

Oulun kaupunki
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut



MYLLYTULLIN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN VISIO

1.3.2017

serum

SISÄLLYSLUETTELO

JOHDANTO.....	3
TARKASTELUALUEEN NYKYTILA.....	4
SUUNNITTELUTEHTÄVÄN TAVOITTEET.....	5
ANALYYSI.....	6
LUONNOSVAIHEEN ALUEKEHITYSKONSEPTIT.....	10
TOIMIJOIDEN KAUPUNKI.....	11
KASVIEN KAUPUNKI.....	12
KESKIKAUPUNKI.....	13
VISION TYÖKALUT.....	14
MYLLYTULLIN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN VISIO.....	18
TÄRKEIMMÄT KEHITYSKOhteet.....	19
YLEISSUUNNITELMA.....	20
Puistokorttelit, VE1.....	23
Puistokorttelit, VE2.....	25
Toimijoiden kortteli.....	26
Lasaretti.....	28
Vankilan uusi ulkoilupiha.....	29
Nykyisten rakennusten korottaminen.....	30
Vihersormet.....	31
YHTEENVETO.....	32

JOHDANTO

Tilaaaja: Oulun kaupunki

Ohjausryhmä:

- Mikko Törmänen, kaavoitus, Oulun kaupunki
- Jere Klami, kaavoitus, Oulun kaupunki
- Paula Korkala, kaavoitus, Oulun kaupunki
- Uki Lahtinen, kaavoitus, Oulun kaupunki
- Jukka Kangas, maa ja mittaus, Oulun kaupunki
- Kaija Puhakka, maa ja mittaus, Oulun kaupunki
- Pasi Heikkilä, katu- ja viherpalvelut, Oulun kaupunki
- Mirjam Larinkari, katu- ja viherpalvelut, Oulun kaupunki
- Reijo Lammasniemi, rakennusvalvonta, Oulun kaupunki
- Pasi Kovalainen, Pohjois-Pohjanmaan museo
- Jyrki Kemppainen, BusinessOulu

Suunnittelijakonsultti: Serum arkkitehdit Oy

- Sami Heikkinen, arkkitehti SAFA, projektin johto
- Ville Mellin, arkkitehti SAFA, projektiarkkitehti
- Otto Heinonen, arkkitehti yo.
- Anni-Mari Anttola, maisema-arkkitehti yo.
- Timo Paananen, arkkitehti yo.

Myllytullin täydennysrakentamisen visio on Oulun kaupungin Serum arkkitehdit Oy:lta kesäkuussa 2016 tilaama konsulttityö. Työssä haettiin ideoita ja ratkaisuja Myllytullin alueen pitkäaikaiseen kehittämiseen. Työ on kokonaisnäkyminen Myllytullin alueen kehittämismahdollisuuksista ja sen on tarkoitus tukea käynnissä olevaa sekä tulevaa maankäytön suunnittelua.

Tämän työn tavoitteita täydentää Oulun kaupunginhallituksen 17.10.2016 hyväksymät keskustavision päätavoitteet. Keskustavision 2040:a on sovellettu Myllytullin erityispiirteisiin sopivalla tavalla.

Visiotyö jakautui kahteen osioon, luonnos- ja visiovaiheeseen. Luonnosvaiheessa muodostettiin kolme erilaista strategista konseptia, joiden pohjalta aluetta voisi kehittää. Luonnosvaiheesta saadun palautteen perusteella konsepteista kaksi, toimijoiden kaupunki ja kasvien kaupunki, sulautettiin yhteen. Vaihtoehtojen lähtökohtia hyödyntäen sekä jalostaen luotiin Myllytullin täydennysrakentamisen visio.

Vision tärkeä osa ovat työkalut. Ajatus on, että näitä työkaluja voi soveltaa tulevaisuudessa maankäytön muuttuvissa tilanteissa. Kaikkia Myllytullin kehitysprojekteja voidaan arvioida näiden työkalujen avulla. Jokaisessa projektissa tulisi käyttää muutamaa työkalua, jotta päästäisiin Vision mukaiseen kehitykseen. Työkalut jakautuvat kolmeen kategoriaan: selkeä korttelirakenne, reittiverkoston uudistaminen ja kaupunkivihreä sekä toiminnallisuuden tukeminen. Näitä työkaluja on hyödynnetty visiotyön alue- ja korttelikohtaisissa suunnitelmissa.

Kuntalaisilla on ollut mahdollisuus osallistua visiotyöhön yleisötilaisuuksissa ja antamalla palautetta. Kesän 2016 aikana asukkaat esittivät toiveita alueen kehittämiseen ja täydennysrakentamiseen Oulun kaupungin karttapohjaisen palautejärjestelmän (<https://e-kartta.ouka.fi/eFeedback/>) kautta.

Aiheesta saatiin yli 20 palautetta, joissa tuotiin esille alueen hyviä puolia, kuten Hupisaarten virkistätymisalue, Lasarettiväylä ja hienot suojelurakennukset, ja esitettiin täydennysrakentamiseen sopivia kohtia. Kehittämistoiveita esitettiin ympäristön siistimiseen, liikenneturvallisuuteen sekä katu- ja kävely-ympäristön parantamiseen. Saatuihin palautteisiin sekä muuhun visiotyön materiaaliin voi tutustua verkko-osoitteessa <http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/myllytulli>.

Visiosta järjestettiin kaksi yleisötilaisuutta. Ensimmäisessä tilaisuudessa 17.8.2016 esiteltiin suunnittelun lähtökohtia ja alustavia maankäytön kehittämisen vaihtoehtoja keskustelun pohjaksi. Suunnittelua jatkettiin saadun palautteen pohjalta ja jatkotyöstettyä luonnosta esiteltiin 8.12.2016. Lisäksi asukkailta saatiin kirjallista palautetta työn viimeistelyvaiheessa.

Ympäristöjärjestö Dodo Ry järjesti 15.11.2016 kaupunkisuunnitteluillan kestävästä Myllytullivisiosta. Tilaisuudessa ideoitiin hanketta varten Dodo Ry:n näkemys alueen kehityksen suunnasta. Ydinasioina nousivat esiin kestävä kulttuurikaupunki, visuaalisesti kiinnostava uusiutuvan energian tuotanto, vihreä aistien kaupunki, tekijöiden ja tarinoiden kaupunki sekä vahva ja toimiva yhteys muuhun kaupunkiin.

Suunnittelun alueen maanomistajia, joiden alueella on ollut käynnissä tai mahdollisesti tulevaisuudessa suunnitteilla täydennysrakentamisen hankkeita, on tiedotettu visiotyön etenemisestä. Täydennysrakentamisen visiossa ja käynnissä olevissa kaavahankkeissa on nähtävissä yhteneviä piirteitä ja samojen työkalujen käyttöä esimerkiksi siten, että olemassa olevat rakennukset antavat suuntaviivoja arkkitehtuurille, Myllytulli liitetään vihersormilla Hupisaariin sekä alueen poikkitaiteyksiä vahvistetaan.

TARKASTELUALUEEN NYKYTILA

- Myllytullin kaupunginosan pinta-ala on noin 69,9 ha (vesialueet vähennettynä noin 58,3 ha)
- Asukasluku 2015 lopussa 2169 kpl (noin 37 asukasta/ ha)
- Historiallinen, vanhalle tehdasalueelle perustettu kaupunginosa Oulun ruutukaavakeskustan pohjoispuolella
- Myllytullin kaupunginosaan kuuluu Hupisaarten osa-alue, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas virkistysalue
- Myllytullin vanha rakennuskanta, museot, Hupisaaret ja ydinkeskustan läheisyys luovat alueesta potentiaalisen erilaisten toimintojen kehitysympäristön
- Tarkastelualueella on joitakin suojeltuja rakennuksia, joista kaupunkikuvallisesti merkittävin on vanha vesitorni
- Lääninvankilan, Museo- ja tiedekeskus Luupin ja Lasaretin alueet ovat valtakunnallisesti arvokkaita RKY-alueita
- Nykyiset asuinkorttelit sijaitsevat pääosin alueen itä- ja pohjoislaidalla. Kasarmintien varteen rakenteilla uusia asuintaloja
- Parhaiten lapsiperheille soveltuva asuinalue keskustassa
- Aluella lisäksi museo- ja tiedekeskus Luuppi (Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun taidemuseo, Tietomaa) sekä perus- ja jatkokoulutuksen oppilaitoksia
- Alueella on runsaasti jäsentymätöntä katutilaa, jossa sallittu liikennöintimuoto ei erotu selkeästi
- Puutteelliset liikenne yhteydet alueen sisällä johtavat ajoittaisiin liikenerikkomuksiin ja Kasarmintie koetaan yleisesti turvattomaksi korkeiden ajonopeuksien takia
- Kaupunginosaan kulkee useita kävelyn ja pyöräilyn pääreittejä
- Linja-autoliikenteen pysäkkejä on alueella kattavasti, mutta liikennöinti on pääosin harvaa

Yleiskaava

- Yleiskaavassa Myllytulli kuuluu kaupunkikeskusta- alueeseen, joka luokitellaan kaupunkikehittämisyöhykkeeseen 1
- Kaupunkikeskustan tulee olla toiminnoltaan monipuolinen palveluiden ja kaupunkikulttuurin maakuntakeskus. Aluetta tulee kehittää elinvoimaiseksi, tiiviiksi, kävelyä ja pyöräilyä painottavaksi sekä kaupunkikuvaltaan huipputasoiseksi keskustaympäristöksi
- Katutilan ja kiinteistöjen kävely- ja pyöräilypainotteiseen kehittämiseen, viheralueiden kehittämiseen sekä monipuolisiin ympäristöarvoihin tulee kiinnittää erityistä huomiota
- Alueesta kehitetään joukkoliikenteeseen tukeutuvaa kaupunkikeskustaa



Viistoilmakuva, Google maps



MYLLYTULLINKATU



KANAVA



MAKASIINIKATU



KASARMINTIE



MYLLYTULLINTORI



MAKASIINIKATU

SUUNNITTELUKÄYTÄVÄN TAVOITTEET

Maankäyttö

- Myllytullista kehitetään keskustamainen alue, luonteva keskustan laajennus, yhdistämällä vahva teollinen historia ja moderni kaupunkielämä
- Asumisen lisäksi tutkitaan erityisesti maantasossa pääväylien varsilla muitakin toimintoja.
- Suojelurakennuksista ainakin osa soveltunee paremmin muuhun kuin asumiseen, tutkitaan käyttötarkoituksena esim. yritystoimintaa
- Suunnitellaan kaupunkikuva edellä. Liikenneverkkotarkastelun mahdollistama mitoitus alueelle +150 000 kem² on toissijainen tavoite. Tehokkuuden lisääminen tukee kehittymistä vetovoimaiseksi kaupunkikulttuurin alueeksi, jolle sijoittuu luovien alojen yrityksiä
- Muodostetaan kokonaisnäkemys, joka voi auttaa ja tukea käynnissä olevien kaavahankkeiden maankäytön suunnittelua
- Noudatetaan korkean rakentamisen selvityksen linjausta, enintään 8 kerrosta. Perusteltuja poikkeaviakin ehdotuksia voi miettiä
- Hupisaarten/ Ainolanpuiston alueen kehittäminen. Alue ei mahdollista juurikaan täydennysrakentamista

Liikenne, kadut ja aukiot

- Aluetta voidaan täydennysrakentaa ja kehittää pääosin kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen ehdoilla
- Kävely- ja pyöräilyreittien sekä aukion (Myllytullintori) elävöittämiseen toivotaan ideoita.

Pysäköinti

- Yhteiskäyttöautoihin ja vuorottaiskäyttöön sekä pysäköintitaloihin perustuvien mallien esittäminen suotavaa
- Pysäköinti voi olla tehokkaan rakentamisen alueella pihakansien alla.
- Erityisesti lyhytaikaiselle asiointille myös maantasopysäköintiä.

Ympäristö, virkistysalueet ja erityispiirteet

- Hupisaaret ovat keskustan merkittävin virkistysalue, sen veto-voimaa, käyttömahdollisuuksia, saavutettavuutta ja näkyvyyttä parannetaan.
- Puistoaluetta (Kasarmintien ja rannan väli) ei voi pienentää, mutta yhteyden parantamista voi ideoida

Toiminnot: asuminen, palvelut, työpaikat jne.

- Tekeillä olevaan Tiekartta Älykkääseen Ouluun 2020 -työhön liittyen on julkaistu 3D-muodossa SmartOulu-sovellus, missä Myllytulli on yhtenä kohteena. Sen mukaan Myllytullia kehitetään monipuolisena ja elinvoimaisena keskusta-alueena, joka on innostava ympäristö yritystoiminnalle, tarjoaa edellytykset opetuksen ja erilaisten toimijoiden yhteistyölle sekä kaupunkikeskusta-asumiselle Tavoitteena on oululaisten olohuone – luovien alojen yritysten ja museoiden keskittymä sekä vetovoimainen virkistysalue ja matkailukohde, joka tarjoaa kulttuuriin, tieteeseen ja luonnonympäristöön liittyviä elämyksiä. <http://smartoulu.mapgets.com>

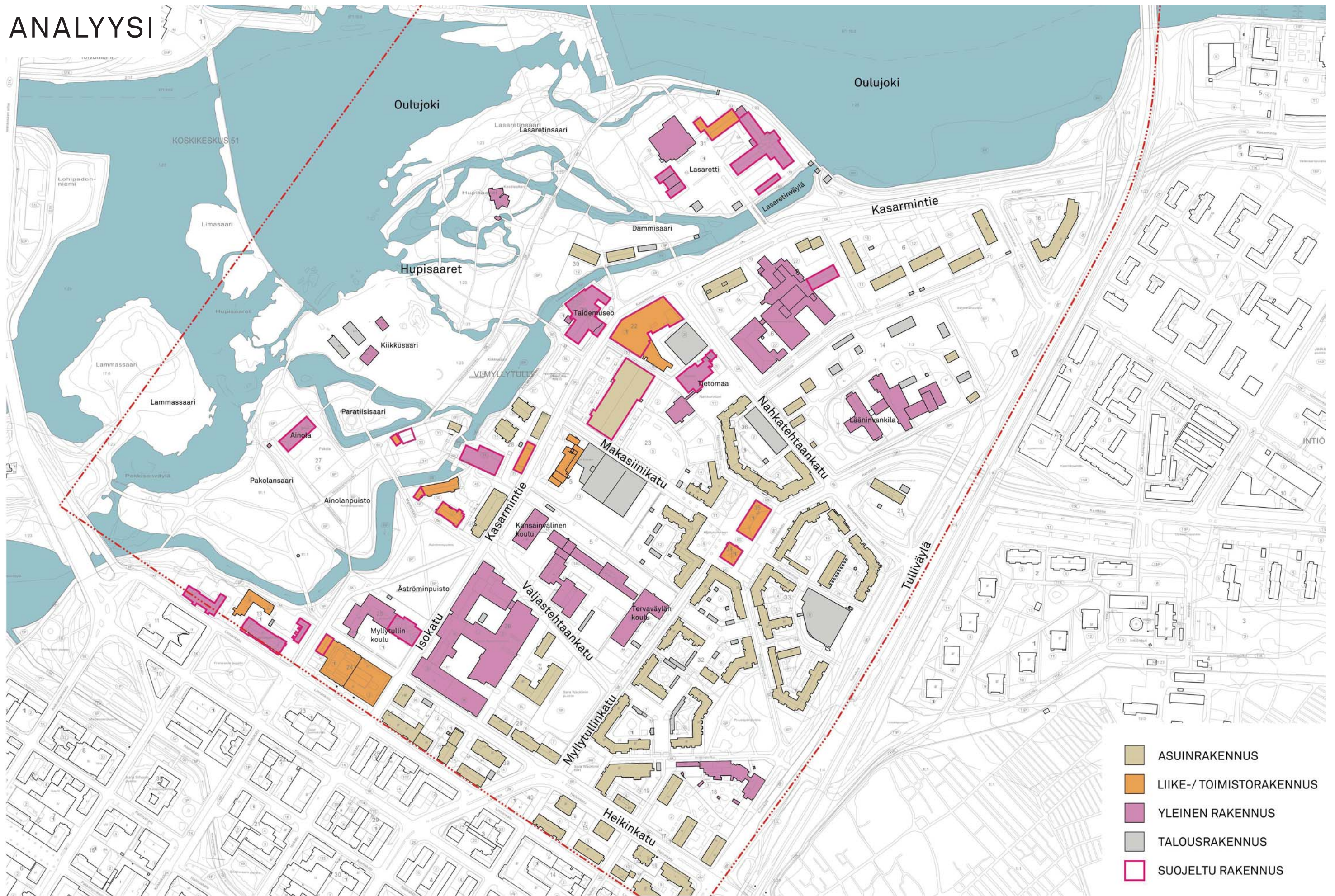
Keskustavision 2040 asettamat tavoitteet

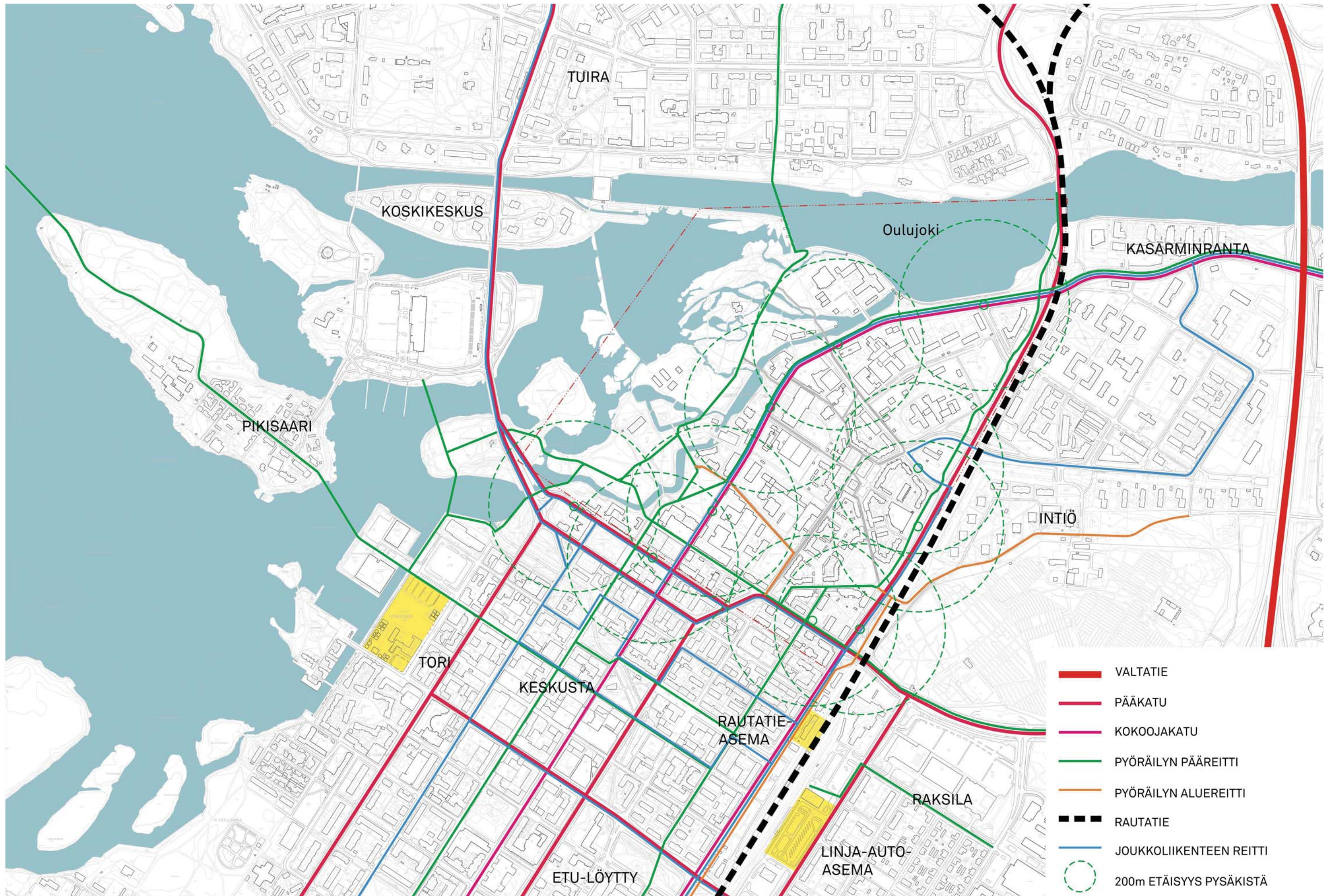
Myllytullin täydennysrakentamisen visiota laadittaessa valmistui Oulun keskustavision 2040 luonnos, jossa alueesta todetaan seuraavaa: ”Myllytullia tulee kehittää omaleimaisena keskustan lähialueena, jossa nojaututaan alueen vahvuuksiin, kuten historiallisuuteen, elämyksellisiin palveluihin ja Hupisaarten alueeseen. Aluetta tulee kehittää tehokkuudeltaan keskustamaisena ja toimintoiltaan monipuolisena, jolloin keskustan lähialueiden asukasmäärä kasvaa ja yritysten sijoittumismahdollisuudet monipuolistavat”.

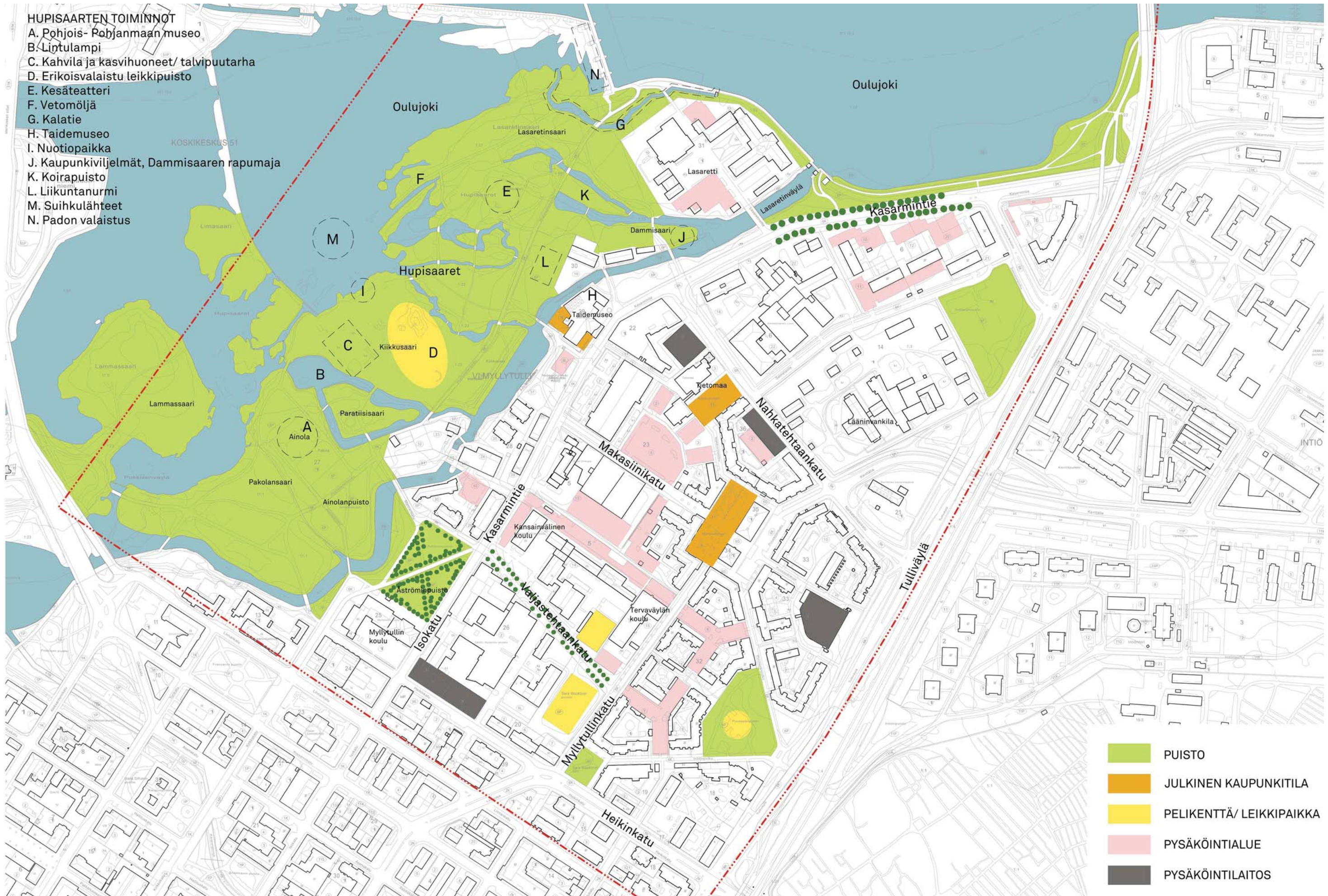
- Oulun keskustan asukasmäärä kasvaa ja keskustassa liikutaan yhä enemmän kävellen.
- Puistoja kehitetään, tapahtumien järjestämistä helpotetaan ja kaikkien neljän vuodenajan erilaisuutta hyödynnetään.
- Oulun sijaintia veden äärellä hyödynnetään monin tavoin nykyistä tehokkaammin.
- Keskustaan luodaan työn ja oppimisen keskittymä ja mahdollisuuksia erilaisten älykkäiden ja käyttäjien tarpeiden mukaan muuntuvien työ- ja oppimisympäristöjen syntyminen.
- Oulun keskustan puitteet ovat ajanmukaiset ja houkuttelevat niin yrityksille, kuntalaisille kuin matkailijoillekin.

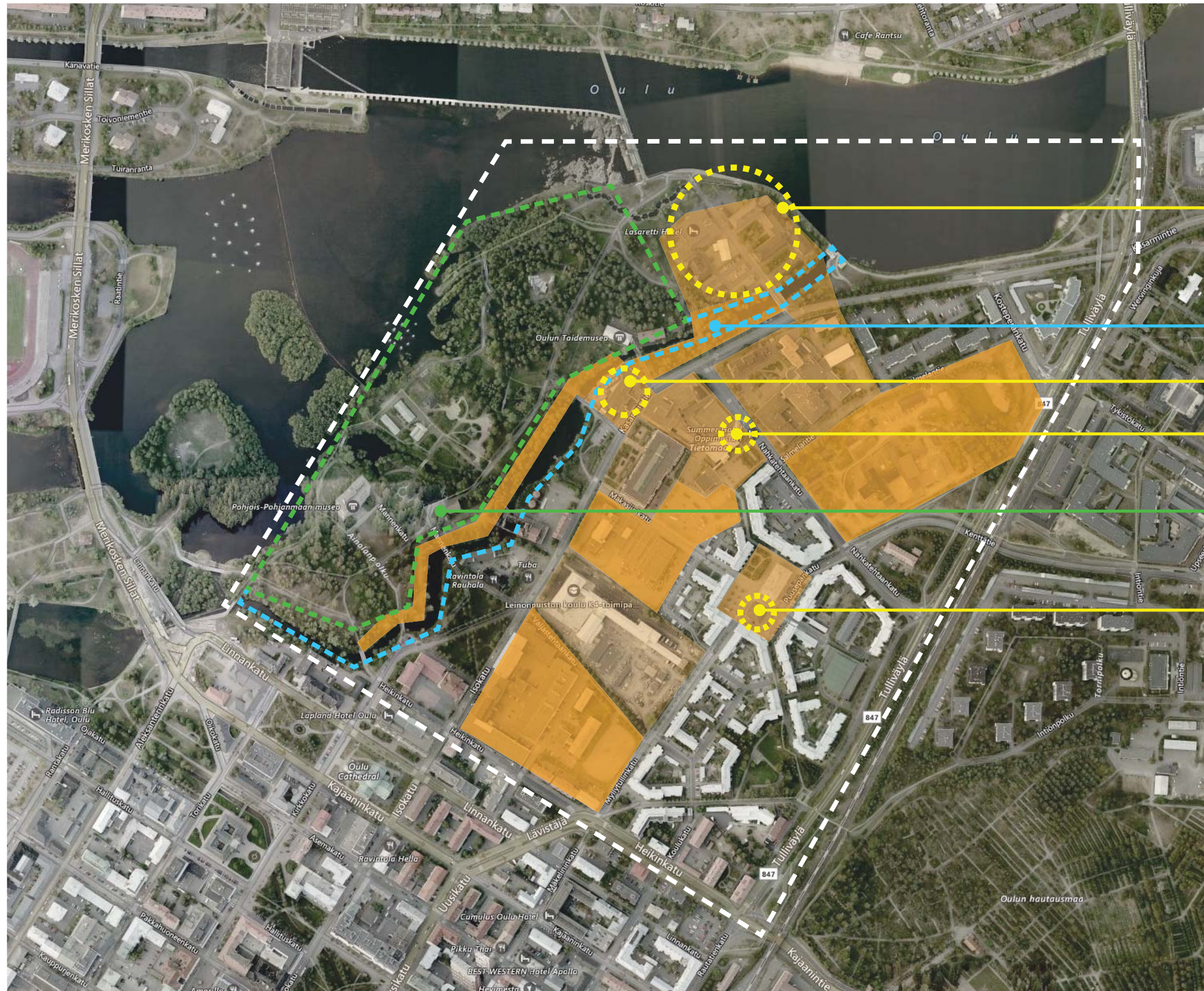


ANALYYSI









KOHOKOHDAT

LASARETTIN VANHAT RAKENNUKSET

KANAVA

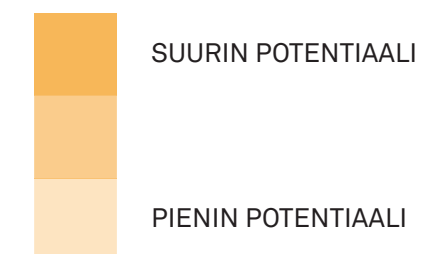
TAIDEMUSEO

VANHA VESITORNI

HUPISAARET

KRUUNUMAKASIINI

KEHITYSMÄHDOLLISUUDET

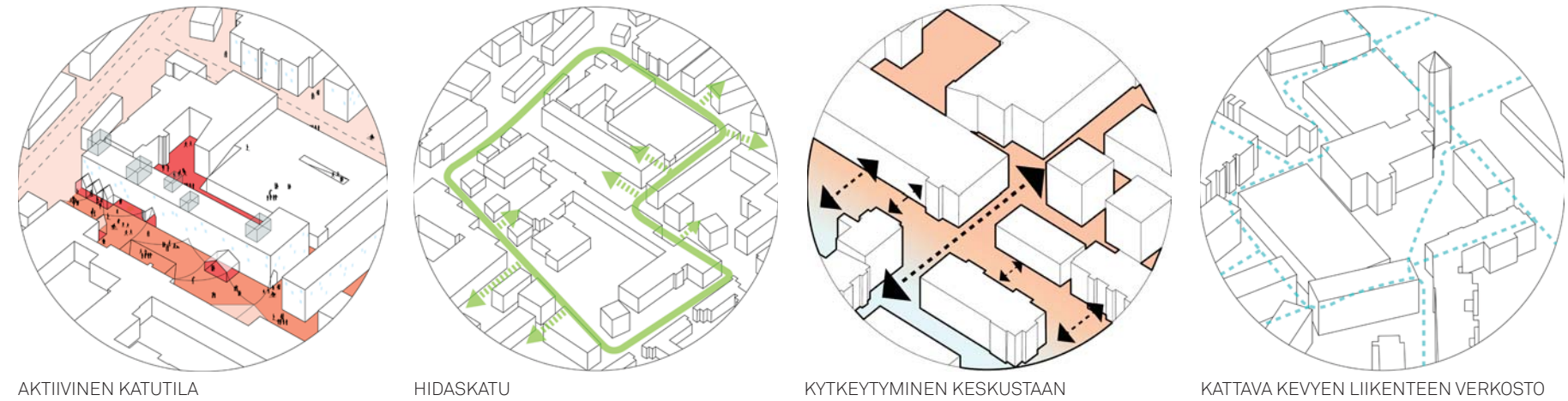
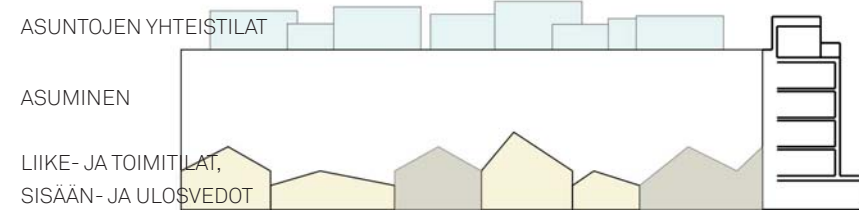




LUONNOSVAIHEEN ALUEKEHITYSKONSEPTIT

TOIMIJOIDEN KAUPUNKI

- Uudisrakentaminen lähtee maantason ratkaisusta
- Melko vapaa ja tarvittaessa halpakin rakentaminen sallitaan alimpiin kahteen kerrokseen
- Ylimpiin kerroksiin saa rakentaa asumista, kun maantaso antaa tarpeeksi kaupunkielämälle



Myllytulli näyttäytyy jo nykyisellään kiinnostavana ja potentiaalisena alueena etenkin luovien alojen toimijoille. "Toimijoiden kaupunki" lähestyy aihetta kaiken toiminnan näkökulmasta.

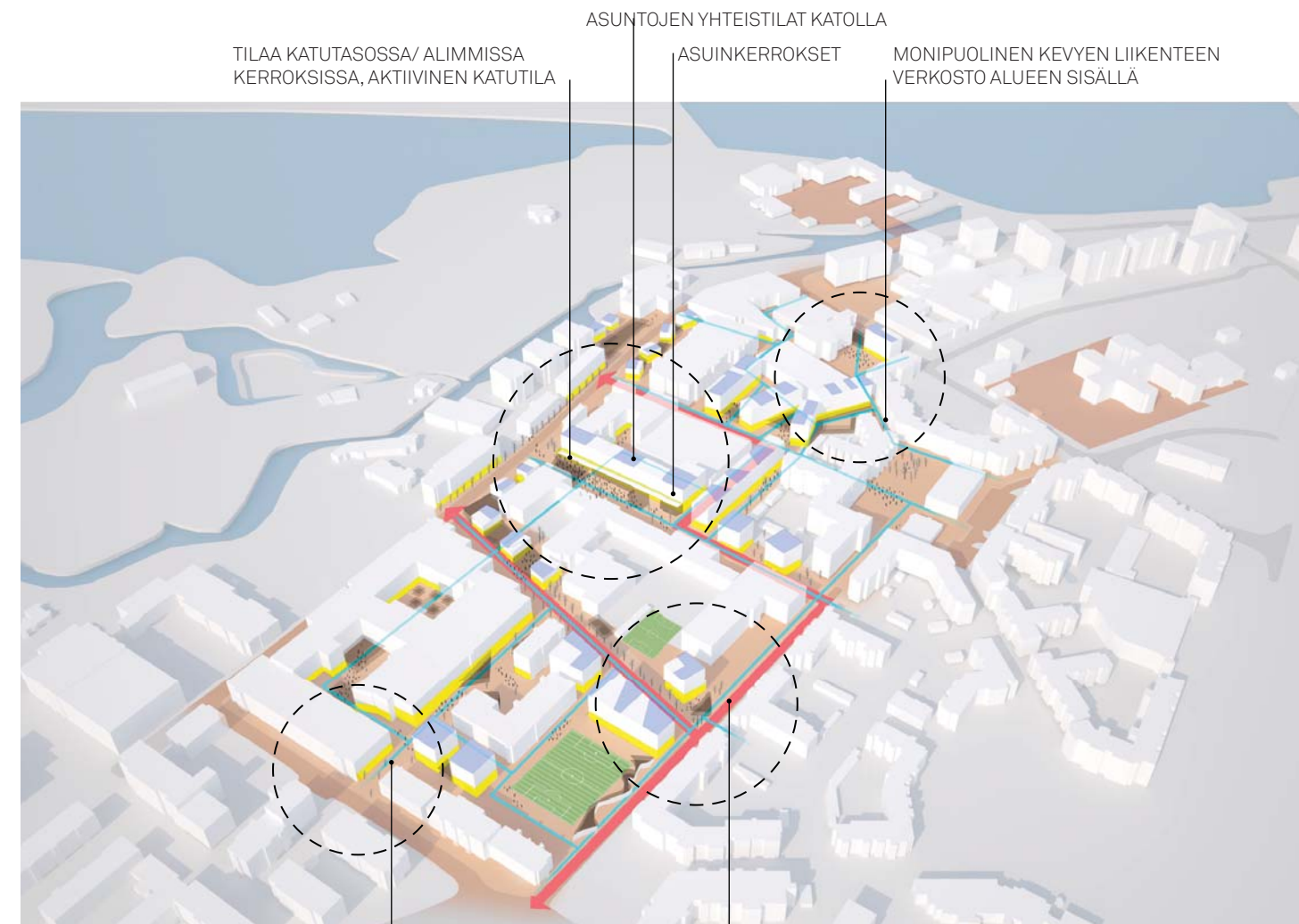
Toimijoiden kaupungissa rakennusten alimpiin kerroksiin luodaan runsaasti edullista toimitilaa. Asemakaavat ovat maantason osalta väljiä ja tilat annetaan ennalta määrittelemättömien tai hyvin väljästi määriteltyjen toimijoiden käyttöön. Maanpinnan toimintoja korostetaan rakennusten arkkitehtuurissa.

Liiketilat, yritykset, yhteisöt, yhteiskäyttö- ja vuokratilat, ravintolapalvelut ja uudet yrittämisen sekä toiminnan konseptit aktivoivat alueen katutilan ja sitä kautta luovat uudiustuneen eläväisen, rikkaan, muuntautuvan ja toiminnantäyteisen kaupunginosan.

Liikennesuunnittelussa pidetään huolta toimitilojen riittävästä saavutettavuudesta tarpeesta riippumatta. Alue on osittain pyhitetty jalankululle ja pyöräilylle, mutta kortteleiden välissä mutkittelee hidaskatu, joka takaa huolto- ja asiointiliikenteelle riittävän lyhyet etäisyydet kohteeseen. Kortteleissa pysäköinti viedään pihakansien alle. Pysäköintinormi on nykyistä väljempi, esimerkiksi 1 ap/ 130m³.

Kaikenkattavan katutasoin toiminnan yläpuolella seuraavissa kerroksissa on monipuolisia asuinratkaisuja. Asuntojen yhteistilat viedään rakennusten katoille ja kattokerroksiin, joka luo parhaimmillaan alueelle toisen toiminnallisen ja yhteisöllisen tason.

Uusi aktiivinen Myllytulli luo myös keskustan palveluille paremmat mahdollisuudet kehittyä sekä levittäytyä, jolloin aktiivinen katuverkosto voi tulevaisuudessa jatkua yhtenäisenä Myllytullista Oulun nykyiseen liikekeskustaan asti.



AKTIIVINEN VERKOSTO LEVITTÄYTYY LÄPI MYLLYTULLIN ALUEEN KYTKEYTYEN KESKUSTAAN

ALUEEN SISÄINEN HIDASKATU TEKEE TOIMINNOISTA SAAVUTETTAVIA JA HELPOSTI HUOLLETTAVIA

KASVIEN KAUPUNKI

- Uusi vihreä ja kasvillisuudeltaan erityisen rikas Myllytulli
- Kaupunginosa, joka kytkeytyy suoraan Hupisaariin ja niiden tarjoamiin sekä kehittyviin virkistysmahdollisuuksiin

Alueen nykyinen korttelirakenne täydentyy ja uudistuu vihreistä kortteleista, joita yhdistää nykyisistä sekä uusista reiteistä muodostuva ja edelleen kehitettävä verkosto aukioineen ja kujineen.

Rakenuksissa, kortteleissa sekä katutilassa käytetään runsaasti ja monipuolisesti kasvillisuutta. Myllytullin alue saa vahvan ja selkeästi erottuvan identiteetin, jossa erottuu myös alueen teollinen historia.

Kasvillisuuden käytössä otetaan huomioon vuodenaikojen vaihtelun tuomat haasteet ja mahdollisuudet. Alue näyttäytyy vihreänä läpi vuoden, minkä saavuttamiseksi katutilaan tuodaan muun muassa julkisia viherhuoneita, joiden ylläpito voi olla myös taloyhtiöiden tai yksittäisten toimijoiden vastuulla.

Alueen asukkaita aktivoidaan ylläpitämään ja vahvistamaan oman kaupunginosansa vahvoja ominaispiirteitä. Nykyisille taloyhtiöille annetaan lisärakennusoikeutta viherhuoneille.

Myös katuosuuksia annetaan taloyhtiöiden käyttöön ja kehitettäväksi, jolloin asukkailla on mahdollisuus luoda pala itsensä näköistä uutta vihreää ja omalaatuista Myllytullia.

Myllytullin olemassa olevien asuinalueiden ja niiden asukkaiden osallistaminen on oleellisessa roolissa uuden kasvien kaupungin kehityksessä, missä uudis- ja viherrakentamisella sidotaan yhteen ennestään hajanainen kaupunginosa.

Kasvien Myllytulli kytkeytyy Kasarmintien yli suoraan Hupisaariin. Kadun luonne muuttuu nykyisestä vauhdikkaasta keskustayhteydestä kohti puistobulevardia, missä pääpaino on joukkoliikenteellä sekä jalankululla ja pyöräilyllä. Hupisaarille johtavien väylien kohdalla kadun luonteeseen tulee selkeitä muutoksia.

Myllytullin alueelta luodaan myös näkymiä Hupisaarille. Hupisaarten puustoa karsitaan harkituissa paikoissa ja alueelle luodaan avoimempia maisematiloja, jotka ovat samalla Myllytullin vihreän katuverkoston jatkeita kytkien alueet toisiinsa. Kanavan reunan pusikot siistitään. Samanaikaisesti mahdollistetaan pääsy sekä näkymät veden äärelle.

RAKENNUKSIIN LIITTYVÄ KASVILLISUUS OSANA JULKISEN TILAN VEHREYTTÄ



Zanderroth Architekten
TH62 - Neue Gartenstadt, Berliini, Saksa 2015

ASUKKAAT MUKANA LUOMASSA OMALEIMAISTA KATU- JA KAUPUNKIKUVAA

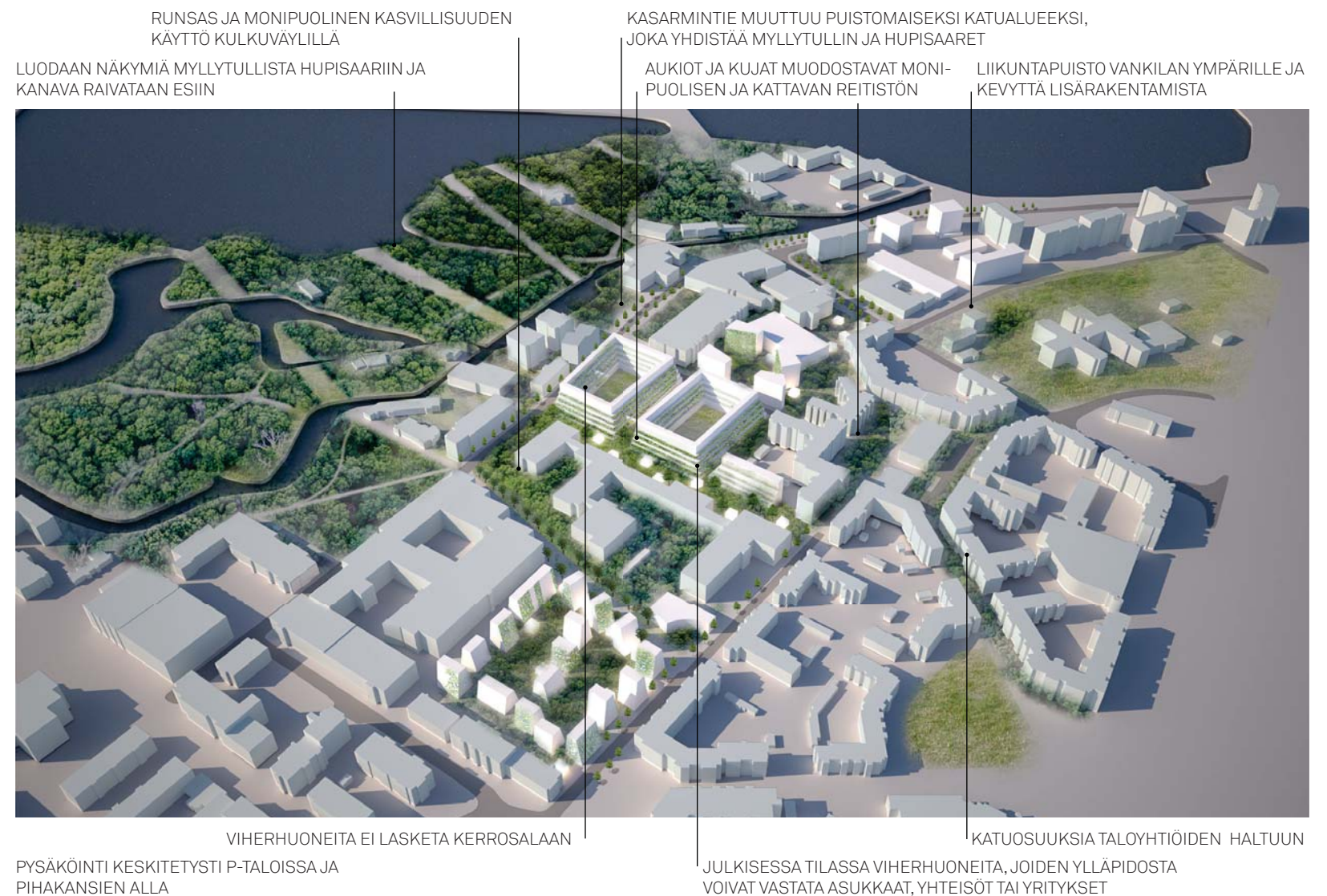


OFL Architecture
Zighzaghi, Favara, Italia 2016

VEHREYS KOROSTUU PITKISSÄ NÄKYMISÄ JA KAUPUNKIKUVASSA



Emilio Ambasz & Associates:
ACROS Fukuoka Prefectural International Hall
Fukuoka, Japani 1994



KESKIKAUPUNKI

- Tehdään Myllytullista osa keskustaa
- Sallitaan erittäin tehokkaat korttelit
- Hyväksytään ettei kaikille toiminnoille saada optimaalista ja totuttua mitoitusta

Kaupunkikeskustamainen tehokas ja tiivis korttelirakenne levittäytyy Myllytullin alueelle kytkien kaupunginosan Oulun keskustan nykyiseen korttelirakenteeseen. Alueen kehityksessä tavoitellaan korkeaa tehokkuutta ja voimakasta lisäystä asukasmäärään.

Myllytullin uudistuvat katutilat rajautuvat selkeästi rakennuksin. Asuinkortteleissa ulkoilu- ja virkistymämahdollisuudet ovat korostetusti kortteli- ja asuinsijain sijaan aluetta ympäröivillä puisto- ja viheralueilla sekä rakennusten ja pysäköintilaitosten katoilla, jonne sijoitetaan muun muassa leikki- ja lähiliikunta- alueita. Samanaikaisesti Hupisaarten rooli keskuspuistomaisena viheralueena korostuu.

Vanhaa, arvokkainta ja alueelle tunnusomaisinta rakennuskantaa sulautetaan osaksi kortteleita rakennuskohtaisten kehitysmahdollisuuksien mukaan. Uudisrakentaminen on arkkitehtuuriltaan rikasta.

Myllytullin pysäköinti painottuu jatkossa kansipihoihin ja pysäköintilaitoksiin. Pysäköinnin suunnittelussa ja uudelleen järjestelyssä hyödynnetään vuoropysäköinnin, ajoneuvojen yhteiskäytön sekä vuokrausmahdollisuuksien tuomia mahdollisuuksia, minkä kautta rakenteellisen pysäköinnin tarvetta saadaan paremmin optimoitua alueen tulevaisuuden tarvetta vastaavaksi.

Ajoneuvoliikenne ohjataan jatkossa kokoojakaduilta pysäköintilaitoksiin ensimmäisten korttelien matkalla. Kaupunginosan sisemmät korttelit rauhoittuvat jalankulku- ja pyöräliikenteen käyttöön.

Nykyisten pysäköintipaikkojen osittainen siirtyminen pysäköintilaitoksiin mahdollistaa myös nykyisten asuinkortteleiden täydennysrakentamisen umpikortteleiksi. Vanhat asuinkorttelit liittyvät osaksi uutta umpikorttelirakennetta säilyttäen kuitenkin oman identiteettinsä.

Alueen uudistumisessa jäljelle jäävään julkiseen tilaan kiinnitetään erityishuomiota ja se toteutetaan laadukkaasti.



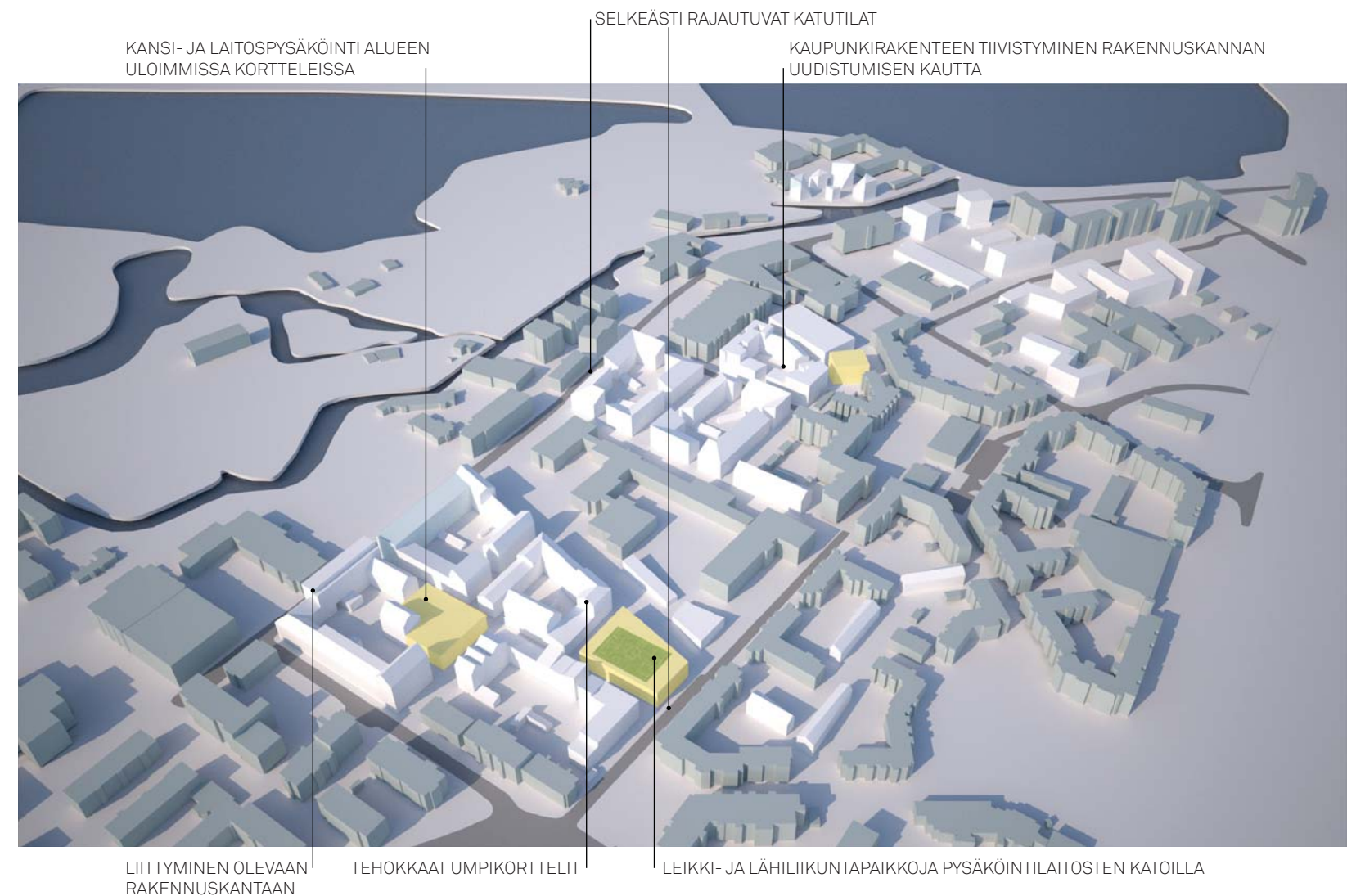
PYSÄKÖINTILAITOKSET LÄHELLÄ KOKOOJAKATUJA. ALUEEN SISÄOSAT RAUHOITUVAT AUTOLIIKENTEELTÄ



Jaja Architects: Nordhavn Parking house| Kööpenhamina, Tanska 2014



Oulun keskustakortteleita, Bing maps



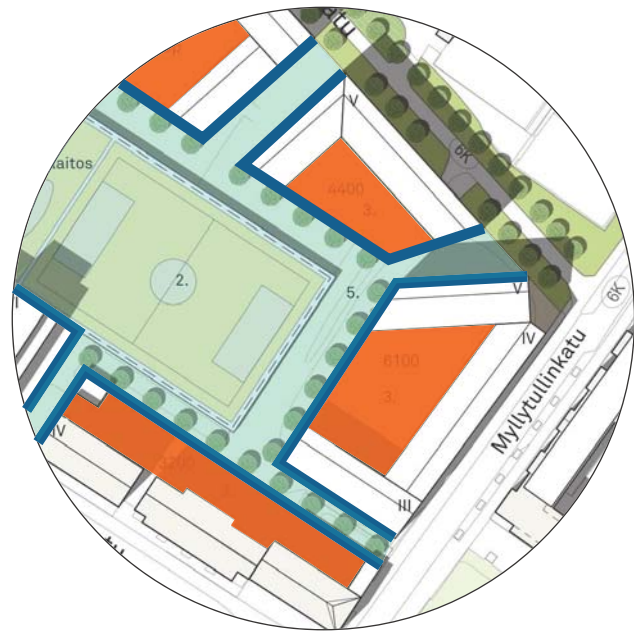


VISION TYÖKALUT

VISION TYÖKALUT

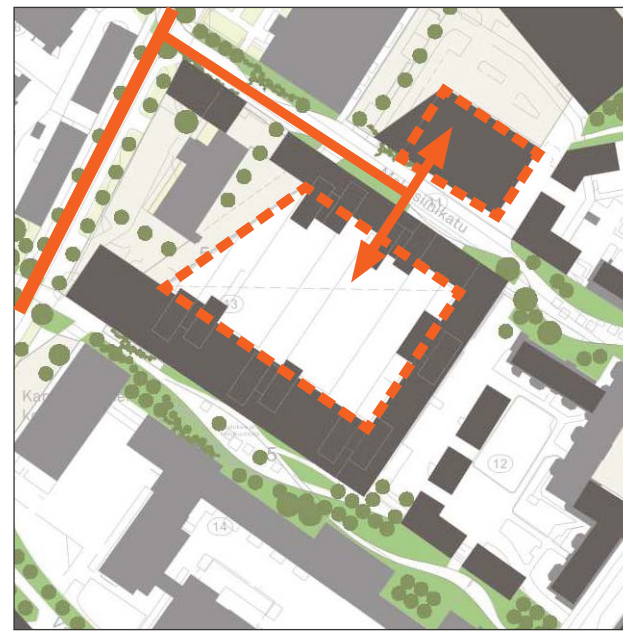
1 SELKEÄ KORTTELIRAKENNE

Myllytullin olemassa olevia monipuolisia toimintoja ja hyvää arkkitehtuuria jalostetaan selkiyttämällä korttelirakennetta. Kaupunkirakennetta selkeytetään uudisrakentamisella ja tilahierarkian tarkennuksilla. Olemassa olevat rakennukset ja paikat nousevat esiin ja syntyä miellyttävää kaupunkikudosta.



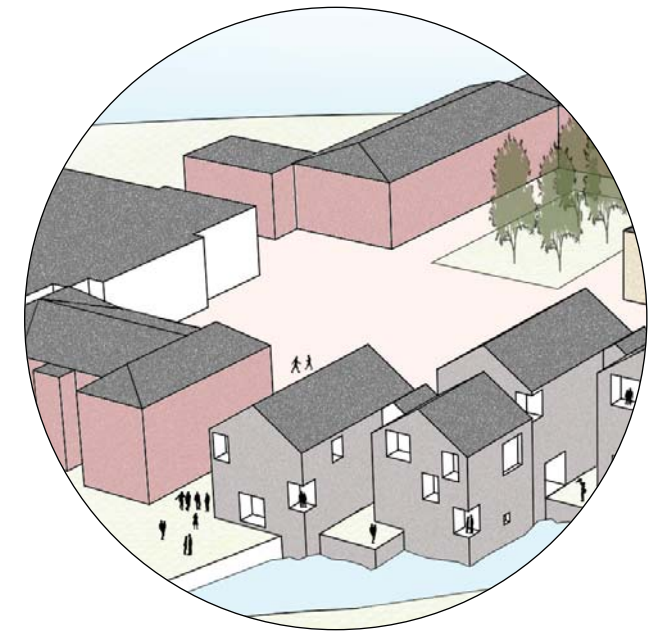
1A

Kortteleiden toteutuksessa määritellään selkeästi mikä on yksityistä ja mikä julkista tilaa.



1B

Keskitetyt pysäköintiratkaisut tukevat korttelirakenteen muodostusta. Auto liikenteen muuttaminen pääosin ulkosyöttöiseksi selkeyttää reittihierarkiaa.



1C

Kortteille ja osa-alueille muodostetaan omat tunnistettavat identiteetit, jotka tekevät Myllytullista rikkaan ja monimuotoisen kokonaisuuden. Olemassa olevat rakennukset antavat suuntaviivoja arkkitehtuurille.

VISION TYÖKALUT

2 REITTIVERKOSTON UUDISTAMINEN JA KAUPUNKIVIHREÄ

Aukoiden, katujen ja kevyenliikenteen reittien ilmeestä tehdään kaupunkivihreällä voimakas osa Myllytullin identiteettiä. Ajoneuvoliikenteen ulkosyöttöisyyden kehityksen jatkaminen tukee turvallisen ja urbaanin kaupunginosan muodostumista.

Hupisaarten kaupunkikeidas liitetään Myllytulliin vihersormilla, joiden runsas kasvillisuus kurottaa Kasarmintien yli korttelien väleihin. Kasarmintie kaventuu jokaisen vihersormen kohdalla antaen tilaa uusille katupuille. Tie muuttuu luonteeltaan bulevardiksi, jolla on alhaiset ajonopeudet.

Alueen sisällä pystyy aistimaan mitkä yhteydet johtavat Hupisaarille. Kasvillisuuspinnat levittäytyvät talojen välissä maanpeitekasvillisuutena, köynnöksinä ylös seiniä pitkin ja puiden latvuksina. Tietyillä osa-alueilla kaupunkilaiset saavat itse suunnitella ja toteuttaa omannäköistään kaupunkivihreää vaikkapa kaupunkiviljelyn tai kukkaniittyjen muodossa. Viherhuoneet pidentävät kasvukautta talven puolelle. Ne tarjoavat ihmisille mahdollisuuden luovuuteen julkisessa tilassa esimerkiksi taiteen, kahvilakulttuurin tai taimikasvatuksen muodossa.

Kaupunkivihreä elävöittää paitsi alueen visuaalista ilmettä ja aktivoi asukkaita, niin samalla se mahdollistaa myös hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn.



2A

Myllytulli liitetään vihersormilla Hupisaariin. Alueen poikittaisyhteyksiä vahvistetaan.



2B

Alueen katujen ja reittien luonteen vahvistaminen, määrittely ja korostaminen.



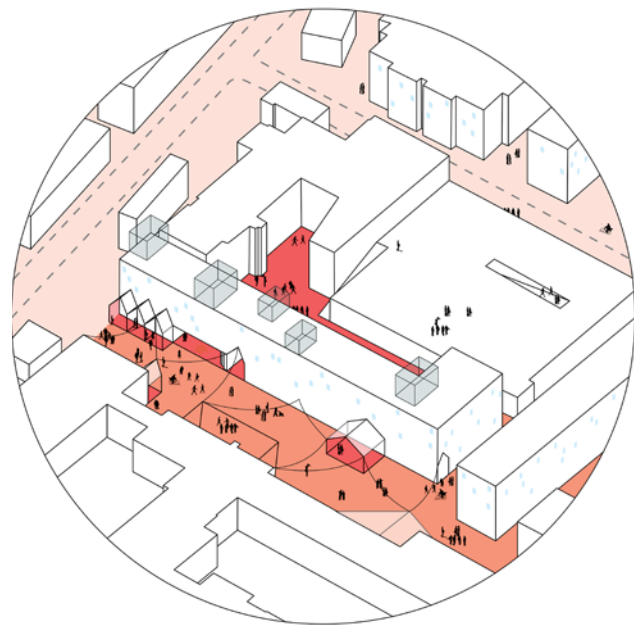
2C

Kaupunkivihreän voimakas käyttö kotteli- ja katualueilla. Kasarmintiestä tehdään vihreä alhaisen ajonopeuden kaupunkibulevardi.

VISION TYÖKALUT

3 TOIMINNALLISUUDEN TUKEMINEN

Myllytulli ei ole asuinlähiö. Se on osa Oulun keskusta-aluetta siellä on jo ennenstään suhteellisen paljon työpaikkoja. Monipuolisen toiminnan ja palvelujen muodostuminen täytyy varmistaa jo hankkeiden alkuvaiheessa, mikä edesauttamiseksi maantason tilaratkaisujen on oltava joustavia ja kustannustasoltaan kohtuullisia. Maantasokerrosten rooli, miltä kaupunki tuntuu, on oleellinen. Toimintoja sekoitetaan sekä kortteleissa, että rakennuksissa. Rikkaan ja monimuotoisen kaupungin elementtien tulee sisältyä kaikkiin uudisrakennushankkeisiin.



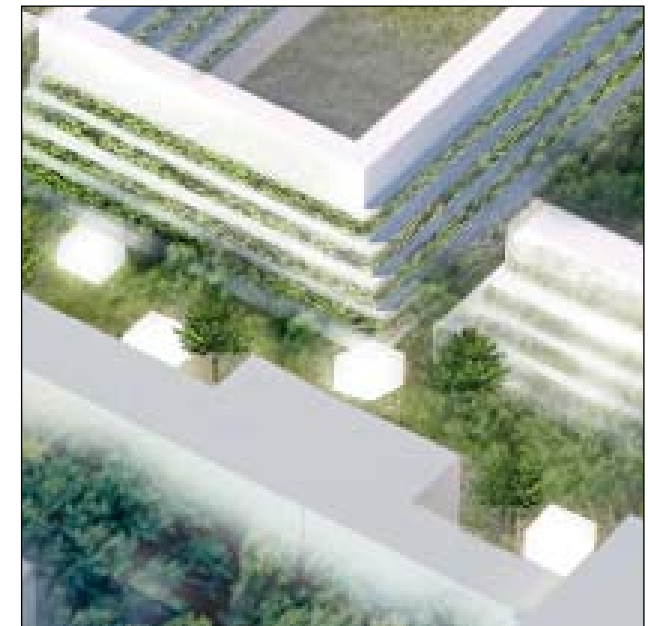
3A

Alimpiin kerroksiin runsaasti aktiivisia ja monipuolisia toimintoja.



3B

Hybridikorttelit ja -rakennukset



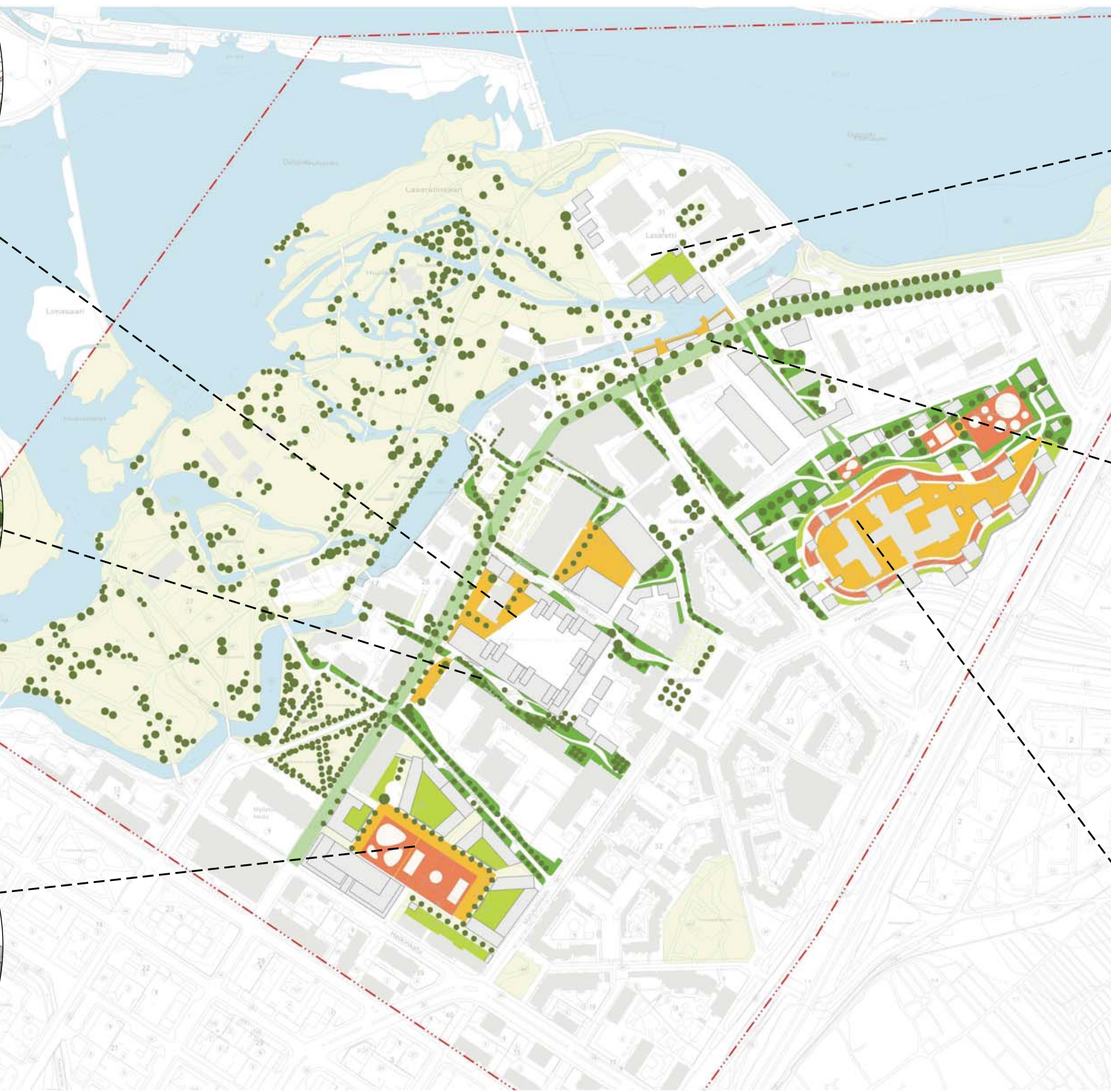
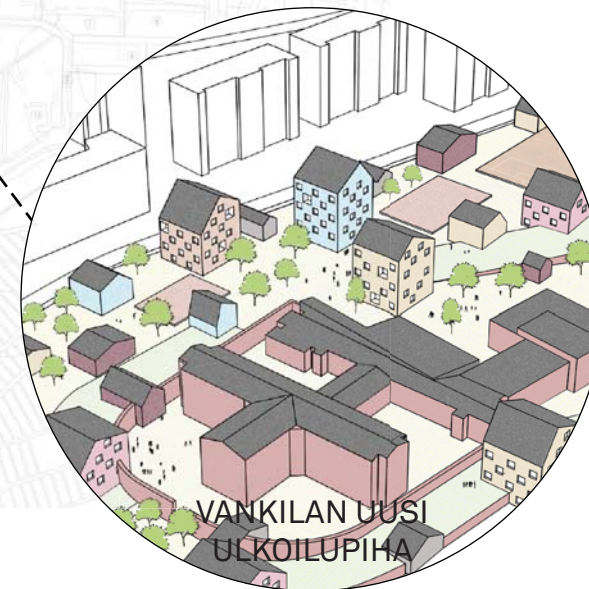
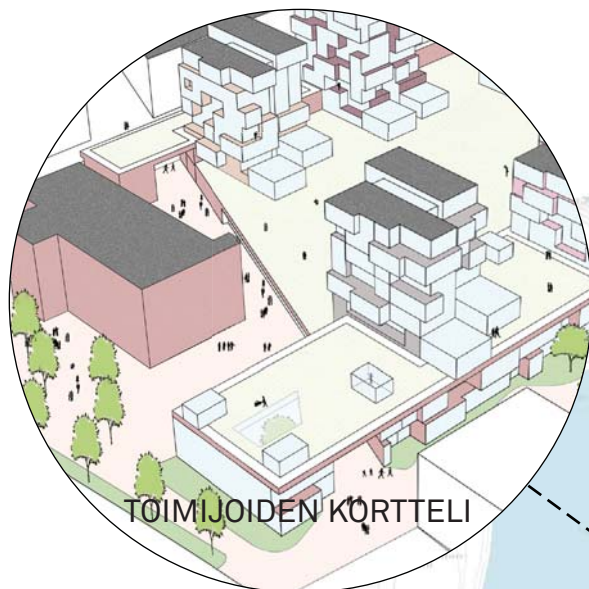
3C

Asukkaiden toiminnallisuus. Kaduille sallitaan asukkaiden ja alueen toimijoiden hallinnoimia paikkoja rakenteita.



MYLLYTULLIN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN VISIO

TÄRKEIMMÄT KEHITYSKOhteET



YLEISSUUNNITELMA



- 1. puistokortteli
- 2. vihersormet
- 3. toimijoiden kortteli
- 4. Luuppi
- 5. kehittyvä Lasaretti
- 6. vankilan uusi ulkoilupiha



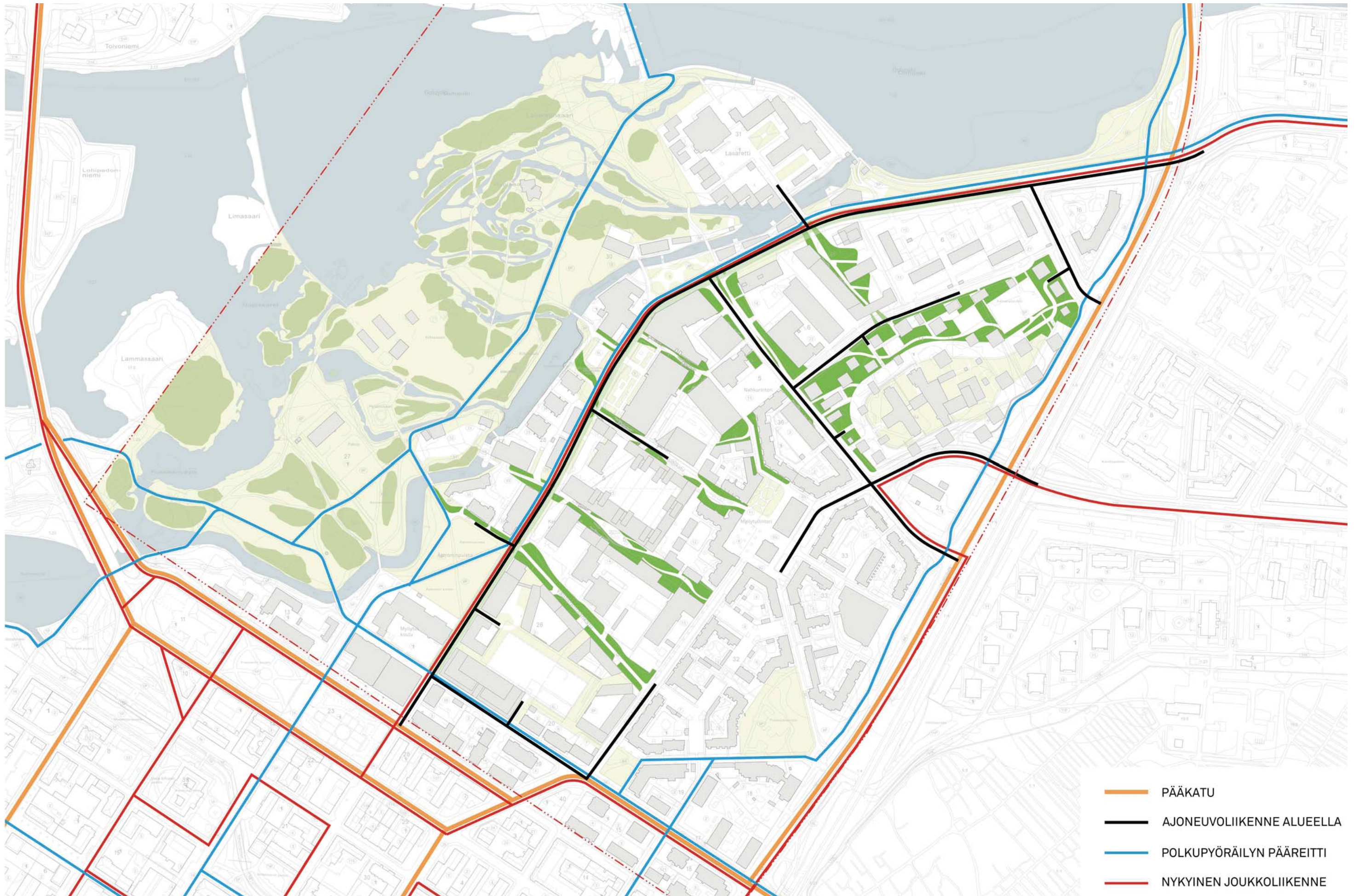
- SÄILYVÄ PYSÄKÖINTIALUE TAI -LAITOS
- UUSI PYSÄKÖINTILAITOS
- UUSI/ VAHVISTETTU VIHER/- POIKITTAISYHTEYS
- UUSI JULKINEN TILA

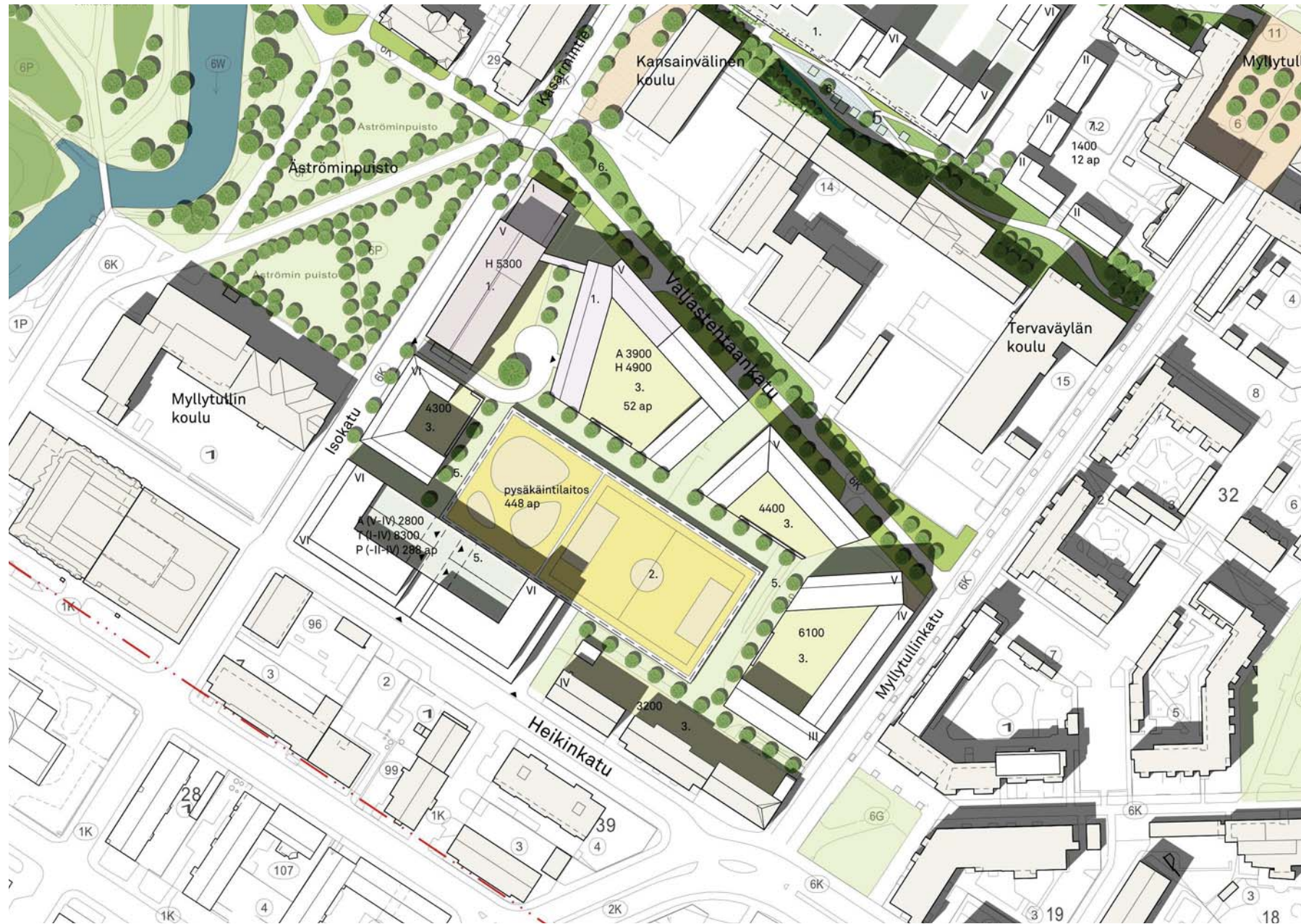
ALUE	ASUMINEN (k-m ²)	TOIMITILAT (k-m ²)	HOTELLI (k-m ²)	TOIMISTO (k-m ²)	P-LAITOKSET (k-m ²)	YHTEENSÄ (k-m ²)	PYSÄKÖINTI (ap)
PUISTOKORTTELIT (ve1)	22900	1800	10200	8300	7200	50400	788
PUISTOKORTTELIT (ve2)	19500	1800	11400	5300	18400	56400	720
TOIMIJOIDEN KORTTELI	13600	8000	0	2500	4500	28600	178
LASARETTI	0	1900	14600	0	2600	19100	132
VANKILAN ULKOILUPIHA	27700	2200	4000	2000	8300	44200	330
RAKENNUSTEN KOROTUKSET	4700	0	0	0	1100	5800	42
						148100	

	ASUMINEN (k-m ²)	O-ASUMINEN (k-m ²)	TOIMITILAT (k-m ²)	OPPILAITOS (k-m ²)	HUOLTO (k-m ²)	YHTEENSÄ (k-m ²)
NAHKATEHTAANKATU 1-3	11400	5300	500	5200	300	22700

asukasmäärän kasvu n. 1600 asukasta
yleiskaavan mitoitus kerrostaloissa:
asunnon keskikoko 75 m², 1,5 asukasta/ asunto

rakentamista yhteensä: 170800
uudisrakentaminen 112200
uusiokäyttö 24400
uudet p-laitokset 36200





Nykytilanne, kuva Google maps



NYKYINEN PYSÄKÖINTITALO KORVATTAVISSA HYBRIDIRAKENNUKSELLA

Puistokorttelit, VE1

Korttelit ja rakennukset kiertyvät keskuspuiston ympärille. Puistossa on pelikenttä, leikkikenttä, lähiliikuntapaikka sekä muita pienempiä toimintoja. Puistoa voidaan käyttää myös erilaisiin tapahtumiin, jotka tukevat korttelin yhteisöllistä luonnetta.

Puiston alla on pysäköintiä kehdeksä kerroksessa ja pelikenttä on hiegan muuta maanpintaa korkeammalla olevalla kannella. Heikinkadun pysäköintitalo on korvattu toimisto- ja asuinrakennuksella, jonka yhteyteen on sijoitettu robottipysäköintilaitos. Asuinrakennus hyöndyntää toimisto-osan ja robottiparkin kattoja kattoterasseina. Robottiparkin autopaikkamäärä on kutakuinkin sama kuin olevan pysäköintilaitoksen. Nykyinen pysäköintitalo voidaan myös säilyttää ja yhdistää uuteen korttelin keskellä olevaan pysäköintilaitokseen.

Julkiseen puistoon kuljetaan kortteleiden välisistä kujista, jotka kytkevät urbaanin salaisuutensa tiivisti muuhun ympäristöön. Kortteleiden omat yksityiset oleskelupihat erotetaan muureilla ja tarvittaessa pienellä korkeuserolla.

Kortteleiden sisältö voi vaihdella. Asuminen, erityisasuminen, liikerrakennukset, hotelli ja erilaiset palvelut ovat kaikki mahdollisia. Myös eri toimintojen sijainti voi vaihdella. Säilyvään Osek:n rakennukseen on sijoitettu hotelli, mutta se voi sijaita myös alueen länsiosassa.

Kaikissa kortteleissa maantasokerrokseen tulee mahdollisimman paljon ulospäin aukeavia aktiivisia toimintoja, kuten liiketiloja ja yhteistiloja. Hotellin ravintola ja kokoustilat sijoitetaan maantasoon.

Käytettyjä työkaluja: 1A, 1B, 2A, 2C, 3B

1. Hotelli, huolto- ja saattoliikenne Isokadulta
2. Pelikenttä, lähiliikuntapaikka ja leikkipuisto (pysäköinti kannen alla kahdessa tasossa)
3. Yksityinen piha (hotellin tai asuinkorttelin piha)
4. Julkinen puisto
5. Toimistorakennus, terassiasunnot, robottiparkki
6. Vihersormi Hupisaariin

KORTTELI:	
Asuminen	22 900 k-m ²
Hotelli	10 200 k-m ²
Toimitilat	1 800 k-m ²
Toimisto:	8 300 k-m ²
P-laitos:	7 200 k-m ²
Yhteensä:	50 400 k-m ²

PYSÄKÖINTI:	
Asuminen ja toimitilat:	205 ap (1/120 k-m ²)
Hotelli:	185 ap (1/55 k-m ²)
Koulukeskus:	120 ap
Tsto- ja velvoitepaikat:	278 ap
Yhteensä:	788 ap





Nykytilanne, kuva Google maps



1. Hotelli
2. Hotellin edusaukio
3. Pelikenttä ja leikkipaikka
4. Uusi pysäköintilaitos
5. Julkinen puisto
6. Yksityinen piha
7. Vihersormi Hupisaariin

KORTTELI:	
Asuminen	19 500 k-m ²
Toimisto	5 300 k-m ²
Hotelli	11 400 k-m ²
Toimitilat	1 800 k-m ²
P-laitokset	18 400 k-m ²
Yhteensä	56 400 k-m ²

PYSÄKÖINTI:	
Asuminen ja toimitilat:	178 ap (1/120 k-m ²)
Hotelli:	228 ap (1/50 k-m ²)
Toimisto:	100 ap (1/50 k-m ²)
Koulukeskus:	120 ap
Velvoitepysäköinti:	94 ap
Yhteensä:	720 ap

Puistokorttelit, VE2

Alueelle muodostuu kaksi korttelia, joiden keskellä on suuret yhteispihat. Kaakkoiskulman kortteli muodostuu yhdessä Heikinkadun varren nykyisten asuinrakennusten kanssa. Toisessa korttelissa pysäköintilaitosta laajennetaan ja pysäköintilaitoksen uudisosaa reunustaa hotelli, joka yhdessä asuinrakennusten kanssa rajaa toisen korttelin yhteispihan. Hotellin edustalle Kasarmintien varteen muodostuu pieni edusaukio. Hotellin ylimmillä kerroksilla on mahdollisuus kattoterassiin ja -puutarhaan pysäköintilaitoksen katolla.

Korttelien väliin jää yleinen puisto, joka muodostaa samalla vehreän kulkuyhteyden Heikinkadun ja Valjastehtaankadun välille. Puistossa on pelikenttä, leikkikenttä sekä muita pienempiä toimintoja. Puistoa voidaan käyttää myös pienimuotoisiin tapahtumiin.

Säilyvään Osekk:n rakennukseen on sijoitettu toimistoja tai toimitilaa, mutta käyttötarkoitus voi olla muitakin.

Molemmissa kortteleissa maantasokerrokseen tulee mahdollisimman paljon ulospäin aukeavia aktiivisia toimintoja, kuten liiketiloja ja yhteistiloja. Hotellin ravintola ja kokoustilat sijoitetaan maantasoon Äströminpuistoon aukeavan aukion laidalle.

Käytettyjä työkaluja: 1A, 1B, 1C, 2A, 3B



Nykytilanne, kuva Google maps



1. Liike/toimistotilaa (kattopiha)
2. Pihakansi (pysäköinti kannen alla yhdessä kerroksessa)
3. Asuinrakennus
4. Tiedepuisto
5. Robottiparkki
6. Viherväylä ja viherhuoneet
7. Kortteleiden täydennysrakentamista rivitaloilla ja townhousella.
8. Luupin näyttelykeskus (Tietomaan laajennus)
9. Basaari ja diagonaalilyhteys Hupisaarten ja Tietomaan välillä
10. Vihersormi Hupisaariin

KORTTELI:

Asuminen	13 600 k-m ²
Toimitilat	8 000 k-m ²
Vanha rakennus	2500 k-m ²
P-laitos	4500 k-m ²
Yhteensä	28 600 k-m²

PYSÄKÖINTI:

Asuminen:	114 ap (1/120 k-m ²)
Toimitilat:	100 ap
Toimisto:	50 ap (1/50 k-m ²)
Robottiparkki ylijäämä:	190 ap
Yhteensä:	454 ap

Toimijoiden kortteli

Hajanainen pysäköintikenttien leimaama alue kootaan uudella toimijoiden korttelilla. Vanhoja kortteleita täydennetään pienimuotoisella asuinrakentamisella.

Toimijoiden kortteli hahmottuu kaksikerroksisesta liiketilavyöhykkeestä. Monitoimitila on rakennettu joustavalla rakennejärjestelmällä. Edulliset toimitilat houkuttelevat lisää tarjontaa Myllytullin palveluihin.

Oulun Energian rakennuksen ympärille muodostuu basaarialue, johon aukeaa runsaasti erilaisia liiketiloja. Basaarin halki kulkee diagonaalinen yhteys Hupisaarista Tietomaan laajennukseen. Basaari on Kasarmintien varrella uusi identiteetiltään vahva kaupunkitila. Oulun Energian rakennus voidaan tarvittaessa korvata täydennysrakentamisella toimijoiden korttelin perusajatuksen mukaan.

Toimijoiden kerrosten yläpuolella on asumista pistetaloissa. Pihat on sijoitettu viherkansille pysäköinnin päälle ja osittain toimijoiden viherkattolle. Asuntoihin voi tehdä kerrosalan ulkopuolelle isohkon viherhuoneen. Tällä vahvistetaan kaupunkivihreää ja lisätään asumismukavuutta.

Pysäköintikentät korvataan uuden korttelin kannen alaisella pysäköinnillä ja robottiparkilla. Robottiparkin, jossa on neljä maanpäällistä ja kaksi maanalaista kerrosta, suuri kapasiteetti tulee asukkaiden, toimijoiden ja vierailijoiden käyttöön. Tietomaan nykyistä pysäköintilaitosta korotetaan osin viisikerroksiseksi, jolloin laitos korvaa nykyiset maantasopaikat. Yhteiskäytöllä pysäköintinormia voidaan tehdä kevyemmäksi.

Käytettyjä työkaluja: 1B, 1C, 2A, 2B, 2C, 3A, 3B, 3C





Nykytilanne, kuva Google maps



Lasaretti

Kanavan varteen syntyy uusi rakennetumpi miljö. Rantareitti tekee kanavan eteläisimmästä reunasta selkeästi julkisen ja jatkaa luontevasti Åströminrannan uutta reittiä. Reitti luo Hupisaarten laidalle uuden paikan, jossa on mahdollista kulkea mielenkiintoista reittiä veden äärellä tai pysähtyä oleskelemaan laiturialueelle ja alueen palvelujen pariin.

Esimerkiksi residenssi- ja huoneistohotellikäyttöön soveltuvien uudisrakennusten mittakaava ja arkkitehtuuri on tämän päivän tulkinta RKY-alueen historiallisista rakennuksista ja täydentää olemassa olevaa. Lasaretti korttelin eteläreuna rajautuu uudisrakennuksilla. Pihan pysäköinti on sijoitettu kaksikerroksisen pysäköintikannen alle. Vuorottaispysäköinnillä paikkojen kokonaismäärää voidaan rajoittaa.

Kanavamakasiineihin sijoittuu pääosin liike- ja työtiloja, mutta niissä voi olla myös pieniä artesaaniasuntoja. Ohikulkijoilla on mahdollisuus tutus-

tua työtilojen tarjontaan ja tehdä ikkunaostoksia. Tarvittavat pysäköintipaikat ovat Kasarmintien varressa kadunvarsipysäköintinä.

Ylemmäs kanavan varteen on sijoitettu Patopaviljonki ja terassi, jonka toiminnot voivat täydentää Lasaretti nykyistä ja tulevaa tarjontaa tai vaihtoehtoisesti itsenäisesti erityislaatuuisessa ympäristössä.

Käytettyjä työkaluja: 1B, 1C, 2C, 3A

1. Pihakansi (pysäköinti kahdessa kerroksessa)
2. Huoneistohotelli ja/tai residenssit
3. Patopaviljonki ja terassi
4. Uusi rantareitti
5. Muotopuutarha
6. Uusi siltayhteys puutarhaan
7. Kanavamakasiinit (liike- ja toimitilaa)

KORTTELI:

Liiketilat	1 900 k-m ²
Hotelli ja residenssit	14 600 k-m ²
Yhteensä:	16 500 k-m²

PYSÄKÖINTI:

Liiketilat:	17 ap
Hotelli ja residenssit:	100 ap
Muut toiminnot:	32 ap
Yhteensä:	149 ap



Nykytilanne, kuva Google maps

1. Oulun vankila
2. Pysäköintilaitos
3. Ulkoilupiha
4. Monitoimikentät
5. Puistokäytävä
6. Melumuuri

KORTTELI:
 Asuinkerrostalot 23 000 k-m²
 KaupunkipiENTALOT 4 700 k-m²
 Nykyinen vankila 8 200 k-m²
 Yhteensä 38 400 k-m²

PYSÄKÖINTI:
 Asuminen: 230 ap (1/120 k-m²)
 Vankilan uudet toiminnot: 100 ap
 Yhteensä: 330 ap

Vankilan uusi ulkoilupiha

Mikäli vankilatoiminta tulevaisuudessa siirtyy alueelta muualle, voidaan alue liittää osaksi uutta Myllytullia. Lääninvankilan alueesta tehdään laaja ulkoilupiha. Alueella pääsee kulkemaan vapaasti rakennusten välissä. Puistomaisessa ympäristössä on paljon liikunta- ja ulkoilupaikkoja.

Vankilarakennukset ja muuri liittyvät osaksi uutta laajaa ulkoilupihaa. Vankilan entisen sulkeutuneisuuden vastakohtana alue on mahdollisimman avoin. Asuintaloille ei ole määritelty omaa yksityistä pihaa vaan ne hyödyntävät ulkoilupihaa. Maantason asunnoissa on viherhuone, joka muodostaa asunnoille tarvittavan yksityisyyden.

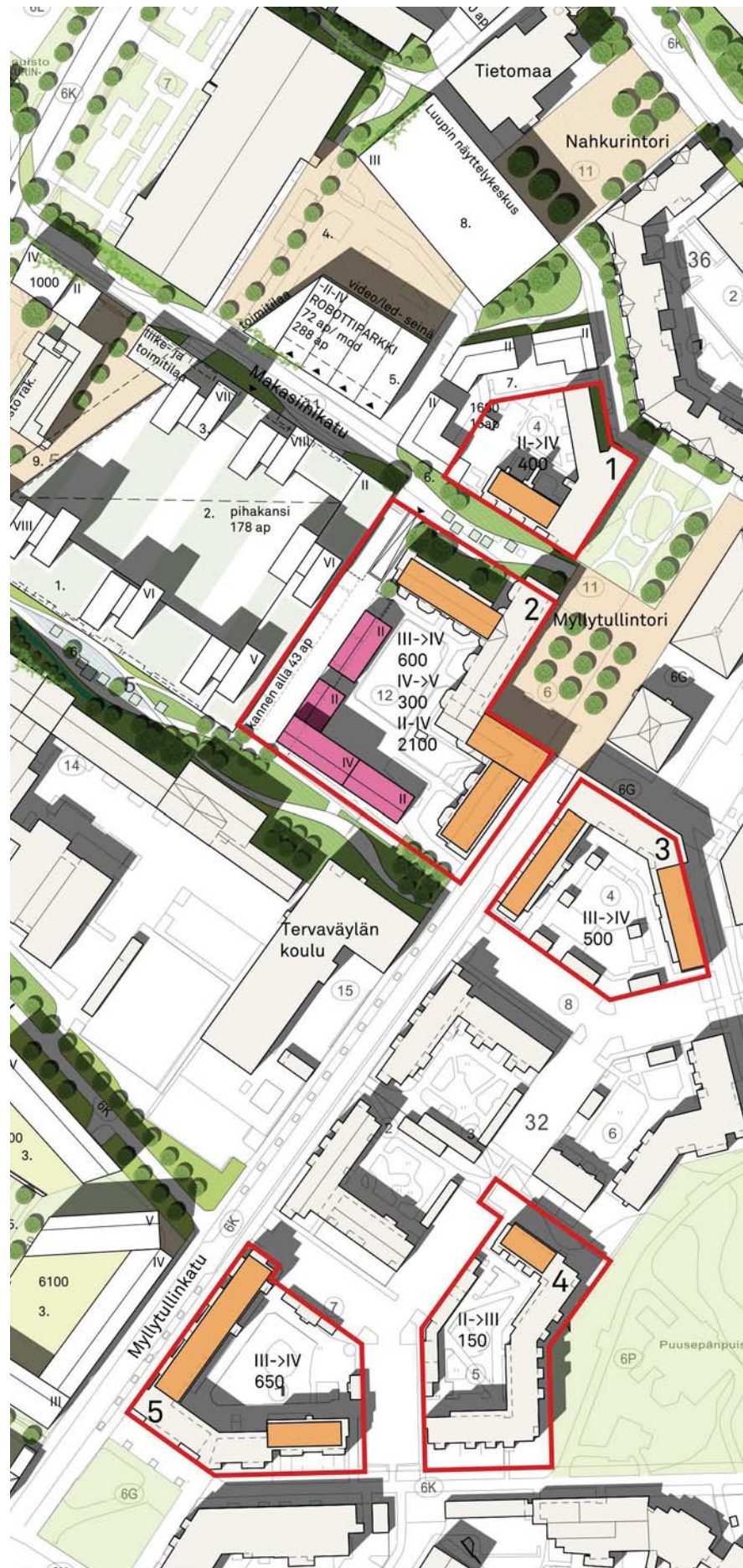
Vapaasti sijoittuvat pistemäiset rakennukset mahdollistavat kerrostalot, kaupunkivillat, paritalot ja miniomakotitalot. Rakennusten erilaisuus tekee vankilan uudesta ulkoilupihasta sosiaalisesti monimuotoisen. Vankilarakennuksesta voi tehdä asuntoja, hotellin tai liiketilaa. Pysäköinti tai muu rakenne ei rajoita vankilarakennuksen käyttötapoja.

Pysäköinti on keskitetty alueen halki kulkevaan pysäköintilaitokseen. Pysäköinnin korko vaihtelee erilaisten tilanteiden mukaan. Asuntoihin on lyhyt matka pysäköinnistä. Ajoyhteydet pysäköintilaitokseen on alueen reunoilta. Näin alueesta tulee käytännössä autoton. Pysäköintilaitoksen yhteyteen on mahdollista kytkeä toimitilaa.

Tullinväylän suunnalla pysäköintilaitos ja sen päällä oleva aita suojaavat aluetta melulta.

Vankila-alueen maankäyttöä voidaan kehittää uusiin tarkoituksiin vasta siinä tapauksessa, että vankilatoiminta loppuu kokonaisuudessaan ja siirtyy toisaalle. Alueen osittainen kehittäminen vankilatoiminnan yhä jatkuessa ei ole mahdollista.

Käytettyjä työkaluja: 1B, 1C, 2B, 2C



Nykyisten rakennusten korottaminen

Myllytullia täydennysrakennetaan myös korottamalla harkitusti olemassa olevien asuinrakennusten matalampia osia samaan kerroslukuun korkeimman osan kanssa. Nykyisiä kortteleita voidaan myös tilanteen salliessa täydentää umpikortteliksi.

Oulun Sivakan kortteleissa 1-5 asuinkerrostalot ovat pääosin nelikerroksisia. Kortteleiden matalammat rakennusosat korotetaan vastaamaan kerrosluvultaan korttelin korkeinta osaa. Korttelissa 2 on ennestään viisikerroksinen osa, jota jatketaan Myllytullintorin lounaisreunalla. Muut osat korttelissa jäävät korotuksen jälkeen nelikerroksisiksi.

Kortteliin 2 sijoitetaan lisäksi uudisrakentamista. Korttelin luoteisreunaan voidaan rakentaa pysäköintikansi, joka on mahdollista yhdistää tulevaisuudessa Toimijoiden korttelin pysäköintilaitokseen. Kannen päällä voi olla väliaikaista pysäköintiä, kunnes alueen uudet pysäköintilaitokset rakentuvat.

Kortteleiden uudisosien pysäköinti sijoitetaan lähtökohtaisesti alueelle rakentuviin uusiin pysäköintilaitoksiin. Oulun Sivakan kortteleissa 1-5, korttelien 1-3 pysäköinti sijoitetaan Makasiinikadun robottiparkkiin. Korttelit 4-5 käyttävät puistokorttelien pysäköintilaitosta. Väliaikaisratkaisuna vaadittava pysäköinti voidaan hoitaa korttelin 2 pysäköintikannen ja LPA- alueiden uudelleenjärjestelyiden avulla.

Rakennuksia korottavat osat luovat Myllytulliin uuden kerroksen. Niiden ei tarvitse jäljitellä ulkonäöltään alapuolista osaa. Osittain olemassa olevaa rakennusta kapeampana toteutettujen lisäkerrosten yhteyteen tarjoutuu mahdollisuus kattoterasseille ja asunnon omille tai taloyhtiön viherhuoneille.

Käytettyjä työkaluja: 1A, 1B



Nykytilanne, kuva Google maps

KERROSALAN KASVU KORTTELEISSA:

- 1: 400 k-m²
- 2: 900 + 2100 k-m²
- 3: 500 k-m²
- 4: 150 k-m²
- 5: 650 k-m²
- Yhteensä 4 700k-m²

PYSÄKÖINTI:

- 1: 4 ap (1/120 k-m²)
- 2: 25 ap
- 3: 5 ap
- 4: 2 ap
- 5: 6 ap
- Yhteensä: 42 ap





VIHERSORMET JOHTAVAT MYLLYTULLISTA HUPISAARILLE

Vihersormet

Myllytullin alue liitetään Hupisaariin vehreillä vihersormilla. Samanlaisesti alueen reittihierarkiaa vahvistetaan ja kevyen liikenteen poikittaisyhteydet paranevat.

Vihersormet antavat vahvan viestin reitin määränpuolesta. Vehreillä poikittaisreiteillä on omat erityispiirteensä käytettävän kasvillisuuden ja ympäröivän rakennuskannan toimintojen sekä asukkaiden toiminnan kautta. Reittien tunnistettavuutta vahvistetaan reittien materiaaleilla ja väreillä.

Kasvillisuuden suunnittelulla vihersormille on luotavissa myös vuodenaikojen mukaan vahvasti vaihtuva ilme ja värimaailma. Vihersormet tukevat alueellista hulevesijärjestelmää mahdollistaen muun muassa hulevesien imeytyksen ja viivytyksen.

Oheinen esimerkki vihersormesta ottaa haltuun koulukeskukselta vapautuneen pysäköintialueen autopaikoituksen siirtyessä eteläisemmän korttelin keskitettyyn pysäköintiin.

Esitetyt vihersormet ovat esimerkkejä alueen reittiverkoston kehittämisen mahdollisuuksista. Niiden määrää tai sijaintia ei tässä sidota.

Käytettyjä työkaluja: 1C, 2A, 2B, 2C, 3C

MONILAJINEN PUUSTO
LUO KATOSMAISIA
VIHERILOJA REITIN
VARRELLE

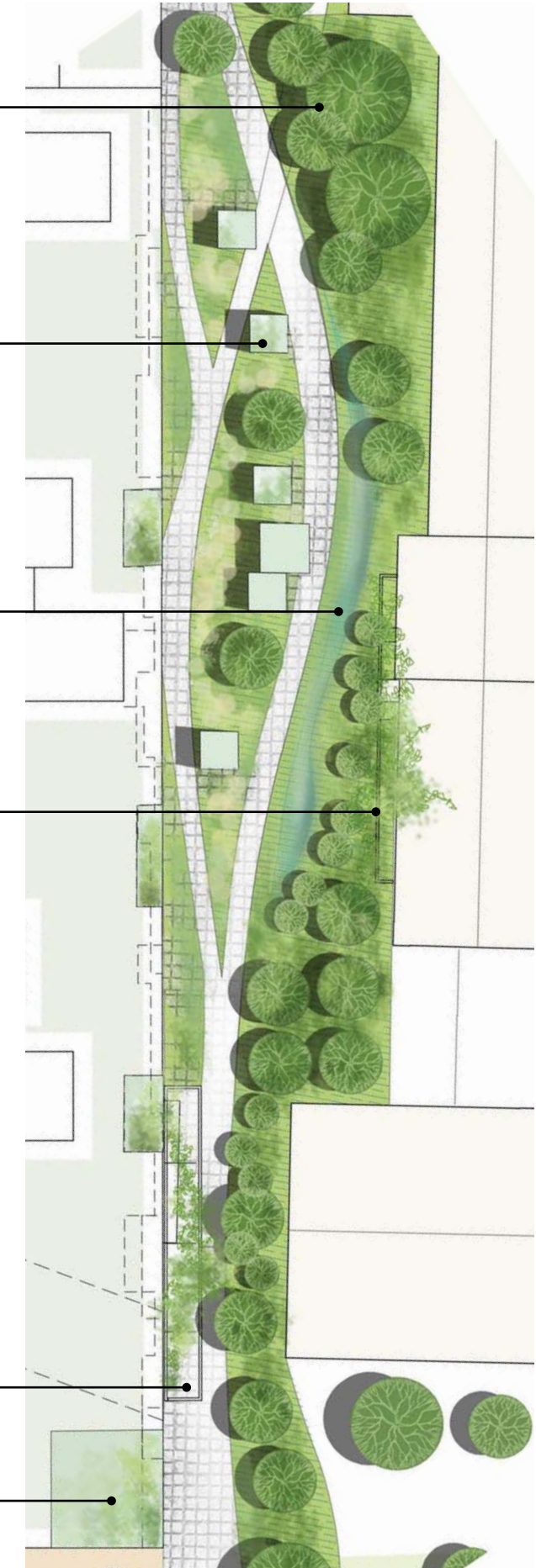
VIHERHUONEET
JA ISTUTUSALUE
ASUKKAIDEN
KÄYTTÖÖN

HULEVESIPAINANNE,
JOSSA KOSTEIKKO-
KASVILLISUUTTA

KASVILLISUUS
LEVITTÄYTY
MAANTASOSTA
SEINILLE
KÖYNNÖKSINÄ

PERGOLA JA KÖYNNÖKSIÄ,
TILA ESIM. KAHVILAN
TERASSILLE

VIHERHUONEESEEN
INTEGROITU LIIKETILA



YHTEENVETO

Myllytullin täydennysrakentamisen visio vastaa suunnittelutehtävässä asetettuihin tavoitteisiin luomalla työkaluja, eräänlaisia kehityskeinoja ja-periaatteita Myllytullin alueen tulevia kehityshankkeita varten. Työkalujen käyttöä ja niiden tarjoamia mahdollisuuksia on havainnollistettu eri osa-alueille sijoittuvilla viitesuunnitelmilla.

Alueena Myllytulli on monimuotoinen ja omaa vahvan identiteetin. Osittain repaleisesta ja jäsentymättömästä alueesta ei ole tavoitteellista pyrkiä luomaan ilmeeltään ja rakenteeltaan yhtenäistä kaupunginosaa. Tällöin alueen monimuotoisuus ja kehityspotentiaali eloisana ja aktiivisena asuin-, työ- ja vapaa-ajan ympäristönä voisi vaarantua. Vision työkaluja käyttämällä Myllytulliin luodaan alueelle tunnistettavia ja toistuvia piirteitä sekä ominaisuuksia. Näitä piirteitä ovat muun muassa monipuoliset asuinkortteleiden pohjakerroksiin integroidut kulttuuri- ja yrittäjätoimijoiden tilat, vehreät virkistysalueille johtavat vihersormet ja moninaiset asukkaiden osallistumisen mahdollisuudet.

Työkalujen käytön mukaisia suunnittelu- ja toteutusratkaisuja tulisi jatkossa näkyä kaikissa alueen kehityshankkeissa. Tällä varmistetaan, että kaupunginosalle tärkeät alueellisen kehityksen tavoitteet ja oma identiteetti ovat mukana myös pienemmissä tonttikohtaisissa kehityshankkeissa. Myllytullin tulevassa kehityksessä tulee pitää mielessä pidemmälle tulevaisuuteen kantavat strategiset ratkaisut ja tavoitteet.

Oulun kaupungin laatima keskustavisio 2040-luonnos puhuu vahvasti kaupunkirakenteen uudistumisen ja täydentämisen puolesta. Tiivistäminen ja maankäytön tehostaminen lisää keskustan elinvoimaa, tuo lisää asukkaita ja työpaikkoja, parantaa palveluiden toimintaedellytyksiä sekä rikastaa kaupunkikulttuuria.

Keskustavision mukaan Oulun keskustan kortteleita tulee uudistaa ja täydentää ympäristöön soveltuvin, mutta rohkein ja keskustamaisuutta lisäävin ratkaisuin. Rikkaan kaupunkikuvan ja rakentamisen laadun lisäksi tulee panostaa ympäristön vihreyteen sekä katutilassa että kortteleissa.

Ydinkeskustassa ja sen lähialueilla täydentämisen tulisi perustua kortteleiden yhä tehokkaampaan rakentamiseen. Keskeisimmät korttelit rakentuvat vaiheittain umpeen. Ydinkeskustassa ja sen lähialueilla korttelit voivat täydentyä erilaisilla konsepteilla.

Myllytulli liittyy suoraan Oulun keskusta-alueeseen ja sen kehityksen tulee vastata myös edellä mainittuihin Oulun keskustavisio 2040:n tavoitteisiin. Myllytullin täydennysrakentamisen visio useat alueelle mahdolliset kehitysmallit täydentävät sekä tiivistävät, ja samalla selkeyttävät alueen olevaa korttelirakennetta. Samalla kehitysmallit luovat edellytyksiä monimuotoiselle palvelujen ja kaupunkikulttuurin kehitykselle, ja tuovat kaupunkivihreän vahvasti mukaan suunnitelmiin niin korttelikuin kaupunginosatasollakin. Myllytullin täydennysrakentamisen visio työkaluja käyttäen kaupunginosan tuleva kehitys vastaa keskustavisio 2040:n päätavoitteisiin ja haasteisiin.

