



6 §

Asemakaava ja tonttijako 564-2542, Tuiran kaupunginosa (Elokuvateatteri Star, Kalliotie 6)**Dno**

OUKA/9569/10.02.03/2022

Tiivistelmä

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. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan myös kaavamuutosalueen puiston ja liikennealueiden järjestelyt.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehtiin korjauksia.

Kaavan hyväksyminen.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 30.8.2024 päivätyn ja 5.12.2024 korjatun asemakaavan muutoksen ja 30.8.2024 päivätyn tonttijaon muutoksen.

Päätös

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

Esittelyteksti**Kaupunginhallituksen käsittely:**

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.10.–18.11.2024. Ehdotuksesta esitettiin yksi muistutus ja kaksi lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Saatu palaute aiheutti muutoksia asemakaavaehdotukseen. Muutoksissa pienennettiin autosuojan rakennusala ja vähennettiin sen rakennusoikeutta sekä täsmennettiin ja korjattiin kaavamääräyksiä. Havainnekuvassa uudisosan katon väri vaihdettiin yhteneväksi olemassa olevan rakennuksen katon värin kanssa. Muutokset eivät olleet olennaisia, joten kaavan uudelleen julkisesti nähtäville asettaminen ei ollut tarpeen.

Asemakaavan muutos 30.8.2024, korjattu 5.12.2024

Suunnittelualueelle laaditut selvitykset löytyvät tiivistelminä selostuksesta ja kokonaisuudessaan Oulun kaupungin suunnitelmat ja kaavahankkeet -verkkosivuilta kaavatunnuksella 564-2542.



Linkki hankesivuille löytyy selostuksen liitteenä olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Selvitykset ovat myös tämän päätöstekstin liitteinä.

Kuvaus asemakaavan muutoksen sisällöstä

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan osoitteessa Kalliotie 6 sijaitsevan elokuvateatterin (Elokuvateatteri 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. Tontilla on kaksi rakennusala: toinen suojellulle rakennukselle ja toinen sen laajennukselle. Lisäksi pihalla on rakennusala autosuojalle, jolle osoitetaan rakennusoikeutta 35 k-m².

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.

Asuntojen lukumääräksi on suojellun rakennuksen rakennusosalalla rajoitettu 3 kpl. Asuinhuoneistoja varten saa käyttää enintään 30 % rakennusosalalle 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 rajoittuville 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).

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

Vaikutusten arviointi

Kaavahankkeen yhteydessä on arvioitu kaavan vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutokseen sopeutumiseen, liikenteeseen kulttuuriperintöön ja lapsiin. Vaikutusten arviointi on esitetty kaavaselostuksen kohdassa 5.4.

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa. Alueelle ei laadita maankäyttösopimusta.

Sitova tonttijako osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö: 6.1. § Kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta, kohta 27. vastaa maapolitiikan toteuttamisesta kaupunkistrategian mukaisesti sekä maapoliittisen ohjelman ja maankäytön toteuttamisohjelman valmistelusta.

Esittelijä
Kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys
Kaupunginvaltuusto hyväksyy 30.8.2024 päivätyn ja 5.12.2024 korjatun asemakaavan muutoksen ja 30.8.2024 päivätyn tonttijaon muutoksen.

Päätös
Päätösesitys hyväksyttiin.



Päätöshistoria	Yhdyskuntalautakunta 27.9.2022 § 539, osallistumis- ja arviointisuunnitelma Yhdyskuntalautakunta 12.3.2024 § 115, luonnos Yhdyskuntalautakunta 8.10.2024 § 457, ehdotus Yhdyskuntalautakunta 17.12.2024 § 579, vastineet Kaupunginhallitus 13.1.2024 § 4
Liitteet	564-2542 (Elokuvateatteri Star) Asemakaavan selostus liitteineen 30.8.2024, korjattu 5.12.2024 564-2542 (Elokuvateatteri Star) Asemakaavakartta 30.8.2024, korjattu 5.12.2024 564-2542 (Elokuvateatteri Star) Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto 19.9.2022 564-2542 (Elokuvateatteri Star) Hulevesiselvitys 27.7.2023 564-2542 (Elokuvateatteri Star) Liikenneselvitys 21.12.2023 564-2542 (Elokuvateatteri Star) Kevyt maisemaselvitys 17.1.2023 564-2542 (Elokuvateatteri Star) Rakennushistoriaselvitys 30.8.2024
Oheismateriaali	-
Esittelijä	-
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus, kaavoitusarkkitehti Esko Härkönen, p. 040 668 2024
Täytäntöönpanotiedot	Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, lausunnot ja muistutuksen antaneet, hakija sekä kaavoitus Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.

Päivämäärä
27.01.2025**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Mikäli valituskirjelmä lähetetään postitse, on se jätettävä postiin niin ajoissa, että se ehtii perille Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden aukioloaikana ennen valitusajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettamisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettamisestä. Asianosaisen katsotaan saaneen tiedoksi viranomaisen edustajan tai muun asianosaiselle henkilökohtaisesti luovuttaman päätöksen luovutuspäivänä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa (kuntalaki 140 §).

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite:	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU
Käyntiosoite:	Torikatu 34-40, 90100 Oulu, virka-aika arkisin klo 8.00 – 16.15
Sähköpostiosoite:	pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi
Faksinumero:	029 564 2841
Puhelinnumero:	029 564 2800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.



Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksujen suuruudesta löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivulta](#).

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Oulun kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite:	Oulun kaupungin kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki
Käyntiosoite:	Kansankatu 55 A, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite:	kirjaamo(at)ouka.fi
Faksinumero:	(08) 557 2018
Puhelinnumero:	(08) 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on **31.1.2025** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty -

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty **31.1.2025**