



Asemakaavan selostus

Luonnos 30.10.2025

30.10.2025 päivättyyn Oulun kaupungin Pikisaaren kaupunginosan korttelin 6 tonttia 19 koskevaan asemakaavan muutokseen

Selostus on korjattu __.__.2026

PIKISAARENTIE 5 JA 7

Kaavatunnus 564-2480

Diaarinumero OUKA/6177/2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.2026

Asemakaava on tullut voimaan __.__.2026



Sisältö

1.	Perus ja tunnistetiedot.....	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2.	Tiivistelmä.....	5
3.	Lähtökohdat	5
3.1	Suunnittelun tarve	5
3.2	Suunnittelun tavoitteet.....	6
3.3	Suunnittelualue ja lähiympäristö.....	8
3.4	Suunnittelun lähtötiedot.....	10
3.5	Suunnittelualuetta koskevat selvitykset.....	20
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	28
4.1	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	28
4.2	Suunnittelun organisointi	29
4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	29
4.4	Suunnittelun käynnistäminen	31
4.5	Asemakaavan valmistelu.....	32
4.6	Asemakaavaluonnos	35
4.7	Asemakaavaehdotus.....	36
5.	Asemakaavan kuvaus	36
5.1	Kaavan rakenne.....	36
5.2	Vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen	39
6.	Asemakaavan toteutus	46

Etusivulla kuva 1 Lintuperspektiivinäkymä lounaaseen (Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy
14.10.2025)

1. Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Pikisaaren kaupunginosan (50) korttelin 6 tonttia 19, osoitteessa Pikisaarentie 5 ja 7.

Kaavan nimi:	Pikisaarentie 5 ja 7
Kaavatunnus:	564-2480
Kaavan laatija:	Suvi Korpinen, kaavoitusarkkitehti Oulun kaupunki Kaupunkiympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki sähköposti: etunimi.sukunimi@ouka.fi
Kaavan vireille tulo:	Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä 8.9.2021 Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 10.9.2021
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen ___.2026 §__ Asemakaava on tullut voimaan ___.2026

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Oulun kaupungissa (564), Keskustan suuralueella (1), Pikisaaren kaupunginosassa (50), korttelin 6 tontilla 19. Suunnittelualue sijaitsee keskeisesti Pikisaaren asemakaavoitetulla alueella, Pikisaarentien eteläpuolella. Suunnittelualue on n. 0,5 ha:n suurinen, ja vuokratontti on Oulun kaupungin omistuksessa.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (___.2026)
- Liite 2. Voimassa oleva asemakaava (30.10.2025)
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (20.8.2021, päivitetty 30.10.2025) sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ja vastineet (30.8.2024)
- Liite 4. Asemakaavaluonnos, kaavakartta merkintöjen selityksineen (30.10.2025), luonnoksesta saatu palaute ja vastineet (___.2025) sekä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio (___.2025)
- Liite 5. Asemakaavaehdotus, kaavakartta merkintöjen selityksineen (___.2026), ehdotuksesta saatu palaute ja vastineet (___.2026) sekä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio (___.2026)

Liite 6. Asemakaavatyön yhteydessä laaditut tontinkäyttösuunnitelmat

Laaditut selvitykset

- Maaperätutkimus/ Yleispiirteiset pohjatutkimukset ja perustamistapalautus (Pöyry Finland Oy, 13.12.2019)
- Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus sekä sulfaattimaaselvitys (AFRY Finland Oy, 18.11.2021)
- Luontoselvitys/ Kasvillisuus- ja luontotyyppi-, linnusto-, lepakko-, viitasammakko- ja lietetatarselvitykset (Sitowise Oy, 6.9.2021)
- Maisemaselvitys (Carmenia Oy, 16.9.2021)
- Arkeologisten koekaivausten tutkimusraportti (Museovirasto, 15.11.2021)
- Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy, 5.3.2020)
- Hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 8.5.2024)
- Liikenneselvitys (Finnmap Infra Oy, 20.8.2024)



Kuva 2 Ote opaskartasta (Oulu 2025). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella viivalla.

2. Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Pikisaaren kaupunginosan (50) korttelissa 6 sijaitsevaa tonttia 19. Suunnittelualue on n. 0,5 ha:n suuruinen ja vuokratontti on Oulun kaupungin omistuksessa. Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt Sivakka-yhtymä Oy:n hakemuksesta. Hankkeesta laaditaan toteuttamissopimus. Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Kaavatyö tehdään Oulun kaupungin kaavoituksessa kaavamuutoksen hakijan konsulttien laatimien selvitysten ja suunnitelmien pohjalta. Kaavamuutostyötä ohjaa sitä varten perustettu ohjausryhmä. Tavoitteena on täydentää tontin vuokra-asuntotarjontaa ympäristöönsä sopivalla asuinrakentamisella nykyisen kunnallistekniikan ja keskustan palvelujen läheisyydessä. Tontilla olevien vanhojen rakennusten suojelumerkinnot on tarkoitus päivittää.

Asemakaavan muutoksessa suunnittelualue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A) sekä valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY2009). Tontin vanhat asuinrakennukset ja vanha makasiinirakennus on osoitettu suojeltaviksi (sr-20). Tontin vanhoissa asuinrakennuksissa on 10 asuntoa ja yksi liiketila. Ullakkotiloja voi ottaa alapuolisen asunnon käyttöön. Nykyisen liiketilan toiminta mahdollistetaan jatkossakin (m-1), ja makasiinirakennusta on mahdollista käyttää talous-, huolto- tai työtilana, mm. varastona, tai siihen voidaan toteuttaa liiketilaa, mm. kahvila-, juhla- tai näyttelytilaa. Tontille saa rakentaa kaksi uutta enintään kaksi-kerroksista (II) asuinrakennusta, joihin tulee arviolta 9-20 uutta asuntoa. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 2 500 k-m², jolloin laskennallinen tonttitehokkuus on $e=0,48$. Tontille tulee arviolta yhteensä 19-30 asuntoa ja yhteensä 47-75 asukasta. Viitesuunnitelmissa esitetyt asuntokoot vaihtelevat 35-70 m²:n välillä.

Tontin nykyistä puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää, ja kulkuyhteyksien ja pysäköintialueiden tulee olla sorapintaisia. Vanhojen rakennusten osalta laskennallinen autopaikkatarve on jatkossakin 6 kpl. Vanhojen rakennusten pyöräpaikoituksen sekä uudisrakennusten pyörä- ja autopaikoituksen osalta noudatetaan Oulun kaupungin pysäköintinormia. Tontti on tarkoitus aidata katujen ja rantareitin puolelta lauta-aidalla ja naapuritontin rajoilla pensasaidalla.

3. Lähtökohdat

3.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt Sivakka-yhtymä Oy:n eli tontin 19 vuokraoikeuden haltijan hakemuksesta.

3.2 Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on täydentää tontin vuokra-asuntotarjontaa ympäristöönsä sopivalla asuinrakentamisella nykyisen kunnallistekniikan ja keskustan palvelujen läheisyydessä. Tontilla olevien vanhojen rakennusten suojelumerkinnyt on tarkoitus päivittää.

3.2.1 Kaavamuutoksen hakijan tavoitteet

- vanhentuneen asemakaavan muuttaminen vastaamaan uudistuneita asumisen tarpeita ja mahdollistamaan Pikisaaren asuntotarjonnan kehittäminen
- toteuttamattomaksi ja Koulutuskuntayhtymä OSAO:n Pikisaaren yksikön toiminnan lopettamisen myötä tarpeettomaksi jääneen asuntolarakennuksen rakennusoikeuden käyttäminen uuteen vuokra-asumiseen
- Pikisaaren kaupunginosan asuntomäärän lisääminen valmiin kunnallistekniikan piirissä sijaitsevalle keskeiselle kaupunkialueelle
- Pikisaaren vuokra-asuntotarjonnan monipuolistaminen ja vuokra-asumisen olosuhteiden edistäminen
- asukkaiden yhteiskäyttötilojen toteuttaminen mm. vaatehuoltoon ja kokoontumiseen
- kestävän energiankäytön ratkaisujen mahdollistaminen
- tontin rakennusten kaukolämpöverkkoon liittäminen
- lämmönjakokeskuksen toteuttaminen
- rakennushankkeen hakeminen Oulun asuntomessujen 2025 oheiskohteeksi

3.2.2 Suunnittelun alussa muodostetut tavoitteet

- korttelin 6 tontin 19 vuokra-asuntotarjonnan täydentäminen ympäristöönsä sopivalla asuinrakentamisella nykyisen kunnallistekniikan ja keskustan palvelujen läheisyydessä
- mahdollisen arkeologisen kulttuuriperinnön huomioon ottaminen
- rakennetun kulttuuriympäristön vaaliminen
- tontin historiallisten rakennusten yllä- ja kunnossapidon tukeminen
- tontilla olevien vanhojen rakennusten suojelumerkintöjen päivittäminen
- Valimokadun varressa pohjoisimpana sijaitsevan makasiinirakennuksen säilyttäminen
- Valimokadun varren eteläosaan sijoittuvan huonokuntoisen talousrakennusten rivin korvaaminen uudisrakentamisella
- uudisrakennusten sijoittaminen tontin vanhoille rakentamisen paikoille
- tontin uudisrakentamisen hahmojen, värityksen, rakennusoikeuden määrän, räystäs- ja harjakorkeuden sekä kattokaltevuuksien sovittaminen pienimittakaavaiseen ja pittoreskiin puutalomiljööseen
- asuin- ja talousrakennusten keskinäisen mittakaavan ja hierarkian säilyminen
- suunnittelualan säilyttäminen yhtenä tonttina

- merialueen läheisyyden alimman kosteudelle alttiiden rakenneosien rakentamiskoron +3,25 (N2000) huomioon ottaminen rakennusten sijoittelussa
- tontin aitaamisen mahdollistaminen puukaupunkimiljöön tukemiseksi, viihtyisyyden lisäämiseksi ja näkösuojaksi
- nykyisten asuntojen riittävien varastotilojen mahdollistaminen
- yhteistilojen, kuten varastojen, pesulan, kerhohuoneen ja saunaosaston, toteuttaminen
- tontin vehreyden: merkittävän puuston, pensaiden ja viheralueiden säilyttäminen
- riittävän laajojen, yhtenäisten piha-alueiden muodostaminen; vapaan oleskelupihan mahdollistaminen lumitilojen, kulkuyhteyksien ja paikoituksen lisäksi
- luonnonmukaisen ja konstailemattoman pihan toteuttaminen
- vettä läpäisevien piha-alueen pintamateriaalien käyttäminen; sora- ja nurmipinnat
- täydennysrakentamisen luonteva sovittaminen nykyisiin maastokorkoihin
- näkymien jättäminen nykyisistä rakennuksista suistoalueelle
- visuaalisen yhteyden säilyminen Pikisaarentieltä entiselle emalitehtaalle
- kestävän liikkumisen ratkaisujen tukeminen
- tontin pyöräpaikoituksen parantaminen myös nykyisten rakennusten osalta
- pysäköintinormin noudattaminen alueen uudisrakentamisessa
- autopaikkojen sijoittaminen tontille
- tarpeen, suojelunäkökulman ja tasapuolisen kohtelun huomioon ottaminen tontin nykyisten asuntojen autopaikkojen määrittämisessä
- mahdollisen LE-asukkaan ja kotihoidon pysäköinnin turvaaminen
- tontin autoliikenteen suuntaaminen Pikisaarentielle ja Pikikadulle Valimokadun kapeudesta johtuen
- aurinkoenergian ja kaukolämmön paluulämmön hyödyntäminen uudisrakennuksissa
- lämmityksen hybridijärjestelmän mahdollistaminen
- energiayhteisön perustaminen vuokra-asuntokohteessa
- rakennushankkeen ja kaavamuutostyön vuorovaikutukseen panostaminen

3.2.3 Suunnittelun aikana muodostetut tavoitteet

Kaavatyön aikana esiin nousseet tarpeet:

- vanhojen rakennusten 7A ja 7B nykyisen rakennushahmon sisäpuolelle sijoittuvan ullakkorakentaminen mahdollistaminen
- aurinkopaneelien mahdollistaminen talousrakennuksen lounaislapeeseen, ei asuinrakennusten katoille
- luhtitalojen mahdollistaminen tontille

Kaavatyön aikana esiin nousseet asetettujen tavoitteiden päivitystarpeet:

- työn aikataulumuutoksen vuoksi rakennuskohdetta ei voitu hakea asuntomessujen oheiskohteeksi
- asemakaavatyössä huomioitavaa arkeologista kulttuuriperintöä ei löydetty tontilta
- tontin yhteistilojen pois jättäminen; halukkuutta ei ollut asukkaiden keskuudessa
- makasiinirakennuksen yhteiskäytön kehittämisen mahdollistaminen, esim. kahvila- tai galleriatilaksi
- jätehuolto- ja autoliittymää ei voida toteuttaa Pikikadulle tonttikorkojen ja Pikikadun suurehkon kaltevuuden vuoksi

3.3 Suunnittelualue ja lähiympäristö

3.3.1 Suunnittelualue

Asemakaavan muutoksen suunnittelualueena on korttelin 6 tontti 19, joka sijaitsee keskeisesti Pikisaaren asemakaavoitetulla alueella, Pikisaarentien eteläpuolella. Oulujoen suiston valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) kuuluvalla tontilla on neljä vanhaa puurakenteista, vuokra-asuntoina toimivaa asuinrakennusta 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alusta, joista yhdessä on käytössä oleva liiketila, vanhojen talousrakennusten rivi sekä kaksi uudehkoa piharakennusta. Rakennukset ovat sähkölämmitteisiä. Piha-alueet ovat nurmi- ja liikennealueet murskepintaisia.

Suunnittelualue on n. 0,5 ha:n suuruinen ja se on Oulun kaupungin omistuksessa.



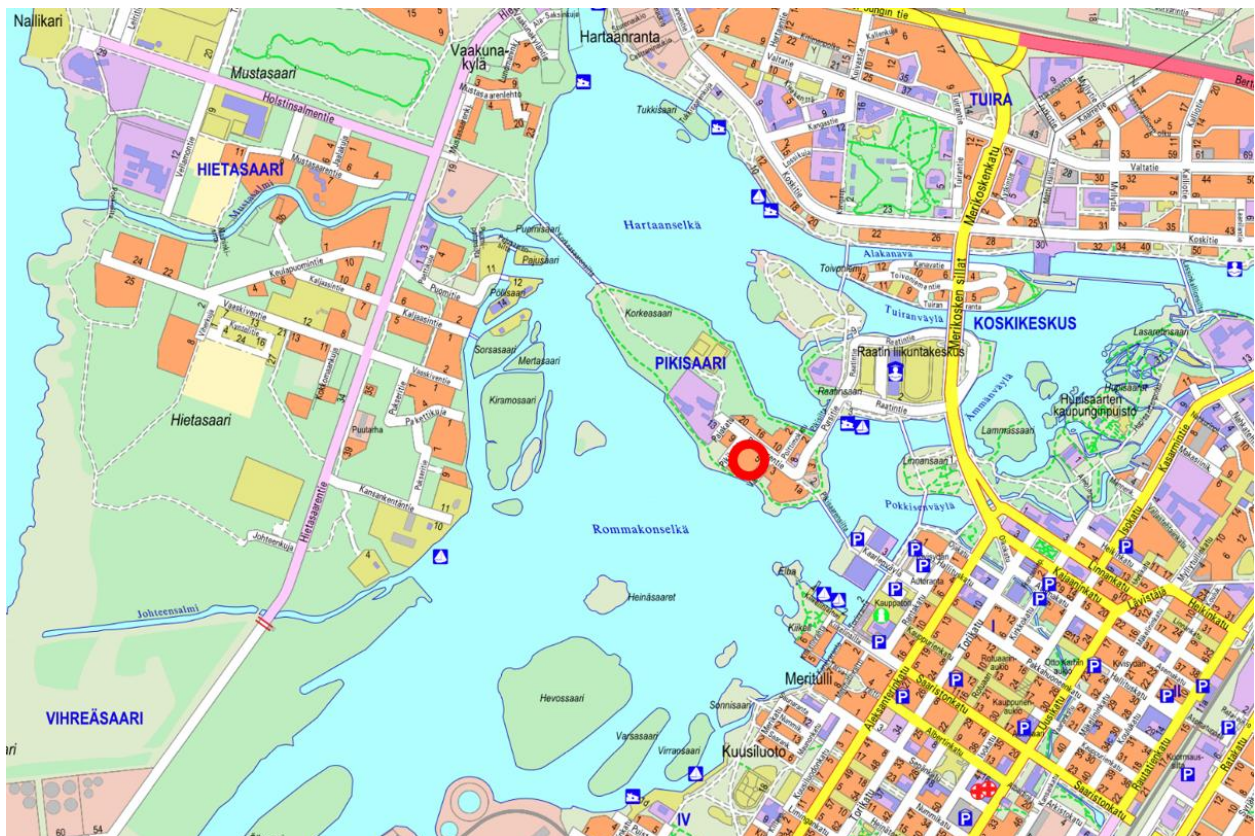
Kuva 3 Ote ortoilmakuvasta (Oulu 2024). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kuvaan keltaisella viivalla.

3.3.2 Lähiympäristö

Suunnittelualueetta rajaavat luoteispuolella asfaltoitu Pikikatu, koillispuolella asfaltoitu Pikisaarentie ja kaakkoispuolella kapea Valimokatu, joka on sorapintainen. 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.

Pikisaaressa on vesi-, viemäri-, sähkö- ja kaukolämpöverkko, hulevesiverkko ja telejohtoja. Pikisaarentien luoteispäässä on käynnissä asemakaavan muutos, jonka tarkoituksena on muuttaa korttelin 8 käyttötarkoitus vastaamaan suunniteltua käyttöä Pikisaaren kulttuurikeskuksena (564-2553, Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21).

Pikisaaresta pääsee siltaa pitkin kävelen ja pyörällä n. 700 m:n etäisyydellä sijaitsevaan Oulun kaupungin keskustaaseen sekä Hietasaareen ja Raatinsaareen. Autolla Pikisaareen pääsee Raatinsaaren kautta.



Kuva 4 Ote opaskartasta (Oulu 2025). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella ympyrällä.

3.3.3 Palvelut

Suunnittelualueen lähiympäristössä on asuintaloja sekä yritys- ja museotoimintaa. Pikisaaressa on ravintoloita, urheilukenttä ja kulttuuritiloja. Suunnittelualueen lähiympäristöön on toteutettu

Oulun pyöräilyn baanaverkkoon kuuluva Nallibaana I; pyöräilyn pääreittinä toimiva Pikisaarentie on muutettu pyöräkaduksi, jonka varrella on 20 autopaikkaa ja pyörätelineitä.

Lähimmät bussireitit ja -pysäkit sijoittuvat Oulun keskustaan Merikoskenkadulle, Rantakadulle ja Torikadulle, ja niille on etäisyyttä n. 560 - 650 m. Päiväkodit ja koulut, tori ja kaupat, teatteri, kirjasto sekä muut Oulun keskustan palvelut ovat n. 450 m:n – 1 km:n kävelyetäisyydellä. Rautatieasemalle ja linja-autoasemalle on etäisyyttä n. 1,5 km. Hietasaaren länsirannalla sijaitsevat ravintola-, urheilu- ja muut palvelut ovat n. 2 km:n etäisyydellä.

3.3.4 Virkistys

Suunnittelualan lähiympäristössä on Pikisaaren kiertävä ulkoilun rantareitti, näköalarakennus, yksityinen pienvenesatama ja grillauspaikka.

Suunnittelualan koillispuolella sijaitseva Raatin liikuntakeskus yleisurheilukenttineen, uimahalleineen ja pallokenttineen, nuorisotalo sekä venesatama ovat n. 300-500 m:n etäisyydellä; Kuusi-saaren kuntoilupuisto, grillauspaikka ja uimapaikka ovat n. 400-500 m:n etäisyydellä. Suunnittelualan länsipuolella, Hietasaaren länsirannalla sijaitsevat Nallikarin uimaranta ja liikuntatoiminnot ovat n. 2 km:n etäisyydellä. Oulujoen suistoalueella on useita ranta-alueelle sijoittuvia valaisuja ja valaisemattomia ulkoilureittejä sekä venesatamia.

Oulun keskusta-alueella on useita leikkipaikkoja, leikkipuistoja ja kaksi keskusleikkipuistoa. Lähimpänä suunnittelualuetta ovat Mannerheimipuiston leikkipuisto, Hollihaan keskusleikkipuisto ja Hupisaarten keskusleikkipuisto, joihin kuhunkin on etäisyyttä n. 1 km. Lähimmät koira-aitaukset sijaitsevat Hollihaassa ja Hupisaaarilla, n. 1 km:n etäisyydellä suunnittelualueesta.

3.4 Suunnittelun lähtötiedot

Asemakaavan laatimisessa otetaan huomioon kaavoitusta ohjaava lainsäädäntö sekä suunnittelualuetta koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat.

3.4.1 Kaupunkistrategia

Voimassa olevan Oulun kaupunkistrategian 2030 (Oulu 2024) painopisteiden mukaan mm. Oulu2026 vahvistaa veto- ja pitovoimaa, Oulu on hiilineutraali vuonna 2035 ja Oulussa jokaisella on mahdollisuus elää terveellistä ja turvallista elämää.

Kaupungin vetovoimaa parannetaan viihtyisällä, toiminnallisella, terveellisellä ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Asumisen mahdollisuuksia tarjotaan mm. urbaanissa ympäristössä. Ympäri-vuotisia kestävän liikkumisen kulkutapoja (kävely, pyöräily, joukkoliikenne) ja kiertotalouden toteutumista edistetään. Kaupungin kestävä kasvu mahdollistetaan tiivistyvällä kaupunkirakenteella, ja edellytykset hiilineutraaliuden saavuttamiseksi luodaan kestäväällä maankäytön suunnittelulla ja rakentamisella. Maankäytön suunnittelussa otetaan huomioon luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja riittävät viheralueet. Luonnon, viheralueiden ja -reitistöjen

houkuttelevuutta ja saavutettavuutta parannetaan. Ihmisten kohtaaminen ja yhteisöllinen toiminta mahdollistetaan. Turvallinen elinympäristö tarjotaan kaikille oululaisille. Rakennetun ympäristön suunnittelussa ja toteuttamisessa huomioidaan hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen näkökulma.

Suunnittelutyön aikana ovat olleet voimassa myös samankaltaiset tavoitteet sisältäneet Oulun kaupunkistrategia 2026, Valovoimainen Oulu (Oulu 2018) ja Oulun kaupunkistrategia 2030, Kulttuuri-ilmastonmuutos nyt! (Oulu 2022).

3.4.2 Ympäristöohjelma

Oulun kaupungin ympäristöohjelma 2030, asteen verran ympäristöystävällisempi (Oulu 2023) on yksi kaupunkistrategian toteuttamisohjelmista. Ohjelman tavoitteena on hyvän ympäristön tilan säilyttäminen ja kaupungin elinvoimaisuuden varmistaminen. Keskeisin ympäristöohjelmaa ohjaavista linjauksista on hiilineutraali Oulu 2035.

Ympäristöohjelma koostuu neljästä painopisteestä. Kaupungin kestäväan kehittymiseen liittyvät kestävä kaupunkisuunnittelu, ympäristöystävällinen liikkuminen ja hiilineutraali rakentaminen. Resurssiviisaaseen toimimiseen liittyvät tehokas energiankäyttö, hiilineutraali energiantuotanto ja toimiva kiertotalous. Luonnon hyödyntämiseen voimavarana liittyvät luonnon saavutettavuus kaikille, ilmastonmuutokseen sopeutuminen, turvallinen, terveellinen ja viihtyisä ympäristö sekä monimuotoinen luonto ja vesistöjen hyvä ekologinen tila. Lisäksi edistetään ympäristövastuullisuutta.

Painopisteiden toimenpiteitä ovat mm. alueet suunnitellaan ja toteutetaan kestävästi sekä tontti- ja palvelualueita, asumismuodoiltaan, toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuolisiksi. Täydennysrakentamisen osuutta kasvatetaan kulttuuriympäristön arvot huomioiden ja viherympäristöjä kehittämällä. Täydennysrakentaminen suunnitellaan tiiveydeltään ja sijainniltaan joukkoliikennettä, jalkankulkua ja pyöräilyä tukeviksi. Viherkerroin-työkalu otetaan käyttöön rakentamisessa. Kävely- ja pyörätieverkostoa kehitetään ympärivuotisen käytön lisäämiseksi. Edistetään kestävästä liikennettä tukevaa maankäyttöä. Olemassa olevaa rakennuskantaa ensisijaisesti korjataan, parannetaan ja ylläpidetään käyttöön lisäämiseksi. Rakentamisen hiilineutraaliutta edistetään kaikessa kaavoituksessa ja tontinluovutuksessa. Kasvihuonekaasupäästöjä vähennetään lisäämällä uusiutuvien energialähteiden osuutta. Hajautetun energiantuotannon mahdollisuuksia lisätään ja kannustetaan pienenergian tuotantoon. Kaavoituksella luodaan edellytykset uusiomateriaalien käyttöön. Kaavoituksessa suunnittelun perusteena käytetään päästölaskentaa. Jakamistaloutta ja yhteiskäyttöä edistetään mm. kannustamalla yhteisöllisyyteen. Luontoyhteys turvataan rakennetun ympäristön suunnittelussa. Hulevesiohjelmaa toteutetaan luonnonmukaisia ratkaisuja painottaen. Pilaantuneet maa-alueet puhdistetaan kestäviä kunnostusmenetelmiä suosien. Tilat suunnitellaan monikäyttöisiksi.

Suunnittelutyön aikana on ollut voimassa myös samankaltaiset tavoitteet sisältänyt Oulun kaupungin ympäristöohjelma 2026, kohti hiilineutraalia Oulua (Oulu 2019).

3.4.3 Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelma

Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelman (WSP Finland Oy ja Oulu 2021) tarkoituksena on muodostaa yhteinen tulevaisuuden visio ja tahtotila sekä luoda kokonaiskuvaa Oulun merellisyydestä. Tarkoituksena on osaltaan vahvistaa merellisyyden merkitystä yhtenä kaupungin vetovoimatekijänä. Merikaupunki Oulun tunnistettuja vetovoimatekijöitä ovat mm. kulttuuriympäristöt ja historia, perinteiset elinkeinot, liikkuminen ja asuminen. Alueen monimuotoisuus on erityinen voimavara. Tavoitesuunnitelman mukaan Pikisaari kuuluu merellisen Oulun vetovoimaisimpiin alueisiin.

Tavoitesuunnitelman osana tarkasteltiin kolmea teemaa: merellinen luonto, rakennettu merellisyys ja toiminnallinen merellisyys, joista kahdessa ensimmäisessä on korttelin 6 tonttia 19 koskevaan asemakaavan muutokseen liittyviä kehittämisperiaatteita. Keskeisiä kehittämisperiaatteita ovat mm. ilmastonmuutoksen hillitä ja sopeutuminen, merellisen luonnon ja maiseman helppopääsyisyys, Oulun kaupunkirakenteen merellisyyden vahvistaminen sekä merellisen ympäristön ja ranta-alueiden harkittu rakentaminen.

Merellisen luonnon ominaispiirteiden ja arvojen huomiointi on lähtökohtana kaikessa merelliseen ympäristöön sijoittuvassa toiminnassa. Ominaispiirteiden ja arvojen muutokseen vaikuttavat tekijät tunnistetaan ja heikentäviä tekijöitä pyritään hillitsemään. Merelliseen ympäristöön rakennettaessa edistetään vähähiilisiä ratkaisuja. Alueiden käytössä varaudutaan muuttuviin sääolosuhteisiin mm. hulevesien käsittelyllä ja ranta-alueiden tulva-riskialueiden huomioimisella. Ranta-alueiden luonnon monimuotoisuutta voidaan vahvistaa tukemalla kasvilajiston monipuolisuutta. Vieraslajien leviäminen tulee estää. Merellisen ympäristön arvot ja olosuhteet huomioidaan eri suunnittelutasoilla. Merelliset olosuhteet huomioidaan rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa kuten suuntaamisessa, rakenteissa, aukotuksessa, ulkoalueissa jne. Merellisiin ympäristöihin sijoitettavat rakenteet ovat laadukkaita, tunnistettavia ja paikkaan sopivia. Rakennettua merellistä kulttuuriperintöä vaalitaan, kehitetään ja tuodaan esille.

Merikaupunki Oulu -toimenpideohjelman 2024-2028 (Oulu 2024) laatiminen kuuluu osaksi Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelman jatkotoimia. Toimenpideohjelmassa esitetyillä toimilla vastataan merellisten toimijoiden, kaupunkilaisten ja kaupungin muiden organisaatioiden esiin nostamiin tarpeisiin ja toiveisiin. Edistäminen toteutetaan tiiviissä yhteistyössä yritysten, yhdistysten ja muiden merellisten toimijoiden kanssa. Korttelin 6 tonttia 19 koskevaan asemakaavan muutokseen ei kohdistu toimenpiteitä ohjelman toteutusajalla.

3.4.4 Suistokaupunkivisio

Suistokaupunkivisio (Oulu 2019) on strateginen suunnitelma, jonka periaatteilla ohjataan suisto-alueen maankäyttöä ja kehittymistä. 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 koontumisen ja virkistytymisen paikkoina.

3.4.5 Oulun arkkitehtuuriohjelma

Oulun arkkitehtuuriohjelman (Oulu 2017) vision mukaan Oulu on pohjoinen arkkitehtuurikaupunki. Ohjelmassa esitetään tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi.

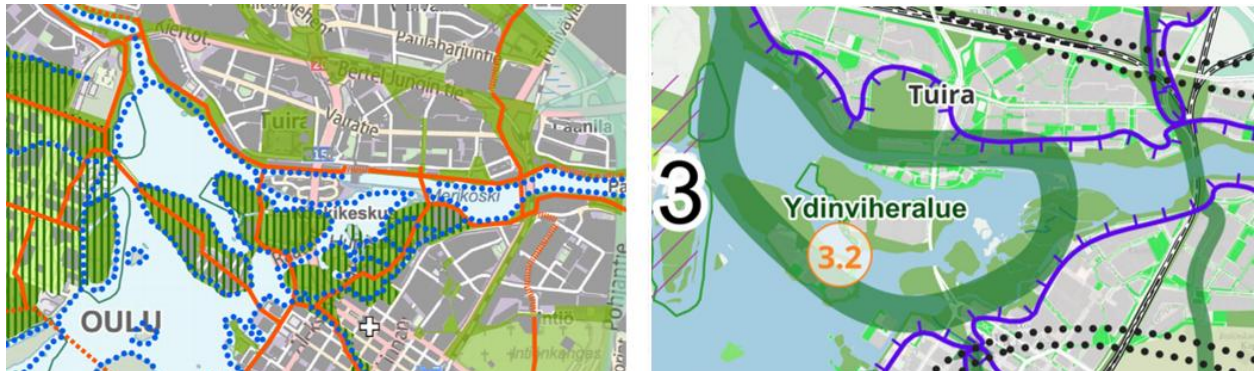
Oulun ainutlaatuisuus perustuu sen vahvuuksiin: pohjoisuuteen, luonnonläheisyyteen, vesistöihin, maisemaan, nuoreen väestöön, reiluun yhteistyön kulttuuriin ja korkeaan osaamisen tasoon. Arkkitehtuuri on laadukasta rakennettua ympäristöä kaupunkisuunnittelusta rakennusten yksityiskohtiin saakka. Hyvä arkkitehtuuri on kaunista, toimivaa ja kestävää. Se on harkittua suunnittelua, hyvää muotoilua, hienoja näkymiä, tilallisia elämyksiä ja paikan omaa henkeä. Arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen rakennettu ympäristö on elinkaarensa aikana myös taloudellisesti edullinen.

Arkkitehtuuriohjelman tärkeimpiin sisältöihin kuuluvat mm. vesistöt ja rannat käyttöön, kävelyn ja pyöräilyn kaupungiksi, lisää asukkaita keskuksiin, viherrakentaminen vetovoimatekijäksi sekä laatua tavoitteista toteutukseen. Näihin kuuluvat mm. veden läheisyyden hyödyntäminen, entistä helpompi liikkuminen jalan ja pyörällä, laadukas ja kulttuuriympäristöä kunnioittava täydennysrakentaminen, runsas kaupunkivihreä ja viheralueiden hyvä saavutettavuus sekä rakentamisen perustason nostaminen Oulussa entisestään.

Ohjelman tavoitteena on mm. kehittää asuntoarkkitehtuuria ja talotyyppejä sekä monipuolistaa asumismuotoja eri väestöryhmät huomioon ottaen; kannustaa toteuttajia laadukkaisiin ja toimiin asuntoratkaisuihin; ottaa yhteisöllisyys yhdeksi asumisen kehittämisen lähtökohdaksi; nostaa pihojen laatuvaatimuksia; edellyttää suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista; turvata kulttuuriympäristön arvot nostamalla ne etusijalle kaavoituksessa, käyttötarkoituksen muutoksissa, korjauksissa ja kunnossapidossa sekä vastuullisessa kiinteistöjen omistamisessa ja myynnissä; ottaa hulevesien luonnonmukainen käsittely kiinteäksi osaksi kaupunkisuunnittelua; hyödyntää hulevettä erityisesti katuviher- ja viheralueilla; ottaa osallistuminen entistä vahvemmaksi osaksi kaavoitusta, katujen, puistojen ja julkisten ulkotilojen sekä rakennusten suunnittelua.

3.4.6 VILMO, viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus ja VISU, viherrakenneselvitys ja -yleissuunnitelma

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.



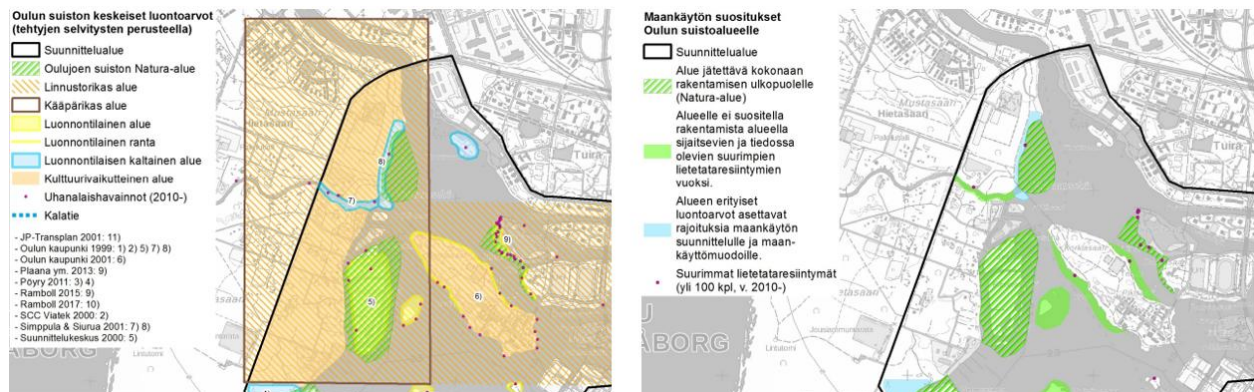
Kuva 5 Vasemmalla ote Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus -selvityksen viheralueverkostosta (VILMO, kartta 2.1, Oulu 2014) ja oikealla ote luonnon ja maiseman suosituksista maankäytön suunnitteluun (VISU, liite 11, Oulu 2025)

Viherrakenneselvitys ja -yleissuunnitelma (VISU, Oulu 2025) on laadittu Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavatyön yhteydessä. VISU tarjoaa päivitettyä tietoa alueen ekologisista verkostoista, ekosysteemipalveluista ja virkistysmahdollisuuksista. VISU on tarkoitettu käytettäväksi tarkemman maankäytön suunnittelun lähtötietona, ja se ohjaa turvaamaan ja kehittämään luonnon monimuotoisuutta sekä viheralueita huomioiden ekologiset, virkistys- ja ilmastomuutoksen näkökulmat. VISU:ssa on esitetty uutena tarkastelukohteena niittyverkostot. Pikisaaren ranta-alueille on merkitty keskeisiä niittyjä ja tukialueita, ja Oulujoen suun saarien niittyjen vaaliminen (kehittämiskohde 3.2) on osa laajempaa suistoalueen ja saariston ekologisten arvojen ja virkistysarvojen turvaamista.

3.4.7 Suistoalueen luontoarvot

Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot -koosteraportissa (Ramboll Finland Oy 2018) alueen todetaan olevan maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Oulujoen suun kulttuurimaisema), 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. Suistoalueen monipuolisuuden säilyttäminen edellyttää rakennettujen ja hoidettujen sekä luonnonmukaisten ja luonnontilaisten ranta-alueiden vaihtelua. Suistoalueen maankäytön

kehittäminen edellyttää yksityiskohtaisempien luontoselvitysten laadintaa; kehittämisessä on huomioitava erityisesti Natura-alueet ja lietetattaren kasvuympäristöt.



Kuva 6 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)

3.4.8 Hömötiainen

Hömötiaisen elinympäristöt Oulussa -selvitys ja elinympäristömallinnus (Oulun yliopisto 2024) on tehty mm. Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan perusselvitykseksi. Hömötiaista voidaan pitää indikaattorilajina, jonka esiintyvyys korreloi vahvasti myös muiden uhanalaisten lajien esiintyvyyden kanssa. Selvityksen lopputuloksena on saatu paikkatietona laaja tietopohja lajin merkittävimmistä kesä- ja talvielinpiireistä sekä näiden muodostamasta verkostosta ja pesimisalueista. Paikkatieto ja suositukset hyödyttävät myös muuta maankäytön suunnittelua.

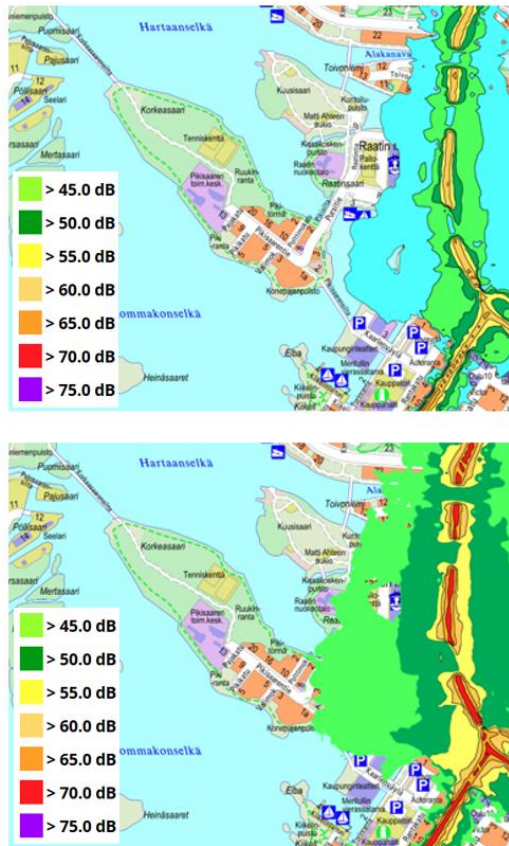
Mallinnuksessa Pikisaaren pohjoisosan rakentamattomille metsäisille alueille on merkitty hömötiaisen pesimisalueita. Pohjoisrannan tuntumaan on merkitty myös hömötiaisen talvehtimisalueita.

3.4.9 Melu

Oulun meluselvityksessä (Oulun kaupungin kansallinen meluselvitys 2022) tuloksia on käsitelty kansallisilla melutasojen tunnusluvuilla (päivä- ja yöaikaiset keskiäänitasot, LAeq7-22 ja LAeq22-7, laskentakorkeus 2 m). Melun laskennalliset tarkastelut on tehty vuoden 2019 maantieliikennemäärillä ja vuoden 2021 katuliikennemäärillä ja asukastiedoilla. Selvityksen mukaan tieliikenne aiheuttaa suurimman meluallistumisen Oulussa. Meluselvityksen tuloksia voidaan käyttää mm. maankäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa.

Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) on annettu maankäytön ja liikenteen suunnittelussa ja rakentamisen lupamenettelyssä sovellettavat melutason ohjearvot, joita sovelletaan myös ympäristölupaharkinnassa ja -päätöksissä. Melutason ohjearvot on annettu erikseen päiväaikaiselle keskiäänitasolle (klo 7-22) ja yöaikaiselle keskiäänitasolle (klo 22-7). Asumiseen käytettävillä alueilla ja taajamien virkistysalueilla ohjearvot ulkona ovat päivällä enintään 55 dB (klo 7-22, A-

painotettu keskiäänitaso LAeq). Ohjearvot ulkona ovat yöllä enintään 50 dB (klo 22–7, A-painotettu keskiäänitaso LAeq), uusilla alueilla yöllä enintään 45 dB (A-painotettu keskiäänitaso LAeq). Asuinhuoneissa ohjearvot sisällä ovat päivällä enintään 35 dB (klo 7–22, A-painotettu keskiäänitaso LAeq) ja yöllä enintään 30 dB (klo 22–7, A-painotettu keskiäänitaso LAeq). Oulun kaupungin kansallisen meluselvityksen mukaiset päivä- tai yöajan yhteismelukäyrät eivät ulotu suunnittelu-alueelle.

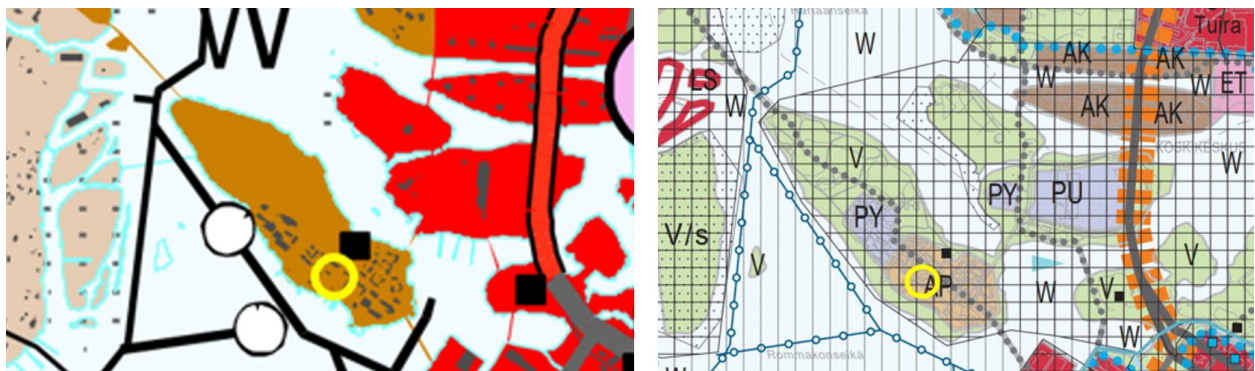


	Päiväajan (klo 7 – 22) keskiäänitaso L_{Aeq} 7-22	Yöajan (klo 22 – 7) keskiäänitaso L_{Aeq} 22-7
Ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 – 50 dB ¹⁾ ₂₎
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoustilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.
2. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
3. Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleensä käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Kuva 7 Vasemmalla ylhäällä ote opaskartasta, yöajan yhteismelu 2022 ja vasemmalla alhaalla ote opaskartasta, päiväajan yhteismelu 2022 (Oulu 2025), oikealla Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot (Valtioneuvosto 1992)

3.4.10 Yleiskaava



Kuva 8 Uuden Oulun yleiskaava. Vasemmalla ote kartasta 1 ja oikealla ote kartasta 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttoihin keltaisilla ympyröillä.

Suunnittelualueella voimassa olevassa Uuden Oulun yleiskaavassa (kv 18.4.2016 §25, lainvoimainen 23.5.2019) tontti 19 on merkitty osaksi pientalovaltaista 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 ominaisluonteen ja erityispiirteiden sekä kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen säilyminen. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on tarkoitus säilyttää.

3.4.11 Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella voimassa olevassa asemakaavassa (AAM1077, 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-m². Lisäksi toteuttamattomalle asuntolarakennukselle (aks) on osoitettu rakennusoikeutta 2 200 k-m². Pikisaarentien ja Pikikadun kulmaan sijoittuvalle rakennusalueelle saa sijoittaa myymälän (m). Tontin rakentaminen saa rakennusalueesta riippuen olla enintään yksi- (I) tai kaksikerroksista (II). Pikikadun puolelle on esitetty ohjeellinen pysäköimispaikka (p). Tontin autopaikkamääräys, yksi autopaikka kymmentä asuntolapaikkaa kohti (1as/10aks) koskee vain asuntolarakentamista; pyöräpysäköintiä ei ole otettu asemakaavassa huomioon. Tontin Pikisaarentien ja Pikikadun puoleisille rajoille on tehtävä umpinainen näkösuoja-aita. Asemakaava-alueella on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajotieinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Suunnittelualueen kohdalla sijaitsevalla Oulujoen Rommakonselän ranta-alueella on voimassa sama asemakaava (AAM1077, ympäristöministeriö 14.5.1985). Alueelle on merkitty puistoa (VP), venesatama/ venevalkama (LV) sekä vesialueen osa, jolle saa rakentaa venesatamaan liittyviä rakenteita (vs). Valimokadun kaakkoispuolen viheralue on nimetty Konepajanpuistoksi (VP) ja Pikikadun lounaispuoleinen viheralue Pikirannaksi (VP).

Kortteliin 6, suunnittelualueen lounaisrajalle, on tehty asemakaavan muutos (AM1457, YM 28.3.1994) tontin muuttamiseksi asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jolla ympäristö säilytetään (/s). Pikisaarentien pohjoispuolelle on tehty asemakaavan muutos (AM1869, kv 15.6.2009) alueen muuttamiseksi asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), puistoksi (VP) sekä autopaikkojen korttelialueeksi, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille (LPA-4).



Kuva 9 Ote asemakaavayhdistelmästä (Oulu 2025). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan keltaisella viivalla.

3.4.12 Rakennusjärjestys

Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 10.10.2016 §85. Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017. Muutokset 54 §:än (Vapautukset toimenpideluvan hakemisesta) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 6.2.2023 §8 ja tulleet voimaan 23.3.2023.

3.4.13 Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

3.4.14 Maanomistus

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Korttelin 6 tontin 19 vuokraoikeuden haltijana toimii Kiinteistö Oy Oulun Pikisaari (Sivakka-yhtymä Oy).

3.4.15 Pohjakartta

Pohjakartta on alueidenkäyttölain 54a §:n mukainen ja vastaa olosuhteita __.2025.

3.4.16 Lainsäädäntö

Kaavatyö on käynnistetty maankäyttö ja rakennuslain aikana. Maankäyttö- ja rakennuslaki on muutettu alueidenkäyttölainsäädäntöksi 1.1.2025.

3.4.17 Suunnittelualuetta koskevat lähtötiedot

Listaus suunnittelutyötä koskevista lähtötiedoista:

- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvosto 2017)
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2022)
- Uuden Oulun yleiskaava (Oulu 2019)
- asemakaava (AAM1077, YM 14.5.1985) ja asemakaavayhdistelmä
- Oulun kaupunkistrategia 2026, Valovoimainen Oulu (Oulu 2018); Oulun kaupunkistrategia 2030, Kulttuuri-ilmastonmuutos nyt! (Oulu 2022); Oulun kaupunkistrategia 2030 (Oulu 2024)
- Ympäristöohjelma 2026, kohti hiilineutraalia Oulua (Oulu 2019); Ympäristöohjelma 2026, asteen verran ympäristöystävällisempi (Oulu 2023)
- Oulun kaupungin ilmastotyön tiekartta (Oulu 2023)
- Oulun kaupungin kiertotalouden tiekartta 2030 (Oulu 2021); Kiertotalouden tiekartan päivitys ja toimenpidesuunnitelma (Oulu 2025)
- Arvokkaat maisema-alueet Pohjois-Pohjanmaalla, Pohjois-Pohjanmaan valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointi 2013–2015 (Pohjois-Pohjanmaan liitto, julkaisu B:86)
- 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 (Oulu 2015)
- Historiallisen kaupunkimiljöön suojeluatlas: Oulun Pikisaari (Oulun yliopisto 2022)
- Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista (Oulu 2021)
- Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelma (Oulu 2021)
- Merikaupunki Oulu -toimenpideohjelma 2024-2028 (Oulu 2024)
- Suistokaupunkivisio (Oulu 2019)
- Oulun arkkitehtuuriohjelma (Oulu 2017)
- Happamien sulfaattimaiden esiselvitys Oulussa (GTK 2015)
- Oulun kaupungin kiertotalouden tiekartta 2030 (Oulu 2021)
- Oulun kaupungin hulevesien hallinnan suunnitteluohje (Ramboll Finland Oy 2019)
- Oulun hulevesiohjelma (Oulu 2021)
- Alustava hulevesitulvakartta (SYKE)
- Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma (Oulu 2014)
- Viherrakenneselvitys ja yleissuunnitelma, VISU (Oulu 2025)
- Oulun suiston keskeiset luontoarvot (Ramboll Finland Oy 2018)
- Hömötiaisselvitys, hömötiaisen elinympäristöt Oulussa (Oulun yliopisto 2024)

- Oulun kaupungin meluselvitys, kansallisten tunnuslukujen mukainen selvitys (Oulu 2017, 2022)
- Oulun kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2018–2023 (WSP Finland Oy 2018), Oulun kaupungin meluntorjuntasuunnitelma 2024–2028 (WSP Finland Oy 2024)
- Oulun kestävän kaupunkiliikkumisen suunnitelma (SUMP, Oulu 2021)
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueelle (Oulu 2018)
- Pyöräpysäköintinormin soveltamisohje (Oulu 2020)
- Baanaverkko 2030 -suunnitelma (Oulu 2019)
- Nallibaana, yleiskartta ja yleissuunnitelma (Oulu 2022)
- Nallibaana, katu- ja rakennussuunnittelu (Oulu 2023)
- Oulun kaupungin leikkipuistojen kehittäminen 2014–2032 (Oulu 2014)
- Oulun kaupungin koirapalvelujen kehittäminen 2014–2039 (Oulu 2014)

3.5 Suunnittelualuetta koskevat selvitykset

Asemakaavan laatimista varten on tehty tarvittavat, olemassa olevaa lähtötietoa tarkentavat selvitykset suunnittelutyön aikana.

Listaus suunnittelutyön aikana laadituista selvityksistä:

- Maaperätutkimus/ Yleispiirteiset pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto (Pöyry Finland Oy, 13.12.2019)
- Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus sekä sulfaattimaaselvitys (AFRY Finland Oy, 18.11.2021)
- Luontoselvitys/ Kasvillisuus- ja luontotyyppi-, linnusto-, lepakko-, viitasammakko- ja liete-tatarselvitykset (Sitowise Oy, 6.9.2021)
- Maisemaselvitys (Carmenia Oy, 16.9.2021)
- Arkeologisten koekaivausten tutkimusraportti (Museovirasto, 15.11.2021)
- Rakennushistoriaselvitys (Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy, 5.3.2020)
- Hulevesiselvitys ja -suunnitelma (Ramboll Finland Oy, 8.5.2024)
- Liikenneselvitys (Finnmap Infra Oy, 20.8.2024)

3.5.1 Maaperä

Yleispiirteisten pohjatutkimusten ja perustamistapa-lausunnon (Pöyry Finland Oy, 13.12.2019) mukaan Pikisaaren alue on jääkauden aikaista Oulujoen suistoaluetta, joka muodostuu moreeni-selänteistä ja niiden välissä olevista painannealueista. Selvitysalue sijoittuu moreeniselänteelle. Muhos-muodostuman reuna sijaitsee Pikisaaren eteläpuolella, Rommakonselällä. Muhos-muo-dostuman alueella kiinteä kallio sijaitsee syvällä.

Selvitysalueen tontilla maanpinta laskee etelään-lounaaseen päin. Maanpinnan korkeus on ylim-millään pohjois-koillisosassa +6,9...+7,3 m (N2000) ja alimmillaan eteläosassa +2,5...+3 m

(N2000). Pikisaarentien korkeus sijaitsee tasovälillä +6...+7 m (N2000), Pikikadun +4,4...+6 m (N2000) ja Valimokadun +2,7...+7 m (N2000). Pikisaaren rannan korkeus sijaitsee tasovälillä +1,8...+2,5 m (N2000).

Maanpinnassa on paikoitellen kiviä ja täyttömaakerrokset ovat osittain sekoittuneet. Pohjamaa on routasyvytydessä lievästi routivaa tai routivaa hiekkamoreenia. Moreenin vedenläpäisevyys on huonoa. Selvitysalueen maakerrosjako on yleispiirteissään seuraava:

- pintamaakerros, humus 0,1...0,2 m ja täyttömaat (hiekk ym.),
- tiivis, osittain kivinen, routiva hiekkamoreeni ja hiekka.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimuksen sekä sulfaattimaaselvityksen (AFRY Finland Oy 18.11.2021) mukaan pintakerrokset ovat vaihtelevasti multaa ja hiekkamoreenia. Pintamaa-aineksen seassa on paikoin tiiltä 0,4-1,1 m:n syvyydelle. Pinnan täyttökerrosten alapuolella on hiekkamoreenia 2,3-4,5 m:n syvyydelle.

3.5.2 Maaperän pilaantuneisuus ja happamat sulfaattimaat

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimuksen (AFRY Finland Oy 18.11.2021) mukaan selvitysalueesta ei ole merkintää ympäristöhallinnon maaperän tilan tietojärjestelmässä (MATTI). Tontin toimintahistoria ei ole tiedossa, mutta historia on moninainen. Selvitysalueen pinta- maassa havaittiin kohonneina pitoisuuksina PAH-yhdisteitä, lyijyä ja sinkkiä. Lisäksi havaittiin kynnysarvon ylityksiä arseenin, koboltin ja antimonin osalta ja pohjavedessä havaittiin merkkejä kuparista ja nikkelistä. Kohonneita haitta-ainepitoisuuksia havaittiin tiiltä sisältävissä täyttömaakerroksissa. Pilaantuneisuutta esiintyy pääasiassa 0-0,5 m:n syvyydellä maanpinnasta kolmella alueella, joiden laajuus on yhteensä 600 m². Pilaantunutta maa-ainesta arvioidaan kohteessa olevan alustavan arvion mukaan n. 300 m³ ktr (590 t). Selvityksen perusteella kohteen maaperässä esiintyy kunnostusta edellyttävää pilaantuneisuutta. Kunnostukselle ei ole välitöntä tarvetta, vaan se voidaan toteuttaa tulevaan täydennysrakentamiseen liittyvien kaivutöiden yhteydessä. Ennen kunnostusta tulee laatia maaperän kunnostussuunnitelma, jonka mukaisille toimille haetaan hyväksyntä Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskukselta (Pima-ilmoitus).

Sulfaattimaaselvityksen (AFRY Finland Oy 18.11.2021) mukaan selvitysalue sijoittuu lähelle aluetta, jossa GTK on arvioinut sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyyden olevan hyvin pieni. Selvityksen näytteissä ei havaittu sulfidiseen materiaaliin viittaavaa ainesta. Käytetyn luokittelun mukaan maa-aineksella ei ole hapontuottopotentiaalia. Rakentamistöiden yhteydessä maa-ainesta on havainnoitava ja tarpeen mukaan tehtävä lisämäärittäyksiä mahdollisista sulfidimaakerroksista. Mahdolliset sulfidiset maat eivät estä rakentamista alueelle, mutta sulfidimaiden käsittelyyn on kiinnitettävä huomiota.

3.5.3 Pohja- ja pintavesi

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimuksen sekä sulfaattimaaselvityksen (AFRY Finland Oy 18.11.2021) mukaan selvitysalue ei sijaitse vedenhankintakäytön tai suojelun perusteella luokitellulla pohjavesialueella. Lähimmät luokitellut pohjavesialueet ovat useiden kilometrien etäisyydellä. Selvitysalueen pohjavesipinta oli mittausajankohtana 3,61 m:in syvyydellä maanpinnasta eli tasolla +0,39 m (N2000). Karttatarkastelun perusteella pohjavesivirtaus suuntautuu lounaaseen kohti merta. Pohjaveden korkeus selvitysalueella vaihtelee, sillä perustamistapalausunnon (Pöyry Finland Oy, 13.12.2019) mukaan pohjaveden pinta on tutkimusten mukaan tason +2 m (N2000) alapuolella. Alueella esiintyy ajoittain orsivesityypistä vajovettä sekä vajo- ja pintavesien virtausta maapohjan tasossa.

Maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimuksen sekä sulfaattimaaselvityksen (AFRY Finland Oy 18.11.2021) mukaan lähin pintavesistö on Perämeren Rommakonselkä. Tontin 19 raja on 10-60 m:n etäisyydellä rantaviivasta. Perustamistapalausunnon (Pöyry Finland Oy, 13.12.2019) mukaan Perämeren vesipinta vaihtelee Oulun edustalla n. tasovälillä -1,21 (alivesi, NW) ... +1,93 (ylivesi, HW; N2000). Meriveden keskivesi sijaitsee n. tasossa +0,1 (N2000). Veden-/jäänpinta oli tutkimusaikana n. tasossa +0,0...+0,1 (N2000) eli lähellä meriveden keskivedenkorkeutta. Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman (Ramboll Finland Oy, 8.5.2024) mukaan merivesitulva ei nouse tontille asti.

3.5.4 Kasvillisuus ja eläimistö

Tontille 19 ja tontin kohdalle sijoittuvalle ranta-alueelle laaditun Kasvillisuus- ja luontotyyppi-, linnusto-, lepakko-, viitasammakko- ja lietetatarselvityksen (Sitowise Oy, 6.9.2021) kasvillisuus-, pesimälinnusto- ja lepakkokartoitukset kohdennettiin tontin 19 alueelle. Ranta-alueella kartoitettiin ainoastaan viitasammakko ja lietetatar.

Tontin 19 alueella ei ole erityisesti huomioitavaa kasvilajistoa eikä luontotyyppejä. Tontti 19 on kaupunkialueen kiinteistö, jolla ei ole luonnonympäristön kaltaisia osia. Piha-alue käsittää hiekkapohjaiset kulkukäytävät ja pysäköintialueet sekä nurmetettuja osia, joissa kasvaa pihapuita. Kasvillisuustyyppirajauksia ei tehty alueen pihamaisuuden takia. Tontin 19 itäosassa havaittiin vieraslajeista japanintatarta, joka tulee hävittää asianmukaisesti.

Alueella ei ole erityisiä linnustollisia arvoja. Tontilla 19 on tavanomaista kaupunkien ja ranta-alueiden yleistä lintulajistoa käsittäen talitiaisen, mustarastaan, sinitiaisen, pikkuvarpusen, kirjosisen ja pajulinnun. Lisäksi havaittiin punarinta. Rannassa tavattiin västäräkki, joka pesinee ranta-alueella; laji on luokiteltu silmälläpidettäväksi.

Tontin 19 alueella tai kiinteistön eteläpuoleisella rannalla ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdysalueita eikä ruokailualueita.

Tontin 19 kohdalla rantaviiva on louheesta rakennettua, ja rantaan on muodostunut rannoille luonteenomaista kasvillisuutta. Vesikasvillisuus on vähäistä. Ranta ei sovellu viitasammakolle eikä lietetattarelle. Kartoitetulla ranta-alueella ei ole viitasammakon lisääntymispaikkoja eikä lietetat-taren esiintymiä. Selvitysalueen ulkopuolella kasvaa rannassa keltakurjenmiekkää, joka on rau-hoitettu entisten Lapin ja Oulun läänien alueella; kasvustot voivat olla alkujaan puutarhakarkulai-sia.

3.5.5 Maisema

Maisemaselvityksen (Carmenia Oy, 16.9.2021) mukaan Pikisaari on kokonaisuudessaan osa tär-keää viheralueverkostoa, jossa huomioitavia piirteitä ovat mm. maisemallisesti ja kulttuurisesti arvokas alue ja monimuotoinen luonnon ja kulttuurihistorian rantavyöhyke (VILMO).

Tontin keskiosaan sijoittuu sorapintainen pysäköintialue; pääosa muusta tontista on nurmipin-taista puoliavointa aluetta. Nurmialueilla kasvaa korkeita havu- ja lehtipuita. Pensaita on pieninä ryhminä, ja niistä osa on jo huonokuntoisia. Tontin eteläreunalla kasvaa tiheä koivupuusto, jossa on myös harvakseltaan havupuita. Valimokadun suuntaisen rakennuksen vieressä kasvaa haa-voja ja niiden taustalla vanhat tuomet.

Puurakenteiset asuinrakennukset tontille on rakennettu 1880-luvulla, joista yksi on siirretty ny-kyiselle paikalleen 1920-luvulla. Valimokadun varren puurakenteiset talousrakennukset ovat 1800-luvun lopusta ja 1900-luvun alusta; lisäksi tontilla on kaksi puurakenteista piharakennusta 2010-luvulta.

Pihan ajoliittymän molemmin puolin kasvaa korkeita koivuja, jotka ovat katunäkymän kannalta arvokkaita. Selvityksessä merkittäviksi maisemapuiksi merkityt pihan havupuut sekä lehtipuut muodostavat merkittäviä näkymiä tontille ja ympäristöön ja ne suositellaan säilytettäväksi.

Selvitysalueen maisemallisena häiriönä voidaan nähdä huonokuntoiset piharakennukset tontin kaakkoiskulmassa sekä liian tiheäksi kasvanut puusto rantanäkymän esteenä.

3.5.6 Arkeologinen kulttuuriperintö

Pohjois-Pohjanmaan museon mukaan Pikisaareissa on ollut varhaista teollista toimintaa jo 1600-luvulta lähtien. Pikipolttimoon (muinaisjäännostunnus 1000012453) liittyvä, vuoden 1763 kar-tassa osoitettu varsinainen ruukkialue on sijainnut välittömästi kaavamuutosaluetta rajaavan Pi-kisaarentien vastakkaisella puolella. Pikiruukin alueella rakenteet sijaitsivat varsin lähellä maan-pintaa, ja alueella on ollut pienpolton lisäksi muuta käsityöläisyyttä. Pikisaaren rannoilla on ollut myös useita laivanrakennuspaikkoja. Kaavamuutosalueella näyttää olleen ainakin 1-2 pikiruukkiin liittyntä rakennusta. Kaavamuutosalueeseen liittyy myös tarkemmin paikantamatonta ja toden-tamatonta perimätietoa 1800-luvun alussa saarella olleiden venäläisten hautauksista nykyisen rakennuksen 5B läheisyydessä.

Pohjois-Pohjanmaan museolta pyydettiin tontin mahdollista arkeologista kulttuuriperintöä koskeva lausunto tontin tutkimustarpeesta ja -tavasta. Ennakkolausunnon (Pohjois-Pohjanmaan museo, 3.6.2021) mukaan suunnittelualueella tulee tehdä arkeologinen kajoava esitutkimus, jossa kattavasti koekuopin ja/tai koeojin selvitetään, onko alueella säilynyt jäännöksiä nykyistä rakennuskantaa selvästi vanhemmista rakennuksista tai muista alueen varhaiseen toimintaan liittyvistä rakenteista tai kerrostumista. Tutkimus on pyrittävä kohdentamaan todennäköisesti rakennettaviksi suunniteltaville alueille ja siten, että tavoitettaisiin vuoden 1763 kartan rakennuskantaa. Huomattava on, että alueella voi olla myös hautauksia. Koekaivausten tulosten perusteella Pohjois-Pohjanmaan museo tulee arvioimaan, onko alueella tutkimuksellista merkittävyyttä ja miten tämä tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa.

Arkeologisten koekaivausten tutkimusraportin (Museovirasto, 15.11.2021) mukaan alueelta dokumentoitiin vain vähän kulttuurikerroksia ja rakenteita; tontilla 19 oli alueita, joissa 1800-luvun loppua vanhempia kerroksia ei ollut enää löydettävissä. Kohteelta talletettiin löytöjä niukasti eikä maanäytteitä tai dendrokronologisia ajoitusnäytteitä otettu. Löydetty esineistö voidaan ajoittaa lähinnä 1800-luvun lopulta 1900-luvulle. Koekaivausten aikana ei tavoitettu vuoden 1763 rakennuskantaa tai venäläisten hautauksia.

Koeojasta 1 dokumentoitiin todennäköisesti vuonna 1900 perustettuun emalitehtaaseen kuuluneen rakennuksen pohjaa, joka muodostui palaneesta lankkulattiasta sekä siihen mahdollisesti liittyneestä kylmämuuratusta kivijalasta. Koeojassa 2 olleet tiilipurkukerrokset liittyvät todennäköisesti saman emalitehtaan paloon, jonka jälkeen tontti on raivattu ja tasattu uutta käyttöä varten. Koeojassa 3 havaittiin tiilisten kerrosten lisäksi koksiihiltä, joka voidaan liittää Konepaja Oy:n toimintaan 1800-luvun lopulla. Tämän kerroksen alta tuli esille tontilta koekaivausten aikana havaitut vanhimmat kerrokset, joista talletettiin muun muassa suuren punasavivadin palanen. Koeojan 4 kohdalla tavattiin osittainen rakennuksen pohja, joka liittyy Valimokadun varrella olleisiin jo purettuihin vuonna 1910 rakennettuihin talousrakennuksiin nykyisten talousrakennusten rannanpuoleisessa päässä. Koeojien ulkopuolelle tehtyjen koekuoppien kohdalla ei havaittu kulttuurikerroksia tai rakenteita.

Korttelin 6 tonttia 19 koskevan arkeologisten koekaivausten tutkimusraportin jatkolausunnon (Pohjois-Pohjanmaan museo, 13.12.2021) mukaan tehdyt tutkimukset ovat riittävät eikä jatkotutkimuksia alueella edellytetä. Alueella ei ole kaavakartalla osoitettavaa arkeologista kulttuuriperintöä, mutta kaavaselostuksessa se tulee ottaa huomioon osana Pikisaaren ja alueen maankäytön historiaa.

3.5.7 Rakennettu kulttuuriperintö

Maisemaselvityksen (Carmenia Oy, 16.9.2021) mukaan selvitysalue kuuluu Oulujoen suiston valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Suurin osa saaren

vanhoista rakennuksista on 1800- ja 1900-luvun taitteesta. Vuoden 1939 ilmakuvan perusteella alue on ollut lähes puuton ja pensaaton, ja maisemakuvaltaan avointa.

Rakennushistoriaselvityksen (Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy, 5.3.2020) mukaan tontin 19 asuinrakennukset toteutettiin Oulun Konepaja Oy:n työväen asunnoiksi 1880-luvulla; pohjoisin rakennus (7B) on siirretty paikalleen 1920-luvulla alkuperäisen rakennuksen tuhouduttua tulipalossa. Rakennukset sijoittuvat tontin reunoille. Tontin neljän päärakennuksen käyttötarkoitus on säilynyt samana eli rakennukset ovat asuinkäytössä. Rakennuksissa on hirsirunko, lauta-verhous, kolmiorimahuopakate ja luonnonkiviperustukset. Asuinrakennuksiin tehdyt muutokset ovat vähäisiä ja hienovaraisia; rakennusten hahmot ja tilajaon päälinjat ovat säilyneet alkuperäisen kaltaisina. tontti on säilynyt ajalleen tyypillisenä työläiskorttelina.

Talousrakennuksista vanhimmat sijaitsevat rivissä Valimotien varrella, ja ne rajaavat tilaa tiiviisti sekä kadun että pihan suuntaan; Valimokadun puolella rakennusten rivillä on kaupunkikuvallista merkitystä. Sisäpihan talousrakennukset ovat valmistuneet vuonna 2011, ja ne sijaitsevat 1800- ja 1900-lukujen suunnitelmien ja purettujen tai tuhoutuneiden piharakennusten mukaisilla paikoilla. Piharakennusten mittakaava on ympäristöön ja kokonaisuuteen sopiva.

Tontin 19 rakennusten välille muodostuu suojaisa ja konstailematon piha-alue, jonka kasvillisuus on syntynyt luonnostaan ja reitit ovat sorapintaiset. Pihalla on säilynyt työläisasumisen luonne.

Pikisaarentien varteen sijoittuvat asuinrakennukset muodostavat merkittävän ja varhaisen osan 1800-1900 -luvulla syntyneestä katujulkisivusta. Pikisaarentien katujulkisivu on täydentynyt 2000-luvun alkupuolella, jolloin rakennettiin asuintaloja tontin 19 kohdalle kadun vastakkaiselle puolelle. Uudisrakentamisessa on huomioitu alkuperäinen rakennuskanta ja sen mittakaava, ja katunäkymä on uudisrakentamisenkin jälkeen yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti ehjä.

Kohteen yksittäisillä rakennuksilla ei ole erityistä arkkitehtonista arvoa, mutta kokonaisuutena ja aikakautensa edustajina niillä on historiallista arvoa.

3.5.8 Hulevedet

Hulevesiselvityksen ja -suunnitelman (Ramboll Finland Oy, 8.5.2024) mukaan vedet valuvat tontilta pääasiassa kohti eteläpuolella sijaitsevaa merta. Tontin maaperä ei ole tarpeeksi läpäisevä imeytykseen ja maaperä myös routii helposti, joten imeyttävät hallintaratkaisut eivät ole toimivia.

Alueella noudatetaan Oulun kaupungin hulevesien hallinnan suunnitteluohjeen prioriteettijärjestystä: hulevesien kiinteistöille aiheutuvia haittoja ja vahinkoja pyritään estämään, hulevesien muodostumista pyritään vähentämään viheralueilla ja läpäisevillä päällysteillä, hulevesiä pyritään hyödyntämään tontilla ja näiden toimien jälkeen syntyvät hulevedet viivytetään ennen tontilta poisjohtamista. Mitoitussateena tarkasteltiin kerran 5 vuodessa toistuvaa 5 minuutin kestoista sadetta. Laskelmissa on mukana sadekertymään vaikuttava ilmastomuutoskerroin (+30 %). Viivytyksen mitoitusperusteena käytetään vastaanottavan verkoston kapasiteettia.

Puuvartiset kasvit, varsinkin korkeat puut, haihduttavat suuria määriä vettä ja tehostavat veden imeytymistä maaperään. Tontille suositellaan mahdollisimman paljon vettä läpäisevää pintaa. Parkkiruutujen tulee olla läpäisevää tai puoliläpäisevää materiaalia. Liikenne- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisella hallintamenetelmällä. Tarvittava viivytystilavuus suunnittelualueella on n. 10 m³. Viivytysvaatimus on 0,5 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Viivytysrakenteen tulee tyhjentyä viimeistään 12–24 tunnin aikana ja siinä tulee olla hallittu ylivuoto. Viivytys toteutetaan maanalaisessa putkessa. Uusien rakennusten salaojavedet saadaan liitettyä suunniteltuun hulevesiverkostoon tontilla. Nykyiselleen jäävän alueen katto- ja pihavedet saavat myös valua uuteen verkostoon. Tontilta vedet puretaan Valimokadun hulevesiverkostoon, josta on lyhyt purkumatka mereen. Valimokadun hulevesiverkoston kapasiteetti on nykyisellään riittävä. Tulvareitit tontilta on suunnattava etelään meren suuntaan. Tontin tasaussuunnitelmassa tulee varmistaa, että vedet eivät ohjaudu naapurin tontille tulvatilanteessa.

Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota siihen, että hulevesien hallintarakenteet vaikuttavat veden laatuun myönteisesti ja mahdollistavat osittain imeytystä siltä osin, missä maaperä on läpäisevä. Viheralueiden suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota hulevesirakenteiden yhteensovittamiseen muiden toimintojen, rakennusten ja reittien kanssa. Esitetty viivytysvelvollisuus on syytä tarkentaa jatkosuunnittelussa. Tontin pintamateriaalit sekä istutettava uusi kasvillisuus valitaan alueelle tunnistettavat piirteet ja historia huomioiden. Lisäksi suositetaan vettä läpäiseviä pinnoitteita.

Tontin rakentuessa on kiinnitettävä huomioita rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan, jolloin haitta-ainekuormitus on moninkertainen normaaliin verrattuna. Rakentamisessa tulee noudattaa Oulun kaupungin työmaavesiohjetta (3/2021).

3.5.9 Liikenne

Liikenneselvityksessä (Finnmap Infra Oy, 20.8.2024) käsitellään tontin liittyminen pyöräilyn ja jalankulun verkkoon, joukkoliikenteeseen ja autoilun verkkoon sekä tontin sisäisiä liikennejärjestelyjä ja pysäköintipaikkojen määrää.

Tontilta on matkaa Oulun keskustaan 1 km. Tontti sijaitsee keskustan jalankulkuvyöhykkeellä ja jalankulku- ja pyöräily-yhteydet ovat erinomaiset. Pikisaarensillalla on keskimäärin 1 340 jalankulkijaa/ vrk ja 1 210 pyöräilijää/ vrk.

Nallibaana I on rakennettu vuonna 2024 ja Pikisaarentie on muutettu pyöräkaduksi. Pyöräkadulla ei ole nopeusrajoitusta, mutta ajonopeus on sovitettava pyöräliikenteeseen. Pikisaarentie jatkuu Hietasaareen pyöräilyn ja jalankulun pääväylänä. Pikisaaresta on Raatinsaaren kautta yhteys Merikosken silloille, joka on kaupungin yksi keskeisimmistä pääväylistä.

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Merikoskenkadulla ja Torikadulla, joihin on matkaa 900 m. Rantakadulla on lähibussin pysäkki. Kaikki kaupungin paikallisliikenteen linjat ovat tavoitettavissa

keskustan pysäkeiltä. Tontin saavutettavuus joukkoliikenteellä on tyydyttävä; hyvä saavutettavuus edellyttää yleensä korkeintaan 400 m kävelymatkaa lähimmälle pysäkillä.

Keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on Pikisaarentien pohjoisosassa 300 autoa/vrk ja Pursitiellä 900 autoa/vrk. Pikisaarentie 5 ja 7:ssä uuden asuinrakentamisen liikennetuotos on keskimäärin 22 autoa/vrk. Kun huomioidaan Pikisaareissa vireillä olevat kaavamuutoshankkeet, keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä tulee kasvamaan Pikisaarentien pohjoisosassa 450-800 autoon/vrk ja Pursitiellä 1 100-1 450 autoon/vrk. Pikisaarentien pyöräkadun varrelle on toteutettu 20 autopaikkaa.

Pikisaarentie 5 ja 7:n asemakaavan muutostyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa ennen pysäköintinormin päivityksen (Oulu 2025) voimaantuloa, joten asemakaavan muutostyössä sovelletaan vuonna 2018 käyttöön otettua pysäköintinormia ja vuonna 2020 täydennettyä pyöräpysäköintinormin soveltamisohjetta.

Pikisaari kuuluu pysäköintinormin luokkaan muut alueet. Nykyisille rakennuksille tulee toteuttaa vähintään 32 pyöräpaikkaa ja uudisrakennuksille vähintään 25 pyöräpaikkaa; yhteensä vähintään 57 pyöräpaikkaa, joista vähintään 13 lukittavassa katetussa tilassa. Ulkoiluvälinevarastossa tulee huomioida vähintään yksi (1) polkupyörän perävaunun ja erikoispyörien säilytyksen vaatima tila.

Asemakaavan muutostyön yhteydessä historiallisesti arvokkaiden rakennusten osalta autopaikkamäärä esitetään säilytettäväksi nykyisellä tasolla (6 ap), joka on todettu käytännössä riittäväksi. Pysäköintinormin mukaan vuokrataloille tulee esittää vähintään 7 uutta autopaikkaa. Lisäksi vierasautopaikkoja tulee esittää 3 kpl ja liikkumisesteisten autopaikkoja 2 kpl. Näin ollen kohteen toteuttaminen edellyttäisi yhteensä vähintään 18 autopaikkaa, joista 3 on vieraspaikkoja ja 2 liikkumisesteisille varattuja autopaikkoja.

3.5.10 Rakennettavuus

Perustamistapalausunnon (Pöyry Finland Oy, 13.12.2019) mukaan tontti on rakentamiseen hyvin soveltuvaa moreenialuetta. Pohjamaa on lievästi routivaa tai routivaa hiekkamoreenia. Maa on huonosti vettäläpäisevää; alueella esiintyy orsivesityypistä vajovettä sekä vesien virtausta maan pintaosissa. Pohjavedenpinta sijaitsee tason +1 m (N2000) alapuolella.

Tontilla olevat humusmaat ja vanhat täyttömaat poistetaan ja korvataan. Kaivutöistä saatavat routimattomat kitkamaat käytetään viheraluetäyttöihin ja ylijäämämaat kuljetetaan maankaato paikalle. Pintavedet ohjataan maastokallistuksin pois rakennusten vierustoilta. Piha- ja liikennealueen kuivatus järjestetään pintavesiviemäröinnillä. Rakennusten kattovedet ohjataan sadevesiviemäriin tai imeytykseen. Tontilla on putkijohtoja ja kaapeleita, joiden sijainnit ja tarvittavat siirrot on varmistettava ennen rakennustöihin ryhtymistä. Putkijohdot tulee pyrkiä sijoittamaan liikennealueiden ulkopuolelle.

Rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksiin. Perustussyvyyden tulee olla vähintään 0,5 m alimmasta maanpinnasta tai lattiatasosta. Säteilyturvakeskuksen mukaan Oulun alueella radonin enimmäispitoisuus (200 Bq/m^3) alittuu asunnoissa säännönmukaisesti. Suunnittelussa ja rakentamisessa on kuitenkin suositeltavaa tehdä ainakin paksujen karkeiden alustäyttöjen yhteydessä alapohjan liittyvät rakenteet (perusmuuri, lattia, läpiviennit) ilmatii-
viiksi. Rakennukset ja rakenteet on routaeristettävä, ellei niitä perusteta routimattomaan syvyyteen. Maanvaraisella alapohjarakenteella roudaton perustussyvyys on seinälinjalla 1,7 m ja nurkissa 2,1 m, ryömintätalallisessa alapohjarakenteessa roudaton perustussyvyys on seinälinjalla 2,1 m ja nurkissa 2,4 m ja kylmien rakenteiden roudaton perustussyvyys on 2,5 m. Routaeristys ulotetaan 2,0 ... 2,5 m eristettävän rakenteen ulkopuolelle. Pohja- ja pohjavesiolosuhteiden puolesta rakennuksiin voidaan tehdä maanalaisia tiloja. Maanalaisten tilojen rakentaminen tason +2,5 m (N2000) alapuolelle ei ole teknistaloudellisesti perusteltua. Rakennukset suositellaan salaojitettaviksi. Kaikki maanalaiset tilat on salaojitettava.

Lämpimien rakennusten lattiataason tulee sijaita vähintään 0,3 m lopullisen maanpinnan ja vähintään 0,7 m kadun pinnan yläpuolella.

Oulun kaupungin rakennusjärjestyksessä on määrätty, että merialueilla rakennuksen lattian on sijaettava vähintään korkeusasemassa +3,25 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita, kuten rakennuksen alapohjaa.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Sivakka-yhtymä Oy on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen kesällä 2020. Suunnittelutyö on aloitettu keväällä 2021 Sivakan järjestämällä asukastilaisuuksilla sekä kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella ja selvitysten tekemisellä.

Yhdyskuntalautakunta päätti suunnittelualueen asemakaavoituksen käynnistämisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta nähtäville mielipiteiden esittämistä varten 31.8.2021 §458. Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.9.-11.10.2021.

Työ oli keskeytyneenä valmisteluvaiheessa, ja työtä jatkettiin keväällä 2024. Liikenneselvitys valmistui kesällä 2024 ja kaavaluonnoksen pohjaksi laaditut tontin viitesuunnitelmat valmistuivat syksyllä 2025.

Maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut alueidenkäyttölaiksi 1.1.2025.

Yhdyskuntalautakunta päätti hyväksyä vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä asettaa asemakaavan valmisteluaineiston alueidenkäyttölain 62

§ tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla nähtäville mielipiteiden esittämistä varten __.__.2025 §__. Kaavaluonnos oli nähtävillä __.__. - __.__.2025.

Yhdyskuntalautakunta päätti hyväksyä vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä asettaa asemakaavaehdotuksen alueidenkäyttölain 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla julkisesti nähtäville __.__.2026 §__. Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__. - __.__.2026.

Ehdotusvaiheessa saatiin / ei saatu kaava-aineistoa muuttavaa palautetta, ja kaava-aineisto viimeisteltiin hyväksymiskäsittelyyn ____ 2026. Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

4.2 Suunnittelun organisointi

Asemakaava-aineisto tehdään Oulun kaupungin kaavoituksessa kaavamuutoksen hakijan konsulttien laatimien selvitysten ja tontin viitesuunnitelmien pohjalta.

Kaavatyötä ohjaa eri alojen asiantuntijoista koostuva ohjausryhmä. Kaavatyön ohjausryhmän asettamispäätös on tehty 20.4.2021 §47. Kokoonpanoon on tehty kaavatyön aikana joitakin henkilömuutoksia. Ohjausryhmässä on edustajat kaavoituksesta, kadut- ja liikenne -yksiköstä, maa ja mittaust -yksiköstä, rakennusvalvonnasta, Oulun seudun ympäristötoimi -liikelaitoksesta, Oulun museo- ja tiedekeskuksesta (ent. Pohjois-Pohjanmaan museo), Oulun Energia Sähköverkko Oy:stä, Oulun Energia Oy:stä (kaukolämpö) ja Sivakka-yhtymä Oy:stä. Eri alojen asiantuntijoista koostunut ohjausryhmä kokoontuu säännöllisesti kaavatyön aikana.

Suunnitelmien nähtäville asettamisista lausuntojen, mielipiteiden ja muistutusten jättämistä varten päättää yhdyskuntalautakunta. Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään kaavatyön aikana selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Lisäksi asemakaavamuutoksen hakija on järjestänyt keskustelu- ja esittelytilaisuudet rakennushankkeesta 17.6.2021 ja 23.3.2022, joissa kaavoituksen edustaja on ollut kertomassa kaavoitusprosessista. Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokouksissa ja saatuina lausuntoina.

4.3.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallisia Pikisaarentie 5 ja 7:n kaavatyössä ovat:

- suunnittelualueen ja vaikutusalueen kiinteistönomistajat ja –haltijat sekä asukkaat
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi -liikelaitos
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- Oulun Energia Oy, lämpöpalvelut
- Kiertokaari Oy
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun museo- ja tiedekeskus (ent. Pohjois-Pohjanmaan museo)
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Oulunseudun Laajakaista
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Telia Towers Finland Oy
- Konsernipalvelut / yhteisötoiminta
- Vanha Pikisaari ry
- Kulttuurisaari ry
- Oulun Urban Culture ry
- Tuiran asukasyhdistys
- Hietasaaren-Toppilansaaren asukasyhdistys
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Nuorten osallisuusryhmä OKeVa
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Oulun Yrittäjät ry
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät

4.4 Suunnittelun käynnistäminen

4.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.9. – 11.10.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu valmisteluvaiheessa mm. lähtötietojen, kaavatyön tavoiteaikataulun, verkkosivulinkkien, tavoitteiden, karttaotteiden, laadittavia selvityksiä koskevan sanamuodon, kaavatyön osallisten ja ehdotusvaiheen yleisötilaisuuden osalta, ja on laitettu nähtäville kaavatyön valmisteluaineiston kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

4.4.2 Saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana saatiin kolme lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Nähtävilläolon jälkeen saatiin vielä yksi Sivakka Oy:n hallitukselle ja yhdyskuntalautakunnalle osoitettu kirje.

Saatu palaute koski mm. Pikisaaren valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja arkeologista kulttuuriperintöä, Pikisaaren historiaa, pienimittakaavaisuutta ja miljöötä, Pikisaaren kulttuuri-, pienyrittäjyys- ja käsityöläistoimintaa, Pikisaaren matkailun ja ulkoilukäytön houkuttelevuutta, Pikisaaren liikenneyhteyksien kehittämistä, Pikisaaren suojelemista, kehittämistä ja uudisrakentamista, Pikisaaren vuokra- ja omistusasumisen kehittämistä, vuokra-asumisen määrää, sijaintia ja hinnoittelua, Pikisaaren asumisviihtyisyyttä, Valimokadun näkymää, suistomaiseman näkyvyyttä kadulta ja tontilta, puutalokorttelimiljöön suojelemista ja tontin vanhojen rakennusten suojelumerkintöjä, korttelialueen väljyyttä ja piha-alueiden riittävyyttä, korttelialueen vehreyttä ja puuston ja pensaiden säilyttämistä, uudisrakentamisen sovittamista maastoon, pilaantuneen maan puhdistamista, tontin täydennysrakentamista, rakennusoi-keutta ja kellarirakentamista, yhteistilojen toteuttamista ja yhteisöllisyyden vahvistamista, tontin autopaikoitusta, tietoliikennekaapeleita, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavamuutos-hankkeen tavoitteita, laadittavien selvitysten laajuutta, vaihtoehtoisia tontinkäytön ratkaisuja, vaikutusten arviointia, kaavamuutostyöhön osallistumisen mahdollisuuksia, kaavamuutostyön vaiheista tiedottamista sekä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ajankohtaa.

Saadun palautteen perusteella kaavamuutostyön vuorovaikutusta lisätään. Toinen yleinen tiedotus- ja keskustelutilaisuus tullaan kaupungin toimesta järjestämään kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana; maininta tilaisuuden järjestämisestä lisätään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavamuutostyön yhteydessä tehtävien selvitysten sanamuotoa täsmennetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Saatu palaute ei aiheuttanut muita muutostarpeita osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa eikä tontinkäytön tai asemakaavan muutoksen suunnittelussa.

Saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.5 Asemakaavan valmistelu

4.5.1 Suunnittelualuetta koskevat suunnitelmat

Asemakaavan laatimista varten on tehty tarvittavat suunnitelmat suunnittelutyön aikana.

Listaus suunnittelutyön aikana laadituista suunnitelmista:

- viisi tontinkäyttövaihtoehtoa ja havainnekuvat (2021)
- tontinkäyttösuunnitelma ja havainnekuvat (Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy, 14.10.2025)
- paikoitus-, lumitila- ja viherkerroinlaskelmat

4.5.2 Vaihtoehtoiset tontinkäyttösuunnitelmat

Kaavatyön alkuvaiheessa Sivakka teetti yhteensä viisi tontinkäyttösuunnitelmavaihtoehtoa, joiden avulla on tutkittu tontin rakennusoikeuden määrää ja korkeutta sekä uudisrakennusten ja toimintojen suuntausta ja sijoittamista tontille. Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy:ssä (JK-arkkitehdit; "Venevajat", "1939" ja "Suisto"), Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:ssä ja Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy:ssä laaditut suunnitelmat esiteltiin Sivakan järjestämässä toisessa asukastilaisuudessa.

Ohjausryhmän jäsenet totesivat, että kaikki vaihtoehdot voisivat toimia jatkokehittämisen lähtökohtana. Huonoina asioina suunnitelmissa pidettiin mm. suuria rakennusmassoja, rakennusten sijoittamista pihan täyttäväksi, useamman rakennustyyppin käyttöä samassa suunnitelmassa, venevajamaisia kattomuotoja sekä autopaikkojen tai -tallien sijoittamista Valimokadun puolelle. Kaavaluonnoksen pohjana voisi toimia esitettyjen suunnitelmien yhdistelmä, jossa olisi hyödynnettynä vaihtoehdoissa esitetyt hyvät puolet kuten pienimittakaavaisuus, riittävien piha-alueiden säilyminen, näkymien jättäminen nykyisistä rakennuksista suistoalueelle uudisrakennusten välistä, yhteistilojen ja mahdollisen näyttelytilan/kahvilan sijoittaminen tontin eteläosaan sekä Valimokadun varren uuden talousrakennuksen sijoittaminen etäämmäs säilytettävästä makasiinirakennuksesta ja niiden yhdistäminen aidalla toisiinsa. Talousrakennusrivin rakenneosia voisi säilyttää ja kuvaa nykyisestä Valimokadun näkymästä voisi harkita sijoitettavaksi kesäkahvilan sisätiloihin. Kaupunkikuvallisesti parhaana ja myös parhaiten osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa saatuun palautteeseen vastaavana vaihtoehtona nähtiin JK-arkkitehtien "1939", jossa hyvinä asioina pidettiin mm. rakeisuutta ja mittakaavaa, kattomuotoa ja harjan suuntaa, kadun puolen julkisivuja, vanhojen rakennuspaikkojen hyödyntämistä, muodostuvia kahta pihapiiriä, suurehkoja piha-alueita sekä säilyvää visuaalista yhteyttä Pikisaarentieltä entiselle emalitehtaalle.

Vaihtoehtoiset tontinkäyttösuunnitelmat ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.5.3 Tontinkäyttösuunnitelma

Sivakka laaditutti jatkotyönä yhden tontinkäyttösuunnitelman Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy:ssä asukaspalautteen ja ohjausryhmän jäsenten kommenttien perusteella, jonka avulla on edelleen tutkittu suunnitellun rakentamisen soveltuvuutta ympäristöönsä. Kaavatyön valmisteluvaiheen (luonnos) viitesuunnitelmiin kuuluvat rakeisuuskaavio, asemapiirustus, uusien asuinrakennusten pohjapiirustukset, leikkaukset ja julkisivupiirustukset sekä lintuperspektiivikuvat ja maantasonäkymät (Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy, 14.10.2025).



Kuva 10 Lintuperspektiivinäkymä koilliseen (Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy, 14.10.2025)

Viitesuunnitelmissa vanha rakennuskanta rajaa katualueet tiiviisti tontin koillisosassa. Vanhojen rakennusten rakennusoikeudet on tarkistettu, ja rakennusten 7A ja 7B nykyisin rakentamattomat toiset kerrokset on esitetty otettavaksi käyttöön. Autopaikotus on keskitetty; osa autopaikoista sijoittuu nykyiselle paikalle tontin keskivaiheille, ja osa tontin eteläreunaan. Nykyinen oleskelu-/taidepiha Pikikadun varressa ja oleskelupiha makasiinirakennuksen edustalla säilyvät. Nykyinen liiteri siirretään uuteen paikkaan. Pyöräpaikotusta on parannettu vanhojen rakennusten osalta ja paikat on hajautettu asuinrakennusten yhteyteen. Olevaa, kookasta puustoa on säilytetty mahdollisimman paljon ja tontin sisäiset kulkuyhteydet ovat sorapintaiset. Paikotus ja pelastustiet on mitoitettu ohjeiden mukaisesti.

Valimokadun varren jatke rajautuu uudisrakentamisella ja tontille muodostuu kaksi pihapiiriä. Uudet harjakattoiset asuinrakennukset on sijoitettu entisille rakennusten paikoille. Uudisrakennusten värimaailma on otettu vanhasta rakennustavasta. Kumpaankin luhtitaloon sijoittuu kahden kerrokseen yhteensä kymmenen asuntoa, joista isoimmat ovat rakennusten päädyissä. Uudisrakennuksiin on esitetty 12 kpl 35 m²:n, 2 kpl 45 m²:n, 4 kpl 55 m²:n ja 2 kpl 70 m²:n suuruista asuntoa. Tontin jätehuolto tapahtuu nykyisestä tonttiliittymästä Pikisaarentien puolelta, josta jää

myös visuaalinen yhteys entiselle emalitehtaalle. Tontti on esitetty aidattavaksi katujen ja ranta-reitin puolelta lauta-aidalla ja naapuritontin puolelle pensasaidalla.

Tontinkäyttösuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

4.5.4 Paikoituslaskelma

Tontinkäyttösuunnitelman asemapiirustuksessa on esitetty mm. paikoituslaskelmat. Laskelma noudattaa asemakaavatyön yhteydessä laadittua liikenneselvitystä, joka perustuu Oulun pysäköintinormiin.

Pyöräpaikkoja tarvitaan tontille yhteensä vähintään 58 kpl, joista yksi on erikoispyöräpaikka. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee toteuttaa lukittavaan ja katettuun tilaan.

Autopaikkoja tarvitaan tontille yhteensä vähintään 18 kpl, joista suojeltavien rakennusten autopaikkoja on nykyisen mukaiset 6 kpl, uudisrakennusten autopaikkoja 7 kpl, vierasautopaikkoja 3 kpl ja liikkumisesteisille varattuja autopaikkoja 2 kpl.

Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa mm. reunimmaisten autopaikkojen leveyden riittävyys.

Tontinkäyttösuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

4.5.5 Lumitilalaskelma

Tontinkäyttösuunnitelmissa on esitetty mm. lumitilalaskelma. Laskelma on tehty Oulun kaupungin tontteja koskevalla lumitilalaskurilla. Laskelman mukaan aurattavan alueen pinta-ala on $1\,482\text{ m}^2$, ja tarvittava tilavuus säilytettävälle lumelle on n. 178 m^3 . Laskelman mukaan tontille esitetyt lumitilat ovat riittävät.

Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa mm. lumitilojen sijainnit suhteessa rakennusten ja toimintojen sijainteihin ja niiden aiheuttamiin lumitilojen käyttömahdollisuuksiin.

Tontinkäyttösuunnitelma lumitilalaskelmineen on kaavaselostuksen liitteenä.

4.5.6 Viherkerroin

Tontille on laadittu mm. alustava viherkerroinlaskelma. Tontin vihertehokkuustavoite on 0,9 ja laskelmassa tontin saavutettu vihertehokkuus on 0,91. Laskelmassa tontin pinta-alaksi on merkitty $5\,166\text{ m}^2$, josta painotettua viherpinta-alaa on $4\,700\text{ m}^2$. Vihertehokkuustavoite täyttyy tulojen mukaan mm. säilytettävän puuston ja muun kasvillisuuden, istutettavan tai säilytettävän nurmikon ja istutettavan niityn sekä osittain läpäisevien pintojen ja pinnoitteiden avulla. Laskelmassa käytettyjä bonuselementtejä ovat maisemallisesti tärkeiden puiden säilyttäminen sekä pihan huolto-ohjeiden laatiminen.

Tontinkäyttösuunnitelma viherkerroinlaskelma on kaavaselostuksen liitteenä.

4.6 Asemakaavaluonnos



Kuva 11 Asemakaavaluonnos (30.10.2025)

4.6.1 Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Valmisteluvaiheen (luonnos) tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __.2025 Ympäristötilalla (os. Solistinkatu 2). Yleisötilaisuuteen osallistui _ henkilöä ja __ kaupungin edustajaa. Tilaisuudessa kerrottiin suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä, suunnittelun tavoitteista, lähtötiedoista ja työtä varten laadituista selvityksistä, suunnitteluprosessista, aineistojen nähtävilläoloista ja kirjallisen palautteen antamisesta, kaavan hyväksymiskäsittelystä sekä kaavan ja rakentamisen tavoiteaikataulusta. Tilaisuudessa esiteltiin asemakaavaluonnoskarta ja muuta suunnitelma-aineistoa.

Tilaisuudessa keskusteltiin mm. _____. Tilaisuudessa saatu palaute on kirjattu muistiin, ja se on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavatyön edetessä.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä.

4.6.2 Saadut lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluaineisto (luonnos) oli nähtävillä __. - __.2025. Nähtävilläolon aikana saatiin __ lausuntoa ja __ mielipidettä.

Lausunnot saatiin _____. Mielipiteet saatiin _____.

Saatu palaute koski mm. _____.

Saadun palautteen perusteella _____. / Saatu palaute ei aiheuttanut muutostarpeita tontinkäytön tai asemakaavan muutoksen suunnittelussa.

Saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

4.6.3 Aineistoon luonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Täydentyä tarvittaessa myöhemmin.

4.7 Asemakaavaehdotus

Kuva __ Asemakaavaehdotus

4.7.1 Tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Ehdotusvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __.__.2026 Ympäristöalolla (os. Solistinkatu 2). Yleisötilaisuuteen osallistui _ henkilöä ja __ kaupungin edustajaa. Tilaisuudessa kerrottiin _____. Tilaisuudessa esiteltiin _____. Tilaisuudessa keskusteltiin mm. _____.

Tilaisuudessa saatu palaute on kirjattu muistioon, ja se on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavatyön edetessä.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä.

4.7.2 Saadut lausunnot ja muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä __.__.2026. Nähtävilläolon aikana saatiin __ lausuntoa ja __ muistutusta.

Lausunnot saatiin _____. Muistutukset saatiin _____.

Saatu palaute koski mm. _____.

Saadun palautteen perusteella _____. / Saadun palautteen perusteella _____. / Saatu palaute ei aiheuttanut muutostarpeita tontinkäytön tai asemakaavan muutoksen suunnittelussa.

Saatu palaute ja palautteeseen laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

4.7.3 Aineistoon ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Täydentyä tarvittaessa myöhemmin.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin Pikisaaren kaupunginosan korttelin 6 tonttia 19.

Asemakaavan muutoksessa suunnittelualue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A) sekä valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY2009). Tontin rakentamisen tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti laadukas kokonaisuus. Tontin maanpintaa ei saa voimakkaasti muokata. Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason +3,25 m (N2000) yläpuolelle. Suunnittelualue on 5 166 m²:n suuruinen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 2 500 k-m², ja laskennallinen tonttitehokkuus on e=0,48.

Asemakaavan kolmiomääräyksessä (pik2) on rakennuksia ja toimintoja, maaperää ja maastonmuotoja, aitoja, piha-aluetta ja hulevesiä sekä pysäköintiä koskevia määräyksiä.

5.1.1 Asuminen

käyttö-tarkoitus	asuinrakentamisen rakennusoikeus/ k-m ²	talousrakentamisen rakennusoikeus/ k-m ²	rakennusoikeus yht./ k-m ²	k-m ² / asunto	asuntomäärä	hlö/ asunto	asukasmäärä
A, sr-20	1 115	125	1 240		10	2,5	25
A, uudisrakent.	1 000	260	1 260	110	9	2,5	22
viite-suunnitelma					20	2,5	50
yhteensä	2 115	385	2 500		19-30		47-75

Taulukko 1 Asemakaavan ja viitesuunnitelman mukaiset arviot suunnittelualueen asunto- ja asukasmääristä

Tontin vanhat rakennukset on osoitettu suojeltaviksi (sr-20), ja niiden nykyinen ulkoinen hahmo tulee säilyttää. Tontin vanhoissa asuinrakennuksissa on yhteensä 10 asuntoa. Suojeltavien asuinrakennusten rakennusoikeudeksi on osoitettu yhteensä 1 115 k-m² ja suojeltavan makasiinirakennuksen rakennusoikeudeksi on osoitettu 125 k-m². Makasiinirakennusta voidaan käyttää talous-, huolto- tai työtilaksi, kuten varastoksi, tai liiketilaksi (thl125). Ullakkotiloja voi ottaa alapuolisen asunnon käyttöön. Korjaus- ja muutostöillä tai ullakkorakentamisella ei saa heikentää rakennusten kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia eikä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Tontille saa rakentaa kaksi uutta enintään kaksikerroksista (II) asuinrakennusta niille osoitetuille rakennusaloille. Rakennusten tulee mittakaavaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriytykseltään sopia kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja räystäät. Rakennusten tulee olla puuverhoiltuja ja julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu lauta. Aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Lämpöpumppua tai muita koneita ei saa sijoittaa kadun puoleisille julkisivuille. Rakennusten lattiatasot tulee sovittaa ympäröiviin korkoihin luontevasti ja esteettömästi. Tontille tulee arviolta 20 uutta asuntoa. Uudelle asuinrakentamiselle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 000 k-m². Uusille talous- ja huoltotiloille sekä tontilla siirrettävälle liiterirakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 260 k-m².

Tontilla tulee olemaan yhteensä noin 19-30 asuntoa ja noin 47-75 asukasta. Laskentaperusteena on käytetty 1 asunto/ 110 asumisen k-m² tai viitesuunnitelman mukaista asuntomäärää ja 2,5 asukasta/asunto.

5.1.2 Palvelut

Pikisaarentien varressa sijaitsevaan rakennukseen (7B) on mahdollistettu pääkäyttötarkoitusta häiritsemättömän myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilan toteuttaminen maantasokerrokseen (m-1). Nykyisen liiketilan toiminta mahdollistetaan jatkossakin.

Valimokadun varressa sijaitseva vanha makasiinirakennus on osoitettu suojeltaviksi (sr-20), ja sen nykyinen ulkoinen hahmo tulee säilyttää. Makasiinirakennusta on mahdollista käyttää talous-, huolto- tai työtilana tai siihen voidaan toteuttaa liiketilaa, mm. kahvila-, juhla- tai näyttelytilaa (thl125).

5.1.3 Pysäköinti

Vanhon asuinrakennusten osalta laskennallinen autopaikkatarve on jatkossakin nykyiset 6 ap. Vanhon asuinrakennusten pyöräpaikoituksen sekä uudisrakennusten pyörä- ja autopaikoituksen osalta noudatetaan Oulun kaupungin pysäköintinormia.

Pyöräpaikkoja tarvitaan tontille yhteensä vähintään 58 kpl, joista yksi on erikoispyöräpaikka. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee toteuttaa lukittavaan ja katettuun tilaan.

Autopaikkoja tulee toteuttaa yhteensä vähintään 18 kpl, joista suojeltavien asuinrakennusten autopaikkoja on nykyisen mukaiset 6 kpl, uudisrakennusten autopaikkoja 7 kpl, vierasautopaikkoja 3 kpl ja liikkumisesteisille varattuja autopaikkoja 2 kpl. Pysäköintialueet on merkitty ohjeellisina (p).

5.1.4 Piha-alue ja aitaaminen

Tontin leikki- ja oleskelualueet (le) on merkitty ohjeellisina mahdollisimman laajoina ja yhtenäisinä säilytetyille viheralueille. Merkinnällä on esitetty tontin lounaisosassa sijaitseva taidepiha ja tontin itäosassa sijaitseva nykyinen oleskelualue sekä uusi oleskelualue. Yhtenäisiä viheralueita on mahdollista käyttää myös mm. lumien läjitykseen.

Tontin nykyistä puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Tontin istutettavassa puustossa ja kasvillisuudessa tulee käyttää alueelle tyypillistä, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan sopivaa lajistoa. Piha-alueilla tulee käyttää mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja. Piha-alueen kulkuyhteyksillä ja pysäköintialueilla tulee käyttää kivituhka- tai sorapintoja ja luonnonkivireunuksia.

Rakennustöiden yhteydessä tulee havainnoida happamien sulfaattimaiden esiintymistä alueella ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Maaperän pilaantuneet maa-ainekset tulee kunnostaa rakentamiseen liittyvien kaivutöiden yhteydessä.

Katujen ja rantareitin puoleisille tontin rajoille on tehtävä umpinainen näkösuoja-aita. Enintään 2 metrin korkuisen, peittomaalatun pystylauta-aidan ja porttien tulee sopia kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä. Naapuritontin puoleisille rajoille tulee istuttaa pensasaita.

5.1.5 Rakennettu kulttuuriperintö

Tontin vanhat rakennukset on osoitettu suojeltaviksi (sr-20). Rakennusten nykyinen ulkoinen hahmo tulee säilyttää ja julkisivuissa tulee käyttää peittomaalausta.

Asemakaavan muutosalue on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, jonka arvot tulee säilyttää (RKY2009).

5.1.6 Jätehuolto

Tontin jätehuolto tapahtuu Pikisaarentien tonttiliittymästä. Ohjeellinen jätekatos on merkitty pihan keskivaiheille (j).

5.2 Vaikutukset ja tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla toteutetaan kaupunkistrategian, ympäristöohjelman, yleiskaavan ja Pikisaarentie 5 ja 7:n asemakaavatyön tavoitteita.

Asemakaavan mukaisen toteutuksen vaikutuksia on arvioitu myös kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, liikenteeseen, kestävien kulkumuotojen edistämiseen, teknisiin ratkaisuihin, häiriötekijöihin, yhdyskunta- ja energiatalouteen, ihmisten (ml. lapset) elinoloihin ja elinympäristöön, ilmastoon, kestävään kehitykseen ja energiatehokkuuteen.

5.2.1 Vaikutukset kaupunkirakenteeseen sekä rakennettuun ympäristöön

Tontin nykyistä tehokkaampi rakentaminen tukee kaupungin kestäväää kasvua. Pikisaaren kaupunkirakennetta tiivistetään kaupunkikuvallisesti laadukkaalla ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä sopivalla täydennysrakentamisella. Tontin rakentamisella mahdollistetaan urbaania, merellistä kaupunkiasumista. Tontin uudisrakentaminen ei aiheuta merkittävää

muutosta nykyisessä kaupunkirakenteessa. Rakentamisen myötä maankäyttö tehostuu ja asukasmäärä kasvaa Oulun kaupungin keskustan ja Oulujoen suiston läheisyydessä. Asemakaavan muutoksella tontille osoitettu kokonaisrakennusoikeus kuitenkin pienenee 790 k-m².

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tontti sijoittuu Oulujoen suiston alueelle, lähelle merellistä luontoaluetta ja merkittävän viherverkoston osaa, jossa esiintyy mm. huomattavia luontoarvoja. Tontilla tai sen lähiympäristössä ei kuitenkaan ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, jotka vaarantuisivat rakentamisen vuoksi. Tontti sijaitsee rakennetulla kaupunkialueella, jonka luonnonympäristö on voimakkaasti kulttuurivaikutteinen.

Tontilla olevat suuret, hyväkuntoiset puut säilytetään. Tontin istutuksissa suositetaan alueelle luonteenomaista puustoa ja muuta kasvillisuutta. Tontin eteläosa on nykyisin puustoinen ja kasvillisuus on tiheää. Tontin viheralueet pienenevät rakentamisen myötä; mm. pusikkoinen puustoalue tontin eteläosasta poistuu. Tontille jätetään kolme yhtenäistä laajahkoa viheraluetta oleskeluun, lumitilaksi ja taidepihaksi. Tontin sisäiset kulkuyhteydet toteutetaan sorapintaisina.

5.2.3 Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan sekä kulttuuriperintöön

Tonttialue sijoittuu Oulujoen suiston alueelle, merkittävän viherverkoston osan välittömään läheisyyteen, jossa esiintyy mm. huomattavia maisema- ja kulttuuriarvoja. Pikisaaren eteläpuolelle sijoittuva Rommakonselkä on suistoalueen laajin vesipeili, ja se on ollut merkittävä osa Oulun kaupunkimaisemaa kaupungin perustamisesta lähtien. Suunnittelualueella ei ole tiedossa maisema-arvoja, jotka vaarantuisivat tontin uudisrakentamisen vuoksi.

Tontin potentiaalinen arkeologinen kulttuuriperintö on tutkittu, eikä tontin koekaivauksissa löydetty asemakaavatyössä huomioitavaa arkeologista kulttuuriperintöä.

Tontin vanhat asuinrakennukset ja makasiinirakennus suojellaan, ja uudisrakentaminen soviteetaan mittakaavaltaan, hahmoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä. Uusi asuinrakentaminen sijoitetaan tontin vanhoille rakennuspaikoille. Piha-alueet säilytetään konstailemattomina nurmi- ja sorapintoina. Autopaikkoja ei ole tarkoitus kattaa, mikä pitää piha-alueen ja näkymät piha-alueen läpi avoimempina. Piha-alueen aitaaminen katujen ja rannan suuntaisen kulkureitin puolelle umpinaisella, enintään 2 metrin korkuisella näkösuoja-aidalla edistää vanhan pikkukaupunki-ilmeen luomista tontin ympäristöön. Tontin vanhojen rakennusten suojelemisella sekä ympäristöönsä sopivalla, kaupunkikuvalisesti ja toiminnallisesti laadukkaalla täydennysrakentamisella edistetään vanhojen rakennusten sekä Oulujoen suistoalueen ja Pikisaaren merkittävien kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Makasiinirakennukseen on mahdollista toteuttaa liike- tai yhteistiloja, mikä lisää toteutuksen joustavuutta jatkossa. Kahvilan tai näyttely- ja juhlatilan toteutuminen elävöittäisi osaltaan korttelia ja kaupunkikuvaa.

Tontin uudisrakentaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia Pikisaarentien katunäkymiin, sillä tontti viettää voimakkaasti rantaa kohti. Kaksikerroksinen uudisrakentaminen näkyy Pikisaarentielle ainoastaan vanhojen rakennusten väleistä ja entiselle emalitehtaalle jää visuaalinen yhteys Pikisaarentieltä muistumana vanhasta kulkuyhteydestä. Suuri osa muutoksista on tontin sisäisiä; tontin rakentaminen lisääntyy ja tontti jakautuu toiminnallisesti autopaikka-alueiden eri puolille sijoittuviin kahteen pihapiiriin.

Suurin kaupunkikuvallinen muutos aiheutuu Valimokadun varren huonokuntoisen talousrakennusten rivin purkamisesta ja korvaamisesta uudisrakennuksella; valokuvauksellinen Valimokadun näkymä menetetään. Valimokadun varren uudisrakennus sijoitetaan kahden metrin päähän katualueen rajasta, ja rajalle toteutetaan aita makasiinirakennuksen seinälinjan jatkeeksi. Viitesuunnitelmien mukaisella uudisrakennuksen ja aidan väriyksellä luodaan muistumaa purettavasta talousrakennusten rivin eteläosasta.

Tontilla olevan vanhan huonokuntoisen talousrakennusten rivin purkaminen ja tontin tehokkaampi uudisrakentaminen muuttavat kaupunkikuvaa. Rakennusten purkamisen myötä menetetään osa vanhaa kaupunkikuvallista ja rakennushistoriallista kerrostumaa. Pikisaareessa oleva rakentaminen, puusto ja muu kasvillisuus on kuitenkin aina ollut jatkuvassa muutoksessa. Tontin asemakaavan mukainen täydennysrakentaminen muodostaa tontille ja Pikisaareen hyvin sopivan uuden 2020-luvun kerrostuman.

5.2.4 Vaikutukset liikenteeseen ja kestävien kulkumuotojen edistämiseen

Tontti sijaitsee keskustan jalankulkuvyöhykkeellä. Tontilta on erinomaiset ja kattavat kävely-yhteydet Raattiin, Tuiraan, Oulun keskustaan ja Oulujoen suistoalueen virkistysreiteille. Tontilta on myös hyvät ja kattavat pyöräily-yhteydet lähiympäristöön. Pikisaarentie on muutettu pyöräkaduksi, ja sille on toteutettu osa Oulun pyöräilyn pääreittiä (Nallibaana). Tontille toteutetaan laadukas pyöräpaikoitus sekä uusille että myös vanhoille asuinrakennuksille. Tontin pyöräpaikoituksessa noudatetaan Oulun kaupungin pysäköintinormia; viitesuunnitelmissa pyöräpaikkoja on esitetty vähimmäisvaatimusta enemmän. Tontin sijainti mahdollistaa kestävien kulkumuotojen käyttämisen arkimatkoilla.

Oulun kaupungin täydennysrakentamisen tavoite-etäisyys 400 m lähimmille joukkoliikenteen pysäkeille ylittyy, sillä lähimmät pysäkit sijaitsevat n. 900 m:n etäisyydellä tontista. Keskustan pysäkeiltä tavoitetaan kaikki kaupungin paikallisliikenteen linjat. Joukkoliikenteen saavutettavuus tontilta on tyydyttävä.

Auto- ja jätehuoltoliikenne on keskitetty Pikisaarentieltä yhden tonttiliittymän kautta. Tontilla on nykyisin kuusi kattamatonta, sorapintaista autopaikkaa; määrän on katsottu riittävän vanhoille asuinrakennuksille jatkossakin. Uudisrakentamisen osalta noudatetaan Oulun kaupungin pysäköintinormia. Tontin täydennysrakentaminen lisää Pikisaaren autoliikennettä vajaalla 30 ajoneuvolla vuorokaudessa. Tontin aiheuttama autoliikenne on pieni osa Pikisaaren

kokonaisliikenteestä ja sen vaikutukset jäävät vähäisiksi. Asemakaavan mukainen rakentaminen yhdistettynä muihin Pikisaaren asemakaavan muutoshankkeisiin kuitenkin lisää merkittävästi autoliikennettä sekä tontilla että koko Pikisaareessa, jolla saattaa olla vaikutusta lähialueen liikenteen sujuvuuteen tai liikenneturvallisuuteen. Tontille on mahdollista päästä pelastusajoneuvoilla.

5.2.5 Vaikutukset teknisiin ratkaisuihin

Täydentävä uudisrakentaminen sijoittuu olevan infrastruktuurin alueelle. Vieressä ovat jo katu-, vesijohto-, viemäri-, sähkö-, telejohto- ja kaukolämpöverkko. Uusia verkostoja ei tarvitse toteuttaa tontin rakentamisen vuoksi.

Valimokadun varren uudisrakentaminen sijoitetaan kahden metrin etäisyydelle katualueen rajasta, jolloin mm. rakennusten perustukset routasuojauksineen ja räystäät vedenpoistorakenteineen mahtuvat tontin puolelle. Myös rakennuksen käytön aikaiset huoltotoimet on mahdollista tehdä tontin puolelta.

Jätehuollon tyhjennyskäyntien määrä tontilla lisääntyy uusien asuinrakennusten toteuttamisen myötä. Jätehuollon sijainnilla ja tyhjennyskäyntien määrän lisääntymisellä ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta Pikisaarentien liikenteen sujuvuuteen tai lähialueen liikenneturvallisuuteen.

Tontin vanhoissa rakennuksissa on sähkölämmitys. Sekä tontin vanhat rakennukset että uudisrakennukset liitetään kaukolämpöverkkoon. Uusiutuvien energialähteiden osuus kaukolämpöjakeissa riippuu Oulun Energia -liikelaitoksesta.

5.2.6 Vaikutukset häiriötekijöihin

Tontilla tai lähialueella ei ole kaavatyön yhteydessä todettu meluun, tärinään, hajuun, pölyyn tai välkkeeseen liittyviä ympäristöhaittoja. Tontin asemakaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta ympäristöhäiriöitä.

Merivesitulvan ei ole todettu nousevan tontille. Asemakaavassa edellytetään varmuuden vuoksi, että merivesitulvalle alttiit rakennusosat sijoitetaan korkeustason + 3,25 m (N2000) yläpuolelle.

Tontin maaperä on tutkittu, ja tontilla on havaittu pilaantuneita maa-aineksia, jotka eivät aiheuta välitöntä vaaraa. Pilaantuneet maa-ainekset tulee kuitenkin vaihtaa rakentamiseen liittyvien kaivutöiden yhteydessä.

Tontin maaperä on tutkittu, eikä tontilla havaittu happamia sulfaattimaita. Tontin rakentamisessa kuitenkin varaudutaan happamien sulfaattimaiden esiintymiseen, ja tarvittaessa ryhdytään toimenpiteisiin.

5.2.7 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Rakennukset liitetään olevaan vesihuolto-, sähkö- ja kaukolämpöverkkoon; verkostojen rakentamisen tarvetta ei ole, eikä niistä näin ollen aiheudu kustannuksia. Tontin toteuttaminen ei edellytä katujen rakennus- tai parantamistoimenpiteitä.

Kustannuksia aiheutuu tontin täydennysrakentamisesta sekä suojeltujen rakennusten korjaamisesta ja liittämisestä kaukolämpöverkkoon. Rakennus- ja korjaustöillä on työllistävä vaikutus.

5.2.8 Vaikutukset ihmisten (ml. lapset) elinoloihin ja elinympäristöön

Tontilla on nykyisin yhteensä 10 asuntoa ja laskennallisesti 25 asukasta. Tontille on viitesuunnitelmien mukaan tulossa 20 uutta asuntoa ja laskennallisesti 50 uutta asukasta. Tontin asukasmäärä kolminkertaistuisi täydennysrakentamisen myötä. Tonttitehokkuus on uudisrakentamisen myötä silti maltillinen, $n. e=0,48$.

Viitesuunnitelmien asuntokoot vaihtelevat pääosin 35-55 m²:n välillä. Valtaosa asunnoista on pieniä 35 m²:n suuruisia, mutta suunnitelmassa on esitetty myös 70 m²:n suuruisia asuntoja. Asunnoista 12 kpl on 35 m²:n, 2 kpl 45 m²:n, 4 kpl 55 m²:n ja 2 kpl 70 m²:n suuruisia. Viitesuunnitelmien mukaiset asuntopohjat ovat monipuolisia ja ominaisuuksiltaan vaihtelevia. Uudisrakentamisen rakennusoikeus (1 195 k-m²) alittaa väestönsuojan rakentamisvelvollisuuden (1 200 k-m²), joten tarvittaessa asukkaat joutuvat siirtymään kauemmas suojautuakseen.

Kaksikerroksiset luhtikäytävärakennukset toimivat yhden porrashuoneen varassa. Uudisrakennuksissa ei ole hissiä, joten toiseen kerrokseen pääsy ei ole esteetön, eivätkä toisen kerroksen asunnot sovellu kaikkien käyttäjäryhmien asumiseen. Jokaisessa asunnossa on lasitettu parveke, mikä mm. pidentää parvekkeiden vuosittaista käyttöaikaa ja toimii suojaavana vyöhykkeenä tuulisuutta ja melua vastaan. Parvekekohtaiset varastot lisäävät asuntojen käytettävyyttä. Talon A kaikkien asuntojen ja talon B eteläpäädyn asuntojen parvekkeet on suunnattu aurinkoiselle puolelle lounaaseen, suistoalueelle. Myös talon B pohjoisosan asunnoista on mahdollista saada suistonäkymä, mutta parvekkeet sijoittuvat rakennuksen varjoisemmalle kaakon puolelle. Jokaiseen asuntoon saadaan kuitenkin luonnonvaloa. Myös vanhojen rakennusten asunnoista avautuu näkymiä Oulujoen suistoon.

Tontin piha-alue säilyy nurmi- ja sorapintaisena. Tontin suuret puut säilytetään ja tontille istutetaan alueelle luonteenomaisia puita ja muuta kasvillisuutta. Pihan oleskelualueet sijoitetaan mahdollisimman laajoille ja yhtenäisille alueille. Nykyinen oleskelualue tontin koillisosassa sekä taidepihana käytetty alue tontin luoteisosassa säilytetään, ja niiden nykyinen käyttö mahdollistetaan jatkossakin. Lisäksi muodostetaan yksi uusi oleskelualue siirrettävän liiterirakennuksen lounaspuolelle. Piha-alueelta ja rakennusten väleistä avautuvat näkymät Oulujoen suistoon. Tontin pihajärjestelyillä saadaan luotua viihtyisää asuinympäristöä. Piharatkaisut ovat esteettömiä, mutta tontti sijoittuu suistoaluetta kohti viettävään rinteeseen.

Piha-alueen aitaaminen katujen ja rannan suuntaisen kulkureitin puolelle umpinaisella, enintään 2 metrin korkuisella näkösuoja-aidalla edistää tontin lapsiturvallisuutta. Autopaikoitus sijoittuu tontin keskivaiheille, ja osalle autopaikoista ajetaan koko tontin poikki, mikä aiheuttaa kuitenkin haasteita tontin sisäiselle liikenneturvallisuudelle.

Uudisrakennukset on mahdollista toteuttaa käyttäjilleen turvallisiksi ja terveelliseksi. Lasitetut parvekkeet ja katokset sekä pihapuusto ja muu kasvillisuus mahdollistavat suojautumisen liialliselta paahteelta. Maaperässä todettujen pilaantuneiden maa-ainesten hallittu vaihtaminen edistää turvallisuutta ja terveyttä, vaikka välitöntä vaaraa ei ole.

Vuokra-asumisen maltillinen lisääminen keskusta-alueen läheisyydessä, idyllisellä ja houkuttelevalla Pikisaaren alueella hillitsee osaltaan segregatiota eli sosiaalista eriytymistä.

Lähialueen toiminnot ovat monipuoliset ja sekoittuneet. Kävelyetäisyydellä löytyy asumista, työpaikkoja, palveluja ja harrastusmahdollisuuksia. Tontilta on erinomaiset ja kattavat kävely-yhteydet Raattiin, Tuiraan, Oulun keskustan julkisiin ja kaupallisiin palveluihin sekä Oulujoen suistoalueen virkistysreiteille ja -toiminnoille. Oulujoen suistoalueelle on etäisyyttä tontilta vain n. 20 m. Valimokadun ja Pikikadun katualueet erottavat tontin Konepajanpuiston ja Pikirannan viheralueista, joten Oulun luonnonläheisen kaupungin etäisyysvaatimus, alle 300 m puisto- tai viheralueesta täyttyy. Korkeasaaren pohjoisosaan on etäisyyttä hieman yli 300 m. Tontin sijainti palvelujen ja virkistysalueiden läheisyydessä mahdollistaa asukkaiden hyöty- ja arkiliikunnan ja edistää terveyttä. Asemakaava mahdollistaa tontilla Pikisaarentien varressa sijaitsevan liiketilan toimimisen jatkossakin. Lisäksi makasiinirakennukseen on mahdollista toteuttaa yhteis- tai liiketilaa, mm. kahvila-, juhla- tai näyttelytoimintaa.

Tontilta on myös erinomaiset ja kattavat pyöräily-yhteydet lähiympäristöön ja laajempaan reitti-verkostoon. Päiväkoteihin, kouluihin ja leikkikentille pääsee kävely- ja pyöräilyn yhteyksiä pitkin. Pikisaarentielle on toteutettu osa Oulun pyöräilyn pääreittiä (Nallibaana). Reitti on väriykseltään sovitettu kulttuuriympäristöön sopivaksi, mutta kovavauhtinen pyöräilybaana heikentää liikenneturvallisuutta. Sekä vanhoille että uusille asuinrakennuksille toteutetaan laadukas pyöräpaikoitus tontille.

Oulun kaupungin täydennysrakentamisen tavoite-etäisyys 400 m lähimmille joukkoliikenteen pysäkeille ylittyy, sillä lähimmät pysäkit sijaitsevat n. 900 m:n etäisyydellä tontista. Vaikka keskustan pysäkeiltä tavoitetaan kaikki kaupungin paikallisliikenteen linjat, on joukkoliikenteen saavutettavuus tontilta tyydyttävä.

Tontti sijaitsee pitkän umpikadun varressa, ja Pikisaaresta kuljetaan autolla muulle katuverkolle Raatinsaaren kautta. Tontin sisäinen autoliikenne erottuu normaalitilanteessa selkeästi jalan- kulkua- ja pyöräilyreiteistä. Pikisaarentielle kuljetaan samasta tonttiliittymästä sekä jalan, pyörällä että autolla, mikä lisää haastetta tontin sisäiseen liikenneturvallisuuteen. Tontin autopaikkoja ei ole tarkoitus kattaa, mikä lisää auton puhdistus- ja lumestasiivoamisen tarvetta ja kuluttaa

maalipintaa. Tontille on mahdollista päästä pelastusajoneuvoilla. Asemakaavan mukainen rakentaminen yhdistettynä muihin Pikisaaren asemakaavan muutoshankkeisiin lisää merkittävästi autoliikennettä sekä tontilla että koko Pikisaassa, jolla saattaa olla vaikutusta lähialueen liikenteen sujuvuuteen tai liikenneturvallisuuteen.

5.2.9 Vaikutukset ilmastoon, kestäväan kehitykseen ja energiatehokkuuteen

Asemakaavassa on käytetty vähähiilisuuden arviointityökalua (Planect). Lisäksi on käytetty ilmastovaikutusten laadullisen arvioinnin työkalua (KILVA). Tyypillisesti asemakaava-alueen suurimmat hiilidioksidipäästöt aiheutuvat liikenteestä ja energiankulutuksesta.

Hiililaskurin (Planect) tulosten mukaan 50 vuoden elinkaarelle lasketut hiilipäästöt olisivat yhteensä n. 1 400 hiilidioksidiekvivalenttitonnia (tCO₂e), josta 87 % aiheutuisi rakennusten rakentamisesta ja korjaamisesta. Muiden osien hiilipäästöosuudet olisivat huomattavasti pienempiä; liikenteen 5 %, maaperän ja kasvillisuuden 4 %, infran ja yleisten alueiden 3 % ja esirakentamisen 1 % (11,5 tCO₂e). Rakennuksiin ja tontteihin kohdistuu tyypillisesti suuri päästöosuus. Olevaan infrastruktuuriin tukeutuvalla täydennysrakentamisen alueella ilmastovaikutuksia voidaan vähentää erityisesti ympäristöystävällisillä rakennusratkaisuilla ja lisäksi jonkin verran vähähiilillä tai päästöttömillä energialähteillä.

Laadullisen arvioinnin (KILVA) perusteella suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, ja valittu sijainti olevan yhdyskuntarakenteen ja siis pääosin jo rakennetun alueen sisällä ja jo rakennetun infrastruktuurin läheisyydessä mahdollistaa tontin toteuttamisen ilmastokestävästi. Suunnitelman heikkoutena on mm. liikkumisen tarve, sillä autoliikenne lisääntyy jonkin verran.

Lähialueen toiminnot ovat kuitenkin monipuolisia ja sekoittuneita; asuminen, työpaikat, palvelut, harrastukset ja viheralueet sijaitsevat kävelyetäisyydellä. Lähialueella on hyvät ja kattavat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet, mikä edistää kestävien liikkumismuotojen käyttöä arkimatkoilla. Lisäksi asemakaavan toteutuksen mukainen tontin pyörävarastointi on laadukasta. Hyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien sekä laadukkaan ja helppokäyttöisen pyöräpaikoituksen toteuttaminen edistää ympäristöystävällistä liikkumista ja vähentää oman auton käytön tarvetta. Autopaikkoja rakennettaessa varaudutaan sähköautojen latausmahdollisuuden toteuttamiseen. Tontin sijainti ei täytä tavoite-etäisyyttä 400 m lähimmille joukkoliikenteen pysäkeille.

Tontin vanhat asuinrakennukset ja makasiinirakennus suojellaan, ja uudisrakentaminen sovitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä. Asemakaavassa makasiinirakennukselle on mahdollistettu useita käyttötarkoituksia. Asemakaavalla edellytetään puurakentamista ja mahdollistetaan aurinkoenergian hyödyntäminen. Rakentaminen aiheuttaa hiilipiikin. Tontin tehokkaampi rakentaminen on kuitenkin perusteltua mm. sijainnin ja kaupungin tiivistämistavoitteiden näkökulmasta. Uudisrakennukset on mahdollista toteuttaa energiatehokkaaksi. Tontilla olevat vanhat rakennukset sekä uudisrakennukset liitetään olevaan kaukolämpöverkkoon.

Lämmitysmuodon ympäristöystävällisyyteen voidaan vaikuttaa keskitetysti lämmöntuotannossa käytettävän polttojakeen avulla. Tontin uudisrakentaminen ei edellytä muutoksia sähköverkossa. Tontin keskitetty jätehuoltopiste on sijoitettu mahdollisimman lähelle Pikisaarentien tonttiliittymää, jonka kautta tontin jätehuolto tapahtuu.

Asemakaavassa edellytetään noudattamaan nykyistä maanpintaa ja korkotasoa, ja alueelle on määrätty merivesitulvalle alttiiden rakennusosien alin rakentamiskorkeus. Hulevesiratkaisujen mitoituksessa on varmistettu hulevesijärjestelmän kapasiteetin riittävyys ja toimivuus ja otettu huomioon lisääntyvät sademäärät. Tontilla suositetaan luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja, ja hulevedet ohjataan pääosin pintavaluntana kohti Oulujoen suistoaluetta. Puhtaita sadevesiä on tarkoitus hyödyntää pihan kasvillisuuden kasteluvetenä, mikä vähentää puhdistetun vesijohtoveden käyttöä. Tontilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Tontilla olevaa kookasta puustoa säilytetään, ja istutuksissa tulee käyttää alueelle luonteenomaista ja ympäristöönsä sopivaa puustoa ja muuta kasvillisuutta. Tontilla toteutuu Oulun viherkertoimen tavoitetason (0,9) vaatimukset. Nykyisen kasvillisuuden ja puuston poistaminen ja uuden istuttaminen aiheuttaa hiilipiikin. Tontille on järjestetty laskennallisesti riittävät lumitilat, joiden sijainnissa tulee ottaa huomioon piha-alueen aurattavuus ja hulevesiratkaisut. Riittäväillä lumitiloilla vältetään lumen kuljetustarvetta lumenkaatopaikalle. Rakentamisessa varaudutaan pilaantuneiden maiden sekä mahdollisten happamien sulfaattimaiden käsittelytoimenpiteisiin.

Kiertotalouteen liittyviä toimenpiteitä ei ole suunniteltu asemakaavan muutostyön yhteydessä. Suunnitelman ilmastokestävyyden lisäämiseksi tontin rakentamisessa voisi suosia kiertotaloutta edistävien rakennusmateriaalien käyttöä tai purettavien rakennusten rakenneosien säilyttämistä tai uusiokäyttöä. Rakentamisen materiaalihokkuuteen ja energiankäyttöön sekä ylijäämämasojen hyödyntämiseen ja purkumateriaalien uudelleenkäyttöön liittyviä ratkaisuja on mahdollista tehdä uudisrakennusten rakennus- ja vanhojen rakennusten korjausvaiheessa.

6. Asemakaavan toteutus

Hankkeesta on laadittu toteuttamissopimus, josta on tehty päätös yhdyskuntalautakunnassa __.__.2026 §__ sekä kaupunginhallituksessa __.__.2026 §__. Toteuttamissopimuksessa on sovittu mm. _____.

Asemakaavan muutosalueen toteutus perustuu asemakaavatyötä varten tehtyihin tontin viite-suunnitelmiin. Tontinkäyttösuunnitelmia tarkennetaan tarvittavilta osin rakentamislupa-asiakirjoja varten. Asemakaavavaiheen suunnitelmat ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Rakennusvalvonta järjestää rakentamisen ennakkoneuvottelut paritaloa suurempien rakennusten suunnittelusta ja toteutuksesta. Rakentamisen ennakkoneuvottelu järjestettäneen syksyllä 2026. Kaavoituksen edustaja osallistuu ennakkoneuvotteluun.

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

Oulussa 30. päivänä lokakuuta 2025

Kari Nykänen

kaavoitusjohtaja

Suvi Korpinen

kaavoitusarkkitehti



**YHDYSKUNTA- JA
YMPÄRISTÖPALVELUT**



Pikisaarentie 5 ja 7

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pikisaaren kaupunginosassa (50) on käynnistynyt asemakaavan muutostyö osoitteessa Pikisaarentie 5 ja 7. Tavoitteena on täydentää korttelin 6 tontin 19 vuokra-asuntotarjontaa ympäristöönsä sopivalla asuinrakentamisella nykyisen kunnallistekniikan ja keskustan palvelujen läheisyydessä. Alueella olevien vanhojen rakennusten suojelumerkinnot on tarkoitus päivittää.

Kaavatyö tehdään Oulun kaupungin kaavoituksessa kaavamuutoksen hakijan konsulttien laatimien selvitysten ja viitesuunnitelmien pohjalta. Kaavamuutostyötä ohjaa sitä varten perustettu ohjausryhmä. Hankkeesta laaditaan toteuttamissopimus. Asemakaavan on tarkoitus valmistua keväällä 2026. Asemakaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto. Kaavatyö on käynnistetty maankäyttö ja rakennuslain aikana; maankäyttö- ja rakennuslaki on muuttunut alueidenkäyttölainsäädännön 1.1.2025.



Kuva 1 Opaskartalle on rajattu punaisella viivalla asemakaavan muutoksen likimääräinen 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. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laitettu nähtäville kaavatyön valmisteluaineiston kanssa. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa asukkaita ja toimitilojen haltijoita osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.**

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

Kaavatöitä koskevat aineistot ovat esillä kaupungin verkkosivulla: <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet>. Tähän kaavamuutostyöhön liittyvät kartat ja selostukset löytyvät kaavatunnuksella **564-2480**.

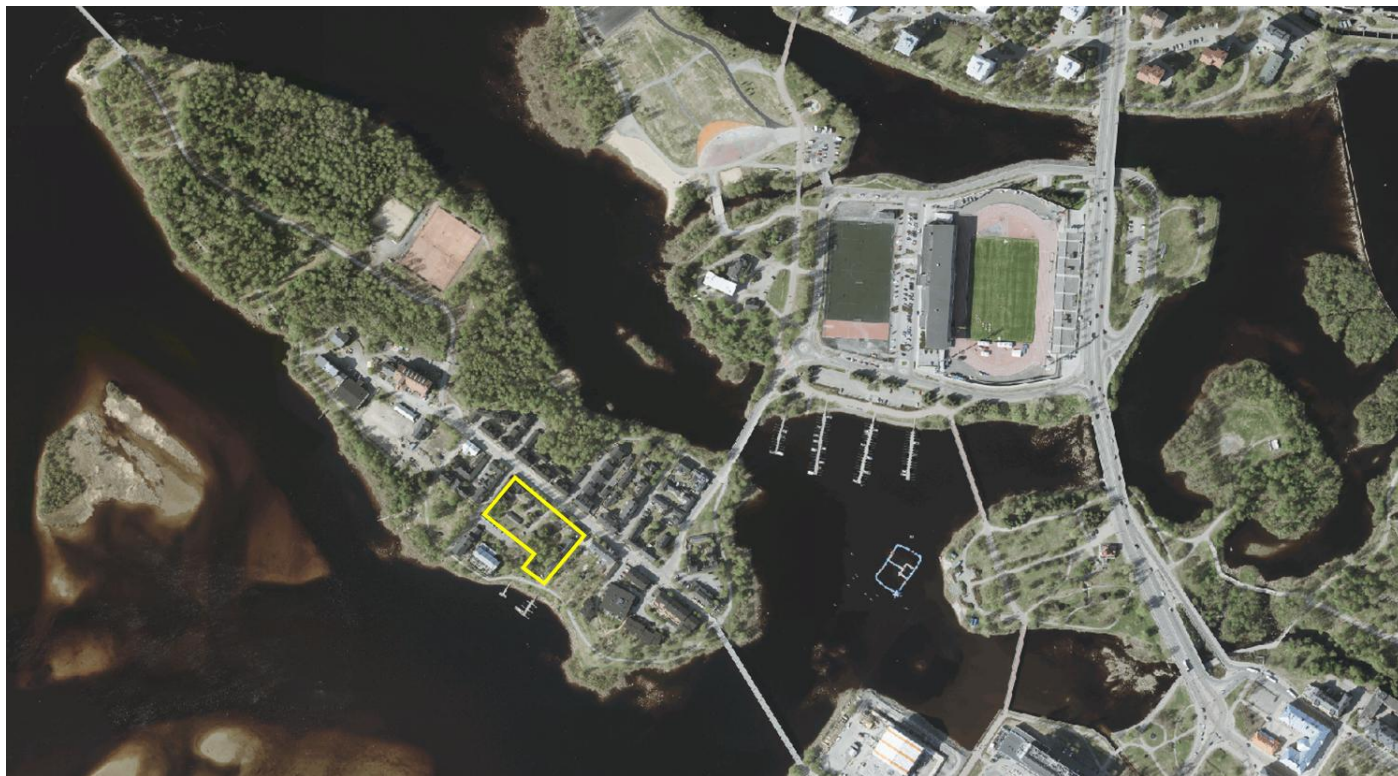
Kuulutukset kaavamuutostyön käynnistymisestä, kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelman, valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä asemakaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivulla: www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue ja lähiympäristö

Asemakaavan muutoksen suunnittelualueena on korttelin 6 tontti 19. 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.

Suunnittelualueetta rajaavat Pikikatu, Pikisaarentie ja kapea Valimokatu. 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 kävellen ja pyörällä n. 700 m:n etäisyydellä sijaitsevaan Oulun kaupungin keskustaaseen ja Hietasaareen ja Raatinsaareen. Autolla Pikisaareen pääsee Raatinsaaren kautta.



Kuva 2 Ortoilmakuva (Oulu 2024). Suunnittelualueen likimääräinen raja on lisätty kuvaan keltaisella viivalla.

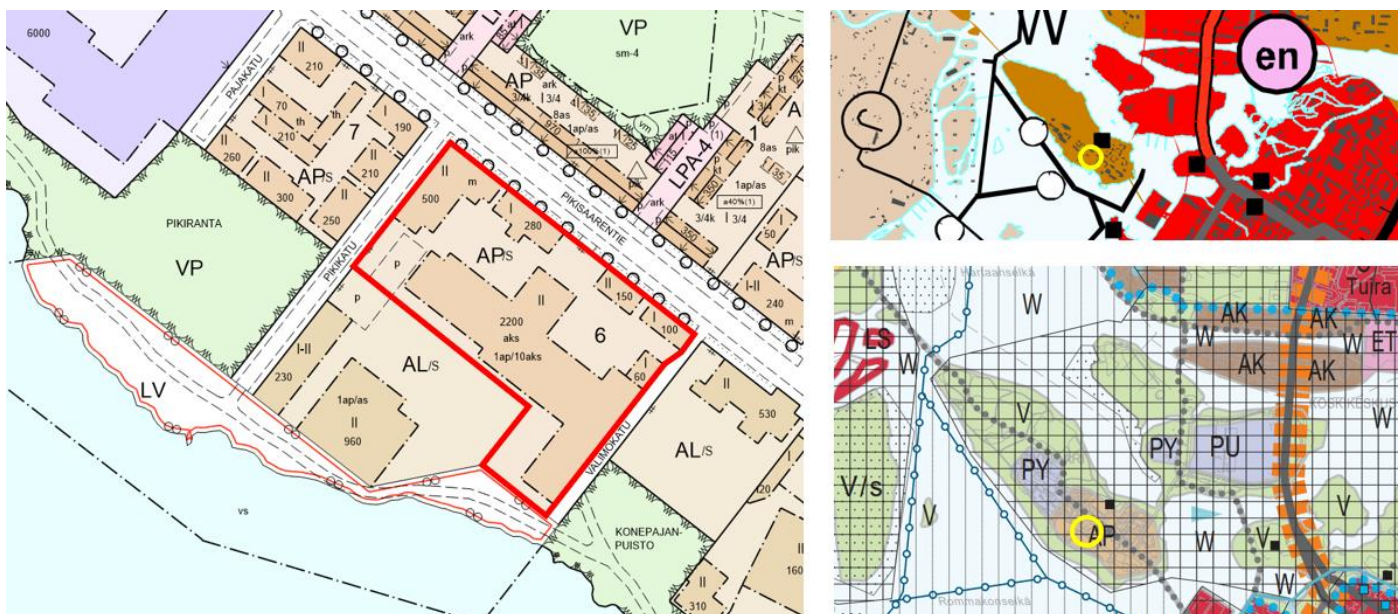
Suunnitteluun vaikuttavat lähtötiedot ja laadittavat selvitykset

Kaavamuutostyössä otetaan huomioon suunnittelualueetta koskevat strategiat, päätökset, kaavat, selvitykset ja suunnitelmat. Lisäksi kaavamuutostyötä varten tehdään tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat suunnittelun edetessä. Kaavamuutostyön yhteydessä tehdään mm. rakennushistoriaselvitys, arkeologinen koekaivaus, maisemaselvitys, luontoselvitys, maaperäselvitys (mm. rakennettavuus, happamat sulfaattimaat, maaperän pilaantuneisuus), hulevesiselvitys, liikenneselvitys, viitesuunnitelmat, viherkerrointarkastelu ja lumitilatarkastelu.

Oulun kaupunkistrategian 2030 (kv 29.4.2024 §35) tavoitteita ovat mm. kaupungin hiilineutraalius vuonna 2035, kaupungin kestävä kasvaminen, kestävä kaupunkirakenteen, liikkumisen ja rakentamisen edistäminen, kaupunkirakenteen tiivistäminen, asumisen mahdollisuuksien tarjoaminen urbaanissa ympäristössä sekä luonnon, viheralueiden ja -reitistöjen saavutettavuuden edistäminen.

Uuden Oulun yleiskaavassa 2030 (kv 18.4.2016 §25, lainvoimainen 23.5.2019) tontti 19 on merkitty osaksi pientalovaltaista 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 ominaisluonteen ja erityispiirteiden sekä kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen säilyminen. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on tarkoitus säilyttää.

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-m². Lisäksi toteuttamattomalle asuntolarakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 2 200 k-m². Tontin rakentaminen saa rakennusalaista riippuen olla enintään yksi- tai kaksikerroksista. Tontin autopaikkamääräys koskee vain asuntolarakentamista; pyöräpysäköintiä ei ole otettu asemakaavassa huomioon.



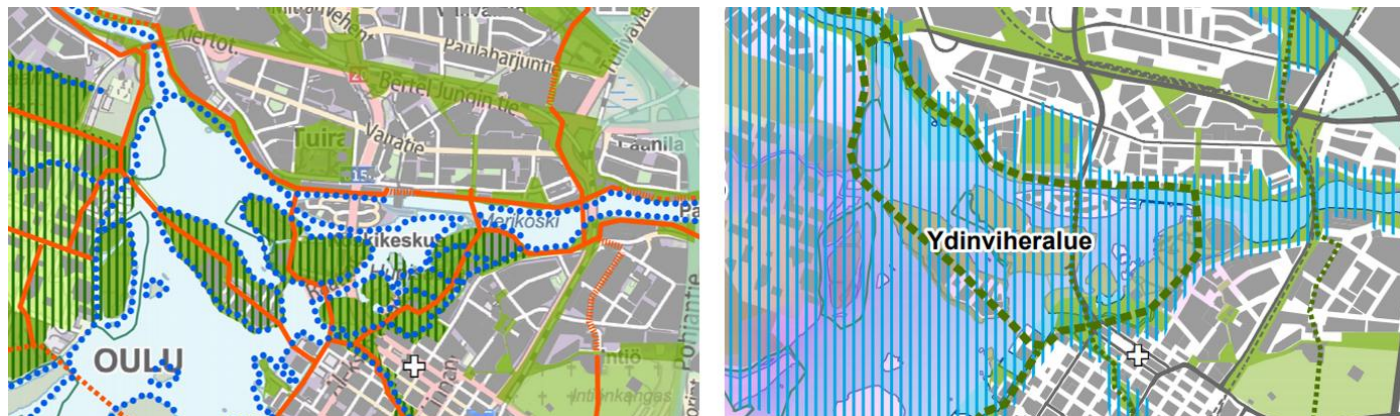
Kuva 3 Vasemmalla ote asemakaavayhdistelmästä. Oikealla ylinnä ote Uuden Oulun yleiskaavakartasta 1 ja alinna ote yleiskaavakartasta 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on lisätty karttaotteisiin punaisella viivalla tai keltaisella ympyrällä.

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 maisemarakenteellisenä solmukohtana. Suistoalueen vesistö toimii ekologisena yhteytenä.

Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot -koosteraportissa (Ramboll Finland Oy 2018) alueen todetaan olevan maakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, 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 ulkoilualueena. Suistoalueen monipuolisuuden säilyttäminen edellyttää rakennettujen ja hoidettujen sekä luonnonmukaisten ja luonnontilaisten ranta-alueiden vaihtelua.

Suistoalueen 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 kehittymistä. 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 virkistytymisen paikkoina.



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)

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutostyö osoitteessa Pikisaarentie 5 ja 7 on käynnistynyt tontin 19 vuokraoikeuden haltijan hakemuksesta. Hakijana toimivan Sivakka-yhtymä Oy:n tarkoituksena on edistää Pikisaaren vuokra-asumisen olosuhteita, tukea historiallisten rakennusten yllä- ja kunnossapitoa sekä vaalia rakennettua kulttuuriympäristöä. Tavoitteena on käyttää toteuttamattomaksi ja Koulutuskuntayhtymä OSAO:n Pikisaaren yksikön toiminnan lopettamisen myötä tarpeettomaksi jääneen asuntolarakennuksen rakennusoikeutta uuteen vuokra-asumiseen. Tavoitteena on myös rakennusten kaukolämpöverkkoon liittäminen, lämmönjakokeskuksen toteuttaminen ja pyöräpaikoituksen parantaminen.

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen laatimisen yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavamuutoksen mukainen toteuttaminen voi aiheuttaa suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Suunnittelutyön aikana arvioidaan vaikutuksia mm. kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, luontoon, liikenteeseen ja kestävien liikkumismuotojen edistämiseen, 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, Oulun museo- ja tiedekeskuksesta (ent. Pohjois-Pohjanmaan museo), Oulun Energia Sähköverkko Oy:stä, Oulun Energia Oy:n lämpöpalveluista (kaukolämpö) ja Sivakka-yhtymä Oy:stä. Kaavamuutoksen hakija laadituttaa kaavatyötä varten tarvittavat selvitykset ja suunnitelmat konsulteilla.

Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä kaavatyössä ovat mm.:

- Oulun seudun ympäristötoimi
- Oulun Vesi -liikelaitos
- Oulun Energia Sähköverkko Oy
- Oulun Energia Oy, lämpöpalvelut
- Kiertokaari Oy
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun museo- ja tiedekeskus (ent. Pohjois-Pohjanmaan museo)
- Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Oulunseudun Laajakaista
- Suomen Yhteisverkko Oy
- Digita Oy
- Telia Towers Finland Oy
- Konsernipalvelut / yhteisötoiminta
- Vanha Pikisaari ry
- Kulttuurisaari ry
- Oulun Urban Culture ry
- Tuiran asukasyhdistys ry
- Hietasaaren-Toppilansaaren asukasyhdistys ry
- Oulun ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Nuorten osallisuusryhmä OKeVa
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Pohjanmaan piiri ry
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Pohjois-Pohjanmaan lintutieteellinen yhdistys (PPLY)
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Oulun polkupyöräilijät ry
- Oulun Kauppakamarin rakennusalan valiokunta
- Rakennusteollisuus RT Oulun aluetoimisto
- Oulun Yrittäjät ry
- Pohjois-Pohjanmaan yrittäjät

Vuorovaikutus

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

Oulun kaupungin sähköinen ilmoitustaulu on osoitteessa

https://asiakirjat.ouka.fi/ktwebscr/kuullist_tweb.htm. Kaavatyötä koskeva aineisto on esillä kaupungin verkkosivulla osoitteessa <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-kaavahankkeet>. Kuulutukset julkaistaan kaupungin verkkosivulla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset. Tarvittaessa lisätietoja saa kaavatyön yhteyshenkilöiltä, 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 (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

Sivakka-yhtymä Oy on jättänyt kaupungin omistaman tontin 19 asemakaavan muuttamista koskevan hakemuksen kesällä 2020. Kaavatyö on käynnistetty lähtökohtien selvittämisellä ja selvitysten laatimisella. Kaavatyön alkuvaiheessa on laadittu tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jota on täydennetty suunnittelutyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä neljän viikon ajan syksyllä 2021. Työn käynnistymisestä, nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen on tiedotettu kaupungin verkkosivulla, lehti-ilmoituksella Kalevassa ja kirjeillä. Viranomaisia ja yhteisöjä on tiedotettu sähköpostitse.

Osallisilla on ollut mahdollisuus antaa kirjallinen mielipiteensä nähtävilläoloaikana.

Valmisteluvaihe (kaavaluonnos)

Suunnittelutyö etenee kaavaluonnoksen laatimiseen, jossa käynnistysvaiheessa saatu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnos valmistellaan hakijan konsulttien laatimien selvitysten ja 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 kaavamuutoksen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä seitsemän viikon ajan vuodenvaihteessa 2025-2026. 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 (kaavaehdotus)

Suunnittelutyö etenee kaavaehdotuksen laatimiseen, jossa valmisteluvaiheessa saatu palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan 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 2026. Nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta muistutuksen esittämiseen tiedotetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotetaan kirjeillä niitä kaavamuutosalueen maanomistajia ja -haltijoita, joiden kotikunta ei ole Oulu. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Kaavatyötä koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana. 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 keväällä 2026. 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 §, muuttunut 1.1.2025 alueidenkäyttölaki). Hallinto-oikeuden päätöksestä voi valittaa, mikäli korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivulla valitusajan päätyttyä.



Pikisaarentie 5 ja 7, asemakaavan muutos

Kaavatunnus 564-2480, Diaarinumero OUKA/6177/2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute ja vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.9. – 11.10.2021 kirjallisen palautteen antamista varten. Nähtävilläolon aikana saatiin kolme lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Nähtävilläolon jälkeen saatiin vielä yksi Sivakka Oy:n hallitukselle ja yhdyskuntalautakunnalle osoitettu kirje, joka on Oulun kaupungin osalta käsitelty samalla tavalla kuin nähtävilläolon aikana saatu palaute.

Lausunnot saatiin Telia Finland Oyj:ltä sekä Pohjois-Pohjanmaan museolta erikseen arkeologisen kulttuuriperinnön ja rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Mielipiteet ja kirje saatiin Vanha Pikisaari ry:ltä ja yksityishenkilöiltä.

Saatu palaute koski mm. Pikisaaren valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä ja arkeologista kulttuuriperintöä, Pikisaaren historiaa, pienimittakaavaisuutta ja miljöötä, Pikisaaren kulttuuri-, pienyrittäjyys- ja käsityöläistoimintaa, Pikisaaren matkailun ja ulkoilukäytön houkuttelevuutta, Pikisaaren liikenneyhteyksien kehittämistä, Pikisaaren suojelemista, kehittämistä ja uudisrakentamista, Pikisaaren vuokra- ja omistusasumisen kehittämistä, vuokra-asumisen määrää, sijaintia ja hinnoittelua, Pikisaaren asumisviihtyisyyttä, Valimokadun näkymää, suistomaiseman näkyvyyttä kadulta ja tontilta, puutalokorttelimiljöön suojelemista ja tontin vanhojen rakennusten suojelumerkintöjä, korttelialueen väljyyttä ja piha-alueiden riittävyttä, korttelialueen vehreyttä ja puuston ja pensaiden säilyttämistä, uudisrakentamisen sovittamista maastoon, pilaantuneen maan puhdistamista, tontin täydennysrakentamista, rakennusoikeutta ja kellarirakentamista, yhteistilojen toteuttamista ja yhteisöllisyyden vahvistamista, tontin autopaikoitusta, tietoliikennekaapeleita, osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, kaavamuutoshankkeen tavoitteita, laadittavien selvitysten laajuutta, vaihtoehtoisia tontinkäytön ratkaisuja, vaikutusten arviointia, kaavamuutostyöhön osallistumisen mahdollisuuksia, kaavamuutostyön vaiheista tiedottamista sekä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ajankohtaa.

Saadun palautteen perusteella kaavamuutostyön vuorovaikutusta lisätään. Toinen yleinen tiedotus- ja keskustelutilaisuus tullaan kaupungin toimesta järjestämään kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana; maininta tilaisuuden järjestämisestä lisätään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaavamuutostyön yhteydessä tehtävien selvitysten sanamuotoa täsmennetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Saatu palaute ei aiheuttanut muita muutostarpeita osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa eikä tontinkäytön tai asemakaavan muutoksen suunnittelussa.

Kaavatyöhön nimetty ohjausryhmä on osaltaan hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen laaditut vastineet kokouksessaan 6.9.2024.



Lausunnot

1. **Telia Finland Oyj** (22.9.2021):

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista 564-2480 Pikisaaren kaupunginosan korttelin 6 tonttia 19 (Pikisaarentie 5-7) koskevaan asemakaavan 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 tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa: production-desk@teliacompany.com

Kaavoituksen vastine:

Tieto toimitetaan asemakaavamuutoksen hakijalle rakennushankkeen suunnittelussa huomioon otettavaksi. Lausunto ei aiheuta muutostarvetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa eikä tontinkäytön tai asemakaavan muutoksen suunnittelussa.

2. **Pohjois-Pohjanmaan museo, arkeologinen kulttuuriperintö** (8.10.2021):

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Pikisaaren kaupungin osan korttelin 6 tonttia 19 (Pikisaarentie 5-7) koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (564-2480). Tämä museon lausunto koskee arkeologista kulttuuriperintöä

Sivakka-yhtymä Oy:n aloitteesta käynnistyneen kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä asuinrakentamista nykyisen kunnallistekniikan ja keskustan palvelujen läheisyydessä. Tontille on tarkoitus toteuttaa myös asukkaiden yhteiskäyttötiloja. Alueella olevien vanhojen rakennusten suojelumerkinnot on tarkoitus päivittää.

Asemakaavan muutosalue (5166 m²) 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. Pikisaareen pohjoisrannalla sijaitseva ja kaavassa muinaisjäännöskohteena merkittyn pikipolttimoon (1000012453) liittyvä, vuoden 1763 kartassa osoitettu varsinainen ruukkialue on sijainnut välittömästi hankealuetta koillisessa rajaavan Pikisaarentien vastakkaisella puolella.

Pohjois-Pohjanmaan museon asiasta 3.6.2021 antaman ennakkolausunnon edellyttämät ja OAS:ssa/laadittavat selvitykset mainitut arkeologiset koetutkimukset alueella on toteutettu syksyllä 2021. Hankkeen mahdolliset vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön ovat arvioitavissa vasta tutkimusraportin valmistuttua.



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

Kaavoituksen vastine:

Arkeologisista koekaivauksista laadittavan tutkimusraportin tulokset sekä Pohjois-Pohjanmaan museon jatkolausunnossaan raportin pohjalta esittämä arvio hankkeen vaikutuksista arkeologiseen kulttuuriperintöön otetaan huomioon rakennushankkeen suunnittelussa ja kaavamuutostyössä. Lausunto ei aiheuta muutostarvetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa eikä tontinkäytön tai asemakaavan muutoksen suunnittelussa.

3. Pohjois-Pohjanmaan museo, rakennettu kulttuuriympäristö (11.10.2021):

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Pikisaaren kaupungin osassa, korttelissa 6, tontti 19, osoitteessa Pikisaarentie 5-7 koskeva asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (564-2480). Tontin suunnitteluala on n. 5000 m², joka rajautuu Pikisaarentiehen, rantaan laskeutuviin Pikikatuun ja kapeaan Valimokatuun.

Kaavamuutoshanke on käynnistynyt Sivakka-yhtymän Oy aloitteesta kaupungin omistamalla ja vuokraamalla maalla. Nykyisessä asemakaavassa mm. OSAO:lle opiskelijoille osoitettuun asuntolan käyttämätöntä rakennusoikeutta on tarkoitus käyttää uuteen vuokra-asumiseen ja samalla täydennetään vuokra-asuntotarjontaa ympäristöönsä sopivalla rakentamisella. Tontin 19 neljässä vanhassa asuinrakennuksessa on vuokra-asuntoja sekä käytössä oleva liiketila. Tontilla on myös vanhojen talousrakennusten rivi Valimokadun varressa sekä kaksi uudehkoa piharakennusta keskialueella. Tontilla olevien vanhojen rakennusten suojelumerkinnot on tarkoitus tarkistaa. Tämä lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä.

Pikisaari kuuluu osaksi valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuus (rky-2009- alue). Pikisaari on myös arvotettu Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa 2015 maakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa (hyv.14.5.1985) tontti 9 on osoitettu AP/s -merkinnällä, asuinpienalojen korttelialue, missä ympäristö säilytetään. Vanhoilla 1-2-kerroksilla puutaloilla on rakennusoikeutta yhteensä 1030 m² + t60 m² ja pihan puolella oleva asuntolaosalle on osoitettu 2200 m², johon on mahdollista rakentaa 2-kerroksisen rakennus. Lisäksi kaavassa on määräykset: aks= asuntolan rakennusala ja 1ap/10aks =1 autopaikka 10 asuntolapaikkaa kohden.

Pikisaaren historia ulottuu usean 100 vuoden taakse, Pikiruukin (1600-l. läntien), Oulun konepajan (1800-l) sekä monen muun oululaisen teollisuuden alan historiaan. Myös Pikisaaren työntekijöiden asuntoja alkoi rakentua saarelle 1800-luvulla. Noina aikoina saari on varsin karu ja puuton, kaupungista katsottuna saaren näkymää hallitsi teollisuuden rakennukset ja piiput. Saareen saadun siltayhteyden ja teollisuuden



hiipumisen myötä saari muuttui ajan myötä yksityisestä julkisemmaksi, yhä useampi pihapiirin rakennus asumiseen ja taiteilijoiden työhuoneiksi vanhoissa paja- ja teollisuustiloissa. Muutoksia on tapahtunut, vanhempaa rakennuskantaa on peruskorjattu, muutettu ja myös korvattu uudisrakennuksilla. Materiaalit rakennuksissa ovat toistuneet tiilisistä puisiin korjattuihin asuinrakennuksiin. Tontin 19 rakennukset ovat puurakenteisia (ajoittuvat v.1882–1925), naapurin asuinrakennukseksi muutettu ent. emalitehdas (rv. 1900) on tiilirakenteinen. Pikisaaren vaiheita ja korttelin 6 rakennuksia on kuvattu laaditussa rakennushistoriaselvityksessä: Pikisaari TONTTI 19, Pikisaarentie 5-7, Oulu; Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy, 2020. Museo on tutustunut RHS:een ja hyväksynyt selvityksen sisällön.

Viimeisimpiä alkuperäisyytensä säilyttänyt korttelin 6 tontti 19 sisältää ja ilmentää hyvin Pikisaaren alkuperäistä työläisyhdyskunnan henkeä. Väljää, suojaisaa puustoa ja rehevää pihaa reunustaa pienimittakaavaisten puisten rakennusten kehä. Pikisaarentien varren asuin- ja työtilarakennusten rivi sekä rantaan päin laskevan kapean Valimokadun vanhat alkuperäiset, vaatimattomat piharakennukset, joista osa on rapistuneesta kunnostaan huolimatta varastokäytössä. Valimokadun piharakennuksista ylimpänä oleva hirsirakennus on parhaimmassa kunnossa ja käytössä. Museo pitää tärkeänä vahvistaa miljöötä, myös Valimonkadun ainulaatuista näkymää paikallisena, säilyttämisen arvoisena miljöön ominaispiirteenä.

Jatkossa kaavamuutoksessa tulee tarkastella nykyistä rakennusoikeutta lähtökohtana nykyiset pihapiirin rakennukset ja miljöö. Tontille osoitettavaa kellarin rakentamista tulee tarkastella kriittisesti. Hankkeen tavoitehan on muuttaa opiskelija-asunnot normaaleiksi vuokra-asunnoiksi, ei toistaa nykyistä asemakaava ja aikaisempia tavoitteita. Kaavamuutoksessa tulee kiinnittää huomiota tontin täydennysrakentamisen pienimuotoisuuteen, rakeisuuteen (rakeisuuskartta) sekä rakennusten räystäs- ja harjakorkeuteen sekä kattokaltevuuksiin kokonaisuutta eheyttävällä tavalla. Myös keskinäinen mittakaava ja hierarkia olevien ja uusien osalta asuin- ja talousrakennusten välillä tulee säilyä. Arviointisuunnitelmassa on esitetty tontille osoitettavia yhteistiloja, jollan mahdollisuus vahvistaa tontin asukkaiden yhteisöllisyyttä. Huomiota tulee kiinnittää täydennysrakentamisen sovittamiseen maastoon; tontti laskee rantaan päin olevasta pihatasosta reilut 6 m (tontin korkeustarkastelu). Voimakas maapenkköjen muokkaaminen, täyttäminen järkyttäisi luonnon monimuotoisuutta ja vaikuttaisi negatiivisesti hiilinieluun. Tontin puustoa, pensaita ja viheralueita tulee tukea ja välttää keinotekoisia ratkaisuja korttelin sisällä.

Alun perin tontilla 19 on ollut kaksi erillistä pihapiiriä, jotka ovat olleet neljältä sivultaan suojaisia. Kaavamuutoksessa asuntolan muutos normivuokra-asumiseen vaikuttaa väistämättä paikoitustilarakenteen lisäämiseen. Jotta piha-alueita säilyisi riittävästi asukkaiden ulkotilojen käyttöön - viihtyisyyden ylläpitämiseen, museo pyytää



tarkastelemaan jatkossa paikoituksen sijoittamista myös Pikisaarenkadun varteen tontille sijoitettavan paikoituksen lisäksi.

Vanhojen rakennusten suojelumerkintöjen osoittamiseen museo ottaa myöhemmin kantaa. Nykyinen ympäristöä koskeva suojelumerkintä ei ole jatkossa riittävä. Pohjois-Pohjanmaan museo näkee tontin 19 täydennysrakentamisen mahdollisena, mutta lähtökohtana tulee huomioida alueen säilyneisyys ja Pikisaareen asetettujen kulttuuritavoitteiden saavuttamisen edellä esitetyin huomioin. Museolla ei ole muuta huomautettavaa Pikisaarentie 5-7 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Kaavoituksen vastine:

Pikisaaren arvot on tunnistettu, ja rakennushankkeen ja kaavamuutostyön lähtökohtana on tontin 19 uudisrakentamisen sovittaminen pienimittakaavaiseen ja arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöönsä. Kaavamuutostyön yhteydessä suunnittelualueelle tullaan laatimaan kaavatyön ohjausryhmään kuuluvien eri alojen asiantuntijoiden edellyttämät selvitykset, joiden perusteella voidaan määrittää uudisrakentamisen ja kellarirakentamisen määrä ja mahdollisuudet tontilla.

Tontin 19 autopaikkamäärä tulee perustumaan kaupunginhallituksen hyväksymään Oulun kaupungin pysäköintinormiin; lisäksi kaavamuutostyön yhteydessä laaditaan liikenneselvitys tontilla jatkossa tarvittavan autopaikkamäärän määrittämiseksi. Tontin autopaikkoja ei voida osoittaa kadun varteen, sillä Oulun kaupungin kadut- ja liikenne-yksikön liikennesuunnittelua koskevan käytännön mukaisesti kaikki tontin toimintojen edellyttämät auto- ja pyöräpaikat tulee osoittaa ja toteuttaa tontille. Paikoitusalueiden lisäksi tontille tulee jäädä myös riittävän suuruiset, viihtyisät piha-alueet.

Tontilla 19 olevien vanhojen asuinrakennusten suojelumerkinnot on tarkoitus päivittää suunnittelualueelta laaditun rakennushistoriaselvityksen pohjalta Oulun kaupungin kaavoituksessa nykyisin käytössä olevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä käyttäen yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa. Samalla on tarkoitus arvioida Valimokadun varren vanhojen talousrakennusten rivin säilyttämis- ja korjaamismahdollisuuksia uudiskäyttöön.

Mielipiteet

1. Yksityishenkilö (22.9.2021):

Olisin kiinnostunut seuraamaan Pikisaarentie 5 - 7 kaavamuutoshankkeen etenemistä ja saamaan siitä tiedotteita tulevaisuudessa jos mahdollista.



Olen ollut Sivakan vuokralainen, asunut saarella 1986-2004 ja nykyisin yritykseni on Pikisaarella. Kehitän ... kulttuuritoimintaa ja palveluita työtilavuokraustoiminnan ja oman käsityöyrittäjyyden kautta. Toimintamme päämäärä on uusien mahdollisuuksien ja verkostojen luominen sekä kulttuuria - kuten osaamista, viihtyvyyttä, ruumiin- ja mielenterveyttä - edistävien palveluiden lisääminen. Tarkoitukseni on alleviivata, että olen ammatiltani yrittäjä ja harrastukseltani vuokranantaja ja tärkeintä minulle on harrastukseni ylläpitäminen yritystoiminnalla. En ole purkamista vastaan silkasta muutosvastarinnasta enkä rakentamista vastaan, koska kasvava kaupunki tarvitsee asuntoja, työtiloja ja palveluita.

Pahoitteluni jo etukäteen kulttuurin ja arvojen toistuvaa käyttöä tekstissäni, mutta laajempien käsitteiden puuttuessa ne saavat toimittaa asiaani jota on jo muutenkin hankala tiivistää ja kuvailla. Lukija voi pelata tässä samalla vaikka juomapeliä seuraavan muutaman kappaleen aikana:

Pikisaaren arvoa kulttuurihistoriallisena ympäristönä on nostanut viimeiset puoli vuosisataa pääosin alueen koskemattomuus. Ennen 80-luvun puutalojen saneerausta vuokra-asunnoiksi oli 50-luvulla kova into rakentaa lisää teollisuutta ja asuntoja Pikisaareen. 60-luvulla Oulun kaupungin monumentaalikeskuksen asemakaavassa oli suunnitelmissa puutalojen hävittäminen ja vielä 70-luvulla osa Pikisaaren 100 vuotiaita puutaloja ehdittiin purkaa. Kaupunki on osittain onnistunut suojelemaan Pikisaaren miljööttä, mutta suurin osa työstä on alueen asukkaiden ansiota jotka ovat vastustaneet alueen tarpeetonta kehittämistä.

Kun alue on viimein viihtyisä, orgaanisesti ja kulttuurillisesti rikkaaksi kasvanut ympäristö jonka infrastruktuuriin on jo investoitu, sinne luonnollisesti halutaan investoida lisää. Viihtyisyydestä vastanneet kulttuuritoimijat ja muu työväki valitettavasti suodattuu vähitellen alueelta varakkaamman keskiluokan asuinaluetoiveiden ja heidän korkeamman vuokranmaksukyvyn alta. Pikisaaresta muovautuisi helposti yksityinen luksus-lähiö jossa lenkkeilijät ohjataan vauhdilla helppoja liikenneväyliä pitkin saaren läpi, eikä esimerkiksi eksymään rantakiville puhaltamaan kaupungin liikennepölyä sekä kiirettä.

Saaren viimeisin kiinteistörakentaminen on luonut suljettuja, yksityisiä keskittymiä muutoin puistottuneeseen ja helposti lähestyttävään ympäristöön. Uudisrakentamisen hyöty on ollut siis taloudellista kiinteistöjen rakennuttajille ja asukkaille. Vuokra- ja omistusasumisen kehittäminen on tuonut saarelle, matkailulle, saaren asukkaille ja kaupunkilaisille olemattoman lisäarvon. Liikenneyhteyksien kehittäminen vuorostaan nosti autoliikenteen määrää, vauhtia ja meteliä mikä luonnollisesti loi myös turvallisuutta. Päällystetty Pikisaarentie tulee olemaan aina niin täynnä kuin sitä levennetään ja kasvava liikenne on johtanut jopa liikenneonnettomuudesta aiheutuneeseen asukkaan kuolemaan.



Olen seurannut saaren vääjäämätöntä gentrifikaatiota neljä vuosikymmentä ja siihen kokemukseen perustuen näen edessä vain kaksi lopputulemaa:

1. Rakentaminen lisää alueen kulttuurillista arvoa ja on lyhyellä aikavälillä todennäköisesti taloudellisesti kannattamatonta.

- Pikisaarta voisi kehittää suojelualueena johon voisi pelastaa puurakennuksia ja rekonstruoida historiallista miljöötä. Saaren asuinalue voisi olla puurakentamisen opiskelun, kannattavuuden tutkimisen ja kokeilun keskus. Alueen museollinen arvo voisi antaa innoitusta ja esimerkkiä moneen projektiin puurakentamisen ja kestävä kehityksen yleistyessä maailmalla ongelmallisen elementtirakentamisen sijaan. (huomio kannattavuudesta: Kulttuuritoiminnan kannattavuus ei ole laskettavissa suoraan, vaan välillisenä arvona ja vaikutuksena ympäristöön jolloin se ei ole verrattavissa kiinteistösijoittamiseen.)

2. Rakentaminen laskee alueen kulttuurillista arvoa pitkällä aikavälillä ja on todennäköisesti taloudellisesti kannattavaa.

- Nykyinen malli jossa tuotetaan kohtuu edullisesti, kohtuu arvokkaita asuntoja jotka vuokrataan maksimoidulla voitolla lisää alueen arvon nousua joka johtaa väistämättä myös vanhan asuntokannan vuokrien nousuun. Tämä suunta ei paranna yleensä voittoatavoittelemattomien yhteisöjen, kulttuuritoimijoiden tai pienyrittäjien sekä käsityöläisten mahdollisuuksiin toimia alueella.

Molemmissa skenaarioissa kuitenkin monta yksittäistä muuttujaa, kuten se että asuntojen ja asumisen houkuttelevuus laskee sijainnin viehättävyyden heiketessä ja voittoa tavoitteleva vuokraustoiminta kärsii kun saari muuttuu lähiömäisemmäksi. Liialla museoinnilla, säätelyllä ja suojelulla taas voi olla omat negatiiviset seuraukset jotka ovat tyypillisesti taloudellisia ja byrokratian vuoksi jäykistäviä.

Saarella on myönnetty rakennusoikeuksia kulttuuritoimintaa edesauttavilla kriteereillä, mutta toistaiseksi tämä pakotettu kulttuuritoiminta on tuottanut lähinnä pihajuhlia ja tapahtumia asukkaiden omille lapsille. Tämä on tietenkin mukava asia, mutta kertoo paljon pakotteiden luomasta kompromissista joka ei vaikuta saaren jo olemassa olevaan arvoon ja viehätykseen mikä alueesta tekee niin tärkeän kaupunkilaisille <<https://www.munoulu.fi/artikkeli/-/id/oulun-matkailuneuvonta-loysi-kaupunkilaisten-ylpeydenaiheet>>.

Uudisrakentamista joudutaan toteuttamaan miljöön ehdoilla jolloin rakentaminen on kalliimpaa ja johtaa vuokrien nousuun. Korkeampaa vuokraa voidaan myös perustella kiinteistöjen sijainnilla ja tyypillisenä, edullisena arvon nostajana käytetään usein merinäköalaa (Oulun tapauksessa tehdasnäköalaa) mikä johtaa rantojen maisemointiin, mikä luo suojattomampaa "yksityistettyä ja oikeutettua" rantaviivaa



joka taas vaikuttaa suoraan miljöön monimuotoisuuteen ja viihtyvyyteen jokamiehen puistona.

Kompromissit myös usein tuottavat lopputuloksen missä asunnot eivät istu ympäristöön hyvin eikä huonosti. Lisäarvoa asunnoilla ei ole kuin omistajalle joka saisi vuokratulonsa kasvavassa Oulussa lähes mistä tahansa muusta kasvukeskuksesta edullisemmin ja vähemmällä vaivalla kuin Pikisaaresta missä hankkeen vireillepanokin jo edellyttää arkeologisia kaivauksia.

Kun asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa lukee, siitä käy hyvin selväksi mitä ajan takaa. Suistokaupunkivisio - jota Sivakkakin joutuu noudattamaan - pyrkii ottamaan huomioon alueen monimuotoisuuden kaupunkikuvasta luontoarvoihin, jolloin lähtökohta uudisrakentamisen tarpeesta Pikisaareen on vähintäänkin kyseenalainen koska se perustuu jokatapauksessa ainoastaan vuokratoiminnan asettamiin päämääriin (kuten kuuluukin).

Alueella minkä koskemattomuutta seuraa koko kaupunki, saarella minkä ekosysteemin viehättävyys on nimenomaan minimaalisen rakentamisen, lähinnä entisöivän kunnostamisen ja spontaanin kulttuurielämän ansiota, en oikein ymmärrä miksi Sivakka haluaa ottaa näin ison taloudellisen ja maineellisen riskin lähtiessään kaavoittamaan asuntoja Pikisaareen.

Haluan lopuksi esittää yksinkertaisen kysymyksen väritettynä runollisella kuvaelmalla:

Minkä takia sinusta Pikisaareen tullaan viihtymään nyt ja minkä takia Pikisaareen tullaan viihtymään 50 vuoden päästä?

Koska se mitä itse näen - millä on mitään arvoa - on ollut saarella jo 50-100 vuotta: Puutalokortteleiden ja kapeiden kujien lisäksi naapurin duunarit ja kalastajat, kivikkoiset ja mutaiset rannat joita saaren asukkaat käyvät siivoamassa ajelehtivista roskista, lahot vajat ja soutuveneet rannassa, poikkitaiteelliset tuottajat jotka järjestävät kummallisia tapahtumia, huolittelemattomat niityt eikä kenenkään pihat joilla saa etäisyyttä näkemäänsä; komeaan puutaloriviin, kuoppaiset rantatiet ja polut joiden pinnanmuodot jalat muistavat ikuisesti ja ennen kaikkea nuo tunteita herättävät ystäväni, tuulilta ja merenkäynnin eroosiolta suojaavat puut ja risukot jotka roskaavat, varjostavat, kahisevat, kaatuilevat ja peittävät näköalan meistä ihmisistä paskaakaan välittämättä.

Kaavoituksen vastine:

Tontin 19 kaavamuutostyöstä tiedotetaan tavanomaista laajemmin. Kaikkia Pikisaaren asukkaita ja toimijoita on tiedotettu erikseen kaavamuutostyön käynnistymisestä. Myös kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tullaan tiedottamaan erikseen kaikkia Pikisaaren asukkaita ja toimijoita. Eri vaiheiden nähtävilläoloista tiedotetaan myös kaupungin verkkosivulla ja sanomalehti Kalevassa.



Jo rakennettujen alueiden eheyttämistä, tiivistämistä, täydennysrakentamista ja monipuolisuutta koskevia linjauksia on esitetty mm. Uuden Oulun yleiskaavassa (2016), Oulun kaupunkistrategiassa 2030 (Oulu 2024) ja sitä edeltäneissä kaupunkistrategioissa, Oulun kaupungin ympäristöohjelmassa 2026 (Oulu 2023) ja sitä edeltäneessä ympäristöohjelmassa sekä Oulun kaupungin kestävän energian ja ilmaston toimintasuunnitelmassa (SECAP, Oulu 2018). Uudisrakentamista on Oulun kaupungin linjausten mukaisesti tarkoituksenmukaista lisätä mm. keskusta-alueen palvelujen ja nykyisen kunnallistekniikan läheisyydessä.

Rakennushankkeen ja kaavamuutostyön tarkoituksena on edistää Pikisaaren vuokra-asumisen olosuhteita, tukea historiallisten rakennusten yllä- ja kunnossapitoa sekä vaalia rakennettua kulttuuriympäristöä. Pikisaaren asuntoihin asukasvalinnat tehdään ensisijaisesti kulttuuriperustein. Rakennushankkeen toteutumisella voidaan osaltaan ehkäistä sosiaalista segregatiota.

Tontilla 19 voimassa olevassa asemakaavassa on runsaasti käyttämättä jäänyttä rakennusoikeutta. Pikisaaren arvot on tunnistettu, ja rakennushankkeen ja kaavamuutostyön lähtökohtana on tontin 19 uudisrakentamisen sovittaminen pienimittakaavaiseen ja arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavamuutostyön yhteydessä suunnittelualueelle tullaan laatimaan kaavatyön ohjausryhmään kuuluvien eri alojen asiantuntijoiden edellyttämät selvitykset, joiden perusteella voidaan määrittää uudisrakentamisen määrä ja mahdollisuudet tontilla.

Tontilla 19 olevien vanhojen asuinrakennusten suojelumerkinnot on tarkoitus päivittää suunnittelualueelta laaditun rakennushistoriaselvityksen pohjalta Oulun kaupungin kaavoituksessa nykyisin käytössä olevia kaavamerkintöjä ja -määryksiä käyttäen yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa. Samalla on tarkoitus arvioida Valimokadun varren vanhojen talousrakennusten rivin säilyttämis- ja korjaamismahdollisuuksia uudiskäyttöön.

2. Vanha Pikisaari ry:n hallitus (7.10.2021):

Pikisaarentie 5-7 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on puutteellinen ja sitä tulee muuttaa ja täydentää selvitysten, tavoitteiden, osallistamisen ja vaikutusten arvioinnin osalta seuraavasti:

Selvitykset:

Kaavamuutostyön yhteydessä on esitetty tehtävän selvitykset tontille 19 (rakennushistoriaselvitys, arkeologinen koekaivaus, maisemaselvitys, luontoselvitys, maaperäselvitys, hulevesiselvitys, liikenneselvitys, viiteseurannat, viherkerrointarkastelu ja lumitilatarkastelu).

Selvitykset, erityisesti maisemaselvitys, rakennushistoriaselvitys, luontoselvitys ja liikenneselvitykset on tehtävä tonttia paljon laajemmalle alueelle, jotta voidaan arvioida



aiotun rakentamisen vaikutuksia Pikisaaren ainutlaatuiseen kulttuuriympäristöön, luonnonympäristöön, maisemaan, kaupunkikuvaan, virkistykseen, liikkumiseen ja alueen viihtyvyyteen.

Suunnittelun tavoitteet:

Voimassa oleva asemakaava on 36 vuotta vanha suunnitelma ja perustuu 1980-luvun alun kehittämisajatuksiin ja käsityksiin kaupunkiympäristöstä. Rakennusoikeutta on tontilla aivan valtavasti liikaa. Näin suuren rakennusoikeuden sekä siihen liittyvien pysäköintinormien toteuttaminen tuhoaisi viimeisen alkuperäisessä asussaan olevan Pikisaaren perinnemiljöön. Samalla uudisrakentaminen pilaisi ympäristöään paljon laajemminkin kuin vain Pikisaarentie 5-7 tontin.

Asemakaavamuutoksen tavoitteeksi tulee asettaa, että asemakaavamuutoksella tutkitaan kaavan muuttamista Pikisaaren kulttuuriympäristöön, luonnonympäristöön, virkistysarvoihin ja kaupunkikuvaan sopivalla tavalla. Asemakaavamuutoksen tavoitteeksi olisi asetettava Pikisaarentie 5-7 ainutlaatuisen puutalokorttelimiljöön suojelu. Asemakaavatyössä tulee tutkia useita vaihtoehtoisia ratkaisuja tontille ja myös sellaisia vaihtoehtoja, joissa on rakennusoikeutta oleellisesti nykyistä vähemmän ja vaihtoehto, jossa asuntolarakennukselle osoitettu rakennusoikeus on kokonaan poistettu.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointia tulee täydentää niin, että vaikutusten arviointi tehdään kaikkien eri suunnitteluvaihtoehtojen osalta, jotta osalliset ja päättäjät voivat vertailla erilaisten vaihtoehtojen vaikutuksia. Kaavamuutoksen vaikutukset tulee arvioida myös koko Pikisaaren kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta, virkistykseen, laajemman viheralueverkoston ja Oulun kulttuurikaupunki-imagon kannalta.

Osallistuminen

Osallistumisen mahdollisuuksia kaavamuutostyöhön on selkeästi parannettava. Suunnitelman mukaan kaavaluonnos laaditaan konsultin laatimien viitesuunnitelmien pohjalta ja laitetaan nähtäville. Tämä tarkoittaa käytännössä, että pikisaarelaiset, Oulun muut asukkaat ja muut osalliset eivät pääse riittävän ajoissa osallistumaan kaavan valmisteluun.

Asemakaavaprosessia tulee muuttaa ja täydentää siten, että jo ennen kaavaluonnoksen nähtäville asettamista järjestetään ensimmäinen asukastilaisuus, jossa aidosti voi osallistua, tuoda esille mielipiteitä suunnittelun lähtökohdista, tutustua selvityksiin ja ideoida erilaisia vaihtoehtoja.

Kun kaavaluonnos pidetään nähtävillä, tulee esillä olla useita erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja, joiden vaikutuksia osalliset voivat arvioida ja vertailla. Tiedotus- ja keskustelutilaisuus on tarpeen järjestää riittävän ajoissa nähtävilläolonaikana, jotta kirjallisen mielipiteen laatimiseen jää osallisilla riittävästi aikaa.



Pyydämme ystävällisesti, että kaavan etenemisestä, nähtävilläoloista ja asukastilaisuuksista sekä tiedotustilaisuuksista tiedotettaisiin kirjeellä riittävän ajoissa etukäteen meille ja kaikille Pikisaaren asukkaille.

Kaavoituksen vastine:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan listatut kaavamuutostyön yhteydessä tehtävät selvitykset tehdään tontin 19 rakennushankkeen suunnittelua varten. Osa selvityksistä koskee vain tonttia 19, kuten tontin maaperään liittyvät selvitykset, ja osa selvityksistä tehdään laajemmalle alueelle, kuten rakennushistoriaselvitys. Kaavamuutostyöhön liittyy lähtötietoina myös jo aiemmin tehtyjä selvityksiä, kuten Oulun suistoaluetta koskeva luontoselvitys. Kaavamuutostyön yhteydessä tehtävien selvitysten sanamuotoa täsmennetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaavamuutostyötä ohjaa sitä varten nimetty eri alojen asiantuntijoista koostuva ohjausryhmä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavamuutostyössä tullaan arvioimaan vaikutukset, joita kaavamuutoksen mukainen toteuttaminen voi aiheuttaa suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Vaikutusten arviointi tullaan tekemään rakennushankkeen toteutumisen kannalta riittävällä laajuudella ja tarkkuudella. Vaikutusten arvioinnin tulee tekemään kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa, ja arviot vaikutuksista tullaan liittämään asemakaavamuutoksen selostukseen.

Tontilla 19 voimassa olevassa asemakaavassa on runsaasti käyttämättä jäänyttä rakennusoikeutta. Pikisaaren arvot on tunnistettu, ja rakennushankkeen ja kaavamuutostyön lähtökohtana on tontin 19 uudisrakentamisen sovittaminen pienimittakaavaiseen ja arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavamuutostyön yhteydessä suunnittelualueelle tullaan laatimaan kaavatyön ohjausryhmään kuuluvien eri alojen asiantuntijoiden edellyttämät selvitykset, joiden perusteella voidaan määrittää uudisrakentamisen määrä ja mahdollisuudet tontilla.

Tontin 19 autopaikkamäärä tulee perustumaan kaupunginhallituksen hyväksymään Oulun kaupungin pysäköintinormiin. Lisäksi kaavamuutostyön yhteydessä laaditaan liikenneselvitys tontilla jatkossa tarvittavan autopaikkamäärän määrittämiseksi. Paikoitusalueiden lisäksi tontille tulee jäädä myös riittävän suuruiset, viihtyisät piha-alueet.

Tontilla 19 olevien vanhojen asuinrakennusten suojelumerkinnot on tarkoitus päivittää suunnittelualueelta laaditun rakennushistoriaselvityksen pohjalta Oulun kaupungin kaavoituksessa nykyisin käytössä olevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä käyttäen yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa. Samalla on tarkoitus arvioida Valimokadun varren vanhojen talousrakennusten rivin säilyttämis- ja korjaamismahdollisuuksia uudiskäyttöön.



Tontin 19 kaavamuutostyöstä tiedotetaan ja keskustellaan tavanomaista laajemmin. Kaavamuutoksen hakija on järjestänyt ensimmäisen asukastilaisuuden jo ennen kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman käsittelyä yhdyskuntalautakunnassa. Tilaisuuden tarkoituksena oli saada palautetta asukkailta jo suunnittelun alkuvaiheessa. Kaikkia Pikisaaren asukkaita ja toimijoita on kaupungin toimesta tiedotettu erikseen kaavamuutostyön käynnistymisestä. Kaavamuutoksen hakija on järjestänyt toisen asukastilaisuuden ennen kaavaluonnoksen laatimista; tilaisuudessa esiteltiin teetetyt viitesuunnitelmavaihtoehdot ja keskusteltiin uudelleen tontin rakentamisesta. Myös kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tullaan kaupungin toimesta tiedottamaan erikseen kaikkia Pikisaaren asukkaita ja toimijoita. Eri vaiheiden nähtävilläoloista tiedotetaan myös kaupungin verkkosivulla ja sanomalehti Kalevassa. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan eri vaiheissa sähköpostitse. Kaavamuutostyössä tullaan kaupungin toimesta järjestämään yleinen tiedotus- ja keskustelutilaisuus kaavoitusyksikön tavanomaisen käytännön mukaisesti kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana. Tähän kaavamuutostyöhön lisätään poikkeuksellisesti toinen yleinen tiedotus- ja keskustelutilaisuus, joka tullaan kaupungin toimesta järjestämään kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana; maininta tilaisuuden järjestämisestä lisätään osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohtaan kaavatyön vaiheet ja osallistumismahdollisuudet. Tiedotus- ja keskustelutilaisuudet järjestetään siten, että aineistoon ehtii tutustua ennen yleisötilaisuutta ja tilaisuuden jälkeen jää aikaa antaa kirjallista palautetta.

3. Kirje yhdyskuntalautakunnalle ja Sivakka Oy:n hallitukselle: Vanha Pikisaari ry:n hallitus, Oulun Arkkitehtikilta ry ja yksityishenkilöitä, yht. 51 allekirjoittajaa (19.4.2022):

Sivakka Oy on osallistanut asukkaita ja pyytänyt mielipiteitä täydennysrakentamisen vaihtoehtoista Oulun Pikisaaren kortteliin nro 6. Kiitämme Sivakkaa, että pihapiirin asukkaat saivat 23.3.22. tutustua kuuteen suunnitelmaan, jotka oli tilattu JK-arkkitehteiltä, Arkkitehtitoimisto Veli Karjalainen Oy:ltä sekä arkkitehtitoimisto Tepolta.

Yksikään vaihtoehtoista ei ole mielestämme toteuttamiskelpoinen. Me allekirjoittaneet esitämme tämän kirjeen liitteessä kaupungin päättäjille idean vaihtoehdosta numero 7.

Sivakka on hakenut perusteet kaavamuutokselle kaupungin strategiasta, keskustan tiivistämisestä ekologisin perustein sekä vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämisestä. Kortteliin suunnitellussa hankkeessa on kyse kuitenkin Oulun vuokra-asuntotarjonnassa mitättömästä lisästä, 20 uudesta asunnosta, kun vuosittain Sivakalla vapautuu 1400 asuntoa vuokrattavaksi ja yhtiö omistaa yli 8000 asuntoa.

Pikisaaren mittakaavassa rakennushanke kuitenkin olisi suuri. Pikisaarta on rakennettu viimeisen kymmenen vuoden aikana voimakkaasti, ja kaupunkikuva on lyhyessä ajassa



muuttunut voimakkaasti. Kortteli 6 on toistaiseksi saanut säilyä koskemattomana. Rakennukset, pysäköintialueet, jätekatokset ja pyöräkatokset täyttäisivät korttelin sisäpihan ja muuttaisivat Pikisaarta entistä suljetummaksi asuinalueeksi. Kuten useasti on todettu, kaavamuutos edustaakin usean tahon mielestä vanhentunutta ajattelua.

On yhteinen tavoitteemme, että Pikisaari on muidenkin kuin vain nykyisten asukkaiden ja toimijoiden käytössä. Pikisaaren miljöötä ei kuitenkaan pidä kehittää sellaiseen suuntaan, että sen kiinnostavuus vähenee vierailijoiden ja matkailijoiden silmissä. Sen sijaan on kehitettävä palveluja ja elämyksiä.

Vaadimme, että yhdyskuntalautakunta käsittelee hanketta kriittisesti. Onko haetun kaavamuutoksen hyöty niin mittava, että se peittää kulttuuriset, historialliset, asukkaiden ja oululaisten ulkoilijoiden hyvinvointiin ja matkailuelinkeinoon liittyvät haitat sekä moraaliset tappiot, joita hanke aiheuttaisi? Palveleeko hanke aidosti kaupungin strategisia tavoitteita? Lisääkö hanke kaupungin ja Pikisaaren houkuttavuutta ja onko linjassa esimerkiksi Oulun kaupunkistrategia 2030 tavoitteen kanssa lisätä kaupungin vetovoimaa ja kehittää Pikisaarta kulttuurin paikkana?

Allekirjoittaneet ovat saaneet lukuisia huolestuneita yhteydenottoja Sivakan suunnitelmasta sekä oululaisilta että muualla asuvilta. Facebookissa ... toteutti yksityishenkilönä Pikisaaren tuleva historia -kyselyn, johon on tähän mennessä vastannut 93 henkilöä. Heistä 80 % kokee, että Pikisaari tarvitsee koskemattomuutta ja suojelua. Yli 70 % vastaajista toivoo saaren tarjoavan orgaanista kulttuuritoimintaa ja minimaalista uudisrakentamista. Vain kaksi vastaajaa toivoi asuinrakennuksia, piha-alueita ja pysäköintipaikkoja.

Esitämme keskustelujen pohjalta syntynyttä ideaa. Vaihtoehto 7 (liite) lähtee Pikisaaren arvojen tunnistamisesta. Se tähtää siihen kaupunkistrategian tavoitteeseen, että Pikisaari kehittyisi kulttuurin tilana ja paikkana ja tukee Oulu 2026 -teemavuotta. Se vahvistaisi Pikisaaren ja Hupisaarten alueen kulttuuriketjua ja esittelisi paikallishistoriaa ja säilyttää kosketuksen vanhaan Ouluun. Se auttaa toteuttamaan myös EU:n viheraluestrategiaa.

Oulu on nuori kaupunki, joka haluaa uudistua. Pikisaassa historia yltää 1600-luvulle, kaupungin perustamisaikoihin asti. Jos vanhasta ja arvokkaasta ei osata pitää huolta, kasvu on kipuilevaa. Toivomme, että Sivakka ottaa yhä enemmän roolia edistyksellisenä vuokrayhtiönä eikä standardisoi ja normalisoi kortteli 6:ttä tavanomaiseksi 2020-lukulaiseksi asuinlähiöksi.

Päätösesitys yhdyskuntalautakunnalle:

Mikäli asiassa ei tehdä päätöstä vaihtoehto 7:n puolesta, esitämme kaavamuutoksen jättämistä pöydälle. Asemakaavamuutoksen tavoitteeksi on asetettava Pikisaarentie 5-7 ainutlaatuisen puutalokorttelimiljöön suojelu.



Liite: Vaihtoehto 7. Valimokatu 2030 -idean kuvaus

Vaihtoehto 7: Valimokatu 2030 -idea

Pikisaaren kortteli 6 esittelee Pikisaaren tehdas- ja työläishistoriaa. Kortteli säilyttään väljänä, vihreänä ja vanhojen rakennusten rajaamana, sellaisenaan Oulun viimeisenä koskemattomana työläiskorttelina. Maisemat avautuvat kadulta suistoon ja pihan poikki. Korttelia on kehitetty hyödyntämällä olemassa olevia ja kunnostettuja Valimokadun rakennuksia asukastoiminnalle tai palvelu- ja opastustoiminnalle.

Korttelin olemassa olevat vanhat asuinrakennukset on kunnostettu kulttuurihistoriallisia arvoja vaalien. Pihasuunnittelun lähtökohtana ovat kulttuurihistorialliset arvot sekä Oulujoen suiston kaupunkipuisto, jolle tontilta ja Pikisaarentieltä on säilytetty näkymät.

Säilytettävä Valimokadun makasiinirakennus korjataan ja saneerataan sen sisälle esimerkiksi korttelitupa tai kahvila sekä rakennuksen keskelle korkea aula- tai näyttelytila. Korttelin pihavarasto sekä esteetön sisäänkäynti toteutetaan pihan puolelle kylmään tilaan.

Valimokadun keskimmäinen huonokuntoinen varistorakennus on korvattu uudisrakennuksella, joka on aittamainen ja jonka julkisivun materiaali ja värit ovat kadun puolella edeltäjänsä kaltaiset. Rakennuksessa on hyödynnetty vanhan rakennuksen osia.

Valimokadun alapäässä oleva talousrakennus on kunnostettu tarvittavin osin.

Tontin rannan puoleinen osa on virkistysreittiin liittyvä vierailukohde, jonne johtaa kävelypolku. Korttelissa kävijä hahmottaa yhtäikaa Pikisaaren historian ja nykyisyyden. Kävijää palvelevat esimerkiksi:

- historiaopasteet, esimerkiksi Konepaja Oy:stä kertova virtuaalinäyttely, jonka opastus rakennetaan miljööseen sopivalla tavalla. Opasteissa voidaan avata Pikisaaren teollisuushistoriaa 1600-luvulta alkaen, tarinallisesti asukkaiden ja työläisten arjen näkökulmasta.*
- Oulujoen suiston kaupunkipuistosta ja luonnosta kertovat opasteet*
- taide: vaihtuvat ja pysyvät teokset*
- leikkialue tai muut miljööseen sopivat toiminnot, jotka kaupunkilaiset ja /tai Sivakan asukkaat ideoivat osallistavin menetelmin*

Kortteliin voidaan ohjata kävelypolku Valimokadulta ja rannan olemassa olevalta kävelypolulta.

Luontoyhteys on olennainen osa korttelia. Pihasuunnittelun lähtökohtana ovat kulttuurihistorialliset arvot sekä arvokas Oulujoen suiston kaupunkipuisto, jolle tontilta ja Pikisaarentieltä on säilytetty näkymät. Piha-aluetta on kehitetty asukaslähtöisesti



niin, että se on omaleimainen ja esittelee sekä vaihtuvia että pysyviä taideteoksia – kuten tähän astikin on kyetty tekemään omaehtoisesti.

Viheralueet on voitu säilyttää ja niitä on kehitetty, pysäköintipaikkoja ei ole lisätty. Olemassa olevia pysäköintipaikkoja on varattu taloyhtiön yhteiskäyttöautoille.

”Välttämättömiksi” todetut maan puhdistukset on jätetty toteuttamatta, kuten muuallakin saarella, jotta olemassa olevaa puustoa ja muuta kasvustoa ei menetetä. Näin ollen viheralueita voidaan säilyttää runsaasti.

Pikisaarentie 5-7 säilyttää ja vaalii tehdas- ja ruukkisaaren historiaa. Rakennuskannaltaan nuorena Oulussa kortteli tarjoaa kosketuksen kaupungin teollisuuden juuriin.

Kaavoituksen ja Sivakka-yhtymä Oy:n vastine:

Jo rakennettujen alueiden eheyttämistä, tiivistämistä, täydennysrakentamista ja monipuolisuutta koskevia linjauksia on esitetty mm. Uuden Oulun yleiskaavassa (2016), Oulun kaupunkistrategiassa 2030 (Oulu 2024) ja sitä edeltäneissä kaupunkistrategioissa, Oulun kaupungin ympäristöohjelmassa 2026 (Oulu 2023) ja sitä edeltäneessä ympäristöohjelmassa sekä Oulun kaupungin kestäväen energian ja ilmaston toimintasuunnitelmassa (SECAP, Oulu 2018). Uudisrakentamista on Oulun kaupungin linjausten mukaisesti tarkoituksenmukaista lisätä mm. keskusta-alueen palvelujen ja nykyisen kunnallistekniikan läheisyydessä.

Pikisaaren miljöö on muuttunut aikojen saatossa voimakkaasti. Teollisuutta on saarella ollut 1600-luvulta, ja kiinteää asutusta 1800-luvulta alkaen. Tontin 19 alue on vaihdellut rakentamiseltaan avoimesta eri tavoin suljettuun; esim. vielä vuoden 1939 ilmakuvasa tontti lähiympäristöineen oli lähes puutonta ja pensaatonta, ja alue koostui kahdesta kolmelta sivultaan suljetusta pihapiiristä, joiden välissä oli kulkuyhteys emalitehtaalle. Pikisaaren tontit on tyypillisesti rajattu rakennuksilla tai aidattu vanhojen puukaupunkien hengen mukaisesti. Pikisaaren ja Raatinosaaren yhdistävä pengertie valmistui vuonna 1944, ja Pikisaaren luonne alkoi muuttua yksityisestä julkisemmaksi. Pikisaaren asuinkäyttö on lisääntynyt 1990-luvulla rakennusten käyttötarkoituksen muutosten ja 2000-luvun alkupuolella uudisrakentamisen myötä; rakennushistoriaselvityksen mukaan uudisrakentamisessa on huomioitu alkuperäinen rakennuskanta ja sen mittakaava, ja Pikisaarentien katunäkymä on rakentamisen jälkeenkin yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti ehjä. Nykyisin Pikisaari painottuu asumisen alueena. Saarella on myös yrittäjyyttä ja käsityöläisyyttä sekä kulttuuritoimintaa, jonka toimintaedellytyksiä kehitetään mm. Pikisaarentien luoteispäässä käynnissä olevan asemakaavan muutoksen yhteydessä (564-2553).



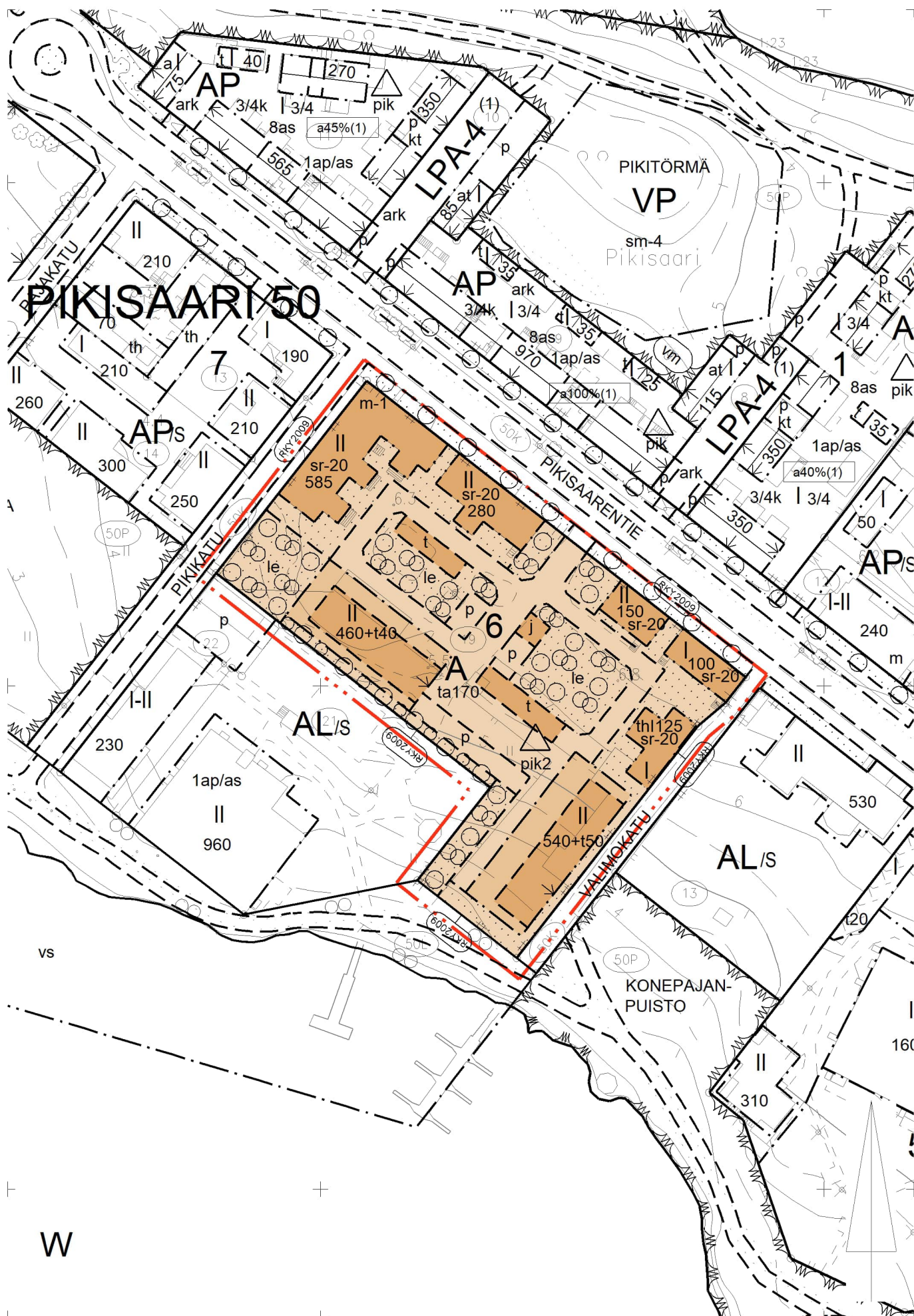
Rakennushankkeen ja kaavamuutostyön tarkoituksena on edistää Pikisaaren vuokra-asumisen olosuhteita, tukea historiallisten rakennusten yllä- ja kunnossapitoa sekä vaalia rakennettua kulttuuriympäristöä. Pikisaaren asuntoihin asukasvalinnat tehdään ensisijaisesti kulttuuriperustein. Rakennushankkeen toteutumisella voidaan osaltaan ehkäistä sosiaalista segregatiota.

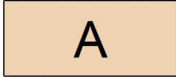
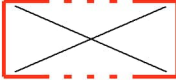
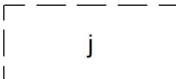
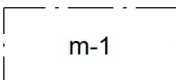
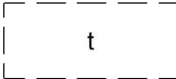
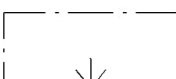
Tontilla 19 voimassa olevassa asemakaavassa on runsaasti käyttämättä jäänyttä, asuntolarakentamiselle osoitettua rakennusoikeutta. Pikisaaren arvot on tunnistettu, ja rakennushankkeen ja kaavamuutostyön lähtökohtana on tontin 19 uudisrakentamisen sovittaminen pienimittakaavaiseen ja arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöönsä. Kaavamuutostyön yhteydessä suunnittelualueelle tullaan laatimaan kaavatyön ohjausryhmään kuuluvien eri alojen asiantuntijoiden edellyttämät selvitykset, joiden perusteella voidaan määrittää mm. uudisrakentamisen määrä ja mahdollisuudet tontilla.

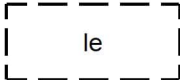
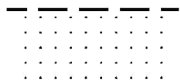
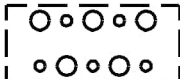
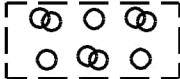
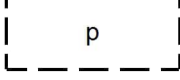
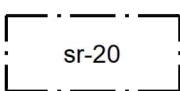
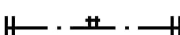
Uudisrakentaminen on tarkoitus toteuttaa tontin vanhoja rakennuspaikkoja mahdollisimman hyvin noudattaen, ja piha-alueet on tarkoitus säilyttää konstailemattomina ja kulkureitit sorapintaisina. Tontilla 19 olevien vanhojen asuinrakennusten suojelumerkinnot on tarkoitus päivittää suunnittelualueelta laaditun rakennushistoriaselvityksen pohjalta Oulun kaupungin kaavoituksessa nykyisin käytössä olevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä käyttäen yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa. Samalla on tarkoitus arvioida Valimokadun varren vanhojen talousrakennusten rivin säilyttämis- ja korjaamismahdollisuuksia uudiskäyttöön.

Tontin 19 autopaikkamäärä tulee perustumaan kaupunginhallituksen hyväksymään Oulun kaupungin pysäköintinormiin. Lisäksi kaavamuutostyön yhteydessä laaditaan liikenneselvitys tontilla jatkossa tarvittavan autopaikkamäärän määrittämiseksi. Paikotusalueiden lisäksi tontille tulee jäädä myös riittävän suuruiset, viihtyisät piha-alueet. Pikisaarentieltä, tonttiliittymää rajaavien asuinrakennusten välistä, on tarkoitus säilyttää näkymä entiselle emalitehtaalle; näkymä avautuu myös Oulujoen suistoalueelle.

Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen mukaan maaperässä esiintyy pilaantuneisuutta, joka edellyttää kunnostusta. Kohonneita haitta-ainepitoisuuksia havaittiin kiinteistöllä useissa eri kohdissa pintamaassa pääosin 0-0,5 metrin syvyydellä. Kunnostukselle ei ole välitöntä tarvetta, vaan se voidaan toteuttaa täydennysrakentamiseen liittyvien kaivutöiden yhteydessä.



1		Asuinrakennusten korttelialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-1	50	Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu.
92-1	PIKISA	Kaupunginosan nimi.
93	6	Korttelin numero.
96	100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-1	460+t40	Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliömetreissä.
96-20	ta170	Talous- ja huoltotilojen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
96-22	th125	Talous-, huolto-, työ- ja liiketilojen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
100	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
113		Rakennusala.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
113-107		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätteiden yhteiskeräysastioita.
115-1		Rakennusala, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä myymälä-, toimisto-, harrastus- tai työtilaa maantasokerrokseen.
117-101		Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
129		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

133-101		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
134-101		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
135-102		Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
135-103		Ohjeellinen alue, jolla on säilytettävää ja täydennettävää puustoa.
151-101		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
171-23		Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
190-2		Merkintä, jonka osoittamalle paikalle on tehtävä umpinainen näkösuoja-aita.
200-386		pik2-merkinnällä varustetulla korttelialueella on noudatettava seuraavia määräyksiä: RAKENNUKSET JA TOIMINNOT: Tontin rakentamisen tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti laadukas kokonaisuus. Rakennusten tulee mittakaavaltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan. Tonttia koskevista toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason + 3,25 m (N2000) yläpuolelle. Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset: Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan sr-20 -merkinnällä. Rakennusten nykyinen ulkoinen hahmo tulee säilyttää. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää peittomaalausta. Korjaus- ja muutostöillä tai ullakkorakentamisella ei saa heikentää rakennusten kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia eikä kulttuurihistoriallisia arvoja. Ullakkotiloja voi ottaa alapuolisen asunnon käyttöön erikseen laadittavan suunnitelman mukaisesti. Ullakkorakentaminen tulee toteuttaa nykyisen vesikaton sisäpuolella. Rakennuksen kattopintaan on pihan puolella sallittua toteuttaa vähäisessä määrin ullakkotilojen käyttötarkoituksen vaatimia ikkunoita. Ikkunoiden tulee kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia ympäristöönsä. Rakennusten rakennusalan saa ylittää vähäisessä määrin rakennettaessa sisäänkäyntikatoksia ja esteettömän kulun vaatimia rakenteita. Sisäänkäyntikatosten ja luiskojen tulee kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopia ympäristöönsä. Muut rakennukset: Rakennusten tulee olla puuverhoiltuja. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla peittomaalattu lauta. Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja räystäät. Välttämättömät tekniset laitteet vesikaton yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Lämpöpumppujen ja muiden jälkikäteen lisättävien koneiden toteuttamiseen tulee varautua rakennusten rakennusvaiheessa, ja ne tulee sovitaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Lämpöpumppua tai muita koneita ei saa sijoittaa rakennuksen kadun puoleiselle julkisivulle. Aurinkoenergian keräämiseen liittyvät laitteet tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

MAAPERÄ, MAASTONMUODOT

Tontin maaperän pilaantuneet maa-ainekset tulee kunnostaa rakentamiseen liittyvien kaivutöiden yhteydessä.

Rakennustöiden yhteydessä tulee havainnoida happamien sulfaattimaiden ja potentiaalisesti happamien sulfaattimaiden esiintymistä alueella. Mikäli alueen maa-aines todetaan happamaksi sulfaattimaaksi tai potentiaalisesti happamaksi sulfaattimaaksi, tulee happamoitumisriski ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.

Rakentamisen lähtökohtana tulee olla nykyinen maanpinnan taso. Tontin maanpintaa ei saa voimakkaasti muokata. Tontin luiskaaminen tulee tehdä tontilla ja sovitaa ympäristön, katujen ja muiden yleisten alueiden sekä viereisten tonttien korkoon.

Rakennusten lattiatasot tulee sovitaa ympäröiviin korkoihin luontevasti ja esteettömästi. Lattia- ja pihakorkeudet tulee sovitaa ympäröivien alueiden korkeusasemiin siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

AIDAT:

Tontin katujen puoleisille rajoille toteutettavien aitojen ja porttien tulee ilmeeltään, pintamateriaaliltaan ja väriykseltään sopia kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristönsä ja kaupunkikuvaan. Aitamateriaalina tulee olla peittomaalattu pystylauta. Aidan korkeus maanpinnasta saa olla enintään 2 metriä. Aitapiirustus tulee esittää rakennusluvan yhteydessä ja siinä tulee esittää perustamistapa routasuojauksineen.

Tontille 19 tulee tontin 21 rajan puolella istuttaa pensasaita sille merkitylle alueelle. Tontin kasvillisuudessa tulee käyttää alueelle tyypillistä, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristönsä ja kaupunkikuvaan sopivaa lajistoa.

PIHA-ALUE JA HULEVEDET:

Tontin suunnittelussa tulee noudattaa Oulun vihertehokkuuden vähimmäiskertoimia.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä ympäristösuunnittelun asiantuntijan laatima koko tonttia koskeva pihajärjestely-, istutus- ja hulevesisuunnitelma, joka on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Tontin viherrakentaminen on liitettävä teknisesti ja toiminnallisesti hulevesien hallintaan.

Tontin nykyistä puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Tontin kasvillisuudessa tulee käyttää alueelle tyypillistä, kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristönsä ja kaupunkikuvaan sopivaa lajistoa. Piha-alueiden tulee olla vehreitä, suojaisia ja viihtyisiä. Rakentamatta jääneet korttelin ja tontin osat tulee säilyttää puustoisena ja hoitaa puistomaisessa kunnossa.

Piha-alueilla tulee käyttää mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintoja. Piha-alueen kulkuyhteyksillä ja pysäköintialueilla tulee käyttää kivituhka- tai sorapintoja ja luonnonkivireunuksia. Asuinrakennuksen pääsisäänkäynnin välittömällä edustalla voidaan rakennushahmon sisäpuolelleen rajaamalla alueella käyttää kiveystä. Kiveysten tulee muodoltaan, materiaaliltaan ja väriykseltään sopia ympäristönsä. Tontille ei saa rakentaa terasseja.

Tontille on varattava riittävän laajat lumitilat, joiden sijainnissa on otettava huomioon piha-alueen aurattavuus ja hulevesiratkaisut. Lumen kertyminen ja poisto sekä putoamisen estäminen katoilta tulee ottaa huomioon suunnittelussa osana yleisten alueiden ja pihojen käyttöturvallisuutta.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla. Viivytysrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla puoli kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömästä neliömetriä kohden (0,5 m³/100 m²). Hulevesirakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään, pois lukien kastelukäyttöön tarkoitetut vettä keräävät säiliöt, ja siinä tulee olla hallittu ylivuoto.

Liikenne- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisella hallintamenetelmällä.

Tulvareitit tontilta on suunnattava Oulujoen suistoalueen suuntaan.

PYSÄKÖINTI:

Asumista palveleviin tiloihin, kuten varastotiloihin, yhteis- ja harrastetiloihin, polkupyörän säilytystiloihin, kiinteistönhuollon tiloihin, teknisiin tiloihin ja väestönsuojatiloihin, ei kohdistu pysäköintipaikkavelvoitetta.

Pyöräpaikkoja on varattava tontille vähintään seuraavasti:

- asuinkerrostalot 1 pp / 40 k-m²
- kytketyt pientalot 3 pp / asunto
- erillispientalot 4 pp / asunto
- liiketilat 1 pp / 50 k-m²

Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastoissa tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi paikka erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikumisen apuvälineelle kutakin alkavaa asuntokerroksalan 1 000 k-m² kohti.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset, 30.10.2025

Pyöräpaikat tulee sijoittaa rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Asuinkerrostalojen pyöräpaikoista vähintään 50 % on sijoitettava lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Muut pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla telineillä.

Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen tulee mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörilleen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %.

Autopaikkoja on varattava tontille vähintään seuraavasti:

- asuinkerrostalot 1 ap/ 120 km²
- vuokratalot -20%
- liiketilat 1 ap / 25 k-m²
- suojeltavat rakennukset (sr-20) yhteensä 6 ap

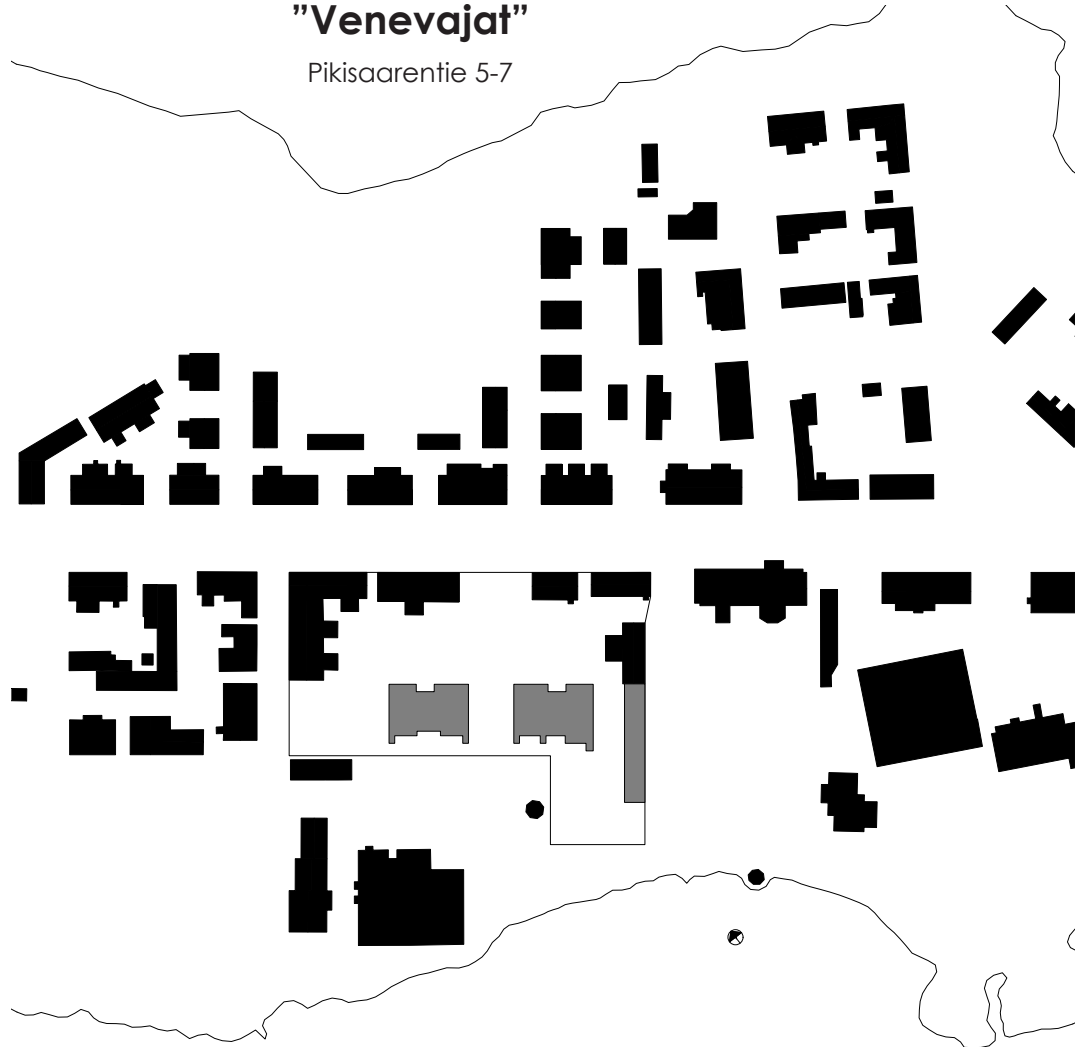
Tontilla tulee edellä määrättyjen lisäksi olla vähintään yksi vieraspaikka kutakin alkavaa 1 000 k-m² kohti. Edellä määrättyjen lisäksi liikuntaesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi LE-paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti.

Autopaikkoja rakennettaessa tulee varautua sähköautojen latausmahdollisuuden toteuttamiseen.



"Venevajat"

Pikisaarentie 5-7



1:1000



Yleissuunnitelma 1:500



"Venevajat"

Pikisaarentie 5-7

Uudet asunnot sijoittuvat kahteen rakennukseen korttelin keskelle. Ratkaisu palauttaa korttelin pihapiiriin mittasuhteet lähes sellaisina kuin ne näkyvät vuoden 1939 ilmakuvassa ja uudet asuinrakennukset vertautuvat leveydeltään emalitehtaan rakennukseen. Rakennuksen taitteinen kattomuoto sekä julkisivujen tumma punamulta-väri julkisivuissa muistuttavat venevajoista tai ranta-aitoista esim. Vanhan Villatehtaan edessä. Rakennusten sisäkäynnit ja porrashuoneet ovat yhteispihojen puolella nykyisten rakennusten kivistä tapaan. Julkisivuissa on lautaverhous ja vesikatoilla musta kolmiorimakate. Rannan puoleisten parvekkeiden taustaseinät maalataan eri perinnesävyillä.

Korttelin tehdään toinen ajoneuvoliittymä Pikikadulta, paikoitusalue jaetaan näin kahteen pienempään osaan. Jätteen syväkeräys-säiliöt sijoitetaan uudelle pysäköintialueelle liittymän viereen. Keskikesän myrsky kaatoi Pikisaarentie 5 pihalta kaksi merkittävää maisemapuuta ja jäljelle jääneistä kaadetaan vain huonokuntoinen koivu jättesäiliöiden kohdalla. Nykyiset piha-alueet säilyvät pysäköintialueen muutoksia lukuun ottamatta ennallaan. Väestönsuoja/irtainvarastot ja tekniset tilat sijaitsevat ylimmäs perustettavan D-rakennuksen kellarissa. Parvekkeiden irtainvarastoja sekä D-rakennuksen kellaritiloja lukuun ottamatta korttelin taloustilat sijoittuvat Valimokadun varteen. Nykyisten rakennusten irtainvarastot (purettavan rakennuksen varastot) ja yhteiset pyöräsuojat, pesula sekä saunatilat sijaitsevat uudessa talousrakennuksessa, joka on vanhaa talousrakennusta pidempi, mutta hahmotetaan sen kaltainen. Pikisaarenseläntie 5-7:n tavan mukaisesti piharakennukset käsitellään tummalla punamultakeittomaailloilla. Vesikattona on musta kolmiorimakate.

Säilytettävä makasiinirakennus Valimokadun varrella ennallistetaan ulkopuolelta ja sen sisäile saneerataan korttelitupa/Pop-up kahvila ja korkea aula-/näyttelytila rakennuksen keskelle. Korttelin pihavarasto sekä esteetön sisäkäynti toteutetaan pihan puolelle kylmään tilaan. Ullakot sekä koillispuolelta varastot säilyvät ennallaan.

Kerosala US 250	1050 kem2
T-ala US 250	202 kem2
Huoneistoala	808 htm2



2.krs 1:500



1.krs 1:500

kellari 1:500



1H	10 kpl
2H	6 kpl
3H	2 kpl
T-ala	



Aluejulkisivu A - A 1:200



Aluejulkisivu B - B 1:200

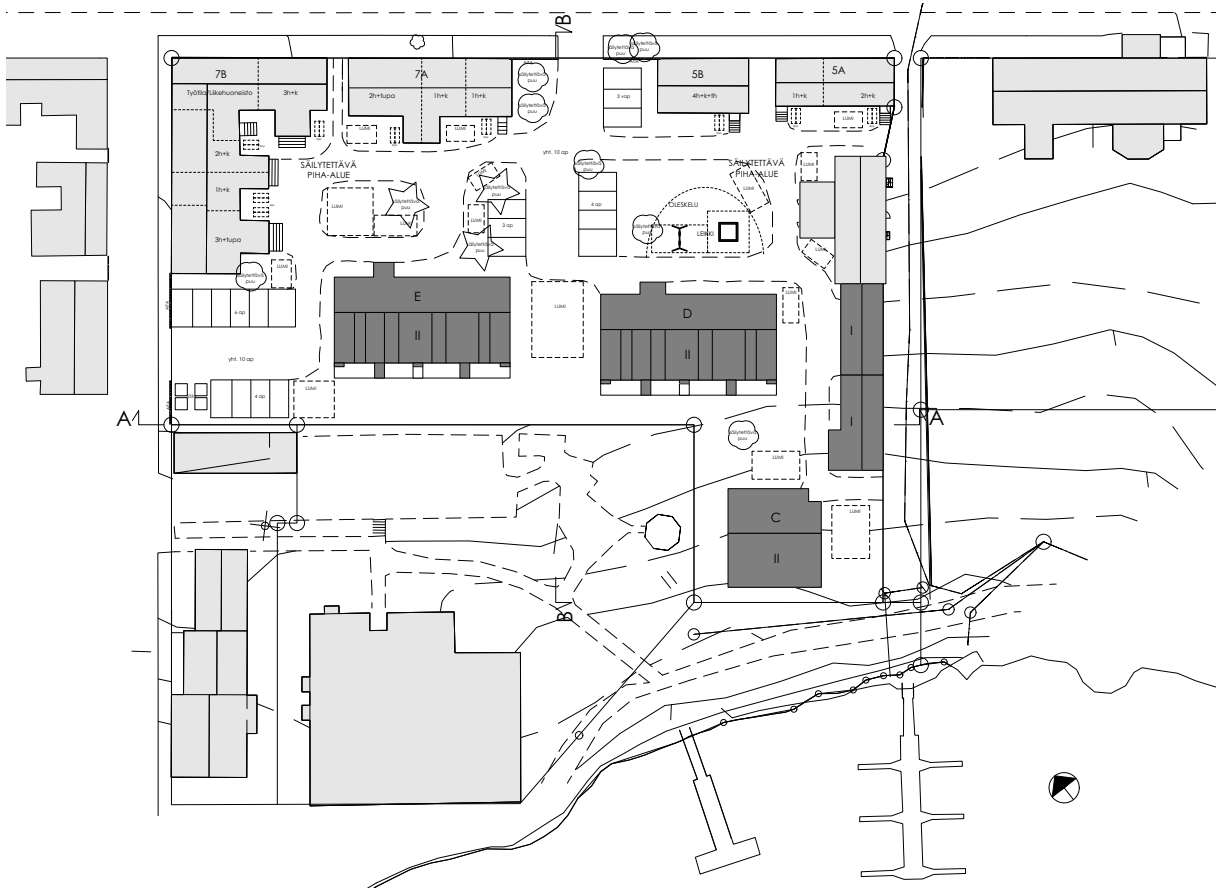
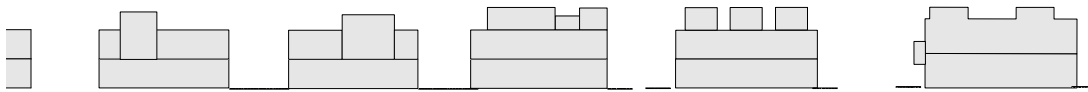


"1939"

Pikisaarentie 5-7



1:1000



Yleissuunnitelma 1:500



Ilmakuva vuodelta 1939. Oulun karttapalvelu

"1939"

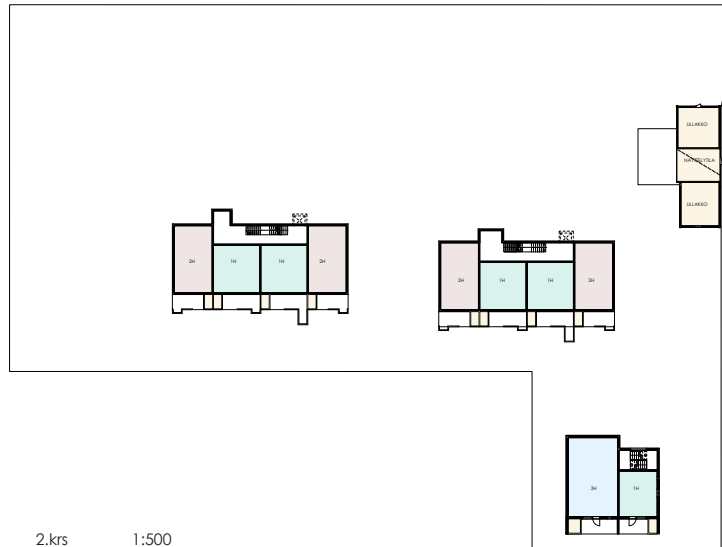
Pikisaarentie 5-7

Kaksikerroksiset asuinrakennukset korttelin keskellä sijoittuvat tarkalleen vuoden 1939 ilmakuvasa näkyvien puurtujen talousrakennusten kohdalle. Ratkaisu palauttaa pihapiiriin alkuperäiset mittasuhteet ja uudet asuinrakennukset ovat pituudeltaan emalitehtaan mittaisia. Korttelin etelänurkassa on lisäksi kaksikerroksinen neljän asunnon rantatalo. Kellarittomat rakennukset ovat puuverhoiltuja ja harjakattoisia. Rakennusten sisäänkäynnit ja porrashuoneet ovat yhteispihojen puolella nykyisten rakennusten kuistien tapaan. Parvekkeita ja terasseja rajaavat kylmät irtaimistovarastot rytmittävät rakennusten pitkiä julkisivuja. Asuinrakennukset ovat perusväritään harmaita Pikisaarentie 5 ja 7 tapaan, mutta irtaimistovarastot maalataan eri perinneväreillä, joiden värien valintaan ja sommitteluun pääsevät vaikuttamaan samassa korttelissa asuvat taiteilijat. Pikisaaren vallalla olevan tavan mukaisesti talousrakennus käsitellään tummalla punamultakeittomaailalla. Kaikkien rakennusten vesikattona on musta kolmiorimakate.

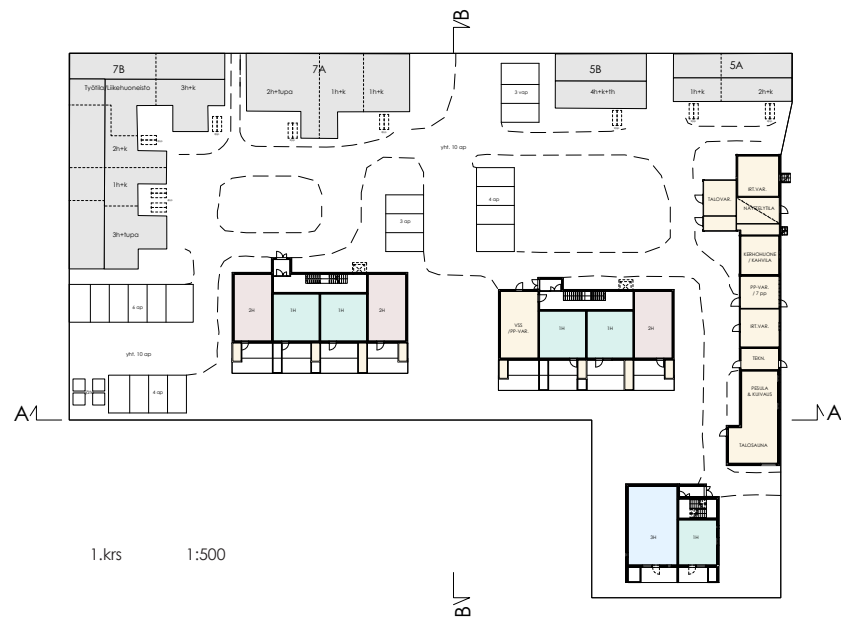
Kortteliin tehdään toinen ajoneuvoliittymä Pikikadulta, paikoitusalue jaetaan näin kahteen pienempään osaan. Jätteen syväkeräys-säiliöt sijoitetaan uudelle pysäköintialueelle liittymän viereen. Keskikesän myrsky kaatoi Pikisaarentie 5 pihalta kaksi merkittävää maisemapuuta ja jäljelle jääneistä kaadetaan vain huonokuntoinen koivu jättesäiliöiden kohdalta. Nykyiset piha-alueet säilyvät pysäköintialueiden muutoksia lukuun ottamatta lähes ennallaan.

Säilytettävä makasiinirakennus Valimokadun varrella korjataan ja sen sisälle saneerataan esim. korttelitupa/Pop-up kahvila sekä korkea aula-/näyttelytila rakennuksen keskelle. Korttelin pihavarasto sekä esteetön sisäänkäynti sijoitetaan pihan puolelle kylmään tilaan. Ullakot sekä varastot koillispuolella säilyvät ennallaan. D-rakennuksen väestönsuojaa/pyörävarastoa ja irtainvarastokoppeja lukuun ottamatta korttelin taloustilat sijoittuvat Valimokadun varteen. Rakennuksessa sijaitsevat pyöräsuojat ja nykyisten asuntojen irtainvarastot (puurettavan rakennuksen varastot), tekniset tilat, pesula sekä saunatilat. Olemassa oleva huonokuntoinen talousrakennuksen osa ennallistetaan ja rakennetaan nykyisen kaltaiseksi, ainoastaan ikkuna- ja oviaukot poikkeavat hieman alkuperäisestä. Nykyisen rakennuksen rannan puoleinen hirsipääty puretaan ja pystytetään uuden talousrakennuksen päädyksi.

Kerrosala US 250	1087 kem2
T-ala US 250	230 kem2
Huoneistoala	807,5 htm2



2.krs 1:500



1.krs 1:500

1H	10 kpl
2H	6 kpl
3H	2 kpl
T-ala	





Aluejulkisivu A - A 1:200



Aluejulkisivu B - B 1:200





"Suisto"
Pikisaarentie 5-7

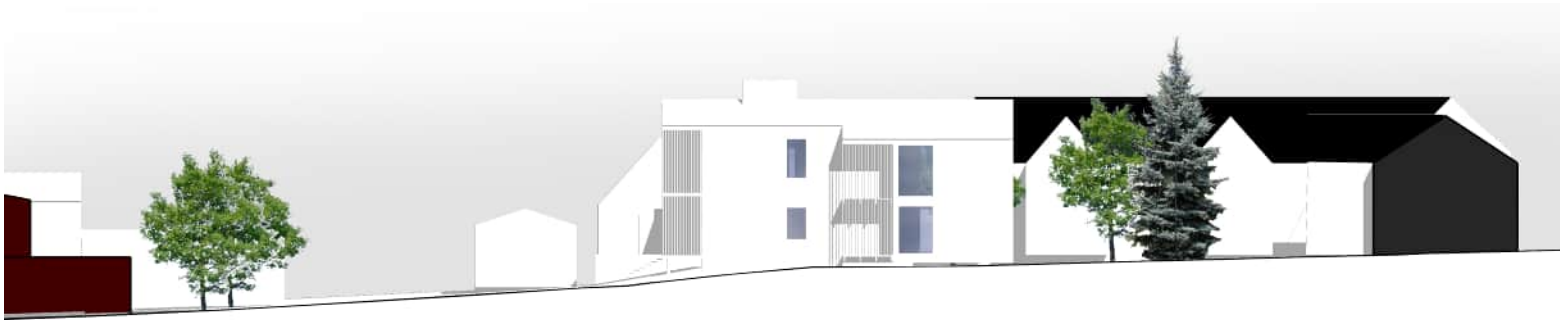


1:1000





Aluejulkisivu A - A 1:200



Aluejulkisivu B - B 1:200







arkkitehtitoimisto
Teppo

PIKISAARENTIE 5-7 / VIITESUUNNITELMA
Havainnekuva (2/2) / luonnos / 22.11.2021

Numminkatu 10 90100 OULU | (08) 535 4400 | toimisto(a)teppo.fi | www.teppo.fi





Kerrosalat:

Uudisrakentaminen

- asuintilat	992 kem²
- yhteistilat	100 kem²
- varastot	190 kem²
	1282 kem²

Korjaus makasiiniin

- tekniset tilat	n. 40 m²
- työtila	n. 40 m²
	n. 80 m²

Vanhat rakennukset

500 + 280 + 150 + 100 = 1030 kem²

Yhteensä 2392 kem²

Autopaikat:

1 ap/120 kem² → 2392 kem² / 120 =	20 ap
vieraspaikat	2 ap
esteettömät autopaikat	2 ap
yhteensä	24 ap

Pyöräpaikat:

1 pp/30 as.kem² → 69 pp,
joista n. 30 kpl sisätiloissa

Lumialueet:

yhteensä n. 150 m²

Talo A / Kerrosala

2 x 128 m² = 256 m²

Asunnot

4 x 35 =	140 m²
2 x 55 =	110 m²
yhteensä 6 asuntoa =	250 m²

Talo B/1 + B/2 / Kerrosalat

2 x 256 m² = 512 m²

Asunnot

8 x 45 =	360 m²
4 x 35 =	140 m²
yhteensä 12 asuntoa =	500 m²

Talo C / Kerrosala

224 m²

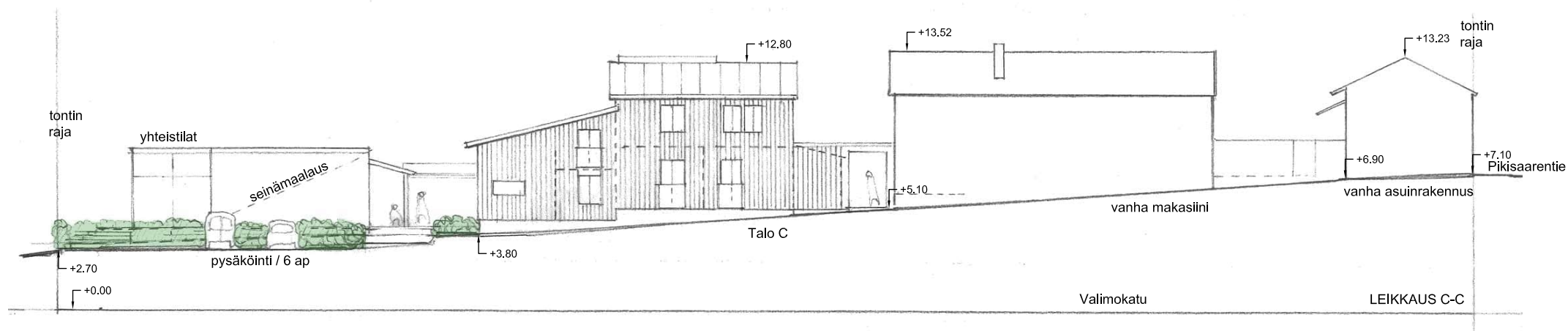
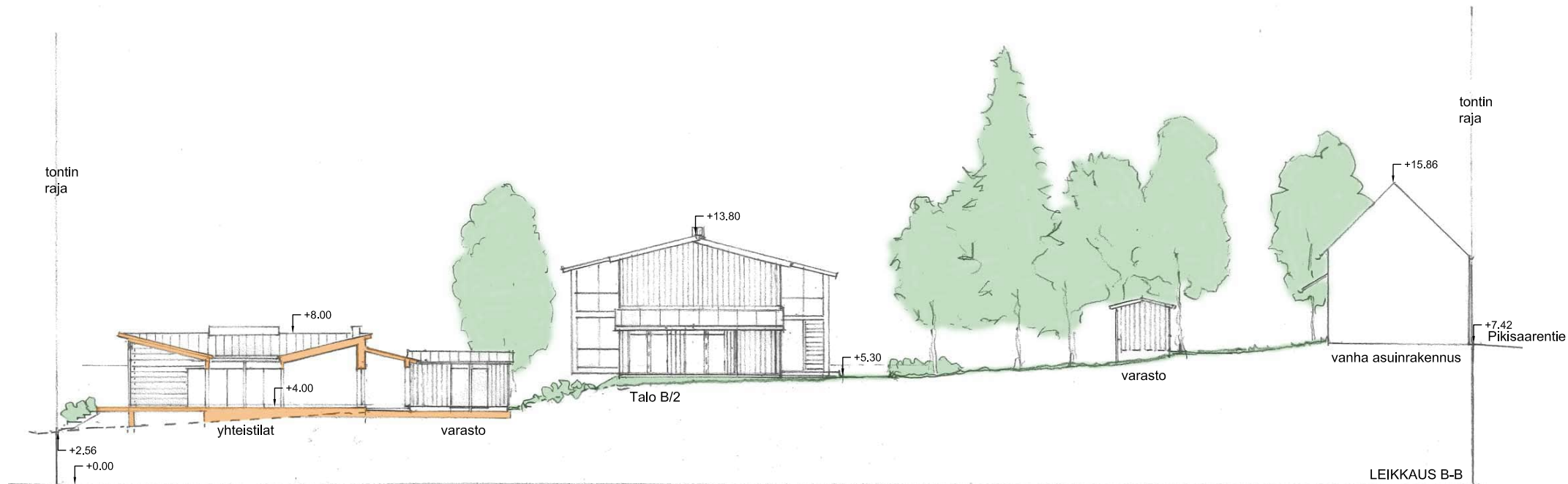
Asunnot

2 x 35 =	70 m²
1 x 70 =	70 m²
Loft-asunto =	79 m²
yhteensä 4 asuntoa =	219 m²

Asuntoja yhteensä

10 x 35	350 m² ~ 36 %
8 x 45	360 m² ~ 37 %
2 x 55	110 m² ~ 11 %
1 x 70	70 m² ~ 7 %
1 x 79	79 m² ~ 8 %
asuntoja 22 kpl =	969 m² - 100 %





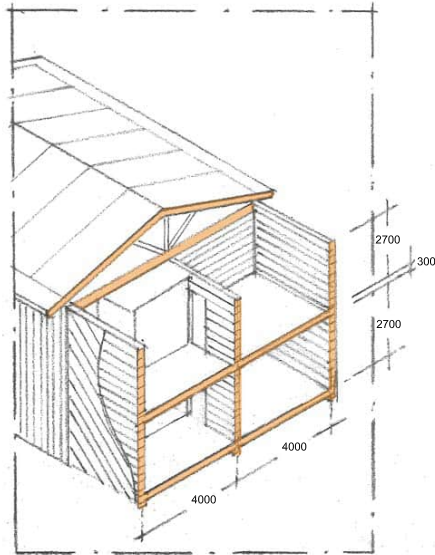
Rakenteita

Katto
sinkitty pelti
aurinkopaneelit,
myös vanhojen
rakennusten katoille

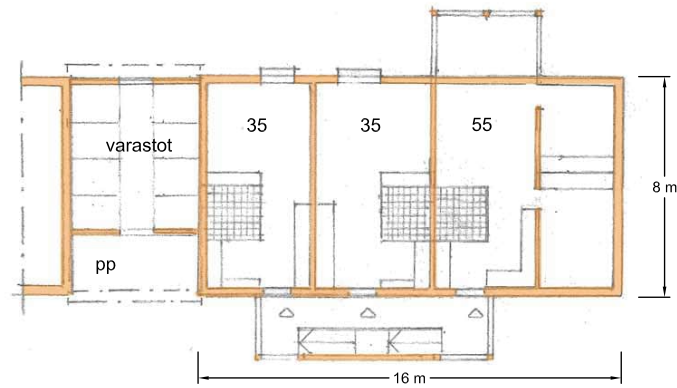
Runko
painumaton hirsi,
ulkoseinät: pystyaukkoitus,
vino koolaus, puukuittuinen
tuulensuojalevy
painumaton hirsi;
sisäpinnat verhoilemattoman
hirsipinta

Jalusta
tuulettuva alapohja

Painovoimainen ilmanvaihto



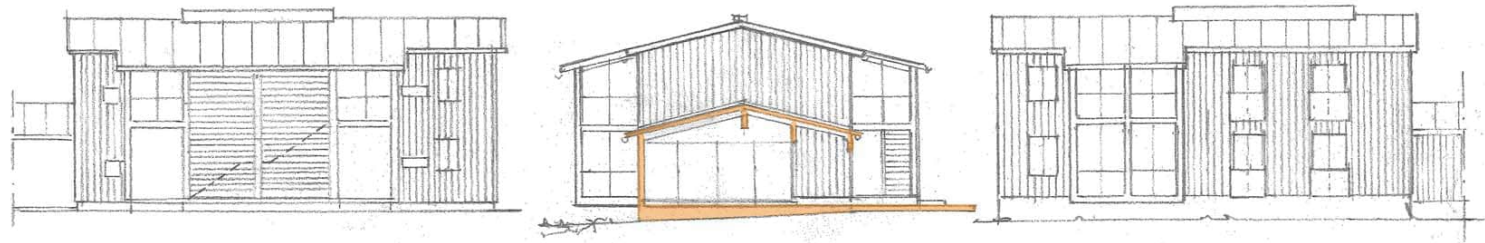
Aksonometria

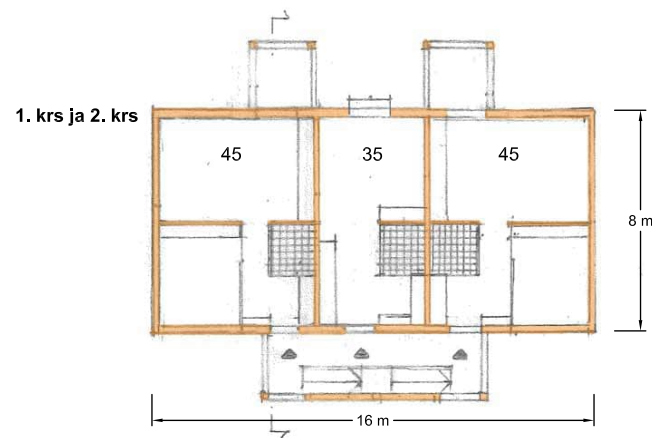


1. krs ja 2. krs

Asunnot	
4 x 35 =	140 m ²
2 x 55 =	110 m ²
yhteensä 6 asuntoa =	250 m ²

Kerrosala	
2 x 128 m ² =	256 m ²





Kaksi kappaletta / 1. ja 2. kerros

Asunnot / talo

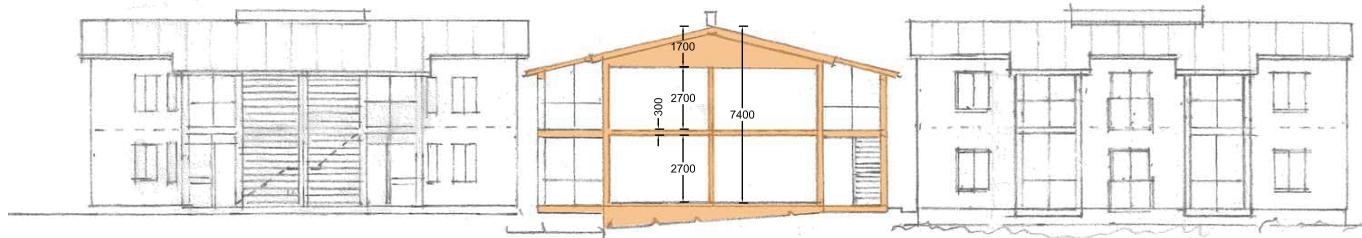
4 x 45 =	180 m ²
2 x 35 =	70 m ²
	250 m ²

Talo B / 2 kpl

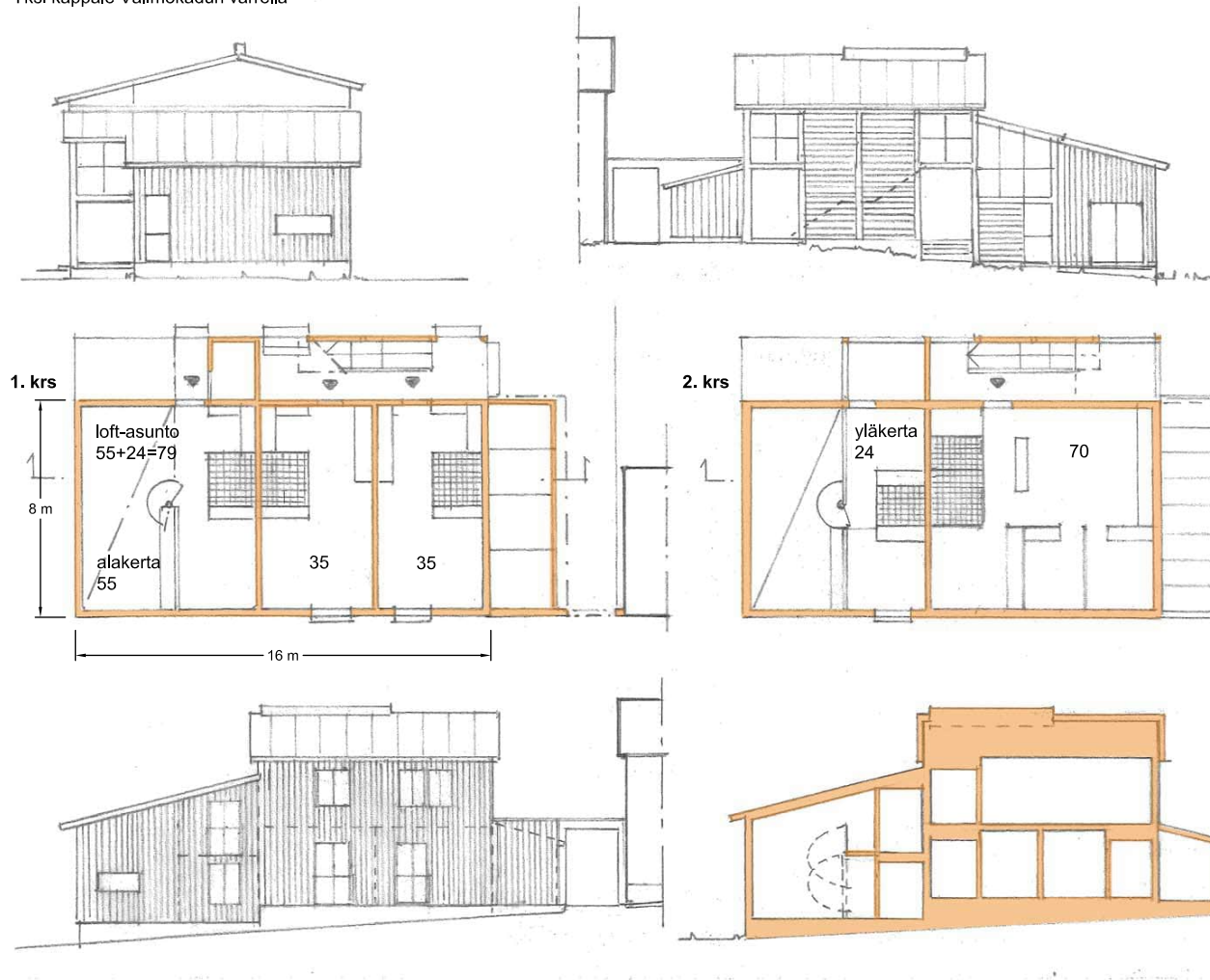
asunnot	8 x 45 =	360 m ²
	4 x 35 =	140 m ²
yhteensä 12 asuntoa =		500 m ²

Kerrosala

2 x 256 m ² =	512 m ²
--------------------------	--------------------



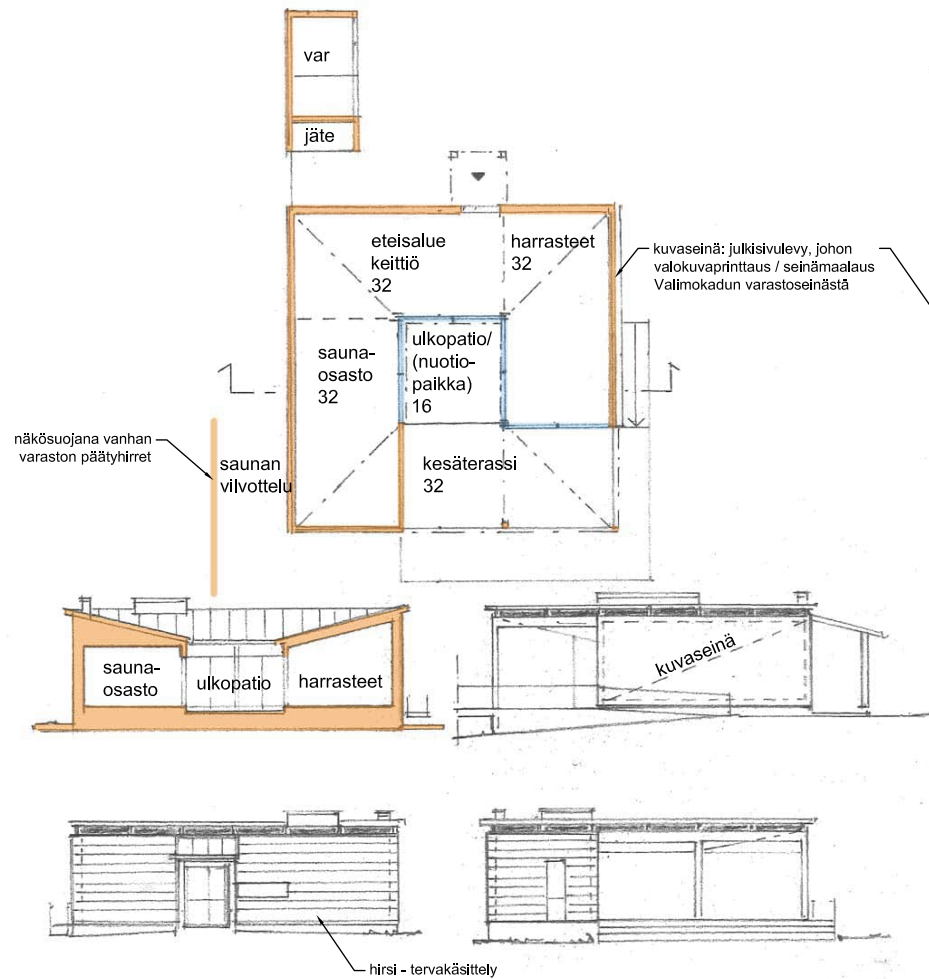
Yksi kappale Valimokadun varrella



Asunnot / Talo C

2 x 35 =	70 m ²
1 x 70 =	70 m ²
Loft-asunto 55 + 24 =	79 m ²
yhteensä 4 asuntoa =	219 m ²

Kerrosala / Talo C 224 m²



Yhteistilat

Lämpimät tilat:	
- eteisalue / keittiö	32 m ²
- harrastetila	32 m ²
- saunaosasto	32 m ²
yhteensä =	96 m ²

Kylmät tilat:	
- kesäterassi	32 m ²
- ulkopatio	16 m ²
(grilli, nuotio)	48 m ²





NÄKYMÄ MEREN PUOLELTA

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY



**Rakennusoikeus**

A talo	382 m ²	+ t 21 m ²
B talo	382 m ²	+ t 21 m ²
C talo	235,5 m ²	+ t 102,5 m ²
D talo	t 21,5 m ²	+ t 34 m ²

Yhteensä 999,5 m² + t 200 m²

Huoneistojakauma

35-45m ²	(37 m ² x 3 + 45 m ² x 4)	7 kpl	41% (50%)
45-55m ²	(48,5 m ² x 2 + 55 m ² x 4)	6 kpl	35% (35%)
65-75m ²	(71,5 m ² x 4)	4 kpl	24% (15%)

Yhteensä 17 kpl
(tavoite %)

Autopaikoitus

Vanhojen suojeltavien rakennusten osalla poiketaan autopaikkainormista:

5A (2 as.)	1 ap / asunto	> 2 ap
5B (1 as.)		> 1 ap
7A (3 as.)		> 3 ap
7B (4 as.)		> 4 ap
7B (liiketilä 37 m ²)		> 1,5 ap
Yhteensä		11,5 ap

Uudisrakennusten autopaikat:

Talo A, B ja C 1 ap / 120 k-m² > 8,5 ap

Muut autopaikat:

Vieras ap	1 ap / 1000 k-m ²	> 3 ap
Le-ap		> 2 ap

Autopaikat yhteensä

> 25 ap - 20% vuokratalo hyvitys > 20 ap

Pyöräpaikoitus

5A (2 as.)	3 pp / asunto	> 6 pp
5B (1 as.)	4 pp / asunto	> 4 pp
7A (3 as.)	3 pp / asunto	> 9 pp
7B (4 as.)	3 pp / asunto	> 12 pp
7B (liiketilä 37 m ²)	1 pp / 50 k-m ²	> 1 pp
Talo A, B ja C	1 pp / 40 k-m ²	> 25 pp

Yhteensä > 57 pp

(suunnitelmassa 62 pp; 50% vaadituista paikoista katetussa, helposti saavutettavassa tilassa ja lukittavissa telineissä)

Lumitilat

Aurattavan alueen pinta-ala	1180 m ²
Lumitilojen pinta-ala yhteensä	201 m ²
Lumitilojen tilavuus yhteensä	149,5 m ³
Lumitilojen tilavuustase	7,94
	(RIITTÄÄ)



Korttelin uudisrakennusten hahmoissa ja arkkitehtonisessa ilmeessä on haettu ratkaisu, joka kunnioittaa sekä vahvistaa Pikisaaren historiallista puutalomiljöötä. Rakennusten materiaaleissa ja väreissä on omaleimaiseen ympäristöön soveltuvaa harmonista ilmettä. Valimokadun aittamaisen uudisrakennuksen (C-talo) julkisivujen materiaaleiksi on valikoitunut punamullalla maalattu lomarimoitus yhdistettynä okran sävyisiin yksityiskohtiin. Valimokadun päätteenä oleva sauna- ja kerhorakennuksen (D-talo) julkisivut ovat okran sävyistä pystypuuverhousta. Sisäpihalla uudisrakennuksiin (A- ja B-talo) on haettu pienimittakaavaisuutta rakennuksen massoittelemalla sekä värisommitelman kautta. Julkisivut ovat pystypuuverhoituja ja maalattu tummanharmaalla sekä vanhaan puutaloympäristöön soveltuvin murretuin pastellisävyin. Kaikissa rakennuksissa on harmaa kolmiorimahuopakate. Korttelin uudisrakennusten arkkitehtuurissa on muistutuksia ympäristön vanhoista puurakennuksista kuitenkin yhdistyen luontevasti suunnitelman nykyaikaisempiin piirteisiin.

NÄKYMÄ VALIMOKADULTA



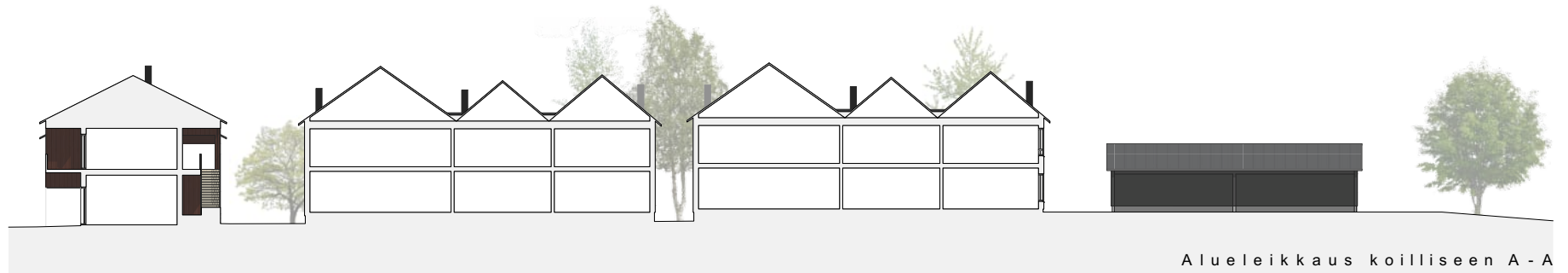
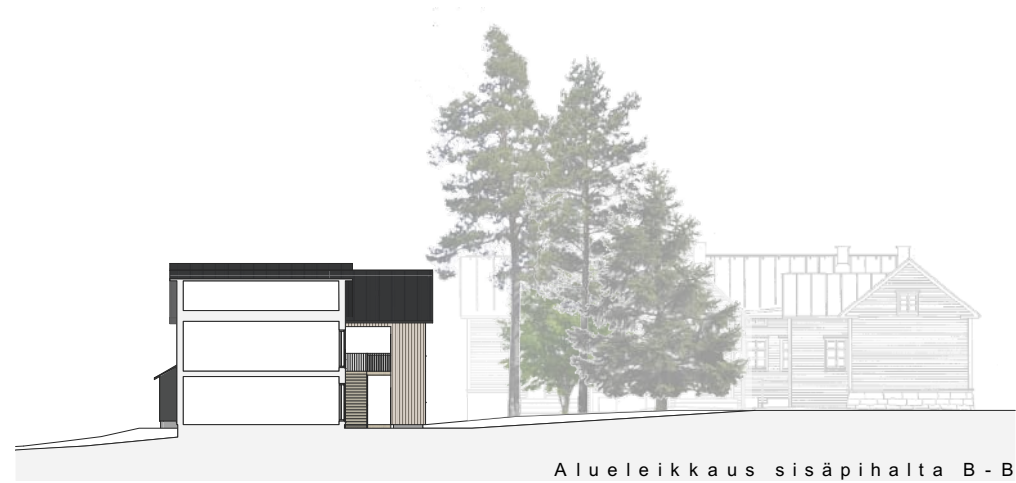
JULKISIVUT

0 5 10 15

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY



JULKISIVUT

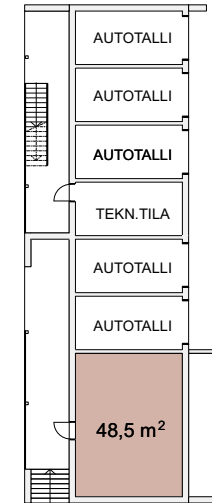
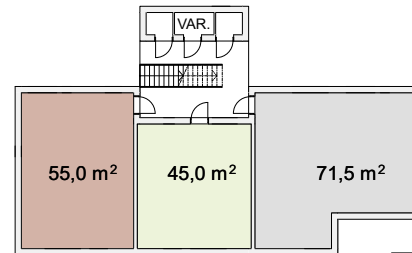
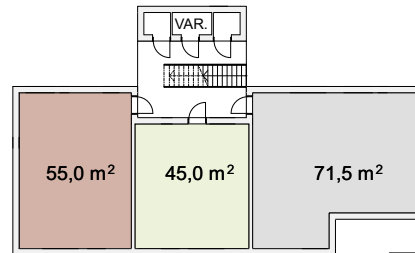


LEIKKAUKSET

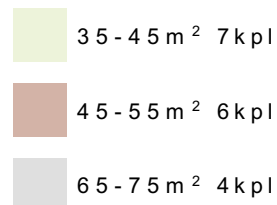
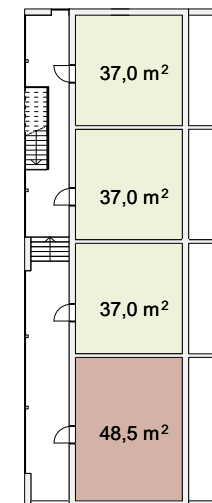
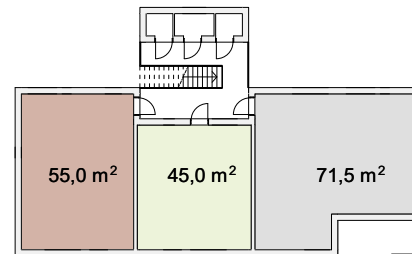
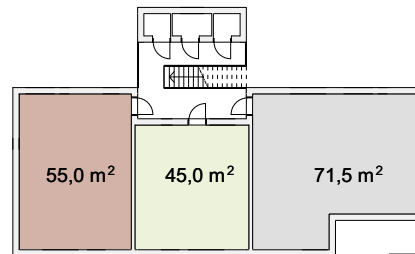
0 5 10 15

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY

1.krs



2.krs

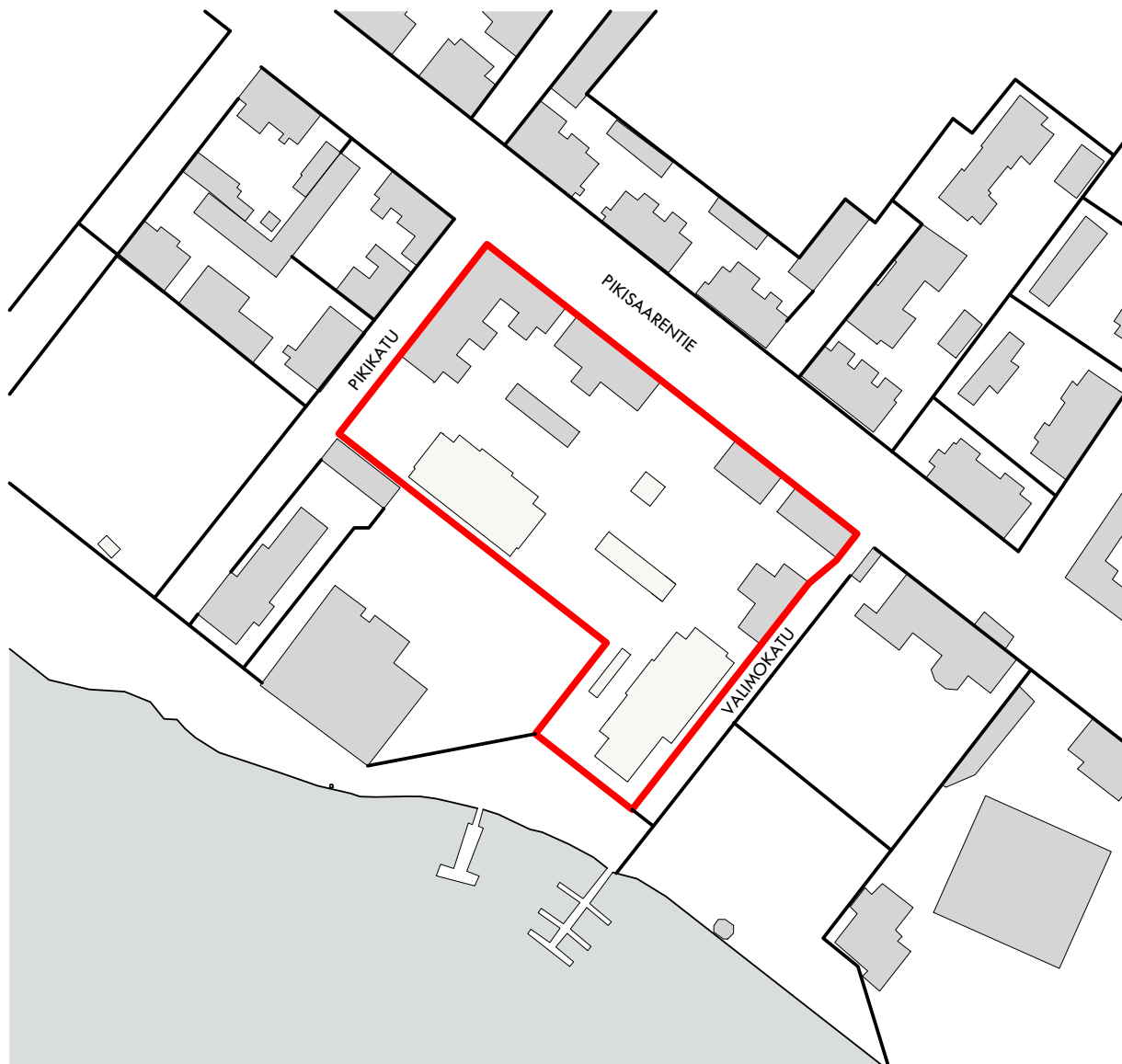


TILAKAAVIOT 1.KRS ja 2.KRS



NÄKYMÄ PIKISAARENTIELTÄ

ARKKITEHTITOIMISTO VELI KARJALAINEN OY



Tavoiteltu	Saavutettu
vihertehokkuus	vihertehokkuus
0,90	0,91

TULC



Päivämäärä	1.9.2025
-------------------	-----------------

Asuinrakennusten korttelialueet
Pikisaari (50)
Mahdolliset suositukset vihersuunnitteluun



Korttelinumero
6
Tonttinumero
19

Elementtiryhmä	Käytetyt elementit, kpl
Säilytettävä kasvillisuus / 5 kpl	2
Istutettava kasvillisuus / 10 kpl	2
Pinnoitteet / 3 kpl	1
Kasvillisuuskatot ja -seinät / 4 kpl	0
Hulevesien hallintarakenteet / 7 kpl	0
Bonuselementit /13 kpl	2
Yhteensä 42 kpl	7

Säilytettävien puiden määrä

13

HUOMIO ISON PUUN TILANTARVE!

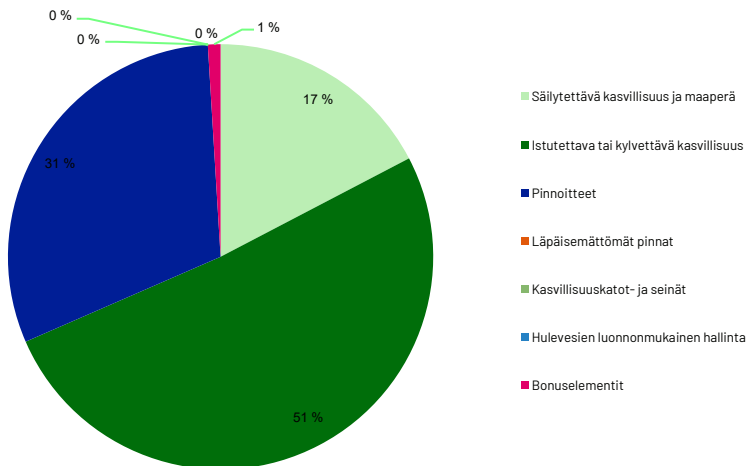
Kasvillisuuskatot ja -seinät m²

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

Hulevesien luonnonmukainen hallinta m² / m³

- Imeytyspainanne tai -allas kasvillisuudella
- Imeytyspainanne tai -allas kivialuespinnalla
- Maanalainen imeytyskaivanto, suodatuskaista, imeytyskuoppa tai kivipesä (esim. sora, murske)
- Viivytyspainanne tai -allas kasvillisuudella
- Viivytyspainanne tai -allas kivialuespinnalla
- Tulvaniitty, lampi ranta- ja vesikasvillisuudella tai kosteikko

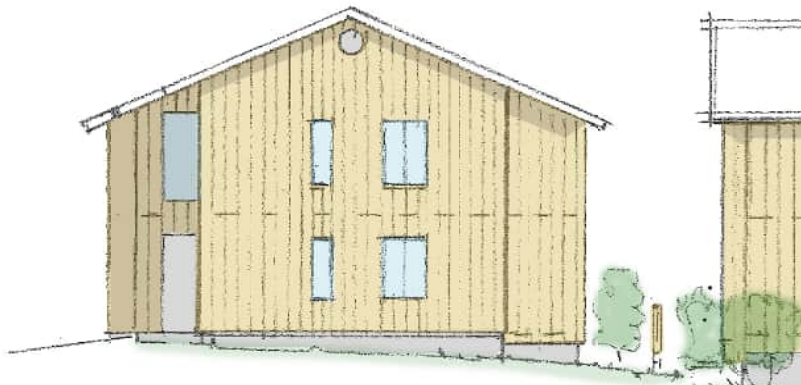
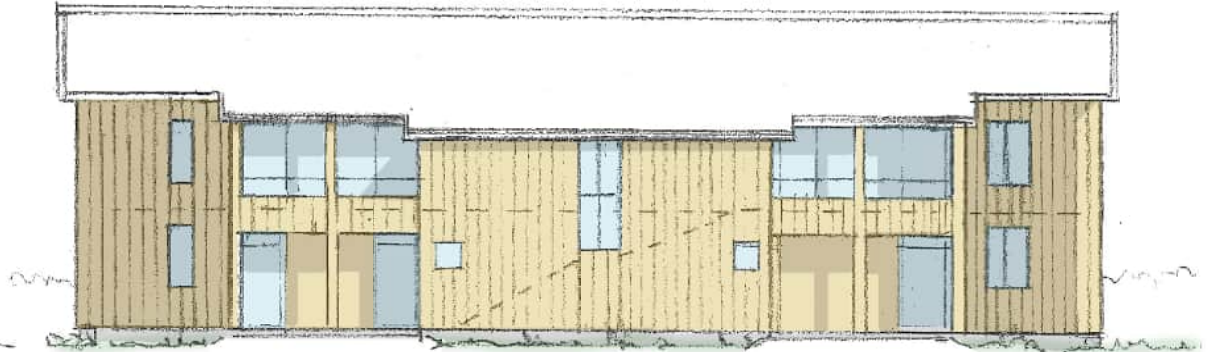
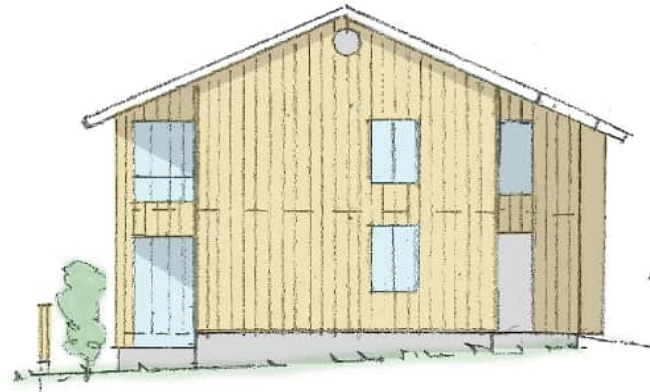
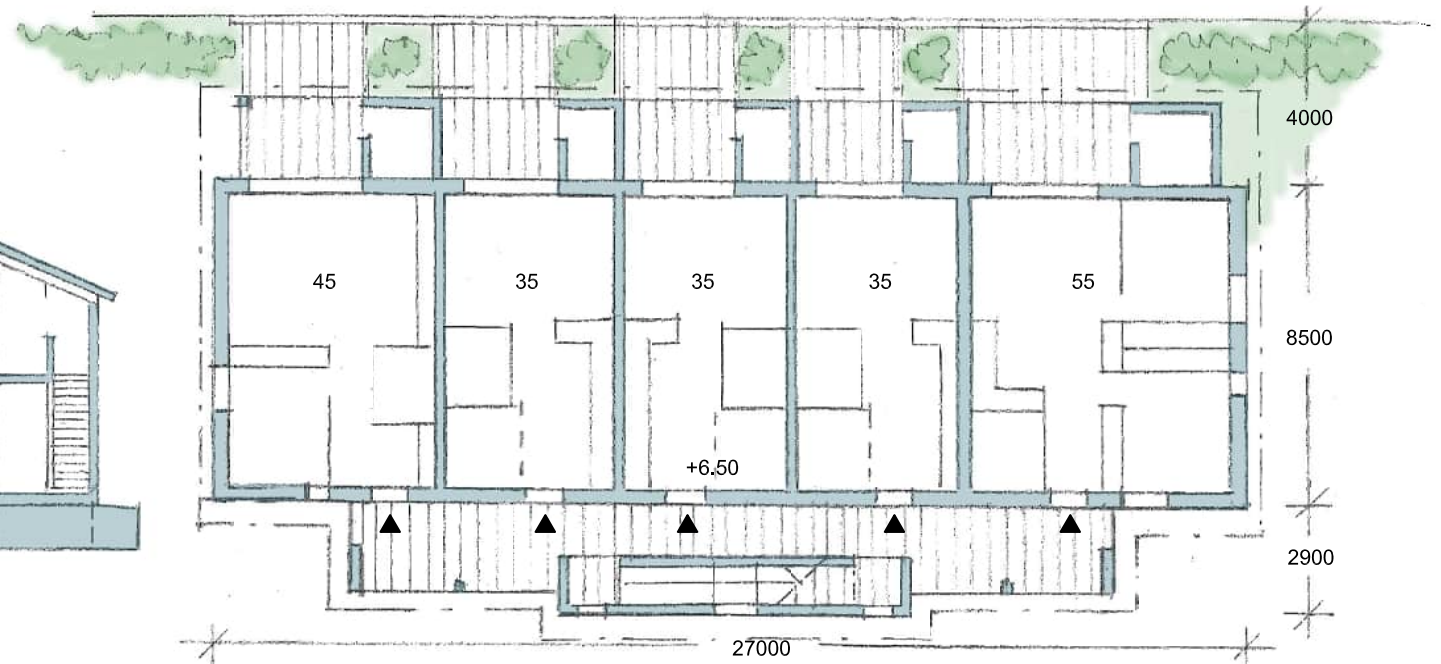
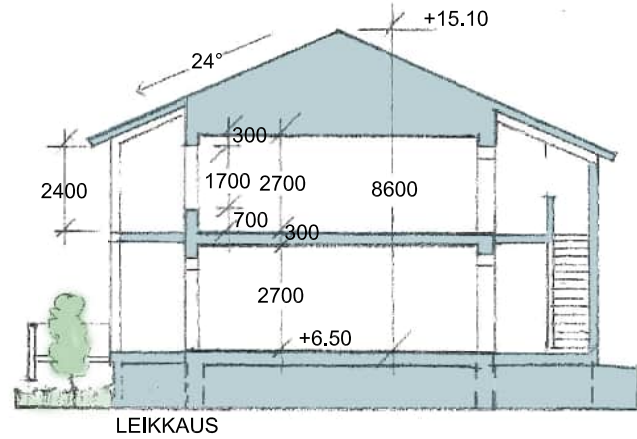
Osuus painotetusta pinta-alasta



TÄYTTÄJÄN KOMMENTIT TARVITTAESSA

asteen verran vehreämpi







Valimokatu





arkkitehtitoimisto
Teppo

PIKISAARENTIE 5-7 / HAVAINNEKUVA 2/2 VIITTEELLINEN / 14.10.2025







