



Pikisaarentie 5-7 asemakaavan muutoksen liikenneselvitys

20.8.2024



OULU



Sisällysluettelo

1. Johdanto
2. Kaavatilanne
3. Alueelle tehtyt aikaisemmat suunnitelmat
4. Liikenteelliset olosuhteet
5. Suunnitteluratkaisu
6. Vaikutukset
7. Jatkotoimenpiteet

Tiivistelmä kaavaselostukseen

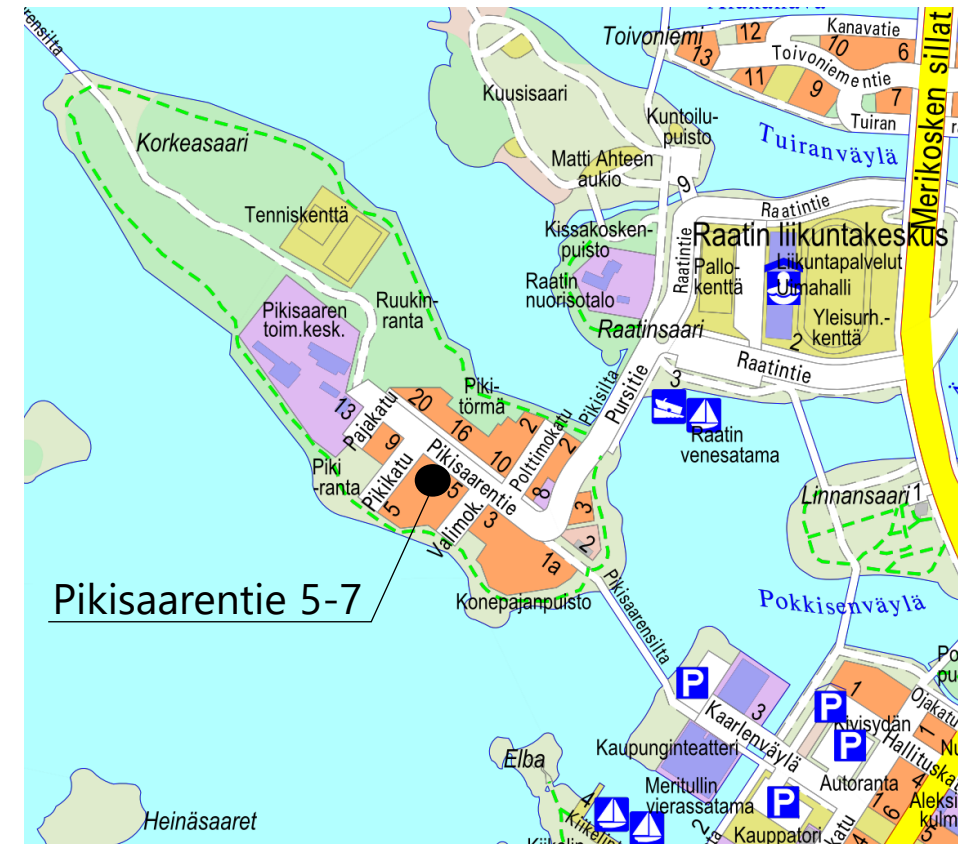
1. Johdanto



Kaavamuutos koskee Pikisaaren kaupunginosan korttelin 6 tonttia 19 osoitteessa Pikisaarentie 5-7. Tontilla on neljä vanhaa asuinrakennusta, joista yhdessä on pieni työtila, vanhojen talousrakennusten rivi sekä kaksi uudehkoa piharakennusta. Rakennukset on arvioitu historiallisesti arvokkaiksi ja ympäristö säilytettäväksi. Asuntoja rakennuksissa on yhteensä kymmenen. Työtilassa toimii kitarakorjaamo.

Tontilla on voimassa olevan asemakaavan mukaan käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä 2200 k-m² asuntolaa varten. Koska asuntolalle ei kyseisellä paikalla ole enää tarvetta, tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa asuntolan paikalle tavallista kaksikerroksista asuinrakentamista.

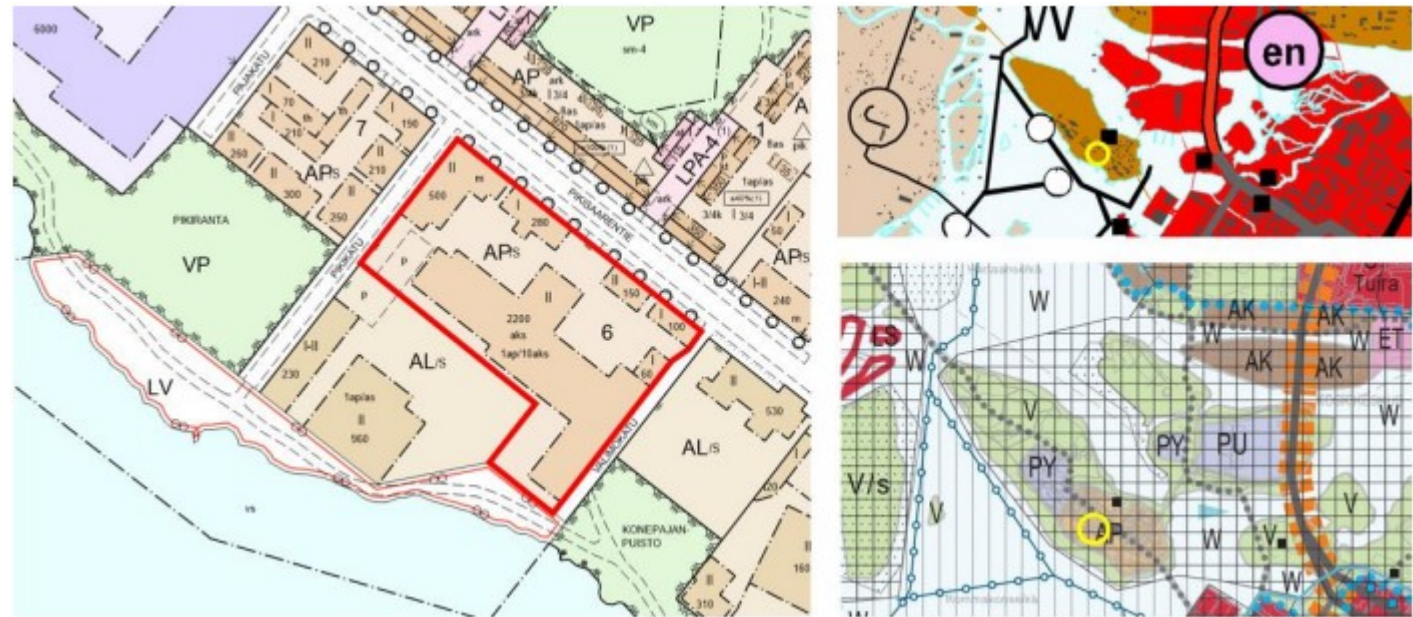
Liikenneselvityksessä käsitellään kohteen liittyminen pyöräilyn ja jalankulun verkkoon, joukkoliikenteeseen ja autoilun verkkoon sekä tontin sisäisiä liikennejärjestelyjä ja pysäköintipaikkojen määrää.





2. Kaavatilanne

- Tontilla on voimassa olevan asemakaavan mukaan käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä 2200 k-m² asuntolaa varten.
- Tontilla on asemakaavamerkintä s eli alue, jolla ympäristö säilytetään.
- Pikisaarentien pohjoispäässä osoitteessa Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21 on myös vireillä asemakaavan muutosprosessi. Kohteeseen on suunnitteilla uutta hotelli- ja kulttuuritoimintaa.



Kuva: Vasemmalla ote asemakaavayhdistelmästä. Oikealla ylinä ote yleiskaavakartasta 1 ja alinna ote yleiskaavakartasta 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on lisätty karttaotteisiin punaisella viivalla tai keltaisella ympyrällä. (OAS 20.8.2021)



3. Alueelle tehtyt aikaisemmat suunnitelmat

Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt Nallibaanan rakennussuunnitelmat 5.12.2023, jotka toteutettiin vuonna 2024. Suunnittelualueella parannettiin nykyinen jalankulku- ja pyöräilyväylä baanaväyläksi välillä Hietasaari (Korkeasaaren sillan länsipää) – Vänmanninsaari (Pikisaaren sillan itäpää), josta Pikisaarentien osuus muutettiin pyöräkaduksi.



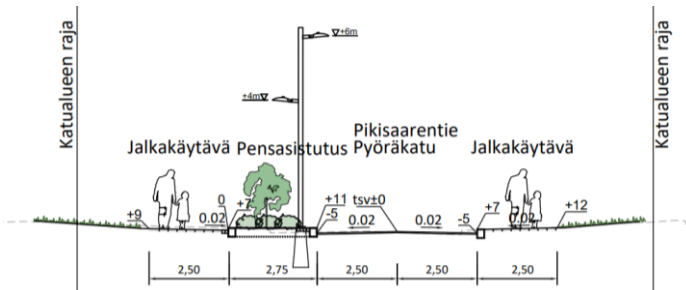
Kuva: Ote Nallibaanan suunnitelmakartasta Pikisaarentie 5-7:n kohdalta 12.5.2023 (Nallibaanan katu- ja rakennussuunnittelu, Suunnitelman kortti, oukapalvelut.fi)

4. Liikenteelliset olosuhteet



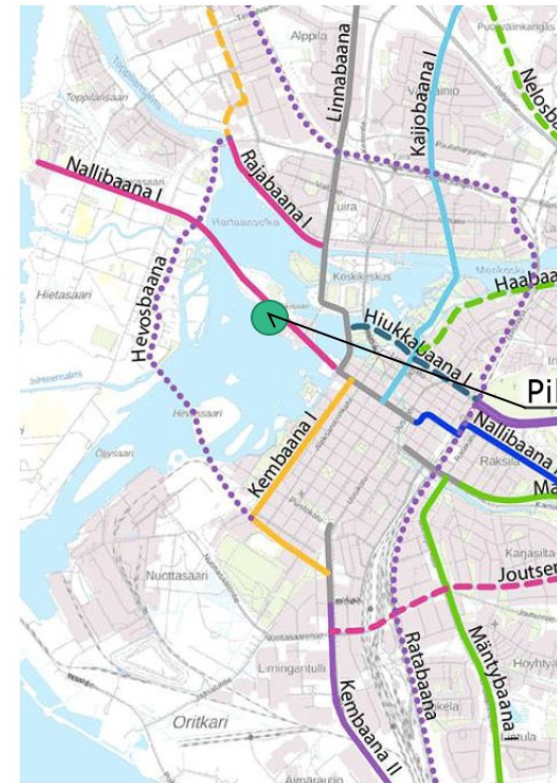
Jalankulku ja pyöräily

- Pikisaarentie on pyöräilyn pääreitti ja osa Nallibaana I:stä. Pikisaarentie on pyöräkatu.
- Kohteesta on Oulun keskustaan matkaa 1 km. Kohde sijaitsee keskustan jalankulkuvyöhykkeellä ja jalankulku- ja pyöräily-yhteydet ovat nykyisin erinomaiset.



Kuva: Nallibaanan poikkileikkaus Pikisaarentie 5-7:n kohdalta (Nallibaanan katu- ja rakennussuunnittelu, Suunnitelman kortti, oukapalvelut.fi)

Baanaverkkosuunnitelma



Kuvalähde

Pyöräilyn tavoiteverkko



Kuvalähde

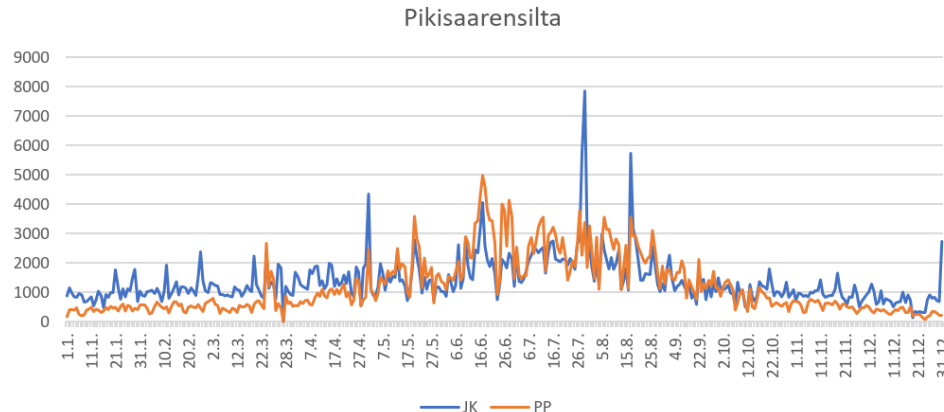


4. Liikenteelliset olosuhteet

Jalankulku ja pyöräily

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

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



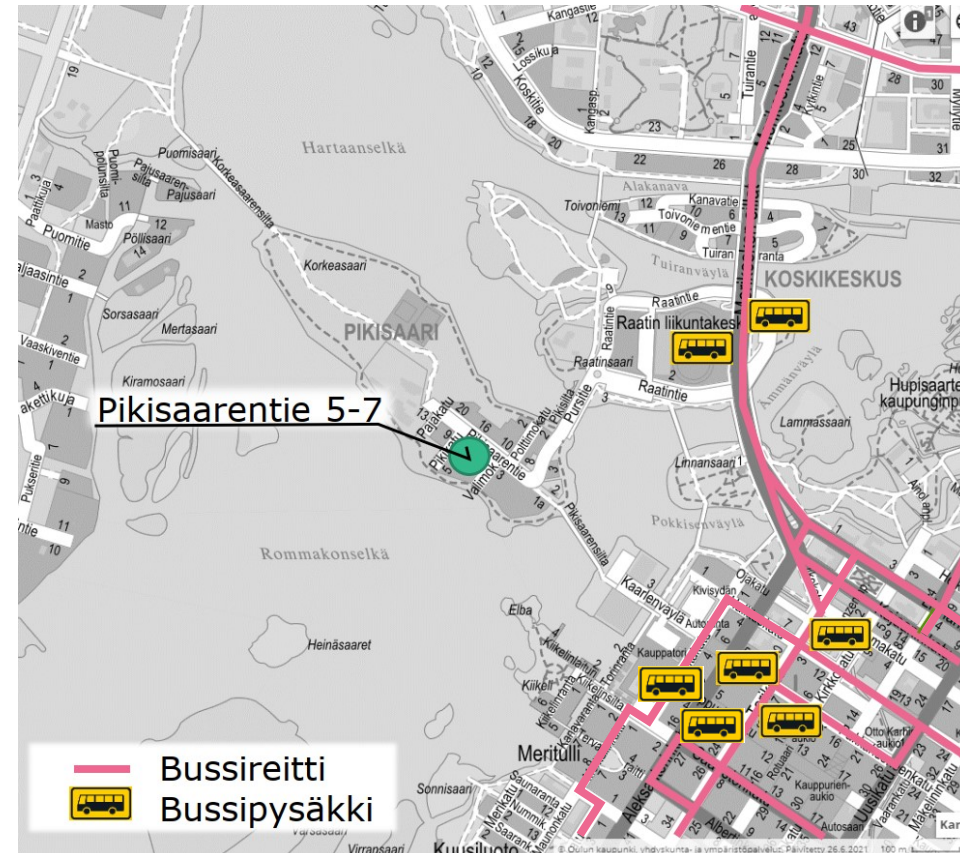
Kuva: Pikisaarensillan jalankulkija- ja pyöräilijämäärät vuonna 2023 (oulunliikenne.fi)



4. Liikenteelliset olosuhteet

Joukkoliikenne

- Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Merikoskenkadulla ja Torikadulla, joihin on matkaa 900 metriä. Rantakadulla on lähibussin pysäkki. Kaikki kaupungin paikallisliikenteen linjat ovat tavoitettavissa keskustan pysäkeiltä. Joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus edellyttää yleensä korkeintaan 400 metrin kävelymatkaa lähimmälle pysäkillä. Näin ollen kohteen saavutettavuus joukkoliikenteellä on tyydyttävä.
- Kohteesta rautatieasemalle on matkaa 1,6 km.
- Lähin kaupunkijunan (Potnapekka ja Kompiainen) pysäkki on torilla Kaarlenväylällä.





4. Liikenteelliset olosuhteet

Autoilu

- Pikisaarentie on saareen päättävä tonttikatu, joka jatkuu Hietasaareen pyöräilyn ja jalankulun pääväylänä. Pikisaarentien pyöräkadulla ei ole nopeusrajoitusta, mutta ajonopeus on sovitettava tieliikennelain mukaisesti pyöräliikenteeseen. Pikisaaresta on Raatinsaaren kautta yhteydet Merikosken silloille, joka on kaupungin yksi keskeisimmistä pääväylistä. Merikosken siltojen liittymät ovat suuntaisliittymiä.
- Pikisaarentien varrella on 20 pysäköintipaikkaa.



4. Liikenteelliset olosuhteet

Autoilu

- Nykyisin keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on Pikisaarentien pohjoisosassa 300 autoa/vrk ja Pursitiellä 900 autoa/vrk.
- Kun huomioidaan molemmat Pikisaareissa vireillä olevat kaavamuutoshankkeet (Pikisaarentie 5-7 ja Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21, johon on suunnitteilla uutta hotelli- ja kulttuuritoimintaa), keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä tulee kasvamaan Pikisaarentien pohjoisosassa 450-800 autoon/vrk ja Pursitiellä 1100-1450 autoon/vrk.
- Pikisaarentie 5-7:ssä uuden asuinrakentamisen liikennetuotos on keskimäärin 22 autoa/vrk.
Asumisen matkatuotosluvut Oulussa keskustaajamassa jalankulkuvyöhykkeellä (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö 2008):
 - 2,20 kotiperäistä matkaa/asukas, vrk
 - henkilöautolla tehdään 31 % kotiperäisistä matkoista
 - koteihin tehtävien vierailumatkojen korjauskerroin 1,22
 - kotiperäisillä matkoilla henkilöauton keskimääräinen henkilöluku 1,56 henkilöä/auto
 - Kohteeseen tulee uudisrakentamisen myötä noin 18-20 uutta asuntoa ja uusia asukkaita tulee olemaan noin 40



4. Liikenteelliset olosuhteet

Pysäköinnin nykytila

Voimassa olevassa asemakaavassa (laadittu vuonna 1985) tontti on asuinpientalojen korttelialue, jossa 2200 k-m² rakentumattomalle asuntolarakennukselle autopaikkavaatimus on 1 ap/10 asuntolapaikkaa. Nykyisille historiallisille rakennuksille ei kaavamääräyksessä vaadita yhtään autopaikkaa. Tontilla on toteutettu kuitenkin 6 autopaikkaa, jotka ovat käytännössä olleet riittäviä korttelin asukkaille. Pyöräpysäköinnille ei ole Pikisaaren voimassa olevissa asemakaavoissa vaatimuksia.

Sivakka Yhtymällä on kaiken kaikkiaan Pikisaassa yhteensä 37 asuntoa, joissa yhteensä 22 autopaikkaa. Autopaikat tulee nykyisin vuokrata erikseen ja ne toimivat nimikoituina. Tällä hetkellä autopaikoista 16 on vuokrattu ja 6 on vapaana. Vuokrataloissa asuvien kysyntä autopaikoille Pikisaassa on käytännössä keskimäärin näin ollen 0,42 autopaikkaa per asunto.



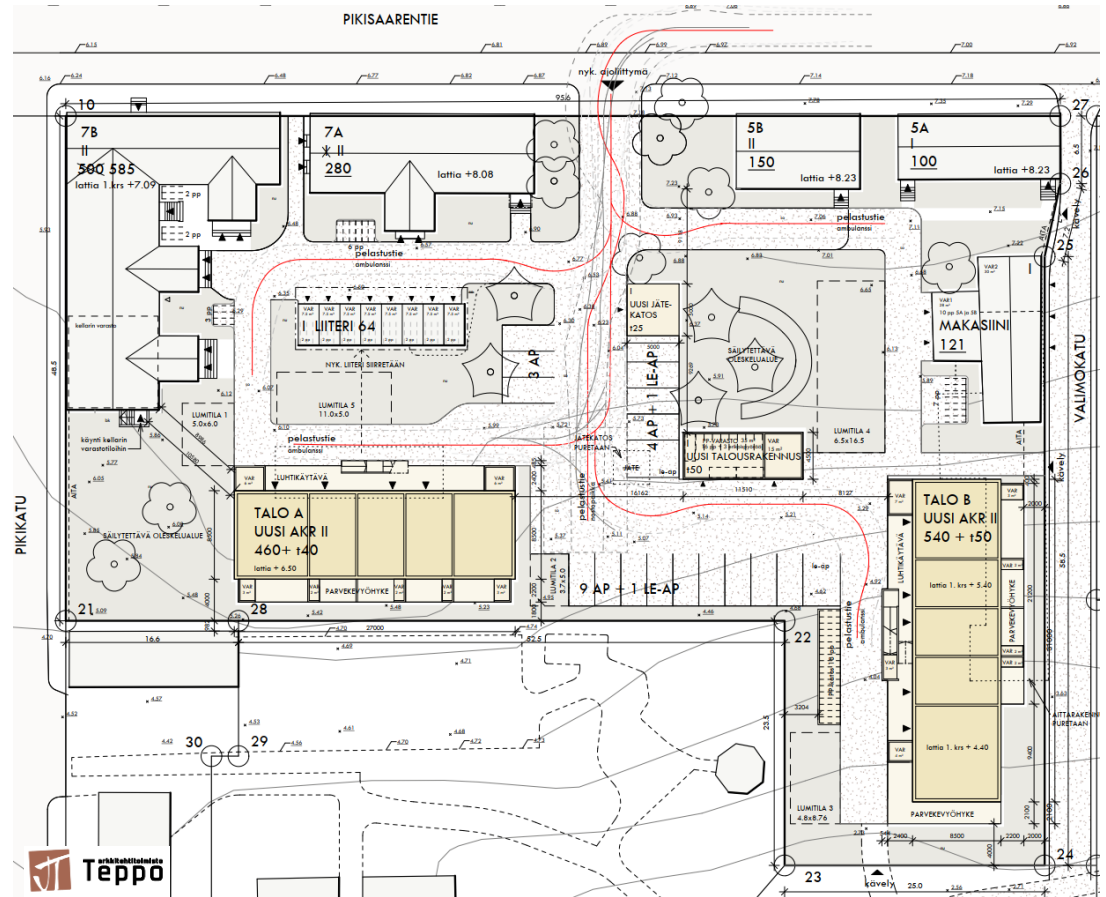
5. Suunnitteluratkaisu



Suunnitteluratkaisun tavoitteena on täydentää Pikisaaren vuokra-asuntotarjontaa ympäristöönsä sopivalla rakentamisella nykyisen kunnallistekniikan ja keskustan palvelujen läheisyydessä.

Voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu, mutta toteutumatta jäänyt asuntolarakennuksen rakennusoikeus on tarkoitus muuttaa asuntorakentamiseen soveltuvaksi. Rakentamisen ja rakennusoikeuden määrää on tarkasteltu siten, että historiallisesti arvokkaaksi arvioidut rakennukset ja niiden ympäristö voidaan säilyttää.

Viitesuunnitelmassa tontille on esitetty sijoitettavaksi kaksi kaksikerroksista asuinkerrostaloa. Nykyiset ja uudet asunnot ovat vuokra-asuntoja.



Kuva: Ote viitesuunnitelmasta 23.5.2024,
Arkkitehtitoimisto Teppo



5. Suunnitteluratkaisu

Autopaikkojen laskennallinen tarve

Pikisaari ei kuulu pysäköintinormin ydinkeskustan vyöhykkeeseen tai tiivistämisvyöhykkeeseen. Pikisaari on luokkaa muut alueet.

Kohteeseen tulee toteuttaa tai järjestää muualta (enintään 400 metrin kävelyetäisyydeltä) nykyisin voimassa olevan pysäköintinormin mukaan yhteensä 26 autopaikkaa (vuokratalojoustolla). Pelkän uudiskohteen toteuttaminen tontille edellyttää yhteensä 10 autopaikan toteuttamista (vuokratalojoustolla). Asemakaavamuutos koskee myös nykyistä rakennuskantaa. Nykyisten rakennusten rakennusoikeutta ei lisätä eikä niiden käyttötarkoituksia muuteta. Oulussa vuokrapientalojen asukkailla on tilastojen perusteella omistuksessaan keskimäärin 1 auto / asunto ja vuokrakerrostalokohteissa keskimäärin 0,6 autoa per asunto (Pysäköintinormin taustaselvitys, 2018). Pikisaarella on lisäksi huomattava osa asukkaista autottomia.

Asemakaavan muutostyön yhteydessä historiallisesti arvokkaiden rakennusten osalta autopaikkamäärä esitetään säilytettävän nykyisellä tasolla (6 ap), joka on todettu käytännössä riittäväksi. Pysäköintinormeista on Oulussa poikettu aiemmin tapauskohtaisesti historiallisten rakennusten osalta, kuten Kirkkotori ja GamlasHem.

Kaavamuutosalueelle on esitetty 1000 k-m² rakennusoikeutta kaksikerroksisten asuinkerrostalojen uudisrakentamista varten. Pysäköintinormin mukaan velvoiteautopaikkojen määrä kerrostalolle on 1 ap / 120 k-m². Koska kyseiset kohteet ovat vuokrataloja, voidaan käyttää pysäköintinormin joustomahdollisuutta. Tällöin velvoiteautopaikkoja voidaan vähentää 20 % perusnormista. Kohteeseen tulee esittää vähintään seitsemän (7) uutta velvoiteautopaikkaa nykyisten kuuden (6) paikan lisäksi $((1000/120) \times 0,8 = 6,66 \text{ ap})$.

Lisäksi vieraspaikkoja ja liikkumisesteisten paikkoja esitetään suhteessa koko tontin rakennusoikeuteen. Viitesuunnitelmassa on esitetty pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa yhteensä 2115 k-m². Velvoiteautopaikkojen lisäksi vierasautopaikkoja tulee esittää yksi vieraspaikka / 1000 k-m². Pysäköintinormin mukaan vierasautopaikkoja tulee esittää yhteensä 3 kpl $(2115/1000 = 2,12 \text{ ap})$.

Velvoitepaikkamäärän lisäksi liikkumisesteisten autopaikkoja tulee olla 2 ap ensimmäistä 50 autopaikkaa kohden ja sen jälkeen yksi liikkumisesteiselle varattu autopaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Pysäköintinormin mukaan liikkumisesteisten autopaikkoja tulee olla varattuna vähintään 2 kpl.



5. Suunnitteluratkaisu

Autopaikkojen laskennallinen tarve

Näin ollen kohteen toteuttaminen edellyttäisi yhteensä vähintään 18 autopaikkaa, joista 3 on vieraspaikkoja ja 2 liikkumisesteisille varattuja autopaikkoja.

Määrä sisältää nykyisten historiallisten rakennusten käytössä olleet 6 autopaikkaa.

	Pysäköintinormi
	ap/k-m ² tai asunto
Kerrostalo	1/120
Rivitalo ja kytketty pientalo	1,5
Erillispientalo	2
Liikerakennus	1/25
Suojeltu rakennus: rivitalo ja kytketty pientalo	1,5
Suojeltu rakennus: erillispientalo	2
Vieraspaikat	1/1000 k-m ²
LE-paikat	2 + 1/50 ap
Jousto vuokrakohteessa -20%	kyllä

	Kerrosala /asuntojen määrä	ap
Kerrostalo (jousto -20 %)	1000 k-m ²	7
Historiallisesti arvokkaat rakennukset	780 k-m ² , 9 asuntoa	6
Suojeltu: erillispientalo	1 asunto	
Liikehuoneisto	37 k-m ²	
Vieraspaikat		3
LE-paikat		2
Yhteensä , kun uudiskohteiden osalta huomioidaan vuokrakohteen jousto		18



5. Suunnitteluratkaisu

Pyöräpysäköintinormi

Pyöräpysäköinnin soveltamisohje mahdollistaa tiiviisti rakennetulla alueella pysäköintinormin vaatiman paikkamäärän vapaamman sijoittelun tontille. "Asuinkerrostaloissa osoitetaan vähintään 50 % polkupyöräpaikoista lukittavaan ja katettuun tilaan, joka on helposti saavutettavissa ja jossa osa paikoista on runkolukittavia. Nämä pyöräpaikat eivät saa olla 2-kerrostelineissä tai seinätelineissä. Pyöräpaikat tulee sijoittaa ulko-oven läheisyyteen. Muut pyöräpaikat voidaan osoittaa esimerkiksi 2-kerrostelineisiin tai seinätelineisiin kerrostalokohteissa. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä."

Pysäköintinormi määrää erikoispyörien paikkamäärän. "Asuinkerrostalojen ulkoiluvälinevarastossa tulee huomioida polkupyörän perävaunun ja erikoispyörien säilytyksen vaatima tila 1 erikoispyörä (tai perävaunu tai muu liikkumisen apuväline) jokaista alkavaa 1 000 k-m² kohti"



5. Suunnitteluratkaisu

Pyöräpysäköintinormi

Pyöräpysäköintinormi on kerrostalossa 1pp/40 k-m², rivitalossa ja kytketyssä pientalossa 3 pp/asunto, erillispientalossa 4pp/asunto ja liikerakennuksessa 1pp/50 k-m².

Nykyisille rakennuksille tulee esittää yhteensä 32 pyöräpaikkaa.

- Pikisaarentie 5A on kahden asunnon kytketty pientalo. Pysäköintinormin laskentaperusteen mukaan pyöräpaikkoja tulee esittää vähintään kuusi (6) kpl.
- Pikisaarentie 5B on yhden asunnon pientalo. Pysäköintinormin laskentaperusteen mukaan pyöräpaikkoja tulee esittää vähintään neljä (4) kpl.
- Pikisaarentie 7A on kolmen asunnon rivitalo. Pysäköintinormin mukaan pyöräpaikkoja tulee esittää vähintään yhdeksän (9) kpl.
- Pikisaarentie 7B on neljän asunnon rivitalo ja 37 m²:n työtila, jossa toimii kitarakorjaamo. Pyöräpaikkoja asumiselle tulee esittää 12 kpl ja liiketilalle yksi (1) kpl eli yhteensä 13 pyöräpaikkaa.

Viitesuunnitelmassa esitettyjen uusien asuinkerrostalojen kerrosala on yhteensä 1000 k-m².

Pysäköintinormin mukaisesti pyöräpaikkoja on esitettävä vähintään 25 pyörälle.



5. Suunnitteluratkaisu

Pyöräpysäköinti

Suunnitelmassa on esitettävä vähintään 57 pyöräpaikkaa, joista vähintään 13 lukittavassa katetussa tilassa. Ulkoiluvälinevarastossa tulee huomioida vähintään yksi (1) polkupyörän perävaunun ja erikoispyörien säilytyksen vaatima tila.

Viitesuunnitelmassa esitetyt pyöräpaikat:

- Pikisaarentie 5A:n ja 5B:n pyöräpaikoista 10 kpl on esitetty Makasiinirakennuksessa olevaan varastotilaan ja lisäksi makasiinirakennuksen edustalle on esitetty seitsemälle (7) pyörälle runkolukittavateline. Yhteensä pyöräpaikkoja 17 kpl.
- Pikisaarentie 7A:n eteen on esitetty 6 runkolukittavaa pyöräpaikkaa.
- Pikisaarentie 7B:n eteen esitetty 7 runkolukittavaa pyöräpaikkaa.
- Erillisessä Liiteri rakennuksessa on jokaisella Pikisaarentie 7 A ja B talojen huoneistoilla oma 7,5 m² varastotila, joissa on tilaa vähintään kahdelle (2) polkupyörälle/varasto, yhteensä vähintään 16 pyörälle. Liiterin säilytystiloja ei ole esitetty viitesuunnitelmassa eikä huomioitu pyöräpysäköinnin määrissä.

Uudisrakennuksille on suunnitelmissa esitetty rakennettavaksi uusi talousrakennus, johon esitetty 19 pp-paikkaa, joista erikoispyörille 3 paikkaa. Lisäksi Talo B:n eteen on esitetty pp-katos, jossa 18 runkolukittavaa pp-paikkaa. Asuinkerrostaloille on esitetty yhteensä 37 pp.

Viitesuunnitelmassa on esitetty yhteensä 67 pp. Pysäköintinormin mukainen velvoitepyöräpaikkojen määrä toteutuu.

5. Suunnitteluratkaisu



Pyöräpysäköinti

Pyöräpysäköintinormi ja pyöräpysäköinnin vähimmäismäärä on esitetty taulukossa.

Viitesuunnitelmassa on esitetty yhteensä 67 pp.
Pysäköintinormin mukainen velvoitepyöräpaikkojen määrä toteutuu.

		Pysäköintinormi
		pp/k-m ² tai asunto
Kerrostalo		1/40
Rivitalo ja kytketty pientalo		3
Erillispientalo		4
Liikerakennus		1/50
Erikoispyörät (kerrostalo)		1/alkava 1000 k-m ²

	Kerrosala /asuntojen määrä	pp
Kerrostalo	1000k-m ²	25 (katettu ja lukittu min. 13)
Rivitalo ja kytketty pientalo	780 k-m ² , 9 asuntoa	27
Erillispientalo	1 asunto	4
Liikehuoneisto	37 k-m ²	1
		Joista erikoispyöriä 1
Yhteensä		57



5. Suunnitteluratkaisu

Pelastustiet

Pelastusteiden suunnittelussa tulee huomioida Oulu-Koillismaan pelastuslaitoksen Pelastustieohje. Alla on esitetty ohjeesta pelastustien mitoituksen ohjearvoja.

Pelastus- ja ensihoitoyksiköiden tulee päästä kerrostalojen porrashuoneiden läheisyyteen. Rivitaloalueille toteutettavien pelastusteiden minimivaatimuksena on, että pelastus ja ensihoitoyksiköt pääsevät jokaisen rakennuksen läheisyyteen. Alueen ajotiet on kuitenkin suositeltavaa toteuttaa siten, että ensihoitoyksiköllä päästään jokaisen huoneiston edustalle.

Pelastusyksiköiden on lisäksi päästävä lähelle (< 50 metriä) alueelle toteutettuja sammutusveden ottopaikkoja sekä rakennusten paloilmoitinkeskuksia, sprinklerikeskuksia, sprinklerin lisäveden syöttöyhteitä, kuivainousuja ja savunpoiston ohjauskeskuksia.

Huom! Pelastustien perusolettama on, että se soveltuu pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle. Jos esim. rivitaloalueen pelastustiet mitoitetaan vain ensihoitoyksiköille, on pelastustieopasteen yhteydessä käytettävä painorajoitusmerkintää.

Pelastustien mitoituksen vähimmäisvaatimukset kohteessa, joihin ei sisälly korkealta pelastamista eikä muiltakaan osin puomitikasauton käyttöä, ovat seuraavat:

- leveys 3,5 metriä
- vapaa ajokorkeus 4,2 metriä
- sisäkaarten kääntösäde 5,5 metriä
- ulkokaarten kääntösäde 12,0 metriä
- kantavuus 26 t

Ainoastaan ensihoitoyksikölle tarkoitetun pelastustien mitoituksessa käytetään seuraavia mitoitusperusteita:

- leveys 3 metriä
- vapaa ajokorkeus 3 metriä
- kääntösäde 7 metriä (ulkokaarten mukaan)
- kokonaispaino 3,5 t

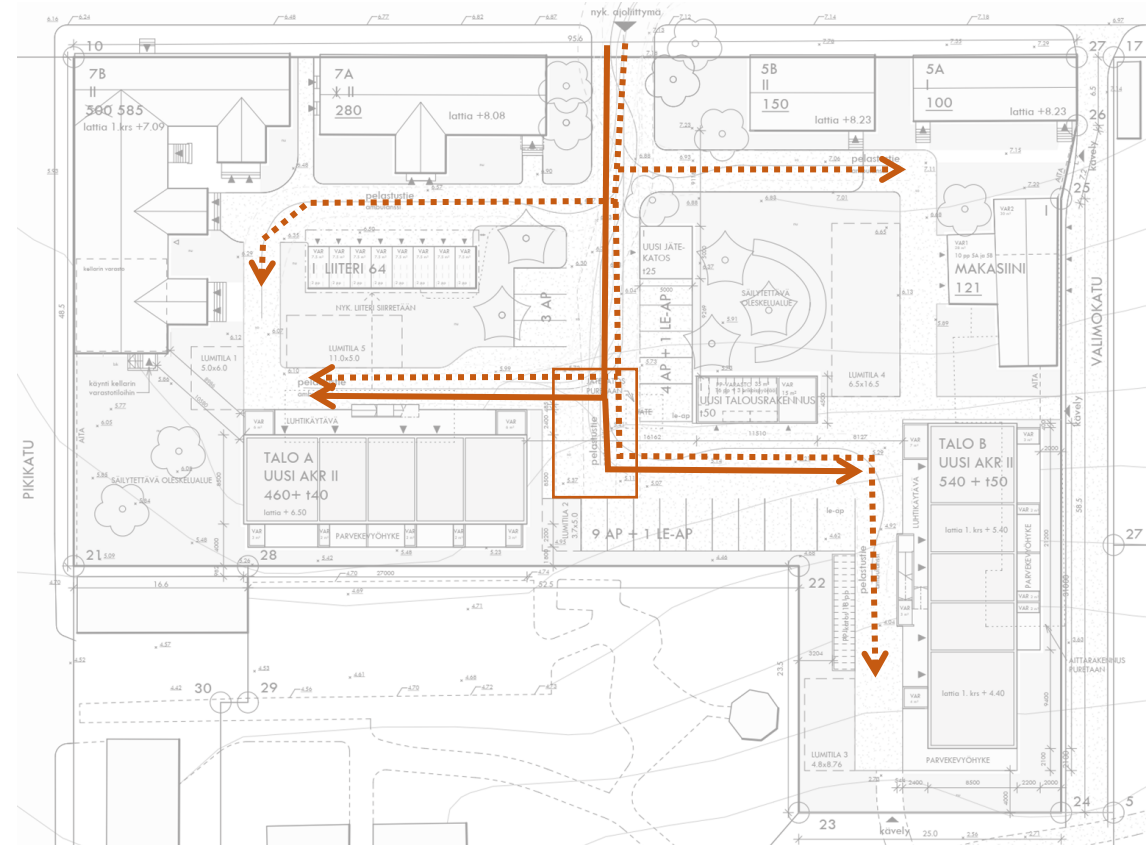
5. Suunnitteluratkaisu



Pelastustiet

- Ambulanssilla pääsee sisäänkäyntien läheisyyteen.
- Sammutus autolla pääsee sisäänkäyntien viereen tai maksimissaan 25 metrin etäisyydelle sisäänkäynneistä. Rakennuksen 5A toisen asunnon osalta etäisyys täyttyy Pikisaarentieltä.
- Tontille saadaan yksi nostopaikka kattosammutustaitoja varten.

- Ambulanssi
- Sammutusauto
- Nostopaikka

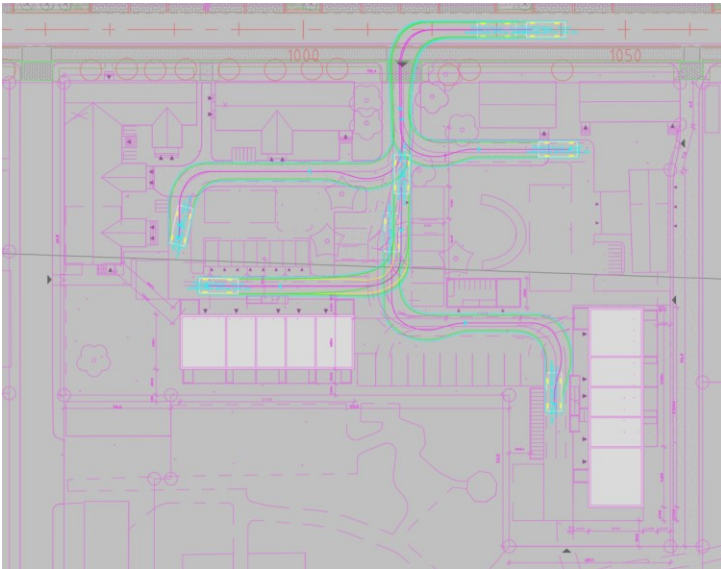


5. Suunnitteluratkaisu

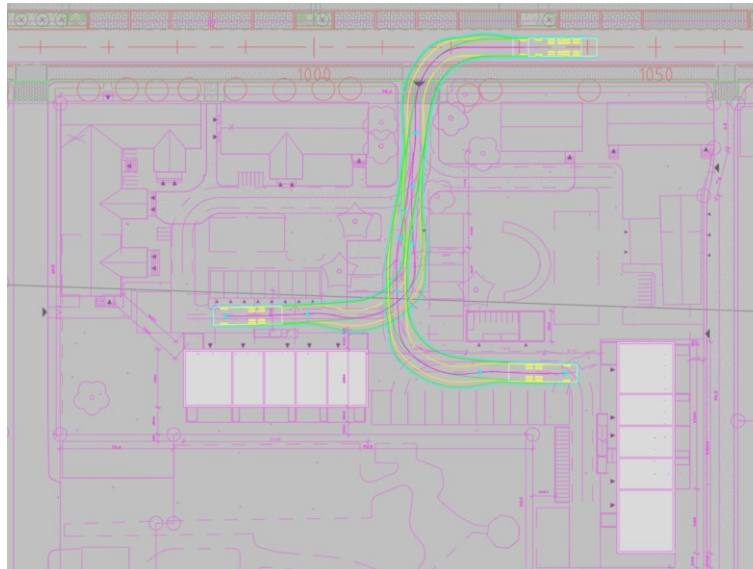


Pelastustiet – Ajouria

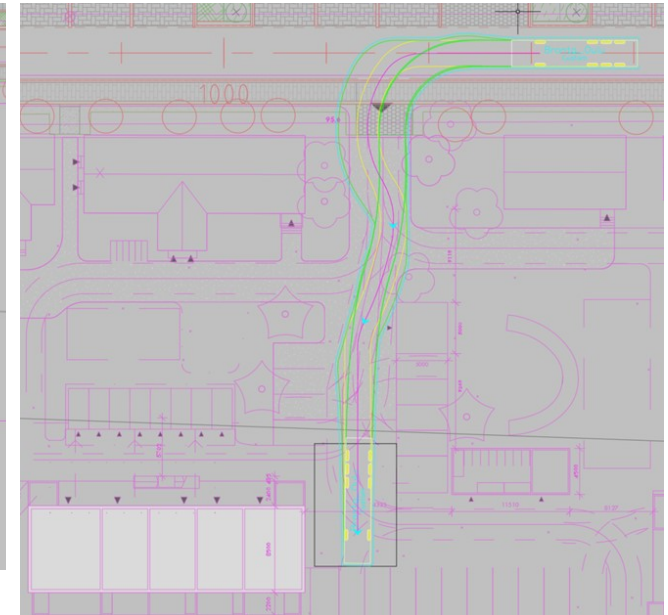
Ambulanssi



Sammutusauto



Nostopaikka



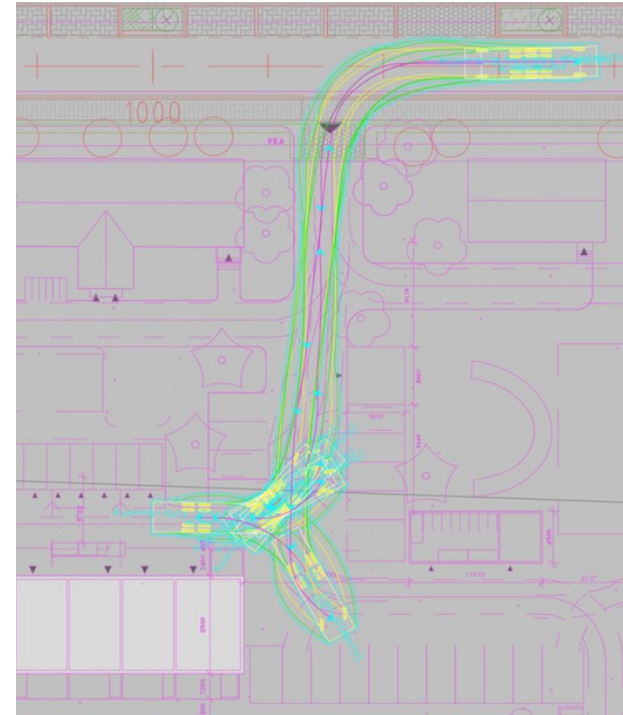


5. Suunnitteluratkaisu

Huolto

- Pihalle toteutetaan uusi yhteinen jätekatos. Pihalle on varattu tilaa jäteauton kääntymiselle.
- Lumitilalaskelma ja lumitilat on esitetty viitesuunnitelmassa.

Ka 10 m

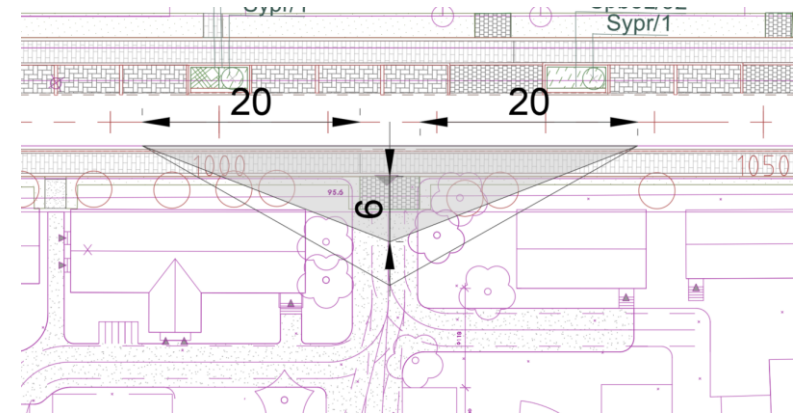


5. Suunnitteluratkaisu



Tonttiliittymän näkemät

- Tonttiliittymä säilyy nykyisellä paikallaan Nallibaanan rakentamissuunnitelman mukaisesti.
- Tonttiliittymässä näkemät Pikisaarentielle ovat pyöräliikenteen suunnitteluohjeen suositusten mukaiset minimietäisyydellä kadunreunasta. Nykyiset rakennukset rajoittavat näkemiä.



Kuva: Tonttiliittymän näkemäalue



6. Vaikutukset

Kohde on hyvien pyöräily-yhteyksien varrella noin kilometrin etäisyydellä ydinkeskustasta, mikä mahdollistaa kestävien kulkumuotojen käytön.

Täydennysrakentaminen lisää Pikisaaren autoliikennettä vajaalla 30 ajoneuvolla vuorokaudessa. Pikisaaren kaavamuutokset huomioiden Pursitiellä keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä tulee olemaan 1100-1450 autoa/vrk. Suunnittelukohteen tuottama liikenne on pieni osa Pikisaaren kokonaisliikenteestä ja sen vaikutukset jäävät vähäisiksi.



Tiivistelmä kaavaselostukseen

Asemakaavan muutoksella voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu, mutta toteutumatta jäänyt asuntolarakennuksen rakennusoikeus on tarkoitus muuttaa asuntorakentamiseen soveltuvaksi. Rakentamisen ja rakennusoikeuden määrää on tarkasteltu siten, että historiallisesti arvokkaaksi arvioidut rakennukset ja niiden ympäristö voidaan säilyttää. Viitesuunnitelmassa tontille on esitetty sijoitettavaksi kaksi kaksikerroksista asuinkerrostaloa. Nykyiset ja uudet asunnot ovat vuokra-asuntoja.

Pikisaarentie on pyöräilyn pääreitti ja osa Nallibaana I:stä. Pikisaarentie on pyöräkatu. Pikisaarentie on saareen päättävä tonttikatu, joka jatkuu jalankulku- ja pyöräily-yhteytenä. Kohteesta on Oulun keskustaan matkaa 1 km. Kohde sijaitsee keskustan jalankulkuvyöhykkeellä ja jalankulku- ja pyöräily-yhteydet ovat erinomaiset.

Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Merikoskenkadulla ja Torikadulla, joihin on matkaa 900 metriä. Rantakadulla on lähibussin pysäkki. Kaikki kaupungin paikallisliikenteen linjat ovat tavoitettavissa keskustan pysäkeiltä. Joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus edellyttää yleensä korkeintaan 400 metrin kävelymatkaa lähimmälle pysäkille. Näin ollen kohteen saavutettavuus joukkoliikenteellä on tyydyttävä.

Nykyisin keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä on Pikisaarentien pohjoisosassa 300 autoa/vrk ja Pursitiellä 900 autoa/vrk. Kun huomioidaan molemmat Pikisaareissa vireillä olevat kaavamuutoshankkeet (Pikisaarentie 5-7 ja Pikisaarentie 13, 15, 17 ja 21, johon on suunnitteilla uutta hotelli- ja kulttuuritoimintaa), keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä tulee kasvamaan Pikisaarentien pohjoisosassa 450-800 autoon/vrk ja Pursitiellä 1100-1450 autoon/vrk. Pikisaarentie 5-7:n uuden asuinrakentamisen liikennetuotos on keskimäärin 22 autoa/vrk.

Tontille esitetään viitesuunnitelmassa 18 autopaikkaa, joista 3 on vieraspaikkoja ja 2 liikkumisesteisille varattuja autopaikkoja. Suunnitelmassa on esitettävä pyöräpysäköintinormin mukaisesti vähintään 57 pyöräpaikkaa, joista vähintään 13 lukittavassa katetussa tilassa. Ulkoiluvälinevarastossa tulee huomioida vähintään yksi (1) polkupyörän perävaunun ja erikoispyörien säilytyksen vaatima tila. Viitesuunnitelmassa esitetään yhteensä 67 pyöräpaikkaa.