

Asemakaavan selostus

Luonnos 5.9.2024

5.9.2024 päivättyyn Oulun kaupungin Pikisaaren kaupunginosan korttelia 8 koskevaan asemakaavan muutokseen

Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21

Kaavatunnus 564-2553

Diaarinumero OUKA/15214/2022

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan __.__.20xx

Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20xx



Maankäytön viitesuunnitelma, havainnekuva (Lukkaroinen Arkkitehdit Oy 19.8.2024)

Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1.	Tunnistetiedot.....	4
1.2.	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2.	Tiivistelmä.....	6
2.1.	Asemakaavan sisältö.....	6
2.2.	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.3.	Asemakaavan toteutus.....	7
3.	Lähtökohdat.....	8
3.1.	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	8
3.1.1.	Alueen kuvaus.....	8
3.1.2.	Luonnonympäristö.....	10
3.1.3.	Virkistys.....	10
3.1.4.	Maanomistus.....	10
3.2.	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset.....	10
3.2.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
3.2.2.	Yleiskaava.....	13
3.2.3.	Voimassa olevat asemakaavat.....	14
3.2.4.	Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009).....	14
3.2.5.	Rakennusjärjestys.....	16
3.2.6.	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	16
3.2.7.	Pohjakartta.....	16
3.2.8.	Suojelupäätökset.....	16
3.2.9.	Maankäyttösopimukset.....	16
3.2.10.	Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla.....	16
3.3.	Asemakaavan muutosta koskevat selvitykset.....	16
3.3.1.	Rakennushistoriaselvitys, OSAO Pikisaaren yksikön päärakennus.....	16
3.3.2.	Rakennushistoriaselvitys, Mallassauna.....	18
3.3.3.	Historiallisen kaupunkimiljöön suojeluatlas: Oulun Pikisaari.....	19
3.3.4.	Oulun suiston keskeiset luontoarvot.....	22
3.3.5.	Rommakonselän muuttolinnustaselvitys 2018–2020.....	24
3.3.6.	Luonto- ja maisemaselvitys.....	25
3.3.7.	Arkeologia.....	28
3.3.8.	Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma.....	29
3.3.9.	Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto.....	30
3.3.10.	Maaperän pilaantuneisuus ja happamat sulfaattimaat.....	30
3.3.11.	Liikenneselvitys.....	30
3.3.12.	Lumitilaselvitys.....	33
3.3.13.	Ympäristömeluselvitys.....	34
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	35
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	35
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	35
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	35
4.3.2.	Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	36
4.4.	Asemakaavan tavoitteet.....	37
4.5.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	38
5.	Asemakaavan kuvaus.....	41
5.1.	Kaavan rakenne.....	41
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	42
5.3.	Aluevaraukset.....	44

5.4. Kaavan vaikutukset.....	44
5.5. Ympäristön häiriötekijät.....	49
5.6. Kaavamerkinntä ja määräykset.....	50
5.7. Nimistö.....	50
6. Asemakaavan toteutus	50
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	50
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	50
6.3. Toteutuksen seuranta.....	50

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

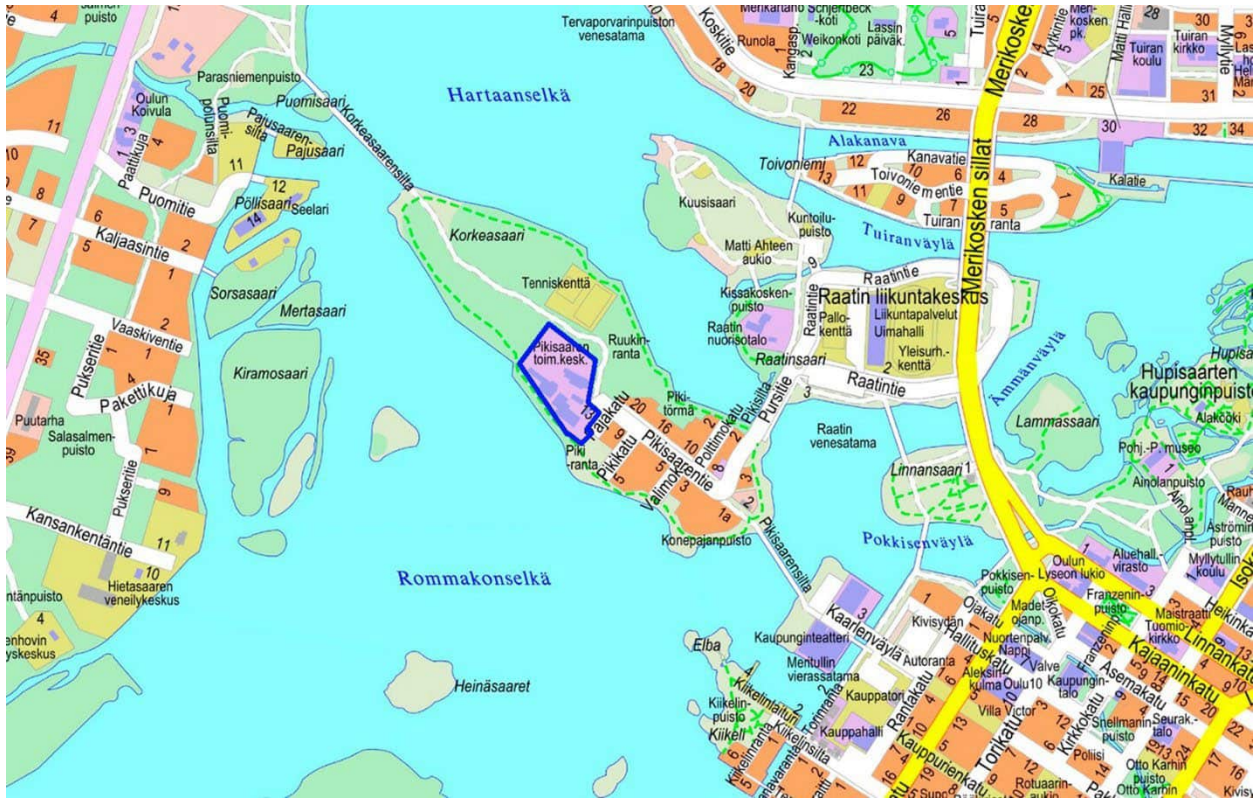
Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Pikisaaren kaupunginosan (50) korttelia 8 osoitteissa Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Oulun kaupungin Pikisaaren kaupunginosan kortteli 8 tontteineen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,97 hehtaaria. Alueelle laaditaan ja hyväksytään tonttijako asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavan nimi:	Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21
Kaavatunnus:	564-2553
Kaavan laatija:	Jere Klami, kaavoitusarkkitehti Anna Kupila, kaavoitusarkkitehti Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä 9.6.2023. Vireille tulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 20.6.2023
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20xx §__ Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20xx §__

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Pikisaaren kaupunginosan korttelissa 8 osoitteessa Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21. Alue sijaitsee noin puolen kilometrin päässä Oulun kaupungin keskustasta luoteeseen. Alueella on voimassa oleva asemakaava.



Kuva 1 Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa)
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (14.4.2023)
- Liite 3. Asemakaavan muutoksesta esitetyt mielipiteet ja lausunnot vastineen
- Liite 4. Työpajan 16.11.2023 kooste
- Liite 5. Maankäytön viitesuunnitelmat, (Lukkaroinen Arkkitehdit Oy 19.8.2024)
- Liite 6. Ympäristösuunnitelmat, (Lukkaroinen Arkkitehdit Oy 19.8.2024)
- Liite 7. Liikenneselvitys 2.9.2024
- Liite 8. Luonto- ja maisemaselvitys 30.8.2024 (Plaana Oy, Aallokas Oy, Natans Oy)
- Liite 9. Hulevesien hallintasuunnitelma 20.8.2024, Finnmap Infra Oy
- Liite 10. Meluselvitys 5.6.2024, Sitowise Oy
- Liite 11. Asemakaavakartta ja -määräykset

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Oulun kaupunkistrategia 2026 (Oulu 2018)

- Uuden Oulun yleiskaava
- Oulun viheralueverkosto ja luonnon monipuolisuus, VILMO-suunnitelma (Oulu 2014)
- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY (Museovirasto 2009)
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, inventointi ja inventointikertomus (Pohjois-Pohjanmaan liitto, 2016)
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015, Keskeinen kaupunkialue (Oulun kaupunkisuunnittelu, Sarja A 219, Oulu 2015)
- Suistokaupunkivisio (Oulu, 9.9.2019)
- Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelma
- Vesipeilin vuosisadat -raportti
- Luonto- ja maisemaselvitys
- Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma
- Pohjatutkimus ja perustamistapalausunto, sisältää pilaantuneen maaperän sekä sulfaattimaiden selvitykset
- Liikenneselvitys, sisältää lumitilaselvityksen
- Ympäristömeluselvitys

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan sisältö

Asemakaavan muutosalue koskee Pikisaaren kaupunginosan korttelia 8 osoitteissa Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21. Asemakaavan muutos korvaa osaltaan 14.5.1985 voimaan tulleen asemakaavan (564-1077). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,97 hehtaaria. Alueelle laaditaan tonttijako asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Asemaavan muutoksella muodostuu kortteli 8 tontit nro 7-9. Tontti nro 8, johon kuuluu suurin osa korttelialueesta, on osoitettu suojelurakennusten korttelialueeksi (SR). Tontilla sijaitsevat ovat rakennukset, viisi kappaletta sekä kellari, on osoitettu suojeltaviksi merkinnällä 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.

Lisäksi alueella Mallassaunan läheisyydessä sijaitsee pieni maakellari, pinta-alaltaan noin 15 neliömetriä. Rakennus on tarkoitus säilyttää alueella, mutta sitä ei ole osoitettu asemakaavassa suojeltavaksi.

Tontille nro 8 on osoitettu suojeltujen rakennuksien lisäksi rakennusalat kolmekerroksiselle majoitusrakennukselle (rakennusoikeus 2500 kerrosalaneliömetriä), yksi-kaksikerroksiselle kulttuurisalille (rakennusoikeus 1500 kerrosalaneliömetriä), yksikerroksiselle saunarakennukselle (rakennusoikeus 60 kerrosalaneliömetriä) sekä talousrakennukselle (rakennusoikeus 50 kerrosalaneliömetriä). Rakennusten käyttötarkoitukset voivat asemakaavamerkinnän puitteissa olla muutakin. Asemakaava mahdollistaa majoitustilojen yhdistämisen yksikerroksisella yhdyskäytävällä suojelurakennukseen Suolamakasiiniin.

Asemakaavan muutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 10 160 kerrosalaneliömetriä, johon sisältyy suojelurakennusten rakennusoikeus 6050 kerrosalaneliömetriä.

Tontit nro 7 ja 9 on osoitettu merkinnällä LPA-4, Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.

Asemakaavakartalla on osoitettu istutusalueet osin ohjeellisilla sijainneilla sekä maanalainen johto.

Asemakaavakartalla on osoitettu Pajakadun varressa sijaitseva viheralue sekä villatehtaan keh-
räämön ja piharakennuksen välinen alue kaavamerkinnällä ark, Arkeologisen tutkimuksen kan-
nalta erityisen mielenkiintoinen alue, jolla tulee varautua arkeologisiin tutkimuksiin maaperään
kajoavia töitä tehtäessä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museo-
virastoa.

Asemakaavan muutosalue on osoitettu kaavamerkinnällä Valtakunnallisesti merkittävä raken-
nettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnal-
listen alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu asemakaavamerkintöjä täydentävä kol-
miomääräys pik3, joka sisältää määräyksiä kaupunkikuvasta, rakentamisesta, rakennussuojelusta,
pysäköinnistä, jätehuollosta, teknisistä tiloista ja energiantuotannosta, piha-alueista ja huleve-
sistä.

Asemakaavan muutosalueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu noin e0,52.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta. Korttelin 8 alueella tontit omistaa
Oulun kaupunki. Kaupunki on vuokrannut tontin 5 ja pääosan tontista 6 Potential Toimitilat Oy:n
käyttöön.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arvi-
ointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. Yhdyskuntalautakunta päätti asemakaavan muutoksen
käynnistämisestä 6.6.2023 § 284 sekä asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville
20.6.2023-31.8.2023 väliseksi ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme lau-
suntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä 3.

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

Asemakaavan ehdotusaineisto on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu
10-palveluissa. Asemakaavaehdotuksesta esitettiin xx lausuntoa ja xx muistutusta.

2.3. Asemakaavan toteutus

Alueelle suunniteltu majoitusrakennus on tarkoitus toteuttaa asemakaavan muutoksen saatua
lainvoiman. Majoitusrakennus toteutettaneen vaiheittain. Alueelle suunnitellun kulttuurisalin to-
teuttamisesta ei ole laadittu suunnitelmia, vaan se on pitemmän aikavälin tulevaisuuden varaus.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen kuvaus

Maankäyttö

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1985 (564–1077), jonka mukaan alue on pääasiassa rakentunut. Korttelin pohjoispuolelle sijoittuva autopaikkojen korttelialue (LPA) on rakentunut vain osittain. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,97 hehtaaria. Alueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

Suunnittelualaue on osa Pikisaaren kokonaisuutta, jolla on pitkä teollinen historia. Laivanrakennushistoria ulottuu 1600-luvulle ja pikiruukkitoiminta alkoi 1700-luvun puolessa välissä. Suunnittelualaueella olemassa olevasta rakennuskannasta vanhin on Mallassauna, joka on rakentunut vuonna 1840. Piharakennus ja Villatehtaan kehräämö sekä laajennusosa ovat rakentuneet 1880- ja 1890-luvuilla. Suolamakasiini on rakentunut vuonna 1903. 1950-luvulta ovat Villatehdas (ent. kutomo) ja piharakennus (ent. lämpökeskus). Alueen viimeisimpänä rakennettu rakennus, pääarakennus vuodelta 1980, on purettu vuonna 2024. Alueen rakennuksia ja niiden historiaa on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleissa 3.5.1 ja 3.5.2.

Alueella sijaitsevat suojellut rakennukset:

- Pikisaarentie 13 D, piharakennus (1885)
- Pikisaarentie 13 E, suolamakasiini (arvio 1903)
- Pikisaarentie 15 B, Villatehdas, entinen kutomorakennus (1952)
- Pikisaarentie 15 C, Mallassauna (1840)
- Pikisaarentie 17 F, Villatehtaan kehräämö ja laajennusosa (1898)
- Pikisaarentie 17 G, piharakennus, vanha lämpökeskus (1950)

Lisäksi alueella Mallassaunan läheisyydessä sijaitsee pieni maakellari.



Kuva 2 Alueen rakennukset nimettyinä ilmakuvalla. Rakennus 1 on purettu. Kuva: kaavoitus.

Alueen rakennuksissa on nykyisin toimistotilaa, erilaisia kulttuurialan toimijoiden tiloja sekä ravintolatoimintaa. Päärakennuksessa toimi OSAO:n koulutustoiminta vuoteen 2020 asti. Rakennus on purettu.

Kortteli 8 on keskeinen osa koko Pikisaarta. Suunnittelualue sijoittuu saaren pääkadun, Pikisaarentien, päätyyn ja toimii näin päätepisteenä saaren rakennuskannalle.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Pikisaaren pääkadun, Pikisaarentien, päätyyn. Kaakon puolella alue rajautuu tonttikatuun (Pajakatu). Ajoneuvoliikenne suunnittelualueelle kulkee Raatinsaaresta Pursitien ja Pikisaarentien kautta.

Jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue yhdistää suunnittelualueen Pikisaarentien päädyssä Oulun keskustaan ja torin suuntaan. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkeva jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue yhdistää alueen Hietasaaren suuntaan. Lisäksi suunnittelualueen ympärillä Pikisaarella on monipuoliset ulkoilureitit.

Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijaitsevat Raatinsaarella Merikosken silloilla ja Oulun keskustassa. Kesäaikaan Pikisaarentiellä liikennöi kaupunkijunat Potnapekka ja Kompiainen Oulun keskustan ja Hietasaaren välillä.

Suunnittelualueella sijaitsee pysäköintialue voimassa olevan asemakaavan LPA-alueen itäosaan. Lisäksi suunnittelualueen eteläisimpään osaan, Pajakadun päähän, sijoittuu pysäköintialue.

Liikenteen lähtökohdat on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.11 sekä liitteenä olevassa liikenneselvityksessä.

3.1.2. Luonnonympäristö

Rakennusten piha-alueet ovat puistomaisia ja kulttuurivaikutteisia. Kulttuurivaikutteisuutta ilmentävät alueella kasvavat viljelykarkulaiset keltakurjenmiekka, herukat, viitapihlaja-angervo, vadelma, nokkonen sekä nurmetuksen mukana tulleet siemenrikkakasvit.

Selvitysalue luetaan VILMO:ssa osaksi tärkeää viheralueverkostoa. Selvitysalueen pohjoisosaa halkoo viheralueverkoston osa; ydinkehän viheryhteys. Saaren läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä toimii viheralueen virkistysyhteytenä. Saaren ranta-alueet vesistöineen ovat tärkeitä ekologisia yhteyksiä.

Korttelialue on kulttuurivaikutteista ja ollut ajan saatossa monenlaisen toiminnan kohteena. Asemakaavan muutosalue kuuluu maakunnallisesti merkittäviin maisema-alueisiin.

Alueen luonnonympäristö sekä luonto- ja maisemaselvityksen suositukset jatkosuunnitteluun on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.6 luonto- ja maisemaselvitys. Selvitys on myös selostuksen liitteenä.

3.1.3. Virkistys

Asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä Pikisaaressa sijaitsee monipuolisesti lähivirkistys-, puisto- sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen korttelialueita. Niistä on monipuoliset yhteydet Hietasaaren ja Oulun keskustan suuntien virkistysalueisiin. Raatin liikuntakeskus sijaitsee noin puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta.

3.1.4. Maanomistus

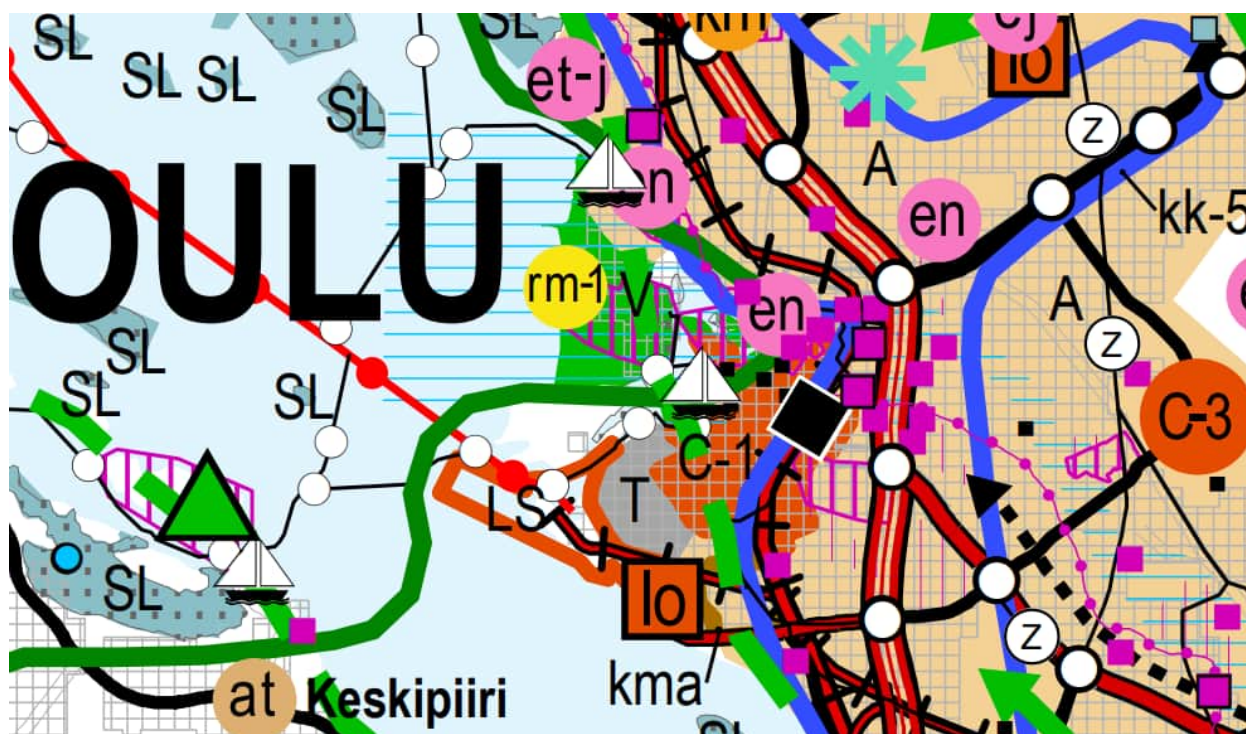
Alueen maat omistaa kaupunki. Kaupunki on vuokrannut tontin 5 ja pääosin tontin 6 Potential Toimitilat Oy:n käyttöön.

3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston vuonna 2000 hyväksymien ja vuonna 2008 tarkistettujen alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueiden käytössä on varmistettava mm. se, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit tulee ottaa huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Yksi tällainen inventointi on Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY), joihin suunnittelualue kuuluu. RKY-alueilla tavoitteena on kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan, alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. RKY-alue on kuvattu kappaleessa 3.4.5.

3.2.2. Maakuntakaava



Kuva 3 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta, yhdistelmäkartta 18.1.2022.

Suunnittelualue on osoitettu Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa Oulun keskustatoimintojen alueeksi (C-1). Merkinällä osoitetaan Oulun kaupunkikeskustan palvelutoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Alueella olevat valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöalueet ja -kohteet on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä. Alueeseen sisältyy Museoviraston määrittelemä Oulun kaupunkiarkeologinen alue, jolla tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia maanpinnan alla olevia kulttuurikerroksia ja rakenteita. kolmas vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 7.12.2016 ja se sai lainvoiman 2.2.2017.

Maakuntakaavan yhteydessä laaditussa Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -raportissa Pikisaari on kokonaisuutena osoitettu valtakunnallisesti arvokkaaksi. Lisäksi asema-kaavan muutosalueella sijaitsevista rakennuksista on arvotettu maakunnallisesti arvokkaiksi seuraavat kohteet:

Suolamakasiini: Lautavuorattu vuonna 1903 rakennettu makasiinirakennus toimi alkuvuosi-naan varastona. Se muutettiin 1920-luvulla asunnoksi. Harjakattoisessa rakennuksessa on tiilimuurattu kellarikerros. Vuonna 2006 rakennus muutettiin opetus- ja myymälätiloiksi. Arkkitehti Jukka Laurilan suunnittelema korjaus ja käyttötarkoituksen muutos tehtiin vanhaa kunnioittaen ja alkuperäisiä rakenteita säästäten. Rakennuksessa on esillä ja toiminnassa korjauksen yhteydessä löytynyt yksi Oulun vanhimmista sähkövalojärjestelmistä.

Villatehdas ja Mallassauna: Villatehtaan rakennukset sijoittuvat Pikisaaren pohjoisosaan. Ne kertovat Pikisaaren teollisesta historiasta ja muodostavat laajahkon pääosin 1890-luvun lopussa ja 1900-luvun ensimmäisellä puoliskolla rakentuneen teollisuusmiljöön, jota on täydennetty 1980-luvulla opetustiloiksi. Alueen vanhin rakennus on vuodelta 1885.

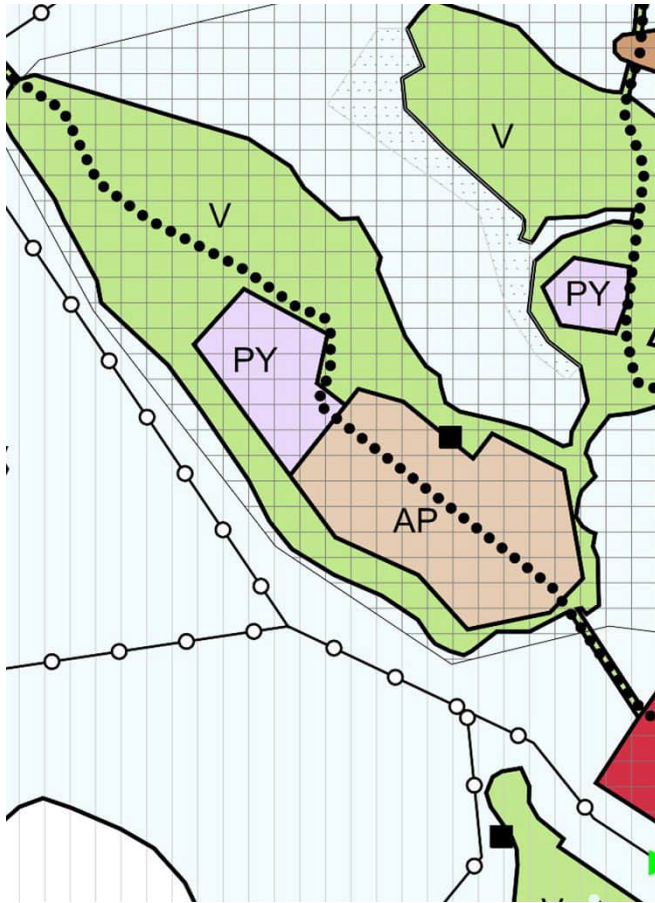
Keltaisessa yksikerroksisessa makasiinirakennuksessa on runsaasti moniruutuisia ikkunoita, jotka ovat tuoneet valoa tilassa on toimineeseen puusepän verstaaseen. Nelikerroksinen villatehtaan värjäämö on J.W. Linqvistin suunnittelema ja se valmistui vuonna 1898. Tiiliseen värjäämöön liittyy vuonna 1938 valmistunut kaksikerroksinen rapattu tehtaan laajenusosa. Värjäämöä vastapäätä sijaitsee 1940-50-luvuilla rakennettu yksinkertaista tiiliarkkitehtuuria edustava verstaas ja kattilahuone. 1950-luvulla tehdas laajeni ja rakennettiin suuri kutomorakennus arkkitehti Mikko Huhtelan suunnitelmien mukaan. Rakennusta on on laajennettu 1980-luvulla postmodernein yksityiskohdin. Uusi tiiliverjoiltu koulurakennus rakentui rannan tuntumaan 1980-luvulla, jolloin Villatehtaan alue siirtyi Oulun seudun ammattiopiston käyttöön. Pihapiiriin kuuluu myös maakellari ja vanha konepajana toiminut tiilirakennus kutomorakennuksen kyljessä.

Raportin Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013–2015 mukaan asemakaavan muutosalue sisältyy maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen *Oulujoen suun kulttuurimaisema*. Kohteen kuvauksen mukaan maisema-alue tukeutuu historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen Oulujokeen. Oulun kaupunki on perustettu Oulujoen suulle vuonna 1605. Maisema-alueen kerroksellinen rakennuskanta kertoo jokivarren pitkästä kulttuurihistoriasta. Kuvauksessa todetaan Pikisaaresta: Pikisaaressa on pienellä alueella monipuolinen teollisen historian sekä luotsien ja teollisuustyöntekijöiden kaupunkimaisen asumisen keskittymä.

Arviointiteksti: Oulujokilaakso on sekä historiallisesti että maisemallisesti arvokas, laaja ja ominaispiirteiltään monivivahteinen aluekokonaisuus. Maisema-alueen runkona toimiva Oulujoki on historiallisesti arvokas vesiväylä, joka on aikojen mittaan tunnettu mm. tärkeänä lohijokena, tervan kuljetusreitteinä ja uittoväylänä. Nykyään Oulujoki ranta-alueineen hahmottuu ennen muuta arvokkaana maisemakokonaisuutena sekä monipuolisena virkistys- ja viheralueena. Maiseman ominaispiirteet ja jokivarren rakennusperintö kertovat osaltaan myös joen merkityksestä ja sen hyödyntämisestä eri aikakausina.

Oulujokea reunustavat arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä edustavat aluekokonaisuudet. Valtakunnallisesti arvokkaina rakennettuina kulttuuriympäristöinä (RKY 2009) maisema-alueeseen liittyvät Hietasaaren huvila-alue, Toppilan satama ja teollisuusalue (satama), Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus, Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila, Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto, Kaupunginvarren puistovyöhyke, Oulujoen ja Sotkamon reitin voimalaitokset (Merikoski), Oulujoen kirkko, Maikkulan reservikomppania ja Turkansaaren ulkomuseo. Niiden ohella jokivarsilla on myös paljon maakunnallisesti arvokkaita alueita ja kohteita. Eri-ikäiset rakennukset muodostavat yhdessä kerroksellisen kokonaisuuden.

3.2.2. Yleiskaava



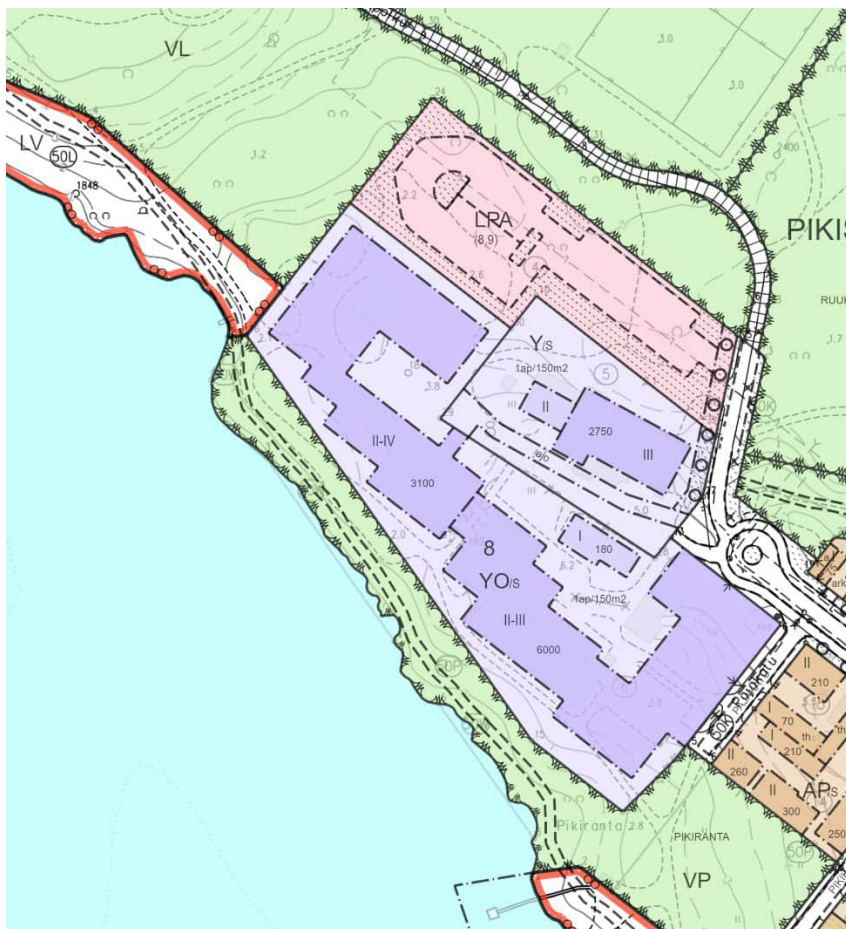
Kuva 4 Ote alueella voimassa olevasta yleiskaavasta.

Uuden Oulun yleiskaava sai lainvoiman 23.5.2019. Siinä suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen alueeksi (PY). Alue tulee varata luonteeltaan julkisille palveluille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja vähäisessä määrin myös asu- mista. Suunnittelualue rajautuu virkistysalueisiin (V) ja pientalovaltaiseen asuntoalueeseen (AP).

Koko Pikisaaren alue on myös osa Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää kohdetta tai aluetta. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta.

Näiden lisäksi yleiskaavassa Pikisaaren halki kulkee suunnittelualueen kautta kevyen liikenteen pääreitti.

3.2.3. Voimassa olevat asemakaavat



Kuva 5 Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 14.5.1985 vahvistama asemakaava (kaavatunnus 564-1077). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle sijoittuu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO/s) ja yleisten rakennusten korttelialue (Y/s). Ympäristö on säilytettävä molemmilla korttelialueilla. Lisäksi kortteliin on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA).

Y/s-korttelialueella suurin sallittu kerroskorkeus on kolme ja YO/s-korttelialueella neljä. Rakennusoikeutta voimassa olevassa asemakaavassa on yhteensä 12 030 kerrosneliometriä. Autopaikkavelvoite on yksi autopaikka 150 neliometriä kohti.

3.2.4. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009)

Valtakunnallisen RKY-inventoinnin kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten

toiminnassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita.



Kuva 6 Kaavamuutosalueen ja lähiympäristön valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Kuva: Museovirasto. Suunnittelualue on rajattu mustalla.

Asemakaavan muutosalue sisältyy RKY-alueeseen *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Pikisaarta koskeva ote kohteen kuvauksesta:

Oulujoen ja meren yhtymäkohtaan sisältyy Oulun kaupungin historiallisesti merkittävimpiä alueita. Oulujoen suun alue on laaja ja sitä leimaavat monimuotoinen teollisuuteen liittyvä rakennuskanta, vesivoimalaitos sekä joenrantojen puistovyöhyke. Oulujoen suiston saarirakenne on syntynyt maankohoamisen myötä.

Pikisaarella aivan kaupungin rantaviivan edustalla on pienellä alueella monipuolinen teollisen historian sekä luotsien ja teollisuustyöntekijöiden kaupunkimaisen asumisen keskittymä. Saaren halki kulkevan pääkadun varret muodostuvat tiuhoista asuintonteista. Saaren keskivaiheilla on entisen konepajan rakennuksia ja uudempi käsi- ja taideteollisuusoppilaitos sekä vanha viinanpolttimo makasiineineen ja kellareineen. Pikiruukin jäänteitä on saaren pohjoisrannalla. Suurin osa nykyisistä rakennuksista on 1800- ja 1900-luvun taitteesta.

Pikisaarta koskeva ote alueen historian kuvauksesta:

Pikisaarella oli laivanrakennustoimintaa 1600-luvulla, ja 1700-luvun puolivälistä lähtien siellä toimi pikiruukki. Pikisaarella oli Pohjois-Suomen ensimmäinen konepaja, viinanpolttimo 1840-1890-luvuilla sekä villatehdas (nyk. taide- ja käsityöoppilaitos). Maannousun myötä Pikisaari on kasvanut yhteen viereisen Korkiasaaren kanssa. Myös siellä harjoitettiin 1800-luvulla ja 1900-luvun alussa laivanrakennusta ja sahaustoimintaa.

3.2.5. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017. Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.2.2023 § 8 muutoksen Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 54 pykälään.

3.2.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan muutoksen yhteydessä.

3.2.7. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.20xx (tarkentuu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa).

3.2.8. Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

3.2.9. Maankäytösopimukset

Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä on laadittu yhteistoimintasopimus sekä laaditaan toteuttamissopimus asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

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

Nallibaanan rakennussuunnitelmat

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt Nallibaanan rakennussuunnitelmat 5.12.2023. Rakentaminen on käynnistynyt vuonna 2024. Suunnittelualueeseen kuuluu nykyisen jalankulku- ja pyöräilyväylän parantaminen baanaväyläksi välillä Hietasaari (Korkeasaaren sillan länsipää) – Vänmanninsaari (Pikisaaren sillan itäpää). Pikisaarentiellä nykyinen katu muutetaan pyöräkaduksi.

3.3. Asemakaavan muutosta koskevat selvitykset

Tässä kappaleessa on kuvattu asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä laaditut perusselvitykset sekä keskeisimmät alueen suunnitteluun liittyvät aiemmat laaditut selvitykset.

3.3.1. Rakennushistoriaselvitys, OSAO Pikisaaren yksikön päärakennus

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy on laatinut Rakennushistoriaselvityksen OSAO Pikisaaren yksikön päärakennuksesta 2.4.2020. Selvityksen tavoitteena on ollut analysoida ja koota kohdetta koskeva rakennussuunnitelma-, kuva- ja muu arkistoaineisto. Selvitykseen ei sisälly perusteellista alueen kaavan, korttelin tai tontin kaavallisen historian selvitystä.



Kuva 7 A-rakennus sisääntulopihan puolelta. (kuva: Rakennushistoriaselvitys OSAO Pikisaaren yksikön päärakennus/ Lukkaroinen Arkkitehdit Oy/ Marja-Liisa Matturi)

Rakennushistoriaselvityksessä keskiössä on ollut tarkastella rakennusta ja sen ominaispiirteitä, rakennus- ja korjaushistoriaa sekä säilyneisyyttä. Sen myötä on tuotu esiin rakennuksen tulevassa käytössä tai mahdollisessa purkamisessa huomioon otettavat arvot koskien rakennusta, tiloja, rakennusosia, rakenteita, kiinteää kalustusta, arkkitehtonisia yksityiskohtia ja pintarakenteita. Myös A-rakennuksen merkitys suhteessa ympäristöön ja muihin rakennuksiin on ollut tärkeässä osassa.

Rakennuksiin liittyviä arvoja voidaan jakaa historiallisiin, maisemallisiin ja rakennushistoriallisiin arvoihin. Päärakennuksella ei katsota olevan samanlaista historiallista arvoa, kuin muilla Villatehtaan vanhan tehdasalueen rakennuksilla on. Historiallista arvoa osana käsityöoppilaitoksen historiaa sillä kuitenkin on.

Rakennus on säilynyt lähes alkuperäisessä asussa tilajaon, pintarakenteiden, yksityiskohtien ja julkisivujen osalta, vaikka joitakin tilamuutoksia onkin tehty. Näitä muutoksia on tehty mm. alkuperäisen kudonnan opetustilan, sisäpihan puoleisten opetustilojen, alkuperäisten opettajienhuoneen sekä talonmiehen asunnon osalta.

Historiallisia ja arkkitehtonisia arvoja liittyy alkuperäisiin rakennusosiin ja materiaaleihin. Rakennuksessa on säilynyt alkuperäisiä pintarakenteita ja rakennusosia. Ne ovat historiallisia dokumentteja, jotka välittävät tietoa rakentamisajankohdan taiteellisista ihanteista ja arkkitehtuurityö-
lien sekä rakentamistekniikan kehityksestä.



Kuva 8 Päärakennuksen julkisivupiirustus koilliseen sisäpihalle. Arkkitehtuuri-toimisto O. Ylipahkala Oy. (Kuva: Rakennushistoriaselvitys OASO Pikisaaren yksikön päärakennus).

Rakennuksella ei ole erityistä rakennushistoriallista arvoa, eikä se ole mukana yksittäisenä rakennuksena valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi merkityn Oulun suistoalueen historiallisen kokonaisuuden merkittävien rakennusten luettelossa, jossa Villatehdas, Mallassauna ja suolamakasii-nit ovat. Sillä on kuitenkin rakennushistoriallista arvoa hyvin alkuperäisessä asussaan säilyneenä 1980-luvun koulurakennuksena.

Tulevaa käyttöä rakennuksen osalta tai sen mahdollista purkamista suunniteltaessa on pohdit-tava sen maisemallista merkitystä osana Villatehtaan rakennusryhmää. Päärakennus rajaa nykyi-selläään eri aikoina rakennetuista rakennuksista muodostuvan pihapiirin meren suuntaan. Päära-kennuksen rakentamisen myötä 1980 sen paikalta on purettu yksittäisiä pienempiä rakennuksia.

Rakennus on purettu 2024.

3.3.2. Rakennushistoriaselvitys, Mallassauna

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy on laatinut Rakennushistoriaselvityksen Mallassaunasta 27.12.2023.

Mallassauna sijaitsee Pikisaareessa vanhan villatehtaan alueella osoitteessa Pikisaarentie 15 C. Mallassauna on rakennettu vuonna 1869. Sen kylkeen rakentui 1950-luvulla kutomorakennus.

Mallassaunan rakennus on harjakattoinen, kaksikerroksinen tiilirakennus. Mallassaunaan vaikut-taneista muutoksista suurin on ollut 1952 kiinteästi sen kylkeen rakentunut kutomorakennus. Rakennusta laajennettiin myös vuonna 1997, kun rakennus kunnostettiin puu- ja metallityön opetustiloiksi. Rakennuksen taustapuolelle on tehty varastolaajennus ja sisäänkäynnin yhteyteen lasinen kuisti sekä porrashuone. Laajennusosat erottuvat selkeästi uudemmiksi rakennusosiksi. Laajennusosien tieltä on purettu huonokuntoiset puiset laajennusosat, jotka olivat todennäköi-sesti tehty vuosien 1918–1945 aikana.

Mallassaunan alkuperäisessä tiiliosassa on säilynyt runsaasti alkuperäisiä yksityiskohtia. Alkuperäistä rakennuksen hahmoa joutuu hakemaan tunnistaakseen sen laajennusosien ja kutomora-kennuksen keskeltä. Tiiliosan julkisivuissa on runsaasti alkuperäisiä tai niiden kaltaisia element-tejä. Tiiliosan ikkunoiden ympärille mahdollisesti 1980-luvulla tehdyt rapatut ikkunapienet ovat muuttaneet rakennuksen ilmettä. Julkisivujen muurausta on paikkailtu ajansaotossa, mutta muu-toin julkisivumuuraukset ovat alkuperäiset. Ikkunat on kunnostettu 1997 ja osin vaihdettu uusiin vanhan mallin mukaisesti. Sisätilojen rakenteissa korostuu alkuperäinen muurattu kantavaholvi-kaari.

Pikisaari kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) kokonaisuuteen osana Oulujoen suistoaluetta. Villatehtaan alueen yksittäisistä rakennuksista mallassauna ja villatehdas arvoitettiin valtakunnallisesti merkittäviksi kohteiksi Maakunnallisesti

arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa (MRKY 2015). Mallassauna on villatehtaan alueen vanhin säilynyt rakennus ja yksi koko Pikisaaren alueen vanhimmista säilyneistä rakennuksista.

Villatehtaan alueella, jonne mallassauna sijoittuu, on arkkitehtonisia arvoja niin kokonaisuutena kuin yksittäisten rakennuksien osalta. Alue on kerroksellinen kokonaisuus, joka on rakentunut vuosien 1860–1980 aikana. Mallassauna on yhdessä villatehtaan kanssa esimerkki punatiilisestä teollisuusrakennuksien arkkitehtuurista, jollaisia Oulun alueella on säilynyt melko vähän.



Kuva 9 Mallassauna vasemmalla ja kutomorakennus oikealla. (Kuva: Lukkaroinen arkkitehdit Oy/rakennushistoriaselvitys, Maisa Seppänen 2023).

3.3.3. Historiallisen kaupunkimiljöön suojeluatlas: Oulun Pikisaari

Oulun yliopiston arkkitehtuurin maisteriopiskelijoiden rakennussuojelukurssin harjoitustyönä laadittiin syksyllä 2021 Pikisaaren suojeluatlas. Harjoitustyön tarkoituksena oli löytää keinoja alueen identiteetin ja arvojen tunnistamiseksi sekä vaalimiseksi. Niiden pohjalta tavoite oli löytää kehitystoimia sekä ohjauskeinoja alueen rakennustaiteellisten ja ympäristöllisten arvojen säilymiseen.

Suojeluatlaksessa kuvataan Pikisaaren identiteetin kannalta merkittävät osatekijät, osoitetaan alueen vahvuuden ja sen tarjoamat mahdollisuudet, sekä ratkotaan alueella esiin nousseita ongelmia.



Kuva 10 Katunäkymä Pikisaarentieltä. Taustalla Villatehdas (ent. kutomo). Kuva: Historiallisen kaupunkimiljöön suojeluatlas: Oulun Pikisaari/ Rosaliina Järvinen 2021.

Pikisaari kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) kokonaisuuteen osana Oulujoen suistoaluetta. Aluetta leimaa monimuotinen teollisuuteen liittyvät rakennuskanta, vesivoimalaitos ja joenrantojen puistovyöhyke.

Saaren historia on monipuolinen. Pikiruukin ohella siellä on toiminut useita laivanveistämöjä, meritulli ja muuta teollisuutta erimuodoissa (villankehräystä, viinanpolttoa, konepajateollisuutta). Pikisaari edustaa nykyisellään historiansa vuoksi perinteistä puukaupunki- ja teollisuusmiljöötä. Suuri osa nykyisestä rakennuskannasta on 1800- ja 1900-luvun taitteesta. Asuinrakennuskanta on täydentynyt myös 2000-luvulla. Saarella sijaitsee entisen konepajan rakennuksia, vanha viinanpolttimo makasiineineen ja vanhoja oppilaitosrakennuksia. Pikisaaren pohjoisosaan sijoittuvat pikiruukin jäänteet, jotka kertovat yhdestä merkittävästä saaren vaiheesta.

Suojeluatlaksessa on kuvattu Pikisaaren kulttuurihistorialliset, arkkitehtoniset sekä kaupunkikuvalliset ja ympäristölliset arvot.

Kulttuurihistoriallisten arvojen osalta tuodaan esille, miten pikiteollisuuden jäljet ovat ajansaatossa hävinneet miljööstä lähes kokonaan. Vain maaperään palaneen piki ja Pikitörmän muinaisjäännösalue luovat yhteyttä menneen ajan pikiruukkeihin. Aikanaan pikiruukit loivat saarelle identiteetin, josta nykyinen nimi Pikisaarikin juontaa juurensa. Ne olivat merkittävä osa Oulun kaupankäyntiä ja laivanrakennustoimintaa.

Pikiteollisuuden lisäksi saarella oli aikanaan merkittävää laivanrakennus- ja sahateollisuutta. Myös ne ovat niin ikään hävinneet miljööstä. 1800-luvun teollisuuden rakennukset kuitenkin

elävöittävät edelleen saaren ympäristöä ja ylläpitävät käsityöperinnettä alueella uusien toimien. Ilman niitä identiteetti olisi huomattavasti heikommalla määriteltävissä.

Pikisaaren arvoissa nousee esiin paljon ajallista ja toimintoihin liittyvää kerroksisuutta. Teollisuuden juurten, kulttuurin, taiteilijoiden ja käsityöläisten ohella yhtä tärkeä seikka Pikisaareissa on myös sen rooli työläisten arjen ja asumisen työssijana. Pikisaaren asuinrakentaminen on syntynyt teollisuuden ympärille työntekijöille ja heidän perheilleen. Saareissa säilyneet asuin- ja talousrakennukset kertovat työväen elämästä. Kun Pikisaarta kehitetään kaikille kaupunkilaisille avoimemmaksi paikaksi, tulisi huomioida toiminnan olevan sellaista, että myös asumisen rauha säilyy alueena. Eteenkin Pikisaaren vanhojen asuinrakennuksien säilyttämisen kannalta on tärkeää, että alueen menneisyyttä ja ominaispiirteitä arvostavat asukkaat haluavat edelleen asua siellä.

Arkkitehtonisten arvojen kohdalla esille on nostettu Pikisaaren oleellinen liittyminen Oulun kaupunkiyhteyteen ja teollisuuden historiaan. Saaren rakennuskanta on pääosin hyvin säilynyttä ja ne edustavat aikansa teollisuuden rakentamista sekä siihen liittyvää työväen asuinrakentamista. Vaikka alueen rakennuskanta on kehittynyt ajallisesti eriaikoina, on kokonaisuus silti mittakaavaltaan yhtenäinen. Saaren pitkän historian vuoksi siellä on nähtävissä eri aikakausien tyyli- ja rakennustapoja.

Alueen puurakenteiset asuinrakennukset ovat pääasiassa 1800- ja 1900-luvulta ja ne edustavat ajalleen tyypillistä pientalorakentamista. Saari on säilyttänyt pienen mittakaavan puutalovaltaisena luonnonympäristönä historiallisena maisemana. Lisäksi alueen kortteleita on täydennetty toisaalta siirrettyiltä, mittakaavaltaan ja tyyli- ja rakennuksilla, jotka lisäävät saaren kerroksellisuutta entisestään. Asuinrakennuksia on peruskorjattu, osa laajemmin, osa hillitymmin, mutta rakennuksien alkuperäiset ilme ja kokomiljöö on onnistuttu säilyttämään yhtenäisenä ja omaleimaisena.



Kuva 11 Näkymä Valtakadulta (nykyinen Pikisaarentie) vuonna 1938. Kuva: Historiallisen kaupunkimiljöön suojeluatlas: Oulun Pikisaari/ Kalevan nettigalleria).

Pikisaarentien rakennuskantaa on peruskorjattu 1900-luvun lopulla. Tätä ennen tienvarsi näyttyi punamultarakennuksien rajaamana katutilana. Peruskorjausten yhteydessä rakennukset saivat vaaleammat sävyt. Valimokadun talousrakennuksien rivi muodostaa edelleen eheää punamultanäkymää.

Merkittävä piirre alueella on edelleen nähtävillä oleva Pikisaarentien suora linjaus. Se on peräisin aiemmasta käytöstä köydenpunonnanratana toimimisesta. Pikisaarentien muodostamaa katunäkymää on täydennetty ympäristöön soveltuvilla uudisrakennuksilla. Rakennukset muodostavat eheän miljöön, josta ei korostu esiin yksittäisiä rakennuksia. Rakennukset on sijoitettu korttelien reunoille ja niiden pitkät sivut rajaavat Pikisaarentietä. Pihat muodostuvat korttelien keskelle sisäpihoina tai avautuvat rantojen suuntaan.

Pikisaaren arvot ja omaleimaisuus on tunnistettu jo varhain ja 1980-luvulla suojelu sisällytettiin kaavaan asti.

Kaupunkikuvallisesti Pikisaari eroaa tyypillisestä keskusta-alueesta. Saari on laajalti luonnonläheistä ja luonnollista ympäristöä, jossa kasvit kukoistavat vaikka keskustan vilinä ulottuu lähelle sitä. Saarella ja sen kävelyreiteillä on keskeinen asema kaupungin asukkaille virkistätymispaikana. Kaupungin keskustan läheisyys lisää alueen puistomaisuuden arvoa ja merkitystä.

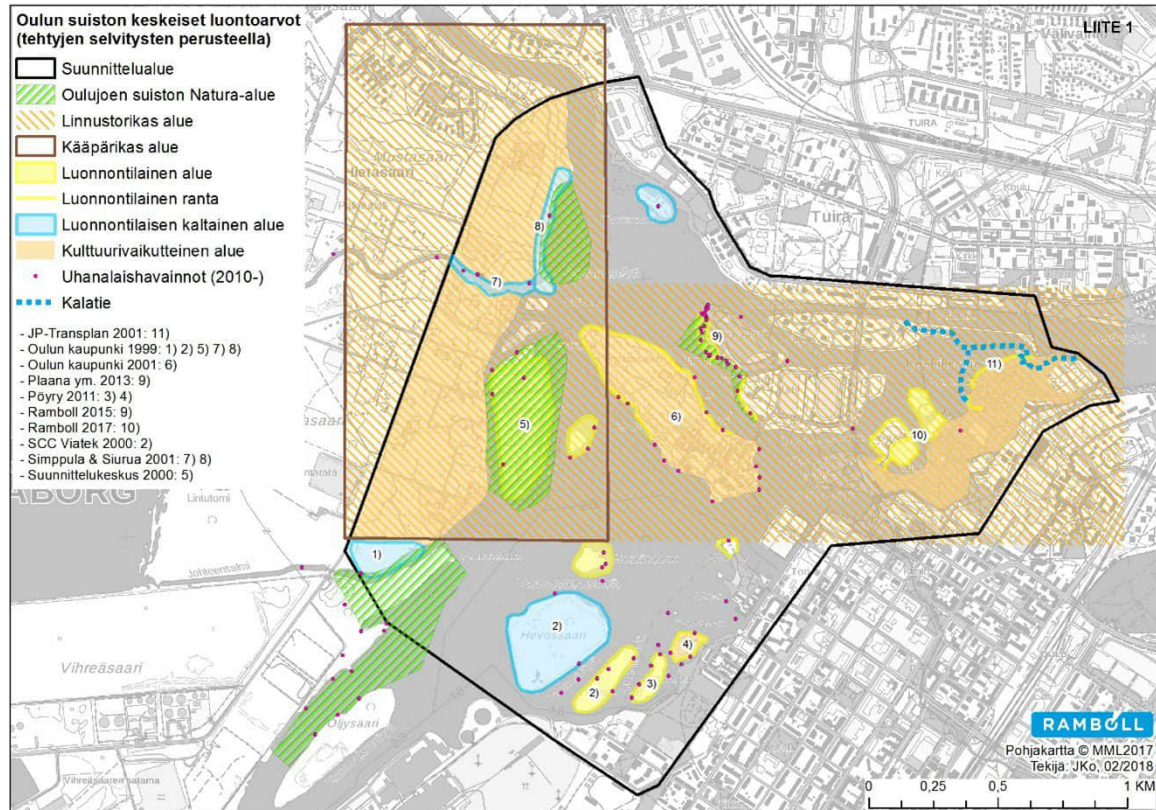
3.3.4. Oulun suiston keskeiset luontoarvot

Ramboll Finland Oy on laatinut selvityksen 15.12.2018. Selvitys Oulun suistoalueen keskeisistä luontoarvoista on laadittu Oulun kaupungin suistokaupunkivisiotyön tausta-aineistoksi. Työn tiilajana on Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus.

Lintulaskentojen perusteella Pikisaari sisältyy suunnittelualueen linnustollisesti tärkeimpiin alueisiin.

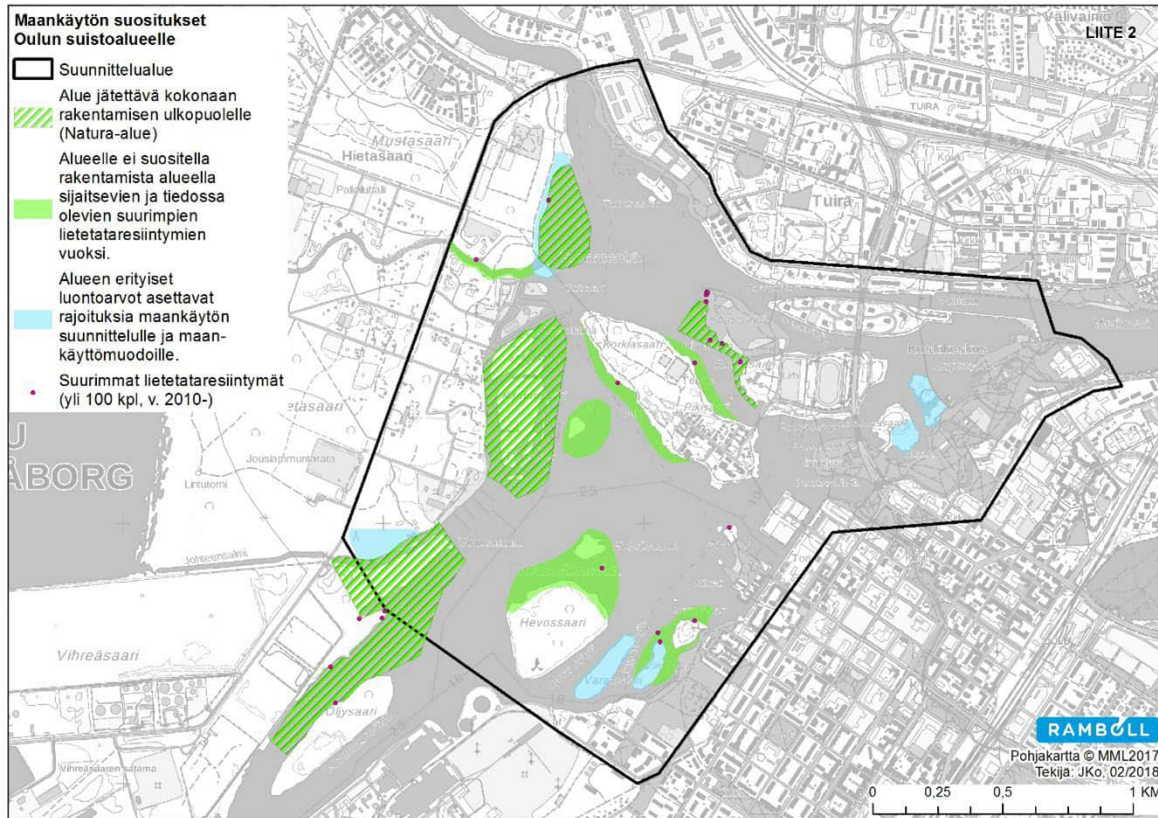
Selvityksessä on koottu yhteen eri tarkoituksiin tehtyjen selvityksien tietoja koskien suistoalueen luontoa ja luonnonoloja. Liki jokaisessa suistoaluetta koskevassa selvityksessä korostuu sen poikkeuksellisen suuri merkitys kaupungille.

Luonnonarvoiltaan merkityksellisimmät alueet ovat Hietasaaren ja Mustasaaren alueen rannat sekä Hupisaaret, joiden ranta-alueille kohdistuvat normaalit hoitotoimenpiteet edellyttävät erityistä ympäristön ja luonnon huomioivaa suunnittelua.



Kuva 12 Oulun suiston keskeiset luontoarvot. Kuva: Ramboll Finland Oy

Selvityksen maankäytön suosituksissa on tuotu esille, että suistoalueen kehittämisessä on huomioitava erityisesti Natura-alueet ja lietetattaren kasvuympäristöt. Suiston eri alueiden maankäytön kehittäminen edellyttää yksityiskohtaisempaa luontoselvitysten laadintaa, jotta luonnon monimuotoisuus ja arvokkaimpien luontoarvojen säilyminen voidaan varmistaa. Mikäli suunnitelmat koskevat laajempia aluekokonaisuuksia, on suiston luonnon erityispiirteitä ja esimerkiksi lietetat-tarelle soveltuvia kasvupaikkoja tarkasteltava laajempina kokonaistarkasteluina.



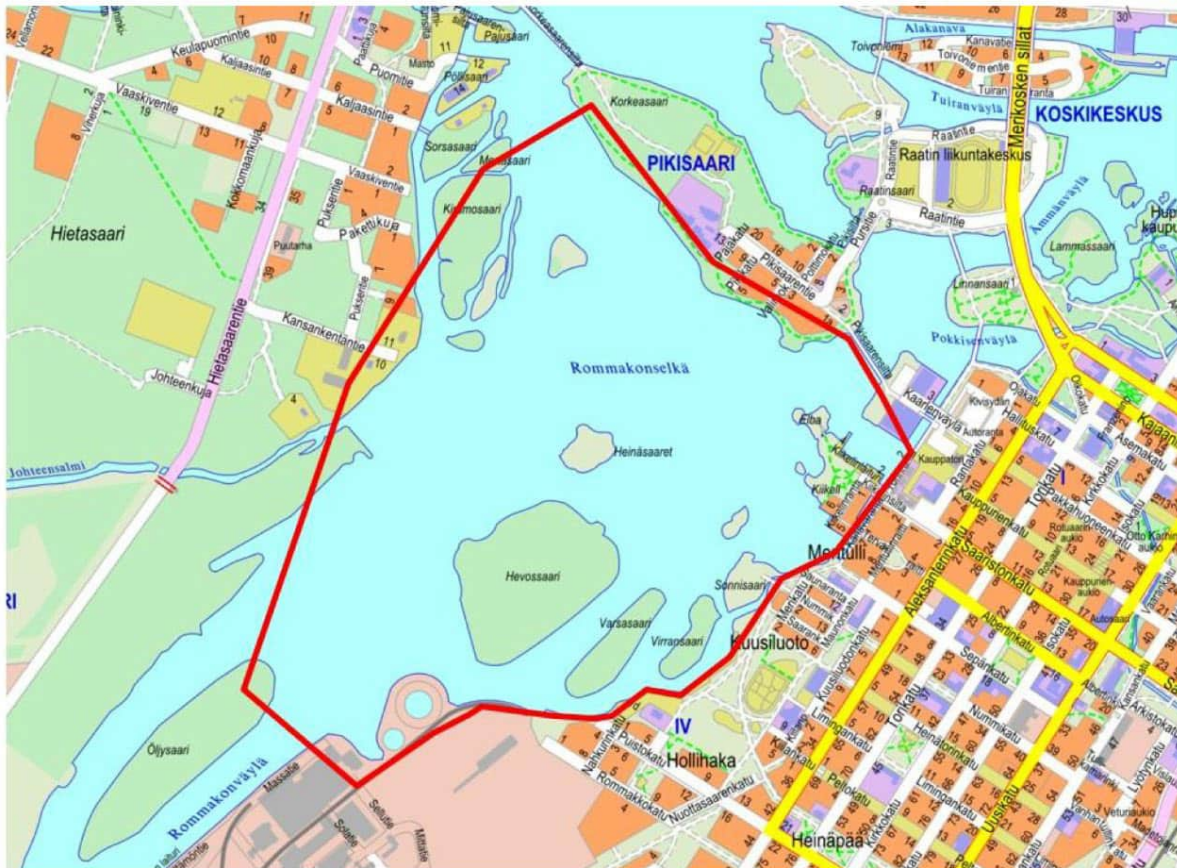
Kuva 13 Maankäytön suositukset Oulun suistoalueelle. Kuva: Ramboll Finland Oy.

3.3.5. Rommakonselän muuttolinnustoselvitys 2018–2020

Plaana ja Aallokas Oy ovat laatineet 15.12.2020 Rommakonselän muuttolinnustoselvityksen 2018–2020.

Selvityksen suosituksissa maankäytölle tuodaan esille, että linnut suosivat Rommakonselällä eniten keskiosan matalikoita, jotka ovat turvallisen matkan päässä ihmistoiminnasta. Alueella esiintyvä lajisto ei ole erityisen ihmisarkaa ja monet ovat tottuneet ihmisten läsnäoloon.

Rommakonselällä levähtää ajoittain joitakin lintu- ja lokkilajeja merkittäviä määriä. Monelle lajille alue on vähintäänkin paikallisesti merkittävä levähdys- ja ruokailualue. Levähdys- ja ruokailupaikkojen turvaamiseksi Rommakonselkää saarineen suositellaan kehitettävän mahdollisimman luonnontilaisena ja vältettävän ihmistoiminnan lisäämistä, mukaan lukien saarten virkistyskäytön lisääminen. Mahdollinen rakentaminen nykyisen rakennuskannan yhteyteen tai selvitysalueen ulkopuolelle ei todennäköisesti häiritse Rommakonselällä pysähtyviä lintuja millään tavoin.



Kuva 14 Rommakonselän muuttoliinustusoselvitys, selvitysalueen rajaus. Karttatie 2020.

3.3.6. Luonto- ja maisemaselvitys

Luonto- ja maisemaselvityksen 30.8.2023 ovat laatineet Plaana Oy sekä linnustusoselvityksen osalta Aallokas Oy ja luontoselvityksen vastaavana tekijänä Natans Oy. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Nykyinen maisema ja alueen käyttö

Rakennusten piha-alueet ovat puistomaisia ja kulttuurivaikuttaisia. Kulttuurivaikutteisuutta ilmentävät alueella kasvavat viljelykarkulaiset keltakurjenmiekka (kaavamuutosalueen ulkopuolella), herukat, viitapihlaja-angervo, vadelma, nokkonen sekä nurmetuksen mukana tulleet siemenrikkakasvit. Piha-alueita käytetään myös tavaran säilytykseen. Oman lisänsä piha-alueelle tuovat vuosittain "Pikinen polku"-otsikon alla vaihtuvat taideteokset.

Selvitysalueen arvot

Pikisaari luetaan Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittäviin kohteisiin historiallisiin, rakennushistoriallisiin ja maisemallisiin perustein. Alue on myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja osa Oulujoen suistoalueen historiallista kokonaisuutta (RKY2009).

Selvitysalue luetaan VILMO:ssa osaksi tärkeää viheralueverkostoa. Selvitysalueen pohjoisosaa halkoo viheralueverkoston osa; ydinkehän viheryhteys. Saaren läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä toimii viheralueen virkistysyhteytenä. Saaren ranta-alueet vesistöineen ovat tärkeitä ekologisia yhteyksiä.

Luontotyypit

Selvitysalue on kulttuurivaikutteista ja ollut ajan saatossa monenlaisen toiminnan kohteena. Luontoarvoiltaan selvitysalue kuuluu maakunnallisesti merkittäviin maisema-alueisiin. Selvitysalueen pohjoisreunan metsissä on lähes peittyneitä raunioita ja roskiakin. Oulujoen suiston kasvu on maaperän ja pienilmaston johdosta rehevää. Lehtimetsien sykli on nopeaa, lahoppuuta syntyy nopeasti. Silleen jätetyt metsät kehittyvät maannousemarannikon luonnonvaraisten metsien tapaan, vaikka eivät niihin kuulukaan.

Laji.fi- sivuston kaikki alueelta tavatut havainnot tarkastettiin tämän selvityksen pohjaksi. Hankkeen aikana tehdyt uudet havainnot on kirjattu sivustolle.

Tuore keskiravinteinen lehto: Pohjoispuolen tiheä ja lahoppuustoinen metsikkö määriteltiin kosteuden puolesta tuoreeksi keskiravinteiseksi lehdoksi. Alueen puulajeja ovat tuomi, harmaaleppä, hieskoivu, pihlaja ja kuusi. Pensaslajistoon kuuluvat tuomi, pohjanpunaherukka ja vadelma. Kenttäkerroksessa havaittiin kasvavan sudenmarja, oravanmarja, nokkonen, koiranputki, mesiangervo, mesimarja, metsäalvejuuri ja metsäimarre. Lajisto ei lukumäärällisesti ole kovin runsas, mutta metsikössä on melko runsaasti lahoppuuta ja niiden myötä kääpiä. Alueella on havaittu vuonna 2020 luokitukseltaan elinvoimainen pähkinäkääpä (20.4.2020, laji.fi). Metsä on ryteikköinen ja paikoin roskainen. Lahoppuuta on melko runsaasti, mutta maaperän ja maankäytön puolesta luontotyyppi ei ole edustava. Luontotyypin laatu on heikentynyt.

Tuore lehto: Tuoreen lehdon eteläpuolella on jossain vaiheessa liikuteltu maamassoja. Metsän reunan on muodostunut korkeakasvuinen, kohtuullisen runsaslajinen ruderaattiniitty. Alkukesällä paikalla havaittiin koiranputkea, huopaohdaketta, pujoa, nokkosta, aitovirnaa, metsämansikkaa, päivänkakkaraa, rönsyleinikkiä, kyläkarhiaista (*Carduus crispus*, pelto-ohdaketta ja villarrohtonukula (*Leonorus cardiaca* subsp. *villosus*). Villarrohtonukula on suomessa harvinainen uustulokas ja sitä on käytetty aikanaan sydänlääkkeenä. Ei ole tiedossa, kuinka pitkään kasvi on Pikisaassa kasvanut.

Rantalehto: Rantatörmän eteläosan luontotyyppi rantalehto muistuttaa lajistoltaan rantatörmää enemmän maannousemarantojen sukkessiometsiä. Pääpuulajeina tällä alueella ovat harmaaleppä, tuomi, koivut ja kiiltopajut. Metsikkö on tiheää ja muukin kasvusto runsasta (esimerkiksi nokkonen ja mesiangervo). Pyörätein tuntumassa on muutamia puutarhakarkulaisia; suomenröyhytatar, idänvirpiangervo ja kotkansiipi. Iso osa rantalehdosta sijoittuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Lepakkoselvitys

Pohjanlepakoista on harvakseltaan joitain tietoja pitkin suistoa, tiettävästi ei kuitenkaan Pikisaaresta. Selvitysalueella - ja erityisesti koko Pikisaarilla - on pohjanlepakoille sopivaa vanhaa rakennuskantaa, mutta ei varmaa tietoa niiden paikallaolosta.

Lepakkojen esiselvitys sisälsi aiempiin tietoihin ja selvitysalueeseen etukäteen tutustumisen. Ensimmäinen maastokäynti selvitysalueelle tehtiin 21.5.2023. Toukokuun aktiiviseurantaan pohjautuvan maastokäynnin jälkeen selvitysalueelle asennettiin neljä tallentavaa detektoria yhdeksi yöksi 13.-14.6.2023. Otollisista sää- ja tuuliolosuhteista huolimatta seuranta ei tuottanut yhtään havaintoa lepakoista. Detektorikuuntelu toistettiin 16.-17.7.2023 samoilla paikoin neljällä laitteella. Sää oli hyvä, lämpötila alimmillaan +14 °C. Yksi detektoreista oli vikatilassa. Lepakoista ei saatu havaintoja.

Liito-oravat ja viitasammakot

Piki- ja Korkiasaaresta (tai muilta Oulujoen suiston saarilta) ei ole tavattu liito-oravia. Hietasaarissa on tehty liito-oravaselvitys vuonna 2018 Vaakunarannasta Mustasalmelle asti. Aiempien tietojen perusteella selvitysalueella ei tehty varsinaista liito-oravaselvitystä. Selvitysalueella ei ole riittävästi suojaa tarjoavia suuria kuusia. Joitain suuria haapoja ja mahdollisia kolopuita havaittiin pohjoisosan tuoreessa lehdossa.

Selvitysalue ei sovellu viitasammakoiden elinympäristöksi, maasto on kuivaa. Viitasammakoista ei ole kirjattu havaintoja Laji.fi- sivustolle eikä niistä myöskään tehty havaintoja tämän selvityksen maastokäyntien aikana.

Linnustonselvitys

Pikisaarentie 13-17 tonttien alueelta selvitettiin linnusto kahden käyntikerran kartoituslaskennalla (17.5.2023 klo 4:58-5:27 ja 5.6.2023 klo 2:41-3:18). Tonttien linnusto koostuu tyypillisistä taajamien ja puistojen lajeista. Pesiviksi tulkittuja lintuja laskettiin yhteensä 27 paria (1080 paria/km²) ja lintulajeja 16. Linnustotiheys on huomattavan korkea. Uhanalaisista lajeista pesimälajistoon kuuluvat erittäin uhanalainen tervapääsky ja vaarantunut pajusirkku. Silmälläpidettävistä lajeista alueella pesii västäräkki. Edellä mainittujen kolmen lajin pesimäpaikat on merkitty karttaan ja havainnot raportoitu laji.fi- sivustolle. Västäräkki ja pajusirkku pesivät selvitysalueen rannassa (asemakaavan muutosalueen ulkopuolella) luonnontilaisen kasvillisuuden suojissa. Ranta-alue ei sisälly asemakaavan muutosalueeseen. Niiden elinympäristö on rajattu monimuotoisuutta tukevaksi kohteeksi (luokka 3) Suomen ympäristökeskuksen luontoselvitysohjeen (Mäkelä & Salo 2021) mukaisesti.

Luonto- ja maisemaselvityksen pohjalta annettavat suositukset

Kulttuurivaikutteisella piha-alueella suositellaan säilyttämään kookkaat yksittäispuut sekä alueen historiasta kertova rohtovillanukula. Vieraslajit tulee hävittää. Alueen metsät ovat tuoreen keskiravinteisen lehdon muuttumia. Lahopuustoista tiheikköä suositellaan säilytettävän monimuotoisuuskohteena ja kontrastina Korkiasaaren avoimille koivikoille. Luontotyyppien uhanalaisuuden tarkastelussa Oulu lasketaan kuuluvaksi Etelä-Suomeen, tuoreen keskiravinteisen lehdon uhanalaisluokka on Etelä-Suomen alueella vaarantunut (VU).

Selvitysalueelta ei tunneta uhanalaisia kääpiä. Alueen lehdosta on kääpätallennuksia, mutta vaarantunut (VU) pikkukennokääpä on havaittu vain selvitysalueen ulkopuolelta tenniskenttien pohjoispuolelta (Laji.fi). Selvitysalueen rantametsät soveltuvat pikkukennokäävän elinympäristöksi.

Vesirajasta on 2023 tavattu lietetatarta. Se kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV(b) erityisesti suojeltaviin lajeihin. Ranta ei kuulu asemakaavan muutosalueeseen ja jatkossakin se tulee jättää kokonaan kaikkien muutostöiden ulkopuolelle.

Myös eteläpään rantaniitty tulee säilyttää sellaisenaan. Luonnontilainen rantavyöhyke (suljettu ja puoliavoin viheralue rantalehdon, rantaniityn ja rantatörmän alueella) tulee säilyttää nykyisellään lietetatattaren kasvupaikan suojavyöhykkeenä. Alueen säilyttämistä tukevat havainnot myös uhanalaisten lintujen pesimäpaikkojen sijoittumisesta alueelle. Rantaniityllä esiintyvä rauhoitettu keltakurjenmiekka tulee sen yleisyydestä huolimatta säilyttää.

Mahdolliset korkeiden rakennusosien purkutyöt tulee tehdä tervapääskyjen pesimäkauden 15.5.-20.8. ulkopuolella.



Kuva 15 Ote Luonto- ja maisemaselvityksestä. (Kuva: Aallokas, Nantans Oy, Plaana)

Lepakkojen osalta tullaan myös tekemään vielä yksi maastokäynti syksyllä 2024, jonka tiedot saadaan ehdotusvaiheeseen. Viranomaisneuvottelun pohjalta nousi myös tarve laatia alueelta kääväkasselvitys. Se tullaan laatimaan syksyn 2024 aikana, jolloin sen tiedot ovat käytettävissä ehdotusvaiheessa.

3.3.7. Arkeologia

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulun vanhimman kaupunkialueen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännöstunnus 1000006102) välittömässä läheisyydessä Oulujoen suistossa olevalla Pikisaarella, missä on ollut varhaista teollista toimintaa jo 1600-luvulta lähtien. Pikisaaren koillisrannalla sijaitseva ja kaavassa muinaisjäännöskohteena merkitty pikipolttimo (Pikisaari, 1000012453) sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella.

Pohjois-Pohjanmaan museo totesi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jättämässään lausunnossa: Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut 26.4.2023 asiasta ennakkolausunnon koskien suunnittelualueen arkeologista tutkimustarvetta. Hankealueella tulee toteuttaa arkeologinen esitutkimus museon antaman ennakkolausunnon mukaisesti. Arkeologiset esitutkimukset tulee lisätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan laadittaviin selvityksiin. Hankkeen mahdolliset vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön ovat arvioitavissa vasta esitutkimusten jälkeen tutkimusraportin valmistuttua.

Arkeologiset tutkimukset laaditaan kesällä 2024, ja niiden tulokset täydennetään asemakaavan muutosaineistoon kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavamuutosalueella on arvioitu olevan kaksi aluetta, joissa on potentiaalisesti säilynyt arkeologisia kerrostumia ja rakenteita. Asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu nämä alueet (Pajakadun varressa sijaitseva viheralue sekä villatehtaan kehräämön ja piharakennuksen välinen alue) kaavamerkinnällä ark, Arkeologisen tutkimuksen kannalta erityisen mielenkiintoinen alue, jolla tulee varautua arkeologisiin tutkimuksiin maaperään kajoavia töitä tehtäessä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museovirastoa.

3.3.8. Hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma

Finnmap Infra Oy on laatinut hulevesiselvityksen ja hulevesien hallintasuunnitelman 20.8.2024. Suunnitelma on selostuksen liitteenä.

Suunnittelun alueen nykytilanne

Selvityskohteen pintavedet virtaavat laskuojissa Hartaanselkään tai Rommakonselkään. Pikisaarentien hulevesiviemärointi 300 betoni (1995) laskee nykyiseltä kääntöpaikalta Ruukinrannan suuntaan ja sen jälkeen Hartaanselkään. Vanhojen suunnitelmien mukaan purettavan kiinteistön reunalta lähtee sadevesiviemärin purkuputki 200 mm pikirannan suuntaan Rommakonselkään. Purkuputki on rakennettu mereen asti.

Suunnittelun alueella ei sijaitse pohjavesialueita. Maanpinnan korkeus alueella vaihtelee suunnittelun alueella 0.5-5 metrin välillä niin, että purettujen päärakennuksen sisäpihalla on kohteen korkein alue 6 metriä. Alueella on käytetty portaita kulkuyhteytenä korkeuserojen vuoksi.

Korttelin 8 alueella on runsaasti rakennettua ympäristöä, mikä tarkoittaa tiiviistä läpäisemätöntä katto- ja päällystettyä pintaa.

Hulevesien muodostuminen suunnittelun alueella

Hulevesien pintavalunta pidetään nykyisen kaltaisena. Kohteessa on tunnistettu 5 osavalmu-alueita. Lisäksi nykyisen jalankulku- ja pyöräreitien ja tenniskenttien välistä virtaavat hulevedet pois päin kohdealueesta. Suunnitelmaportissa on esitetty osavalmu-alueet, laskuojat sekä ehdotetut hulevesien hallinnan paikat.

Korttelin 8 hulevedet eivät kuormita olevassa olevia hulevesiviemäreitä. Hulevedet virtaavat laskuojiin ja jalankulku- ja pyöräiteiden alla on nykyiset rummut laskuojissa 1 ja 2. Laskuojan 3 rumppua ei löytynyt maastokäynnillä 2023. Rumpujen pienin koko jatkosuunnitteluun on halkaisijaltaan 400 mm.

Harvinaisessa tulvatilanteessa tulvavesi nousee parkkipaikka-alueille. Harvinainen tulva uhkaa ennen kaikkea uuden rakennuksen, kulttuurisalin, kulmaa. Tontin ulkopuolinen viheralue lämpövoimalan ja kulttuurisalin takana toimii tulva-alueena. Korttelin hulevesien purkautumisreitit on jopa 6, joten tulvan kannalta ei ole yhtä kriittistä pistettä.

Korttelin alueella syntyvät hulevedet eivät kuormita tällä hetkellä tai tulevaisuudessa olemassa olevaa hulevesiverkostoa. Tontilta kerääntyviä puhtaita vesiä esim. kattovesiä ohjataan kasvillisuudelle ja imeytetään maaperään, mikäli kohdalla ei ole maanalaisia rakenteita. Uusien kiveyksien saumat ja sen alapuoliset kerrokset ehdotetaan osoitettavan vettä läpäiseviksi.

Mikäli hulevesiä ohjataan Nallibaanan sivuojaan, tulee varmistaa sivuojan kapasiteetin riittävyys. Käytettävät viivytysmenetelmät ovat viivytyspainanteet, -altaat tai – säiliöt.

Suosittelvat kaavamääräykset

Ensisijaisesti hulevedet pyritään imeyttämään kiinteistöllä. Muilta osin hulevesiä viivytetään yksi kuutiometri jokaista uutta tai uudistettavaa vettä läpäisemätöntä 100 pinta-alaneliometriä kohti. Liikenne ja - pysäköintialueilta kertyvästä hulevedestä on poistettava kiintoainesta ja muita haitta-aineita. Viivytyksrakenteiden on oltava tyhjiä 12 h tai jälkeen ja niissä on oltava ylivuoto.

3.3.9. Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto

Morena Oy on laatinut alustavat pohjatutkimukset ja perustamistapalausunnon kulttuurisalin ja hotellirakennuksen rakennushanketta varten 24.4.2024. Tämä lausunto on tehty alustavien rakentamisloukkujen pohjalta, jolloin rakennusten ja muiden alueiden lopulliset tarkat korkeudet, sijainnit, materiaalit ja käyttöluokat eivät ole tiedossa. Tästä syystä lausunnossa esitetyt rakenteita pidetään alustavina suosituksina ja lopulliset rakentamis- ja työsuunnitelmat suunnitellaan lausunnon pohjalta myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Tässä raportissa esitetyt perustamistavat ovat alustavia ja lopulliset perustamistavat valitaan jatkosuunnitteluvaiheessa tehtävien lopullisten tarkentavien pohjatutkimuksien perusteella.

Tutkimuksina kohteessa on tehty puristinheijarikairauksia 8 eri pisteessä, rakennuspaikan pinta-vaaitus, ETRS-TM35FIN / N2000 ja maanäytteiden otto kolmessa eri pisteessä.

3.3.10. Maaperän pilaantuneisuus ja happamat sulfaattimaat

Tutkimukset on kuvattu kappaleessa 3.3.9 mainittuun Morena Oy:n laatimassa selvityksessä pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto.

Suunnittelualueella otettiin kolmesta pisteestä maanäytteet, joista tutkittiin VNA 214/2007 mukaiset haitta-ainepitoisuudet metalleista, VOC-yhdisteistä, PAH-yhdisteistä ja öljyhiilivedyistä. Tutkituista näytteissä ei havaittu kynnysarvojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Suunnittelualueen pohjoisosasta on tarkoitus tehdä syksyllä 2024 täydentävät mittaukset maaperän pilaantuneisuuteen liittyen.

GTK:n maaperäkartojen perusteella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on pieni. Tutkimusalueelta otettiin yhdestä pisteestä maanäyte, mistä tutkittiin rikkipitoisuus ja pH-arvo. Näytteen kokonaisrikkipitoisuus oli tutkitussa näytteessä 0,031 % ja pH-arvo oli näytteessä 6,0. Näytteestä ei saatu viitteitä happamista sulfaattimaista.

3.3.11. Liikenneselvitys

Finmap Infra Oy on laatinut liikenneselvityksen 17.6.2024. Selvitykseen sisältyy lumitilatarkastelu. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Lähtökohdat

Liikenteelliset olosuhteet, autoilu: Autolla Pikisaaren on katu-yhteys Merikosken siltojen suuntaisliittymien ja Raatinsaaren kautta. Pikisaaresta autolla Rotuaarin aukiolle tulee matkaa noin 1,7 km ja pyörällä noin 1,1 km. Pikisaareissa ja Raatissa nopeusrajoitus on 30 km/h.

Jalankulku ja pyöräily: Jalankulku- ja pyöräily-yhteys kohteeseen on Hietasaaren suunnasta Korkeasaarensiltaa, keskustan suunnasta Pikisaarensiltaa ja pohjoisesta Raatin suunnasta Pikisiltaa pitkin. Pikisaaren läpi tulee kulkemaan Nallibaana I, jonka rakentaminen on käynnistynyt 2024.

Pikisaarentie muuttuu pyöräkaduksi. Jalankulku- ja pyöräilyolosuhteet ovat erinomaiset. Vuonna 2023 Pikisaarensillan liikennelaskurin mukaan jalankulkijoita oli 1340 vuorokaudessa ja pyöräilijöitä 1210 vuorokaudessa. Liikennelaskuri on sijoitettu Pikisaarensillan Vänmanninsaaren puoleiselle alueelle.

Joukkoliikenne: Lähimmät bussipysäkit ovat noin kilometrin etäisyydellä Torikadulla, Merikosken silloilla ja Rantakadulla. Kaikki Oulun joukkoliikenteen bussit käyttävät näitä pysäkkejä. Matkaa Oulun rautatieasemalle ja linja-autoasemalle on noin 2 km. Koska etäisyys pysäkeille on yli 400 metriä, on kohteen saavutettavuus joukkoliikenteellä tyydyttävä. Kaupunkijunilla (Potnapekka ja Kompiainen) ei ole pysäkkiä Pikisaaressa. Lähin pysäkki on torilla Kaarlenväylällä. Baanan toteuttua kaupunkijunanien reitti ei kulje Pikisaaren läpi.

Liikennelaskenta: Pikisaarentiellä suoritettiin liikennelaskenta tiistaina 12.3.2024. Katupoikkileikauksen liikennemäärä oli laskentapäivänä 298 autoa vuorokaudessa. Laskenta ei huomioi kesäajan liikennettä tenniskentille.

Pursitien nykyinen liikennemäärä: Pikisaaressa oli vuonna 2022 asukkaita 208 (Oulun kaupungin ikäluokkatilasto kaupunginosittain 31.12.2022). Pikisaaren kaakkoispäässä on Sokeri-Jussin Kievari -ravintola, jossa on 150 asiakaspaikkaa. Asumisen ja ravintolan matkatuotosluvut Oulussa keskustaajamassa jalankulkuvyöhykkeellä (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö 2008) mukaan liikennetuotos: asuminen 222 autoa/vrk, ravintola 116-400 autoa/vrk, laskettu Pikisaaren luoteisosan liikenne 298 autoa/vrk. Laskennallisesti Pursitien nykyinen liikennemäärä on 636-920 autoa/vrk. Oulun seudun liikennemallin mukaan liikennemäärä on 900 autoa/vrk, jota käytetään jatkotarkasteluissa.

Ennusteliikennemäärä voimassa olevan asemakaavan mukaisella maankäytöllä: Korttelista, josta on purettu entinen koulurakennus, on nykyisten rakennusten pinta-ala 6 012 m². Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennusoikeutta on jäljellä noin 5 838 m². Tontille voidaan rakentaa opetustoimintaa palvelevia rakennuksia. Ennusteliikennemäärä lasketaan olettaen tontille toteutuvan ammatillinen oppilaitos, jollainen on toiminut tontilla aiemminkin. Ammatillisen oppilaitoksen matkatuotosluvut (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö 2008) mukaan liikennetuotos oppilaitoskäytössä on 132-162 autoa/vrk. Pikisaaren muut hankkeet huomioiden asutuksen liikennetuotos kasvaa vajaalla 30 autolla/vrk. Pikisaarentien ennusteliikennemäärä on 460 autoa/vrk. Pursitien ennusteliikennemäärä on 1100 autoa/vrk. Yleinen pysäköinti: Lähimmät yleiset pysäköintialueet ovat Raatinsaaressa noin 0,5 km:n ja Kauppatorin vieressä noin 0,7 km:n etäisyydellä. Keskustassa on useita pysäköintilaitoksia reilun kilometrin etäisyydellä. Kivisydämen lähin hissi on Kauppurienkadulla noin kilometrin etäisyydellä. Pikisaarentie tullaan muuttamaan pyöräkaduksi, jonka varrella on 20 pysäköintipaikkaa. Useista keskustan pysäköintilaitoksista löytyy sähköautojen latauspisteitä.

Nykyiset autojen ja polkupyörien pysäköintipaikat ja huolto: Kohteessa on nykyään 54 merkittyä pysäköintiruutua ja lisäksi 2 esteetöntä autopaikkaa ja neljä Pajakatu 3:lle varattua paikkaa. 50:lle polkupyörälle on rengastelinepaikka. Kohteessa on kolme erillistä jätteidenkeräyspistettä ja Mallassaan huoltolaituri.

Kohteen erityispiirteet: Alueella järjestetään eri kokoisia tapahtumia. Tapahtumia järjestetään niin sisätiloissa kuin piha-alueellakin. Tapahtumat aiheuttavat hetkellisiä liikennetuotoksen huippuja ja lähialueiden yleisten pysäköintipaikkojen suuren käyttöasteen. Paljon vierailijoita

houkutteleviin tapahtumiin saavutaan pääosin polkupyörällä tai kävellen. Alueella ei ole nykyisin pysäköintipaikkoja suuria yleisömääriä varten. Uusi kulttuurisali mahdollistaa monipuolisen kulttuuritarjonnan. Tilan toiminnasta ei ole liikenneselvitystä tehdessä tarkkaa tietoa.

Pysäköintimitoitus

Pysäköintipaikkamäärän määrittely: Pikisaarentien varrella tulee olemaan vain 20 pysäköintipaikkaa autoille. Yleisiä pysäköintialueita on Raatinsaassa ja keskustassa noin 0,5-1 km:n kävelyetäisyyden päässä kohdealueesta. Lähimmälle bussipysäkille on matkaa noin 1 km. Pikisaari on erinomaisesti saavutettavissa pyöräillen. Korttelissa on monipuolisesti erilaisia toimintoja, joilla on määrällisesti ja ajallisesti erilaisia pysäköintitarpeita. Työpaikkojen autopaikkatarve on suurimmillaan arkisin päivällä. Kulttuuri- sekä harrastetoiminnan autopaikkatarve ajoittuu iltoihin ja viikonloppuihin. Hotellin pysäköintikuormitus on suurin yöllä, kun taas korttelin muiden toimintojen pysäköintikuormitus on suurimmillaan päivällä. Alue sopii hyvin vuorottaispysäköintiin. Alueella on järjestetty ja tullaan järjestämään yleisötapahtumia, joissa asioivat hyödyntävät yleisiä pysäköintialueita. Pikisaari ei kuulu pysäköintinormin ydinkeskustan vyöhykkeeseen tai tiivistämisvyöhykkeeseen.

Alueella järjestetään tapahtumia, joiden autopaikkatarve vaihtelee paljon. Korttelin toimintojen eriaikaisuutta ja hetkellisesti korkeaa pysäköintipaikkatarvetta suositellaan tasoitettavan vuorottaispysäköinnillä. Alueenkäyttösuunnitelmassa on esitetty yhteensä 81 autopaikkaa korttelin pohjoisosaan ja hotellin itäpuolelle pysäköintialueille. Sisäpihalla on 3 liikkumisesteisten autopaikkaa ja 1 autopaikka huollolle sijaitsee Makasiinin pohjoispäässä. Polkupyöräpaikkoja on suunnitelmassa esitetty 158 kpl. Tämä on laskennallista tarvetta suurempi määrä ja vastaa erinomaisesti nykyisten työntekijöiden tarpeeseen. Jatkosuunnittelussa huomioidaan myös vähintään lain edellyttämä määrä sähköajoneuvojen latauspisteitä ja latausvalmiuksia.

Liikennetuotoksen muutos

Liikennetuotoksen muutos, keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL): hotellin, yhdistetyn liike- ja valmistustilan ja kulttuurisalin keskimääräiset vuorokausiliikennearviot. Uusien toimintojen KVL-ennuste on 136-524 autoa. Uuden rakentamisen toteuduttua Pikisaarentien KVL-ennuste on 434-822 autoa/vrk (laskettu liikenne + ennuste) ja Pursitien 1066-1454 autoa/vrk. Liikennetuotosten arvioinnissa on käytetty tunnuslukuja raportista Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö 2008. Raportissa ei ole palveluiden osalta huomioitu niiden sijaintia tai laajuutta, mikä johtaa liikennetuotosten suuriin vaihteluväleihin. Toteutuvien liikennemääräinen voidaan arvioida osuvan vaihteluvälin keskelle. Melumallinnuksessa on käytetty suurimpia liikenne-ennusteita.

Pikisaarentien pohjoisosan KVL on nykyisin 300 autoa vuorokaudessa. Nykyisen asemakaavan mukainen opetustilarakentaminen nostaisi liikennemäärän 460 autoon vuorokaudessa ja kaavamuutoksen mukainen hotelli- ja kulttuuritilarakentaminen 434-822 autoon vuorokaudessa. Pursitien KVL on nykyisin 900 autoa vuorokaudessa. Nykyisen asemakaavan mukainen opetustilarakentaminen ja asuntorakentamisen maltillinen kasvu (Pikisaarentie 5-7 asemakaavan muutos) nostaisi liikennemäärän 1100 autoon vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mukaisen hotelli- ja kulttuuritilarakentamisen toteuduttua Pursitien liikennemäärä olisi 1066-1454 autoa vuorokaudessa.

Suunnitelmaratkaisu

Tontin sisäinen liikenne: Alueen asiakkaiden ja vierailijoiden sisäänkäynnit ovat pääosin sisäpihan puolelta. Henkilöautojen pysäköinti järjestetään tontin pohjoisosassa nykyistä pysäköintialuetta laajentamalla. Pienempi pysäköintialue sijaitsee tontin eteläosassa. Liikuntaesteisten pysäköintipaikat ovat sisäänkäyntien läheisyydessä. Hotellin huoltopiha sijaitsee Pajakadun puolella. Keskitetyn jätepiesteen tyhjennys hoidetaan tontin pohjoisosan kautta. Sisäpihan kautta tapahtuu huolto 12 metriä pitkällä ja sitä pidemmällä huoltoajoneuvoilla. Sisäpihan kautta tapahtuu satunnaista huoltoa ja kuljetustarpeita ateljeihin ja ravintoloihin. Pyöräpysäköintiä on sisäpihalla sisäänkäyntien läheisyydessä. Linja-autosaatto tapahtuu sisäpihanpuolelta, jossa linja-autolla on tilaa kääntyä. Henkilöautosaatto tapahtuu Pikisaarentien kääntöpaikalla.

Pelastustiet: Nykyisten nelikerroksisten rakennusten osalta varaudutaan korkealta pelastamiseen puomitikasautolla. Molempien uusien majoitusrakennusten läheisyyteen on osoitettu nostopaikka, millä varaudutaan kattosammutustyöhön.

Tonttiliittymien näkemäalueet: Tonttiliittymät Pikisaarentielle säilyvät nykyisillä paikoillaan. Tonttiliittymien läheisyydessä pysäköintipaikat ja lumitilat on sijoitettavissa siten, että pyöräliikenteen suunnitteluohjeen mukaiset suositeltavat näkemäarvot toteutuvat. Nykyinen jätevesipumppaamo sijaitsee näkemäalueella.

Selvityksessä on esitetty linja-autosaaton, puomitikasauton ja jäteauton ajouratarkastelut.

Vaikutukset

Kohde on erinomaisesti saavutettavissa jalan ja pyörällä. Hanke lisää jalan ja pyörällä saavutettavien palveluiden määrää lähellä keskustaa.

Kaavamuutos ei merkittävästi vaikuta korttelin autopaikkatarpeeseen. Nykyisen kaavan mukaan autopaikkatarve on 80 ap. Alueenkäyttösuunnitelmassa on 81 autopaikan lisäksi esitetty 3 liikuntaesteisten autopaikkaa ja 1 autopaikka huollolle. Tarvittaessa tapahtumien aikana voidaan hyödyntää vuorottaispysäköintiä.

Hotelli- ja kulttuurirakentamisen matkatuotokset voivat vaihdella merkittävästi. Tämä aiheuttaa sen, että verrattaessa hotelli- ja kulttuurirakentamisen tuottamaa liikenteen määrää nykyisen kaavan mahdollistamaan oppilaitosrakentamiseen voi liikennetuotoksen ero olla olematon tai kymmeniä prosentteja.

Pikisaarentien pohjoisosan keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on nykyisin 300 autoa vuorokaudessa. Nykyisen asemakaavan mukainen opetustilarakentaminen nostaisi liikennemäärän 460 autoon vuorokaudessa ja kaavamuutoksen mukainen hotelli- ja kulttuuritarakentaminen 434-822 autoon vuorokaudessa. Pursitien KVL on nykyisin 900 autoa vuorokaudessa. Nykyisen asemakaavan mukainen opetustilarakentaminen ja asuntorakentamisen maltillinen kasvu (Pikisaarentie 5-7 asemakaavan muutos) nostaisi liikennemäärän 1100 autoon vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mukaisen hotelli- ja kulttuuritarakentamisen toteuduttua Pursitien liikennemäärä olisi 1066-1454 autoa vuorokaudessa.

3.3.12. Lumitilaselvitys

Lumitilaselvitys sisältyy kappaleessa 3.3.11 kuvattuun liikenneselvitykseen.

Lumitilojen mitoitusta on tarkasteltu kolmena alueena: pohjoinen pysäköintialue, sisäpiha ja hotellin pysäköintialue. Lumitilat ovat riittävät, kun mitoittavana lumensyvyyttenä käytetään 0,6 metriä. Lumitiloja ei esitetä liittymien näkemäalueille. Lumitilojen sijoittelu tarkentuu jatkosuunnittelussa. Jatkosuunnittelussa syvien lumitilojen pohjanvahvistusta tulee harkita, jotta vältyttäisiin pohjan vaurioilta. Lumien sulamisvesien hallinta huomioidaan hulevesisuunnittelussa.

3.3.13. Ympäristömeluselvitys

Sitowise Oy on laatinut meluselvityksen 5.6.2024, joka on selostuksen liitteenä. Tieliikenteen meluvaikutuksia on tarkasteltu laskennallisella mallinnuksella. Lisäksi on esitetty arvio tapahtumapaikkojen aiheuttamasta melusta. Selvityksessä on esitetty melulaskennan tulokset, johtopäätökset ja suositukset melun huomioimisesta alueen jatkosuunnittelussa. Selvityksessä on esitetty päivä- ja yöajan keskiäänitasot (LAeq), joita voidaan verrata valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin. Lisäksi on laskettu rakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot. Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin sekä ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017).

Selvitysalueella sekä sen ympäristön asuin- ja virkistysalueiden ohjearvoina on käytetty päiväajalle 55 dB ja yöajalle 50 dB. Julkisivujen äänitasoero vaatimuksen (ΔL) määrittämiseen on sovellettu majoitushuoneiden ohjearvoja, jotka ovat päiväajalle 35 dB ja yöajalle 30 dB.

Meluvaikutusten arvioinnissa on käytetty liikennetietoja ennustevuodelle 2040. Pursitien ja Pikisaarentien osalta toimitettujen ennusteiden laadinnassa on hyödynnetty 12.3.2024 toteutettujen liikennelaskentojen tuloksia.

Melulaskentojen mukaan kaava-alueella päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 52 dB ja yöajan keskiäänitaso kauttaaltaan alle 45 dB. Myös kaava-alueen ympäristössä Pikisaarentien ja Pursitien varrella keskiäänitasot ovat pieniä ja ohjearvot ylittyvät vain tiealueiden lähistöllä. Kaikilla saaren nykyisten asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla ja ympäristön virkistysalueilla melutaso alittaa ohjearvot.

Suunnitellun maankäytön tilanteessa melutaso alueella ei merkittävästi muutu. Hankkeen tuottama liikenteen kasvu nostaa melutasoa noin 1–3 dB lähinnä paikallisesti katuosuuksien läheisyydessä. Ohjearvot kaava-alueella sekä läheisillä asuin- ja virkistysalueilla alittuvat.

Rakennusten julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on suurimmillaan päiväaikaan 47 dB ja yöaikaan 40 dB.

Suositukset alueen melunhallinnan ja torjunnan jatkosuunnittelulle

Melutasot kaava-alueella ja sen ympäristössä ovat nykyisellä maankäytöllä ja ennusteliikenteellä alle ohjearvojen. Ennustetilanteessa suunnitellulla maankäytöllä melutaso ei merkittävästi muutu kaava-alueella eikä sen ympäristössä ja ohjearvot toteutuvat edelleen. Kaavaan ei ole tarpeen esittää suosituksia tai määräyksiä ulko-oleskelualueiden suojaamiseksi.

Suunniteltujen rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukseksi riittää tavanomainen 30 dB, jolla saavutetaan majoitushuoneissa ohjearvot.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty vuokralaisen Potential Toimitilat Oy aloitteesta. Kaupunki omistaa alueen maat, joista suurin osa (tontin 5 ja pääosa tontista 6) on vuokrattuna Potential Toimitilat Oy:n käyttöön.

Kortteli 8 on keskeinen osa koko Pikisaaren identiteettiä. Alue on osa Pikisaaren yhtenäistä rakennuskantaa. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on muuttaa kortteli 8 käyttötarkoitukset vastaamaan suunniteltua käyttöä Pikisaaren kulttuurikeskuksena. Kaavamuutoksella mahdollistetaan vuonna 1980 valmistuneen ja puretun päärakennuksen tilalle rakennettavaksi uudisrakennus, jonne on tarkoitus sijoittaa majoitustoimintaa. Muut alueella olemassa olevat rakennukset tullaan säilyttämään.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 6.6.2023 § 284.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavamuutoksen osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen alueen kiinteistönomistajat, tontinhaltijat, asukkaat ja muut, joiden oloihin kaavan muutos saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavan muutos koskee.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa viranomaisneuvottelujen sekä lausuntojen muodossa.

Osallisia kaavahankkeessa ovat:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy

- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Vanha Pikisaari Ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE ja OKEVA, Oulun Keskustan Alueen Vaikuttajat
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 20.6.–31.8.2023. Asiasta esitettiin kolme lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty valmisteluvaiheessa osallisten ja päivämäärien osalta.

Asemakaavan valmisteluaineisto (asemakaavan muutosluonnos) on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __-__-__20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä ei esitetty/esitettiin __ (kpl).

Asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa järjestettiin suunnittelualueen toimijoiden kanssa työpajatilaisuus, joka on kuvattu selostuksen kappaleessa 4.3.4.

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

Asemakaavan muutosehdotus on ollut __-__-__20__ julkisesti nähtävillä MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Muistutuksia ei esitetty/esitettiin __ kpl.

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

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä ovat olleet edustettuina kaavoitus, maa ja Mittaus, kadut ja liikenne, Oulun Infra, Rakennusvalvonta, Sivistys- ja kulttuuripalvelut, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun seudun ympäristötoimi, Oulun Energia, Oulun Vesi, Oulu2026-hanke, Potential Toimitilat Oy, Sokeri-Jussin Kievari sekä Oulu Urban Culture.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa. Asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluvaiheen viranomaisyhteistyö on pidetty 27.5.2024.

Viranomaisyhteistyössä todettiin tarve osoittaa asemakaavakartalla arkeologisen tutkimuksen kannalta erityisen mielenkiintoiset alueet. Todettiin, että pilaantuneiden maiden selvityksiin otetaan kantaa kaavaluonnosvaiheessa. Suositeltiin maisemaselvityksen laatimista lehtoalueen osalta laajempaan ja lehtoalueen säilyttämisen harkitsemista. Lisäksi suositeltiin lepakkoselvityksen täydentämistä ja kääväkasselvityksen laatimista, koska alueella on lahoppuustoa.

Todettiin, että suunnitellut toiminnot ovat alueelle sopivia, esitetyt suojelumerkinnät ovat riittäviä ja uudisrakentamiselle osoitettu kerroskorkeus (kolme kerrosta) vaikuttaa sopivalta alueen mittakaavaan.

4.3.4 Työpajatilaisuus

Kaavoitus ja kaavamuutoksen hakija Potential Toimitilat Oy järjestivät 16.11.2023 klo 17 – 19 työpajan alueen suunnittelusta. Työpaja järjestettiin paikan päällä Villatehtaan rakennuksessa. Työpaja oli tarkoitettu alueen toimijoille, järjestöille ja yrityksille. Työpajan tarkoituksena oli saada tietoa alueen toimijoiden ideoista ja toiveista alueen kehittämistä koskien suunnittelutyön käynnistymistä varten. Tilaisuuteen osallistui 17 henkilöä.

Tilaisuudessa ideoitiin alueen suunnittelun lähtökohtia kolmessa ryhmässä. Ryhmätyöt esiteltiin tilaisuuden lopuksi. Kooste ryhmätöistä on selostuksen liitteenä.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat / kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää voimassa olevan kaavan merkinnät vastaamaan alueen suunniteltua käyttöä Pikisaaren kulttuurikeskuksena. Kaavamuutoksella mahdollistetaan purettavan päärakennuksen tilalle uudisrakennuksen rakentaminen.

Asemakaavan muutosluonnosta valmisteltaessa pohdittiin tarvetta esittää alueelle varaus mahdollista myöhemmin toteutettavaa kulttuuritilaa varten, ja esitettiin se viitesuunnitelmissa sekä asemakaavaluonnoksen kaavakartalla.

Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikumista. Toteutamme kulttuuri-ilmastomuutoksen. Toteutamme tapahtumaystävällisen Oulun. Kehitämme kaupunkikeskustaa ja paranamme keskustassa ja lähialueilla kohtaamispaikkoja ja edellytyksiä yritysten uusille toimitilainvestoinneille. Mahdollistamme kestävä kasvun tiivistävällä kaupunkirakenteella. Luomme edellytykset hiilineutraalisuuden saavuttamiseksi kestäväällä maankäytön suunnittelulla ja kestäväällä rakentamisella.

Arkkitehtuuriohjelman tavoitteet

Oulun kaupunginhallituksen 4.3.2017 hyväksymässä Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotilan vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä ovat kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Lisäksi suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi edellytetään ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista. Oululaisista rakennuksista ja ympäristöistä huolehditaan niin, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa. Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on suunnitelmallista ja perustuu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

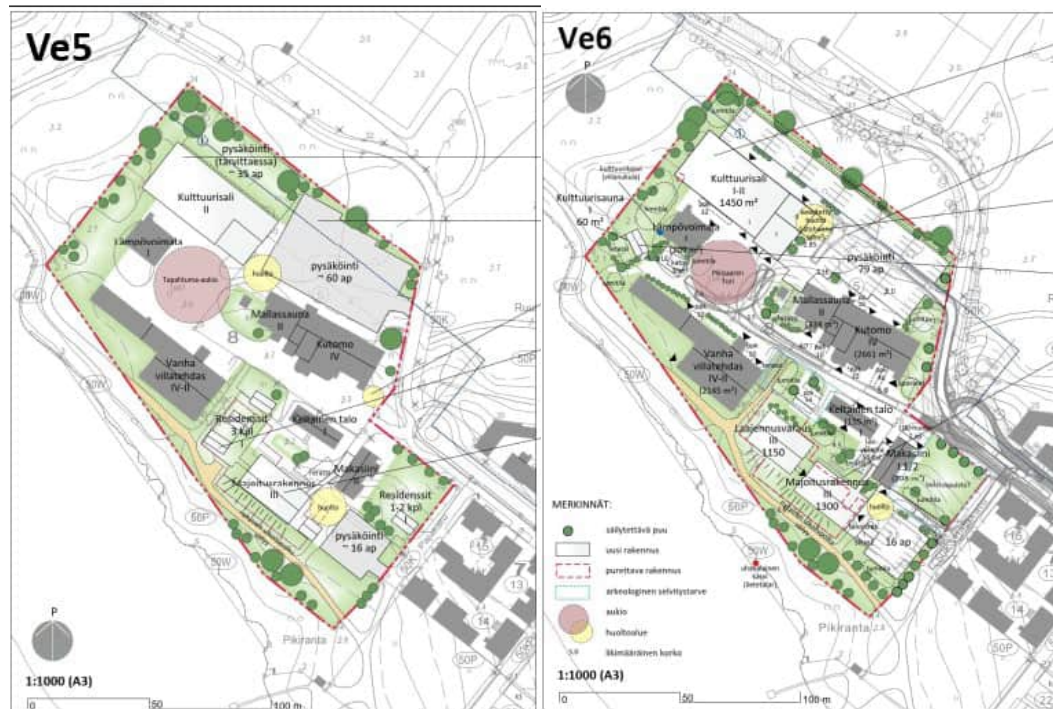
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.3 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

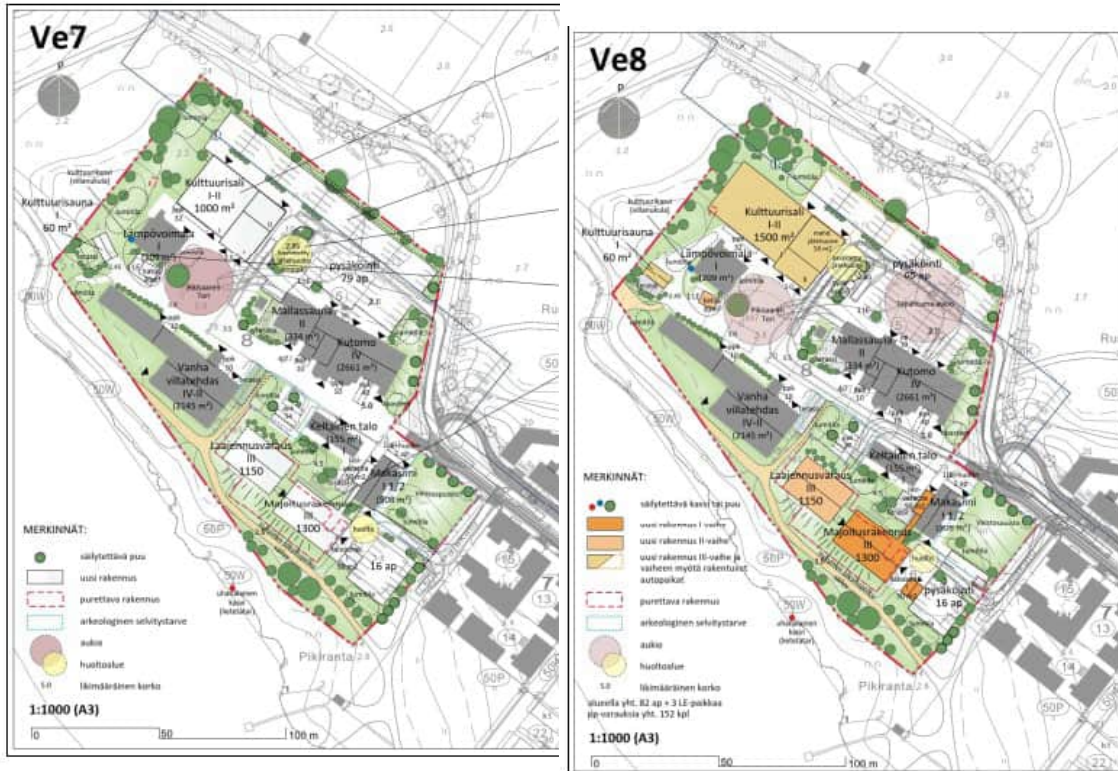
Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi laadittiin alustavia viitesuunnitelmavaihtoehtoja, joiden laatimisesta vastasi maanomistajien konsultti Lukkaroinen Arkkitehdit Oy. Lähtökohtana oli alueen olevien rakennusten säilyttäminen sekä majoitustilojen laajennusvaroinen suunnittelu vuonna 2024 puretun rakennuksen paikalle. Suunnitelmiin sisältyi erillinen rakennus saunatiloille sekä pienimuotoinen tekninen tila majoitusrakennusta varten. Lisäksi viitesuunnitelmavaihtoehtoissa tarkasteltiin varausta mahdollisesti myöhemmin toteutettavaa kulttuurisalia varten. Kaikissa vaihtoehtoissa alueella oleva rakennuskanta oli esitetty säilytettäväksi.

Asemakaavan muutoksen ja alueen kehittämisen myötä korttelialueen keskiosa on tavoitteena osoittaa kävelylle, pyöräilylle ja tapahtumille osoitetuksi keskusraitiksi, jolloin siltä alueelta poistuu henkilöautojen pysäköintimahdollisuus. Ainoastaan esteettömiä autopaikkoja on osoitettu tälle alueelle. Ratkaisu parantaa alueen viihtyisyyttä, esteettömyyttä ja liikenneturvallisuutta.

Kooste alustavista viitesuunnitelmavaihtoehtoista sisältyy selostuksen liitteeseen 5, maankäytön viitesuunnitelmat.



Kuva 16 Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi laadittiin useita viitesuunnitelmavaihtoehtoja (ve5 ja ve6). Kuva: Lukkaroinen Arkkitehdit Oy.



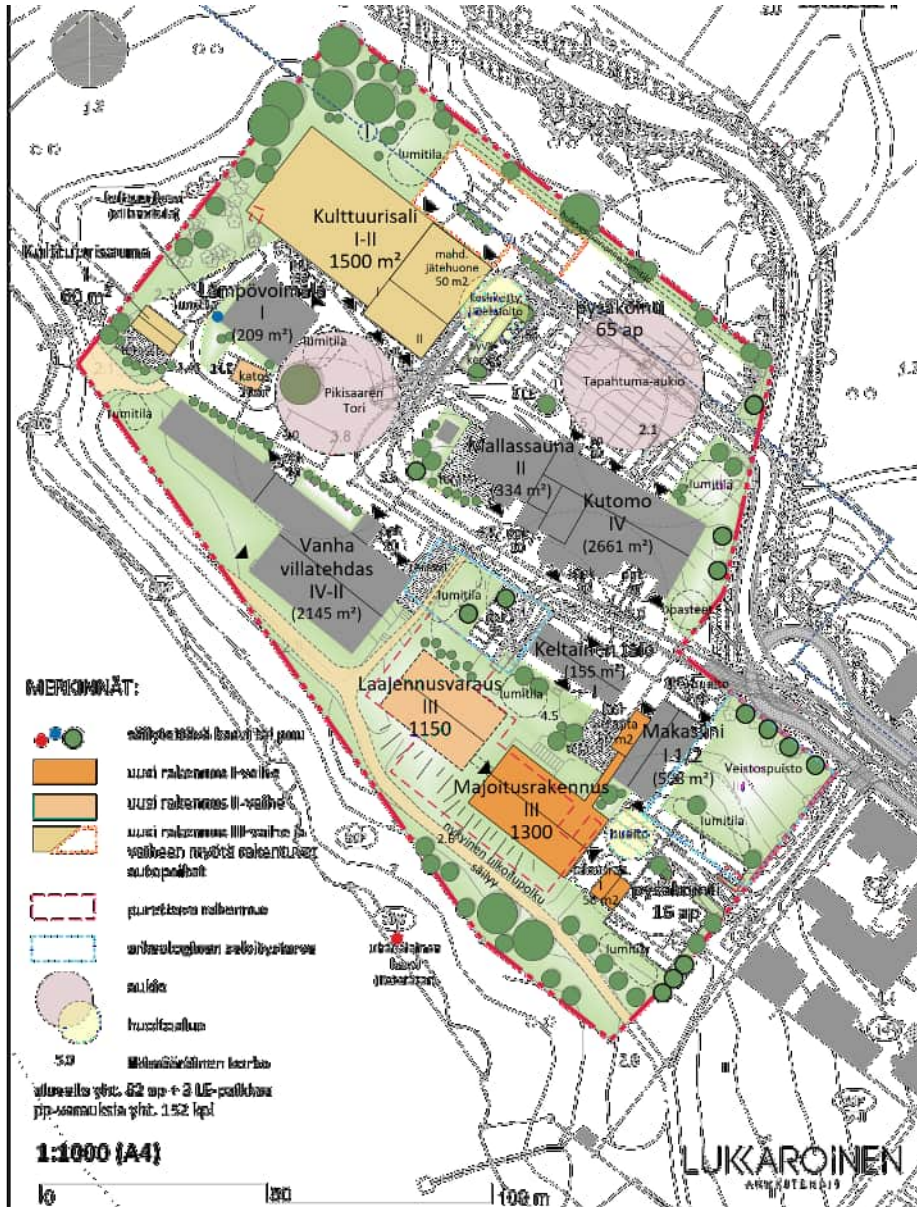
Kuva 17 Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi laadittiin useita viitesuunnitelmavaihtoehtoja. (ve7 ja ve8) Kuva: Lukkaroinen Arkkitehdit Oy.

4.4.4 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Kappaleessa 4.4.3 kuvattujen alustavien vaihtoehtojen välillä ei ollut merkittäviä eroja rakentamisen määrän, rakennusten sijoittelun, liikennetarkastelujen tai energiatarkeustelujen kannalta, sillä alueen säilyvä kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta, muu ympäristö sekä kulkuyhteydet asettivat rajoituksia suunnitelmavaihtoehtojen laatimiselle.

4.4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi on valittu maankäytön viitesuunnitelma, jossa vuonna 2024 puretun rakennuksen paikalle on suunniteltu harjakattoinen majoitusrakennus laajennusvarauksineen. Majoitusrakennus on mahdollista yhdistää yhdyskäytävällä suojelurakennukseen Suolamakasiiniin. Lisäksi korttelialueelle on osoitettu varaus pienelle majoitusrakennusta palvelevalle tekniselle tilalle, saunarakennukselle korttelialueen länsipäässä sekä pitemmän aikavälin varauksena kulttuurisalille.



Kuva 18 Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi valittu maankäytön viitesuunnitelman asemapiirros. Kuva: Lukkaroinen arkkitehdit Oy.

4.4.6 Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä 3.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausunnon perusteella on osoitettu arkeologiaa koskevat asemakaavamääräykset sekä käynnistetty arkeologiset tutkimukset. Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry:n lausunnon perusteella on osoitettu osa voimassa olevan asemakaavan pysäköintialueesta istutettavaksi alueeksi sekä osoitettu kaavamääräyksissä pysäköintialueen toteuttamisen vaiheistus siten, että osa alueesta säilyy luonnontilaisena ennen koko rakennusoikeuden käyttämistä. Muilta osin lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Täydennetään kaavaluonnoksen palautteiden osalta kaavaehdotusvaiheessa.

4.4.7 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Täydennetään hyväksymisvaiheessa.

4.4.8 Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa.

4.4.9 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 6.6.2023 § 284.

Yhdyskuntalautakunta päätti hanketta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 6.6.2023 § 293.

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

Yhdyskuntalautakunta päätti __.__.20__ § __ asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Asemaavan muutoksella muodostuu kortteli 8 tontit nro 7-9. Tontti nro 8, johon kuuluu suurin osa korttelialueesta, on osoitettu suojelurakennusten korttelialueeksi (SR). Tontilla sijaitsevat olevat rakennukset, viisi kappaletta sekä kellari, on osoitettu suojeltaviksi merkinnällä 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.

Lisäksi alueella Mallassaunan läheisyydessä sijaitsee pieni maakellari, pinta-alaltaan noin 15 neliömetriä. Rakennus on tarkoitus säilyttää alueella, mutta sitä ei ole osoitettu asemakaavassa suojeltavaksi.

Tontille nro 8 on osoitettu suojeltujen rakennuksien lisäksi rakennusalat kolmekerroksiselle majoitusrakennukselle (rakennusoikeus 2500 kerrosalaneliömetriä), yksi-kaksikerroksiselle kulttuurisalille (rakennusoikeus 1500 kerrosalaneliömetriä), yksikerroksiselle saunarakennukselle (rakennusoikeus 60 kerrosalaneliömetriä) sekä talousrakennukselle (rakennusoikeus 50 kerrosalaneliömetriä). Rakennusten käyttötarkoitukset voivat asemakaavamerkinnän puitteissa olla muutakin. Asemakaava mahdollistaa majoitustilojen yhdistämisen yksikerroksisella yhdyskäytävällä suojelurakennukseen Suolamakasiiniin.

Asemakaavan muutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 10 160 kerrosalaneliömetriä, johon sisältyy suojelurakennusten rakennusoikeus 6050 kerrosalaneliömetriä.

Tontit nro 7 ja 9 on osoitettu merkinnällä LPA-4, Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituville korttelialueille.

Asemakaavakartalla on osoitettu istutusalueet osin ohjeellisilla sijainneilla sekä maanalainen johto.

Asemakaavakartalla on osoitettu Pajakadun varressa sijaitseva viheralue sekä villatehtaan keh-
räämön ja piharakennuksen välinen alue kaavamerkinnällä ark, Arkeologisen tutkimuksen kan-
nalta erityisen mielenkiintoinen alue, jolla tulee varautua arkeologisiin tutkimuksiin maaperään
kajoavia töitä tehtäessä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museo-
virastoa.

Asemakaavan muutosalue on osoitettu kaavamerkinnällä Valtakunnallisesti merkittävä raken-
nettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnal-
listen alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu asemakaavamerkintöjä täydentävä kol-
miomääräys *pik3*, joka sisältää määräyksiä kaupunkikuvasta, rakentamisesta, rakennussuojelusta,
pysäköinnistä, jätehuollosta, teknisistä tiloista ja energiantuotannosta, piha-alueista ja huleve-
sistä.

Asemakaavan muutosalueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu noin e0,52.

5.1.1 Palvelut

Alueen täydennysrakentaminen ja muu kehittäminen täydentää alueella olevia kulttuuri- ym.
palveluita sekä mahdollistaa alueelle uutta toimintaa esimerkiksi majoituspalveluiden muodossa.
Asemakaavassa on myös osoitettu varaus mahdollisesti pitemmällä aikavälillä toteutuvaa kult-
tuurisalia varten.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on ollut alueella sijaitsevien arvokkaiden rakennusten
säilyttäminen sekä mittakaavaltaan ympäristöön soveltuva täydennysrakentaminen.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu ympäristön yleissuunnitelma, joka on selostuk-
sen liitteenä. Suunnitelmassa on osoitettu säilytettäväksi yksittäisiä puita, kasveja sekä laajempia
puusto-/ kasvillisuusalueita.

Nykyistä maanpintaa lasketaan kahdessa kohtaa (molempiin on tehty täyttö vanhojen tehdasra-
kennusten valmistumisen jälkeen). Uusi majoitusrakennus ja Kulttuurisali sijoittuvat maatyttöjen
päälle.

Viherkerroin on tarkasteltu osana ympäristösuunnittelua. Tavoitetaso on 0,6. Laskelmassa on
elementeistä jätetty kirjaamatta kaikki istutettava kasvillisuus ja hulevesielementit. Lisäksi suun-
nittelualueeseen sisältyvä ulkoilupolku (kivituhkaa) rantakasvillisuukseensa on jätetty pois lasken-
nasta. Todellinen vihertehokkuus on siis korkeampi kuin mainittu 0,7.

Pintamateriaalien osalta tavoitteena on asvalttipinnan ja kiveyksen yhdistäminen siten, että ole-
vaa asvalttia ja muita pintoja säästetään sekä vältetään turhaa pintojen purkamista. Kiveystä käy-
tetään sisääntuloissa ja muissa tärkeissä paikoissa. Ratkaisu mahdollistaa purkumateriaalien
käyttämisen kiertotaloushengessä ja kokonaisuuden työstämisen pala kerrallaan. Alueella on jo
nyt muutama sisääntulo kivetty. Reuna- ja noppakiviä käytetään alueiden ja erilaisten pintojen
rajaamiseen. Tällöin kokonaisuus on hallittu, vaikka alueella olisi useita erilaisia toteutuksia.

Taiteen hyödyntäminen osana piharatkaisua on tavoitteena. Keskialueelle muodostuu raittimainen pihaosuus, jonka päätteenä on tunnelmallinen aukio. Alue on yleisilmeeltään boheemi. Ilmettä tuetaan valaistuksella sekä taiteen tuomisella osaksi pihan pintoja. Taide voisi olla esimerkiksi alueen henkeen sopivia asfalttimaalauksia tai kiveyksien avulla luotuja kuvioita.

Tavoitteena on pääosin esteetön piha-alue siten, että joka paikkaan johtaa esteetön kulkuyhteys. Alue "harvenee" kohti reunoja, eli keskeinen osa on huolellisimmin viimeistelty ja reunoja kohti mentäessä tekeminen muuttuu vapaammaksi.

Huleveden rooli osana suunnitteluratkaisua: hulevedet ohjataan pääosin pintavaluntana. Hulevesien tuomista näkyväksi osaksi suunnitteluratkaisua suositellaan.

Kasvit ja kasvillisuusrakenteet: Teemana ajan hengen mukaisesti villiinnyttäminen, hallittu hoitamattomuus ja monilajinen sekä kerroksellinen kasvillisuus. Vaalitaan olevaa kasvillisuutta ja maaperää. Luonto saa näkyä osana kokonaisuutta, eikä ympäristöstä pyritä muodostamaan liian siistiä, vaan hyväksytään alueen rouhea ja boheemi luonne. Alueelta kaadettavia puita hyödynnetään lahopuuna viheralueilla. Käytetään kasvillisuutta rajaamassa alueita ja näkymiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys *pik3*, joka sisältää määräyksiä mm. kaupunkikuvasta, rakentamisesta, rakennussuojelusta, piha-alueista sekä hulevesistä. Se varmistaa osaltaan ympäristön laatua sekä arvojen säilymistä. Kolmiomääräystä täydennetään tarvittaessa asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.



Kuva 19 Havainnekuva maankäytön viitesuunnitelmasta. Näkymä rantapolulta majoitusrakennukselle, etualalla majoitukselle osoitettu täydennysvaraus. Kuva: Lukkaroinen arkkitehdit Oy, 2024.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Hulevesien käsittely

Korttelin alueella syntyvät hulevedet eivät kuormita tällä hetkellä tai tulevaisuudessa olemassa olevaa hulevesiverkostoa. Tontilta kerääntyviä puhtaita vesiä esim. kattovesiä ohjataan kasvillisuudelle ja imeytetään maaperään, mikäli kohdalla ei ole maanalaisia rakenteita. Uusien kiveyksien saumat ja sen alapuoliset kerrokset ehdotetaan osoitettavan vettä läpäiseviksi.

Asemakaavamääräyksissä on osoitettu hulevesien käsittelyä koskeva merkintä ns. kolmiomääräyksessä hulevesiselvityksen perusteella. Selvitys sekä hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.8.

5.3.2. Sähköverkko

Asemakaavan muutoksessa ei ole ollut tarvetta varautua sijoittamaan alueelle muuntamoita. Uusi korvaava muuntamo, joka korvasi vuonna 2024 puretussa rakennuksessa sijainneen muuntamon, on jo sijoitettu tontin ulkopuolelle ja otettu käyttöön.

5.3.3. Kaukolämpöverkko

Alueen kaikki nykyiset rakennukset on liitetty kaukolämpöverkkoon.

5.3.4. Vesihuoltoverkko

Alueen vesihuolto on toteutettu Raatin kautta Pikisaaren rakennetuilla vesihuoltolinjoilla. Alue liittyy vesihuoltoverkkoon kahdessa kohdassa Pajakadun puolella sekä Pikisaarentien kääntöpäin jatkueena olevalla katuosuudella. Alueen viemärinto on toteutettu paineviemäri ratkaisuna, jossa jätevesien johtaminen tapahtuu kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä kulttuuriarvojen säilymiseen

Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamista puretun entisen päärakennuksen paikalla kolmekerroksiselle majoitustilalle, yksi-kaksikerroksiselle kulttuurisalille sekä kahdelle pienimuotoiselle rakennukselle, joista toinen toimii majoitusrakennuksen talousrakennuksena tai vastaavana ja toinen saunarakennuksena. Rakennusten käyttötarkoitukset voivat asemakaava-merkinnän puitteissa olla muitakin.

Asemakaavan muutoksen mahdollistama täydennysrakentaminen täydentää ja eheyttää alueen kaupunkikuvaa sekä luo siihen hyvin soveltuvan oman kerrostumansa.

Majoitusrakennus sijoittuu alueelle, josta on purettu vuonna 1980 rakennettu päärakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa tälle alueelle oli esitetty laajempi rakennusala kaksi-kolmekerroksiselle rakentamiselle. Asemakaavan muutoksen myötä rakennusala on huomattavasti pienempi. Asemakaava mahdollistaa majoitustilojen yhdistämisen sisäyhteytenä yksikerroksisella yhdyskäytävällä suojelurakennukseen Suolamakasiiniin, joka liittyy majoitustoimintaan.

Asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Asemakaavan muutosalue sisältyy maakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen *Oulujoen suun kulttuurimaisema*.

Alueella sijaitsevat rakennukset on osoitettu asemakaavan muutoksessa suojeltavaksi merkinällä 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.

Asemakaavassa suojellut rakennukset, ks. selostuksen kuva 2:

- Pikisaarentie 13 D, piharakennus (1885)
- Pikisaarentie 13 E, suolamakasiini (arvio 1903)
- Pikisaarentie 15 B, Villatehdas, entinen kutomorakennus (1952)
- Pikisaarentie 15 C, Mallassauna (1840)
- Pikisaarentie 17 F, Villatehtaan kehräämö ja laajennusosa (1898)
- Pikisaarentie 17 G, piharakennus, vanha lämpökeskus (1950)

Lisäksi alueella Mallassaunan läheisyydessä sijaitsee pieni maakellari, pinta-alaltaan noin 15 neliometriä. Rakennus on tarkoitus säilyttää alueella, mutta sitä ei ole osoitettu asemakaavassa suojeltavaksi.

Asemakaavan muutosalue on osoitettu kaavamerkinällä Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Rakennusten suojeleminen sekä täydennysrakentamisen suunnitteleminen mittakaavaltaan alueelle soveltuvaksi tukee alueen valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriarvojen säilymistä. Täydennysrakentaminen parantaa alueen toiminnallisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Asemakaavan muutos tukee alueen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittäviä arvoja, kun alueen arvokkaat rakennukset osoitetaan asemakaavassa suojelluiksi. Kortteliin suunniteltu täydennysrakentaminen on sovitettu alueen mittakaavaan, eikä vaaranna alueen valtakunnallisia tai maakunnallisia arvoja.

Asemakaavan muutoksen myötä suunnittelualueen rakennusoikeus vähenee noin 16 % voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta, joka on 12 030 kerrosalaneliometriä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys *pik3*, joka sisältää määräyksiä mm. kaupunkikuvasta, rakentamisesta, rakennussuojelusta ja piha-alueista. Se varmistaa osaltaan ympäristön laatua sekä arvojen säilymistä.



Kuva 20 Havainnekuva maankäytön viitesuunnitelmasta. Saapumisnäkyä torille kohti kulttuurisalia. Kuva: Lukkaroinen Arkkitehdit Oy, 2024.

5.4.2. Vaikutukset arkeologisiin arvoihin

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulun vanhimman kaupunkialueen (Oulun vanha asema-kaava-alue, muinaisjäännöstunnus 1000006102) välittömässä läheisyydessä Oulujoen suistossa olevalla Pikisaarella, missä on ollut varhaista teollista toimintaa jo 1600-luvulta lähtien. Pikisaaren koillisrannalla sijaitseva ja kaavassa muinaisjäännöskohteena merkitty pikipolttimo (Pikisaari, 1000012453) sijaitsee suunnittelualan itäpuolella.

Pohjois-Pohjanmaan museo totesi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jättämässään lausunnossa: Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut 26.4.2023 asiasta ennakkolausunnon koskien suunnittelualan arkeologista tutkimustarvetta. Hankealueella tulee toteuttaa arkeologinen esitutkimus museon antaman ennakkolausunnon mukaisesti. Arkeologiset esitutkimukset tulee lisätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan laadittaviin selvityksiin. Hankkeen mahdolliset vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön ovat arvioitavissa vasta esitutkimusten jälkeen tutkimusraportin valmistuttua.

Arkeologiset tutkimukset laaditaan kesällä 2024, ja niiden tulokset täydennetään asemakaavan muutosaineistoon kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavamuutosalueella on arvioitu olevan kaksi aluetta, joissa on potentiaalisesti säilynyt arkeologisia kerrostumia ja rakenteita. Asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu nämä alueet (Pajakadun varressa sijaitseva viheralue sekä villatehtaan kehräämön ja piharakennuksen välinen alue) kaavamerkinnällä ark. Arkeologisen tutkimuksen kannalta erityisen mielenkiintoinen alue, jolla tulee varautua arkeologisiin tutkimuksiin maaperään kajoavia töitä tehtäessä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museovirastoa.

5.4.3. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksen toteuttamisella on vaikutuksia luonnonympäristöön lähinnä kortteli-alueen koillisreunalle osoitetun pysäköintialueen nykytilannetta laajemman toteuttamisen sekä asemakaavassa osoitetun mahdollisen pitemmän aikavälin kulttuurisalin toteuttamisen myötä.

Näiden yhteydessä joudutaan poistamaan jonkin verran alueella sijaitsevia puita. Muu asemakaavassa osoitettu täydennysrakentaminen sijoittuu alueille, joilla ei ole puustoa, sekä pääosin alueelle, jolla on aiemmin sijainnut päärakennus, joka on purettu.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu osa voimassa olevassa kaavassa pysäköintialueeksi (kaavamerkintä LPA) osoitetusta alueesta korttelin pohjoisimmassa osassa istutettavaksi alueeksi ja siten parannettu luontoalueiden säilymistä edellytyksiä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Lisäksi pysäköintialueen toteuttaminen on suunniteltu vaiheittain siten, että pysäköintitarpeen ollessa pienempi ennen asemakaavan muutoksen mahdollistaman pitemmän aikavälin varauksen, kulttuurisalin, toteuttamista vain osa alueesta voidaan ottaa pysäköintikäyttöön, ja muu alue säilyy luonnontilaisena. Tämä on määritelty asemakaavamääräyksissä seuraavalla tavalla: "Ennen asemakaavassa LPA-4 -korttelialueen viereen osoitetulle rakennusalalle (rakennusoikeus 1500 kerrosalaneliömetriä) rakentamista voidaan LPA-4 -alueelle toteuttaa enintään muun toiminnan aiheuttaman veloitteen verran autopaikkoja. Tässä tapauksessa LPA-4 -alueen luoteen puoleisessa päässä tulee säilyttää olevaa istutusaluetta."

Korttelin pysäköintialueet on toteutettu voimassa olevan asemakaavan velvoittamaa autopaikkamäärää pienempinä. Asemakaavan autopaikkavelvoite ei juurikaan muutu voimassa olevasta asemakaavasta, ja asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty pysäköintipaikkamäärä vastaa voimassa olevaa veloitetta. Ratkaisu tarkentuu rakennuslupavaiheessa, ja rakennusten käyttötarkoituksilla voi olla vaikutusta lopulliseen pysäköintipaikkojen määrään, koska veloitteet on esitetty Oulun kaupungin käytössä olevan pysäköintinormin mukaan käyttötarkoituksittain.

Asemakaavan muutoksen ja alueen kehittämisen myötä korttelialueen keskiosa on tavoitteena osoittaa kävelylle, pyöräilylle ja tapahtumille osoitetuksi keskusraitiksi, jolloin siltä alueelta poistuu henkilöautojen pysäköintimahdollisuus. Ainoastaan esteettömiä autopaikkoja on osoitettu tälle alueelle. Ratkaisu parantaa alueen viihtyisyyttä, esteettömyyttä ja liikenneturvallisuutta. Keskusraitilta poistuvat autopaikat on tarpeen toteuttaa LPA-4 -alueelle.

Luonto- ja maisemaselvityksen suositusten pohjalta kulttuurivaikutteisella piha-alueella suositellaan säilyttämään kookkaat yksittäispuut sekä alueen historiasta kertova rohtovillanukula. Vieraslajit tulee hävittää. Lahopuustoista tiheikköä suositellaan säilytettävän monimuotoisuuskohteena ja kontrastina Korkiasaaren avoimille koivikoille.

Selvitysalueelta ei tunneta uhanalaisia kääpiä. Alueen lehdosta on kääpätalennuksia, mutta vaarantunut (VU) pikkukennokääpä on havaittu vain selvitysalueen ulkopuolelta tenniskenttien pohjoispuolelta (Laji.fi). Selvitysalueen rantametsät soveltuvat pikkukennokäävän elinympäristöksi.

Vesirajasta on 2023 tavattu lietetatarta, joka kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV(b) erityisesti suojeltaviin lajeihin. Rantaniityllä on havaittu rauhoitettua kurjenmiekkää. Alue ei sisälly asemakaavan muutosalueeseen, vaikka oli mukana luontoselvityksen alueessa, joten esiintymän lähialueille ei aiheudu toimenpiteitä, eivätkä korttelialueen muutokset aiheuta vaaraa esiintymille.

Asemakaavan muutosalueella havaittiin linnustonselvityksessä erittäin uhanalainen tervapääsky sekä esitettiin suositus, että mahdolliset korkeiden rakennusosien purkutyöt tulee tehdä tervapääskyjen pesimäkauden 15.5.-20.8. ulkopuolella. Asemakaavan muutos ei mahdollista rakennusten purkamista, koska rakennukset on osoitettu suojeltaviksi. Täten asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia tervapääskyjen pesintään.

Pikisaareissa on pohjanlepakoille sopivaa vanhaa rakennuskantaa, vaikkakaan lepakkoselvityksessä ei havaittu lepakkoja selvitysalueelta. Koska asemakaavan muutoksessa on osoitettu alueen rakennukset suojeltaviksi, asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia lepakoiden olosuhteisiin alueella.

5.4.4. Vaikutukset liikenteeseen

Kohde on erinomaisesti saavutettavissa jalan ja pyörällä. Hanke lisää jalan ja pyörällä saavutettavien palveluiden määrää lähellä keskustaa.

Kaavamuutos ei merkittävästi vaikuta korttelin autopaikkatarpeeseen. Nykyisen kaavan mukaan autopaikkatarve on 81 ap. Alueenkäyttösuunnitelmassa on 81 autopaikan lisäksi esitetty 3 liikuntaesteisten autopaikkaa ja 1 autopaikka huollolle. Tarvittaessa tapahtumien aikana voidaan hyödyntää vuorottaispysäköintiä.

Hotelli- ja kulttuurirakentamisen matkatuotokset voivat vaihdella merkittävästi. Tämä aiheuttaa sen, että verrattaessa hotelli- ja kulttuurirakentamisen tuottamaa liikenteen määrää nykyisen kaavan mahdollistamaan oppilaitosrakentamiseen voi liikennetuotoksen ero olla olematon tai kymmeniä prosentteja.

Pikisaarentien pohjoisosan keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on nykyisin 300 autoa vuorokaudessa. Nykyisen asemakaavan mukainen opetustilarakentaminen nostaisi liikennemäärän 460 autoon vuorokaudessa ja kaavamuutoksen mukainen hotelli- ja kulttuuritilarakentaminen 434-822 autoon vuorokaudessa. Pursitien KVL on nykyisin 900 autoa vuorokaudessa. Nykyisen asemakaavan mukainen opetustilarakentaminen ja asuntorakentamisen maltillinen kasvu (Pikisaarentie 5-7 asemakaavan muutos) nostaisi liikennemäärän 1100 autoon vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mukaisen hotelli- ja kulttuuritilarakentamisen toteuduttua Pursitien liikennemäärä olisi 1066-1454 autoa vuorokaudessa.

5.4.5. Vaikutukset talouteen

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia täydennysrakentamisesta sekä suojeltujen rakennusten korjaamisesta. Rakentamisella on työllistävä vaikutus. Asemakaavan muutos mahdollistaa lisätyöpaikkojen sijoittumisen suunnittelualueelle. Suunnitellut toimenpiteet mahdollistavat alueen kehittämistä, millä on merkittävä vaikutus Pikisaaren alueen, Oulun kaupungin sekä laajemmin koko seudun vetovoimaan.

5.4.6. Vaikutukset terveyteen, turvallisuuteen ja sosiaalisiin oloihin

Asemakaavan muutosalueelle ei kohdistu ympäristön häiriötekijöitä eikä ole nähty kohdistuvan turvallisuusriskejä.

Alueella voi jatkossakin järjestää luonteeltaan pienimuotoisia tapahtumia, joista ei synny meluhaittaa. Mahdollisista häiritsevää melua aiheuttavista tilapäisistä toiminnoista tulee tehdä meluilmoitus. Tapahtumien osalta syntyviä meluhaittoja tulee vähentää sijoittamalla lavarakenteet asutuksesta pois päin länsi-luode suuntaan.

Alueelle ei ole sijoitettu asumista. Asemakaavan muutos mahdollistaa majoitustoiminnan sekä pitemmällä aikavälillä esimerkiksi kulttuurisalikäyttöön osoitettavan rakennuksen toteuttamisen. Alueella toimii vireää kulttuuritoimintaa, joka on luonut alueelle sosiaalisen yhteisön ja jonka

säilyminen on tärkeä lähtökohta. Majoitustoiminta tuo oman uudenlaisen lisänsä alueen toimintoihin.

5.4.7. Vaikutukset palveluihin

Alueen täydennysrakentaminen ja muu kehittäminen täydentää alueella olevia kulttuuri- ym. palveluita sekä mahdollistaa alueelle muodostuvan uuden rakennusoikeuden myötä uutta toimintaa esimerkiksi majoituspalveluiden sekä pitemmän aikavälin varauksena myös kulttuuritilojen kehittämisen muodossa.

5.4.8. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Ilmastonmuutoksen hillitseminen

Kaavoituksella voidaan vaikuttaa kasvihuonekaasupäästöihin, jotka syntyvät mm. rakennusten lämmitysenergian kulutuksesta sekä ajoneuvoliikenteestä. Asemakaavoitusvaiheessa ilmastovaikutuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat esimerkiksi maaperän rakennettavuus, rakennustyyppi, asuminväljyys, rakennusten sijainti ja saavutettavuus suhteessa palveluihin ja työpaikkoihin sekä joustavuus energiantuotantotavan valinnassa. Asemakaavoituksessa luodaan edellytyksiä vähäpäästöisen suunnitteluratkaisun toteuttamiselle. Alue tukeutuu hyvän ilmastopolitiikan mukaisesti olemassa olevaan kunnallistekniikan, liikenteen sekä palvelujen verkostoon. Alue on pääpiirteissään valmiiksi rakentunut. Alueen sijainti tukee kävelyä ja pyöräilyä liikkumismuotoina. Alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat sujuvat sekä kattavat. Asemakaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä on otettu ilmastovaikutuksia huomioon mm. varaamalla tilaa hulevesien käsittelylle sekä osoittamalla alueen suunnittelussa ja toteutuksessa käytettävä viherkerroin.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Ilmaston muutosennusteiden mukaan Oulun seudulla sateisuus ja kovemmat sateet lisääntyvät. Tämä on otettu huomioon alueen hulevesien hallinnan suunnittelussa. Suunnitelmassa esitetään hallintarakenteita, joiden avulla virtaamapiikkejä saadaan tasattua ja hulevesiä viivytettyä alueella.

5.4.9. Vaikutukset kestävien liikennemuotojen edistämiseen

Kohde on erinomaisesti saavutettavissa jalan ja pyörällä. Hanke lisää jalan ja pyörällä saavutettavien palveluiden määrää lähellä keskustaa. Asemakaavamääräyksissä on edellytetty laadukasta pyöräpysäköintiä.

Lähimmät bussipysäkit ovat noin kilometrin etäisyydellä Torikadulla, Merikosken silloilla ja Rantakadulla. Kaikki Oulun joukkoliikenteen bussit käyttävät näitä pysäkkejä. Matkaa Oulun rautatieasemalle ja linja-autoasemalle on noin 2 km. Koska etäisyys pysäkeille on yli 400 metriä, on kohteen saavutettavuus joukkoliikenteellä tyydyttävä.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Meluselvityksen mukaan suunnitellun maankäytön tilanteessa liikennemelutaso alueella ei merkittävästi muutu. Melutasot kaava-alueella ja sen ympäristössä ovat nykyisellä maankäytöllä ja ennusteliikenteellä alle ohjearvojen. Meluselvityksen mukaan kaavaan ei ole ollut tarpeen esittää suosituksia tai määräyksiä ulko-oleskelualueiden suojaamiseksi.

Pilaantuneiden maiden selvityksessä ei havaittu kynnysarvojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Maaperäselvityksessä ei saatu viitteitä happamista sulfaattimaista. Alueelle osoitettu uusi majoitusrakennus sijoittuu puretun rakennuksen tilalle, eikä ns. neitseelliselle maalle. Alueen pohjoisosaan sijoittuva, esimerkiksi kulttuurisalikäyttöön osoitettu rakennus sijoittuu vanhan uoman täyttömaalle. Alueen pohjaveden pintaa, ei tulla laskemaan. Näin ollen maaperien happamoitumisriskiä ei synny alueella.

Alueen pohjoisosasta tullaan tekemään lisämittaukset koskien pilaantuneita maita syksyllä 2024, jonka tulokset huomioidaan asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

Alueella voi jatkossakin järjestää luonteeltaan pienimuotoisia tapahtumia, joista ei synny meluhaittaa. Mahdollisista häiritsevää melua aiheuttavista tilapäisistä toiminnoista tulee tehdä meluilmoitus. Tapahtumien osalta syntyviä meluhaittoja tulee vähentää sijoittamalla lavarakenteet asutuksesta pois päin länsi-luode suuntaan.

5.6. Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys *pik3*, joka sisältää määräyksiä kaupunkikuvasta, rakentamisesta, rakennussuojelusta, pysäköinnistä, jätehuollosta, teknisistä tiloista ja energiantuotannosta, piha-alueista ja huleveistä.

Muilta osin suunnitelmissa on käytetty Oulun kaupungissa käytössä olevia asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

5.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole esitetty uusia nimiä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen yhteydessä Lukkaroinen Arkkitehdit Oy on laatinut maankäytön viite-suunnitelmat sekä ympäristösuunnitelmat. Liikenne- ja hulevesisuunnitelmat on laatinut Finnmap Infra.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueelle suunniteltu majoitusrakennus on tarkoitus toteuttaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman. Majoitusrakennus toteutettaneen vaiheittain. Alueelle suunnitellun kulttuurisalin toteuttamisesta ei ole laadittu suunnitelmia, vaan se on pitemmän aikavälin tulevaisuuden varaus.

6.3. Toteutuksen seuranta

Alue rakennetaan vaiheittain asemakaavan tultua voimaan. Rakentamisen aloituskokoukset järjestetään hankekohtaisesti.

Oulussa 5. päivänä syyskuuta 2024

Kari Nykänen

Kaavoitusjohtaja

Jere Klami

kaavoitusarkkitehti

Anna Kupila

kaavoitusarkkitehti



Asemakaavan seurantalomake

Seurantalomake lisätään kaavaehdotusvaiheessa.

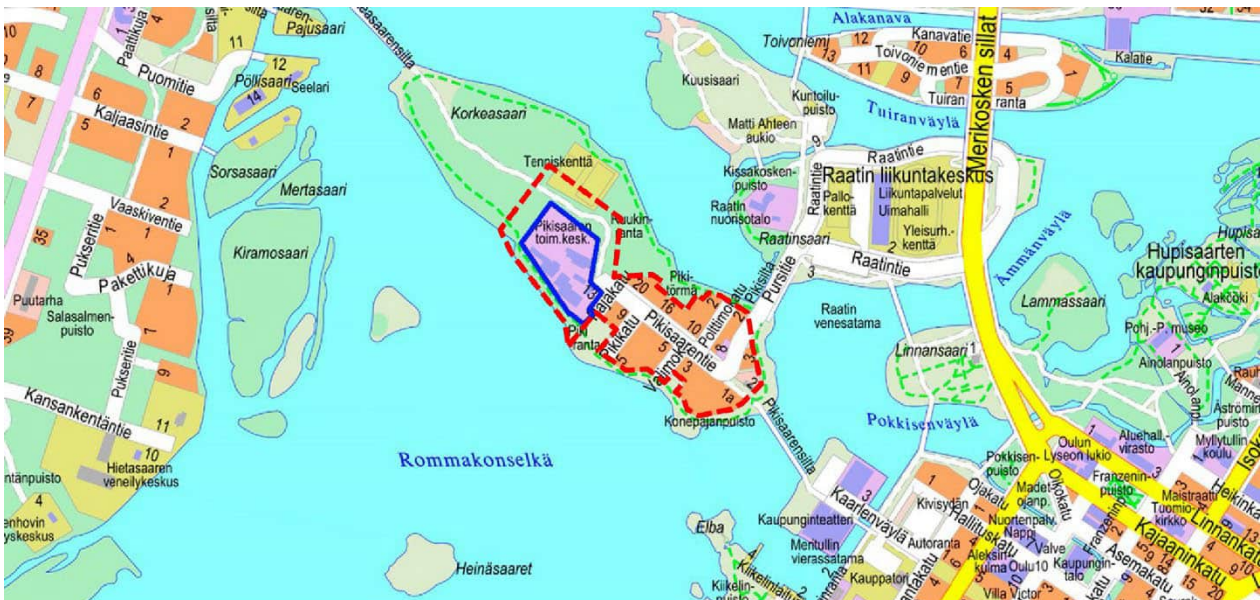
Kaavatunnus
Diaarinumero

564-2553
15214/2022
päiväty 25.5.2023
päivitetty 5.9.2024

Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pikisaaren kaupunginosan korttelissa 8, osoitteissa Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21, on tullut vireille asemakaavan muutos. Tavoitteena on muodostaa Villatehtaan alueesta ainutlaatuinen kiinnostava käyntikohde ja uusi keskus paikallisille luovan alan yrittäjille. Asemakaavaa muutetaan mahdollistamaan alueen tulevaa toimintaa. Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana.



Kuva 1 Kartalle on rajattu sinisellä alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista, sekä punaisella alue, jolla kaavamuutoksella arvioidaan olevan vaikutuksia.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 3.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2553**.

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



Kaavatunnus
Diaarinumero

564-2553
15214/2022
päivätty 25.5.2023
päivitetty 5.9.2024

Suunnittelualue ja asemakaan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutosalueena on Pikisaaren kaupunginosan kortteli 8 osoitteissa Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21. Korttelin pinta-ala on 1,97 hehtaaria. Alueella sijaitsee päärakennuksen ohella kaksi piharakennusta, vanha suolamakasiini, Mallassauna, Villatehdas (entinen kutomorakennus) sekä villatehtaan kehräämö laajennusosineen. Vuonna 1980 rakennettu päärakennus on saanut poikkeamisluvalla purkuluvan 11.5.2021. Alueelle sijoittuu myös voimassa olevassa kaavassa osoitettu pysäköintialue, joka on rakentunut osittain. Kortteli 8 rajautuu puistoon sekä lähivirkistys- ja katualueisiin.

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on muuttaa korttelin 8 käyttötarkoitukset vastaamaan suunniteltua käyttöä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan vuonna 1980 valmistuneen päärakennuksen tilalle rakennettavaksi uudisrakennus, johon on tarkoitus sijoittaa majoituspalvelun tiloja. Muut alueella olemassa olevat rakennukset tulevat säilymään. Lisäksi alueelle tarkastellaan sen toimintaa palvelevaa täydennysrakentamista.

Pikisaari on osa Oulujoen suistoalueen historiallista kokonaisuutta sekä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Pikisaaren laivanrakennushistoria ulottuu 1600-luvulle. 1700-luvun puolenvälistä asti saarella toimi pikiruukki. Lisäksi saarella oli Pohjois-Suomen ensimmäinen konepaja, viinanpolttimo 1840–1890-luvuilla sekä villatehdas. Maannousun myötä Pikisaari on kasvanut yhteen viereisen Korkiasaaren kanssa, jossa harjoitettiin myös 1800-luvulla ja 1900-luvun alussa laivanrakennusta sekä sahatoimintaa.

Pikisaarella on pienellä alueella monipuolinen teollisen historian, luotsien sekä teollisuustyöntekijöiden kaupunkimaisen asumisen keskittymä. Kortteli 8 sijoittuu saaren pääkadun (Pikisaarentie) varteen. Pääkadun varsi muodostuu tiiviisti rakennetuista asuintonteista. Suurin osa saaren nykyisistä rakennuksista on 1800- ja 1900-luvun taitteesta.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella ja sen lähiympäristössä. Arvioitavana on mm. kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen, luontoon ja maisemaan, asumiseen, liikenteen turvallisuuteen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen kohdistuvat vaikutukset. Suunnittelualueelle laaditaan maisemaselvitys, luontoselvitys, hulevesiselvitys sekä tarvittaessa muita selvityksiä. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelun lähtökohdat

Kortteli 8 tontit nro 5 ja 6 omistaa Potential Toimitilat Oy, joka on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Korttelin 8 tontin nro 4 omistaa Oulun kaupunki. Kaupunki omistaa myös korttelia ympäröivät katu- ja virkistysalueet.

Hankkeesta laaditaan toteuttamissopimus.

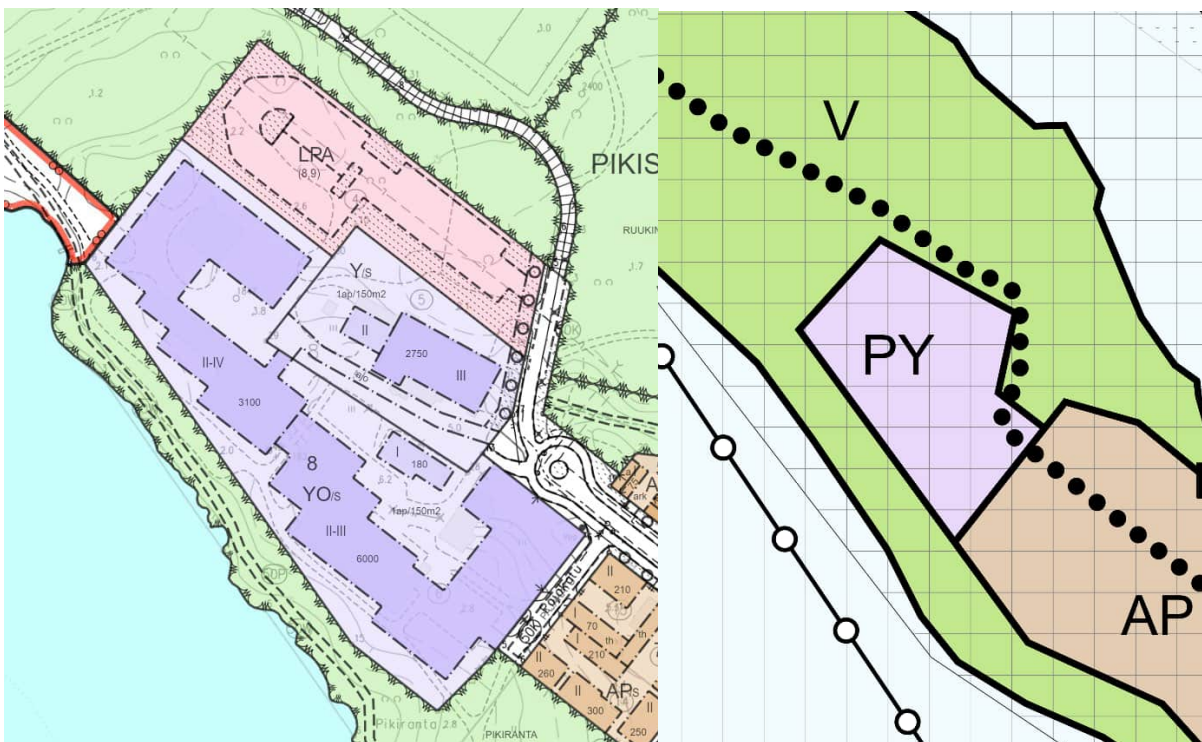
Kaavatunnus
Diaarinumero

564-2553
15214/2022
päivätty 25.5.2023
päivitetty 5.9.2024

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 8 on osoitettu merkinnöillä yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (Y/s), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (YO/s) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA). Rakennusoikeus on yhteensä 12 030 kem². Autopaikkavelvoite on voimassa olevassa asemakaavassa 1 AP/150 m², joka tarkoittaa yhteensä 80 autopaikkaa. Kerrosluvut alueella vaihtelevat välillä I-IV.

Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä PY, Julkisten palvelujen alue. Alue varataan luonteeltaan julkisille palveluille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja vähäisessä määrin myös asumista. Alue kuuluu lisäksi osaksi Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta.



Kuvat 2 ja 3. Otteet voimassa olevista asemakaavasta ja yleiskaavasta.

Kaavatunnus
Diaarinumero

564-2553
15214/2022
päivätty 25.5.2023
päivitetty 5.9.2024

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/15214/2022.**

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite 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
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Oulun Vesi
- Oulun Energia
- Telia Towers Finland Oy
- Digita Oy
- Suomen luonnonsuojeluliitto, Pohjois-Pohjanmaan piiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Vanha Pikisaari Ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE ja OKEVA, Oulun Keskustan Alueen Vaikuttajat
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto



Kaavatunnus
Diaarinumero

564-2553
15214/2022
päivätty 25.5.2023
päivitetty xx.xx.2024

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Kaavan muuttaminen on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta kesäkuussa 2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatiminen on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kahden viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja esittää siitä mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset.

Valmisteluvaihe

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2024. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niistä mielipiteensä. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa.

Ehdotusvaihe

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

Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Kaavanmuutosalueen maanomistajille ja –haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Toimita muistutus kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy 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.



Kaavatunnus
Diaarinumero

564-2553
15214/2022
päiväty 25.5.2023
päivitetty xx.xx.2024

Lisätietoja suunnittelijoilta:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami, puh. 044 703 2412

Kaavoitusarkkitehti Anna Kupila, puh. 040 619 4479

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristöotalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Sähköpostit ovat muodossa etunimi.sukunimi(at)ouka.fi



Kuva 4 Viistokuva suunnittelualueelta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 20.6.2023-31.8.2023. Asiasta esitettiin kolme lausuntoa.

Telia Finland Oyj, Teemu Mustonen, kirjoittaa 13.6.2023:

Hei,

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista Pikisaaren kaupunginosan korttelin 8 tontteja 5 ja 6 (Pikisaarentie 13-17) koskeva asemakaavaan muutokseen. Alueella on Telia Finland Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvisijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa: production-desk@teliacompany.com

Telian kaapelikartat ja kaapeliennäytöt maastoon voi tilata osoitteesta www.verkkoselvitys.fi

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen hakijaa on tiedotettu lausunnossa mainituista tietoliikennekaapeleista.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Pohjois-Pohjanmaan museo, Juhani Turpeinen ja Matleena Riutankoski, kirjoittavat 25.8.2023:

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (564-2553), joka koskee Pikisaaren kaupunginosan korttelin 8 osoitteita Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21. Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä.

Aloitteen asemakaavan muuttamisesta on tehnyt Potential Toimitilat Oy. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa korttelin 8 käyttötarkoitukset vastaamaan suunniteltua käyttöä Pikisaaren Luovana Kylänä. Suunnittelualueella sijaitsee päärakennuksen ohella kaksi piharakennusta, vanha suolamakasiini, Mallassauna, Villatehdas (entinen kutomorakennus) sekä villatehtaan kehräämö laajennusosineen. Alueelle sijoittuu myös voimassa olevassa kaavassa osoitettu pysäköintialue, joka on rakentunut osittain.

Kortteli 8 rajautuu puistoon sekä lähivirkistys- ja katualueisiin. Kaavamuutoksella mahdollistetaan vuonna 1980 valmistuneen päärakennuksen tilalle rakennettavaksi uudisrakennus, johon on tarkoitus sijoittaa majoituspalvelun tiloja. Muut alueella olemassa olevat rakennukset tulevat säilymään. Lisäksi alueelle tarkastellaan Pikisaaren Luovan Kylän toimintaa palvelevaa täydennysrakentamista.

Asemakaavan muutosalue (1,97 ha) sijaitsee Oulun vanhimman kaupunkialueen (Oulun vanha asemakaava-alue, muinaisjäännöstunnus 1000006102) välittömässä läheisyydessä Oulujoen suistossa olevalla Pikisaarella, missä on ollut varhaista teollista toimintaa jo 1600-luvulta lähtien. Pikisaaren koillisrannalla sijaitseva ja kaavassa muinaisjäännöskohteena merkitty pikipolttimo (Pikisaari, 1000012453) sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella.

Pohjois-Pohjanmaan museo on antanut 26.4.2023 asiasta ennakkolausunnon koskien suunnittelualueen arkeologista tutkimustarvetta. Hankealueella tulee toteuttaa arkeologinen esitutkimus museon antaman ennakkolausunnon mukaisesti. Arkeologiset esitutkimukset tulee lisätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan laadittaviin selvityksiin. Hankkeen mahdolliset vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön ovat arvioitavissa vasta esitutkimusten jälkeen tutkimusraportin valmistuttua.

Museolla ei ole muuta huomautettavaa hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu asemakaavan muutosalueella sijaitsevat alueet ennakkolausunnossa esitetyn mukaisesti kaavamerkinnällä ark, Arkeologisen tutkimuksen kannalta erityisen mielenkiintoinen alue, jolla tulee varautua arkeologisiin tutkimuksiin maaperään kajoavia töitä tehtäessä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museovirastoa.

Arkeologiset tutkimukset laaditaan piha-alueelle kesän 2024 aikana, ja niiden tulokset ovat käytettävissä asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

Lausunnon perusteella on osoitettu arkeologiaa koskevat asemakaavamääräykset sekä käynnistetty arkeologiset tutkimukset. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry, Elina Heikkala ja Juha Hilska, kirjoittavat 30.8.2023:

Asemakaavan muutosalueena on Pikisaaren kaupunginosan kortteli 8 osoitteissa Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21. Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on muuttaa kortteliin 8 käyttötarkoitukset vastaamaan suunniteltua käyttöä Pikisaaren Luovana Kylänä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan vuonna 1980 valmistuneen päärakennuksen tilalle rakennettavaksi uudisrakennus, johon on tarkoitus sijoittaa majoituspalvelun tiloja. Muut alueella olemassa olevat rakennukset tulevat säilymään. Lisäksi alueelle tarkastellaan Pikisaaren Luovan Kylän toimintaa palvelevaa täydennysrakentamista.

Pikisaari on luontoarvoiltaan uniikki alue keskeisessä Oulussa. Mm. Oulun suiston keskeiset luontoarvot -raportin mukaan Pikisaari-Korkeasaari alueella tavataan yli 190 eri putkilokasvilajia ja yli 71 lintulajia. Kaava-alueella sijaitsee mm. Oulun lähes ainoa villanukulan esiintymä. Pikisaari on myös Oulun keskustan läheisyydessä sijaitseva tärkeä lähiluontokohde. Se toimii Oulun keskustan alueen reilun 22 000 ihmisen vehreänä henkireikänä. Vanhassa kulttuuriympäristössä luontoarvoja on myös rakennuksissa itsessään sekä rakennusten pihapiireissä, mikä tulee huomioida suunnitelmissa.

Pikisaaren luonnon jatkuvuuden vuoksi laadittavan luontoselvityksen tulisikin kattaa koko kaava-alueen ja olla tarpeeksi laaja. Selvitysten tulisi huomioida, että kaava-alueella olevien luontoarvojen muutokset vaikuttavat koko Pikisaari-Korkeasaari alueen luontoon, koska jo nykyään luonnonvarainen tila on alueella ahtaalla. Kaava-alueen ja koko Pikisaari-Korkeasaari -alueen luontoarvot tulee huomioida suunnittelussa.

Alueelle sijoittuu myös voimassa olevassa kaavassa osoitettu pysäköintialue, joka on rakentunut osittain. Rakentamaton alue tulisi säilyttää luontoalueena ja tukea sen kehittymistä luonnontilaisempaan suuntaan, Pikisaari-Korkeasaari -alueen luonnontilaisen alueen määrän ylläpitämiseksi. Luonnontilaisen alueen säilyminen on ehto alueen luontoarvojen säilymiselle.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu luonto- ja maisemaselvitys, joka on aluerajaukseltaan asemakaavan muutosalueetta laajempi. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Linnustoselvityksen mukaan tonttien linnusto koostuu tyypillisistä taajamien ja puistojen lajeista. Pesiviksi tulkittuja lintuja laskettiin yhteensä 27 paria (1080 paria/ km²) ja lintulajeja 16. Linnustotiheys on huomattavan korkea.

Uhanalaisista lajeista luontoselvityksen mukaan pesimälajistoon kuuluvat erittäin uhanalainen tervapääsky ja vaarantunut pajusirkku. Silmälläpidettävistä lajeista alueella pesii västäräkki. Havaitut pesimäpaikat sijoittuivat ranta-alueelle, joka ei sisälly asemakaavan muutokseen, lukuun ottamatta erittäin uhanalaisen tervapääskyn pesää, joka havaittiin asemakaavan muutosalueella kehräämörakennuksen kohdalla.

Asemakaavan muutosalueella havaittiin linnustoselvityksessä erittäin uhanalainen tervapääsky sekä esitettiin suositus, että mahdolliset korkeiden rakennusosien purkutyöt tulee tehdä tervapääskyjen pesimäkauden 15.5.-20.8. ulkopuolella. Asemakaavan muutos ei mahdollista rakennusten purkamista, koska rakennukset on osoitettu suojeltaviksi. Täten asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia tervapääskyjen pesintään.

Pikisaareissa on pohjanlepakoille sopivaa vanhaa rakennuskantaa, vaikkakaan lepakkoselvityksessä ei havaittu lepakkoja selvitysalueelta. Koska asemakaavan muutoksessa on osoitettu alueen rakennukset suojeltaviksi, asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan vaikutuksia lepakoiden olosuhteisiin alueella.

Kulttuurivaikutteisella piha-alueella suositellaan luonto- ja maisemaselvityksen mukaan säilyttämään kookkaat yksittäispuut sekä rohtovillanukula. Vieraslajit tulee hävittää. Lahopuustoista tiheikköä suositellaan säilytettävän monimuotoisuuskohteena ja kontrastina Korkiasaaren avoimille koivikoille. Nämä ratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Asemakaavakartassa on osoitettu istutettavat alueet, joista keskeisimmät on osoitettu sijainniltaan määrävillä merkinnöillä ja osa ohjeellisilla merkinnöillä.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu osa voimassa olevassa kaavassa pysäköintialueeksi (kaavamerkintä LPA) osoitetusta alueesta korttelin pohjoisimmassa osassa istutettavaksi alueeksi ja siten parannettu luontoalueiden säilymistä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Lisäksi pysäköintialueen toteuttaminen on suunniteltu vaiheittain siten, että pysäköintitarpeen ollessa pienempi ennen asemakaavan muutoksen mahdollistaman pitemmän aikavälin varauksen, kulttuurisalin, toteuttamista vain osa alueesta voidaan ottaa pysäköintikäyttöön, ja muu alue säilyy luonnontilaisena. Tämä on määritelty asemakaavamääräyksissä seuraavalla tavalla: "Ennen asemakaavassa LPA-4 -korttelialueen viereen osoitetulle rakennusalueelle (rakennusoikeus 1500 kerrosalaneliömetriä) rakentamista voidaan LPA-4 -alueelle toteuttaa enintään muun toiminnan aiheuttaman veloitteen verran autopaikkoja. Tässä tapauksessa LPA-4 -alueen luoteen puoleisessa päässä tulee säilyttää olevaa istutusalueita."

Korttelin pysäköintialueet on toteutettu voimassa olevan asemakaavan velvoittamaa autopaikkamäärää pienempinä. Asemakaavan autopaikkavelvoite ei juurikaan muutu voimassa olevasta asemakaavasta, ja asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty pysäköintipaikkamäärä vastaa voimassa olevaa velvoitetta. Ratkaisu tarkentuu rakennuslupavaiheessa, ja rakennusten käyttötarkoituksilla voi olla vaikutusta lopulliseen pysäköintipaikkojen määrään, koska veloitteet on esitetty Oulun kaupungin käytössä olevan pysäköintinormin mukaan käyttötarkoituksittain.

Asemakaavan muutoksen ja alueen kehittämisen myötä korttelialueen keskiosa on tavoitteena osoittaa kävelylle, pyöräilylle ja tapahtumille osoitetuksi keskusraitiksi, jolloin siltä alueelta poistuu henkilöautojen pysäköintimahdollisuus. Ainoastaan esteettömiä autopaikkoja on osoitettu tälle alueelle. Ratkaisu parantaa alueen viihtyisyyttä, esteettömyyttä ja liikenneturvallisuutta. Keskusraitilta poistuvat autopaikat on tarpeen toteuttaa LPA-4 -alueelle.

Lausunnon perusteella on osoitettu osa voimassa olevan asemakaavan pysäköintialueesta istutettavaksi alueeksi sekä osoitettu kaavamääräyksissä pysäköintialueen toteuttamisen vaiheistus siten, että osa alueesta säilyy luonnontilaisena ennen koko rakennusoikeuden käyttämistä.

Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.



Kooste työpajasta 16.11.23

Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21



KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

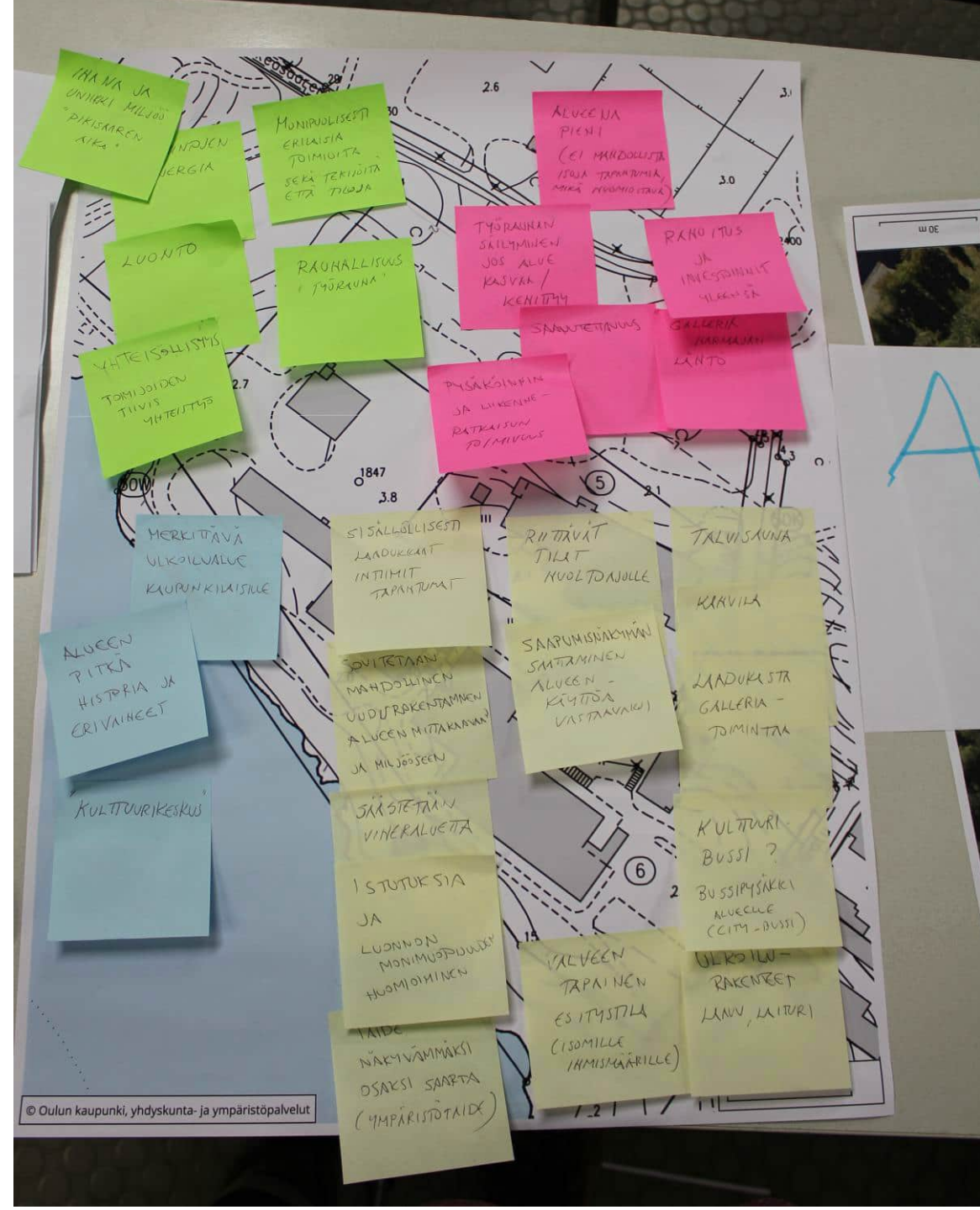
OULU

RYHMÄ A

- keidas kaupungin keskustan vieressä
- haasteet ja puutteet: alueena pieni, ei siis mahdollista tuottaa isoja toimintaa, eikä sitä halutakaan, ettei kehitetä väärän suuntaan
- ongelma: pussinperä, liikenteeseen kiinnitettävä huomiota
- rahoitus ja investointi ongelmallinen, mistä se raha tulisi?
- Galleria Harmajan lähtö on harmillinen
- Pikisaari merkittävä alue kaupunkilaiselle, täällä halutaan liikkua, se tulisi muistaa aluetta kehitettäessä, historiakin jne.
- alue on kulttuurikeskus, joka kaupungillakin onneksi jo tunnustetaan

Kehittämisajatukset:

- kulttuurisaunan lisäksi talvisauna, kahvila, laadukas galleriatoiminta, ulkoilurakenteita, laituria ym.
- kulttuuribussi tänne bussipysäkin kera
- riittävät tilat huoltoajolle, teoksia kun kuljetellaan, jätehuoltoasiat kuntoon
- saapumisenäkymä toimintaa vastaavalle tasolle, koska nyt näkyy roskapöntöt
- sisällöllisesti laadukkaita ja intiimejä tapahtumia
- mahdollinen uudisrakentaminen miljööseen ja mittakaavaan, sitä ei saa sössiä, säästetään viheralueita, lisätään istutuksia, ympäristötaidetta, huomioidaan luonnon monimuotoisuus, taide näkyvämmäksi osaksi saarta
- parkkipaikkoja ei saisi rakentaa lisää



KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

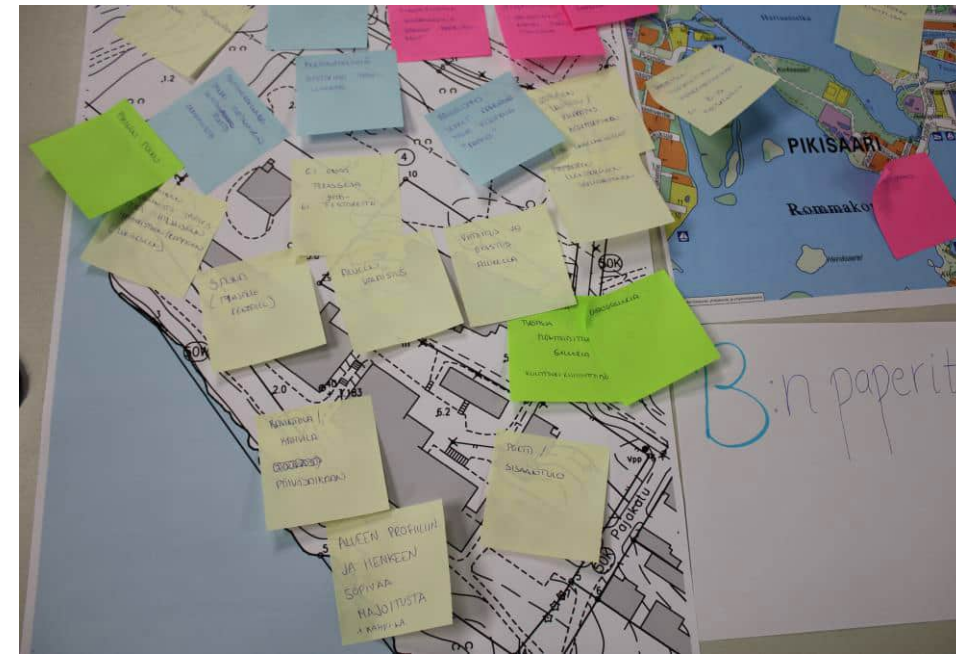
RYHMÄ B

Kehittämissideat

- jätehuolto, keskittäminen, eri materiaaleille kierrättäminen (taiteilijoita eri materiaaleille)
- polkupyörien pysäköinti kunnollinen, oikeissa paikoissa ja laadukkaasti. Niissä huomioitaisi molemmat, niin alueella olijat kuin vierailevat
- piha-alueesta; luontoarvot säilytettävä, lumitilat suunniteltava kunnolla
- esteettömyys tärkeää
- + osin samoja ajatuksia kuin A-ryhmällä

Vahvuudet:

- Pikigalleria, Rappugalleria; voisi olla myös muu galleriatila, näyttelytilaa lisää
- Pikinen polku on arvo alueella, siellä paikkana ...jossa tyhjää tilaa, saisiko esim. veistospuistoa tai seinägalleriaa
- merkitys Oulun ja Pikisaaren kannalta suuri. Alueen luonteva rouheus, luonne eli ei kliiniä ympäristöä, jotta henki säilyisi, pysyisi tunnelma päällä
- olisi hyvä, että toiminta painottuisi alueen alkuosaan ja syvemällä sitten enemmän luonnon ympäristö läsnä
- ei liian massiivisia tapahtumia vaan tapahtumat alueelle sopivia
- hotellista: että mittakaava olisi henkeen sopiva, ei liian massiivinen
- kahvilalle on tarve, ei kaljotteluterasseja kuitenkaan
- saapuminen alueelle ja opasteet: tunnistettavia
- alueen rakennusten nimet, nekin toivottavasti tunnistettavat eli nimet rakennuksille, helpottaa alueen hahmottamista
- ranta-alueelle sauna
- laitureita käytetään, kyllä
- saaren toiselle puolelle ja päätyyn uimapaikat
- yhteisöllisyys pihapiirin sisällä; olisi oma kahvila, jossa kohdata enemmän arjessa
- lounastila puuttuu
- tuuli pois 😊
- Lähibusista puhe, sellainen tarvittaisiin



RYHMÄ C

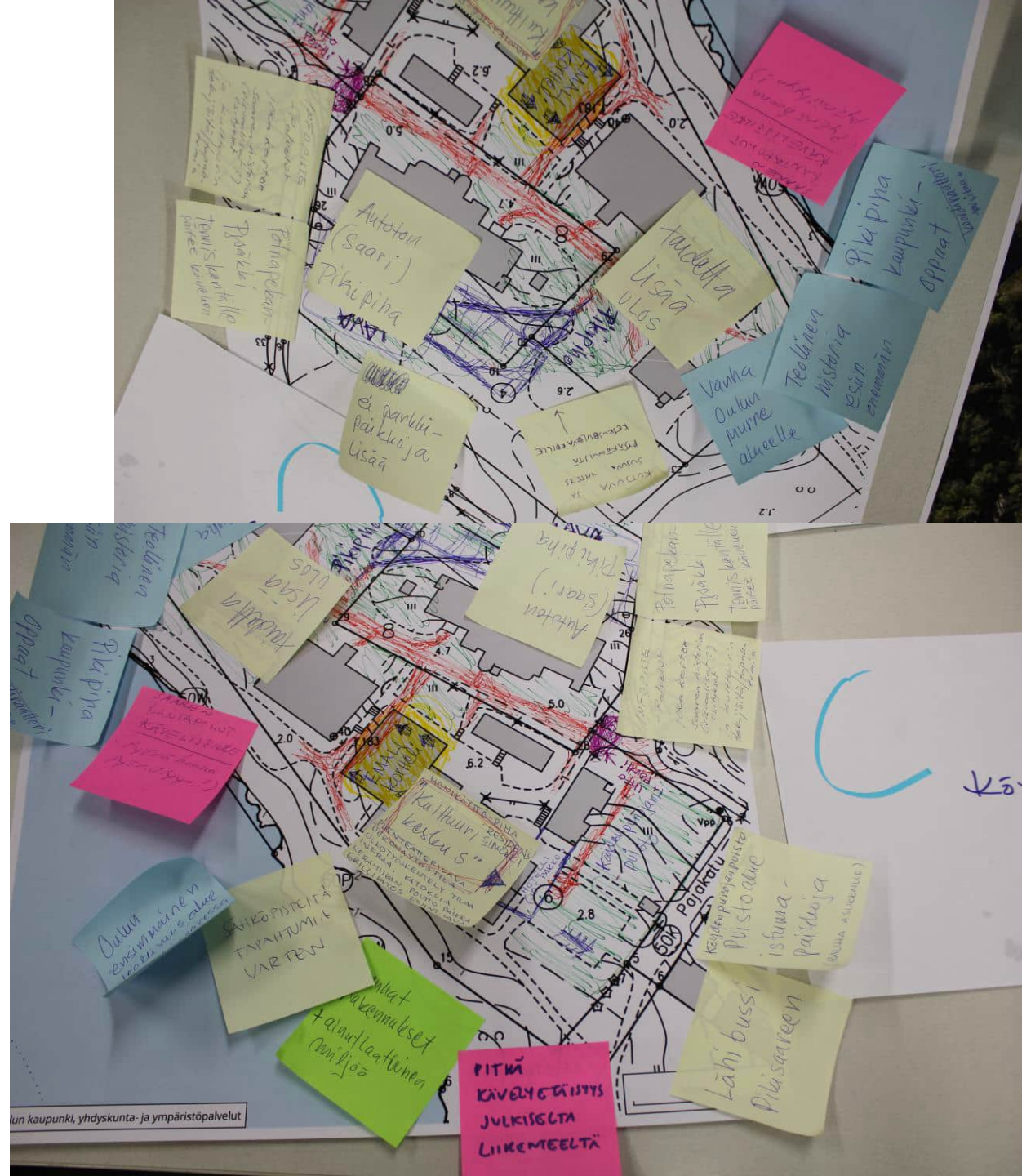
- pitkä kävely-yhteys julkiselta liikenteeltä on haaste ja alueen sisäiset kulkuväylät myös haastavia
- rantapolut suunnattaisiin kävelijöille, siellä pyöräillään vähän turhaan
- portti alueelle eli selkeä info olisi tärkeä
- jaottelua alueille eli pohjoispuolelle pysäköintialuetta, mielellään sovitettuna nykyisiin luontoarvoihin, mutta voisi olla myös lava, jolla tapahtumia
- keskellä olisi miellyttävä ja viihtyisä keskialue, Pikipiha, selkeät ja turvalliset kulkuyhteydet, mutta jossa myös taidetta, vihreää, viihtyisää. Kävelyvaltainen alue, ei pysäköintiä. Se voisi olla kohtaamispaikka kahvilan kera
- pysäköintialueilta pääsy kaikille rakennuksille tehdä selkeäksi, sujuvaksi ja kutsuvaksi
- Köydenpunojanpuisto, joka erottaa asumispuolen ja kulttuurikeskuspuolen. Sitä voisi vaikka nurmettaa ja rauhoittaa. Siellä oleskelupaikkoja, jossa voi ihailia maisemia. Sinne ei olisi läpikulkua kuitenkaan
- hotellin työ nimi Emalikortteli, jossa olisi useita eri toimintoja; residenssiä, työtiloja, lasinpuhallustila, saman pihan ympärille toisiaan tukevia toimintoja. Mukavaa tekemistä, joka tukee myös hotellia. Sellaista kun ei löydy mistään muualta.
- Pihasuunnittelijat ry:n kanssa pihasuunnittelukilpailua
- vanhat tarinat; tarinakoordinaattori, joka tuntee alueen historian ja esittelee aluetta yhdessä Oulun oppaiden kanssa. Kävijöitä kun on, vierailijoita ja turisteja. Valimokatu, Merimiehen kotimuseo mukaan lukien
- minisaunalautta, lähibussi, Potnapekalle järjestetään reittiä

Vahvuuksia:

- yhteisöllisyys
- omaehtoisuus
- rouheus
- ajallinen monipuolisuus



KAUPUNKIYMPÄRISTÖ



Alueenkäyttösuunnitelma

Pikisaaren kaupunginosan korttelia 8 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutos

LUKKAROINEN

Vaihtoehtotarkastelu

Vaihtoehtoja laadittiin suunnitteluprosessin aikana useita. Vaihtoehtojen toiminnallisuutta ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia tutkittiin mm. erilaisten pohjakaavioiden ja massamallien avulla.

Eryteisesti tarkasteltiin uudisrakennusten mittakaavaa ja korkeutta sekä mahdollisuuksia säilyttää alueen olevaa kasvillisuutta ja maaperää mahdollisimman laajasti.



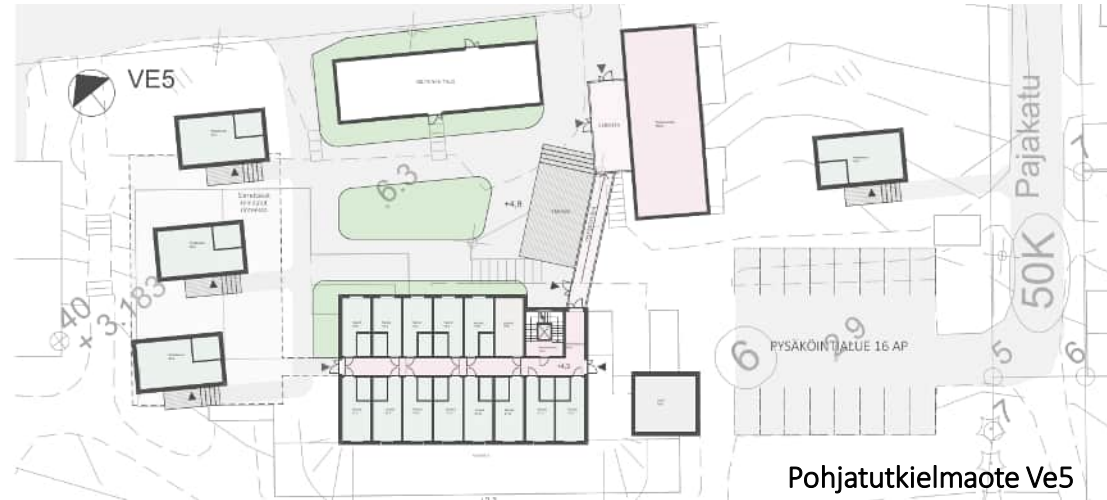
Massamalli Ve1



Massamalli Ve7



Massamalli Ve6



Pohjatutkielmaote Ve5

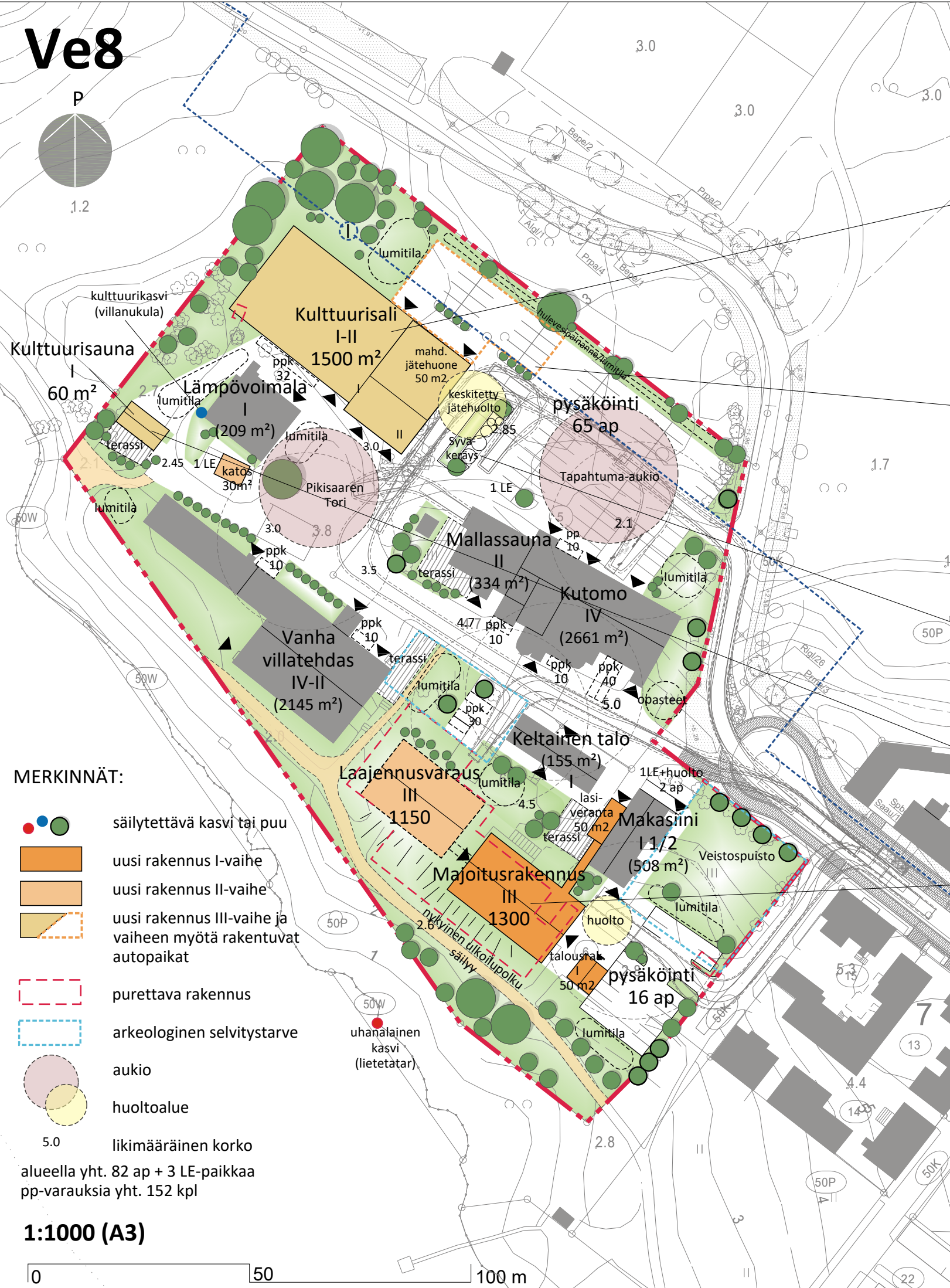


Massamalli Ve7

Ve8

P

1.2



- MERKINNÄT:**
- säilytettävä kasvi tai puu
 - uusi rakennus I-vaihe
 - uusi rakennus II-vaihe
 - uusi rakennus III-vaihe ja vaiheen myötä rakentuvat autopaikat
 - purettava rakennus
 - arkeologinen selvitystarve
 - aukio
 - huoltoalue
 - 5.0 likimääräinen korko alueella yht. 82 ap + 3 LE-paikkaa pp-varauksia yht. 152 kpl

1:1000 (A3)

Suunnittelualue on osa Oulujoen suistoalueen historiallista kokonaisuutta sekä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Uudisrakennukset sovitetaan ympäristön mittakaavaan ja tunnelmaan. Pintamateriaaleina käytetään alueelle tyyppisiä materiaaleja kuten puuverhousta, paikalla muurattua tiiltä tai rappauspintaa. Tyyllisesti kuitenkin pyritään moderniin hahmoon ja aukotukseen.

Kulttuurisali yht. 1500 kem² (sis. mahd. jätehuoneen 50 m²)

- Toteutuminen todennäköisesti pidemmällä aikavälillä. Alue säilyy metsäisenä kunnes toteutus realisoituu. Myös rakennukselle varattu paikoitus (18 ap) rakennetaan vasta kulttuurisalin rakentumisen yhteydessä.
- Sali+aputilat 1050 kem², liiketilaa + toimistoa 400 kem²
- Sijaintia ja kokoa rajoittaa tilavarauksen pohjoispuolella kulkeva kaukolämpölinja. Riittävä etäisyys huomioitava (nyt tilavaraus 8 m)
- Salin massa (1000 m²) jää rakennuksen takapuolelle ja etuosasa ilmettä tuodaan vaihtelevan korkuisilla liike- ja toimistotilamassoilla (I-II kerrosta) sekä katoksilla

Nykyisen pysäköintialueen laajentaminen

- Alueelle sijoittuu pääosa alueen pysäköinnistä
- Toteutus vaiheittain siten, että pysäköintiä toteutetaan tarpeen mukaan. Eli, aluetta ei ole tarkoitus raivata kerralla, vaan metsä säilytetään siinä laajuudessa kuin rakennusvaiheittain on mahdollista.
- Tarvittaessa p-aluetta voidaan hyödyntää pienimuotoisten tilaisuuksien tapahtuma-aukiona, jolloin tapahtuman meluvaikutus olisi mahdollisimman vähäinen Vanhassa villatehtaassa sijaitsevien työtilojen kannalta. Tapahtuma-aukiovarauksen johdosta p-alueen kasvillisuus on pyritty sijoittamaan alueen reunoille (mm. mahdollinen lavanäkyvyys huomioiden)

Jätehuollon muutos

- Keskitetään jätehuolto p-alueen yhteyteen tulevalle huoltoalueelle. Jatkosuunnitteluun pohdittavaksi: toteutuuko syväkeräyksenä, vai pitäisikö jätehuolto upottaa kulttuurisalin kylkeen?
- Majoitusrakennuksella oma huoltoalueensa jonne kulku Pajakadun kautta

Kulttuurisauna 60 kem²

- Tavoitteena, että saunalta avautuu vesinäkymä
- Saunan lähellä taidekatos, jossa mahdollista järjestää esim. ulkotilassa tapahtuvaa lasinpuhallusta tms.

Majoitusrakennus + laajennusvaraus aputiloineen yht. 2500 kem²

- III-kerroksinen aluekokonaisuuden istuva massa. Harjakorkeus jää matalammaksi kuin Kutomossa tai Vanhassa villatehtaassa, joten rakennusmassat jäävät alisteiseksi olevalle rakennuskannalle. Majoitusrakennuskokonaisuus myös sijoittuu etäämmälle Villatehtaasta kuin vanha jo purettu päärakennus.
- Kulkuyhteys Suolamakasiiniin, jossa aula- ja ravintolapalvelut
- Laajennusvaraus rakennuksen länsipuolella, laajennus voi sijoittua vaaka- tai pystysuuntaisesti. Laajennusvarauksen alue maisemoidaan ja alueelle toteutetaan esim. tapahtumanurmi, joka toimii oleskelu- ja lumenlajitusalueena kunnes laajennus realisoituu.
- Varaus erilliselle tekniikkarakennukselle, tarve tarkentuu rakennussuunnittelun yhteydessä kun ilmanvaihdon suunnitelmia päästään tarkentamaan
- Erillinen/oma huolto- ja pysäköintialue

PIKISAAREN LUOVA KYLÄ
Alueenkäyttösuunnitelma

19.8.2024

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT

Uudisrakennusten massoittelu ja visuaalinen ilme

Suunnittelualue on osa Oulujoen suistoalueen historiallista kokonaisuutta sekä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Uudisrakennukset sovitetaan ympäristön mittakaavaan ja tunnelmaan. Tyyllisesti kuitenkin pyritään moderniin hahmoon ja aukotukseen.

Suunnitteluperiaatteet:

- Rikottu massa ja mittakaava – ei massiivisia hallirakennuksia
- Uudisrakennukset eivät tarkoituksellisesti korostu, vaan ne suunnitellaan olevan ympäristön ehdoilla - jopa alisteisena
 - Esim. korkeiden massojen visuaalista korkeutta madalletaan eri materiaalilla toteutetun kattokerroksen tai jalustan avulla.
- Pintamateriaaleina käytetään alueelle tyypillisiä materiaaleja kuten puuverhousta, paikalla muurattua tiiltä tai rappauspintaa
- Yksi selkeä pääasiallinen materiaali – rikotuissa massoissa voidaan kuitenkin erillisenä hahmottuvia rakennuksen osia toteuttaa eri materiaaleilla

Massoittelu ja ilme

Havainnekuvat



Kulttuurisali, torin saapumisenäkymä

Havainnekuvat



Havainnekuvat



Majoitusrakennukset, kurkistus Keltaisen talon ja Makasiinin välistä



www.lukkaroinen.fi



@lukkaroinenarchitects



Lukkaroinen
Arkkitiedit Oy



[www.linkedin.com/
arkkitehtitoimisto-
lukkaroinen-oy](https://www.linkedin.com/arkkitehtitoimisto-lukkaroinen-oy)

OULU
Kauppurienukatu 12b
90100 Oulu

HELSINKI
Bulevardi 5 A 10
00120 Helsinki

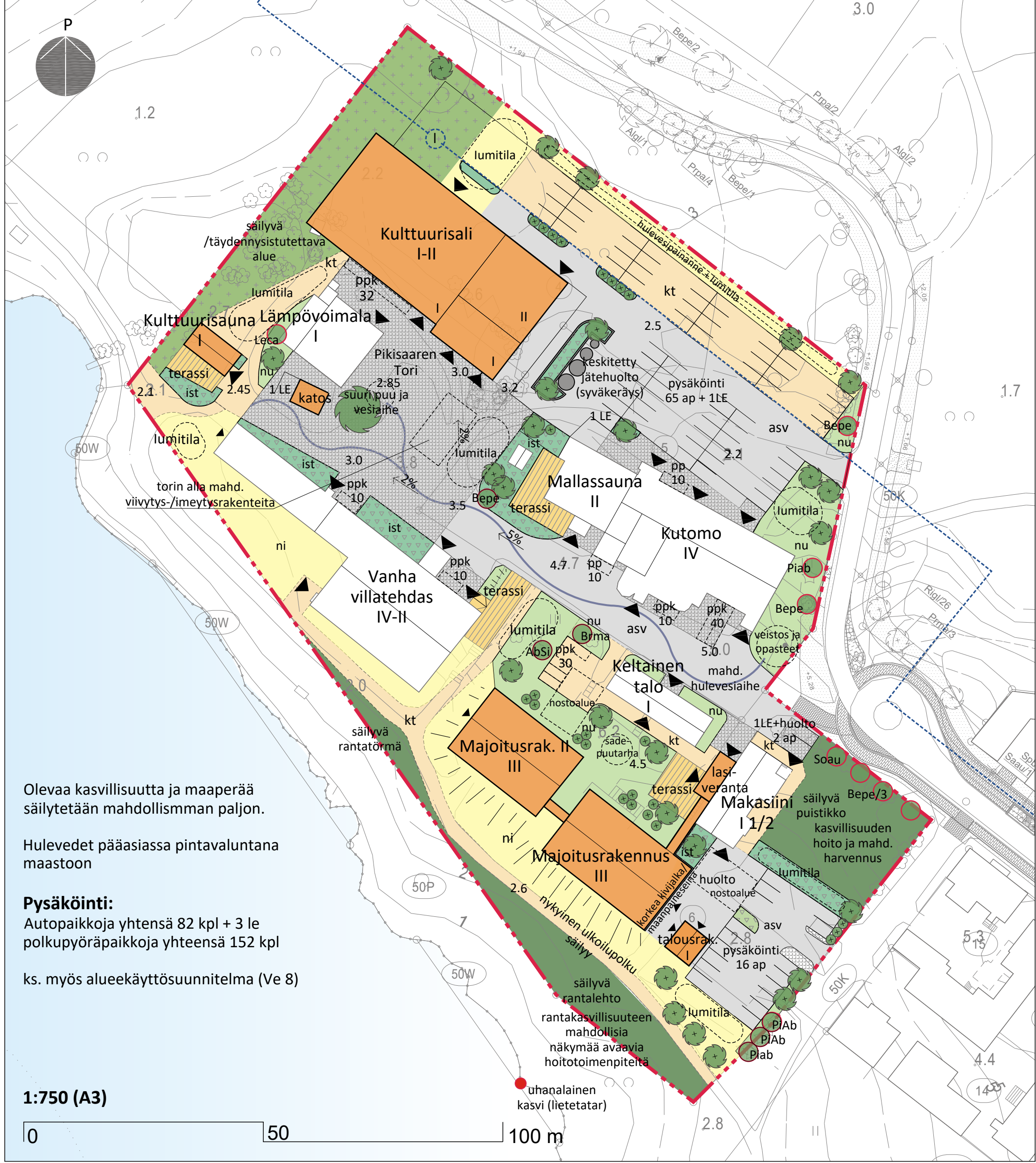
TURKU
Linnankatu 49 kon 3
20100 Turku

KOKKOLA
Pitkänfillankatu 1
67100 Kokkola

Ympäristösuunnitelma

Pikisaaren kaupunginosan korttelia 8 sekä katualuetta koskeva asemakaavan muutos

LUKKAROINEN



Olevaa kasvillisuutta ja maaperää säilytetään mahdollisimman paljon.

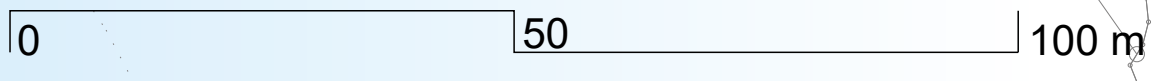
Hulevedet pääasiassa pintavaluntana maastoon

Pysäköinti:

Autopaikkoja yhteensä 82 kpl + 3 le polkupyöräpaikkoja yhteensä 152 kpl

ks. myös aluekäyttösuunnitelma (Ve 8)

1:750 (A3)



MERKINNÄT:

- - - - - suunnittelualue
- - - - - maanalainen johto
- uusi rakennus
- oleva rakennus
- 5.0 ← 5% maanpinnan likimääräinen korko tai kallistus
- säilytettävä puu tai kasvi
- + istutettava puu
- istutettava pensas
- AbSi pihta
- Piab kuusi
- Bepe koivu
- Brma tuohituomi
- Soau pihlaja
- Leca villanukkula

- istutettava alue
- nurmi
- niitty
- nykyisellään säilyvä kasvillisuus (vähäinen harvennus/näkymien avaaminen)
- nykyisellään säilyvä täydennysistutettava alue
- kiveys/nurmikiveys
- kt kivituhka
- asv asvaltti
- terassi

PIKISAAREN LUOVA KYLÄ
Ympäristösuunnitelma
19.8.2024

LUKKAROINEN
ARKKITEHDIT

Säilyvä kasvillisuus

Suunnitelmassa on osoitettu säilytettäväksi yksittäisiä puita tai kasveja, mutta myös laajempia puusto- / kasvillisuusalueita on merkitty säilytettäväksi.

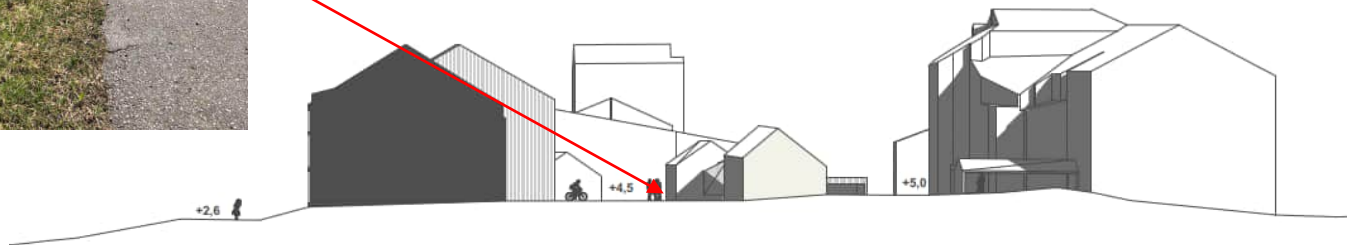
*Kulttuurikasvi Villanukula
(Leonurus cardiaca ssp. Villosus)*

Monivuotinen ruoho, korkeus 30-120 cm. Lehtimuodon perusteella lajiä kutsuttu myös hammppunokkoseksi. Vanha Suomessa käytetty nimitys sydämenvahvistajayrtti kertoo olennaisen lajin rohdoskäytöstä.



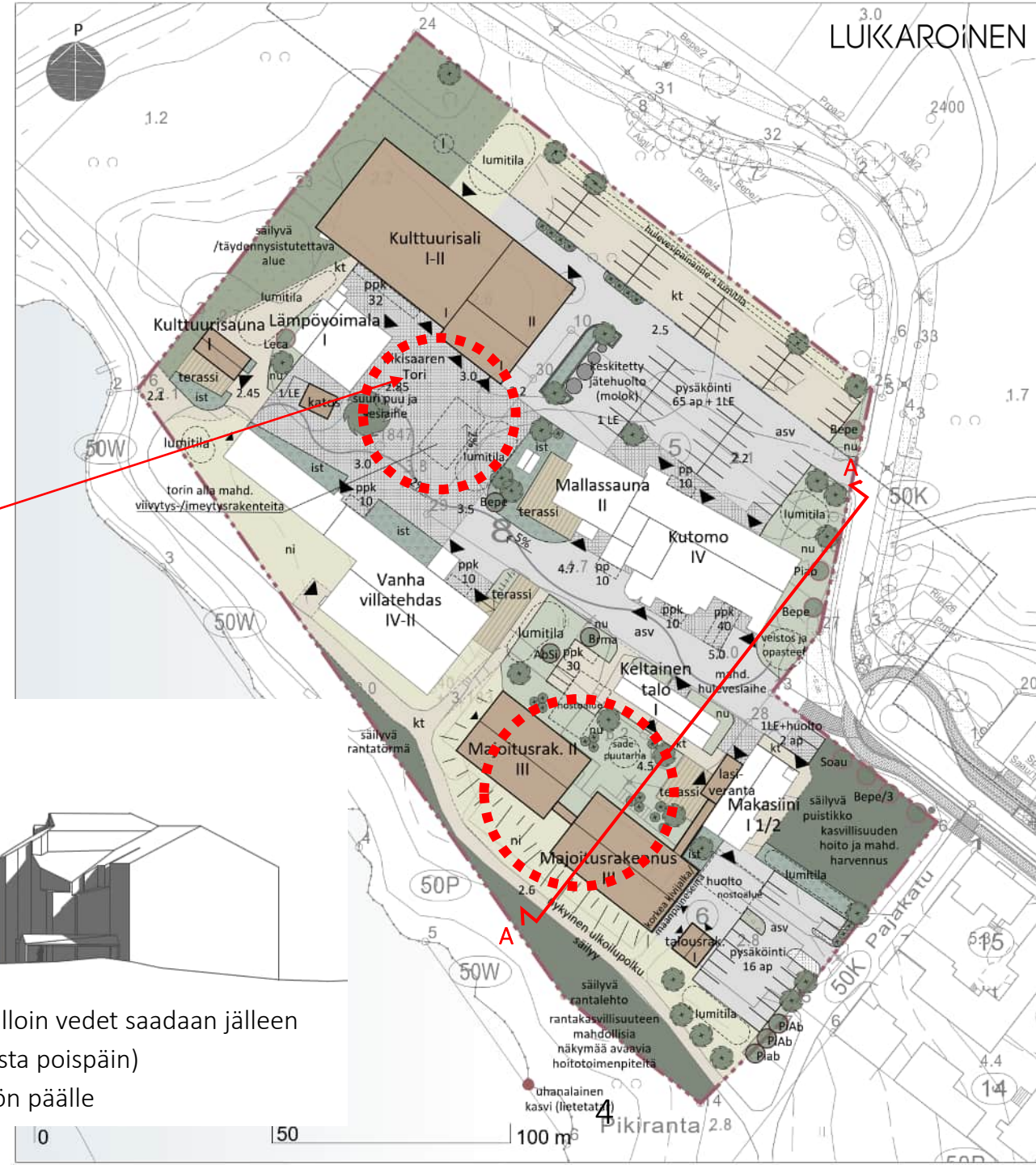
Maanpinnan muokkaaminen

Nykyistä maanpintaa lasketaan kahdessa kohtaa (molempiin on tehty täyttö vanhojen tehdasrakennusten valmistumisen jälkeen). Uusi majoitusrakennus ja Kulttuurisali sijoittuvat maatyttöjen päälle.

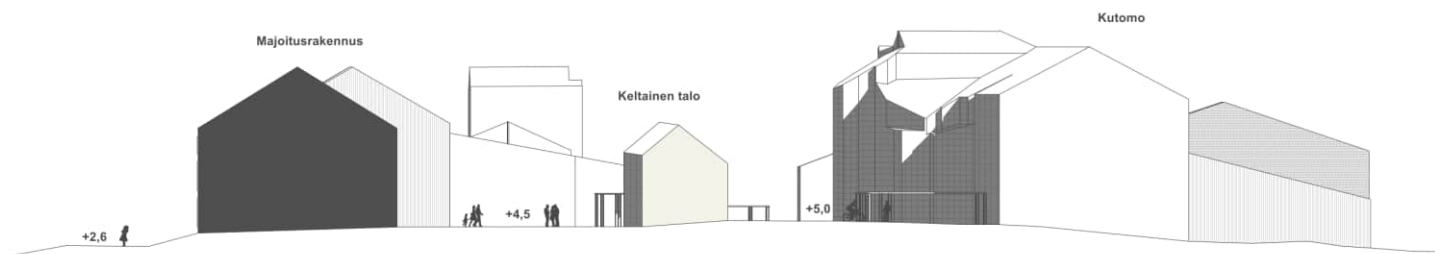


Leikkaus A-A

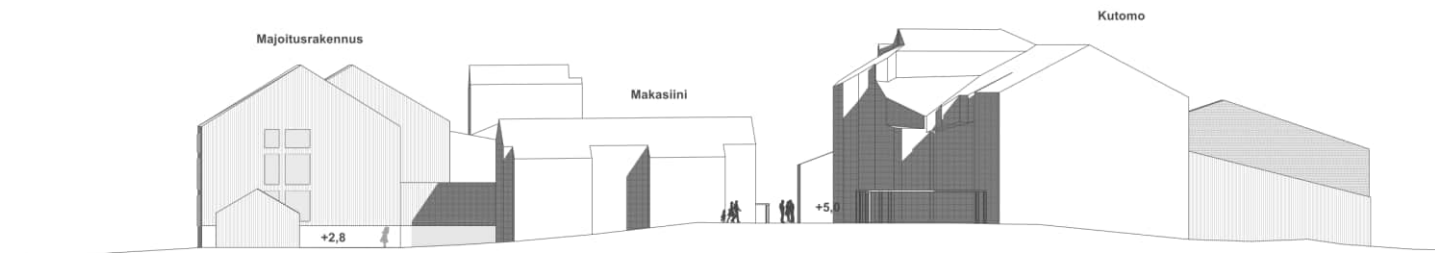
Keltaisen talon takana pihaa lasketaan, jolloin vedet saadaan jälleen valumaan oikeaan suuntaan (rakennuksesta poispäin)
Uusi majoitusrakennus sijoittuu maatyttöjen päälle



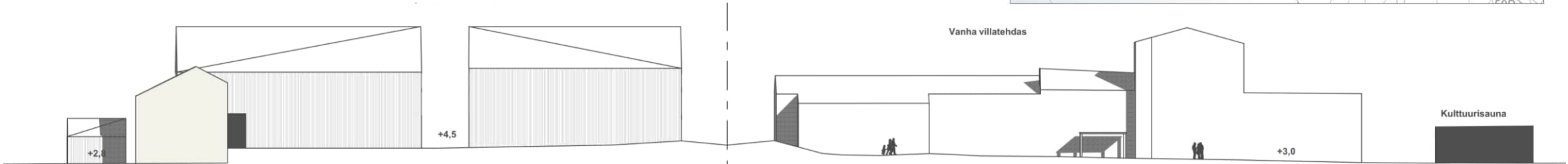
Alueleikkaukset



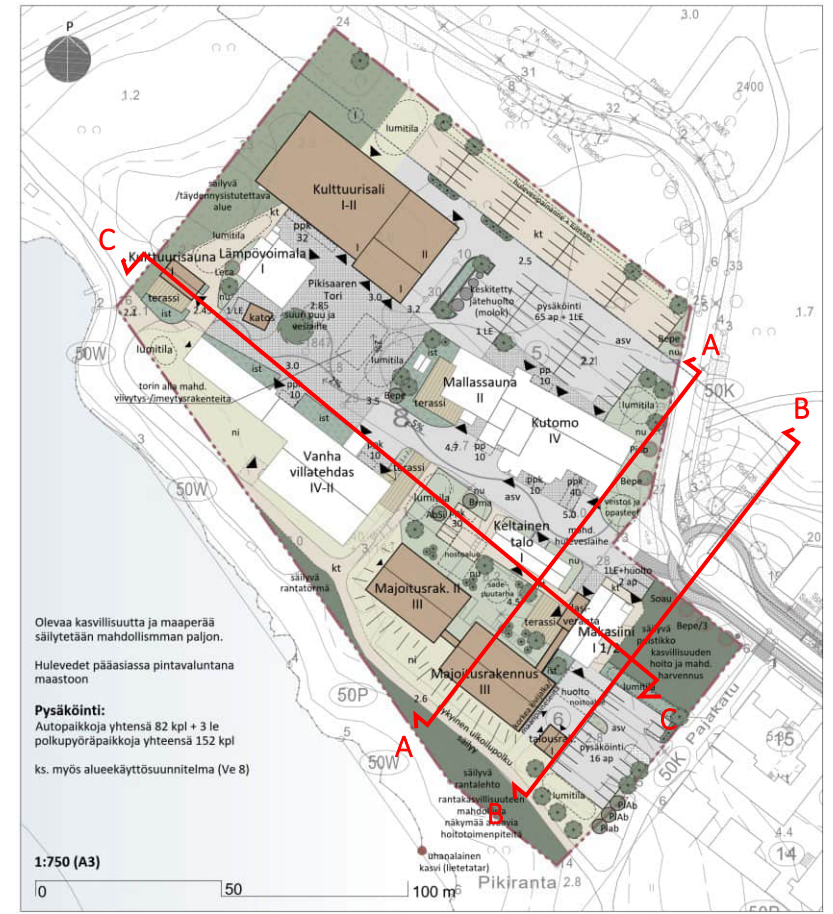
Leikkaus A-A



Leikkaus B-B



Leikkaus C-C



Viherkerroin

HUOM. Laskelmassa elementeistä jätetty kirjaamatta kaikki istutettava kasvillisuus ja hulevesielementit. Lisäksi suunnittelualueeseen sisältyvä ulkoilupolku (kivituhkaa) rantakasvillisuuksineen jätetty pois laskennasta. Todellinen vihertehokkuus siis korkeampi kuin saavutettu 0,70.



Vihertehokkuus
Vihertehokkuustavoite
0,60
Saavutettu vihertehokkuus
0,70



RT 103006 OHJEKORTTI marraskuun 2018

Tontin pinta-ala m ²
19619
Sisällytetty vihertontin pinta-ala
13699



Elementtiryhmä	Elementti	Yksikkö	Määrä	Painotus	Painotettu määrä
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Hyväkuntoinen, isokokoinen puu: täysikasvuinen >10 m ja säilytettävänä vähintään 5 m korkea	kpl	11	56,0	616,00
	Hyväkuntoinen, pienikokoinen tai pyhäkoinen puu: täysikasvuinen 3-10 m ja säilytettävänä vähintään 3 m korkea	kpl	2	23,0	46,00
	Hyväkuntoinen, iso pensas: täysikasvuinen 2-7 m tai pieni puu 1,5-3 m	kpl		3,0	0,00
	Muu hyväkuntoinen kasvillisuus (pienet pensaat, parannat, köynnökset)	m ²		2,4	0,00
Istutettava tai kylvettävä kasvillisuus	Niitty, keto tai muu luonnonmukainen pohjakasvillisuus (esim. kuntta) tai avokallo	m ²	1151	2,8	3216,80
	Isokokoinen puu: täysikasvuinen >10 m	kpl		43,0	0,00
	Pienikokoinen tai pyhäkoinen puu: täysikasvuinen 3-10 m	kpl		17,0	0,00
	Iso pensas: täysikasvuinen 2-7 m tai pieni puu 1,5-3 m	kpl		2,8	0,00
	Pensasaita	yh.		2,4	0,00
	Mataalit ja kaskikokoiset pensaat: täysikasvuinen < 2 m	m ²		3,2	0,00
	Parannat	m ²		2,0	0,00
	Monivuotiset köynnökset	kpl		2,0	0,00
	Nurmikko (tarvittaessa myös säilyä nurmipiinta-ala)	m ²	2121	1,4	2969,40
	Niitty, keto tai kunta	m ²	2203	2,3	5066,90
Pinoitteet	Viljelypallat, kasvimaat tai maisemapello (vuosittain uusittava kasvillisuus)	m ²		1,8	0,00
	Läpiseivätyt pinnat ja pinoitteet, esim. sora ja hiekka	m ²		1,1	0,00
	Osittain läpiseivätyt pinnat ja pinoitteet, esim. nurmikivi, kivituhka, terrassilauditus	m ²	3987	0,8	1797,30
	Läpiseivättömät pinnat, esim. asfaltti, betonikivies	m ²	5811	0,2	581,00
Kasvillisuuskatot ja -seinät	Kasvillisuuskatto, jonka kasvustalon paksuus 60 - 80 mm, esim. makkaruohokatto	m ²		2,0	0,00
	Kasvillisuuskatto, jonka kasvustalon paksuus 150 - 300 mm, esim. niitty-, keto tai heinäkatto	m ²		2,5	0,00
	Vain kaaviopöytäpöytä	m ²		2,8	0,00
	Kasvillisuuskatto tai kasvustalon paksuus 200 - 1000 mm. Kaikki kasvillisuustyypit mahdollisia.	m ²		2,2	0,00
Hulevesien luonnonmukainen hallinta	Kasvillisuusseinä (vertikaalinen pinta-ala)	m ²		2,2	0,00
	Imeytys painanne tai -allas kasvillisuudella	m ²		2,5	0,00
	Imeytys painanne tai -allas kivihörsypöydellä	m ²		1,8	0,00
	Maanalaisten imeytyskaivanto, suodatusalusta, imeytyskuoppa tai kivipesä (esim. sora, murske)	m ²		1,2	0,00
	Viivytys painanne tai -allas kasvillisuudella	m ²		3,2	0,00
	Viivytys painanne tai -allas kivihörsypöydellä	m ²		1,5	0,00
Boneselementit	Tulvanilmy, lampi ranta- ja vesikasvillisuudella tai kosteikko	m ²		2,7	0,00
	Viivytyskaivanto tai -sähö (maanalaisten) Kerätyt vesi / ohjotettu vesistö kasteluun / imoitto varastointiläpisy m ² .	m ²		1,0	0,00
	Kanava tai kouru hulevesien ohjaukseen läpiseivättömiltä pinoilta kaaviopöytäpöytä ja maaperään läpiseivätyille alueille	Kpl		2,0	0,00
	Yhteinen katupöytä	Kylä	□	10,0	0,00
	Maisemallisesti tärkeän puun säilyttäminen	kpl	1	5,0	5,00
	Täysikasvuinen > 2 m havupuiden istuttaminen tai säilyttäminen	kpl	5	2,0	10,00
	Monilajinen istutusalue (vähintään 7 eri laja)	Kylä	□	5,0	0,00
	Ekologinen viihteytys tontin läpi, esim. siilin mentävä pöytä	Kylä	□	10,0	0,00
	Duunin seudun luonnonvarallisten kasvilajien käyttö (vähintään 5 eri laja)	Kylä	□	5,0	0,00
	Luonnon monimuotoisuuden ja eläimistön elinolosuhteiden tukeminen: perhosniitty, kukkivat tai tuoksuvat istutukset	Kylä	□	5,0	0,00
Luonnon monimuotoisuudelle tärkeä elementti: maapu, hyönteishotelli, linnunpönttö	kpl		2,0	0,00	
Ei maanvaraiset istutus- tai viljelylaitteet	m ²		2,0	0,00	
Puutarhailteen kompostointi	Kylä	□	10,0	0,00	
Kierätyt materiaalit käyttö piha- ja rantakäytössä, esim. kierätyt betoni- ja maamassat tms.	Kylä	□	5,0	0,00	
Pihan hoito-ohjeet laadittu	Kylä	□	5,0	0,00	
			13699		

Tavoiteltu vihertehokkuus	Saavutettu vihertehokkuus
0,60	0,70

Päivämäärä 11.6.2024

Keskustatoimintojen korttelialueet

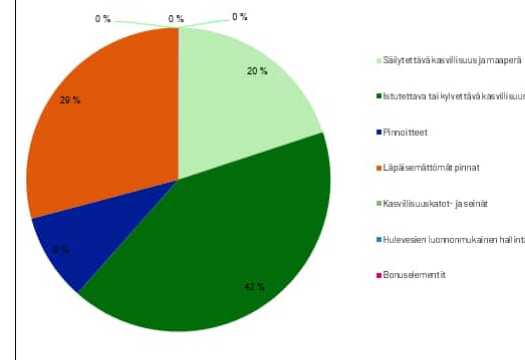
Pikisaari

Mahdolliset suositukset vihersuunnitteluun

Varmistettava kasvillisuuden jatkuminen myös tontin sisällä

Elementtiryhmä	Käytetyt elementit, kpl
Säilytettävä kasvillisuus / 5 kpl	3
Istutettava kasvillisuus / 10 kpl	2
Pinoitteet / 3 kpl	2
Kasvillisuuskatot ja -seinät / 4 kpl	0
Hulevesien hallintarakenteet / 7 kpl	0
Boneselementit / 13 kpl	2
Yhteensä 42 kpl	9

Osuus painotetusta pinta-alasta



TÄYTTÄJÄN KOMMENTIT TARVITTAESSA

Elementeistä puuttuu kaikki istutettava kasvillisuus ja hulevesielementit. Lisäksi suunnittelualueeseen sisältyvä ulkoilupolku (kivituhkaa) rantakasvillisuuksineen jätetty pois laskennasta. **Todellinen saavutettu vihertehokkuus siis korkeampi kuin saavutettu 0,70**



Korttelinumero	8
Tonttinumero	4-6

Säilytettävien puiden määrä	13
-----------------------------	----

HUOMIO ISON PUUN TILANTARVE!
HUOMIO PIENEN PUUN TILANTARVE!

Kasvillisuuskatot ja -seinät m²

- Kasvillisuuskatto, jonka kasvustalon paksuus 60 - 80 mm, esim. makkaruohokatto
- Kasvillisuuskatto, jonka kasvustalon paksuus 150 - 300 mm, esim. niitty-, keto tai heinäkatto
- Kasvillisuuskatto tai kasvustalon paksuus 200 - 1000 mm. Kaikki kasvillisuustyypit mahdollisia.
- Kasvillisuusseinä (vertikaalinen pinta-ala)

Hulevesien luonnonmukainen hallinta m² / m³

- Imeytys painanne tai -allas kasvillisuudella
- Imeytys painanne tai -allas kivihörsypöydellä
- Maanalaisten imeytyskaivanto, suodatusalusta, imeytyskuoppa tai kivipesä (esim. sora, murske)
- Viivytys painanne tai -allas kasvillisuudella
- Viivytys painanne tai -allas kivihörsypöydellä
- Tulvanilmy, lampi ranta- ja vesikasvillisuudella tai kosteikko
- Viivytyskaivanto tai -sähö (maanalaisten) Kerätyt vesi / ohjotettu vesistö kasteluun / imoitto varastointiläpisy m².

asteen verran vehreämpi



Pintamateriaalit

Laajat kiveykset budjetiltaan haastavia -> Asfalttipinnan ja kiveyksen yhdistäminen/
Tarkoituksellinen materiaalien tilkkutäkki

- Olevaa asfalttia (ja muita pintoja) säästetään
 - kiveystä käytetään sisääntuloissa ja muissa tärkeissä paikoissa
- Mahdollistaa purkumateriaalien käyttämisen (kiertotaloushengessä) ja kokonaisuuden työstämisen pala kerrallaan.
- Alueella jo nyt muutama sisääntulo kivetty
- Reuna- ja noppakiviä käytetään alueiden ja erilaisten pintojen rajaamiseen. Tällöin kokonaisuus on hallittu, vaikka alueella olisi useita erilaisia toteutuksia

Taiteen hyödyntäminen osana piharatkaisua

Alueelle saavuttaessa tavoitteena raittimainen pihaosuus, jonka päätteenä tunnelmallinen aukio. Alue on yleisilmeeltään boheemi

- Ilmettä valaistuksella ja taiteella
- Taiteen tuominen osaksi pihan pintoja
 - Taitelijoiden osallistaminen?
 - Alueen henkeen sopivat asfalttimaalaukset
 - Kiveyksien avulla luodut kuviot



Suunnitteluperiaatteet 2/2

Esteettömyys

- Tavoitteena esteetön piha-alue. Esteettömyys ei välttämättä kuitenkaan toteudu koko piha-alueella, mutta joka paikkaan johtaa esteetön kulkuyhteys.
- Alue ”harvenee” kohti reunoja, eli keskeinen osa on huolellisimmin viimeistely ja reunoja kohti mentäessä tekeminen muuttuu vapaammaksi

Huleveden rooli osana suunnitteluratkaisua

- Hulevedet pääosin pintavaluntana
- Tulisiko hulevesi tuoda näkyväksi osaksi suunnitteluratkaisua?

Kasvit ja kasvillisuusrakenteet

- Teemana ajan hengen mukaisesti villiinnyttäminen, hallittu hoitamattomuus ja monilajinen sekä kerroksellinen kasvillisuus
- Vaalitaan olevaa kasvillisuutta ja maaperää
- Luonto saa näkyä osana kokonaisuutta, eikä ympäristöstä pyritä muodostamaan liian siistiä, vaan hyväksytään alueen rouheaa ja boheemi luonne
- Alueelta kaadettavia puita hyödynnetään lahoppuuna viheralueilla
- Käytetään kasvillisuutta rajaamassa alueita ja näkymiä



www.lukkaroinen.fi



@lukkaroinenarchitects



Lukkaroinen
Arkkitiedit Oy



[www.linkedin.com/
arkkitehtitoimisto-
lukkaroinen-oy](https://www.linkedin.com/arkkitehtitoimisto-lukkaroinen-oy)

OULU
Kauppurienukatu 12b
90100 Oulu

HELSINKI
Bulevardi 5 A 10
00120 Helsinki

TURKU
Linnankatu 49 kon 3
20100 Turku

KOKKOLA
Pitkänfillankatu 1
67100 Kokkola

**Pikisaaren Luova Kylä
(Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21)
asemakaavan muutoksen
liikenneselvitys ja
lumitilalaskelma**

2.9.2024



OULU





Sisällysluettelo

1. Johdanto
2. Kaavatilanne
3. Alueelle tehdyt aikaisemmat suunnitelmat
4. Liikenteelliset olosuhteet
5. Kohteen erityispiirteet
6. Suunnitteluratkaisu
7. Lumitalalaskelma
8. Vaikutukset
9. Jatkotoimenpiteet



1. Johdanto

"Asemakaavan muutosalueena on Pikisaaren kaupunginosan kortteli 8 osoitteissa Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21. Korttelin pinta-ala on 1,97 hehtaaria. Alueella sijaitsee päärakennuksen ohella kaksi piharakennusta, vanha suolamakasiini, Mallassauna, Villatehdas (entinen kutomorakennus) sekä villatehtaan kehräämö laajennusosineen. Vuonna 1980 rakennettu päärakennus on saanut poikkeamisluvalla purkuluvan 11.5.2021. Alueelle sijoittuu myös voimassa olevassa kaavassa osoitettu pysäköintialue, joka on rakentunut osittain. Kortteli 8 rajautuu puistoon sekä lähivirkistys- ja katualueisiin.

Asemakaavan muutoksen hakijan tavoitteena on muuttaa korttelin 8 käyttötarkoitukset vastaamaan suunniteltua käyttöä Pikisaaren Luovana Kylänä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan vuonna 1980 valmistuneen päärakennuksen tilalle rakennettavaksi uudisrakennus, johon on tarkoitus sijoittaa majoituspalvelun tiloja. Muut alueella olemassa olevat rakennukset tulevat säilymään. Lisäksi alueelle tarkastellaan Pikisaaren Luovan Kylän toimintaa palvelevaa täydennysrakentamista." (OAS 25.5.2023)





2. Kaavatilanne

”Voimassa olevassa asemakaavassa, jota on tarkoitus muuttaa, kortteli 8 on osoitettu merkinnöillä yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (Y/s), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (YO/s) sekä autopaikkojen korttelialue (LPA). Rakennusoikeus on yhteensä 12 030 kem². Autopaikkavelvoite on voimassa olevassa asemakaavassa 1 AP/150 m², joka tarkoittaa yhteensä 80 autopaikkaa. Kerrosluvut alueella vaihtelevat välillä I-IV.

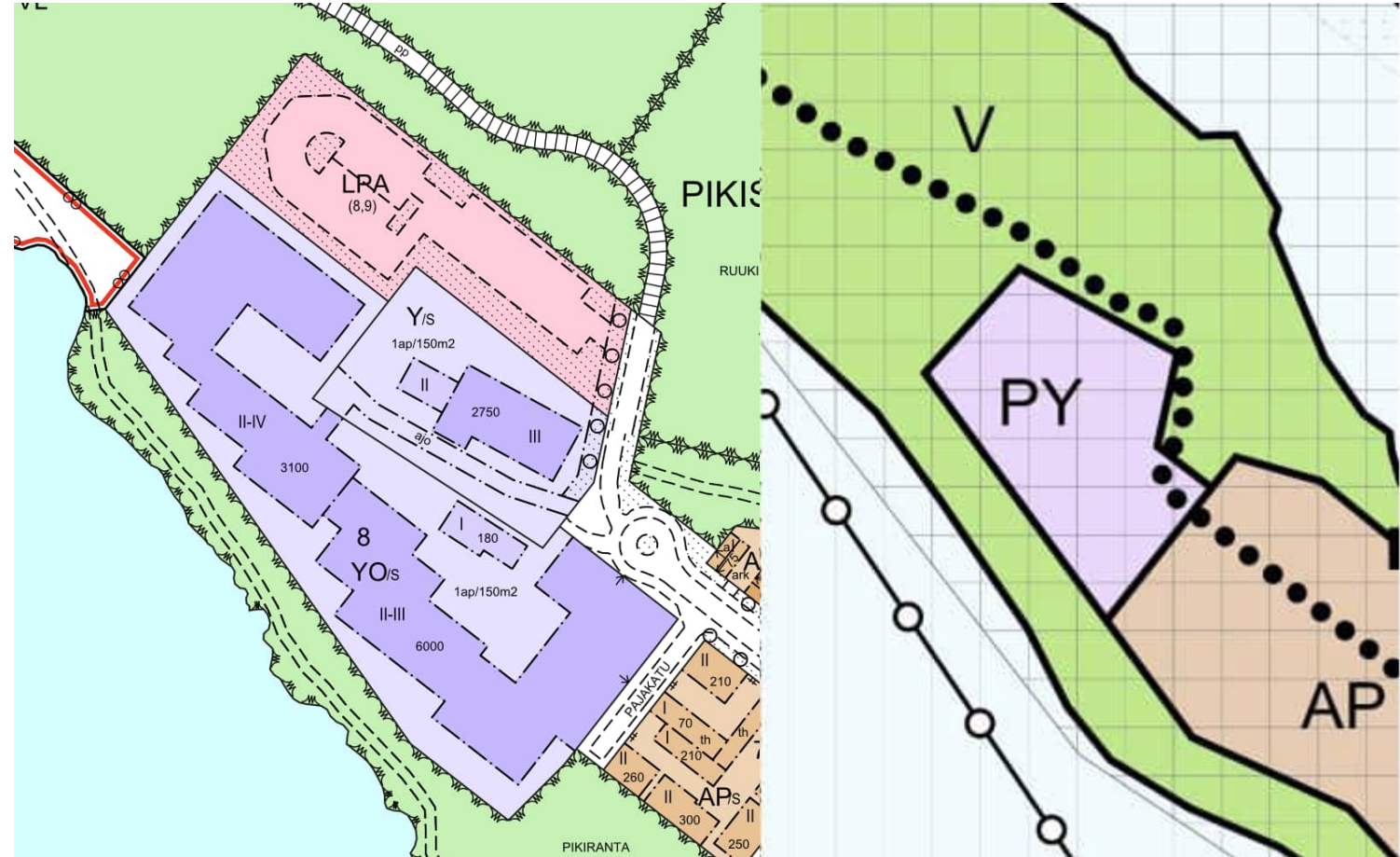
Voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä PY, Julkisten palvelujen alue. Alue varataan luonteeltaan julkisille palveluille. Lisäksi alueelle saa sijoittaa palvelujen yhteyteen soveltuvia työpaikkatoimintoja ja vähäisessä määrin myös asumista. Alue kuuluu lisäksi osaksi Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.” (OAS 25.5.2023)



2. Kaavatilanne

Uuden Oulun yleiskaavassa Pikisaaren läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti ja lounaisrannan läheisyydessä veneväylä.

Asemakaavassa Autopaikkojen korttelialue LPA on osoitettu korttelin 8 autopaikoille.



Kuva: Otteet voimassa olevista asemakaavasta ja yleiskaavasta

2. Kaavatilanne



Pikisaassa on vireillä asemakaavan muutos myös osoitteessa Pikisaarentie 5-7 eli korttelissa 6 sijaitsevalla tontilla 19.

”Kaavamuutoksen tavoitteena on täydentää Pikisaaren vuokra-asuntotarjontaa ympäristöönsä sopivalla rakentamisella nykyisen kunnallistekniikan ja keskustan palvelujen läheisyydessä. Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettua, mutta toteuttamattomaksi ja Koulutuskuntayhtymä OSAO:n Pikisaaren yksikön toiminnan lopettamisen myötä tarpeettomaksi jäänyttä asuntolarakennuksen rakennusoikeutta on tarkoitus käyttää uuteen vuokra-asumiseen.” (564-2480 Pikisaarentie 5-7, Suunnitelman kortti, oukapalvelut.fi)



Kuva: Pikisaarentie 5-7 sijainti (564-2480 Pikisaarentie 5-7, Suunnitelman kortti, oukapalvelut.fi)



3. Alueelle tehdyt aikaisemmat suunnitelmat

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt Nallibaanan rakennussuunnitelmat 5.12.2023. Rakentaminen on käynnistynyt vuonna 2024. Suunnittelualueeseen kuuluu nykyisen jalankulku- ja pyöräilyväylän parantaminen baanaväyläksi välillä Hietasaari (Korkeasaaren sillan länsipää) – Vänmanninsaari (Pikisaaren sillan itäpää). Pikisaarentiellä nykyinen katu muutetaan pyöräkaduksi.



Kuva: Ote Nallibaanan suunnitelmakartasta Pikisaaren Luovan Kylän kohdalta 12.5.2023 (Nallibaanan katu- ja rakennussuunnittelu, Suunnitelman kortti, oukapalvelut.fi)



4. Liikenteelliset olosuhteet

Autoilu

- Autolla Pikisaareen on katuyhteys Merikosken siltojen suuntaisliittymien ja Raatin saaren kautta
- Pikisaaresta autolla Rotuaarin aukiolle tulee matkaa noin 1,7 km ja pyörällä noin 1,1 km.
- Pikisaarella ja Raatissa nopeusrajoitus on 30 km/h.



Kuva: Ote opaskartasta (kartta.ouka.fi)



4. Liikenteelliset olosuhteet

Liikennelaskenta

- Pikisaarentiellä suoritettiin liikennelaskenta tiistaina 12.3.2024.
- Katupoikkileikkauksen liikennemäärä oli laskentapäivänä 298 autoa vuorokaudessa.
- Laskenta ei huomio kesäajan liikennettä tenniskentille.

Liikenteelliset tunnusluvut:

AW: 298, raskaan liikenteen osuus < 2 %.

AW klo 7-22: 291

AW klo 22-7: 7

Nopeuden tunnusluvut:

Nopeusrajoitus: 30 km/h

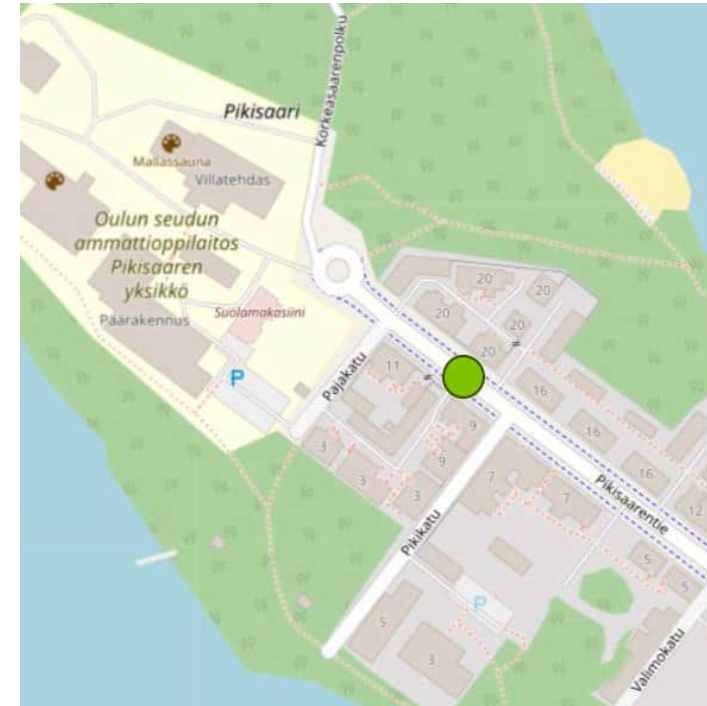
Laskentajakson keskinopeus: 29 km/h

V85: 36 km/h

Ylinop. osuus: 40,9 %

Yli 10 km/h ylinop.osuus: 4,7 %

Selite:
AW = laskentajakson keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä, ajon./vrk
V85 = nopeus, jonka 85 % laskennassa havaituista ajoneuvoista alitti



Kuva: Liikennelaskennan tuloksia ja laskentakohta (Sitowise)



4. Liikenteelliset olosuhteet

Pursitien nykyinen liikennemäärä

- Pikisaassa oli vuonna 2022 asukkaita 208 (Oulun kaupungin ikäluokkatilasto kaupunginosittain 31.12.2022)
 - Pikisaaren kaakkoispäässä on Sokeri-Jussin Kievari ravintola, jossa on 150 asiakaspaikkaa.
 - Asumisen ja ravintolan matkatuotosluvut Oulussa keskustaaajamassa jalankulkuvyöhykkeellä (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö 2008):
 - 2,20 kotiperäistä matkaa/asukas, vrk
 - henkilöautolla tehdään 31 % kotiperäisistä matkoista
 - koteihin tehtävien vierailumatkojen korjauskerroin 1,22
 - kotiperäisillä matkoilla henkilöauton keskimääräinen henkilöluku 1,56 henkilöä/auto
 - kävijöiden määrä ravintolassa 1,3-4,5 kävijää/asiakaspaikka, vrk
 - henkilöautolla tehdään 57 % vapaa-ajan matkoista
 - vapaa-ajan matkoilla henkilöauton keskimääräinen henkilöluku 1,93 henkilöä/auto
- Liikennetuotos: asuminen 222 autoa/vrk, ravintola 116-400 autoa/vrk, laskettu Pikisaaren luoteisosan liikenne 298 autoa/vrk

Laskennallisesti Pursitien nykyinen liikennemäärä on 636-920 autoa/vrk. Oulun seudun liikennemallin mukaan liikennemäärä on 900 autoa/vrk, jota käytetään jatkotarkasteluissa.



4. Liikenteelliset olosuhteet

Ennusteliikennemäärä voimassa olevan asemakaavan mukaisella maankäytöllä

- Korttelista, josta on purettu entinen koulurakennus, on nykyisten rakennusten pinta-ala 6 012 m². Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennusoikeutta on jäljellä noin 5 838 m². Tontille voidaan rakentaa opetustoimintaa palvelevia rakennuksia.
- Ennusteliikennemäärä lasketaan olettaen tontille toteutuvan ammatillinen oppilaitos, jollainen on toiminut tontilla aiemminkin. Ammatillisen oppilaitoksen matkatuotosluvut (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö 2008):
 - kävijöiden määrä oppilaitoksessa 2,5-3,5 kävijää/100 kerros-m², vrk
 - henkilöautolla tehdään 32% matkoista oppilaitoksiin (yli 17- vuotiaat, nuoremmilla osuus on vähän pienempi)
 - henkilöluku 1,71 henkilöä/auto
 - 0,1-0,15 pakettiautokäyntiä/100 kerros-m², vrk ja 0,01-0,02 kuorma-autokäyntiä/100 kerros-m², vrk
 - Tunnuksluvut eivät sisällä iltakäyttöä, jota oletetaan olevan 80 kävijää/vrk ja henkilöautolla tehtävän 70 % matkoista. Henkilöauton keskimääräinen kuormitus on 1,89 henkilöä.→ Liikennetuotos: oppilaitos 132-162 autoa/vrk
- Pikisaaren muut hankkeet huomioiden asutuksen liikennetuotos kasvaa vajaalla 30 autolla/vrk.

Pikisaarentien ennusteliikennemäärä on **460 autoa/vrk**.

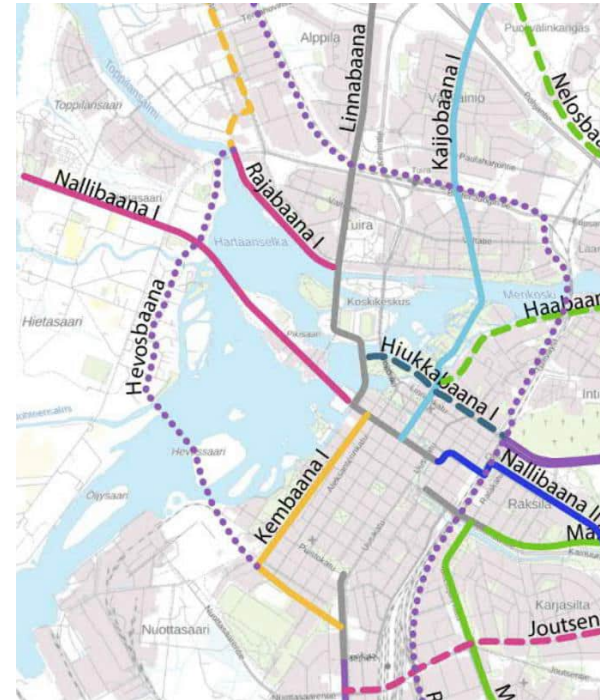
Pursitien ennusteliikennemäärä on **1100 autoa/vrk**.



4. Liikenteelliset olosuhteet

Jalankulku ja pyöräily

- Jalankulku- ja pyöräily-yhteys kohteeseen on Hietasaaren suunnasta Korkeasaarensiltaa, Keskustan suunnasta Pikisaarensiltaa ja pohjoisesta Raatin suunnasta Pikisiltaa pitkin.
- Pikisaaren läpi tulee kulkemaan Nallibaana I, jonka rakentaminen on käynnistynyt 2024. Pikisaarentie muuttuu pyöräkaduksi.
- Pikisaari on vuokrattavien sähköpotkulautojen ja -pyörien toiminta-alueita.
- Jalankulku- ja pyöräilyolosuhteet ovat erinomaiset.



Kuva: Baanaverkkosuunnitelma 2030 (Suunnitelman kortti, oukapalvelut.fi)

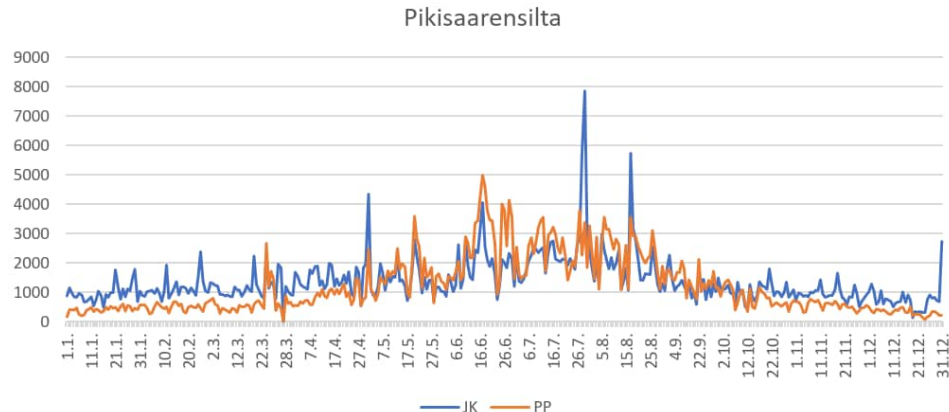


4. Liikenteelliset olosuhteet

Jalankulku ja pyöräily

Vuonna 2023 Pikisaarensillan liikennelaskurin mukaan jalankulkijoita oli 1340 vuorokaudessa ja pyöräilijöitä 1210 vuorokaudessa. Liikennelaskuri on sijoitettuna Pikisaarensillan Vänmanninsaaren puoleiselle alueelle.

Kuvassa on esitetty koko vuoden jalankulkija- ja pyöräilijämäärät Pikisaarensillalla. Touko-syyskuun osalta vuorokaudessa kävelijöitä oli keskimäärin 1840 vuorokaudessa ja pyöräilijöitä 2140 vuorokaudessa. Suurimmat kävelijämäärät ovat vappuna, juhannuksena sekä tapahtumista Qstockin ja Taiteiden yön aikana. Pyöräilyn osalta suurimmat määrät ovat juhannuksena. (oulunliikenne.fi)



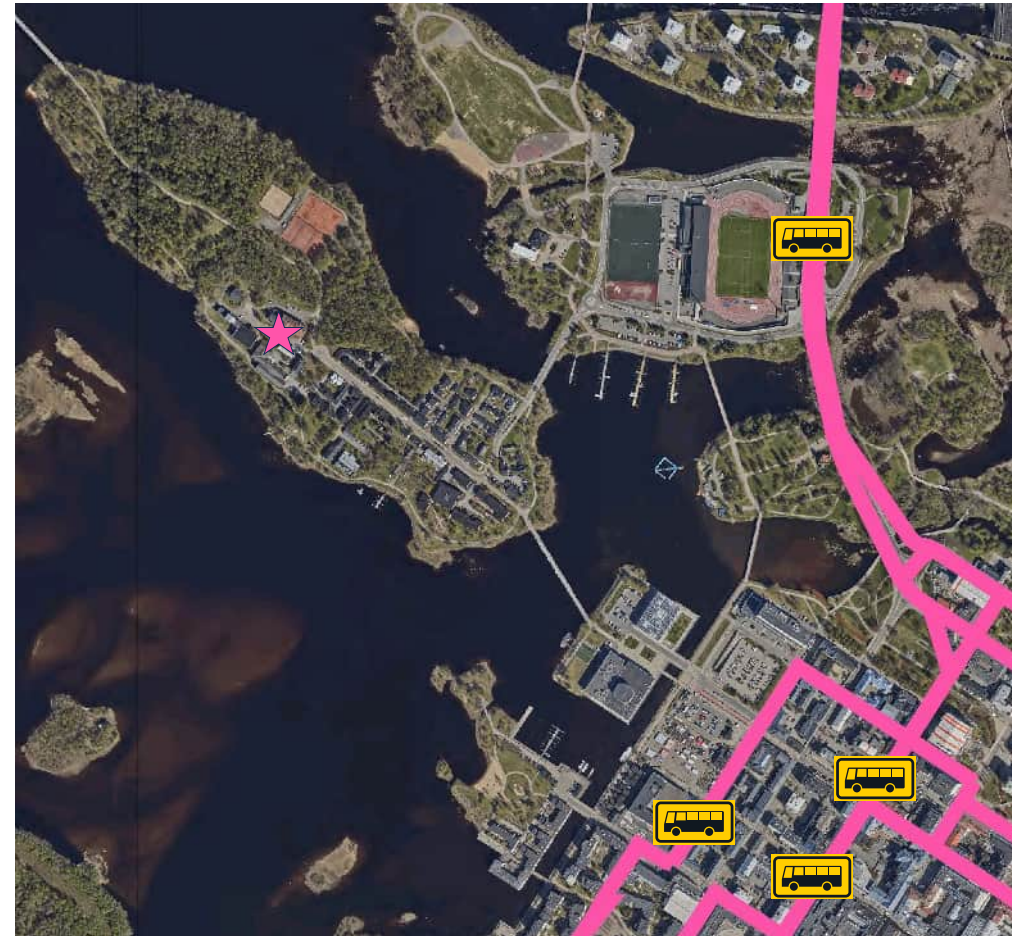
Kuva: Pikisaarensillan jalankulkija- ja pyöräilijämäärät vuonna 2023 (oulunliikenne.fi)



4. Liikenteelliset olosuhteet

Joukkoliikenne

- Lähimmät bussipysäkit ovat noin kilometrin etäisyydellä Torikadulla, Merikosken silloilla ja Rantakadulla. Kaikki Oulun joukkoliikenteen bussit käyttävät näitä pysäkkejä.
- Matkaa Oulun rautatieasemalle ja linja-autoasemalle on noin 2 km.
- Koska etäisyys pysäkeille on yli 400 m, on kohteen saavutettavuus joukkoliikenteellä tyydyttävä.
- Kaupunkijunilla (Potnapekka ja Kompiainen) ei ole pysäkkiä Pikisaassa. Lähin pysäkki on torilla Kaarlenväylällä. Baanan toteuduttua kaupunkijunanien reitti ei kulje Pikisaaren läpi.



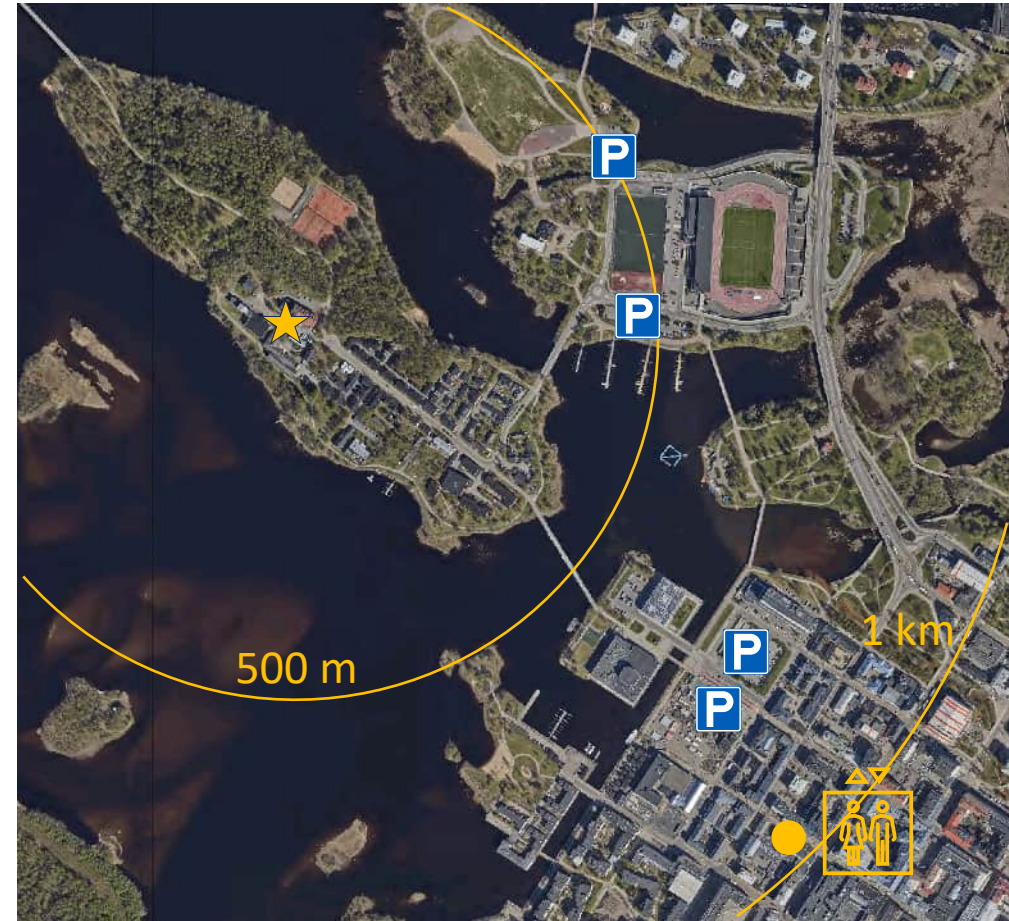
Kuva: Lähimmät bussipysäkit (kartta.ouka.fi)



4. Liikenteelliset olosuhteet

Yleinen pysäköinti

- Lähimmät yleiset pysäköintialueet ovat Raatin saarella noin 0,5 km:n ja Kauppatorin vieressä noin 0,7 km:n etäisyydellä.
- Keskustassa on useita pysäköintilaitoksia reilun kilometrin etäisyydellä.
- Kivisydämen lähin hissi on Kauppurienkadulla noin kilometrin etäisyydellä.
- Pikisaarentie tullaan muuttamaan pyöräkaduksi, jonka varrella on 20 pysäköintipaikkaa.
- Useista keskustan pysäköintilaitoksista löytyy sähköautojen latauspisteitä.



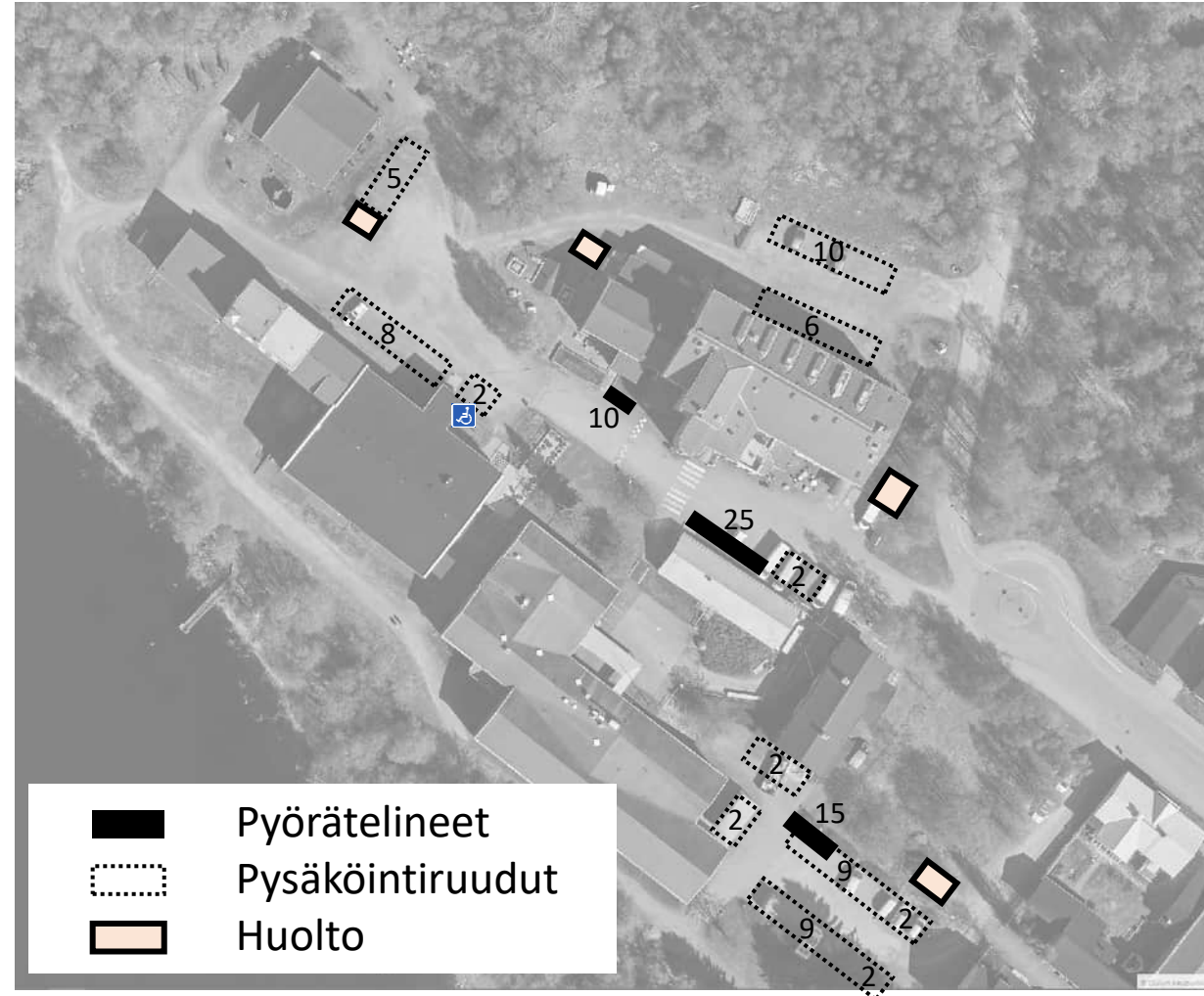
Kuva: Yleiset pysäköintialueet (kartta.ouka.fi)



5. Kohteen erityispiirteet

Nykyiset autojen ja polkupyörien pysäköintipaikat ja huolto

- Kohteessa on nykyään 54 merkittyä pysäköintiruutua ja lisäksi 2 inva-paikkaa ja neljä Pajakatu 3:lle varattua paikkaa.
- 50:lle polkupyörälle on rengastelinepaikka.
- Kohteessa on kolme erillistä jätteenkeräyspistettä ja Mallassaunan huoltolaituri.





5. Kohteen erityispiirteet

Nykyiset toimijat

- 43 ateljeeta, studiota ja työtilaa
- 2 ravintolaa
- 3 toimistoa
- Tapahtumatiloja (2), varasto (1), muotoilukeskus (1)

Nykyinen autopaikkatarve (kysytty toimijoilta, kaikilta ei vastausta)

- Kulttuurikiihdyttämö: Henkilökunta 28-30 ap ja vieraat 10-68 ap, 59 pp
- Vanha Villatehdas ja lämpökeskus: Henkilökunta 6-7 ap (inva-paikalle on tarvetta) ja vieraat 7 ap, 9 pp
- Työntekijöiden tarve yhteensä 34-37 ap ja 68 pp





5. Kohteen erityispiirteet

Alueella järjestetään eri kokoisia tapahtumia. Tapahtumia järjestetään niin sisätiloissa kuin piha-alueellakin. Tapahtumat aiheuttavat hetkellisiä liikennetuotoksen huippuja ja lähialueiden yleisten pysäköintipaikkojen suuren käyttöasteen. Paljon vierailijoita houkutteleviin tapahtumiin saavutaan pääosin polkupyörällä tai kävellen. Alueella ei ole nykyisin pysäköintipaikkoja suuria yleisömmääriä varten.

Uusi kulttuurisali mahdollistaa monipuolisen kulttuuritarjonnan. Tilan toiminnasta ei ole liikenneselvitystä tehdessä tarkkaa tietoa.



6. Suunnitteluratkaisu

Pysäköintipaikka määrän määrittely

Pikisaarentien varrella tulee olemaan vain 20 pysäköintipaikkaa autoille. Yleisiä pysäköintialueita on Raatin saarella ja keskustassa noin 0,5-1 km:n kävelyetäisyyden päässä Pikisaaren Luovasta Kylästä. Lähimmälle bussipysäkille on matkaa noin 1 km. Pikisaari on erinomaisesti saavutettavissa pyöräillen.

Pikisaaren Luovassa Kylässä on monipuolisesti erilaisia toimintoja, joilla on määrällisesti ja ajallisesti erilaisia pysäköintitarpeita. Työpaikkojen autopaikkatarve on suurimmillaan arkisin päivällä. Kulttuuri- sekä harrastetoiminnan autopaikkatarve ajoittuu iltoihin ja viikonloppuihin. Hotellin pysäköintikuormitus on suurin yöllä, kun taas korttelin muiden toimintojen pysäköintikuormitus on suurimmillaan päivällä. Alue sopii hyvin vuorottaispysäköintiin.

Alueella on järjestetty ja tullaan järjestämään yleisötapahtumia, joissa asioivat hyödyntävät yleisiä pysäköintialueita.

Pikisaari ei kuulu pysäköintinormin ydinkeskustan vyöhykkeeseen tai tiivistämisvyöhykkeeseen.

Seuraavilla kahdella sivulla on esitetty vaihtoehtoisia pysäköintipaikkalaskelmia.



6. Suunnitteluratkaisu

Autojen pysäköinti

Kohde	Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²
A Vanha Villatehdas	Ateljeet	2145
B Lämpövoimala	Ateljeet	209
C Kutomo	Ateljeet/työtilat	2661
D Mallassauna	Ravintola	334
E Makasiini	Majoitus	508
F Keltainen talo	Ateljeet/työtilat	155
yht.		6012

		m ²
G Majoitusrakennus	Majoitus	1300
H Laajennusvaraus	Majoitus	1150
I Kulttuurisali	Tapahtumatila	1450
J Kulttuurisauna	Vapaa-aika	60
yht.		3960

Yhteensä 9972

Nyk. asemak. 1ap/150m ²
15
2
18
3
4
1
43

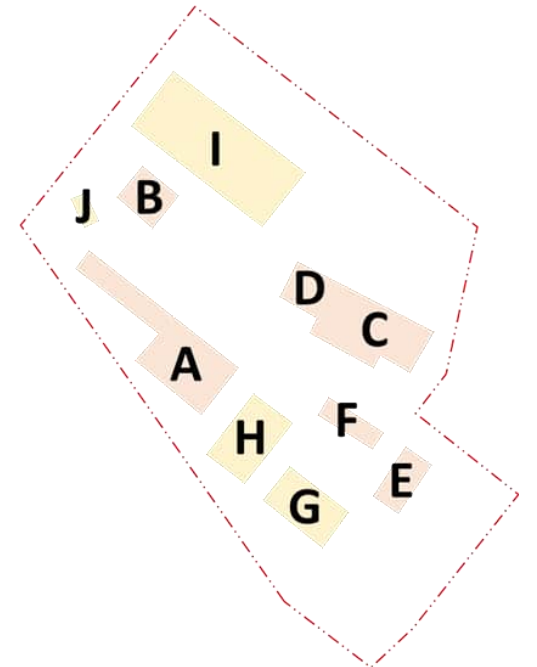
Ve 1 Uusi pysäköintinormi	
ap/m2	ap, kpl
1/ 150	15
1/ 150	2
1/ 150	18
1/ 50	7
1/ 200	3
1/ 150	1
46	

1/ 200	7
1/ 200	6
1/ 85	18
	1
32	

Ve 2 Uusi pysäköintinormi	
ap/m2	ap, kpl
1/ 100	22
1/ 100	3
1/ 100	27
1/ 50	7
1/ 200	3
1/ 100	2
64	

1/ 200	7
1/ 200	6
1/ 85	18
	1
32	

*Lisäksi 3 inva-paikkaa



Kyselyn mukaan nykyisten työntekijöiden tarve 34-37 ap ja vieraille 17-75 ap



6. Suunnitteluratkaisu

Polkupyörien pysäköinti

Kohde	Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²
A Vanha Villatehdas	Ateljeet	2145
B Lämpövoimala	Ateljeet	209
C Kutomo	Ateljeet/työtilat	2661
D Mallassauna	Ravintola	334
E Makasiini	Majoitus	508
F Keltainen talo	Ateljeet/työtilat	155
yht.		6012

		m ²
G Majoitusrakennus	Majoitus	1150
H Laajennusvaraus	Majoitus	1150
I Kulttuurisali	Tapahtumatila	1450
J Kulttuurisauna	Vapaa-aika	60
yht.		3810

Yhteensä 9822

Ve 1	
Pp pysäköinti	
pp/m2	pp, kpl
1/ 80	27
1/ 80	3
1/ 80	34
1/ 80	5
1/ 80	7
1/ 80	2
78	

1/ 80	15
1/ 80	15
1/ 80	19
1/ 80	1
50	

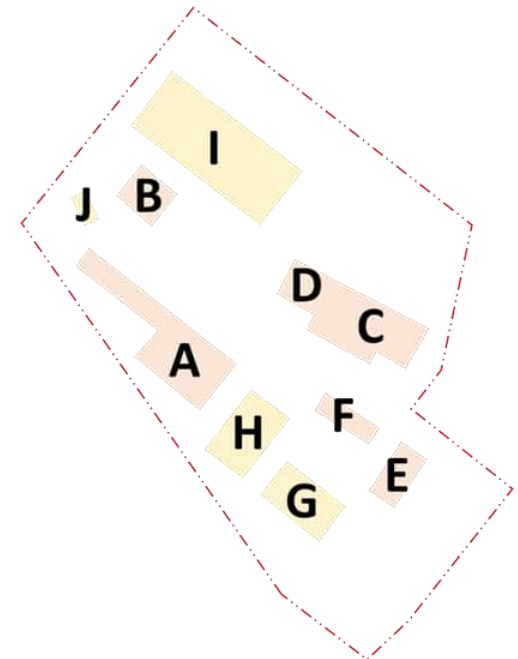
128

Ve 2	
Pp pysäköinti	
	pp, kpl
Ateljeet	18
Ravintolat	7
	1
	3
	1
30	

Hotel	10
	3
Kulttuurisali	25
	3
41	

71

Käytetty normi:
 Ateljeet 18 pp
 Hotelli ja ravintolat 1 pp/15 asiakaspaikkaa
 Hotellin henkilökunta 0,4 pp/työntekijä
 Tapahtumatila 0,25 pp/istumapaikka
 Tapahtumatila 0,4 pp/työntekijä



Kyselyn mukaan nykyisten työntekijöiden tarve 68 pp

Huom! Ravintoloiden asiakaspaikkamäärät ovat nykyiset.
 Hotellin asiakaspaikkamäärä on suunniteltu arvo. Kulttuurisalin istumapaikkamäärä ja työntekijämäärät ovat arvioita.



6. Suunnitteluratkaisu

Pysäköinnin johtopäätökset

Nykyisten toimijoiden autopaikkatarveselvityksen mukaan vaihtoehdon 1 mukainen pienempi autopaikkamäärä olisi riittävä (78 + 3 ap). Nykyisinkin alueella järjestetään tapahtumia, joiden autopaikkatarve vaihtelee paljon. Korttelin toimintojen eriaikaisuutta ja hetkellisesti korkeaa pysäköintipaikka tarvetta suositellaan tasoitettavan vuorottaispysäköinnillä.

Alueenkäyttösuunnitelmassa on esitetty yhteensä 81 autopaikkaa korttelin pohjoisosaan ja hotellin itäpuolelle pysäköintialueille. Sisäpihalla on 3 liikkumisesteisten autopaikkaa ja 1 autopaikka huollolle sijaitsee Makasiinin pohjoispäässä.

Polkupyöräpaikkoja on suunnitelmassa esitetty 158 kpl. Tämä on laskennallista tarvetta suurempi määrä ja vastaa erinomaisesti nykyisten työntekijöiden tarpeeseen.

Jatkosuunnittelussa huomioidaan myös vähintään lain edellyttämä määrä sähköajoneuvojen latauspisteitä ja latausvalmiuksia.



6. Suunnitteluratkaisu

Liikennetuotoksen muutos, Keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL)

Alla on esitetty hotellin, yhdistetyn liike- ja valmistustilan ja kulttuurisalin keskimääräiset vuorokausiliikenne arviot. Uusien toimintojen **KVL** ennuste on **136-524 autoa**. Uuden rakentamisen toteuduttua Pikisaarentien KVL ennuste on 434-822 autoa/vrk (laskettu liikenne + ennuste) ja Pursitien 1066-1454 autoa/vrk.

Liikennetuotoksien arvioinnissa on käytetty tunnuslukuja raportista Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö 2008. Raportissa ei ole palveluiden osalta huomioitu niiden sijaintia tai laajuutta, mikä johtaa liikennetuotosten suuriin vaihteluväleihin. Toteutuvien liikennemääräinen voidaan arvioida osuvan vaihteluvälin keskelle. Melumallinnuksessa on käytetty suurimpia liikenne-ennusteita.

Hotelli 2450 m² (n. 70 huonetta)

- 4-22 kävijää / 100 m² → 98-539 kävijää
- Henkilöautolla tehdään 70 % matkoista → 69-378 kävijää
- Henkilöauton keskimääräinen kuormitus on 1,89 henkilöä: $105 / 1,89 = 56$ henkilöautoa
- **KVL(auto) 74-400**



6. Suunnitteluratkaisu

Yhdistetty liike- ja valmistustila 500 m²

- 20-80 kävijää / yksikkö
- Henkilöautolla tehdään 68 % matkoista → 14-55 kävijää henkilöautolla
- Henkilöauton keskimääräinen kuormitus on 1,70 henkilöä → 9-33 henkilöautoa
- 4 pakettiautoa
- **KVL(auto) 26-74**

Kulttuurisali 500-1000 m²

- 0,47-0,66 kävijää / asiakaspaikka (konserttisali) → 47-66 kävijää
- Henkilöautolla tehdään 70 % matkoista → 33-47 kävijää henkilöautolla
- Henkilöauton keskimääräinen kuormitus on 1,89 henkilöä → 18-25 henkilöautoa
- **KVL(auto) 36-50**
- **Kulttuurisalin toimintamuoto vaikuttaa kävijämäärään ja käyntien jakautumiseen vuorokauden/viikon aikana.**



6. Suunnitteluratkaisu

Liikenne-ennuste

Pikisaarentien pohjoisosan KVL on nykyisin 300 autoa vuorokaudessa. Nykyisen asemakaavan mukainen opetustilarakentaminen nostaisi liikennemäärän 460 autoon vuorokaudessa ja kaavamuutoksen mukainen hotelli- ja kulttuuritilarakentaminen 434-822 autoon vuorokaudessa.

Pursitien KVL on nykyisin 900 autoa vuorokaudessa. Nykyisen asemakaavan mukainen opetustilarakentaminen ja asuntorakentamisen maltillinen kasvu (Pikisaarentie 5-7 asemakaavan muutos) nostaisi liikennemäärän 1100 autoon vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mukaisen hotelli- ja kulttuuritilarakentamisen toteuduttua Pursitien liikennemäärä olisi 1066-1454 autoa vuorokaudessa.

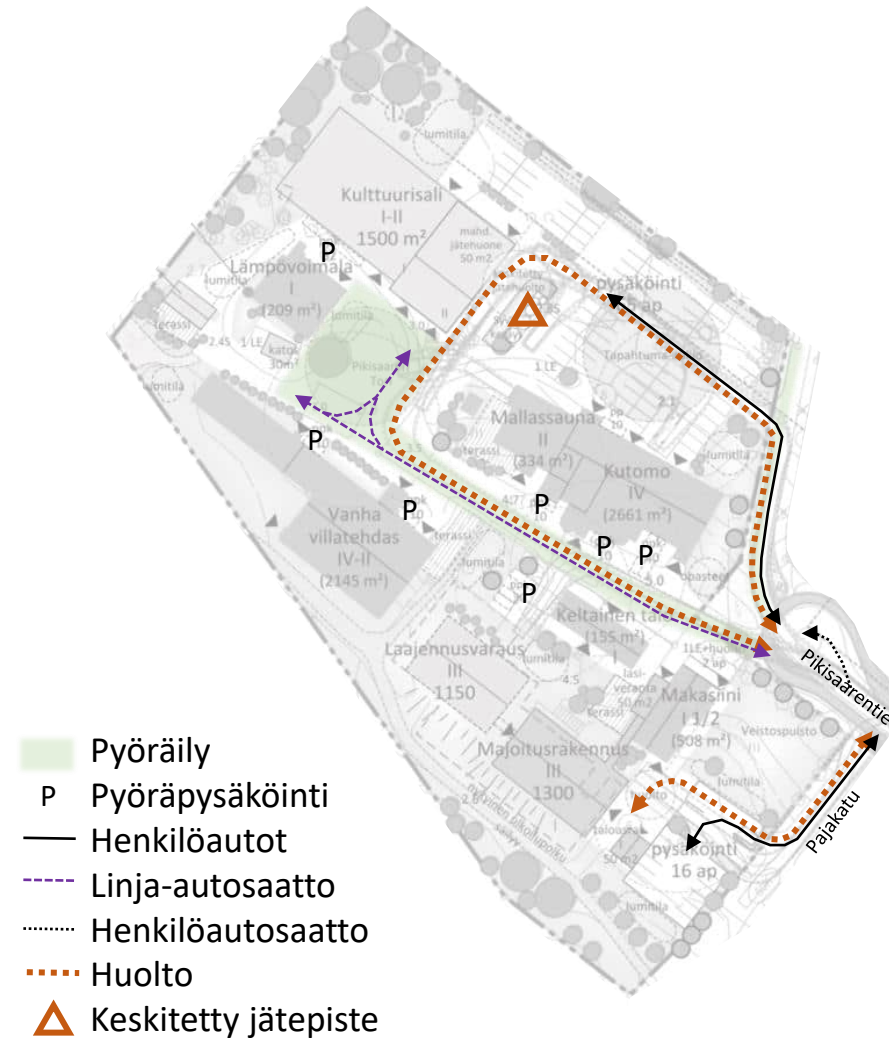
	Pikisaarentie (pohjoisosa)	Pursitie
Nykyinen liikennemäärä	298	900
Liikenne-ennuste 2040		
Nykyinen kaava	460	1100
Kaavamuutos (Luova Kylä)	434- 822	1066- 1454



6. Suunnitteluratkaisu

Tontin sisäinen liikenne

- Alueen asiakkaiden ja vierailijoiden sisäänkäynnit ovat pääosin sisäpihan puolelta.
- Henkilöautojen pysäköinti järjestetään tontin pohjoisosassa nykyistä pysäköintialuetta laajentamalla. Pienempi pysäköintialue sijaitsee tontin eteläosassa. Liikuntaesteisten pysäköintipaikat ovat sisäänkäyntien läheisyydessä.
- Hotellin huoltopiha sijaitsee Pajakadun puolella. Keskitetyn jätepiesteen tyhjennys hoidetaan tontin pohjoisosan kautta. Sisäpihan kautta tapahtuu huolto 12 m ja sitä pidemmällä huoltoajoneuvoilla. Sisäpihan kautta tapahtuu satunnaista huoltoa ja kuljetustarpeita ateljeihin ja ravintoloihin.
- Pyöräpysäköintiä on sisäpihalla sisäänkäyntien läheisyydessä.
- Linja-autosaatto tapahtuu sisäpihanpuolelta, jossa linja-autolla on tilaa kääntyä. Henkilöautosaatto tapahtuu Pikisaarentien kääntöpaikalla.

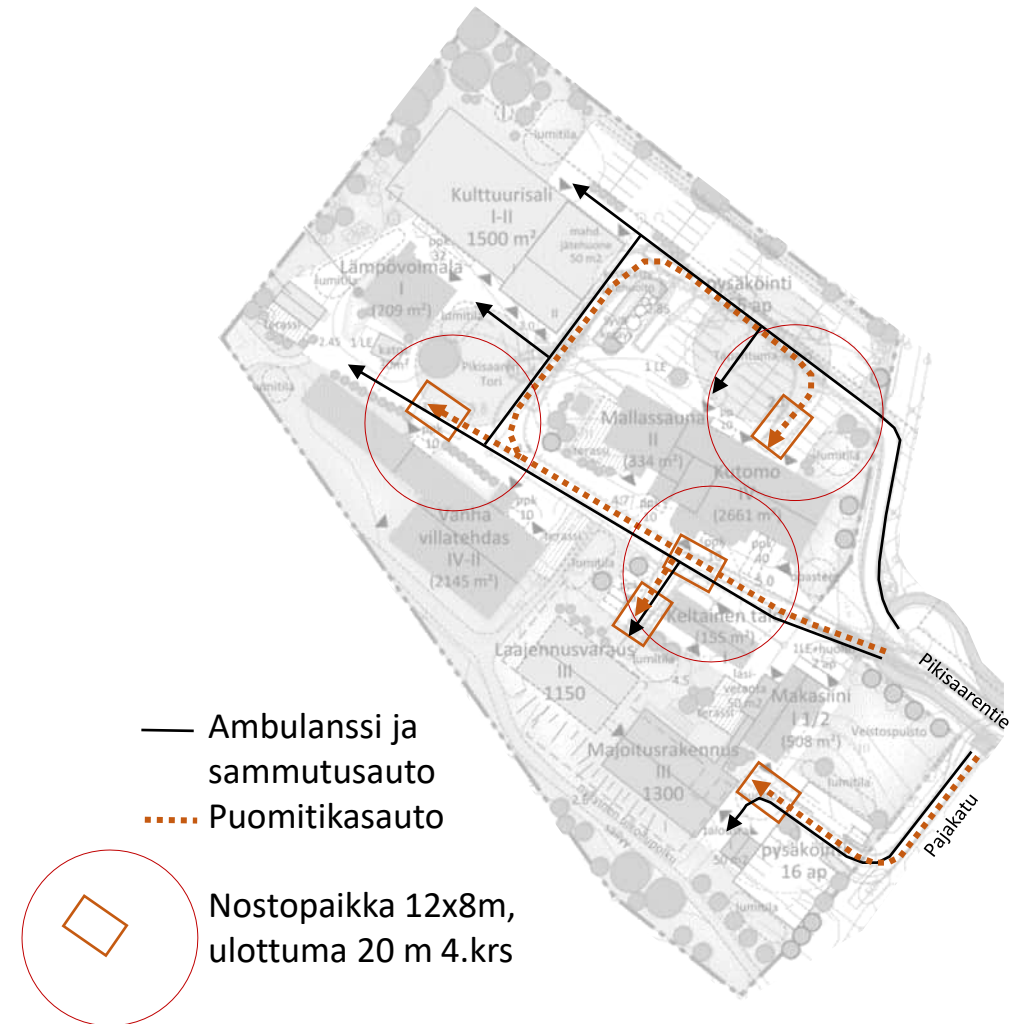




6. Suunnitteluratkaisu

Pelastustiet

- Nykyisten nelikerroksisten rakennusten osalta varaudutaan korkealta pelastamiseen puomitikasautolla.
- Molempien uusien majoitusrakennusten läheisyyteen on osoitettu nostopaikka, millä varaudutaan kattosammutustyöhön.




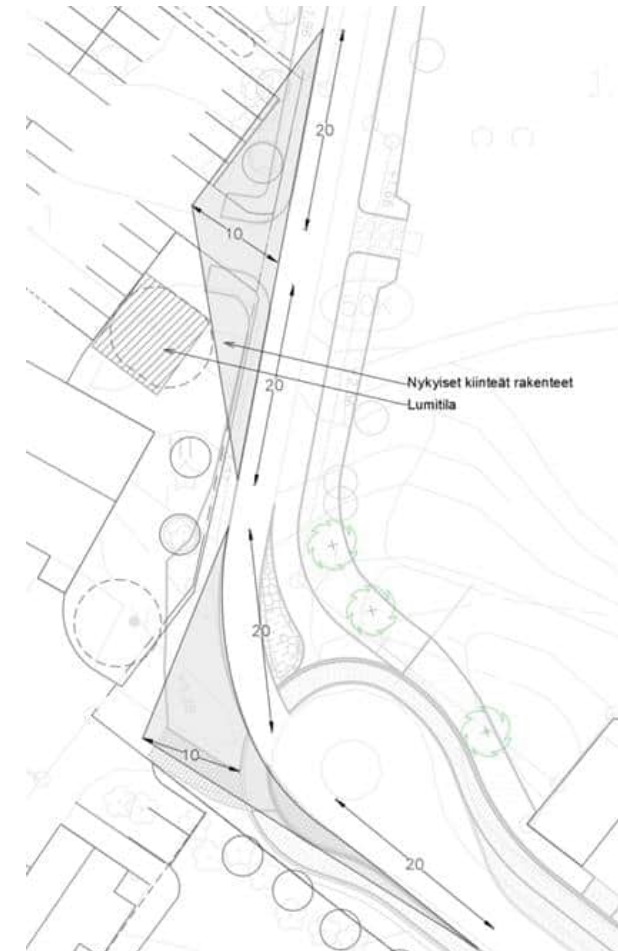


6. Suunnitteluratkaisu

Tonttiliittymien näkemäalueet

- Tonttiliittymät Pikisaarentielle säilyvät nykyisillä paikoillaan.
- Tonttiliittymien läheisyydessä pysäköintipaikat ja lumitilat on sijoitettavissa siten, että pyöräliikenteen suunnitteluohjeen mukaiset suositeltavat näkemäarvot toteutuvat.
- Nykyiset kiinteät rakenteet sijaitsevat näkemäalueella.

 Näkemäalue





6. Suunnitteluratkaisu

Ajouria



Linja-autosaatto sisäpihalla



Puomitikasauto tontin pohjoispuolella

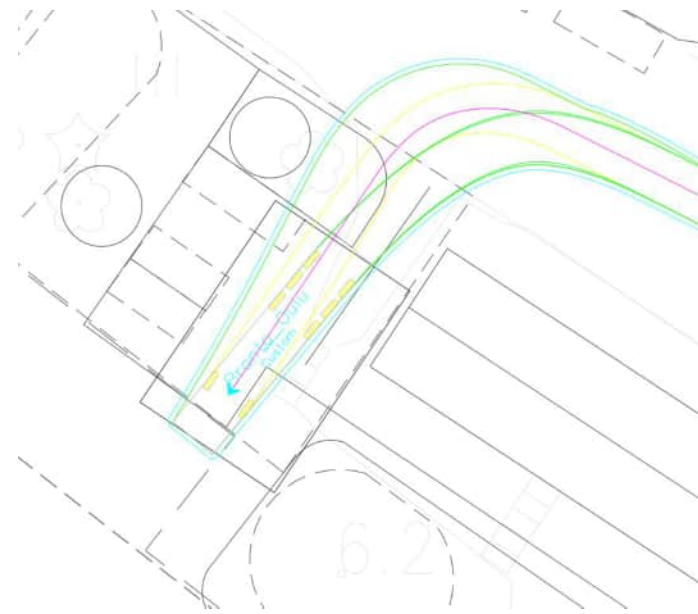
6. Suunnitteluratkaisu



Ajouria



Puomitikasauto Pajakadulta



Puomitikasauto majoitusrakennuksen pohjoispuolelle

6. Suunnitteluratkaisu



Ajouria



Jäteauto 10 m, keskitetty jäteposte



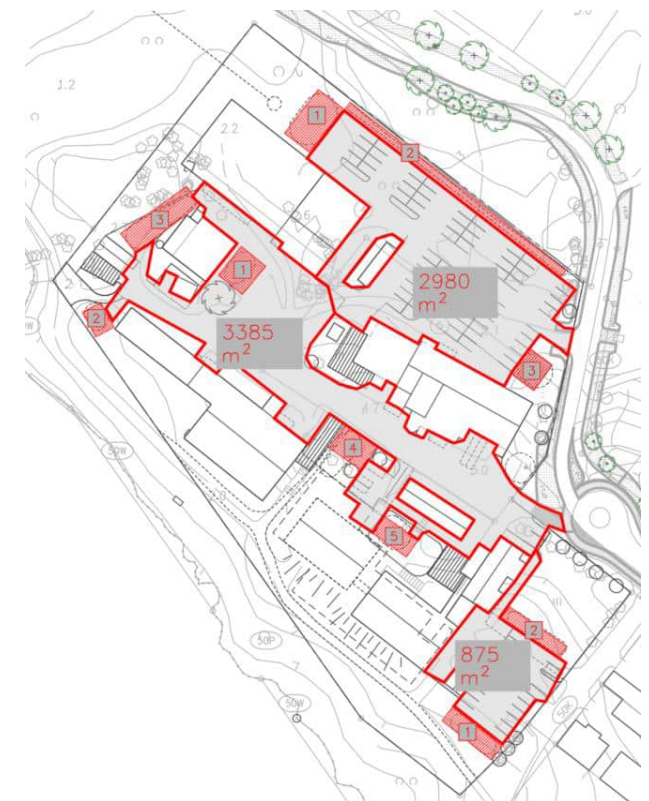
Jäteauto 10 m, hotelli



7. Lumitilalaskelma

- Lumitilojen mitoitusta on tarkasteltu kolmena alueena: pohjoinen pysäköintialue, sisäpiha ja hotellin pysäköintialue.
- Lumitilat ovat riittävät, kun mitoittavana lumensyvyys on käytetään 0,6 m.
- Lumitiloja ei esitetä liittymien näkemäalueille.
- Jatkosuunnittelussa syvien lumitilojen pohjanvahvistusta tulee harkita, jotta välttyttäisiin pohjan vaurioilta. Lumien sulamisvesien hallinta huomioidaan hulevesisuunnittelussa.

Mitoitettava lumen määrä	0.60	<- Oulussa käytetään arvoa 0,6m						
Aurattavan alueen pinta-ala yht.	2980	<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)						
2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.							HUOMIOITAVAA	
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormausuunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTAS E (= lumitilarve-lumikasojen kapasiteetti)
Lumitila 1	16.00	9.00	3.5	144.0	185.2	2 syvyysuunnassa	-	✓ 4.84
Lumitila 2	80.00	3.00	1.2	240.0	107.9	-	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	9.00	8.00	3.1	72.0	69.3	2 syvyysuunnassa	-	
Aurattavan alueen pinta-ala yht.	3385	<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)						
2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.							HUOMIOITAVAA	
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormausuunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTAS E (= lumitilarve-lumikasojen kapasiteetti)
Lumitila 1	10.50	9.00	3.5	94.5	105.5	2 syvyysuunnassa	-	✓ 5.63
Lumitila 2	8.00	6.00	2.3	48.0	35.8	2 syvyysuunnassa	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	6.50	23.50	3.7	152.8	127.1	2 syvyysuunnassa	Vaurioriski!	
Lumitila 4	11.00	8.00	3.1	88.0	92.0	2 syvyysuunnassa	-	
Lumitila 5	6.00	12.00	3.7	72.0	51.5	2 syvyysuunnassa	Vaurioriski!	
Aurattavan alueen pinta-ala yht.	875	<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)						
2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.							HUOMIOITAVAA	
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormausuunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTAS E (= lumitilarve-lumikasojen kapasiteetti)
Lumitila 1	18.00	5.00	1.9	90.0	67.7	2 syvyysuunnassa	-	✓ 10.56
Lumitila 2	20.00	4.00	1.5	80.0	47.8	-	-	RIITTÄÄ





8. Vaikutukset

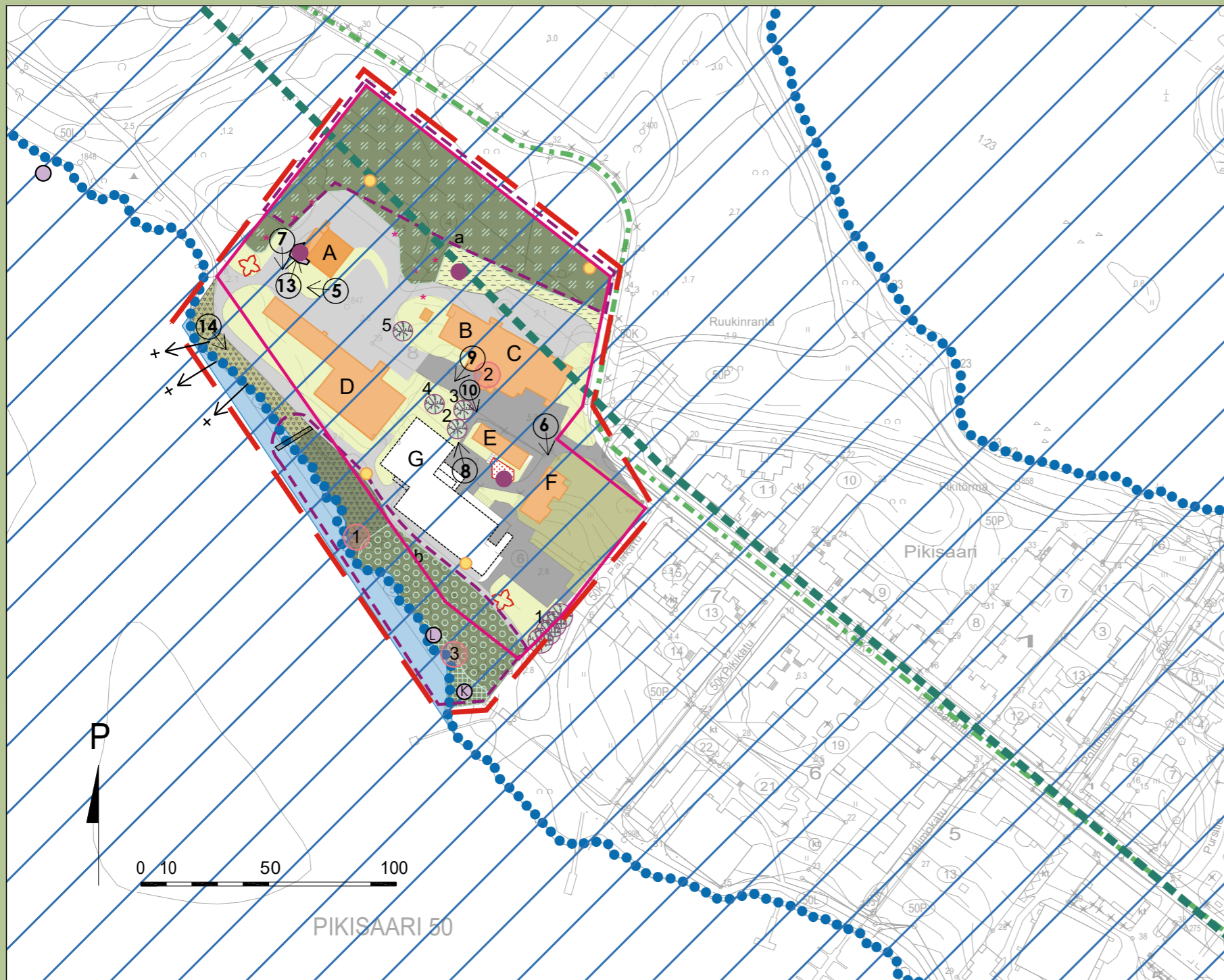
- Kohde on erinomaisesti saavutettavissa jalan ja pyörällä. Hanke lisää jalan ja pyörällä saavutettavien palveluiden määrää lähellä keskustaa.
- Kaavamuutos ei merkittävästi vaikuta korttelin autopaikkatarpeeseen. Nykyisen kaavan mukaan autopaikkatarve on 81 ap. Alueenkäyttösuunnitelmassa on 81 autopaikan lisäksi esitetty 3 liikuntaesteisten autopaikkaa ja 1 autopaikka huollolle. Tarvittaessa tapahtumien aikana voidaan hyödyntää vuorottaispysäköintiä.
- Hotelli- ja kulttuurirakentamisen matkatuotokset voivat vaihdella merkittävästi. Tämä aiheuttaa sen, että verrattaessa hotelli- ja kulttuurirakentamisen tuottamaa liikenteen määrää nykyisen kaavan mahdollistamaan oppilaitosrakentamiseen voi liikennetuotoksen ero olla olematon tai kymmeniä prosentteja.
 - Pikisaarentien pohjoisosan KVL on nykyisin 300 autoa vuorokaudessa. Nykyisen asemakaavan mukainen opetustilarakentaminen nostaisi liikennemäärän 460 autoon vuorokaudessa ja kaavamuutoksen mukainen hotelli- ja kulttuuritilarakentaminen 434-822 autoon vuorokaudessa.
 - Pursitien KVL on nykyisin 900 autoa vuorokaudessa. Nykyisen asemakaavan mukainen opetustilarakentaminen ja asuntorakentamisen maltillinen kasvu (Pikisaarentie 5-7 asemakaavan muutos) nostaisi liikennemäärän 1100 autoon vuorokaudessa. Kaavamuutoksen mukaisen hotelli- ja kulttuuritilarakentamisen toteuduttua Pursitien liikennemäärä olisi 1066-1454 autoa vuorokaudessa.
- Kohteeseen on tehty erilliset liikennemeluserveys ja hulevesiserveys.



9. Jatkotoimenpiteet

Jatkosuunnittelussa huomioitavaa

- Pelastus- ja huoltoajoneuvojen tilantarpeet huomioidaan liittymien ja pysäköintialueiden vihersaarekkeiden muotoiluissa.
- Suunnitellaan vähintään lain edellyttämä määrä sähköajoneuvojen latauspisteitä ja latauspistevalmiuksia.



SELITTEET

- **Selvitysalue**
- Kaavamuutosalueen rajaus
- 1 Valokuvan ottopaikka ja -suunta
- Lepakkoselvityksen detektorien sijainnit
- G OSAO:n entinen päärakennus (purettava)
- Laiturirakenne

- Maisematilat**
- Avoin viheralue, nurmipintainen
- Puoliavoin viheralue
- Suljettu viheralue

- Pintamateriaalit**
- Kivituhka
- Asfaltti

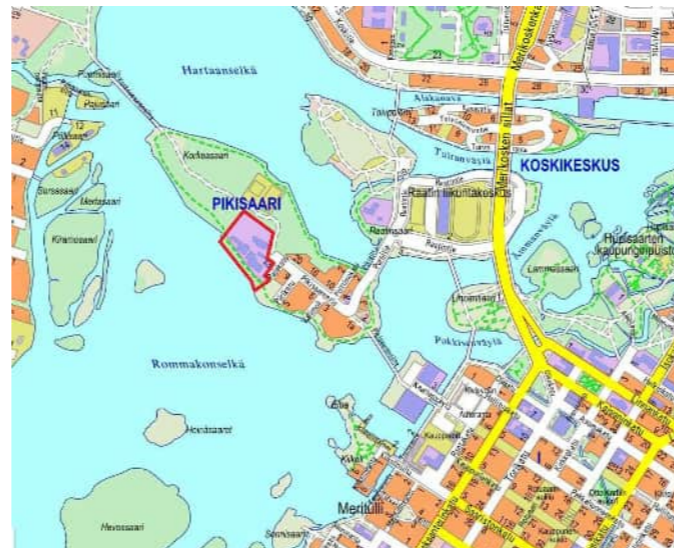
- Luontotyytit**
- Tuore keskivrintainen lehto (VU), laatu heikentynyt
- Tuore niitty
- Rantalehto
- Rantaniitty, niityllä useita keltakurjenmiekköjä
- Rantatörmä

- Arvokohteet/ vahvuudet**
- Tärkeä viheralueverkoston osa, ydinviheralue (VILMO)
- Viheralueverkoston osa, viherkehä (ydinkehä) (VILMO)
- Oleva virkistysyhteys viheralueella (VILMO)
- Vesistö ekologisena yhteytenä (VILMO)
- ➔ Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus
 - A. Vanha lämpökeskus B. Mallassauna C. Kulttuurikiihdyttämö
 - D. Vanha villatehdas E. Keltainen aitta F. Suolamakasiini
- 1 Merkittävä puu/ puuryhmä
 - 1. kookkaat kuuset 2. pihlaja 3. tuohituomi
 - 4. pihta 5. koivu
- L Uhanalaisen (EN) kasvin, lietetatar havaintopaikka 2023 (Laji.fi)
- K Keltakurjenmiekan havaintopaikka 2023(Laji.fi)
- Kulttuurikasvin, villanukulan havaintopaikka
- a Luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä alue
 - a. lahoppuustoinen tuore lehto b. lietetattaren suojavyöhyke, linnustollisesti merkittävä alue
- 1 Uhanalaisten ja silmälläpidettävien lintulajien pesimäpaikat
 - 1 västäräkki, silmälläpidettävä 2 tervapääsky, erittäin uhanalaji
 - 3 pajusirkku, vaarantunut
- * Miellyttävä näkymä

- Ongelma-alueet/ maiseman heikkoudet**
- * Epäsiisti varastointialuetta
- ✿ Huonokuntoinen puu
- ☞ Vieraslajiesiintymä, viitapihlaja-angervo

PIKISAARENTIE 13-17, KORTTELI 8 SELVITYSALUE

Selvitysalue sijaitsee vastapäätä Oulun keskustaa Oulujoen suistossa Rommakonselällä Pikisaaren kaupunginosassa. Alue rajautuu pohjois-koillisosastaan viheralueeseen, kaakossa Pajakatuun ja länsipuolella mereen/ viheralueeseen. Korttelin pinta-ala on 1,97 hehtaaria. Työssä on selvitetty asemakaavamuutoksen pohjaksi maastokäyntien ja ilmakuvien perusteella alueen merkittävä puusto, näkymät sekä muut arvot ja kohteet. Selvityksessä on osoitettu alueen liittyminen ympäröivään viheralueverkostoon. Alueelta selvitettiin uhanalaiset luontotyytit, kasvilajit ja vieraslajit maastokäynnillä kesäkuussa 2023. Alueen linnusto kartoitettiin kahdella maastokäynnillä touko- kesäkuussa 2023. Lepakkokartoitus tehtiin touko- ja heinäkuussa 2023. Ennen maastokäynteja selvitysalueeseen tutustuttiin aiempien selvitysten ja raporttien avulla. Selvityksen laatimisesta ja projektijohdosta on vastannut Plaana Oy (nyk. A-Insinöörit Oy, Kirsi Pääkkö & Annika Pöyhtäri). Linnustoseelvityksen tekijänä Aallokas Oy (Esa Aalto), luontoselvityksen vastaavana tekijänä Natans Oy (Lassi Kalleinen).





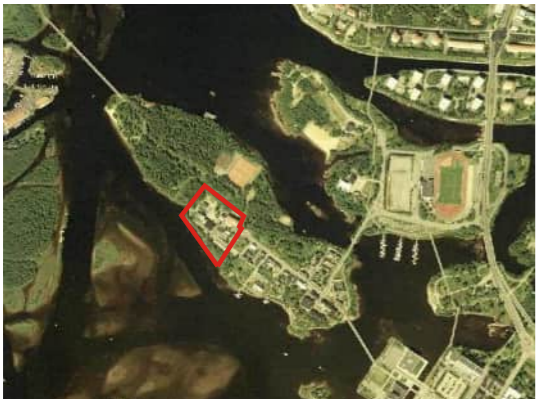
Kuva 1. Ilmakuva vuodelta 1939. Piki- ja Korkeasaaren välissä on vielä salmi.



Kuva 2. Ilmakuva vuodelta 1965. Pikisaari ja Korkeasaari ovat kuroutuneet umpeen ja nyky metsän kasvu on alkanut.



Kuva 3. Ilmakuva vuodelta 1990. Siltoja ei ole vielä rakennettu.



Kuva 4. Ilmakuva vuodelta 1999. Vuonna 1996 valmistunut silta liitti Pikisaaren kiinteästi keskusta.



Kuva 5. Näkymä Villatehtaan kulmalta rantaan



Kuva 6. Suolamakasiini



Kuva 7. Vanha villatehdas



Kuva 8. Merkittävät puut; vasemalla pihlaja ja oikealla tuohituomi



Kuva 9. Merkittävä puu, pihta



Kuva 10. Näkymä korttelin keskipihalta keltaisen aitan ja alueen sisääntuloväylän suuntaan. Kuvassa oikealla merkittävä puu; tuohituomi

NYKYINEN MAISEMA JA KÄYTTÖ

Korttelissa 8 on useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia; vanha villatehdas (rak. 1970), vanha lämpövoimala, villatehtaan sarka- ja kemikaalivarastona toiminut suolamakasiini (1900), keltainen aitta (1935) ja mallastamo (1900). Nykyisin rakennukset toimivat taiteilijoiden työtiloina, opetus-toimisto- ja myyntitiloina sekä tapahtumapaikkana. Vuonna 1980 valmistunut ammattioppilaitos OSAO:n entinen päärakennus on huonokuntoinen ja tullaan purkamaan.

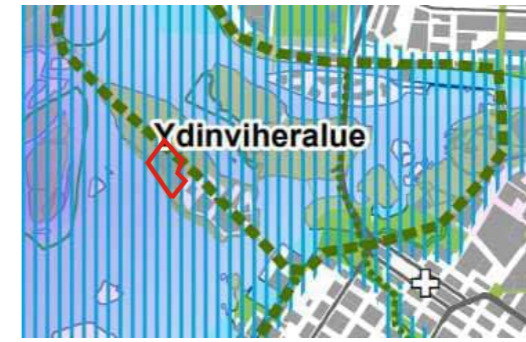
Rakennusten piha-alueet ovat puistomaisia ja kulttuurivaikuttavia. Kulttuurivaikutteisuutta ilmentävät alueella kasvavat viljelykarkulaiset keltakurjenmiekkä, herukat, viitapihlaja-angervo, vadelma, nokkonen sekä nurmetuksen mukana tulleet siemenrikkakasvit. Piha-alueita käytetään myös tavaran säilytykseen. Oman lisänsä piha-alueelle tuovat vuosittain "Pikinen polku"- otsikon alla vaihtuvat taideteokset.

SELVITYSALUEEN KULTTUURIHISTORIALLISET ARVOT

Pikisaari luetaan Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittäviin kohteisiin historiallisin, rakennushistoriallisin ja maisemallisin perustein. Alue on myös valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja osa Oulujoen suistoalueen historiallista kokonaisuutta (RKY2009).

SELVITYSALUEEN LUONTOARVOT

Selvitysalue luetaan VILMO:ssa osaksi tärkeää viheralueverkostoa (kuva 10). Selvitysalueen pohjoisosaa halkoo viheralueverkoston osa; ydinkehän viheryhteys. Saaren läpi kulkeva kevyen liikenteen väylä toimii viheralueen virkistysyhteytenä. Saaren ranta-alueet vesistöineen ovat tärkeitä ekologisia yhteyksiä (kuva 11).



Kuva 10. VILMO, kartta 2.5: Selvitysalue on osa tärkeää viheralueverkostoa (sininen viivoitus)



Kuva 11. VILMO, kartta 2.1: Selvitysalueen vesiranta toimii ekologisena yhteytenä (sininen pisteiviiva). Selvitysalueen pohjoispuolella näkyvissä oleva virkistysyhteys viheralueella (oranssi viiva).



Kuva 12. Rantalehtoa, etualalla tuomia ja punaherukkaa.



Kuva 13. Villarohtonukula vanhan lämpökeskuksen seinustalla (*Leonurus cardiaca subsp. villosus*).



Kuva 14. Luonnontilaisen kaltaista sisäsuiston rantaniittyä, jonka tuntumassa potentiaalinen lietetattaren kasvupaikka.



Kuva 15. Avointa rantatörmää ja vesirajaa.

Luontotyytit

Selvitysalue on kulttuurivaikuttavista ja ollut ajan saatossa monenlaisen toiminnan kohteena. Luontotarvoiltaan selvitysalue kuuluu maakunnallisesti merkittäviin maisema-alueisiin. Selvitysalueen pohjoisreunan metsissä on lähes peittyneitä raunioita ja rosakiakin. Oulujoen suiston kasvu on maaperän ja pienilmaston johdosta rehevää. Lehtimetsien sykli on nopeaa, lahoppuuta syntyy nopeasti. Silleen jätetyt metsät kehittyvät maannousemarannikon luonnonvaraisten metsien tapaan, vaikka eivät niihin kuulukaan.

Laji.fi- sivuston kaikki alueelta tavatut havainnot tarkastettiin tämän selvityksen pohjaksi. Hankkeen aikana tehdyt uudet havainnot on kirjattu sivustolle.

Kaavamuutosalueen luontotyypit

Tuore keskiravinteinen lehto

Pohjoispuolen tiheä ja lahoppuustoinen metsikkö määriteltiin kosteuden puolesta tuoreeksi keskiravinteiseksi lehdoksi. Alueen puulajeja ovat tuomi, harmaaleppä, hieskoivu, pihlaja ja kuusi. Pensaslajistoon kuuluvat tuomi, pohjanpunaherukka ja vadelma. Kenttäkerroksessa havaittiin kasvavan sudenmarja, oravanmarja, nokkonen, koiranputki, mesiangervo, mesimarja, metsäalvejuuri ja metsäimarre. Lajisto ei lukumäärällisesti ole kovin runsas, mutta metsikössä on melko runsaasti lahoppuuta ja niiden myötä kääpiä. Alueella on havaittu vuonna 2020 luokituksestaan elinvoimainen pähkinäkääpä (20.4.2020, laji.fi). Metsä on ryteikköinen ja paikoin roskaainen. Lahoppuuta on melko runsaasti, mutta maaperän ja maankäytön puolesta luontotyyppi ei ole edustava. Luontotyypin laatu on heikentynyt.

Tuore lehto

Tuoreen lehdon eteläpuolella on jossain vaiheessa liikuteltu maamassoja. Metsän reunaan on muodostunut korkeakasvuinen, kohtuullisen runsaslajinen ruderaattiniitty. Alkukesällä paikalla havaittiin koiranputkea, huopaohdaketta, pujoa, nokkosta, aitovirnaa, metsämansikkaa, päivänkakkaraa, rönsyleinikkiä, kyläkarhiaista (*Carduus crispus*, pelto-ohdaketta ja villarohtonukula (*Leonorus cardiaca* subsp. *villosus*). Villarohtonukula on suomessa harvinainen uustulokas ja sitä on käytetty aikanaan sydänlääkkeenä. Ei ole tiedossa, kuinka pitkään kasvi on Pikisaareen kasvanut.

Rantalehto

Rantatörmän eteläosan luontotyyppi rantalehto muistuttaa lajistoltaan rantatörmää enemmän maannousemarantojen suksiometsiä. Pääpuulajeina tällä alueella ovat harmaaleppä, tuomi, koivut ja kiiltopajut. Metsikkö on tiheä ja muukin kasvusto runsas (esimerkiksi nokkonen ja mesiangervo). Pyörätien tuntumassa on muutamia puutarhakarkulaisia; suomenröyhytatar, idänvirpiangervo ja kotkansiiپی. Iso osa rantalehdosta sijoittuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Kaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävät luontotyypit

Rantatörmä

Rantatörmän metsikkö on puistomaiseksi käsiteltyä rantametsää. Törmällä kasvaa puita, pensaita ja rantaniityn lajeja, esimerkiksi ranta-alpia ja rohtovirmajuurta. Puiden joukossa on myös pajuja; raitaa ja kiiltopajua. Näkymiä suistoon päin on avattu.

Rantaniitty

Aivan selvitysalueen eteläkärjessä on pienialainen, luonnontilaisen kaltainen suistoalueelle tyypillinen rantaniitty. Alueella näkyy merenrantojen ja sisäsuiston lajistoa, 13.6.2023 inventoinnissa havaittiin vesi- ja mätässara, rentukka, mesimarja ja luhtalitukka. Inventointiajankohta oli rantaniittyä ajatellen varhainen. Sarojen lisäksi niityllä on harvahaaraa järvikorteikkaa. Muita niitylajeja ovat rantakukka, ranta- ja terttualpi, keltaängelmä ja keltakurjenmieikka. Keltakurjenmieikka on Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin maakunnissa rauhoitettu putkilokasvi (LSA 1997/160, liite 3c 2021/521 kumottu 2023, uusi LSA ei ollut tämän raportin tekohetkellä vielä voimassa). Keltakurjenmieikka on saraiossa jopa yleinen. Laji on levinnyt Oulujoen suistossa viime vuosikymmeninä voimallisesti, sen suojelutaso on suistossa hyvä. Huomoitavaa on, ettei laji.fi:n levinneisyyskartta ole ajantasainen.

Vesiranta

Alueen ranta vaihtelee lietteisestä kivikoihin. Vesirannan puoleinen ilmaversoiskasvillisuus on melko harvaa, pääasiassa järvikortetta, järviruokoa ja terttualpia. Rantavedessä on havaittu aiemmin lietetatarta (*Persicaria foliosa*), viimeisin havainto ennen tätä vuotta on vuodelta 2013 (KuntaHelmi-inventointi 2013). Ranta todettiin maastokäynnillä 13.6.2023 edelleen lietetatartilille sopivaksi elinympäristöksi ja lajia löytyikin vesirannasta runsaasti syyskuussa 2023. Laji.fi sivustolle kirjattu sijainti nähtävillä kartalla.

Direktiivilajit**Lepakkoselvitys**

Pohjanlepakoista on harvakseltaan joitain tietoja pitkin suistoa, tiettävästi ei kuitenkaan Pikisaaresta.

Selvitysalueella - ja erityisesti koko Pikisaarilla - on pohjanlepakoille sopivaa vanhaa rakennuskantaa, mutta ei varmaa tietoa niiden paikallaolosta.

Lepakkojen esiselvitys sisälsi aiempiin tietoihin ja selvitysalueeseen etukäteen tutustumisen. Ensimmäinen maastokäynti selvitysalueelle tehtiin 21.5.2023. Toukokuun aktiiviseurantaan pohjaavan maastokäynnin jälkeen selvitysalueelle asennettiin neljä tallentavaa detektoria yhdeksi yöksi 13.-14.6.2023. Detektorien paikat ovat kartalla 2. Otollisista sää- ja tuuliolosuhteista huolimatta seuranta ei tuottanut yhtään havaintoa lepakoista. Detektorikuuntelu toistettiin 16.-17.7.2023 samoilla paikoin neljällä laitteella. Sää oli hyvä, lämpötila alimmillaan +14 °C. Yksi detektoreista oli vikatilassa. Lepakoista ei saatu havaintoja.

Liito-oravat ja viitasammakot

Piki- ja Korkiasaaresta (tai muilta Oulujoen suiston saarilta) ei ole tavattu liito-oravia. Hietasaareen on tehty liito-oravaselvitys vuonna 2018 Vaakunarannasta Mustasalmelle asti. Aiempien tietojen perusteella selvitysalueella ei tehty varsinaista liito-oravaselvitystä. Selvitysalueella ei ole riittävästi suojaa tarjoavia suuria kuusia. Joitain suuria haapoja ja mahdollisia kolopuita havaittiin pohjoisosan tuoreessa lehdossa.

Selvitysalue ei sovellu viitasammakoiden elinympäristöksi, maasto on kuivaa. Viitasammakoista ei ole kirjattu havaintoja laji.fi- sivustolle eikä niistä myöskään tehty havaintoja tämän selvityksen maastokäyntien aikana.

Linnustoselvitys

Pikisaarentie 13-17 tonttien alueelta selvitetiin linnusto kahden käyntikerran kartoituslaskennalla (17.5.2023 klo 4:58-5:27 ja 5.6.2023 klo 2:41-3:18). Tonttien linnusto koostuu tyypillisistä taajamien ja puistojen lajeista. Pesiviksi tulkittuja lintuja laskettiin yhteensä 27 paria (1080 paria/ km²) ja lintulajeja 16. Linnustotiheys on huomattavan korkea.

Uhanalaisista lajeista pesimälajistoon kuuluvat erittäin uhanalainen tervapääsky ja vaarantunut pajusirkku. Silmälläpidettävistä lajeista alueella pesii västäräkki. Edellä mainittujen kolmen lajin pesimäpaikat merkitty karttaan ja havainnot raportoitu laji.fi- sivustolle. Västäräkki ja pajusirkku pesivät selvitysalueen rannassa (kaavamuutosalueen ulkopuolella) luonnontilaisen kasvillisuuden suojissa. Niiden elinympäristö on rajattu monimuotoisuutta tukeväksi kohteeksi (luokka 3) Suomen ympäristökeskuksen luontoselvitysohjeen (Mäkelä & Salo 2021) mukaisesti.

LUONTO- JA MAISEMASELVITYKSEN POHJALTA ANNETAVAT SUOSITUKSET

Kulttuurivaikutteisella piha-alueella suositellaan säilyttämään kookkaat yksittäispuut sekä alueen historiasta kertova rohtovillanukula. Vieraslajit tulee hävittää. Alueen metsät ovat tuoreen keskiravinteisen lehdon muuttumia. Lahoppuustoista tiheikköä suositellaan säilytettävän monimuotoisuuskohteena ja kontrastina Korkiasaaren avoimille koivikoille. Luontotyypin uhanalaisuuden tarkastelussa Oulu lasketaan kuuluvaksi Etelä-Suomeen, tuoreen keskiravinteisen lehdon uhanalaisluokka on Etelä-Suomen alueella vaarantunut (VU).

Selvitysalueelta ei tunneta uhanalaisia kääpiä. Alueen lehdosta on kääpätalennuksia, mutta vaarantunut (VU) pikkukennokääpä on havaittu vain selvitysalueen ulkopuolelta tennikenttien pohjoispuolelta (Laji.fi). Selvitysalueen rantametsät soveltuvat pikkukennokäävän elinympäristöksi. Vesirajasta on 2023 tavattu lietetatarta. Se kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV (b) erityisesti suojeltaviin lajeihin. Ranta ei kuulu kaavamuutosalueeseen, jatkossakin se tulee jättää kokonaan kaikkien muutostöiden ulkopuolelle. Myös eteläpään rantaniitty tulee säilyttää sellaisenaan. Luonnontilainen rantavyöhyke (suljettu ja puoliavoin viheralue rantalehdon, rantaniityn ja rantatörmän alueella) tulee säilyttää nykyisellään lietetatarten kasvupaikan suojavyöhykkeenä. Alueen säilyttämistä tukevat havainnot myös uhanalaisten lintujen pesimäpaikkojen sijoittumisesta alueelle. Rantaniityllä esiintyvä rauhoitettu keltakurjenmieikka tulee sen yleisyydestä huolimatta säilyttää.

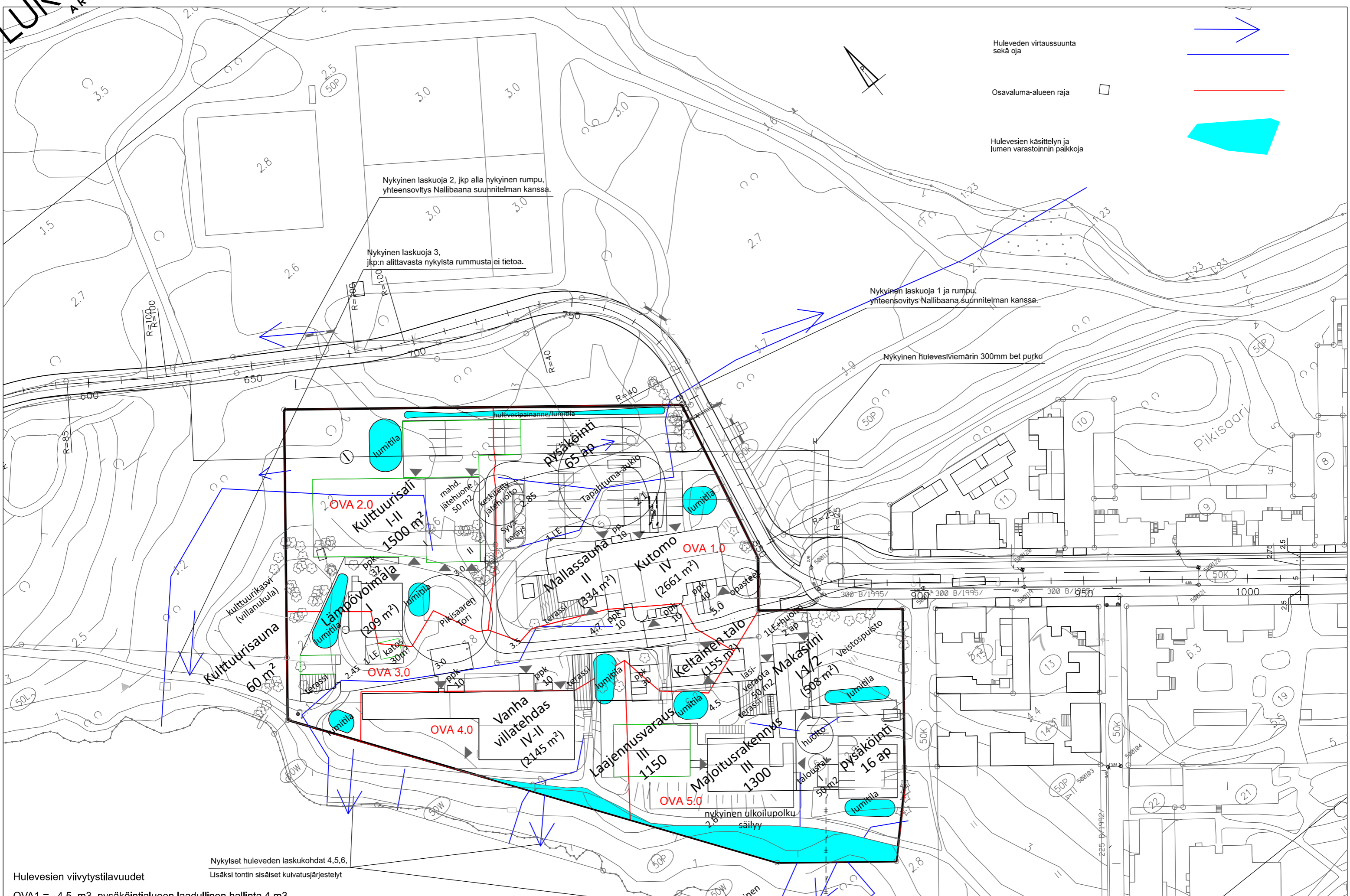
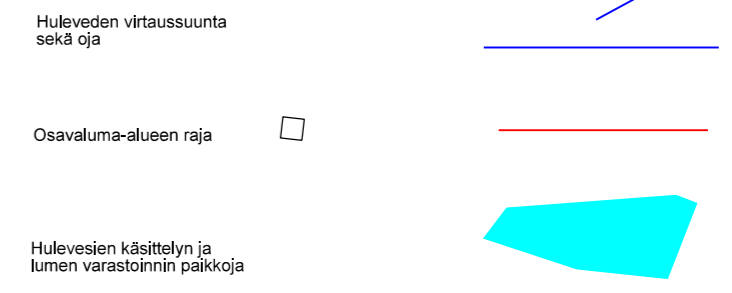
Mahdolliset korkeiden rakennusosien purkutyöt tulee tehdä tervapääskyjen pesimäkauden 15.5.-20.8. ulkopuolella.



Kuva 16. Lepakoita etsittiin passiividetektorilla 13.6-14.6.2023

Laji	Parimäärä
Tervapääsky (EN)	3
Västäräkki (NT)	1
Punarinta	1
Leppälintu	1
Räkättirastas	4
Punakylkirastas	1
Hernekerttu	1
Pajulintu	2
Kirjosieppo	1
Sinitäinen	3
Talitäinen	2
Varis	1
Pikkuvarpunen	2
Peippo	2
Vihervarpunen	1
Pajusirkku (VU)	1

Taulukko. Selvitysalueella maastokäynneillä havaitut pesimälajit, niiden uhanalaisuudet ja parimäärät NT = silmälläpidettävä, VU = vaarantunut EN= erittäin uhanalainen



Hulevesien viivytystilavuudet

OVA1 = 4,5 m³, pysäköintialueen laadullinen hallinta 4 m³
 OVA2 = 11 m³, pysäköintialueen laadullinen hallinta 3,2 m³
 OVA3 = 0 m³
 OVA4 = 1 m³
 OVA5 = 4,5 m³

Nykyiset huleveden laskukohdat 4,5,6.
 Lisäksi tontin sisäiset kuivatusjärjestelyt

Nyk. hv-viemärin pää +0.10 (N60) halk 200mm, puretaan

Asemakaavamuutos Pikisaarentie 13–17, Oulu (kaavanro 564-2553)

Liikennemeluserveys

Päiväys	5.6.2024, versio 3
Laatijat	Johanna Toivonen
Tarkastaja	Toni Hägerth
Projektinumero	12005032

5.6.2024

Sisällysluettelo

1	Taustatiedot	3
1.1	Tilaaja	4
1.2	Tekijät.....	4
2	Arviointimenetelmät ja lähtötiedot	4
2.1	Melun ohjearvot.....	4
2.2	Melulaskenta ja vaikutusten arviointi	5
2.3	Liikennetiedot.....	6
2.4	Laskennan epävarmuus	7
3	Meluselvityksen tulokset ja johtopäätökset	7
3.1	Melutasot ulko-oleskelualueilla ja julkisivuilla	7
3.2	Arvio tapahtumapaikkojen aiheuttamasta melusta	8
3.3	Suositukset alueen melunhallinnan ja torjunnan jatkosuunnittelulle ...	10
4	Liitteet	11
5	Viitteet.....	11

Versiohistoria:

Versio	Päiväys	Muutokset
1.0	13.5.2024	Ensimmäinen toimitettu versio
2.0	31.5.2024	Päivitetty liikennetiedot ja melulaskennat.
3.0	5.6.2024	Lisätty kappale 3.2 tapahtumien meluun liittyen.



5.6.2024

Asemakaavamuutos Pikisaarentie 13–17, Oulu (kaavavero 564-2553)

1 Taustatiedot

Tässä selvityksessä on tarkasteltu Oulun Pikisaaren sijoittuvan asemakaava-alueen melutasoja (Kuva 1.1). Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella olemassa olevan päärakennuksen tilalle rakennettavaksi uudisrakennus, johon on tarkoitus sijoittaa majoituspalvelun tiloja. Muut alueella olemassa olevat rakennukset säilytetään. Lisäksi alueelle tarkastellaan Pikisaaren Luovan Kylän toimintaa palvelevaa täydennysrakentamista.

Tieliikenteen meluvaikutuksia on tarkasteltu laskennallisella mallinnuksella. Selvityksessä on esitetty melulaskennan tulokset, johtopäätökset ja suositukset melun huomioimisesta alueen jatkosuunnittelussa.



Kuva 1.1 Kaava-alue on kuvassa rajattu sinisellä. Punaisella katkoviivalla on esitetty alue, jolla OAS:n mukaan kaavamuutoksella arvioidaan olevan vaikutuksia (Kartan lähde: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 25.5.2023).



5.6.2024

1.1 Tilaaja

Haukiputaan Kehitys Oy

Sami Helander

Sami.Helander@haukiputaankehitys.fi

1.2 Tekijät

Sitowise Oy

Vuolteenkatu 2, 33100 Tampere

+358 20 747 6000 | vaihde

Johanna Toivonen, Ympäristösuunnittelija AMK, projektipäällikkö

johanna.toivonen@sitowise.com

Toni Hägerth, FM, laadunvarmistaja, meluasiantuntija

toni.hagerth@sitowise.com

2 Arviointimenetelmät ja lähtötiedot

2.1 Melun ohjearvot

Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin (Taulukko 2.1) [1], sekä ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen ääniympäristöstä (796/2017) [2] **Virhe. Viitteen lähde ei löytynyt.** ja sen muutokseen 360/2019 [3]. Melun ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä.

Selvitysalueella sekä sen ympäristön asuin- ja virkistysalueiden ohjearvoina on käytetty päiväajalle 55 dB ja yöajalle 50 dB. Julkisivujen ääni-tasoerovaatimuksen (ΔL) määrittämiseen on sovellettu majoitushuoneiden ohjearvoja, jotka ovat päiväajalle 35 dB ja yöajalle 30 dB.



5.6.2024

Taulukko 2.1 Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason ohjearvot.

Ohjearvot ulkona	Päivällä <i>L_{Aeq}</i> , klo 7–22	Yöllä <i>L_{Aeq}</i> , klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB ^{1,2}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³
Ohjearvot sisällä	<i>L_{Aeq}</i> , klo 7–22	<i>L_{Aeq}</i> , klo 22–7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

1) Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöajan ohjearvoja

3) Yöohjearvoa ei sovelleta luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

2.2 Melulaskenta ja vaikutusten arviointi

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, melusteet ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Maastomalli ulottuu yli 1000 metrin etäisyydelle selvitysalueesta ja sisältää kaikki merkittävät melulähteet.

Maastomalli on muodostettu Oulun kaupungin vuoden 2022 kansallisen meluselvityksen [3] perusteella ja sitä on tarkennettu selvitysalueen läheisyydessä Maanmittauslaitoksen korkeusmallilla. Melumalliin on ennustetilanteessa lisätty kaavaluonnoksen mukaiset suunnitellut rakennusmassat arkkitehdin toimittaman materiaalin mukaisesti (Heini Kasinen, Lukkaroinen Arkkitehdit, 7.2.2024).

Melulaskennat on suoritettu DataKustik CadnaA 2023 -melulaskentaohjelmalla. Laskenta perustuu yleisesti Suomessa käytettävään yhteis-pohjoismaiseen tieliikennemelun laskentamalliin [4]. Laskentamallin tarkkuus on lähietäisyydellä tyypillisesti $\pm 2...3$ dB. Melulaskennat on tehty ennustetulla liikenteellä ilman kaavan vaikutusta sekä ennustetulla liikenteellä huomioiden kaavan tuoma liikenteen lisäys Pikisaarentiellä ja Pursitiellä.



5.6.2024

Selvityksessä on esitetty päivä- ja yöajan keskiäänitasot (L_{Aeq}), joita voidaan verrata valtioneuvoston antamiin melutasojen ohjearvoihin. Lisäksi on laskettu rakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot.

Tärkeimmät laskenta-asetukset:

- Laskentaruudukon koko 5 x 5 metriä. Jokainen ruutu on laskettu ilman ruutujen interpolointia
- Meluvyöhykkeiden laskentakorkeus 2 metriä, julkisivut kerroksittain
- Laskentasäde 1500 metriä
- Laskennassa mukana 2. kertaluvun heijastukset
- Rakennukset ja meluaidat heijastavia 1 dB heijastusvaimennuksella.
- Laajat asfalttialueet, kadut ja rakennusten katot on mallinnettu akustisesti kovina ($\alpha = 0$). Muut alueet on huomioitu pehmeinä ($\alpha = 1$).

2.3 Liikennetiedot

Meluvaikutusten arvioinnissa on käytetty Finnmap Infra Oy:n toimittamia liikennetietoja ennustevuodelle 2040 (Hanna Kaurala 26.5.2024). Pursitien ja Pikisaarentien osalta toimitettujen ennusteiden laadinnassa on hyödynnetty 12.3.2024 toteutettujen liikennelaskentojen tuloksia (liite 3). Päiväajan liikenteen osuutena on käytetty 90 % koko vuorokauden aikaisesta liikenteestä.

Taulukko 2.2 Melulaskennassa käytetyt liikennetiedot.

Katu (osuus)	KAVL ennuste 2040 [ajon./vrk]	KAVL ennuste 2040 + suunniteltu maankäyttö [ajon./vrk]	Raskasliikenne [%]	Nopeus [km/h]
Pikisaarentie	460	822	1	30
Pursitie	1100	1454	1	30
Merikosken sillat (Aleksanterinkatu-Raatin stadion)	31 500	31 500	3	50
Merikosken sillat (Raatin stadion-Koskitie)	15 800	15 800	3	50
Raatintie	600	600	1	30



5.6.2024

Liikennemäärien vuorokausijakaumasta johtuen päiväajan keskiäänitasot ovat yli 5 dB suurempia yöajan keskiäänitasoihin verrattuna. Liikenteen osalta päiväajan melutaso on mitoittava määräysten suhteen.

2.4 Laskennan epävarmuus

Liikenne-ennusteisiin voi liittyä huomattavia epävarmuuksia, mutta melumallinnus ei ole herkkä liikennemäärän pienille muutoksille. Esimerkiksi liikennemäärän puolittuminen tai kaksinkertaistuminen vastavasti pienentää tai kasvattaa tien melupäästöä 3 dB ja liikennemäärän muuttuminen 25 % vaikuttaa melupäästöön noin 1 dB.

3 Meluselvityksen tulokset ja johtopäätökset

3.1 Melutasot ulko-oleskelualueilla ja julkisivuilla

Liitteenä olevilla melukartoilla 1–2 on esitetty melulaskentojen tulokset.

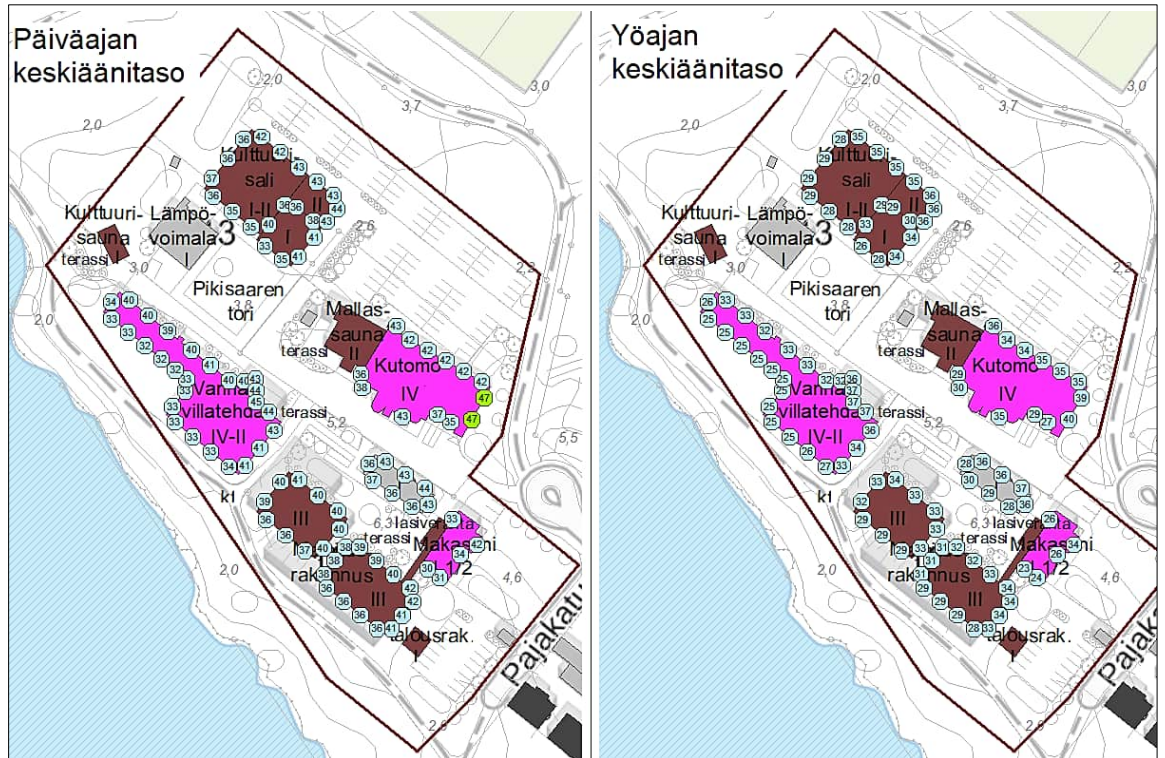
Liitteessä 1.1 on kuvattu päiväajan ja liitteessä 1.2 yöajan keskiäänitasot suunnittelualueella ja sen ympäristössä nykyisellä maankäytöllä ja ennustetulla tieliikenteellä ilman kaavan vaikutusta liikennemääriin. Melulaskentojen mukaan kaava-alueella päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 52 dB ja yöajan keskiäänitaso kauttaaltaan alle 45 dB. Myös kaava-alueen ympäristössä Pikisaarentien ja Pursitien varrella keskiäänitasot ovat pieniä ja ohjearvot ylittyvät vain tiealueiden lähitöllä. Kaikilla saaren nykyisten asuinrakennusten ulko-oleskelualueilla ja ympäristön virkistysalueilla melutaso alittaa ohjearvot.

Liitteessä 2.1 on kuvattu päiväajan ja liitteessä 2.2 yöajan keskiäänitasot suunnittelualueella suunnitellulla maankäytöllä huomioiden maankäytön tuoma liikenteen lisäys Pikisaarentiellä ja Pursitiellä. Suunnittelun maankäytön tilanteessa melutaso alueella ei merkittävästi muutu liitteiden 1.1 ja 1.2 tilanteisiin verrattuna. Hankkeen tuottama liikenteen kasvu nostaa melutasoa noin 1–3 dB lähinnä paikallisesti katusuoksien läheisyydessä. Ohjearvot kaava-alueella sekä läheisillä asuin- ja virkistysalueilla alittuvat.



5.6.2024

Suunniteltujen rakennusten julkisivuun kohdistuvat liikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot on esitetty kuvassa 3.1. Rakennusten julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on suurimmillaan päiväaikaan 47 dB ja yöaikaan 40 dB.



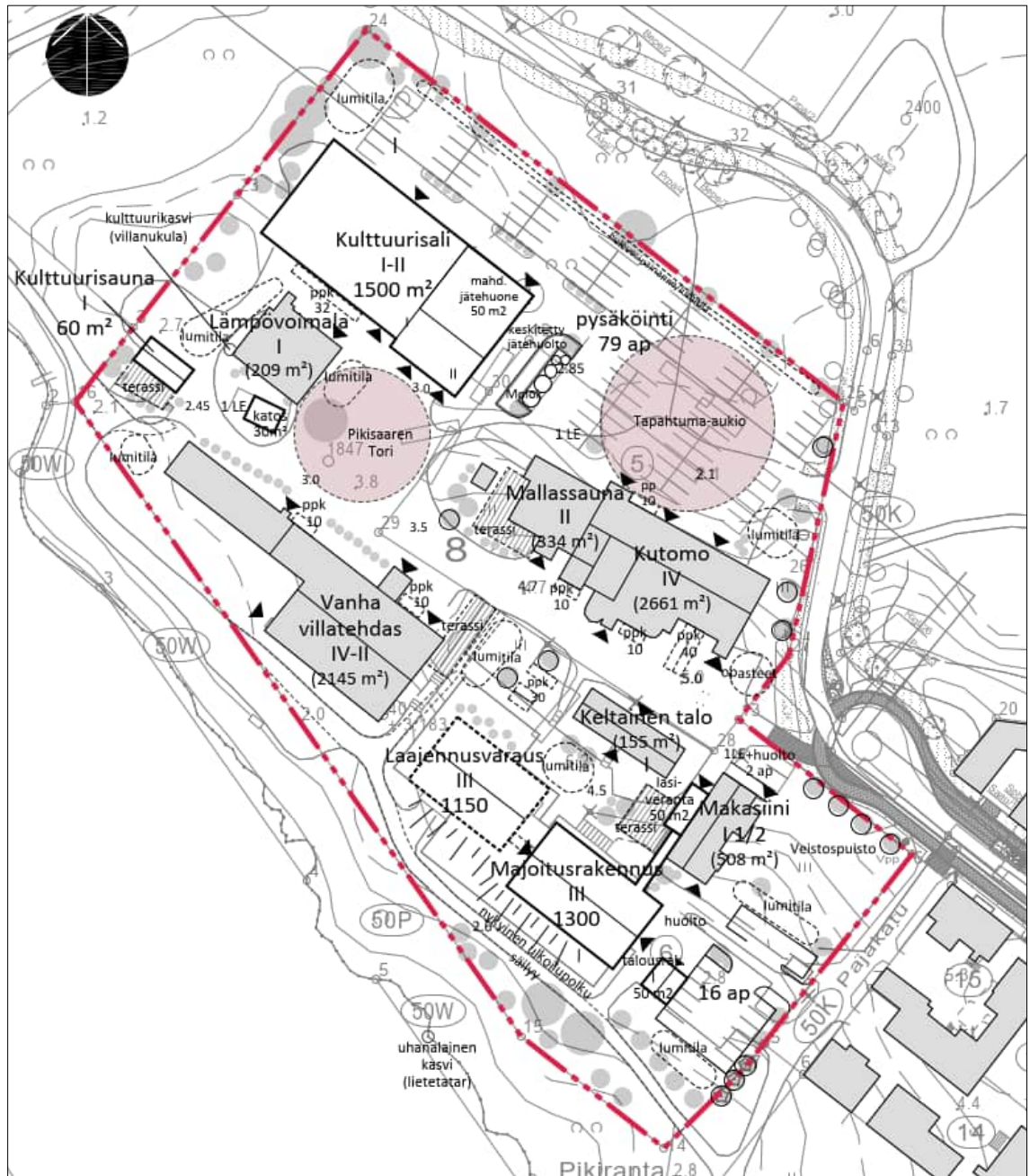
Kuva 3.1 Kaava-alueen rakennusten julkisivuun kohdistuva liikenteen aiheuttama suurin päivä- ja yöajan keskiäänitaso.

3.2 Arvio tapahtumapaikkojen aiheuttamasta melusta

Pikisaaressa järjestetään kesäaikaan useita tapahtumia nykyisin, mm. toritapahtuma Designtori ja Pikipop-festivaali. Laaditussa alueenkäyttösuunnitelmassa on esitetty kaksi sijaintia erilaisille tapahtumille; Pikisaaren tori ja Tapahtuma-aukio (Kuva 3.2). Tapahtumapaikoilla on tarkoitus tulevaisuudessa järjestää nykyisen kaltaisia tapahtumia.



5.6.2024



Kuva 3.2 Suunnitellut tapahtumapaikat on ympyröity alueenkäyttösunnitelmassa punaisella (Heini Kaskela, Lukkaroinen Arkkitehdit Oy 3.6.2024).

Oulun seudun ympäristötoimi edellyttää meluilmoituksen tekemistä erityisen häiritsevää melua aiheuttavasta tilapäisestä toiminnasta, yleisötilaisuudesta tai tapahtumasta. Ilmoitusta ei ole tarpeen tehdä sellaisesta tilapäisestä toiminnasta, josta kunta on antanut ympäristönsuojelumääräykset YSL 202 §:n nojalla ja samalla määrännyt, ettei ilmoitusvelvollisuutta ole. Seuraavista toiminnoista ei ole Oulun kaupungin



5.6.2024

ympäristönsuojelumääräysten mukaan tarpeen tehdä kirjallista ilmoitusta:

- yleisökäyttöön tarkoitetulla alueella järjestettävästä urheilu-, huvi- tai näytöstilaisuudesta klo 9.00–22.00 lukuun ottamatta moottoriurheilutapahtumia ja ulkoilmakonsertteja
- katusoitosta
- ilotulituksista
- muusta ympäristötoimen arvion mukaan vaikutuksiltaan näihin rinnastettavasta toiminnasta.

Mahdollisista ulkoilmakonserteista tulee laatia kirjallinen meluilmoitus. Tapahtuman mahdollisesti aiheuttamia meluhaittoja voidaan vähentää sijoittamalla lava asutuksesta poispäin, länsi-luode suuntaan. Lisäksi äänentoiston suuntauksella, toiminnan ajoittamisella päiväaikaan ja liikenteen ohjauksella pois asuinalueilta voidaan vaikuttaa mahdolliseen aiheutuvaan meluhaittaan. Tarpeen mukaan ympäristötoimi voi myös antaa tällaiselle toiminnalle melutaso raja-arvot ja edellyttää melumitauksia altistuvissa kohteissa.

Alueenkäyttösuunnitelmassa esitettyjen tapahtumapaikkojen suunnitellut tapahtumat ovat suurelta osin sellaisia, että niistä ei ole tarpeen tehdä kirjallista meluilmoitusta. Tällaisistakin tapahtumista tulee kuitenkin tiedottaa riittävän ajoissa ennen toiminnan aloittamista melun vaikutuspiirissä oleville asukkaille ja mahdollisille häiriintyville kohteille.

3.3 Suositukset alueen melunhallinnan ja torjunnan jatkosuunnittelulle

Melutasot kaava-alueella ja sen ympäristössä ovat nykyisellä maankäytöllä ja ennusteliikenteellä alle ohjearvojen. Ennustetilanteessa suunnitellulla maankäytöllä melutaso ei merkittävästi muutu kaava-alueella eikä sen ympäristössä ja ohjearvot toteutuvat edelleen. Kaavaan ei ole tarpeen esittää suosituksia tai määräyksiä ulko-oleskelualueiden suojaamiseksi.

Suunniteltujen rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukseksi riittää tavanomainen 30 dB, jolla saavutetaan majoitushuoneissa ohjearvot.



5.6.2024

4 Liitteet

Liitteet 1.1 ja 1.2 Päivä- ja yöajan keskiäänitaso ulkoalueilla nykyisellä maankäytöllä ja ennusteliikenteellä ilman kaavan vaikutusta liikennemääriin.

Liitteet 2.1 ja 2.2 Päivä- ja yöajan keskiäänitaso ulkoalueilla suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä, jossa on huomioitu kaavan tuoma liikenteen lisäys.

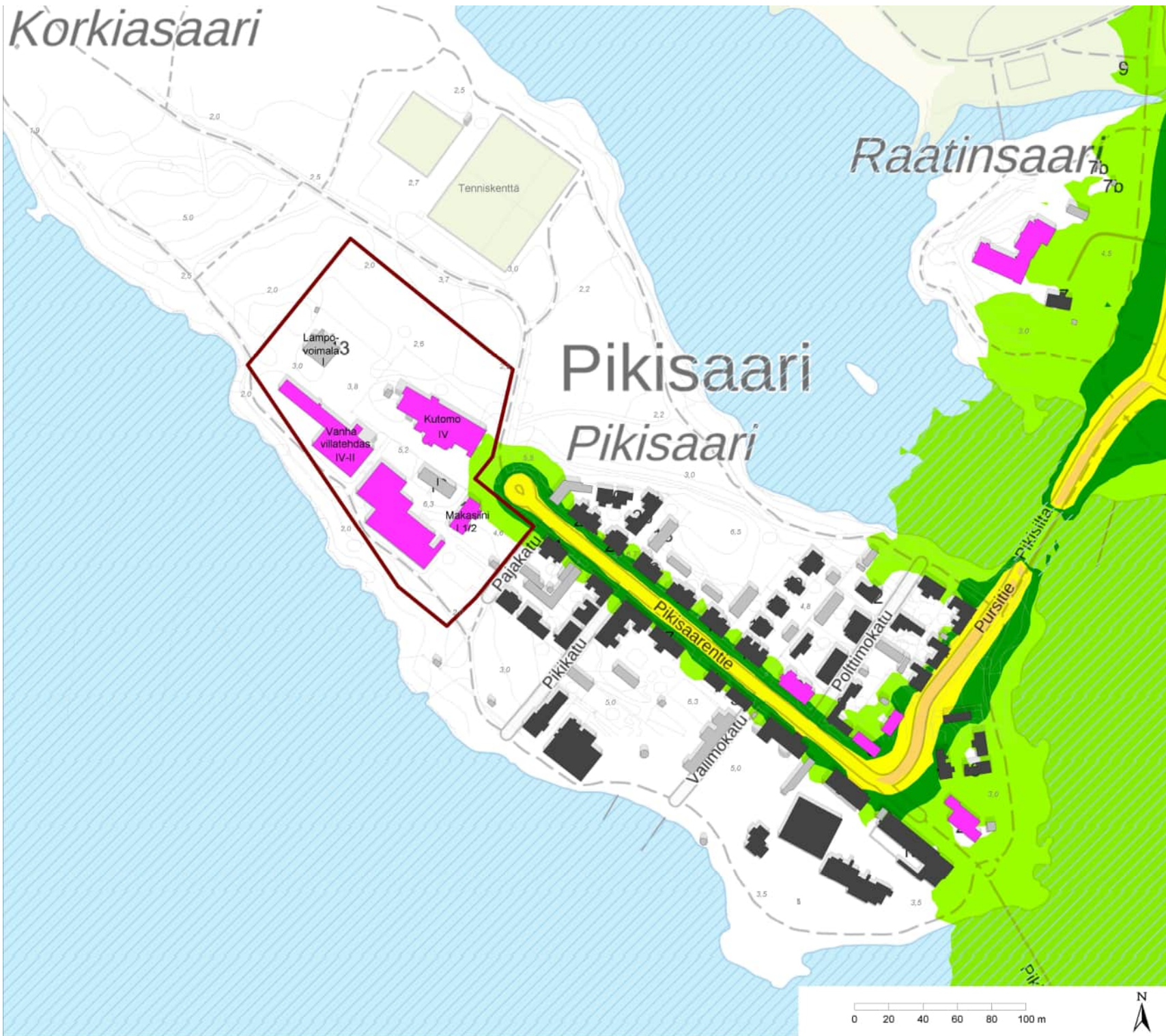
Liite 3. Liikennelaskentojen tulokset.

5 Viitteet

- 1 Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 29.10.1992/993. Voimaantulo: 1.1.1993. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1992/19920993>
- 2 Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annettun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta. Voimaantulo: 1.4.2019. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2019/20190360>
- 3 Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Oulun kansallinen meluselvitys 2022. Saatavilla: <https://www.ouka.fi/oulu/ymparisto-ja-luonto/melu-oulun-seudulla#meluselvitys>
- 4 Road traffic noise – Nordic prediction method, TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers 1996.



Korkiasaari



Liite 1.1

Asemakaavamuutos
Pikisaarentie 13-17
(kaavanro 564-2553)
liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:

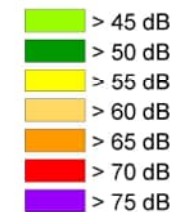
Liikennemelu ulkoalueilla,
päiväaika klo 7-22

Maankäytön tilanne:

Nykyinen maankäyttö ja
ennustettu liikenne ilman kaavan
vaikutusta

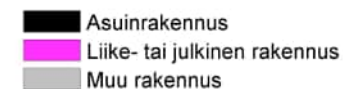
Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$



Asumiseen käytettävillä alueilla ja
taajamissa sijaitsevilla virkistysalueilla
sovellettava päiväajan keskiäänitason
ohjearvo 55 dB ylittyä keltaisella
olevilla alueilla.

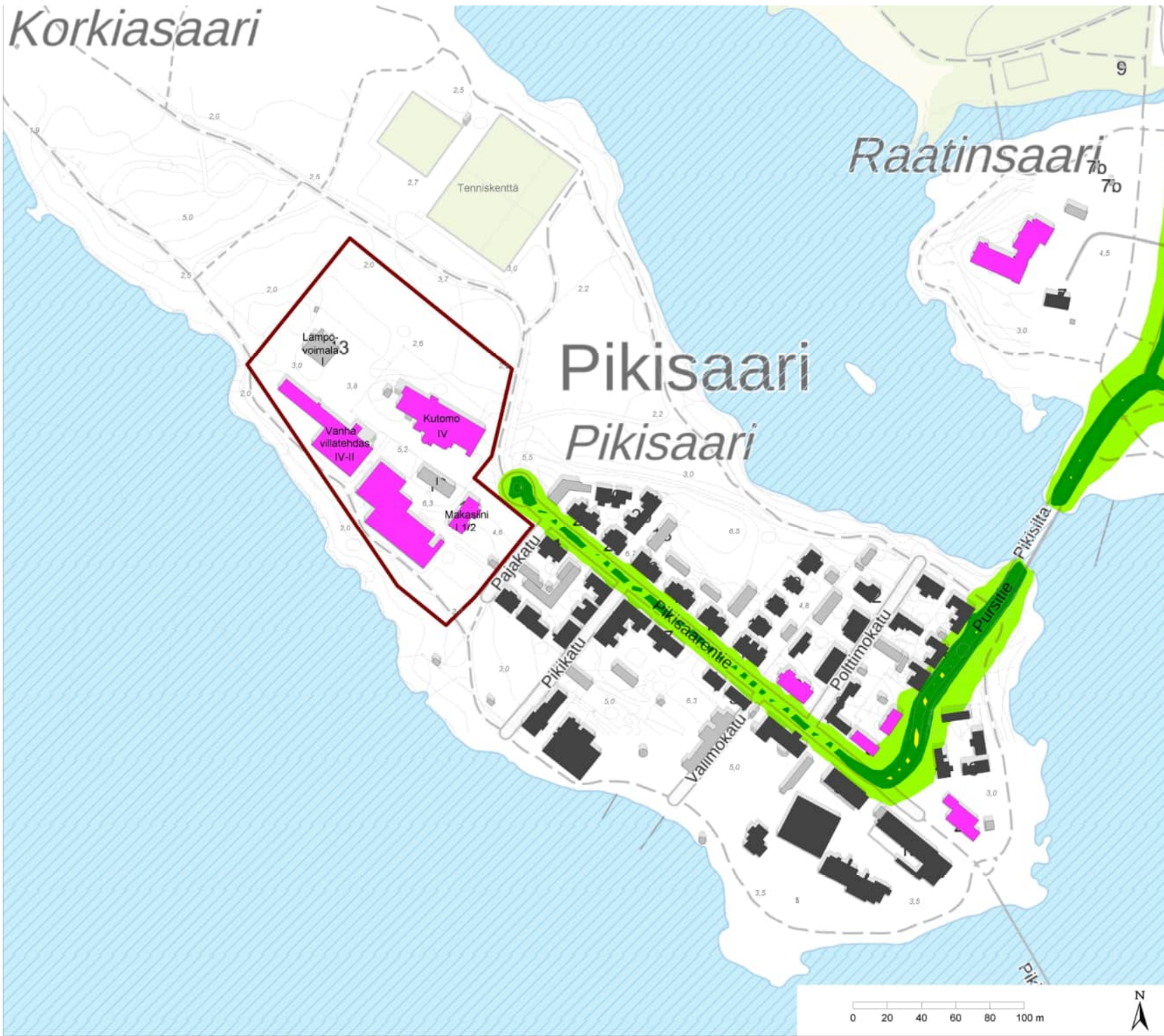
Rakennukset



SITOWISE

Mittakaava 1:3000 (A4)
Päivämäärä: 31.05.24
CadnaA 2023 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Tastakartta: MML avoimet aineistot 2023
Laatinut: Sitowise Oy

Korkiasaari



Liite 1.2

Asemakaavamuutos
Pikisaarentie 13-17
(kaavanro 564-2553)
liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:

Liikennemelu ulkoalueilla,
yöaika klo 22-7

Maankäytön tilanne:

Nykyinen maankäyttö ja
ennustettu liikenne ilman kaavan
vaikutusta

Yöajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 22-7}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Asumiseen käytettävillä alueilla ja
taajamissa sijaitsevilla virkistysalueilla
sovellettava yöajan keskiäänitason ohjearvo
50 dB ylittyy tumman vihreällä olevilla alueilla

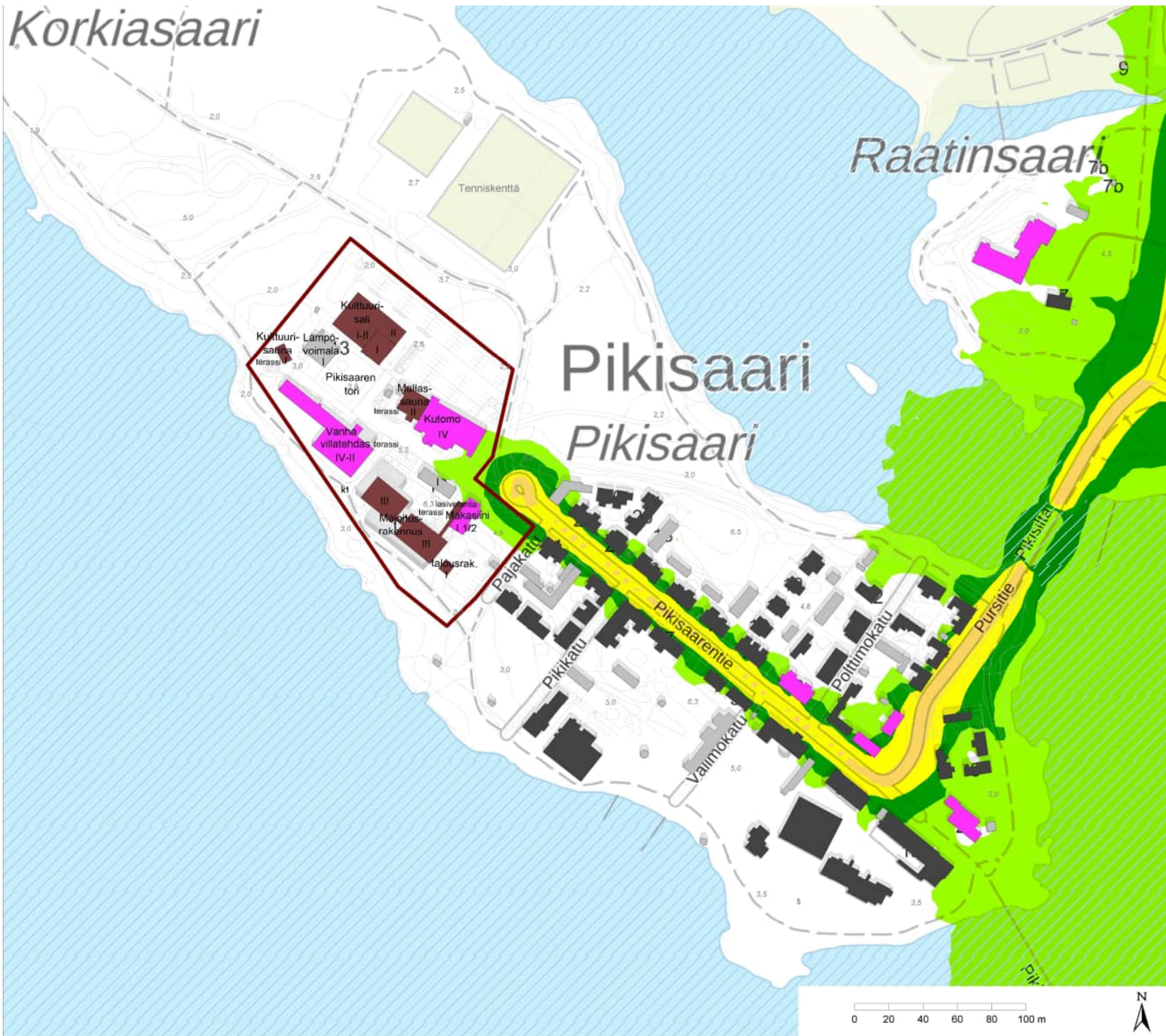
Rakennukset

- Asuinrakennus
- Liike- tai julkinen rakennus
- Muu rakennus

SITOWISE

Mittakaava 1:3000 (A4)
Päivämäärä: 31.05.24
CadnaA 2023 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Taufakartta: MML avoimet aineistot 2023
Laatinut: Sitowise Oy

Korkiasaari



Liite 2.1

Asemakaavamuutos
Pikisaarentie 13-17
(kaavanro 564-2553)
liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:

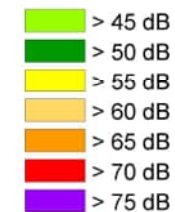
Liikennemelu ulkoalueilla,
päiväaika klo 7-22

Maankäytön tilanne:

Suunniteltu maankäyttö ja
ennustettu liikenne, jossa on
huomioitu kaavan vaikutus
liikennemääriin

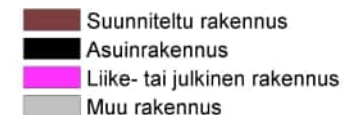
Päiväajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 7-22}$



Asumiseen käytettävillä alueilla ja
taajamissa sijaitsevilla virkistysalueilla
sovellettava päiväajan keskiäänitason
ohjearvo 55 dB ylittyvä keltaisella
olevilla alueilla.

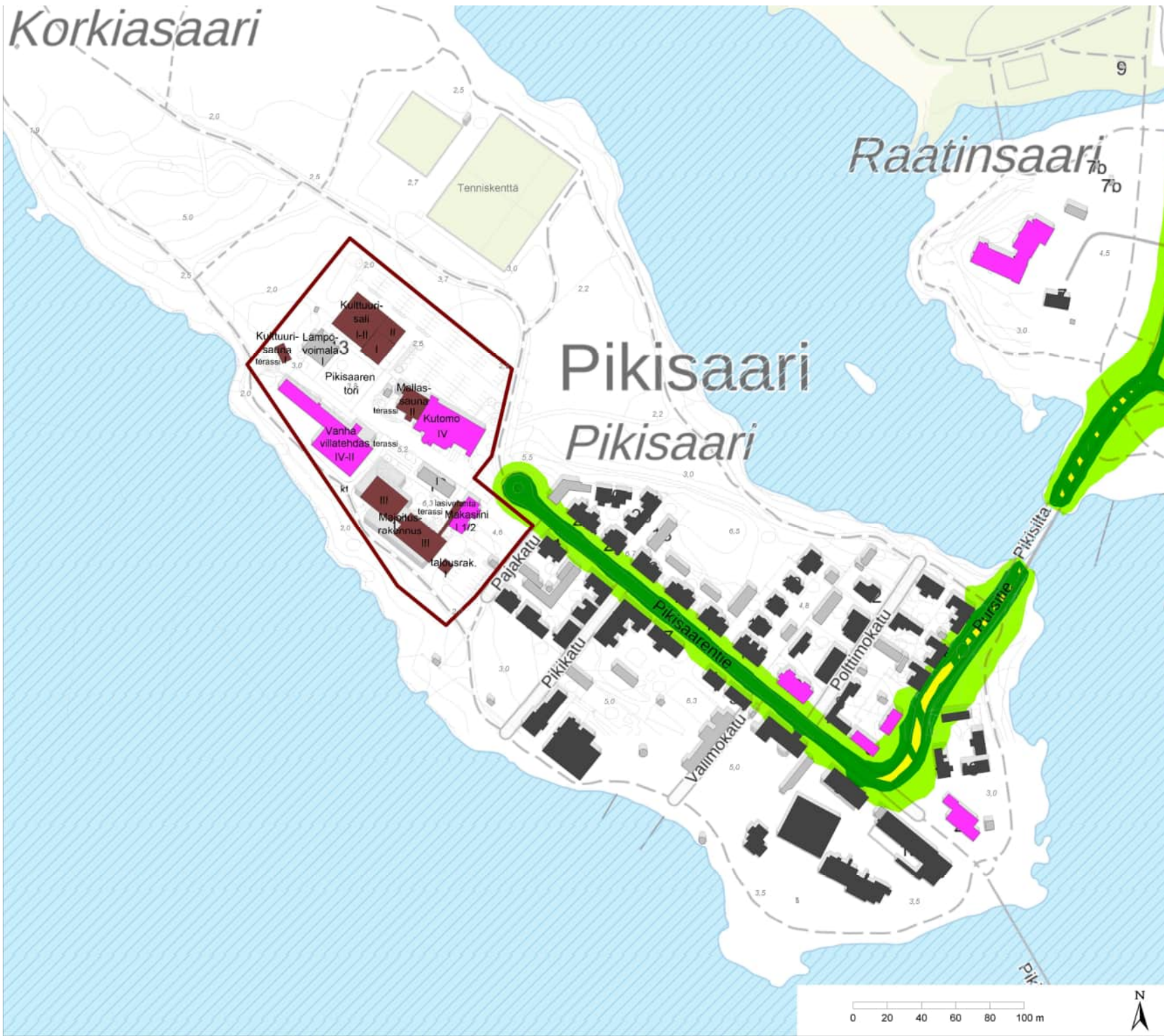
Rakennukset



SITOWISE

Mittakaava 1:2000 (A4)
Päivämäärä: 31.05.24
CadnaA 2023 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Taufakartta: MML avoimet aineistot 2023
Laatinut: Sitowise Oy

Korkiasaari



Liite 2.2

Asemakaavamuutos
Pikisaarentie 13-17
(kaavanro 564-2553)
liikennemeluselvitys

Melulaskentatilanne:

Liikennemelu ulkoalueilla,
yöaika klo 22-7

Maankäytön tilanne:

Suunniteltu maankäyttö ja
ennustettu liikenne, jossa on
huomioitu kaavan vaikutus
liikennemääriin

Yöajan keskiäänitaso

$L_{Aeq, 22-7}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Asumiseen käytettävillä alueilla ja
taajamissa sijaitsevilla virkistysalueilla
sovellettava yöajan keskiäänitason ohjearvo
50 dB ylittyy tumman vihreällä olevilla alueilla

Rakennukset

- Suunniteltu rakennus
- Asuinrakennus
- Liike- tai julkisen rakennus
- Muu rakennus

SITOWISE

Mittakaava 1:2000 (A4)
Päivämäärä: 31.05.24
CadnaA 2023 -melulaskentaohjelma
Nordic Prediction Method
Taustakartta: MML avoimet aineistot 2023
Laatinut: Sitowise Oy

0 20 40 60 80 100 m



SITOWISE

Pikisaarentien ak-muutos

LIIKENNELASKENNAT

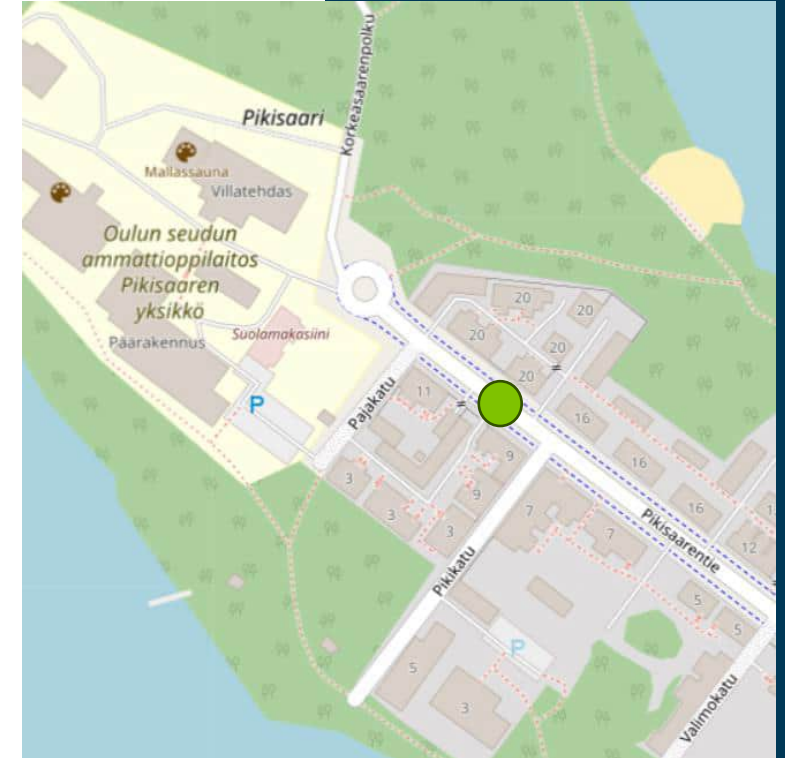
14.3.2024



Liikennelaskennan toteutus

Moottoriajoneuvoliikenteen liikennelaskenta tehtiin yhdessä katupoikkileikkauksessa Oulun Pikisaarentiellä (kuva).
Laskentatekniikkana käytettiin mikroaaltolaskinta.

Laskentajakson pituus oli yksi täysi vuorokausi ja ajankohta tiistaina 12.3.2024.



Tulokset

Liikenteelliset tunnusluvut:

AW: 298, raskaan liikenteen osuus < 2 %.

AW klo 7-22: 291

AW klo 22-7: 7

Nopeuden tunnusluvut:

Nopeusrajoitus: 30 km/h

Laskentajakson keskinopeus: 29 km/h

V85: 36 km/h

Ylinop. osuus: 40,9 %

Yli 10 km/h ylinop.osuus: 4,7 %

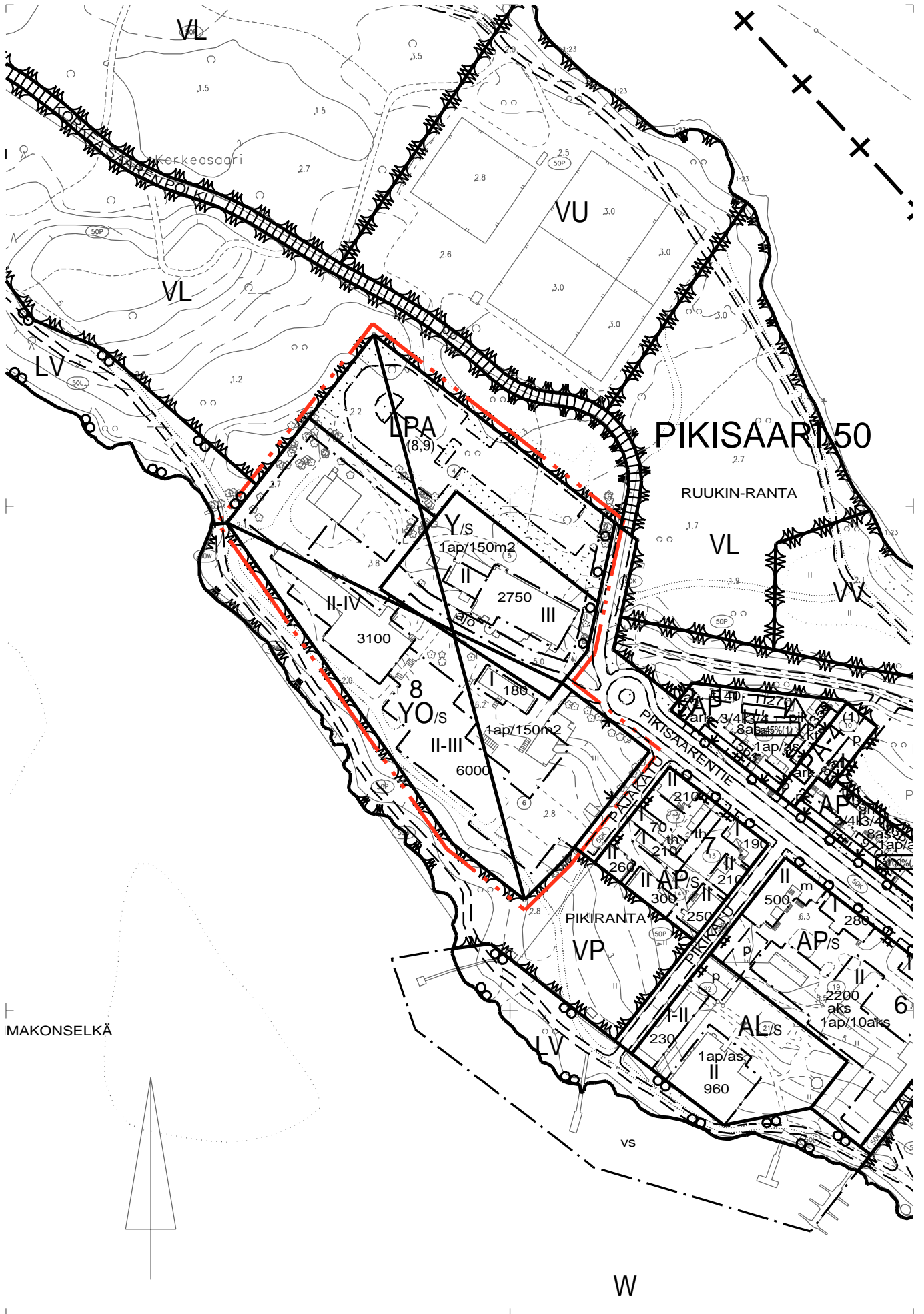
Selite:

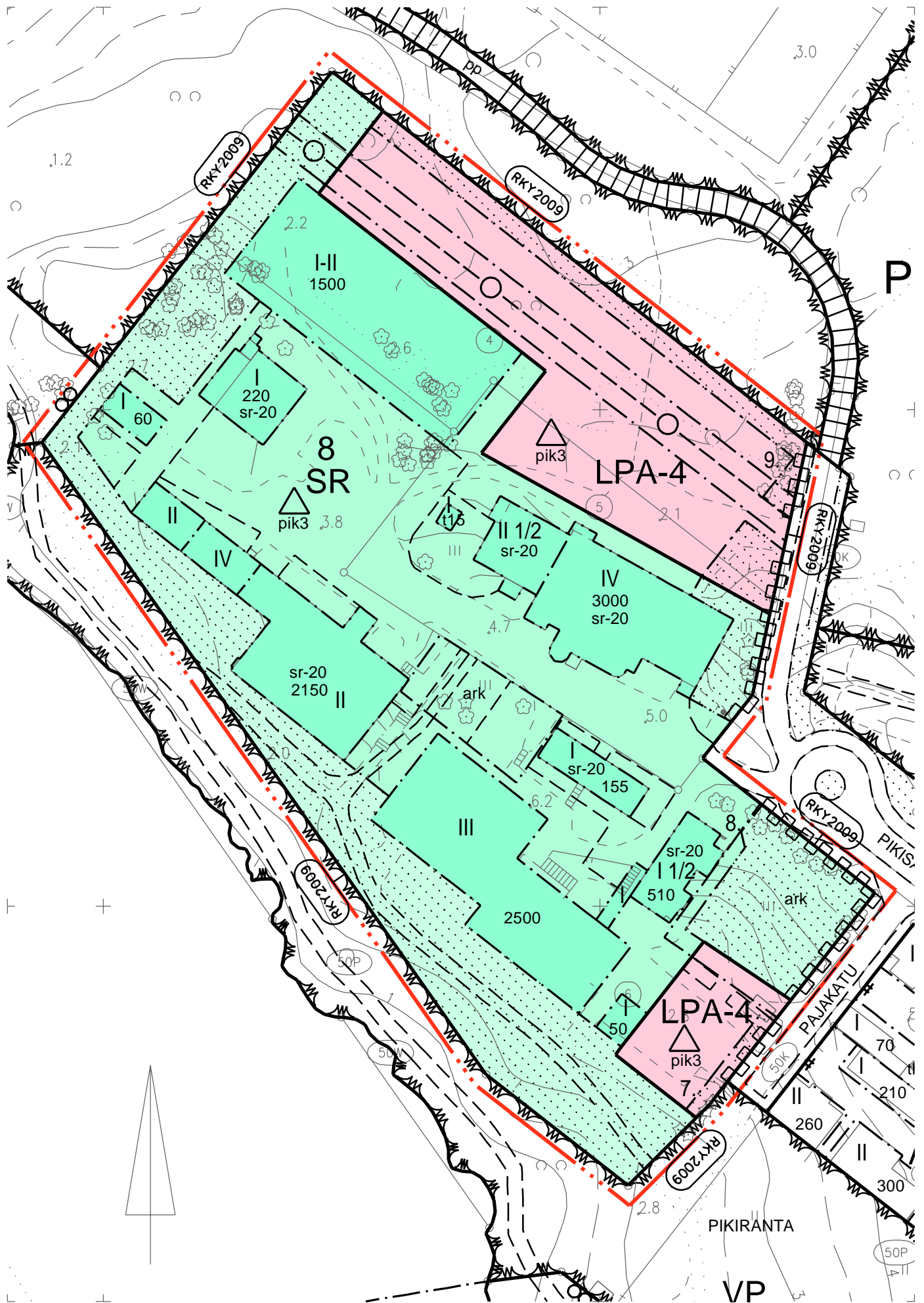
AW = laskentajakson keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä, ajon./vrk









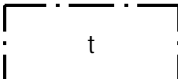
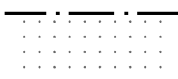
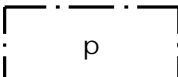
V85 = nopeus, jonka 85 % laskennassa havaituista ajoneuvoista alitti

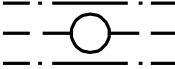



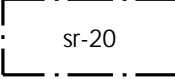
Tuntiliikennemäärät:

klo	ajoneuvoa
0	0
1	2
2	0
3	2
4	0
5	1
6	0
7	8
8	13
9	13
10	10
11	9
12	12
13	17
14	17
15	23
16	39
17	45
18	32
19	23
20	21
21	8
22	1
23	2
YHT.	298





57-4		Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.
72		Rakennussuojelualue.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
89-1		Ohjeellinen tontin raja.
91-1	50	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	PIKISA	Kaupunginosan nimi.
93	8	Korttelin numero.
96	3000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
102-1	II 1/2	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.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
117		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
134		Istutettava alueen osa.
151		Pysäköimispaikka.

154-1		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
159		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
170-6		Arkeologisen tutkimuksen kannalta erityisen mielenkiintoinen alue, jolla tulee varautua arkeologisiin tutkimuksiin maaperään kajoavia töitä tehtäessä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on kuultava museovirastoa.
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 muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



pik3- merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva, rakentaminen ja rakennussuojelu

Julkisivujen päämateriaalin tulee olla peittomaalattua lautaa, paikalla muurattua poltettua tiiltä tai rapattua pintaa. Merkinnällä sr-20 osoitetuissa rakennuksissa tulee säilyttää alkuperäinen julkisivujen päämateriaali.

Rakennusten tulee sopeutua kaupunkikuvallisesti suojelumerkinnällä sr-20 osoitettujen rakennuksen ilmeeseen. Korttelia koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Väestönsuojat

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennusten kellarikerrokseen tai maantasoon. Mikäli väestönsuojatiloja toteutetaan maantasokerrokseen, ne tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että rakennukseen voidaan toteuttaa ikkunoita. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen julkisivujen tulee olla ikkunallisia ja ilmeeltään avoimia.

Pysäköinti

Jätehuoltotiloista, pyöräpysäköintitiloista, pysäköintipaikoista ja kerroksissa olevista teknisistä tiloista ei kohdistu autopaikkavelvoitetta eikä polkupyöräpaikkavelvoitetta. Autopaikkoja rakennettaessa tulee varautua sähköautojen latausmahdollisuuden toteuttamiseen.

Autojen pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- liike- ja toimistotila: yksi pysäköintipaikka 85 kerrosalaneliometriä kohti
- majoitus: yksi pysäköintipaikka 200 kerrosalaneliometriä kohti
- kulttuuritilat/työtilat/ateljeet: yksi pysäköintipaikka 100 kerrosalaneliometriä kohti

Korttelialueen tilankäyttö mitoitetaan tämän pysäköintinormin mukaisesti.

Toteutettavan kohteen pysäköintinormin mukaisista veloittepaikoista voidaan erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmat ja palvelun toimivuus osoitetaan rakennusluvan yhteydessä erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet pysäköintinormiin:

- Pyöräpysäköintipaikkoja toteutetaan enemmän kuin normi edellyttää: viisi polkupyöräpaikkaa korvaa yhden autopaikan. Lisäpyöräpaikkojen tulee sijaita esteettömässä ja lukittavassa sisätilassa. Jousto enintään -10 %.
- Yhteiskäyttöautot: yksi yhteiskäyttöauto korvaa viisi autopaikkaa, jousto enintään -10 %. Lupaa hakevan tulee osoittaa rakennusluvan yhteydessä palvelun toimivuus ja pysyvyys kohteessa. Yhteiskäyttöautojen järjestämisestä tulee olla maininta yhtiöjärjestyksessä.

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- toimistotila ja muut palvelut: yksi pyöräpaikka 80 kerrosalaneliometriä kohti
- kulttuuritilat/työtilat/ateljeet: 18 pyöräpaikkaa
- hotelli ja ravintolat yksi pyöräpaikka 15 asiakaspaikkaa kohti
- hotellin henkilökunta: 0,4 pyöräpaikkaa työntekijää kohti
- tapahtumatila: 0,25 pyöräpaikkaa yhtä istumapaikkaa kohti sekä 0,4 pyöräpaikkaa yhtä työntekijää kohti

Jätehuolto

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen, katokseen tai keskitettyihin syväkeräysastioihin helposti saavutettavalle ja huollettavalle paikalle.

Tekniset tilat ja energiantuotanto

Sijoitettaessa ilmanvaihtokonehuoneita, energiantuotantotiloja ja muita teknisiä tiloja sekä läpivientejä ja teknisiä rakenteita rakennuksen ylimmän kerroksen yläpuolelle ne on keskitettävä ja sopeutettava alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin, rakennusten kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Laajat yhtenäiset tekniset tilat tulee sijoittaa vesikaton alle. Mahdolliset lämpöpumput ja muut jälkikäteen lisättävät koneet ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin, ja niiden sijoittamiseen tulee varautua rakennusvaiheessa. Teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Mahdolliset katoille tai julkisivuihin suunniteltavat aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennusten arkkitehtuuria ja ne tulee sopeuttaa alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Piha-alueet ja hulevedet

Rakennusluvassa tulee esittää vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, istutus- ja hulevesien käsittelysuunnitelma. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Olevia puita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee esittää koko tonttia koskeva käyttösuunnitelma. Rakentamatta jääneet korttelin osat tulee hoitaa ympäristöltään huolitellulla tavalla. Lattia- ja pihakorot tulee sovittaa katujen ja yleisten alueiden tasauksiin tarvittaessa tukimuureja ja istutuksia käyttäen.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää viheralan ammattilaisen laatima viherkerroinlaskelma, jonka tulee täyttää Oulun kaupungin vihertehokkuuden vähimmäiskertoimet. Laskelmassa käytetään keskustatoimintojen korttelialueiden kerrointa.

Ensisijaisesti hulevedet pyritään imeyttämään kiinteistöllä. Muilta osin hulevesiä viivytetään yksi kuutiometri jokaista uutta tai uudistettavaa vettä läpäisemätöntä sataa tontin pinta-alaneliometriä kohti. Liikenne- ja pysäköintialueilta kertyvästä hulevedestä on poistettava kiintoainesta ja muita haitta-aineita. Viivytyksrakenteiden on tyhjennettävä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä on oltava suunniteltu ylivuoto.

Paikoitusalueilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten nurmikiveä, soraa tai kivituhkaa. Kävely- ja pyöräilyreiteillä tulee suosia vettä läpäiseviä pintamateriaaleja, kuten kivituhkaa tai vettä läpäisevää asfalttia.

Ennen asemakaavassa LPA-4 -korttelialueen viereen osoitetulle rakennusalalle (rakennusoikeus 1500 kerrosalaneliometriä) rakentamista voidaan LPA-4 -alueelle toteuttaa enintään muun toiminnan aiheuttaman veloitteen verran autopaikkoja. Tässä tapauksessa LPA-4 -alueen luoteen puoleisessa päässä tulee säilyttää olevaa istutusaluetta.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

8.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.