

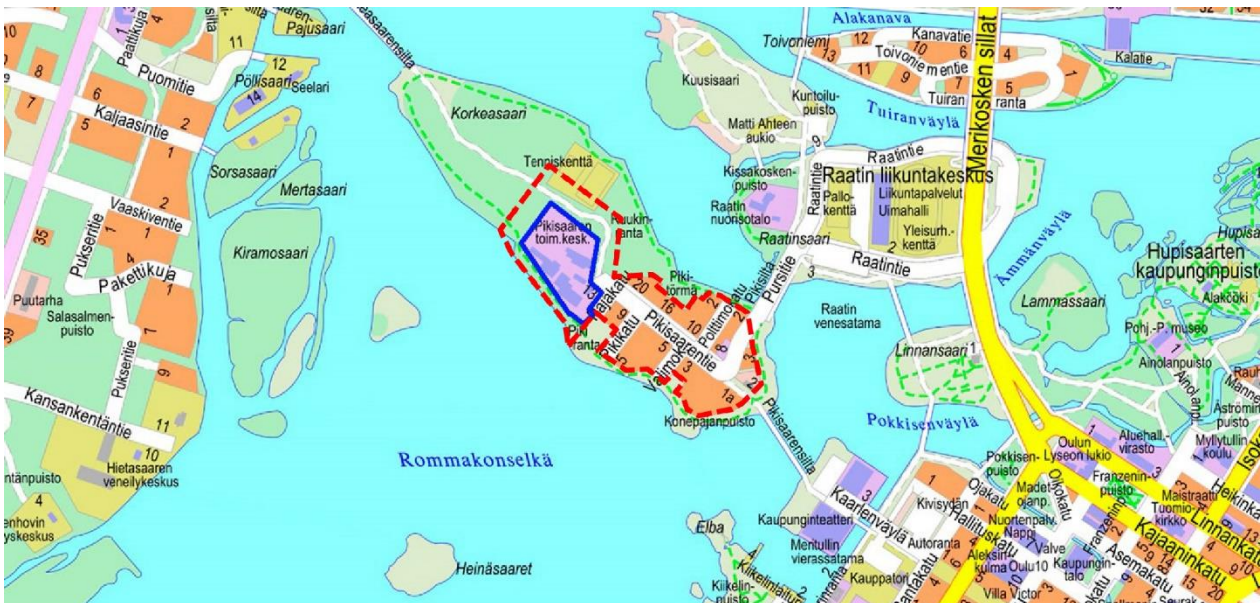
**Kaavatunnus**  
Diaarinumero

564-2553  
15214/2022  
päiväty 25.5 2023

## **Pikisaaren Luova Kylä (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 Luovana Kylänä. 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](http://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](http://www.ouka.fi/kuulutukset).



**Kaavatunnus**  
Diaarinumero

564-2553  
15214/2022  
päivätty 25.5 2023

## **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 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 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.

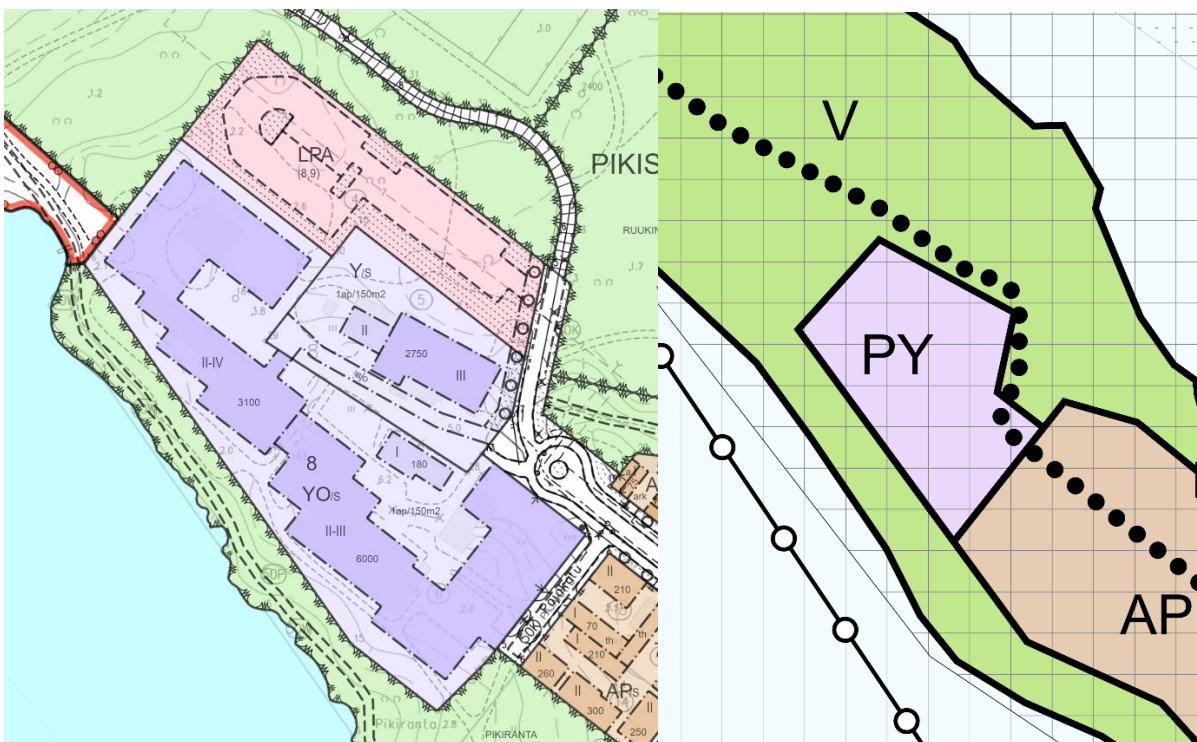
**Kaavatunnus**  
Diaarinumero

564-2553  
15214/2022  
päivätty 25.5 2023

### 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 kem<sup>2</sup>. Autopaikkavelvoite on voimassa olevassa asemakaavassa 1 AP/150 m<sup>2</sup>, 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 pyydyttävä lausunto museoviranomaiselta.



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



**Kaavatunnus**  
Diaarinumero

564-2553  
15214/2022  
päivätty 25.5 2023

## 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



## **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](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

### **Valmisteluvaihe**

Kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2023. 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  
päivätty 25.5 2023

## **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.