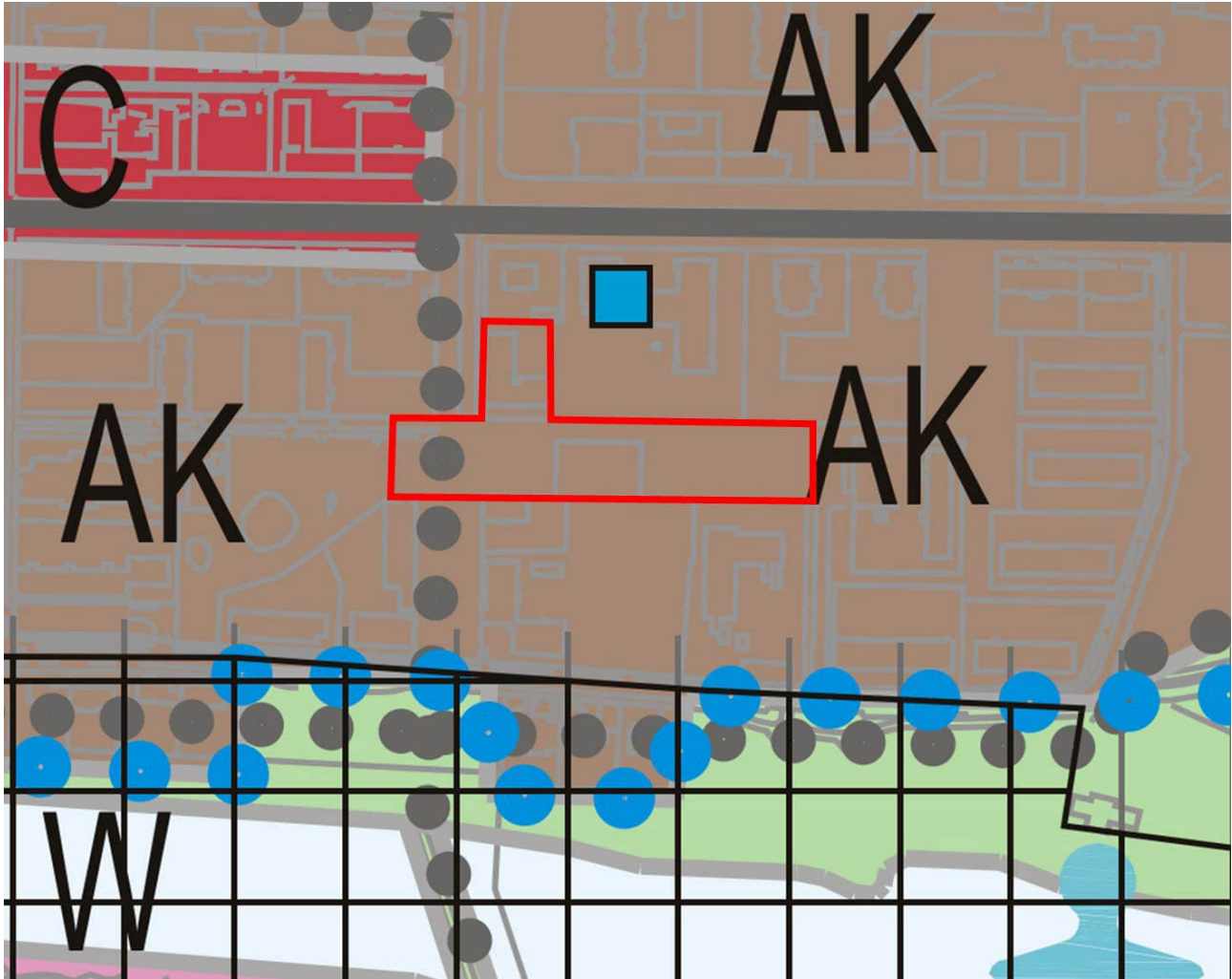
Asemakaavoitus on käynnistetty Kiinteistö Oy Oulun Kalliotie 6:n hakemuksesta.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Oulun kaupunkistrategia 2030

Kaupunkistrategiaan on kirjattu tavoitteiksi mm. yritysten kilpailukyvyn ja uudistumisen varmistaminen sekä kaupungin vetovoiman parantaminen viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Kulttuuripääkaupunki Oulu 2026 -ohjelman päätavoitteiksi on kirjattu mm. eloisa, kiehtova kaupunki.

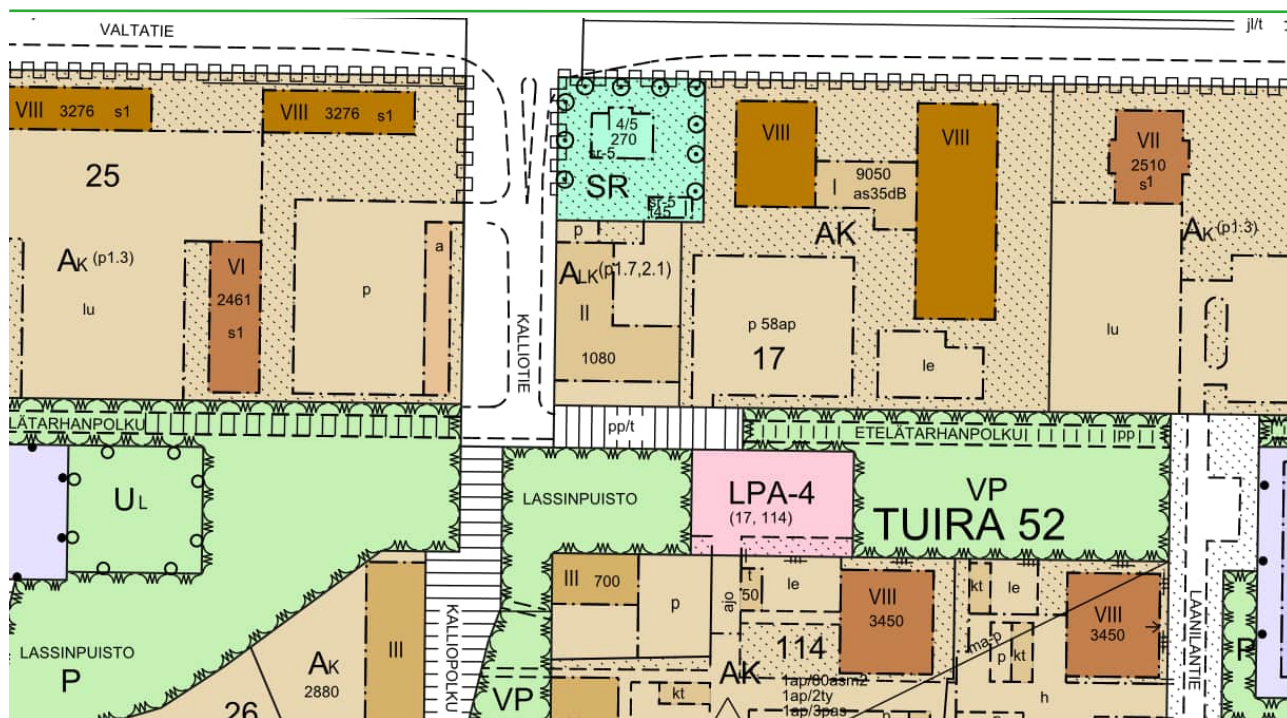
Uuden Oulun yleiskaava



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 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-alueutta 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.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan alustavasti alkuvuodesta/keväällä 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

Tontilla voimassa asemakaava 564-727
Rakennusoikeus 1080 kem²
Tontin pinta-ala 1300 m²

MERKKIEN SELITYKSET

- Asfaltti, Ab 16
- Asfaltti, Ab 11
- Betoni, jatketaan olevaa kiveystä, malli olevan mukainen
- Nurmi, harmaa Golf-kivi 140x140x80 mm, neliöladonta
- Nurmi R3, kasvialusta h=150 mm
- Kantava kasvialusta, 25 m³/puu, leveys 3 m
- Harmaa graniittinenreunakivi v22, näkyvä osa 0-12 cm
- Valaisinpylväs
- Siirrettävä valaisinpylväs
- Uusi hulevesiviemäri
- Nykyinen jätevesiviemäri
- Merkittävä puu
- Poistettava puu
- Nykyinen lehtipuu (Koivu)
- Pi
- Le
- Nykyinen havupuu (Lehtikuusi)
- Be pe
- Istutettava lehtipuu, Betula pendula, rauduskoivu rym 12-14
- Maaritiä Kehätuote NK15 1,5x1,5 m ja rungonsuoja Kehätuote RS600 RAL 7024 ja istutuskehikko
- Istutettava pensasalue
- Vi op *Viburnum opulus*, koiranheisi 1,0 kpl/m²/100 cm 30-50 cm
- Istutusetäisyys istutusalueen reunasta 500 mm
- Katteena lehtipuhake h= 70 mm
- pyörätelineet, runkolukitus
- pelastustie
- Rakennuksen sisäänkäynnit
- Lumitila

PINTA-ALALASKELMA

OLEVA TILANNE

vertailuala	1287 kem ²
kokonaisala	1440 brm ²
tilavuus	5730 m ³
kellarin ala	442 m ²

MUUTOS

uusi vertailuala	730 kem ² + 50 kem ²
uusi bruttoala	753 brm ² + 50 brm ²
uusi tilavuus	2960 m ³ + 165 m ³
kellarin ala	0 m ²

LAAJUUS MUUTOKSEN JÄLKEEN

vertailuala	2017 kem ² + 55 kem ²
bruttoala	2193 brm ² + 55 brm ²
tilavuus	8690 m ³ + 165 m ³
kellarin ala	442 m ²

AUTOPAIKKALASKELMA

Tarve asemakaavan mukaan

- liiketilat 1500 kem² / 50 kem²/ap = 30 ap (lisäys olevaan tilanteeseen 15 ap)
- asuinhuoneistot 2 kpl = 2 ap
- yhteensä 32 ap

Toteutus

- sisäpihalla 2+2 ap (asunnot + työntekijät)
- rakennuksen edessä 10 ap, olevat
- korttelin 114 LPA 4-alue, 38 ap, olevat + laajennus
- yhteensä 52 ap

PYÖRÄPAIKKALASKELMA

Oleva tilanne:
tontilla 8 pp-runkolukitus + 6 pp-teline

Toteutus

Tontilla: 20 pp-runkolukitustelineessä
Katualueella: 42 pp-runkolukitustelineessä
Yhteensä: 62 pp-runkolukitustelineessä

Korot korkojärjestelmän N2000 mukaan

Rakennuksen paloluokka P2
- kantavat rakenteet, paloluokka R30
- osastoivat rakenteet paloluokka EI30

Hormit paloluokka EI15

Rakennus varustetaan turva- ja merkivalaistuksella.
Rakennus varustetaan koneellisella ilmanvaihdolla.

LUMENLÄJITYS LPA-alue:

Mitoitettava lumen määrä $\frac{0,60}{1000}$ - Oletus lämpötila arvio 0°C
Aurattavan alueen pinta-ala yht. $\frac{1000}{1000}$ - 1. Spotti lähti suoraan alueen pinta-ala nelikulmi (m²)

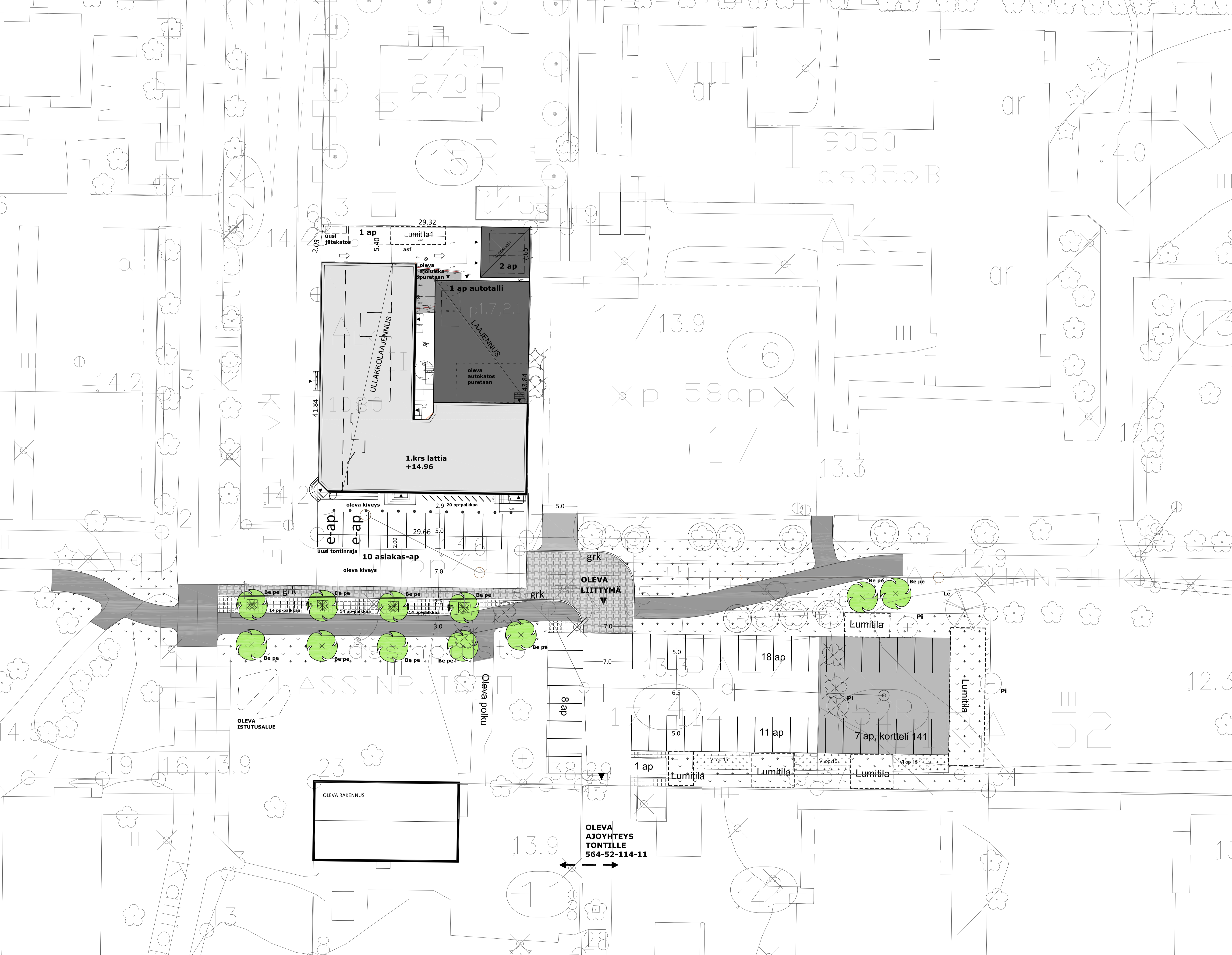
2. Alueen lumenin leveys ja syvyys paloluokan mukaan:						TILAVUUSTASE (Lumitilavuus - kellarin tilavuus) [m ³]
Lumitila	Leveys	Syvyys	Korkaus	Pinta-ala	Tilavuus	
Lumitila 1	19,50	5,00	1,5	97,5	74,0	2 syyvyysluokassa
Lumitila 2	6,00	3,00	1,5	21,8	9,1	-
Lumitila 3	6,00	4,80	1,5	28,8	16,0	2 syyvyysluokassa
Lumitila 4	6,00	4,80	1,5	28,8	16,0	2 syyvyysluokassa
Lumitila 5	5,00	3,00	1,5	15,0	7,3	-

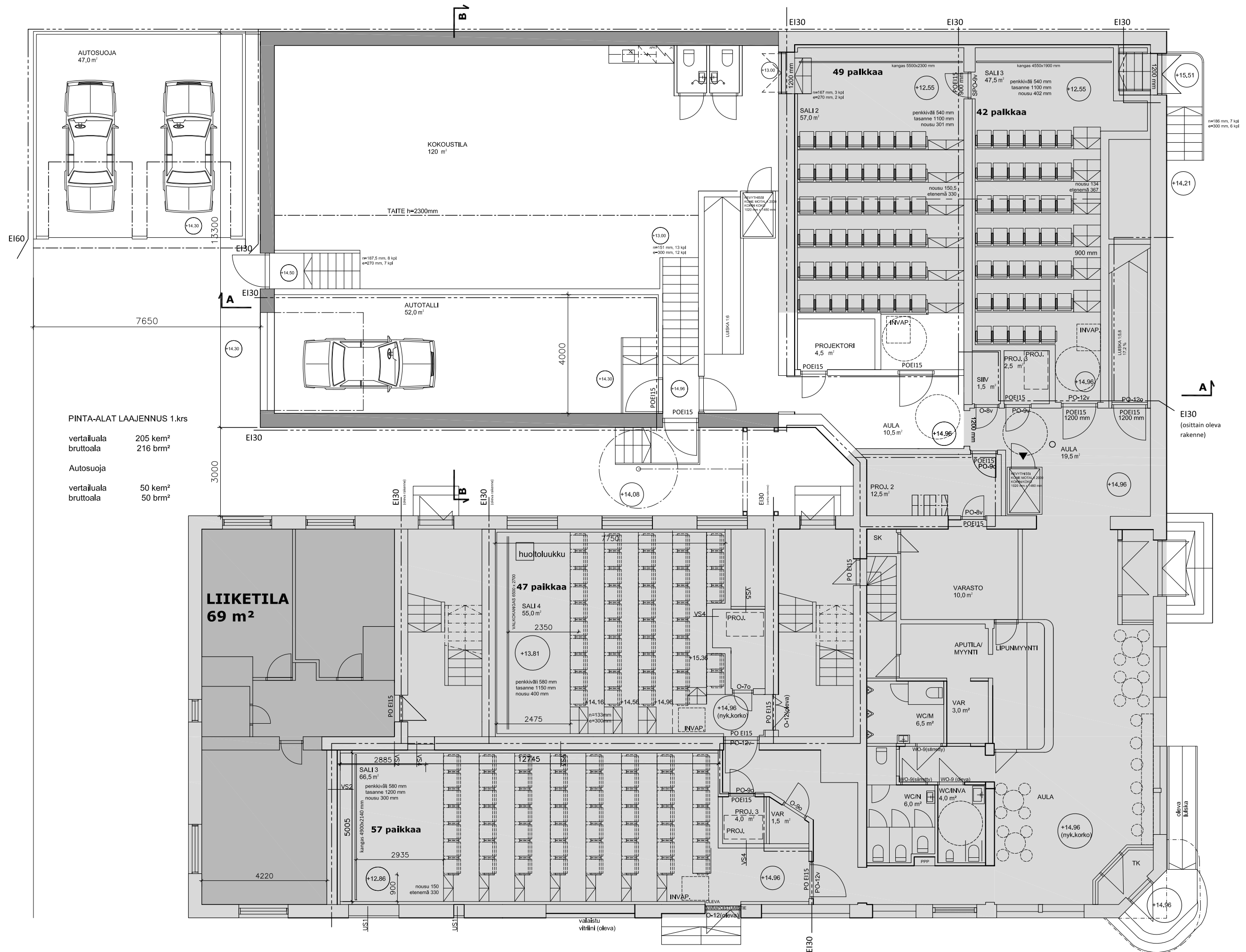
LUMENLÄJITYS SISÄPIHA:

Mitoitettava lumen määrä $\frac{0,60}{150}$ - Oletus lämpötila arvio 0°C
Aurattavan alueen pinta-ala yht. $\frac{150}{150}$ - 1. Spotti lähti suoraan alueen pinta-ala nelikulmi (m²)

2. Alueen lumenin leveys ja syvyys paloluokan mukaan:						TILAVUUSTASE (Lumitilavuus - kellarin tilavuus) [m ³]
Lumitila	Leveys	Syvyys	Korkaus	Pinta-ala	Tilavuus	
Lumitila 1	7,80	2,50	1,0	19,5	6,0	2 syyvyysluokassa
Lumitila 2			0,0	0,0	0,0	-

Lumenlajitusalue ei ole riittävä, lunta kuljetetaan tarvittaessa pois.

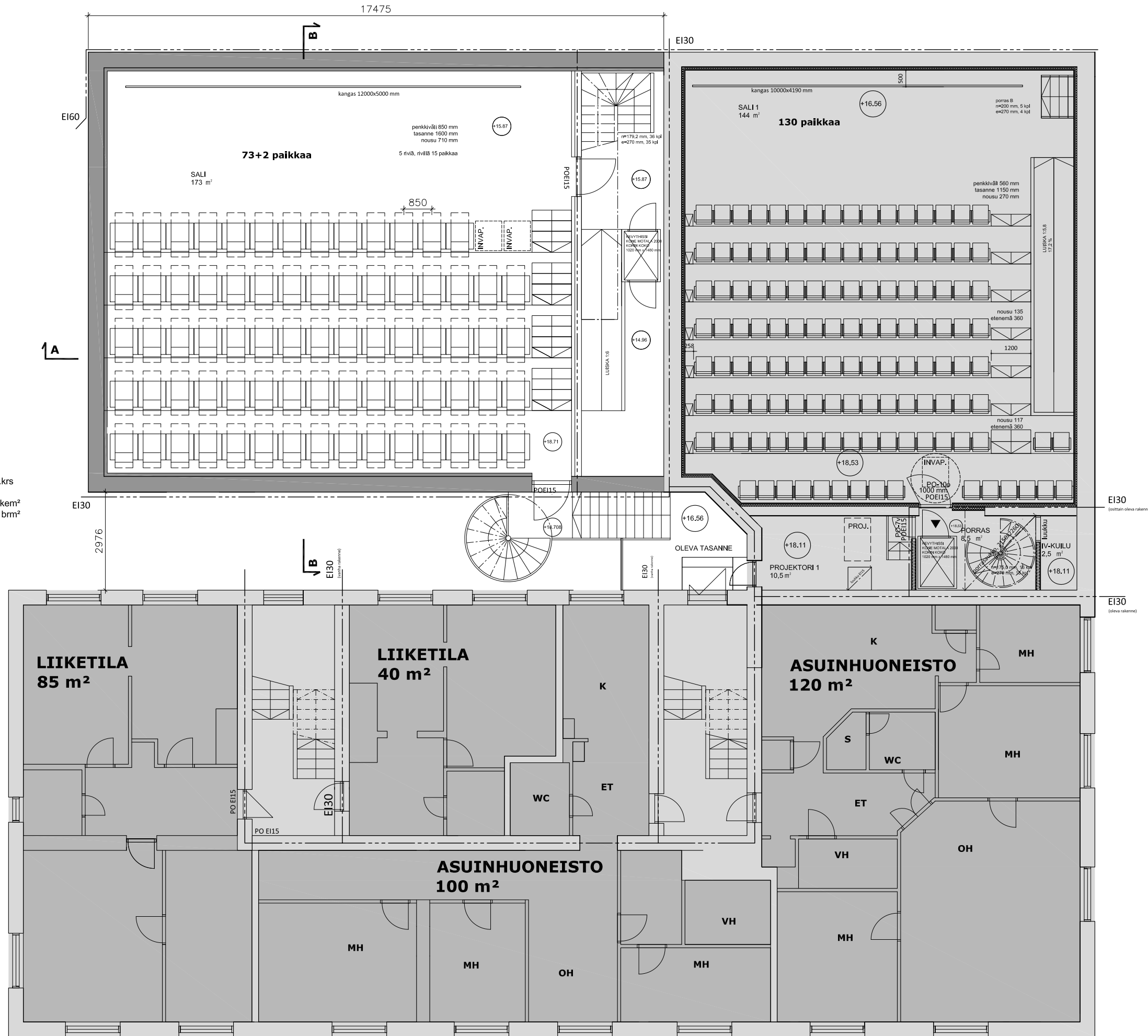


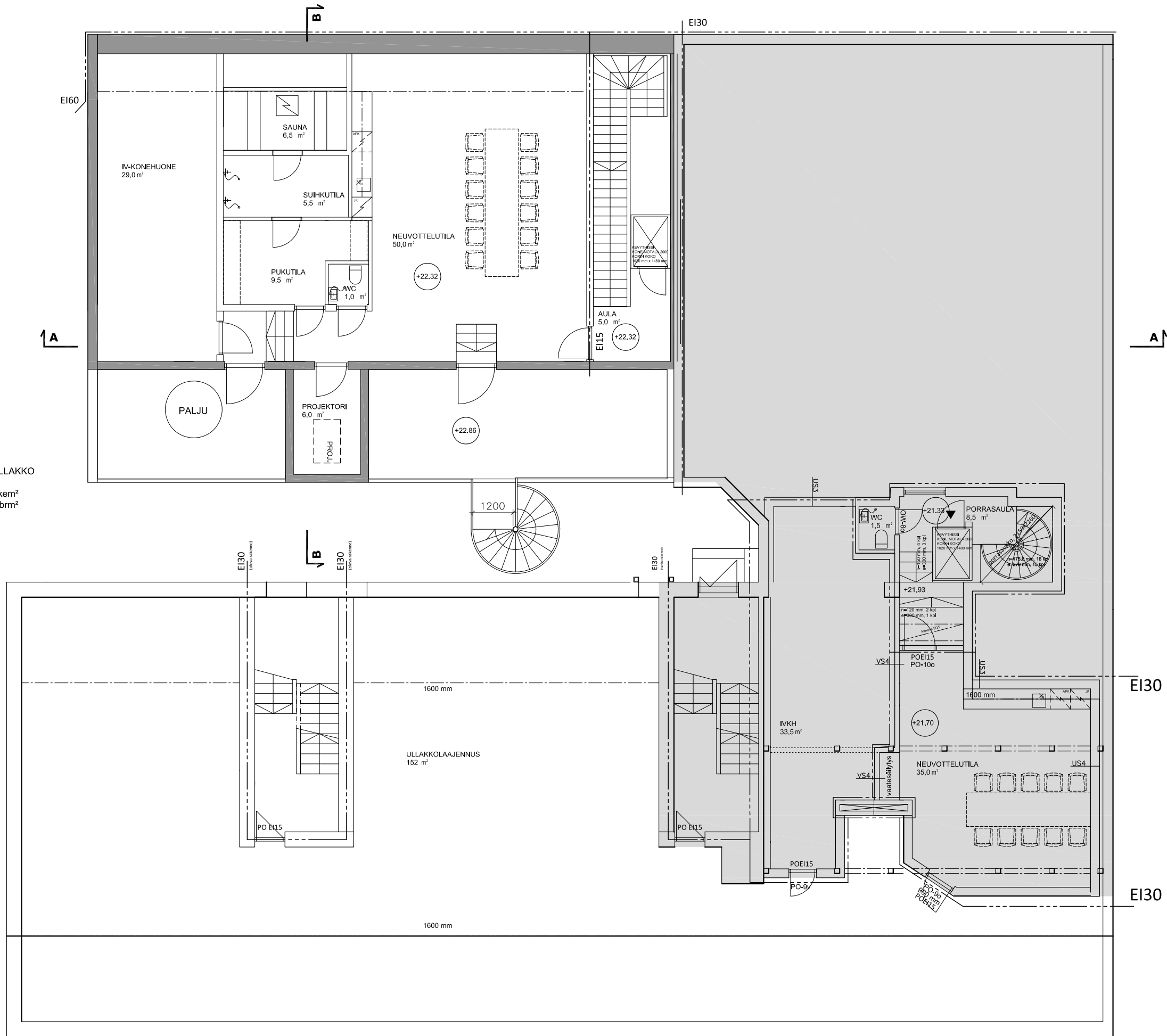


PINTA-ALAT LAAJENNUS 1.krs

vertailuala	205 kem ²
bruttoala	216 brm ²
Autosuoja	
vertailuala	50 kem ²
bruttoala	50 brm ²

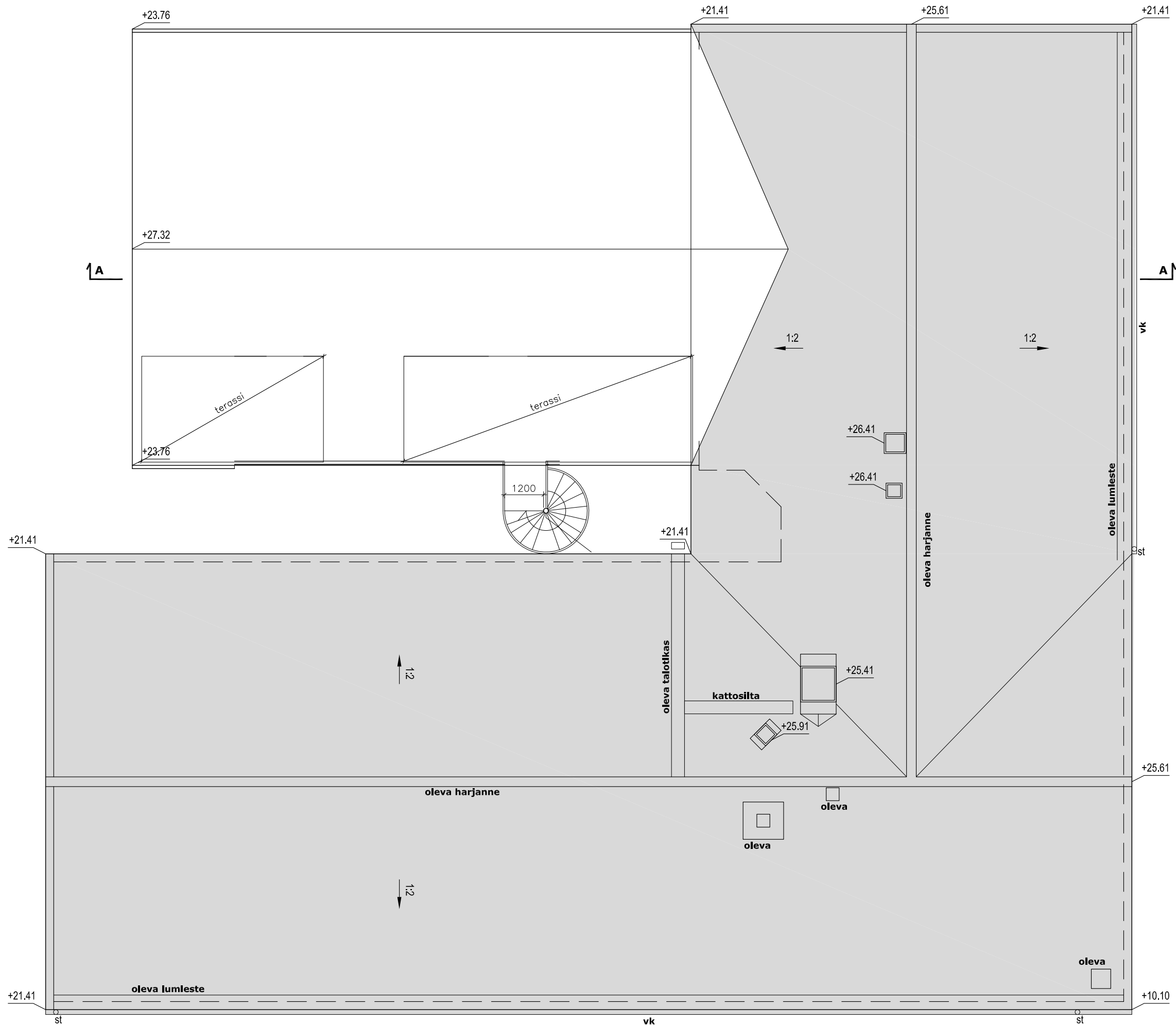
PINTA-ALAT LAAJENNUS 2.krs
vertailualue 223 kem²
bruttoala 233 brm²

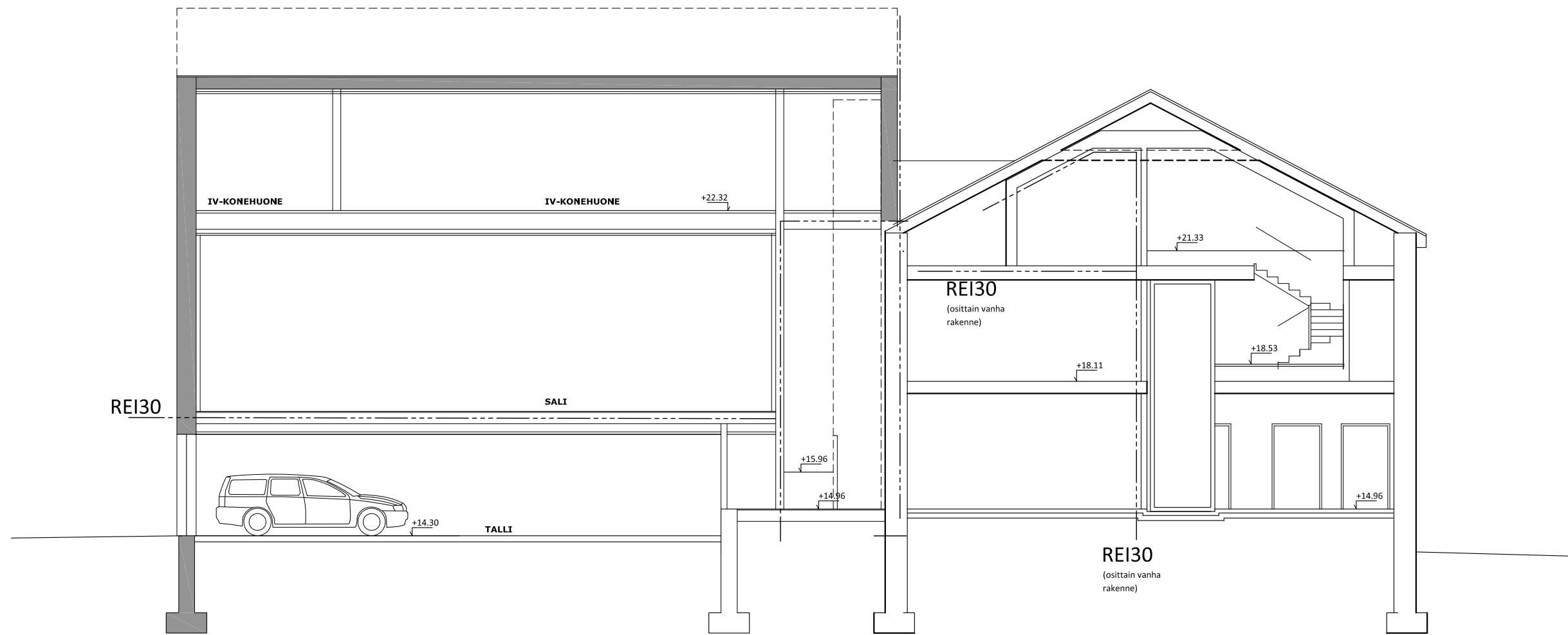


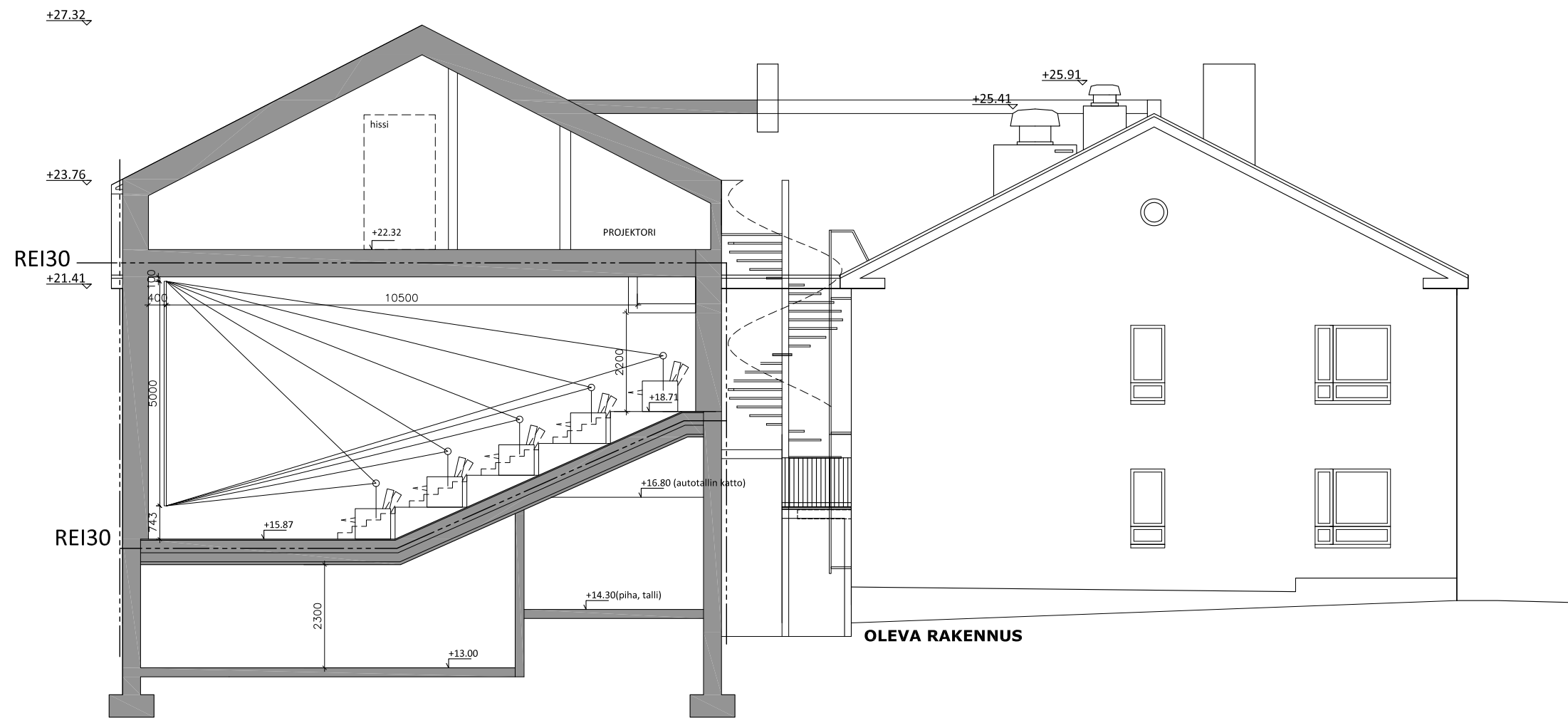


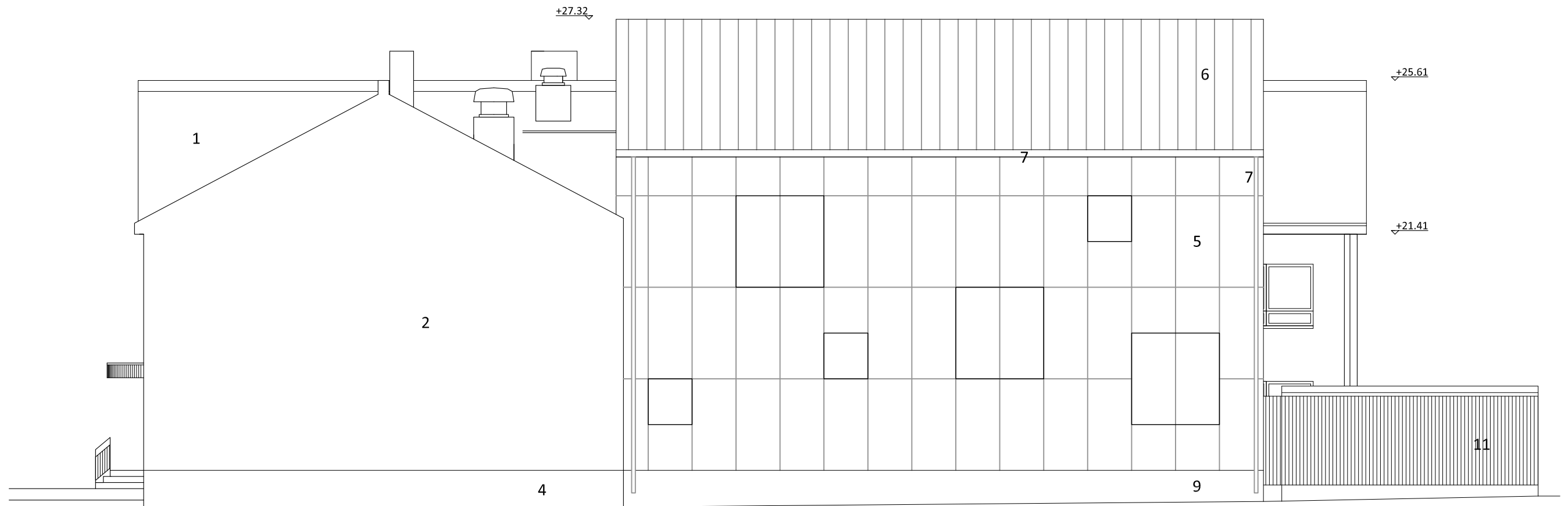
PINTA-ALAT LAAJENNUS ULLAKKO

vertailuuala 148 + 154 = 302 kem²
 bruttoala 148 + 156 = 304 brm²



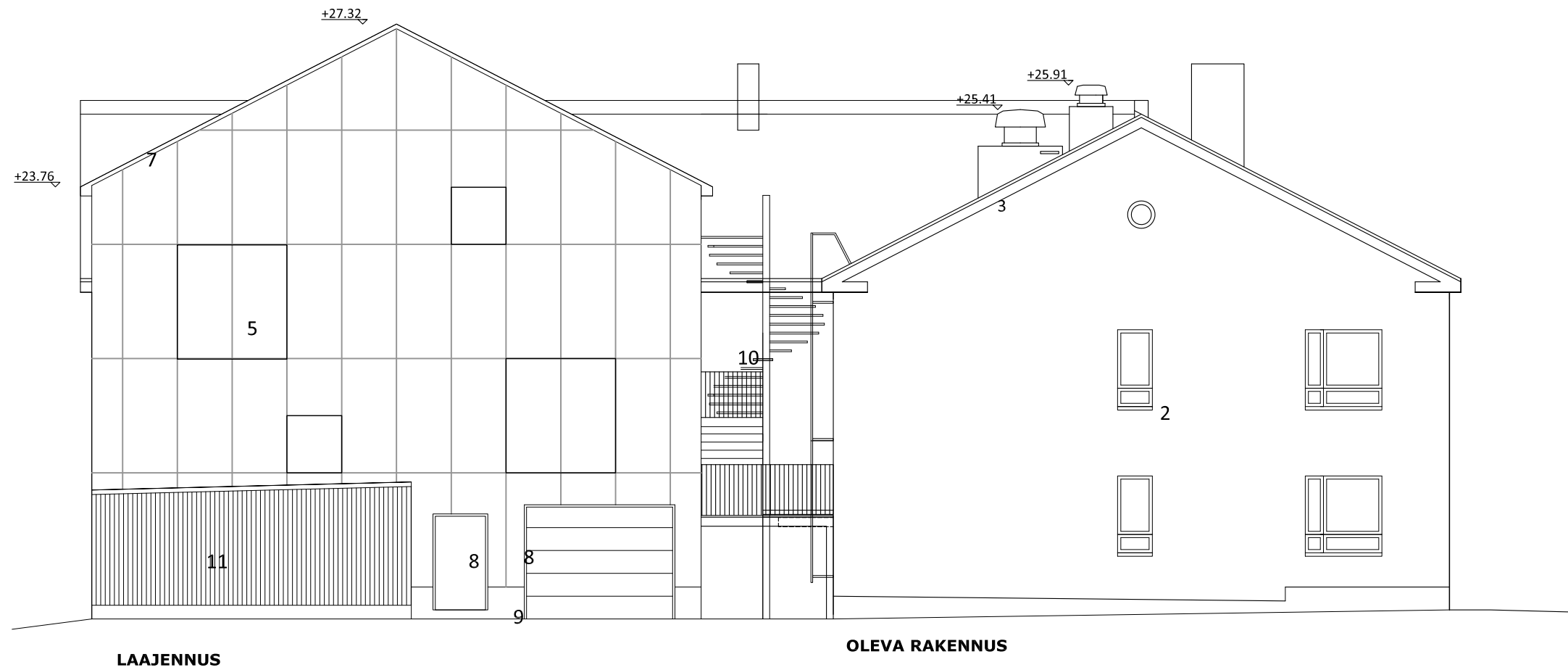






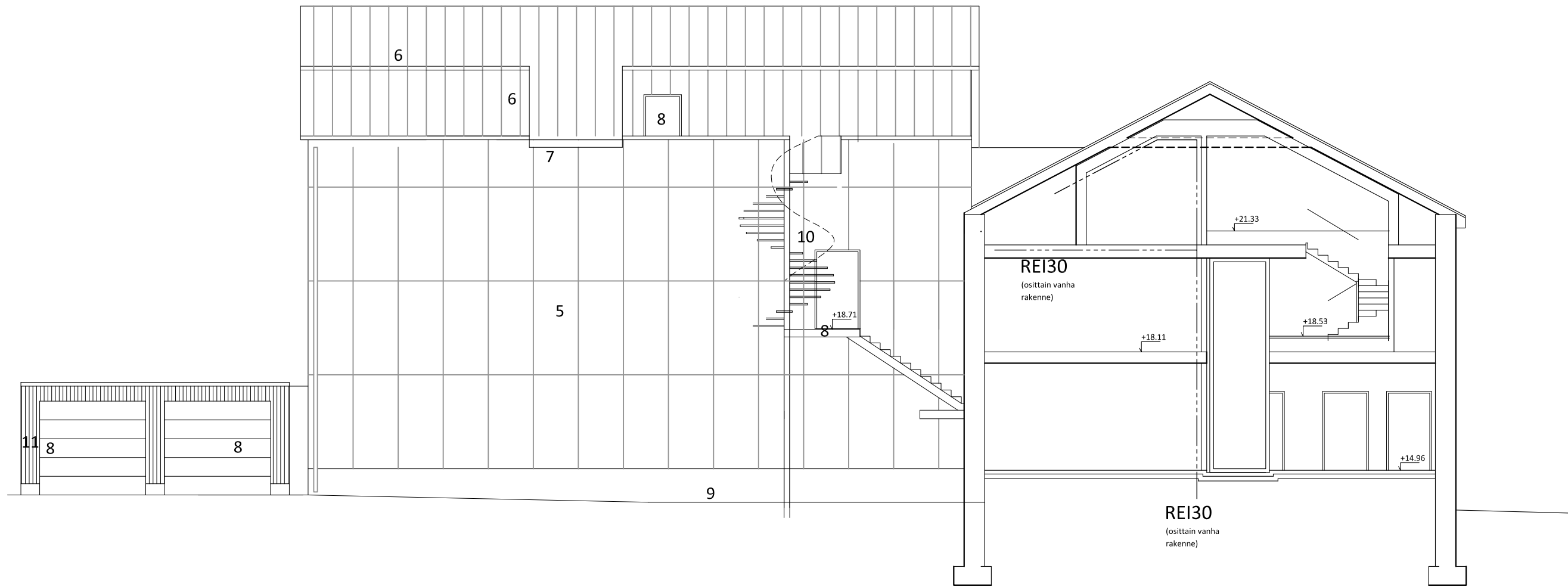
JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRIT:

1. OLEVA PROFIIPELTIKATE, PUNARUSKEA
2. OLEVA JULKISIVURAPPAUS, VAALEANKELTAINEN
3. OLEVA JULKISIVURAPPAUS, VALKOINEN, VESIPELLITYKSET, VALKOINEN
4. OLEVA SOKKELI, MAALATTU, PUNARUSKEA
5. UUSI KUITUSEMENTTILEVY, KELTAINEN, CEMBRIT PATINA P565
6. UUSI TERÄSOHUTLEVYVERHOUS, T.HARMAA RR23, RUUKKI CLASSIC C
7. UUSI RÄYSTÄPELLIT, VESIKOURUT JA SYÖKSYTORVET, T.HARMAA RR23/RAL 7024
8. UUSI OVI, T.HARMAA RAL 7024
9. UUSI SOKKELI, MAALATTU, PUNARUSKEA
10. UUSI SINKITTY TERÄSRITILÄPORRAS
11. UUSI PUUVERHOUS, T.HARMAA



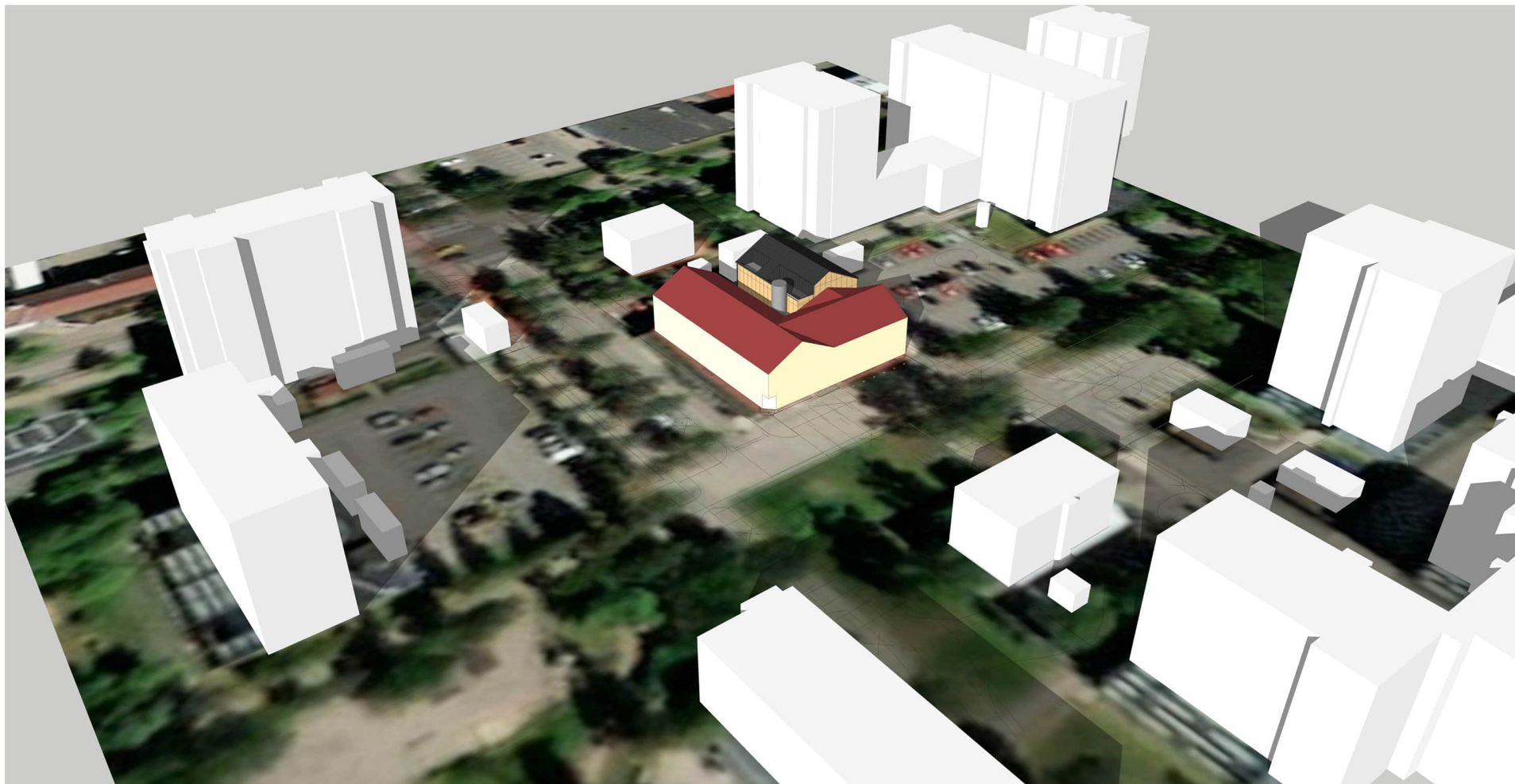
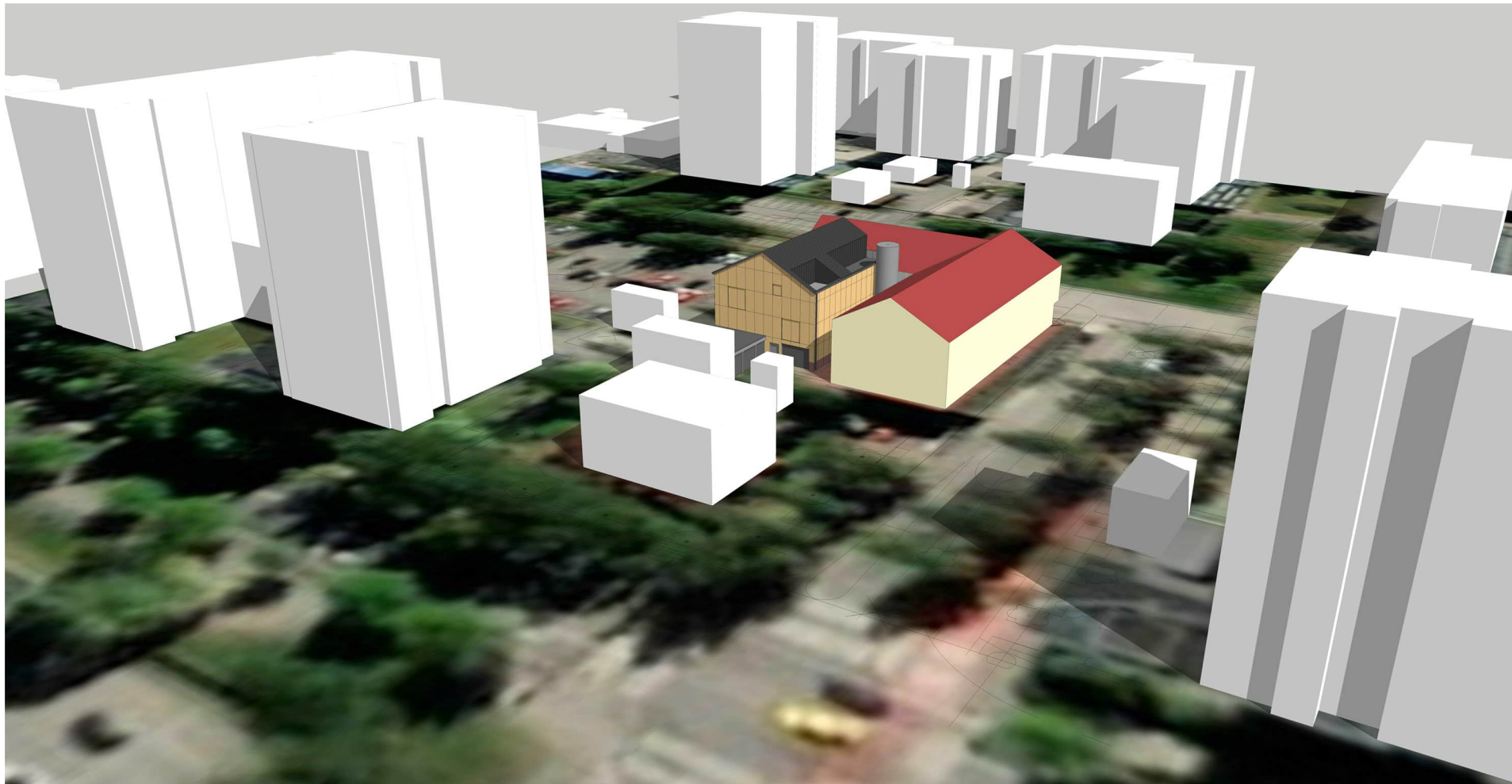
JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRIT:

1. OLEVA PROFIIPELTIKATE, PUNARUSKEA
2. OLEVA JULKISIVURAPPAUS, VAALEANKELTAINEN
3. OLEVA JULKISIVURAPPAUS, VALKOINEN, VESIPELLITYKSET, VALKOINEN
4. OLEVA SOKKELI, MAALATTU, PUNARUSKEA
5. UUSI KUITUSEMENTTILEVY, KELTAINEN, CEMBRIT PATINA P565
6. UUSI TERÄSOHUTLEVYVERHOUS, T.HARMAA RR23, RUUKKI CLASSIC C
7. UUSI RÄYSTÄPELLIT, VESIKOURUT JA SYÖKSYTORVET, T.HARMAA RR23/RAL 7024
8. UUSI OVI, T.HARMAA RAL 7024
9. UUSI SOKKELI, MAALATTU, PUNARUSKEA
10. UUSI SINKITTY TERÄSRITILÄPORRAS
11. UUSI PUUVERHOUS, T.HARMAA



JULKISIVUMATERIAALIT JA -VÄRIT:

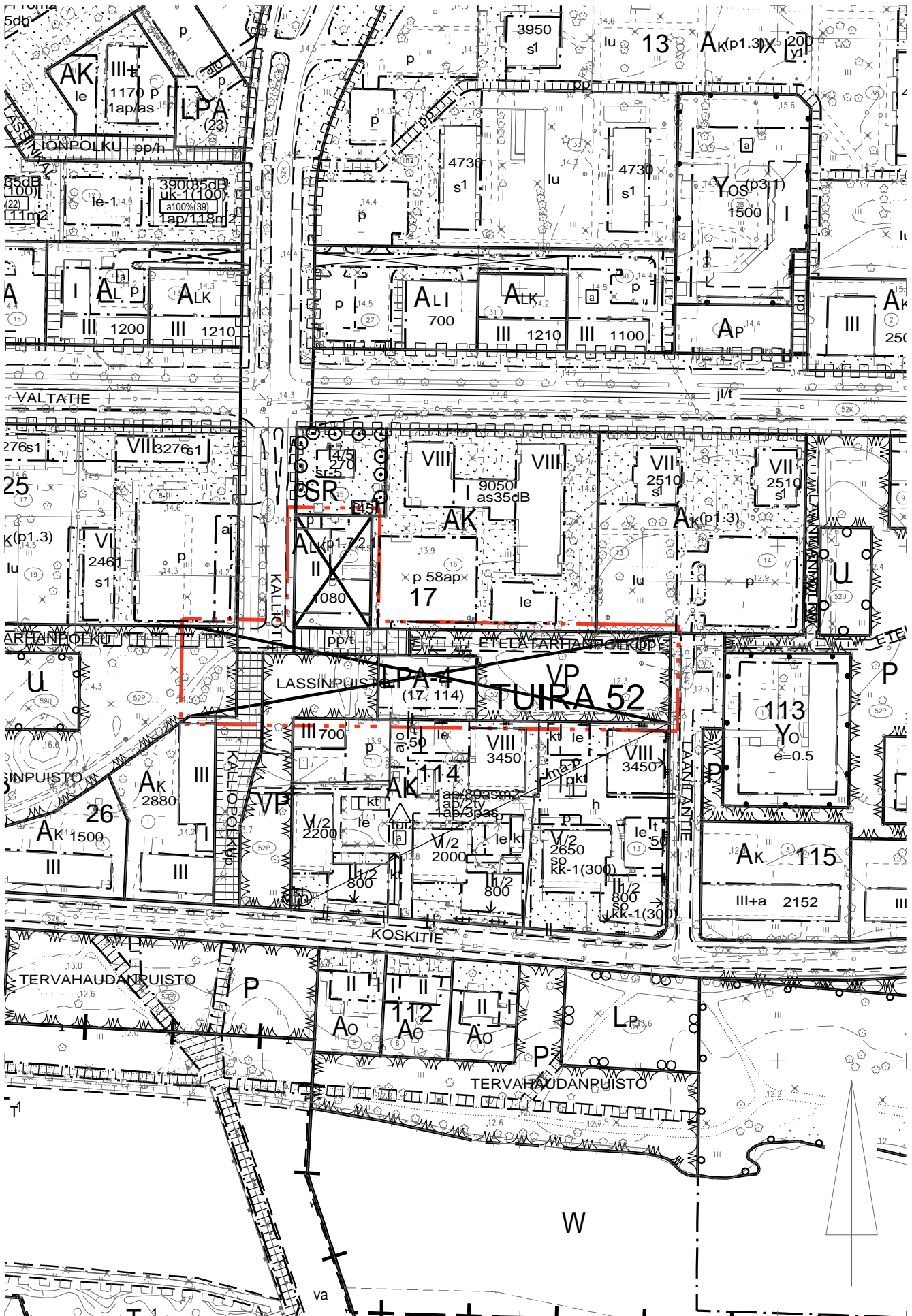
1. OLEVA PROFIIPELTIKATE, PUNARUSKEA
2. OLEVA JULKISIVURAPPAUS, VAALEANKELTAINEN
3. OLEVA JULKISIVURAPPAUS, VALKOINEN, VESIPELLITYKSET, VALKOINEN
4. OLEVA SOKKELI, MAALATTU, PUNARUSKEA
5. UUSI KUITUSEMENTTILEVY, KELTAINEN, CEMBRIT PATINA P565
6. UUSI TERÄSOHUTLEVYVERHOUS, T.HARMAA RR23, RUUKKI CLASSIC C
7. UUSI RÄYSTÄSPELLIT, VESIKOURUT JA SYÖKSYTORVET, T.HARMAA RR23/RAL 7024
8. UUSI OVI, T.HARMAA RAL 7024
9. UUSI SOKKELI, MAALATTU, PUNARUSKEA
10. UUSI SINKITTYY TERÄSRITILÄPORRAS
11. UUSI PUUVERHOUS, T.HARMAA

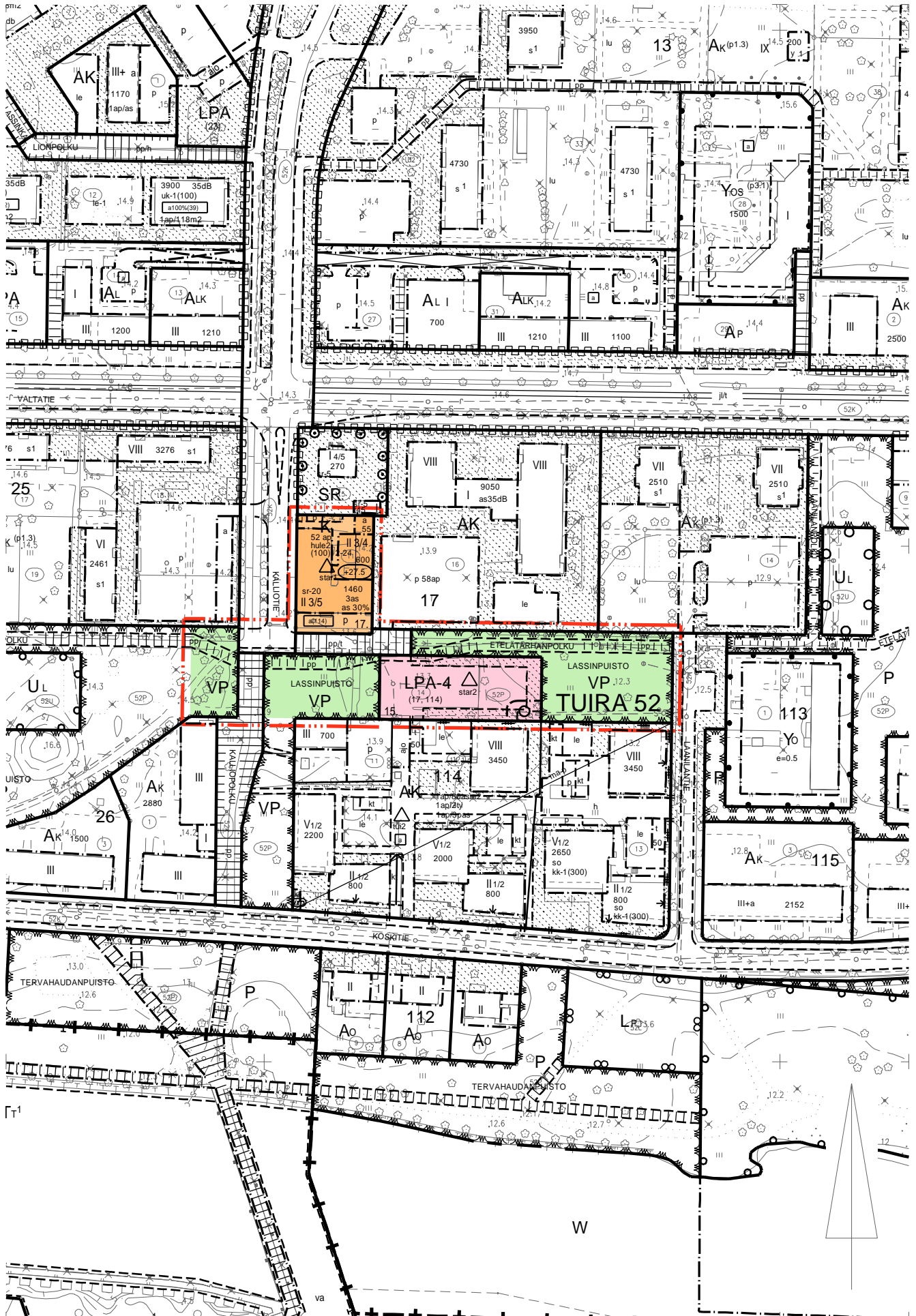








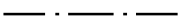



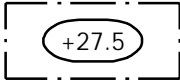

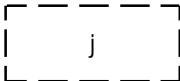
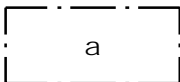
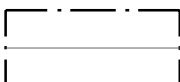
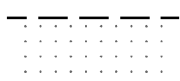
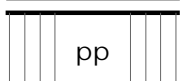
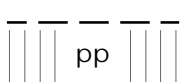
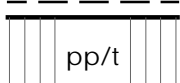
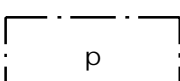
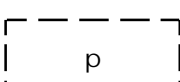
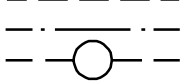
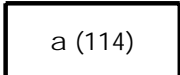


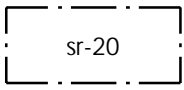









22		Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
33		Puisto.
57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoysteys siihen rajoittuville korttelialueille.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinntät ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	52	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	TUIR	Kaupunginosan nimi.
93	12	Korttelin numero.
94-1	5	Ohjeellisen tontin numero.
95	KALLIOTI	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	1430	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
98	as 30%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
98-1	1 as	Merkintä osoittaa rakennusalalle sallittujen asuntojen lukumäärän.

100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	II 2/5	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
108-2		Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
113-107		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
119		Auton säilytyspaikan rakennusala.
126		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
142-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
151		Pysäköimispaikka.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
164-1	51 ap	Merkintä osoittaa, kuinka monta autopaikkaa tonttia varten on rakennettava.
165	(17,114)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
165-3		Suluissa autopaikkamääräyksen yhteydessä oleva merkintä osoittaa korttelin, johon alueen autopaikkoja on osoitettu.

- 171-23  Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- 190-47 hule2 (100) 12-24 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 viivytysohjauksella, -altaissa tai säiliöissä. Jälkimmäinen luku osoittaa tunteina ajan, jonka kuluessa viivytysohjauksen tulee tyhjentyä täyttymisestä. Viivytysohjauksessa tulee olla suunniteltu ylivuoto. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita.
- 200-371  star1-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT
Rakentamisen on oltava arkkitehtonisesti korkeatasoista ja kaupunkikuvallisesti paikkaan sopivaa. Uudisrakennuksen on massoiteltun, korkeuden, kattomuodon, materiaalin ja värien osalta sopeuduttava sekä samalla tontilla olevaan suojeltuun rakennukseen että samassa korttelissa pohjoisen puoleisella naapuritontilla olevaan suojeltuun rakennukseen. Uudisrakennuksen tulee sopeutua myös lähialueen kaupunkikuvaan ja muuhun rakennettuun ympäristöön. Uudisrakennuksessa tulee olla harjakatto. Uudisrakennuksessa tulee olla sama kattokulma kuin samalla tontilla olevassa suojellussa rakennuksessa.
PYSÄKÖINTI
Kullekin asunnolle tulee osoittaa yksi autopaikka, jonka tulee sijaita sisäpihalla avopaikkana, rakennuksen yhteydessä olevassa autotallissa tai erillisessä autosuojassa. Kahden autopaikan on sovellettava liikuntaesteisille. Nämä pysäköintipaikat tulee sijoittaa liiketilan pääoven läheisyyteen rakennuksen eteläpuoleiselle tontin osalle.
Polkupyörille tulee osoittaa vähintään 62 pysäköintipaikkaa, joista 20 paikan tulee sijaita tontilla. Loput pyöräpaikat voivat sijaita katu- ja/tai puistoalueella tontin ulkopuolella, sen eteläpuoleisella puistoalueella sijaitsevan kävely- ja pyöräilyväylän yhteydessä. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.
- 200-372  star2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:
PYSÄKÖINTI
Pysäköintipaikan autopaikoista enintään seitsemän osoitetaan korttelin 114 käyttöön. Loput autopaikat osoitetaan korttelin 17 käyttöön.
HULEVEDET
Alueella tulee huomioida hulevesien laadullinen hallinta. Pysäköinti- ja liikennealueiden hulevesistä on poistettava kiintoainesta, ravinteita ja haitta-aineita. Järjestelmä tulee mitoittaa kerran kahdessa vuodessa tapahtuvalle mitoitussateelle.
- 300-25 Katu- ja puistoalueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:
Puistoalueilta poistettavien puiden ja pensaiden tilalle tulee istuttaa korvaavaa kasvillisuutta. Korvaavien istutusten lajit ja sijoituspaikat tulee valita siten, että vihreä ja viihtyisä ympäristö säilyy.
TONTTIJAKOMERKINNÄT:
-  Sitovan tonttijaon mukainen tontti.