

## Pikisaarentie 5-7

### Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pikisaaren kaupunginosassa (50) on käynnistynyt asemakaavan muutostyö osoitteessa Pikisaarentie 5-7. Tavoitteena on täydentää korttelin 6 tontin 19 vuokra-asuntotarjontaa ympäristöönsä sopivalla asuinrakentamisella nykyisen kunnallistekniikan ja keskustan palvelujen läheisyydessä. Tontille on tarkoitus toteuttaa myös asukkaiden yhteiskäyttötiloja. Suunnittelutyössä on tarkoitus tutkia mahdollisuuksia kestävän energiankäytön ja liikkumisen ratkaisujen tukemiseksi. Alueella olevien vanhojen rakennusten suojelumerkinnät on tarkoitus päivittää. Kaavatyö tehdään Oulun kaupungin kaavoituksessa kaavamuutoksen hakijan konsultin laatimien viitesuunnitelmien pohjalta. Kaavamuutosta ohjaa kaavatyötä varten perustettu ohjausryhmä. Hankkeesta laaditaan toteuttamissopimus. Asemakaavan on tarkoitus valmistua syksyllä 2022.



Kuva 1 Opaskartalle on rajattu punaisella viivalla asemakaavan muutoksen suunnittelualue sekä punaisella katkoviivalla alue, jonka asukkaita ja toimijoita tiedotetaan erikseen suunnittelutyön käynnistymisestä.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavamuutostyöstä, siihen liittyvästä vaikutusten arvioinnista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteensä nähtävillöoloaikana. Ohjeet palautteen antamiseen on kerrottu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivuilla 5-6.

Kaavapäätökset koskevat aineistot ovat esillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa:

[www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet](http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet). Tähän kaavamuutostyöhön liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2480**.

Kuulutukset kaavamuutostyön käynnistymisestä sekä kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä asemakaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla osoitteessa [www.ouka.fi/kuulutukset](http://www.ouka.fi/kuulutukset).

## Suunnittelun lähtökohdat

### Suunnittelualue ja lähiympäristö

Asemakaavan muutoksen suunnittelualueena on korttelin 6 tontti 19. Suunnittelualueita rajaavat Pikikatu, Pikisaarentie ja kapea Valimokatu. Tontilla on neljä vanhaa asuinrakennusta, joista yhdessä on käytössä oleva liiketila, vanhojen talousrakennusten rivi sekä kaksi uudehkoa piharakennusta. Rakennukset ovat sähkölämmitteisiä. Suunnittelualue on n. 0,5 ha:n suuruinen ja se on Oulun kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualueen lounaispuolella on vanhaan emalitehtaaseen toteutettu asuinrakennus, uudehko asuinrakennus ja autokatos sekä rantaan sijoittuva reitti ympäröivine viheralueineen. Pikisaarentien pohjoispuolella on tontin 19 kohdalla uudehkoja asuinrakennuksia. Pikisaaresta pääsee siltaa pitkin kävelen ja pyörällä n. 700 m:n etäisyydellä sijaitsevaan Oulun kaupungin keskustaan sekä Hietasaareen ja Raatinsaareen. Autolla Pikisaareen pääsee Raatinsaaren kautta.



Kuva 2 Ortoilmakuva (Oulu 2020). Suunnittelualueen likimääräinen raja on lisätty kuvaan punaisella viivalla.

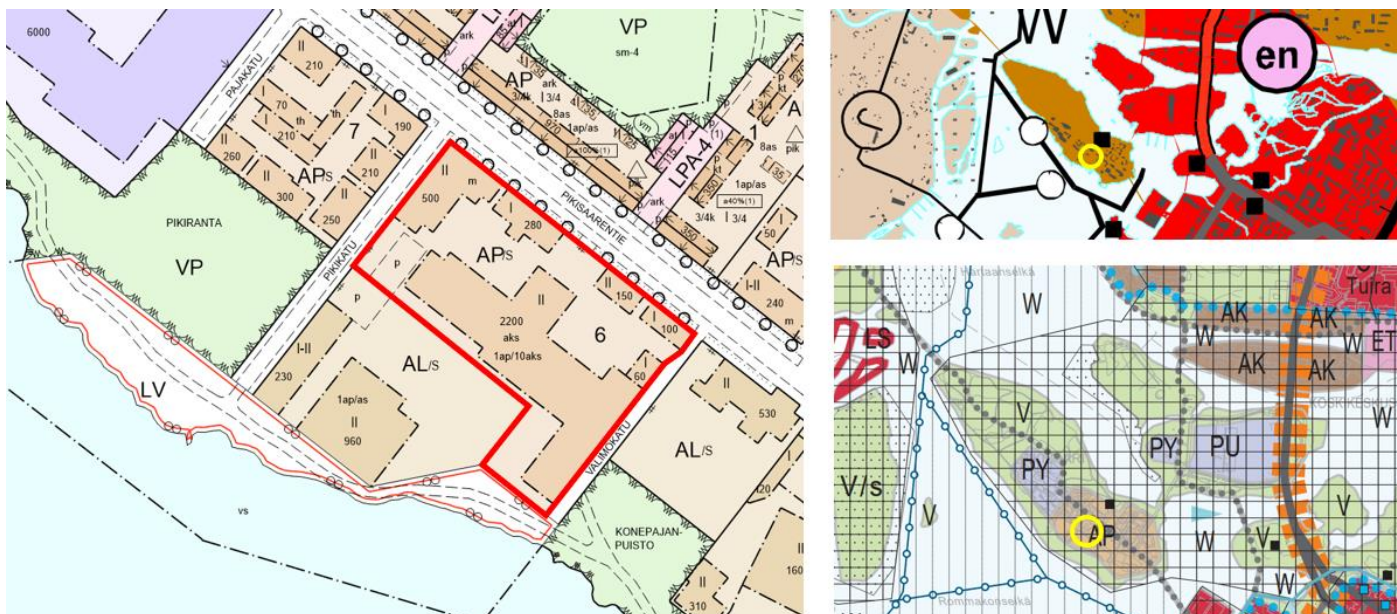
### Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset

Kaavamuutostyössä otetaan huomioon suunnittelualueita koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavamuutostyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelun edetessä. Kaavamuutostyön yhteydessä tontille 19 tehdään mm. rakennushistoriaselvitys, arkeologinen koekaivaus, maisemaselvitys, luontoselvitys, maaperäselvitys (mm. sulfidimaat, pima), hulevesiselvitys, liikenneselvitys, viitesuunnitelmat, viherkerrointarkastelu ja lumitilatarkastelu.

Voimassa olevassa asemakaavassa (AAM1077, kv 12.11.1984, YM 14.5.1985) tontti 19 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), jolla ympäristö säilytetään (/s); kaavassa ei ole tarkempia rakennusten suojelua koskevia merkintöjä. Tontin vanhoille rakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 090 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi toteuttamattomalle asuntolarakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 2 200 k-m<sup>2</sup>. Tontin rakentaminen saa rakennuslupaa riippuen olla enintään yksi- tai kaksikerroksista. Tontin autopaikkamääräys koskee vain asuntolarakentamista; pyöräpysäköintiä ei ole otettu asemakaavassa huomioon.

Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 (kv 18.4.2016 §25, lainvoimainen 23.5.2019) tontti 19 on merkitty osaksi pientaloalvaltaista asuntoaluetta (AP), joka varataan asuinpientaloille, kuten erillispientaloille, kytketyille

pientaloille, rivitaloille ja pienkerrostaloille. Alueelle saa lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Pikisaarentie on merkitty osaksi kevyen liikenteen pääreittiä. Suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeään alueeseen (Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus) sekä rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta paikallisesti arvokkaaseen alueeseen (Oulujoen suisto). Lisäksi suunnittelualueeseen kohdistuu Oulujoen suiston kaupunkipuisto -merkintä. Alueen suunnittelussa ja käytössä on turvattava alueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden sekä kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen säilyminen. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on tarkoitus säilyttää.



Kuva 3 Vasemmalla ote asemakaavayhdistelmästä. Oikealla yllänä ote yleiskaavakartasta 1 ja alinna ote yleiskaavakartasta 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on lisätty karttaotteisiin punaisella viivalla tai keltaisella ympyrällä.

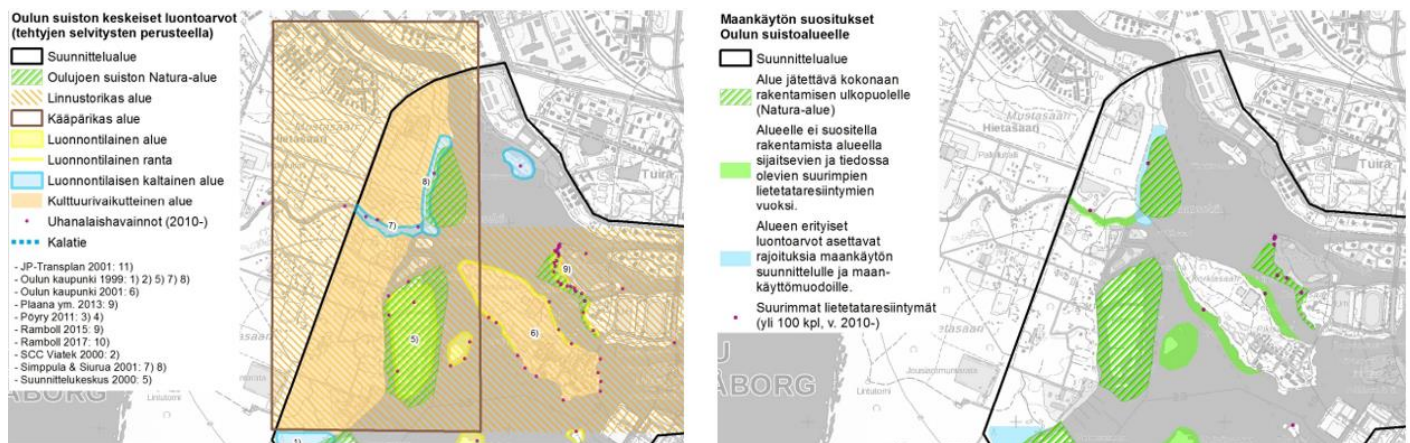
Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -selvityksessä (VILMO, Oulu 2014) Pikisaari on merkitty osaksi ydinviheraluetta ja keskuspuistoa. Saaren pohjoisosa on merkitty virkistysalueeksi ja eteläosa rakennetuksi alueeksi. Saaren halki on merkitty oleva virkistysyhteys viheralueella. Oulujoen ja suiston alue on mm. maisemallisesti ja kulttuurisesti arvokas, merkittävä ja monipuolinen virkistysalue, joka toimii visuaalisena ja maisemarakenteellisena solmukohtana. Suistoalueen vesistö toimii ekologisena yhteytenä.



Kuva 4 Vasemmalla ote Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -selvityksen viheralueverkostosta ja oikealla ote luonnon ja maiseman suosituksista maankäytölle (VILMO, kartat 2.1 ja 2.5, Oulu 2014)

Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot -koosteraportissa (Ramboll Finland Oy 2018) alueen todetaan olevan maakunnallisesti arvokasta maisema-alueita, jonka merkitys sekä kaupunkikuvan että kaupunkirakenteen kannalta on huomattava. Luonnoltaan monipuolisena suisto muodostaa Oulun viheraluejärjestelmän ydinalueen, ja keskeisen sijaintinsa vuoksi alueella on erityisen suuri merkitys kaupunkilaisten virkistys- ja ulkoilukohteena. Suiistoalueen monipuolisuuden säilyttäminen edellyttää rakennettujen ja hoidettujen sekä luonnonmukaisten ja luonnontilaisten ranta-alueiden vaihtelua. Suiistoalueen maankäytön kehittäminen edellyttää yksityiskohtaisempien luontoselvitysten laadintaa; kehittämisessä on huomioitava erityisesti Natura-alueet ja lietetattaren kasvuympäristöt.

Suistokaupunkivisio (Oulu 2019) on strateginen suunnitelma, jonka periaatteilla ohjataan suistoalueen maankäyttöä ja kehittämistä. Strategisten päätavoitteiden mukaisten kehittämisen painopistealueiden perusteella mm. suiston monipuoliset arvot sovitetaan yhteen ja uutta kaupunkia luodaan kestävillä ratkaisulla, kaikelta kaupunkikehittämiseltä edellytetään korkeaa laatua, rakennettua arvokasta kulttuuriympäristöä sekä uniikkia maisema- ja kaupunkikuvaa kunnioitetaan, vesipeilien ja luontoarvojen säilymistä edistetään ja rantoja kehitetään esteettöminä kokoontumisen ja virkistäytymisen paikkoina.



Kuva 5 Vasemmalla ote Oulun suiston keskeisistä luontoarvoista ja oikealla ote maankäytön suosituksista Oulun suistoalueelle (Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot -koosteraportti, liitteet 1 ja 2, Ramboll Finland Oy 2018)

## Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutostyö osoitteessa Pikisaarentie 5-7 on käynnistynyt tontin 19 vuokraoikeuden haltijan hakemuksesta. Hakijana toimivan Sivakka-yhtymä Oy:n tavoitteena on Pikisaaren vuokra-asuntotarjonnan kehittäminen, rakennusten kaukolämpöverkkoon liittäminen sekä vuokralaisten yhteistilojen ja lämmönjakokeskuksen toteuttaminen. Tavoitteena on käyttää toteuttamattomaksi ja Koulutus kuntayhtymä OSAO:n Pikisaaren yksikön toiminnan lopettamisen myötä tarpeettomaksi jääneen asuntolarakennuksen rakennusoikeutta uuteen vuokra-asumiseen.

## Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavamuutoksen mukainen toteuttaminen voi aiheuttaa suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Suunnittelutyön aikana arvioidaan vaikutuksia mm. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriperintöön, luontoon, liikenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, kestäväan kehitykseen ja energiatehokkuuteen, sekä ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

## Osallistuminen

Kaavatyötä ohjaa työtä varten perustettu ohjausryhmä, jossa on edustajat kaavoituksesta, kadut ja liikenne -yksiköstä, maa ja mittaus -yksiköstä, rakennusvalvonnasta, Oulun Seudun Ympäristötoimi -liikelaitoksesta, Pohjois-Pohjanmaan museosta, Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy:stä sekä Oulun Energia Oy:n lämpöpalveluista. Ohjausryhmässä on edustaja myös Sivakka-yhtymä Oy:stä. Hakija laadituttaa asemapiirustuksen ja muuta viitesuunnitelma-aineistoa asemakaavan muutosta varten.

### Osalliset

Kaavatyön osallisia ovat alueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä kaavatyössä ovat mm.:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi
- Oulun Energia Siirto ja Jakelu Oy
- Oulun Energia Oy, lämpöpalvelut
- Kiertokaari Oy
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastuslaitos
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Oulunseudun Laajakaista
- Digita Oy
- Konsernipalvelut / yhteisötoiminta
- Vanha Pikisaari ry
- Kulttuurisaari ry
- Oulun Urban Culture ry
- Tuiran asukasyhdistys
- Hietasaaren-Toppilansaaren asukasyhdistys
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Nuorten osallisuusryhmä OKeVa
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry

### Vuorovaikutus

Kaavatyön eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet työn eri vaiheissa on kuvattu tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 6.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua kaupungin verkkosivun lisäksi myös Oulu10-asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite: Saaristonkatu 8). Tarvittaessa lisätietoja saa kaavamuuostyön yhteysenkilöiltä, joiden yhteystiedot on kerrottu tämän sivun alalaidassa.

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan valmisteluaineistosta ja kirjalliset muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan postitse osoitteeseen: **Kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki (käyntiosoite: Kansankatu 55 A) tai** sähköpostitse osoitteeseen: **kirjaamo@ouka.fi**. **Palautteessa on mainittava tämän kaavatyön diaarinumero: OUKA/6177/2020.**

Palautteeseen annetut vastineet ja tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä hyväksyä palautteeseen annetut vastineet toimitetaan niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa kirjallisen mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä.

### Lisätietoja:

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus (käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, Oulu)

Kaavoitusarkkitehti Suvi Korpinen, puh. 050 379 3437, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

Kaavoitusassistentti Outi Colliander, puh. 040 664 2838, sähköposti muotoa: etunimi.sukunimi@ouka.fi

## **Kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet**

### **Käynnistysvaihe**

Kaupungin omistaman tontin 19 vuokraoikeuden haltija on jättänyt asemakaavan muuttamista koskevan hakemuksen kesällä 2020. Kaavatyö on käynnistetty lähtökohtien selvittämällä ja selvitysten laatimisella. Kaavatyön alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jota tarvittaessa täydennetään suunnittelutyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Työn käynnistymisestä, nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

### **Valmisteluvaihe**

Suunnittelutyö etenee kaavaluonnoksen laatimiseen, jossa käynnistysvaiheessa saatu palaute otetaan huomioon. Kaavaluonnos valmistellaan hakijan konsultin laatimien viitesuunnitelmien pohjalta.

Käynnistysvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan valmisteluvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa käynnistysvaiheen mielipiteen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että kaavamutoksen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan alkuvuodesta 2022. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Kaavatyötä koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana. Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

### **Ehdotusvaihe**

Suunnittelutyö etenee kaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute otetaan huomioon. Valmisteluvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan ehdotusvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa valmisteluvaiheen mielipiteen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi keväällä 2022. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeillä niitä kaavamutosalueen maanomistajia ja –haltijoita, joiden kotikunta ei ole Oulu. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Osallisilla on mahdollisuus antaa kirjallinen muistutuksensa nähtävilläoloaikana.

### **Hyväksymisvaihe**

Asemakaava viimeistellään, ja siinä otetaan huomioon ehdotusvaiheessa saatu palaute. Ehdotusvaiheessa saatuun palautteeseen annetut vastineet toimitetaan hyväksymisvaiheessa niille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa muistutuksen esittämisen yhteydessä. Vastineet toimitetaan sen jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on ne hyväksynyt.

Tavoitteena on, että asemakaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa syksyllä 2022. Asemakaavan hyväksymisestä lähetetään tieto niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana (maankäyttö- ja rakennusasetus 94 §). Hyväksymistä koskevasta päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen (maankäyttö- ja rakennuslaki 191 §). Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.