

Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Oulunsalon keskustan yleissuunnitelma

selostus

LINJA ARKKITEHDIT 16.5.2018



SISÄLTÖ

1 JOHDANTO

2 SUUNNITTELUORGANISAATIO

- 2.1 Tilaaaja, suunnittelijat ja asiantuntijat
- 2.2 Suunnitteluryhmä
- 2.3 Ohjausryhmä

3 SUUNNITTELUALUE YMPÄRISTÖINEEN

- 3.1 Paikalliskeskus
- 3.2 Alueen historia ja alueella järjestetyt suunnittelukilpailut
- 3.3 Maisema ja ympäristörakentaminen

4 ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

- 4.1 Yleiskaavatilanne
- 4.2 Voimassa olevat asemakaavat
- 4.3 Maanomistus
- 4.4 Laaditut selvitykset

5 SUUNNITTELUN VAIHEET

- 5.1 Maankäytön kolme vaihtoehtoista tulevaisuuskuvaa ja niistä saatu palaute
- 5.2 Yleissuunnitelma ratkaisun valinta ja valintaperusteet

6 YLEISUUNNITELMA

- 6.1 Yleissuunnitelman rakenne
- 6.2 Ajoneuvo- ja joukkoliikenne
- 6.3 Ympäristö ja viheralueet
- 6.4 Suositukset jatkosuunnittelulle
 - 6.4.1 Kehittämisen tärkeysjärjestys
 - 6.4.2 Rakentamisen reunaehdot ja periaatteet
 - 6.4.3 Jatkosuunnitteluohjeet osa-alueittain

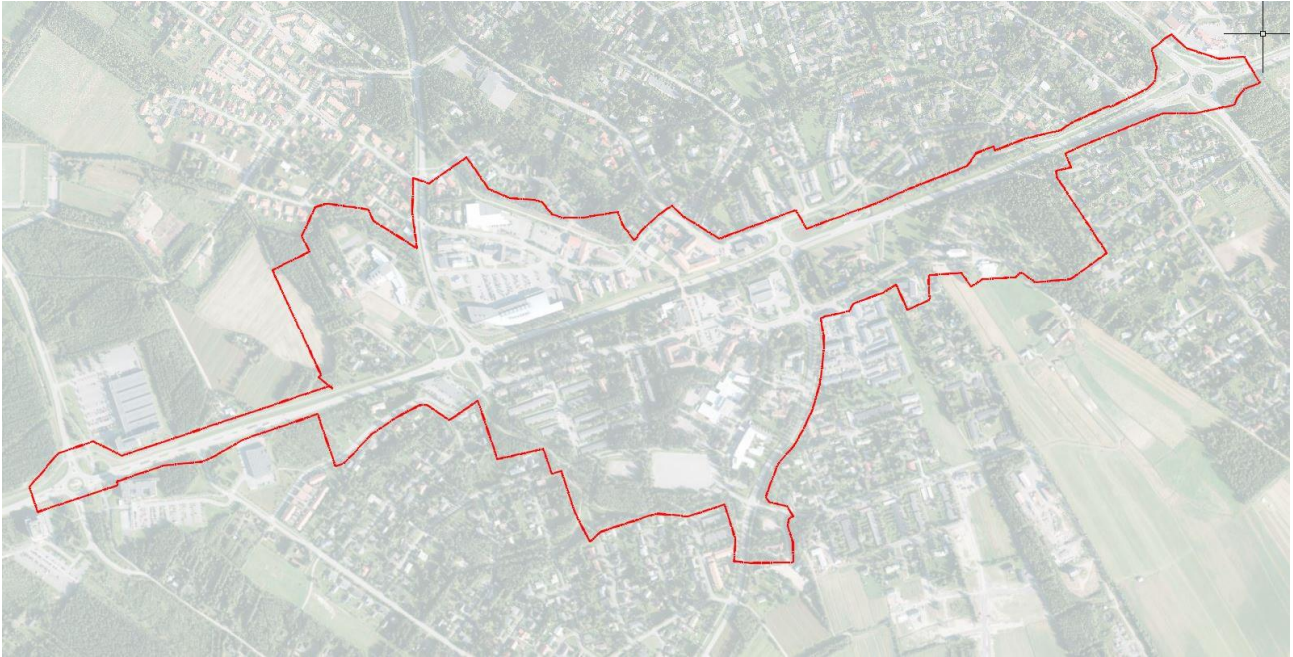
7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

LIITTEET

- Liite 1, jatkosuunnitteluohjeet osa-alueittain 16.5.2018 (7 sivua)
- Liite 2, paikan henki – minkälaista uusi oulunsalolainen rakentaminen voisi olla? (9 sivua) 16.5.2018
- Liite 3, maankäytön 3 vaihtoehtoa 17.8.2017
- Liite 4, jalankulku- ja pyöräilyilta Lentokentäntien yli (2 sivua) 10.5.2017

YLEISUUNNITELMA-AINEISTO

- Maankäyttökaavio 1:5000 16.5.2018
- Rakeisuuskuva, nykytilanne ja yleissuunnitelman mukainen rakeisuuskuva 1:5000 (2 kpl) 16.5.2018
- Suosituksien toteutusjärjestykselle 1:5000 16.5.2018
- Havainnekuva ja laajuudet 1:2000 16.5.2018
- Ympäristörakentaminen 1:2000 16.5.2018
- Suosituksien korttelialueiden jatkosuunnittelulle 1:2000 16.5.2018
- Lintuperspektiivit ydinalueelta (4 kpl) 16.5.2018
- Osa-alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet 16.5.2018
- Liikenneverkko, jalankulku ja pyöräily 16.5.2018



Kuva 1, suunnittelualueen rajaus

1 JOHDANTO

Suunnittelualueena on Oulunsalon keskusta Lentokentäntien etelä- ja pohjoispuolella. Alueen kokonaislaajuus on n. 67ha.

Oulunsalon keskusta on Oulun kaupungin merkittävä ja edelleen kehitettävä paikalliskeskus. Alueen maankäyttöä on tarkoitus tehostaa ja monipuolistaa paikallisia ominaispiirteitä ja vahvuuksia korostaen. Alueelle sijoittuu monipuolisesti palveluja sekä asumista; nykytilanteessa keskusta-aluetta pyritään kehittämään erityisesti asuinrakentamisen keinoin.

Oulunsalon keskustan yleissuunnitelma sekä katujen ja liikenteen yleissuunnitelmat on laadittu syksyn 2016 ja kevään 2018 välisenä aikana. Yleissuunnittelutyön päätavoitteena on ollut luoda kuva Oulunsalon keskustan pitkän aikajänteen tavoitetilasta sekä määritellä ensimmäisenä toteutettavat toimenpiteet. Yleissuunnitelman on tarkoitus toimia Oulunsalon keskustan maankäytön, liikenteen ja ympäristön tarkemman suunnittelun ja toteutuksen pohjana.

Yleissuunnitelmassa on esitetty asumiseen, palveluihin ja muihin toimintoihin osoitettavien korttelialueiden sijainti ja rakentamisen laajuus sekä virkistysalueet ja liikenneverkko. Yleissuunnitelmassa määritellyt asiat toimivat myöhemmässä vaiheessa suunnittelua ohjaavina tekijöinä. Yleissuunnitelma ja laaditut selvitykset edistävät alueen tulevaa asemakaavoitusta ja muuta jatkokehitystä.

Erytishuomiota on kiinnitetty alueen vetovoimaisuuden ja viihtyisyyden lisäämiseen, keskuksen rakenteeseen ja hahmottumiseen, keskustamaisen ympäristön ominaispiirteiden vahvistamiseen ja keskuksen toimintojen jäsentymiseen. Yleissuunnitelmassa on määritelty alueelle soveltuva rakennettu ympäristö (rakentamisen määrä ja kerrosluvut, korttelirakenne) sekä liikenne ja pysäköintijärjestelyt. Ideoiden taloudelliseen toteuttamiskelpoisuuteen ja suunnitelman vaiheittaiseen toteutettavuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota.

2 SUUNNITTELUORGANISAATIO

2.1 Tilaaja, suunnittelijat ja asiantuntijat

Oulunsalon keskuksen yleissuunnitelmat ja taustaselvitykset on laadittu kaupungin tilaamina konsulttitöinä. Maankäytön ja ympäristön suunnittelusta on vastannut Linja Arkkitehdit Oy. Liikenteen ja katujen suunnittelusta on vastannut Plaana Oy. Kaupallisten palveluiden nykytila- ja kehittämiselvityksen on laatinut WSP Finland Oy ja luonto- ja maisemaselvityksen Sito Oy. Täydennysrakentamisselvitys on laadittu Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden kaavoitusyksikössä.

2.2 Suunnitteluryhmä

Suunnitteluryhmä on vastannut projektin suunnittelusta ja hankkeen etenemisestä.

Suunnitteluryhmän kokoonpano:

| | |
|------------------------------------|---|
| Asemakaavoitus | Suvi Korpinen, kaavoitusarkkitehti, projektipäällikkö Satu Piispanen, kaavoitusarkkitehti, projektipäällikön sijainen Ritva Kuusisto, asemakaava-arkkitehti Uki Lahtinen, asemakaava-arkkitehti Johanna Jylhä, maisema-arkkitehti |
| Yleiskaavoitus | Jouni Mäkäräinen, yleiskaavasuunnittelija |
| Maa ja mittaus | Simo Tuppurainen, tontti-insinööri |
| Katu- ja viherpalvelut | Tapio Onkamo, yhdyskuntatekniikan insinööri Mirjam Larinkari, maisema-arkkitehti Harri Vaarala, liikenneinsinööri |
| Maankäytön ja ympäristön konsultit | Esa Paajanen, Linja Arkkitehdit Oy Anniina Valjus, Linja Arkkitehdit Oy |
| Katujen ja liikenteen konsultit | Jorma Hämäläinen, Plaana Oy |

2.3 Ohjausryhmä

Suunnittelua on ohjannut tätä tarkoitusta varten perustettu ohjausryhmä.

Ohjausryhmän kokoonpano:

| | |
|-----------------------------|---|
| Asemakaavoitus | Uki Lahtinen, asemakaava-arkkitehti, pj. Ritva Kuusisto, asemakaava-arkkitehti, pj. Suvi Korpinen, kaavoitusarkkitehti, projektipäällikkö Satu Piispanen, kaavoitusarkkitehti, projektipäällikön sijainen Johanna Jylhä, maisema-arkkitehti |
| Yleiskaavoitus | Jouni Mäkäräinen, yleiskaavasuunnittelija |
| Maa ja mittaus | Mika Haulos, tontti-insinööri Simo Tuppurainen, tontti-insinööri |
| Katu- ja viherpalvelut | Tapio Onkamo, yhdyskuntatekniikan insinööri Mirjam Larinkari, maisema-arkkitehti |
| Rakennusvalvonta | Jari Heikkilä, kaupunginarkkitehti |
| Oulun Seudun ympäristötoimi | Maija Jokiharju, ympäristötarkastaja |

| | |
|--|---|
| Oulun Energia Oy, kaukolämpö | Jussi Kyrö, suunnitteluinsinööri |
| Oulun Vesi | Riitta Lindström, suunnitteluinsinööri |
| Tilakeskus | Mika Kurkinen, rakennuttajapäällikkö |
| Sivistys- ja kulttuuripalvelut | Harri Kauppinen, aluepäällikkö |
| Oulun seudun sähkö, sähkönsiirto | Jukka Rautio, suunnitteluinsinööri Jouni Perälä, suunnitteluinsinööri Petri Seppälä, suunnitteluinsinööri |
| Maankäytön ja ympäristön konsultit | Esa Paajanen, Linja Arkkitehdit Oy Anniina Valjus, Linja Arkkitehdit Oy |
| Katujen ja liikenteen konsultit | Jorma Hämäläinen, Plaana Oy |
| Muut kokouksiin kutsutut: | |
| Katu- ja viherpalvelut | Pasi Heikkilä, kaupungininsinööri Harri Vaarala, liikenneinsinööri Erkki Martikainen, liikenneinsinööri |
| Oulun seudun sähkö, sähkönsiirto ELY-keskus | Pasi Jokinen, verkkoaluevastaava Seppo Heikkinen Heino Heikkinen Marjo Paavola |



Kuva 2, kuvia suunnittelualueelta

3 SUUNNITTELUALUE YMPÄRISTÖINEEN

Oulunsalon keskustan suunnittelualue sisältää alueen toiminnallisen keskuksen sekä sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat korttelit. Oulunsalon keskusta toimintoinen jakautuu molemmille puolille Lentokentäntietä. Suunnittelualue rajautuu Lentokentäntien pohjoispuolella Lummintien pienteollisuus- ja työpaikka-alueen takaiseen kevyen liikenteen väylään. Lännessä raja kulkee Oulunsalo-talon viereisten peltojen läpi ja idässä Lummin- ja Vihiluodontietä pitkin. Lentokentäntien eteläpuolella suunnittelualue rajautuu lännessä Kauppiantie 34 viereisiin rakentumattomiin omakotitontteihin ja etelässä Viljapuistoon. Idässä rajaus mukailee Kyläpuolentietä ja kirkkoa ympäröivää puistoa. Lentokentäntien varsi ympäristöineen Oulunsalontien liikenneympyrästä Lentäjätien ja Automaatitien liikenneympyrään kuuluu myös suunnittelualueeseen.

Työn edetessä tarkemman suunnittelun kohteeksi on rajattu keskeisimmät korttelit Oulunsalon keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä.

3.1 Paikalliskeskus

Vuoden 2013 kuntaliitosten myötä Oulunsalon kunnasta tuli osa Oulua. Oulunsalon keskusta on Oulun kaupungin merkittävä ja edelleen kehitettävä paikalliskeskus. Alueelle sijoittuu monipuolisia palveluja sekä asumista. Lentokentäntie jakaa alueen kahtia ja palvelut ovat sijoittuneet hajautetusti sen molemmille puolille eivätkä ne muodosta yhtenäistä ketjua, mikä sujuvoittaisi asiointia jalkaisin tai pyörällä.

Keskustaan sijoittuvat keskeiset julkiset palvelut, kuten koulut, päiväkodit ja terveysasema sekä pääosa alueen kaupallisista palveluista. Kaupalliset palvelut ovat sijoittuneet molemmin puolin Lentokentäntietä. Suurimpia kaupallisia palveluita ovat kaksi päivittäistavarakauppaa, jotka sijoittuvat molemmin puolin Lentokentäntietä. Lisäksi alueella on runsaasti liiketilaa, josta osa on tyhjiällä. Suunnittelualueen itälaidassa sijaitsevat kirkko ja kotiseutumuseo. Alueella on lisäksi jonkin verran toimisto- ja työpaikkarakentamista.

3.2 Alueen historia ja alueella järjestetyt suunnittelukilpailut

Henkisen ja maallisen vallan akseli ja Oulun koulun regionalismi

”Henkisen ja maallisen vallan akseli” lanseerattiin Arkkitehtitoimisto NVV:n asemakaavanmuutoksen pohjaksi vuonna 1981 tekemässä keskustasuunnitelmassa. ”Henkisen ja maallisen vallan akseli” käsittää Oulunsalon kirkon ja vuonna

1982 valmistuneen kunnantalon välisen vuosisatojen kuluessa muotoutuneen kulttuuriympäristön. Ympäristön vanhimmat rakennukset ovat kirkko ja kirkkotarha, Valkea koulu, vanha tieura sekä Kukkosen, Jääskön ja Kuivala-Lääkön pihapiirit. Keskustan 1980-luvun laadukas ja omaleimainen kerrostuma on muodostunut kunnan tietoisien valinnan tuloksena. 1970- ja 80-lukujen arvokkaita kohteita ovat punatiiliset terveysasema, kunnantalo ja asuinrakennukset sekä puurakentamisperinnettä jatkava Saloilan päiväkotit. Tyyliään regionalistinen kunnantalo on Oulunsalon sydän, jonka vaikutuksesta Oulunsalon keskustan ydinalue on rakentunut mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäisenä ja omaleimaisena kokonaisuutena.

”Liito ja sukellus”

Lentokentäntien ja sen lähiympäristön suunnittelemisesta järjestettiin yleinen pohjoismainen ideakilpailu vuonna 1995. Kilpailun voitti ehdotus ”Liito ja sukellus”, jonka pohjalta Lentokentäntien ”sukeltaminen” kaivantoon kirkonkylän keskustassa on valmistunut vuonna 2003. Ratkaisu mahdollisti Oulunsalon keskusta-alueen laajenemisen Lentokentäntien pohjoispuolelle. Kauppakeskus- ja kirjastorakennus Kapteeni avattiin vuonna 2005. Alkuperäisessä ratkaisussa jalankulun ja pyöräilyn ylityksiä Lentokentäntien yli on kaksi kappaletta, joista vain toinen on toteutunut.

”Toreilta pihaille”

Oulunsalon kunta järjesti vuonna 2006 arkkitehtuurikutsukilpailun Oulunsalon keskustan kehittämiseksi. Voittajaksi valittiin ehdotus ”Toreilta pihaille”, jonka oli laatinut Arkkitehtitoimisto M3 Oy. Ratkaisu perustui omaleimaiseen umpikorttelitypologiaan, jossa oli haettu vaikutteita kunnantalokorttelin tilallisista ajatuksista ja tulkittu uudelleen Oulun koulu -arkkitehtuurisuuntauksen periaatteita. Kilpailun ratkaisua on hyödynnetty Lentokentäntien pohjoispuolen asemakaavoissa. Asemakaavan pohjalta on toteutunut yksi asuin- ja liikekortteli sekä sen viereinen Pikkutori. Toinen kortteli on toteutumatta.

3.3 Maisema ja ympäristörakentaminen

Oulunsalon keskustan alue on suurelta osin jo rakennettua. Maisemakuva on pääosin jäsentynyt ja alueiden käyttötarkoituksien ilmenee selkeästi alueiden yleisilmeestä. Viheralueet ovat pääosin hoidettuja puistoja sekä suoja- ja taajamametsiä. Luonnontilaisia kasvillisuusalueita tai vesistöjä ei ole. Oulunsalon keskustan maisemakuvassa korostuu rakennettu ympäristö, jonka vastapainona ovat viheralueet. Alueella on eri aikakausilta säilyneitä rakennuksia, mikä rikastuttaa maisemakuvaa. Oulunsalon kirkon ympäristö ja kirkolta avautuvat peltonäkymät sekä korkeat männiköt ja yksittäiset maisemapuut ovat maisemallisesti arvokkaita. Viljapuisto urheilukenttineen toimii alueen keskuspuistona ja sen läpi kulkee jalankulun ja pyöräilyn reittien verkosto. Kasvillisuuden ja eläimistön kannalta suunnittelualueella ei ole tiedossa maankäyttöä rajoittavia tekijöitä.

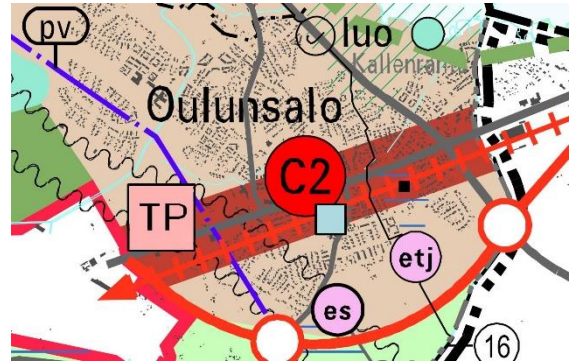
Ympäristörakentaminen on paikoin, etenkin kunnantalon ympäristössä todella laadukasta. Laatutaso ei kuitenkaan jatku läpi alueen. Jalankulun ja pyöräilyn reiteissä on epäjatkuvuuskohtia, joita tulisi kehittää. Jäsentymättömät pysäköinti- ja katualueet ja rakentumattomat tontit luovat mielikuvan keskeneräisyydestä.

4 ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT

4.1 Yleiskaavatilanne

Uuden Oulun Yleiskaava 2020

Uuden Oulun perustamisen yhteydessä hyväksytyssä yhdistymissopimuksessa on määritelty Uutta Oulua ja sen maankäytön kehittämistä koskevia tavoitteita, jotka koskevat myös Oulunsalon taajamarakenteen kehittämistä. Yhdistymisen visio on: Uusi Oulu on pohjoisen kumppanuusverkoston menestyvä keskus. Se on elinvoimaltaan ja toimintakyvyltään vahva sekä alueeltaan moni-ilmeinen, viihtyisä ja houkutteleva kestävä kehityksen verkostokaupunki.



Kuva 3, ote Uuden Oulun yleiskaavasta

Oulunsalon kannalta keskeisiä yleiskaavan tavoitteita ovat: Yhdyskuntarakennetta eheytetään ja kehitetään tukemaan hyvää, sujuvaa arkea ja kestäviä valintoja. Maankäyttöä kehitetään erityisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennevyöhykkeillä. Kaupunkialuetta elävöitetään ja vireytetään tiivistämällä keskeistä kaupunkialuetta. Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin Oulun kaupunginhallituksessa 8.10.2012.

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, suuri paikalliskeskus (C2). Lisäksi alueen läpi kulkee raiteliikenteen yhteystarve. Merkinnällä on osoitettu raitioliikenteen pitkän aikavälin yhteystarve Kaakkurin ja Oulun lentoaseman välille.

Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava 2030

Oulunsalon keskeisellä taajama-alueella on pääosin voimassa Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaava 2030. Yleiskaava on hyväksytty Oulunsalon kunnanvaltuustossa 12.6.2006.

Keskeisten alueiden yleiskaavassa on määritelty Oulunsalon maankäytön peruseräkkeet vuoteen 2030 saakka. Suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C-2). Alue on kuntakeskus, joka on tarkoitettu pääasiassa kuntalaisten käyttämille palveluille, keskusta sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle.



Kuva 4, ote Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavasta

Kuva 5, ote ajantasaisesta asemakaavasta

4.2 Voimassa olevat asemakaavat

Oulunsalon keskuksen alueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Kapteenipuisto ja sen eteläpuolen omakotitaloalue on kaavoittamatonta aluetta. Ensimmäiset asemakaavat alueella ovat 1970-luvun taitteesta. Suunnittelualueen ydinalueilla on voimassa mm. 11.5.1970, 11.9.1981, 15.7.2001, 30.7.2003 ja 19.8.2009 vahvistettuja asemakaavoja, jotka vastaavat pääosin keskeisten alueiden käyttöä. Nykyinen asemakaava muodostuu Lentokentätien eteläpuolella yleisten rakennusten ja palveluiden korttelialueista (YS, YH, YL, YO ja YS-2), jotka linkittyvät etelässä laajoihin puisto- ja urheilualueisiin (P, UL), liike- ja toimistotilojen (K, KL, KTY) korttelialueista, asumisen (AO, AR, AL) korttelialueista sekä museorakennusten, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten (YM, YK) korttelialueista sekä hautausmaa-alueesta (H). Lentokentätien pohjoispuolella asemakaava muodostuu keskustatoimintojen (C) korttelialueesta, liike- ja toimistotilojen (K, KL, KTY) korttelialueista, pienteollisuuden (TY, TY-1) korttelialueista sekä



yleisten rakennusten (Y) korttelialueesta. Lentokentätien varressa ja Kyläpuolentien varressa on suojaviheralueita (EV).

4.3 Maanomistus

Alueen maanomistus on hajanaista. Suurin osa tonteista on yksityisomistuksessa. Yleisten rakennusten korttelialueet, osa museoalueesta sekä puistot ja urheilualueet ovat kaupungin omistuksessa. Kaupungilla on maanomistusta myös esimerkiksi Kauppiaantien ja Lentokentätien välisillä tonteilla. Evankelisluterilainen seurakunta omistaa kirkon, seurakuntatalon ja hautausmaan alueen. Lentokentätien, Kyläpuolentien ja Karhuojantien tiealueet ovat valtion omistamia.

4.4 Alueelle laaditut selvitykset

Yleissuunnitelmatyön aikana alueelle laaditut selvitykset:

Oulunsalon keskustan kaupallisten palveluiden nykytila ja kehittäminen (WSP 25.11.2016)

Oulunsalon keskuksen luonto- ja maisemaselvitys (SITO 25.11.2016)

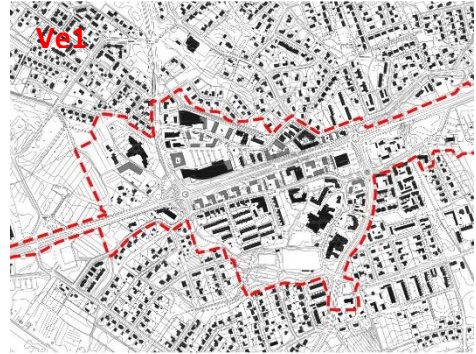
Oulunsalon asemakaavoitetun alueen täydennysrakentaminen – selvitys potentiaalisista täydennysrakentamiskohteista (Oulun Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut 25.11.2016)

Maankäytön vaihtoehdot 1-3 (Linja Arkkitehdit Oy 15.8.2017)

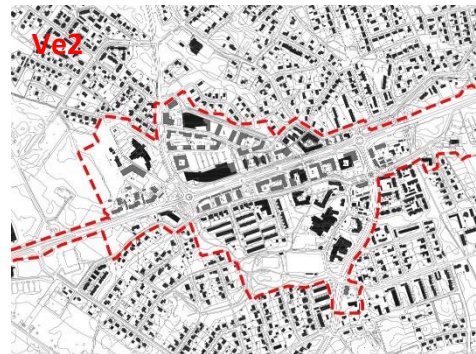
5 SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Maankäytön kolme vaihtoehtoista tulevaisuuskuvaa ja niistä saatu palaute

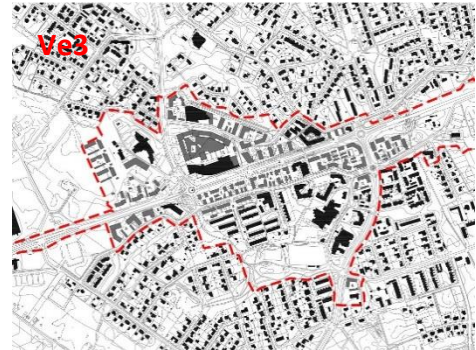
Yleissuunnitelmatyön ensimmäisessä vaiheessa suunnittelualueesta laadittiin kolme erilaista maankäyttövaihtoehtoa. Niiden avulla kartoitettiin, mihin suuntaan Oulunsalon keskustaa voitaisiin tulevaisuudessa kehittää. Kaksi vaihtoehtoista (Ve1 ja Ve2) on laadittu nykyinen kaavatilan ja jo käyty vuorovaikutus huomioiden. Kolmas vaihtoehto (Ve3) on luonteeltaan vapaampi ja se on laadittu suunnittelualueen mahdollisuuksia korostaen. Vaihtoehdot eroavat rakentamisen laajuudelta ja asukasmääriltään toisistaan: uusia asukkaita on vaihtoehdossa 1 noin 600, vaihtoehdossa 2 noin 1000 ja vaihtoehdossa 3 noin 1600.



Vaihtoehtoista on pyritty tekemään luonteeltaan erilaisia; Vaihtoehto 1 on asukasmäärän kasvultaan vähäisin ja muutoksiltaan pienin. Siinä palvelut säilyvät molemmin puolin Lentokentäntietä. Vaihtoehdossa 2 asumisen ja palveluiden kasvu on suurempaa. Lentokentäntien eteläpuolelle, vanhaan keskustaan, tuodaan tehokasta asumista ja uusia palveluita. Myös Lentokentäntien pohjoispuolta kehitetään, mutta rakentamisen tehokkuus on pienempi. Vaihtoehdossa 3 asukasmäärän ja palveluiden kasvu on suurin. Suurempimittakaavainen uusi rakentaminen ja palvelut sijoittuvat kauppakeskus Kapteenin yhteyteen Lentokentäntien pohjoispuolelle. Lentokentäntien eteläpuolta kehitetään pienimittakaavaisena ja kylämäisenä Vanhan keskustan hengessä.



Suuri osa suunnittelualueella olevista toiminnoista säilyy nykyisillä paikoillaan. Vaihtoehdoissa on tutkittu Oulunsalon kotiseutumuseon ja päivittäistavarakaupan (S-market) sijoittumisvaihtoehtoja sekä ns. Suunnittelukylän alueen kehittämisehdotuksia. Uusi päiväkotitoimitus on sijoitettu Oulunsalotalon eteläpuolelle. Erityistä huomiota on kiinnitetty palveluiden säilymiseen sekä niiden saavutettavuuteen. Jalankulun ja pyöräilyn olosuhteita on pyritty parantamaan. Vaihtoehdoissa on ideoitu myös ympäristörakentamisen mahdollisuuksia viihtyisyyden parantamisessa.



Kuva 6, Maankäyttövaihtoehdot Ve1, Ve2 ja Ve3

Yleisötilaisuudet ja osallistaminen

Yleissuunnitelman laadinnan aikana järjestettiin yleisötilaisuus 18.10.2017, jossa esiteltiin kolme vaihtoehtoista maankäytön ideasuunnitelmaa ja tulevaisuuden kuvaa alueelle. Tilaisuudessa kerrottiin suunnittelun vaiheesta ja sisällöstä. Asukkailla ja yrittäjillä oli mahdollisuus antaa palautetta suunnitelmista.

Yleisötilaisuudessa nousi esiin erityisesti tarve uudelle kerrostalorakentamiselle keskustassa. Tällä hetkellä osa oulunsalolaisista on joutunut muuttamaan muualle, koska sopivaa kerrostaloasuntoa ei ole löytynyt Oulunsalosta. Kerrostalorakentamisen osalta esiin nousseita haasteita olivat mm. rakenteellisen pysäköinnin kalleus ja haastavuus Oulunsalossa. Alueelle toivottiin myös korkeampaa rakentamista, mutta toisaalta pysäköinnin toteutettavuuteen toivottiin realismia. Kivijalkoihin toivottiin kauppojen sijaan monipuolisempia palveluja. Keskustaan toivottiin tiiviyttä ja kaupunkimaisuutta.

Tärkeänä pidettiin kaupallisten palveluiden säilyttämistä molemmin puolin Lentokentäntietä. Kaupallisia palveluita pidettiin hajanaisina ja niitä toivottiin keskitettävän selkeämmin. Palveluiden saavutettavuuden parantamista jalan ja

pyörällä liikkua pidettiin hyvänä. Asukasmäärän kasvun alueella toivottiin mahdollistavan palveluiden säilyvyyden ja jopa lisääntymisen alueella. Yleisesti keskustan kehittämistä pidettiin lähes poikkeuksetta positiivisena asiana.

Maankäyttövaihtoehdoista lausuvat Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus ja Museovirasto. Kirkon ja kotiseutumuseon alueen maisemalliset arvot toivottiin huomioitavan jatkosuunnittelussa tarkemmin. Suunnittelukylää laajentaessa tai korottaessa toivottiin rakennusten ajallisen, alkuperäisen ilmeen ja hengen säilymisen huomioimista. Oulunsalon täydennysrakentamiseen toivottiin Oulun koulun henkeä ja paikallista mittakaavaa korkean rakentamisen sijaan. Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta kotiseutumuseon säilyttäminen nykyisellä paikallaan ja rakentumattomana on sen säilymisen kannalta paras vaihtoehto (ve1).

Mielipiteitä maankäyttövaihtoehdoista saatiin yhteensä kahdeksan kappaletta. Mielipiteissä otettiin kantaa Oulunsalon keskustan kehittämiseen yleisesti sekä maanomistajien toimesta yksittäisten tonttien ja osa-alueiden sekä niiden liikennejärjestelyjen ratkaisuihin.

Ennen yleissuunnitelman laatimisen käynnistämistä vuonna 2015 järjestetty kaksi asukastyöpajaa. Ensimmäisessä tilaisuudessa kartoitettiin Oulunsalon vahvuuksia ja heikkouksia, tunnistettiin mahdollisuuksia ja uhkakuvia ja valittiin keskeisiä toimenpiteitä elinympäristön kehittämiseksi. Toisessa tilaisuudessa ideoitiin Oulunsalon keskusta-alueen ja sen välittömän lähialueen kehittämistä. Lisäksi prosessin aikana on käyty useita maanomistajaneuvotteluja, joissa on keskusteltu maanomistajien toiveista ja tavoitteista sekä koko keskuksen että oman tontin näkökulmasta.

5.2 Yleissuunnitelmaratkaisun valinta ja valintaperusteet

Lopullinen yleissuunnitelma on synteesi laadituista kolmesta vaihtoehdosta, vaikkakin se noudattelee pääosin vaihtoehdon 2 kokonaisratkaisua. Yleissuunnitelman ratkaisussa on huomioitu myös yleisötilaisuudessa saatu palaute ja maanomistajien kanssa käydyt neuvottelut.

Nykyisellään tilanne Oulunsalossa on pysähtynyt eikä uusia kerrostalohankkeita ole käynnistynyt viime aikoina maankäytön tavoitteiden mukaisesti. Palautteessa rakentamisen taloudellista kannattavuutta pidettiin tärkeänä, jotta uusia hankkeita saadaan käynnistettyä mahdollisimman nopeasti. Myös tonttien muodot (/kapeus) aiheuttaa haasteita toteutettavuudelle. Oulun koulun laadukasta arkkitehtuuria ja rakentamista pidetään alueelle omaleimaisena ja tärkeänä ja uusi rakentaminen tulisi sovittaa siihen. Toisaalta se ei saisi johtaa taloudellisesti haastaviin ratkaisuihin, jotta uusia hankkeita saataisiin käynnistettyä alueella mahdollisimman nopeasti.

Kaupallisten palveluiden säilyttämistä molemmiin puolin Lentokentäntietä pidettiin tärkeänä. Kivijalkoihin toivottiin uusien liiketilojen sijaan palveluita ja yhteistiloja. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien epäjatkuvuuskohtiin on pyritty kiinnittämään huomioita ja palveluita ketjuttamaan selkeämmiksi kokonaisuuksiksi.

Kirkko ja kotiseutumuseo on säilytetty paikoillaan eikä kirkon edustalle ole esitetty lisärakentamista, jolloin niiden maisemalliset ja kulttuuriset arvot voidaan säilyttää parhaiten. Kotiseutumuseon Kyläpuolentien varrella on mahdollista täydennysrakentaa nykyiseen mittakaavaan sopivalla rakentamisella. Keskustan täydennysrakentamisessa on Oulun koulun mittakaavaa vaadittu noudatettavan kunnantalon läheisyydessä Kauppiaantien puolella. Lentokentäntien varrella ja Kauppiaantien länsipäädyssä on sallittu myös korkeampi rakentaminen.



Kuva 7, Havainnekuva suunnittelualueesta

6 YLEISSUUNNITELMA

6.1 Yleissuunnitelman rakenne

Yleistä

Yleissuunnitelma pyrkii olemaan realistinen alueen käyttöä tehostava suunnitelma, joka mahdollistaa asukasmäärän ja kaupallisten palveluiden kasvu alueella. Uuden rakentamisen kokonaislaajuus (myös reservialueet mukaan lukien) on n. 70 000 kem², josta asumista 56 000 kem², julkisia palveluita 2 500 kem², ympäristöä häiritsemätöntä teollisuusrakentamista 2 500 kem², kaupallisia palveluita tai toimistotilaa 8 500 kem². Suunnitelman keskeisiä ominaisuuksia ovat:

- Kaupalliset palvelut säilyvät molemmilla puolilla Lentokentäntietä ja tarvittaessa palveluita voidaan myös laajentaa.
- Asuinkerrostalorakentamisen painopiste on alueen keskellä, Lentokentäntien molemmilla puolilla.
- Kauppakeskus Kapteenin pohjoispuolelle jätetään tilaa työpaikka- ja kaupalliselle rakentamiselle. Osaa kortteleista voidaan kehittää myös asumiselle tai asumista ja liike- ja toimistotilaa yhdistäväksi hybridikortteleiksi.
- Alueen pysäköinti on ratkaistu maanpäällisenä. Maanalaiset pysäköintiratkaisut ovat mahdollisia, mutta eivät pakollisia.
- Kauppakeskus Kapteenin itäpuolella on uusi kevyen liikenteen ylikulkuvaraus Lentokentäntien yli.
- Maantasokerrokset ovat aktiivisia: liike- ja toimitilaa tai palveluita keskeisillä alueilla, muualla esim. yhteistiloja tai asuntoja.

Vaiheistus

Asuinrakentaminen on ajateltu aloitettavan keskeisiltä paikoilta (osa-alueet 3, 4, 6 ja 16 sekä osa-alueen 15 itäosa), S-marketia (osa-alue 5a) voidaan halutessa laajentaa. Seuraavana täydennettäisiin keskuksen Lentokentäntien varsi (osa-alueet 2 ja osa-alueen 15 länsiosa). Myös Lummintien vartta voidaan kehittää asumiselle tai asumisen ja liike- tai toimitilan hybridikortteliksi (osa-alue 14b). Kolmannessa vaiheessa Lummintien toimitila-alueetta (osa-alue 12b) voidaan muuttaa asumiselle, S-marketin korttelia (osa-alue 5b) kehittää kaupan ja asumisen hybridikortteliksi ja

kotiseutumuseon aluetta (osa-alue 7) kehittää pienimittakaavaiselle asumiselle. Loput alueet (osa-alueet 1, 8, 9, 10, 11, 13 ja 17) ovat reservialueita, joita voidaan kehittää tarpeen vaatiessa.

Lentokenttien eteläpuoli

- Museoalue ja MRKY kohde Jääskön talo säilyvät paikoillaan, aluetta voi täydennysrakentaa olevan rakentamisen mittakaavaan sopivalla I-II-kerroksisella asuinrakentamisella.
- S-marketille varataan laajenemisvara. Tonttia voidaan pidemmällä aikajänteellä kehittää kaupan ja asumisen hybridikortteliksi yhdessä viereisen korttelin kanssa.
- Terveyskeskuksen itäpuolelle muodostuu kohtaupaikka.
- Kauppiaantien länsiosa varataan työpaikka- ja toimistorakentamiselle

Lentokenttien pohjoispuoli

- Suunnittelukylän rakennuksista läntisin on säilytettävä. Muut olevat rakennukset voidaan säilyttää tai aluetta täydentää asuin- ja liikerakentamisella.
- Lummintie katkaistaan, jolloin sen länsipää palvelee työpaikka-alueita. Nykyinen pysäköintialueelle johtava ajoyhteys muutetaan kaduksi ja yhdistetään Lummintien itäosaan.
- Kapteenin pohjoispuolelle jätetään tilaa työpaikka- ja kaupalliselle rakentamiselle. Osa kortteleista voidaan kehittää tulevaisuudessa myös asumiselle tai asumista ja liike- ja toimistotilaa yhdistäväksi hybridikortteleiksi.
- Oulunsalotalon ympäristöön varataan tilaa mahdollisille uusille julkisille palveluille, kuten uudelle päiväkodille.
- Kapteenipuiston alueet ovat varauksia tulevaisuuden mahdolliselle asuntorakentamiselle.

Mitoitus

Korttelitehokkuudet on sovitettu niin, että pysäköinti voidaan toteuttaa maantasossa. Autopaikat on mitoitettu seuraavasti: asumiselle 1ap / 80kem² + 1vap / 1000kem², liiketiloille ja toimistoille 1ap / 50kem². Suositeltava korttelitehokkuus asuin- ja liikerakentamiselle on noin 0,8, pienkerrostaloille noin 0,6 ja pientaloille ja kytketyille taloille noin 0,35. Korttelitehokkuudet ovat suuntaa-antavia. Yleissuunnitelmassa autopaikat on mitoitettu suuremmalla autopaikkamäärällä kuin 26.3.2018 hyväksytty Oulun pysäköintinormi vähintään edellyttää. Autopaikkojen ja pihatilojen mitoitusta tulee tarkastella tarkemmin asemakaavoitusvaiheessa.

Asuminen

Lentokenttien eteläpuoli

| osa-alue | AP / AR pinta-ala | e = 0,35 kem ² | AKR pinta-ala | e = 0,6 kem ² | AK pinta-ala | e = 0,8 kem ² | AKL pinta-ala | e = 0,8 kem ² | AL pinta-ala | e = 0,65 kem ² |
|----------|----------------------|------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------|------------------------------|
| 2 | | | | | 7700 | 6400 | | | | |
| 3 | | | | | | | 8100 | 6400 | | |
| 4 | | | | | | | 7000 | 6000 | | |
| 5b | | | 3100 | 1900 | | | 7100 | 6000 | | |
| 6 | | | | | | | | | | |
| 7 | 5200 | 1350 | | | | | | | | |
| yht. | 5200 | 1350 | 3100 | 1900 | 7700 | 6400 | 22200 | 18400 | 0 | 0 |

Rakennusoikeus: 28 050 kem²
Korttelialueet: 38 200 m²
Asukkaita (1/50 kem²): 560

Lentokentän pohjoispuoli

| osa-alue | AP / AR pinta-ala | e = 0,35 kem ² | AKR pinta-ala | e = 0,6 kem ² | AK pinta-ala | e = 0,4 kem ² | AKL pinta-ala | e = 0,8 kem ² | AL pinta-ala | e = 0,65 kem ² |
|----------|----------------------|------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------|------------------------------|
| 8 | | | 14000 | 8400 | | | | | | |
| 9 | 15900 | 5500 | | | | | | | | |
| 12b | | | 7500 | 4500 | | | | | | |
| 14b | | | 4800 | 2800 | | | | | | |
| 15 | | | | | | | 6900 | 6000 | | |
| 16 | | | | | | | | | 1500 | 1100 |
| yht. | 15900 | 5500 | 26300 | 15700 | | | 6900 | 6000 | 1500 | 1100 |

Rakennusoikeus: 28 300 kem²
Korttelialueet: 50 600 m²
Asukkaita (1/50 kem²): 570

Koko alue yhteensä

| yht. | AP / AR pinta-ala | e = 0,35 kem ² | AKR pinta-ala | e = 0,6 kem ² | AK pinta-ala | e = 0,4 kem ² | AKL pinta-ala | e = 0,8 kem ² | AL pinta-ala | e = 0,65 kem ² |
|------|----------------------|------------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|-----------------|------------------------------|
| yht. | 21100 | 6850 | 29400 | 17600 | 7700 | 6400 | 29100 | 24400 | 1500 | 1100 |
| % | 23,76 % | 12,16 % | 33,11 % | 31,23 % | 8,67 % | 11,36 % | 32,77 % | 43,30 % | 1,69 % | 1,95 % |

Rakennusoikeus: 56350 kem²
Korttelialueet: 88 800 m²
Asukkaita (1/50 kem²): 1130

Muut korttelialueet

Lentokenttien eteläpuoli

| osa-alue | KTY pinta-ala | kem ² | KL pinta-ala | kem ² | Y pinta-ala | kem ² | TY pinta-ala | kem ² |
|----------|------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 1 | 10900 | 5500 | | | | | | |
| 10 | | | | | | | | |
| 17 | | | | | 4300 | 500 | | |
| yht. | 10900 | 5500 | 0 | 0 | 4300 | 500 | | |

Lentokenttien pohjoispuoli

| osa-alue | KTY pinta-ala | kem ² | KL pinta-ala | kem ² | Y pinta-ala | kem ² | TY pinta-ala | kem ² |
|----------|------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 10 | | | | | 32700 | 1800 | | |
| 11 | | | 4500 | 3000 | | | | |
| 13 | | | | | | | 9700 | 2455 |
| yht. | | | 4500 | 3000 | 32700 | 1800 | 9700 | 2455 |

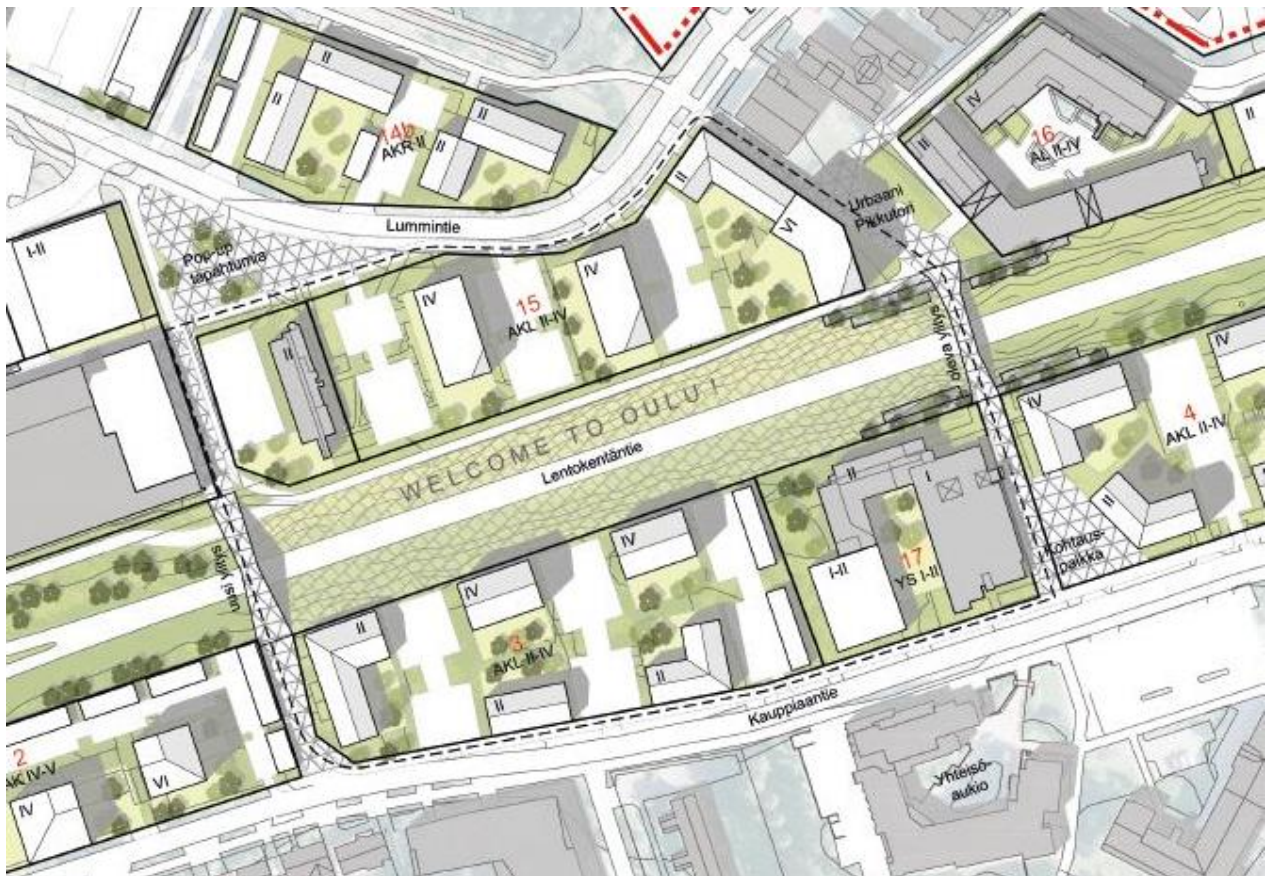
Koko alue yhteensä

| yht. | KTY pinta-ala | kem ² | KL pinta-ala | kem ² | Y pinta-ala | kem ² | TY pinta-ala | kem ² |
|------|------------------|------------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|------------------|
| yht. | 10900 | 5500 | 4500 | 3000 | 37000 | 2300 | 9700 | 2455 |
| | 7,22 % | 7,90 % | 2,98 % | 4,31 % | 24,52 % | 3,30 % | 6,43 % | 3,53 % |

Rakennusoikeus: 13 255 kem²
Korttelialueet: 62 100 m²

Kaikki korttelialueet yhteensä

Rakennusoikeus: 69 605 kem²
Korttelialueet: 150 900 m²
Asukkaita (1/50 kem²): 1130



Kuva 8, Havainnekuva keskeisiltä alueilta

6.2 Ajoneuvo- ja joukkoliikenne

Liikenneverkolliset muutokset ajoneuvoliikenteen osalta ovat vähäiset. Ainoa liikenneverkollinen muutos on Lummintien katkaisu ja liikenteen ohjaaminen Kapteenin pysäköintialueen vierustaa Karhuojantielle. Ratkaisu edellyttää pysäköintialueen uudelleenjärjestelyä turvallisen liikkumisen varmistamiseksi.

Uuden rakentamisen aiheuttama liikenteen kasvuksi Oulunsalon keskustan alueella on arvioitu 2200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lisärakentamisen sijoittuessa Lentokentäntien molemmiin puolin, liikenteellinen kuormitus liikenneverkolla tasoittuu. Rakentaminen ei aiheuta katuverkolla erityisiä kehittämistoimenpiteitä.

Suunnittelualueen kohdalla Lentokentäntien liikennemääräksi on ennustettu vuodelle 2030 noin 9000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lisärakentaminen ei aiheuta Lentokentäntiellä tai sen liittymissä kehittämistarpeita. Lentokentäntie on joukkoliikenteen laatuikäytävä, joka tarjoaa Oulunsalon keskusta-alueelta tiheät joukkoliikenneyhteydet Oulun keskustan suuntaan.

6.3 Ympäristö ja viheralueet

Uudella ympäristö- ja viherrakentamisella halutaan vahvistaa Oulunsalon keskustan alueen viheralueiden ja lähiympäristön erityispiirteitä, kuten Oulun koulun rakentamisen perinnettä, kirkon ympäristöä peltoineen ja kylämäisiä raitteja. Erityishuomiota tulisi kiinnittää kävelyn ja pyöräilyn reittien viihtyisyyteen ja jatkuvuuteen ja palveluiden helppoon saavutettavuuteen jalan ja pyörällä. Lentokentäntien ilmeen kohentaminen on tärkeää, jos halutaan luoda Oulun kaupungista hyvä ensivaikutelma lentäen Ouluun saapuville matkailijoille.

Katuympäristöt

Lentokentäntien varren visuaalista ilmettä pyritään kohottamaan uudella valaistuksella ja omaleimaisella kasvillisuudella, joka jää myös autolla ohiajajien mieleen. Erityisesti jalankulun ja pyöräilyn siltojen väliin jäävää aluetta tulisi korostaa. Ympäristötaiteella ja kasvillisuudella tulisi viestiä saapumisesta Ouluun ja myös Oulunsalon keskustan olemassaolosta. Kasvillisuudeksi sopii esim. perinnekuukkaniitty, joka on näyttävä ja helppohoitoinen. Myös hyväkuntoisia puita ja puuryhmiä, etenkin mäntyjä, tulisi säilyttää. Valaistuksella voidaan korostaa ylikulkevia siltoja ja ympäröivien rakennusten julkisivuja. Kauppiaantien ja Lentokentäntien risteuksen tyhjillä olevaan liikenneympyrään toteutetaan uusi taideteos. Olevaa hulevesiallasta kunnostetaan maisemallisesti virkistäväksi alueeksi, josta voi nauttia sekä kävellessä että autolla ohi ajaessa.

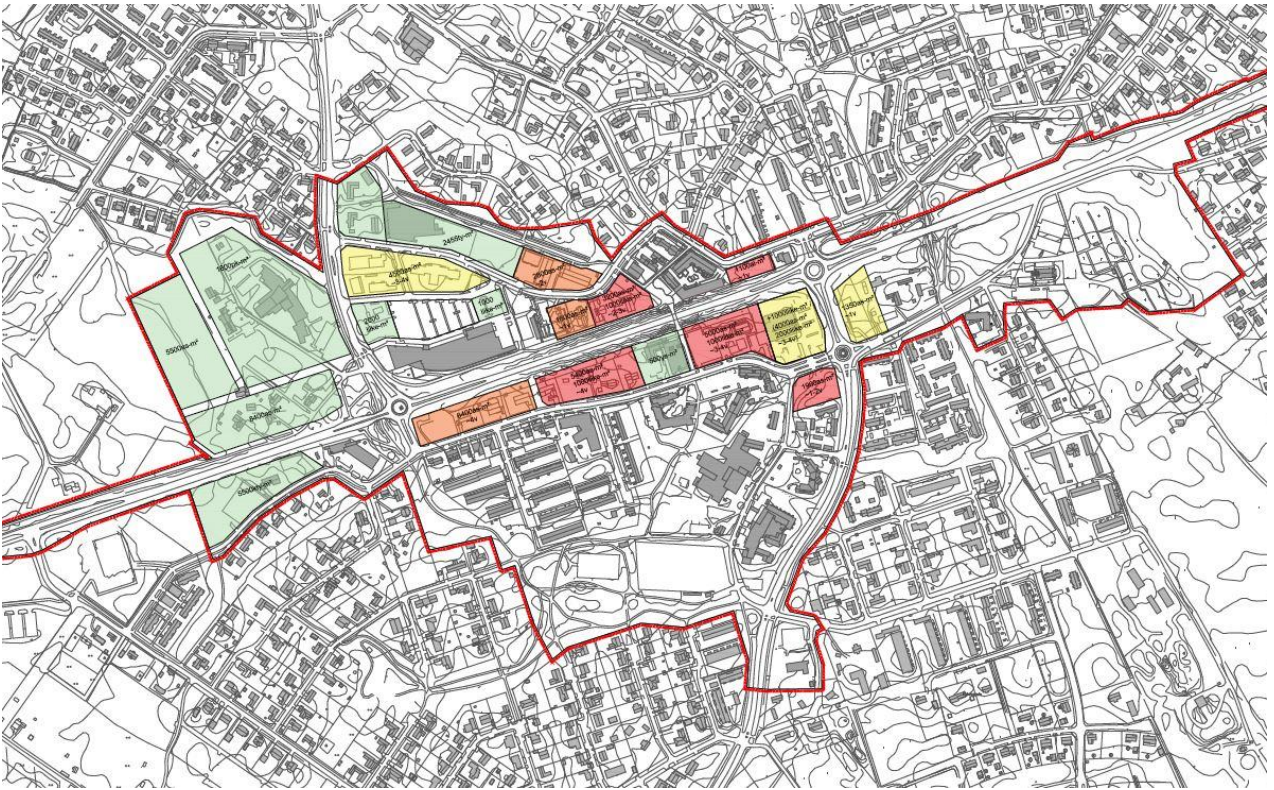
Kauppiaantien ja Lummintien raittimaista tunnelmaa tulisi kehittää. Katumiljöön on nykyiselläänkin paikoin miellyttävä, mutta siinä on epäjatkuvuuskohtia. Kokonaisuutta voidaan parantaa osoittamalla selkeästi eri liikkumismuodoille osoitetut alueet, esimerkiksi vaihtelevilla pinnoitemateriaaleilla. Katua voidaan jäsentää katupuilla ja -istutuksilla tai kaupunkimaiseen ympäristöön soveltuvalla valaistuksella. Osa liiketilöiden tarvitsemista pysäköintipaikoista voidaan sijoittaa kadun varteen. Ajonopeudet kaduilla tulisi rajoittaa kevyen liikenteen turvallisuuden kannalta sopiviksi. Lummintie katkaistaan ja linjataan uudelleen kulkemaan kauppakeskus Kapteenin pysäköintialueen pohjoispuolen reunaa pitkin, jolloin kaikki tärkeimmät palvelut ovat selkeästi yhden raitin varressa.

Kirkon ja museon ympäristö

Kirkon ja Lentokentäntien välistä puustoa harvennetaan, jotta kirkko näkyisi selkeämmin ohiajaessa. Myös kotiseutumuseon alueen näkyvyyttä tulisi parantaa. Museon ympäristön kuusikkoa pyritään säästämään ja korostamaan poistamalla koivikkoa ja pajukkoa sekä ylimääräistä aluskasvillisuutta kuusien läheisyydestä.

Kävelyalue ja kohtauspaikat

Jalankulun ja pyöräilyn ylitysten ja Kauppiaantien sekä Lummintien muodostamaa kävelyaluetta, ympäryslenkkiä, pyritään korostamaan yhtenäisten materiaalien ja toiminnallisuuden avulla. Päälysteen materiaalina tulee suosia punaista kiviainesta. Lenkille suunnitellaan ja toteutetaan yhtenäinen valaistus. Ympäryslenkin varrelle sijoittuu eri teemaisia kohtaamispaikkoja asukkaiden ja myös alueella työskentelevien ja vierailijain käyttöön. Uusien aukoiden ja leikkipuistojen sijaan kyläläisille luodaan liikunnallisesti aktivoivaa ympäristöä. Materiaalien valinnassa kiinnitetään huomiota niiden kestävyteen leikkimisen, kipeilyn, skeittaamisen ja skoottaamisen yms. näkökulmasta. Helppohoitaisia ja edullisia ratkaisuja ovat esimerkiksi kaupunkitilaan tuodut luonnonelementit, kuten kivilohkareet tai paikalla säilytetyt puuryhmät tai yksittäiset suuret puut.



Kuva 9, Suositukset toteutusjärjestykselle. Punaiset alueet (prioriteetti I) toteutetaan ensin, sitten oranssit (prioriteetti II) ja keltaiset (prioriteetti III). Vihreät alueet ovat reservialueita.

6.4 Suositukset jatkosuunnittelulle

6.4.1 Kehittämisen tärkeysjärjestys

Oulunsalon keskustassa ja sen reuna-alueilla on paljon tilaa täydennysrakentamiselle. Uudet osa-alueet on yleissuunnitelmassa jaettu neljään kategoriaan, prioriteetti I, II ja III -alueisiin sekä reservialueisiin. Prioriteetti I -alueet ovat kaupunkikuvan ja keskustan kehittymisen kannalta tärkeimpiä ja niitä tulisi pyrkiä toteuttamaan ensisijaisesti. Prioriteetti II -alueet ovat kaupunkirakenteen kannalta toiseksi tärkeimpiä ja prioriteetti III -alueet vähemmän tärkeitä. Prioriteettialueet koskevat lähinnä uutta asuinrakentamista keskustassa. Keskustan ja sen ympäristöön on merkitty myös reservialueita, jotka toimivat tulevaisuuden maankäytön ”joustoalueina”. Niitä voidaan hyödyntää, jos esimerkiksi tarve uudelle liike- ja toimitilarakentamiselle tai julkisille palveluille alueella kasvaa.

Maankäytön toteuttamisohjelman mukainen tarve uusille kerrostaloasunnoille Oulunsalossa on noin 50 asuntoa vuosina 2016-2020. Koska Oulunsalon keskustassa ei ole rakennettu uusia kerrostaloja viime vuosina saattaa tarve uusille asunnoille olla korkeampikin. Prioriteettialue I:n rakentuminen on ajateltu sijoittuvan pääosin vuosille 2018-30. Sen kokonaislaajuus on 19 600 kem². Prioriteettialue II:n rakentuminen on ajateltu vuosille 2025-35. Sen laajuus on 11 000 kem². III-alueen laajuus on 11 850 kem² ja sen toteutus sijoittuisi vuosille 2030-40. Katualueiden kehittäminen ja ympäristörakentaminen tulisi toteuttaa samaan tahtiin kuin kortteleita kehitetään. Sujuvan ja viihtyisän jalankulun ja pyöräilyn ympäryksenkin kehittäminen on ympäristörakentamisen kannalta tärkein asia.



Kuva 10, Kaaviomainen havainnekuva alueesta, jossa eri rakennuskokonaisuuksia on esitetty eri väreillä.

6.4.2 Rakentamisen reunaehdot ja periaatteet

Oulunsalon keskustassa on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Uuden rakentamisen sijoittamisessa alueelle tulisi huomioida alueen arkkitehtoniset ja kulttuuriset arvot ja sovittaa uusi rakentaminen ympäristöönsä.

Kunnantalo on Oulunsalon keskustan sydän, jonka vaikutuksesta keskusta on rakentunut mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäisenä ja omaleimaisena kokonaisuutena. Kunnantalon läheisyydessä rakentamisen ja ympäristörakentamisen tapaan ja laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota, jotta kunnantalo erottuisi tulevaisuudessakin alueen merkkirakennuksena. Kauempana voidaan rakentamiselle antaa enemmän vapauksia.

Liitteessä 2 on esitetty Oulunsalon keskustan rakentamista, sen kehittymistä ja minkälaista uusi rakentaminen ilmeeltään Oulunsalon keskustassa voisi tulevaisuudessa olla. Siinä on myös määritelty suunnitteluvaatimuksia ja suosituksia, joita tulisi noudattaa etenkin kunnantalon läheisyydessä.

Suunnitteluvaatimukset ydinalueella (osa-alueet 4, 16, 17 ja osa-alueen 15 Pikkutorin puoleinen laita)

- Oulun koulun regionalismin henkeen sopivaa rakentamista. Rakennuksilla on selkeä hahmo ja vahva materiaalin tuntu. Rakennukset ovat muodoltaan vapaita ja puhdasta suorakulmaisuutta välttäviä.
- Kattomuodoissa tulee käyttää harjakattoja tai harjakattovariaatioita. Katon väri on punainen.
- Rakennusmassat luovat suojaisia(sylimäisiä) pihatiloja/pihapiirejä
- Materiaalivalintojen tulee olla pääosin punatiiltä ja puuta. Julkisivujen päämateriaalin tulee olla kestävä ja korkealaatuinen ja sillä tulee olla voimakas materiaalin tuntu ja tekstuuri.
- Rakennusten ulkoseinissä saa olla pääsääntöisesti enintään kaksi päämateriaalia korostavaa tehostemateriaalia

Suunnittelusuositukset ydinalueella (osa-alueet 4, 16, 17 ja osa-alueen 15 Pikkutorin puoleinen laita)

- Puhtaaksi muurattu tiili, käsityöhenkisten tiilidetaljien monipuolinen käyttäminen

- Ihmisen mittakaava. Katutasossa julkisivun tulee olla yksityiskohtaista ja vaihtelevaa. Yksitoikkoisuutta ja liian umpinaisia julkisivuja on vältettävä.
- Suositeltava katemateriaali on punainen tiilikatto.
- Oulun koulun arkkitehtuurissa esiintyviä aiheita kuten portteja, muureja tai pieniä torneja tulee rakentaa tonteille vahvistamaan Oulunsalolaista omaleimaista arkkitehtuuri-identiteettiä.
- Oulun koulun arkkitehtuurista poikkeavia julkisivumateriaaleja kuten suuria lasipintoja, peltiä ja julkisivulevytyksiä tulee käyttää vain harkitusti

6.4.3 Jatkosuunnitteluohjeet osa-alueittain

Suunnittelualue ja osa-alueet on ratkaistu yleispiirteisesti ja niissä on korostettu kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeitä asioita. Tarkempi korttelisuunnittelu ja mitoitus tulee tarkistaa asemakaavamuutoksen yhteydessä. Osa-alueita tulisi tarkastella kokonaisuutena eikä yksittäisinä rakennushankkeina tai tontteina. Maantasopysäköintiratkaisussa korttelitehokkuus, rakennusoikeus ja pysäköintinormit ovat riippuvaisia toisistaan. Jos pysäköintinormia alueella muutetaan väljemmäksi, mahdollistaa se myös tehokkaamman rakentamisen. Yhteiskäyttöisten pysäköintialueiden mitoitus tulisi tarkastella ympäröiviä kortteleita kehitettäessä. Kyläraitien, Kauppiaantien ja Lummintien, vartta voidaan hyödyntää lyhytaikaiseen pysäköintiin.

Suunnittelualue on jaettu osa-alueisiin, joille on laadittu osa-aluekohtaiset jatkotyöstöohjeet, kts. Liite 1, Jatkotyöstöohjeet kortteleittain.

KTY II, osa-alue 1

Lentokentäntien ja Karhuojantien liikenneympyrän lounaiskulmassa on tällä hetkellä toimistorakennus. Sen länsipuolen asuintontteja on mahdollista kehittää toimistorakentamiselle. Rakennuksia suunniteltaessa on kiinnitettävä erityishuomiota Lentokentäntien varren julkisivuihin. Kauppiaantien puolella tulisi pyrkiä kyläraitin tunnelman jatkamiseen. Laajoja kadulle avautuvia pysäköintialueita ja huoltopihoja tulisi pyrkiä välttämään ja kadun varren istutuksiin kiinnittää huomiota.

AK IV-VI, osa-alue 2



Tontille on mahdollista sijoittaa pistemäisiä maksimissaan kuusikerroksisia asuinrakennustaloja. Asuinrakennusten pihat muodostuvat Kauppiaantien puolelle. Kauppiaantien kyläraittimaista tunnelmaa tulisi jatkaa ja vahvistaa. Pysäköinti on järjestetty Lentokentäntien puolelle, laajoja Kauppiaantielle avautuvia pysäköintialueita ei sallita. Autokatosten suunnittelussa on kiinnitettävä erityishuomiota Lentokentäntien puolen ilmeeseen. Taiteen ja valaistuksen keinoin voidaan katoksista luoda mielenkiintoinen julkisivu Lentokentäntielle. Olevaa puustoa tulisi pyrkiä säilyttämään sekä Lentokentäntien puolella että Kauppiaantien puolella. Uuden kevyen liikenteen ylityksen rakentamiseen on varauduttava tontin suunnittelussa. Melun torjuntaan Lentokentäntien puolella on kiinnitettävä erityishuomiota. Usean kerrostalon rakentaminen alueelle edellyttäneen vesihuoltoverkostojen ja hulevesijärjestelmien kapasiteetin kasvattamista Kauppiaantien alueella, mikä tulee tarkistaa jatkosuunnittelussa.

AKL II-IV, osa-alue 3



Kauppiaantien puolella tulisi kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen mittakaavaan ja selkeään katutilan muodostumiseen. Rakennukset muodostavat selkeän reunoiltaan rajatun korttelin. Kauppiaantien puolella suositellaan rakentamisen kerrosluvaksi kahta tai kolmea. Lentokentäntien puolella rakentaminen voi olla korkeampaa, korkeintaan neljäkerroksista. Kauppiaantien puolen maantasokerrokseen tulisi mahdollisuuksien mukaan sijoittaa liike- tai työtiloja. Maantasoon voidaan sijoittaa myös vaihtoehtoisesti yhteistiloja, kuten pesuloita ja kerhotiloja, jotka avautuvat kadulle päin. Jos maantasokerrokseen sijoitetaan asuntoja, tulee lattiakorkoihin ja asunnon edustan viihtyisyyteen kiinnittää erityishuomiota. Umpinaisia maantasokerroksia ei sallita kadulle. Lentokentäntien puolen rakentaminen parantaa Oulunsalon keskustan näkyvyyttä. Lentokentäntien julkisivuun (rakennukset + ”sukelluksen” reunapenkereet) tulisi kiinnittää huomiota. Pysäköintiratkaisu on pohjois-eteläsuuntaisesti talojen väleissä. Laajoja kadulle avautuvia pysäköintialueita ei sallita. Olevaa puustoa tulisi pyrkiä säilyttämään erityisesti piholla. Jalankulun ja pyöräilyn ympäryslenkki tulisi toteuttaa korkealaatuisena ja viihtyisänä. Uuden kevyen liikenteen ylityksen rakentamiseen on varauduttava tontin suunnittelussa. Meluntorjuntaan Lentokentäntien puolella on kiinnitettävä erityishuomiota. Usean kerrostalon rakentaminen alueelle edellyttäne vesihuoltoverkoston ja hulevesijärjestelmien kapasiteetin kasvattamista Kauppiaantien alueella, mikä tulee tarkistaa jatkosuunnittelussa.

AKL II-IV ja KL I-II, osa-alueet 4 & 5



Osa-alue 4 linkittyy osaksi Oulun koulun rakentamista ja ”Toreilta piholle” -kortteleilta. Sitä koskevat suunnitteluvaatimukset ja suositukset ydinalueella (kts. *Suunnitteluvaatimukset ja -suositukset ydinalueella*). Kauppiaantien puolella tulisi kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen mittakaavaan ja selkeään katutilan muodostumiseen. Maantasokerroksessa tulisi sijoittaa liike- tai työtiloja. Kauppiaantien puolella suositellaan rakentamisen kerrosluvaksi kahta tai kolmea. Lentokentäntien puolella rakentaminen voi olla korkeampaa, korkeintaan kuusikerroksista. Pysäköintiratkaisu on pohjois-eteläsuuntaisesti talojen väleissä. Laajoja kadulle avautuvia pysäköintialueita ei sallita. Lounaiskulmaan muodostuu julkinen kohtauspaikka. Kun länsilaidan pysäköintialuetta kehitetään viihtyisämmäksi, tulisi pysäköinnin järjestelyjä tutkia alueellisesti tarkemmin. Pysäköintipaikkojen riittävyys tulisi käsitellä alueellisesti. Meluntorjuntaan Lentokentäntien puolella on kiinnitettävä erityishuomiota.

S-market säilyy paikoillaan ja sitä on mahdollista laajentaa koillisnurkkaan (5a). Osa-alueita 4 ja 5 tulisi kehittää yhtenä kokonaisuutena. Jatkotyöstössä on huomioitava, etteivät asumisen ja kaupan huoltoliikenne ja pysäköinti risteä. Osa-alue 5 kehittämisen asumisen ja kaupan hybridikortteliksi tulisi mahdollistaa pitkällä tähtäimellä (5b).

AKR II-IV, osa-alue 6



Kauppiaantien puolella tulisi kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen mittakaavaan ja selkeän katutilan muodostumiseen. Maantasokerroksessa tulisi sijoittaa liike- tai työtiloja tai vaihtoehtoisesti yhteistiloja, kuten pesuloita ja kerhotiloja, jotka avautuvat kadulle. Länsipuolella suositellaan rakentamisen kerrosluvaksi kahta tai kolmea, itäpuolella rakennus voi olla neljäkerroksinen. Pysäköinti ja pihat sijoitetaan tontin eteläpuolelle.

YM II / A I-II, osa-alue 7



Oulunsalon kotiseutumuseo sijaitsee osa-alueella 7. Alueen länsilaitaa on mahdollista täydentää nykyiseen rakentamiseen sopivalla pienimittakaavaisella rakentamisella. Alueen nykyisen tunnelman säilyttäminen ja vahvistaminen on tärkeää. Uudessa rakentamisessa tulisi suosia perinteisten värien, materiaalien ja rakentamistapojen käyttöä. Länsilaidan kuusikon ilmettä parannetaan poistamalla pajukkoa ja aluskasvillisuutta. Myös kirkon näkyvyyttä Lentokentäntielle tulisi parantaa

AKR II-IV, osa-alue 8

Osa-alue kuuluu Oulunsalon keskustan reservialueeseen eli ns. ”joustoalueeseen”. Alueen kehittäminen ei ole ensisijaista, mutta sen kehittämistä voidaan harkita tulevaisuudessa, jos uusia asuinrakentamisen paikkoja jostain syystä tarvitaan. Jos aluetta kehitetään asumiselle, on meluntorjuntaan kiinnitettävä erityistä huomiota Lentokentäntien puolella. Korkeampaa rakentamista on ajateltu sijoitettavan Lentokentäntien puolelle ja matalampaa pohjoispuolelle. Alueen kehittäminen vaatii uuden ajoyhteyden rakentamista Karhuojantieltä. Pitkän matkan pyöräilyn reittiä lentokentälle tulisi kehittää.

AP/AR, osa-alue 9

Osa-alue kuuluu Oulunsalon keskustan reservialueeseen eli ns. "joustoalueeseen". Alueen kehittäminen ei ole ensisijaista, mutta sen kehittämistä voidaan harkita tulevaisuudessa, jos uusia asuinrakentamisen paikkoja tarvitaan. Rakentaminen on pienimittakaavaisempaa, asuinrivi- ja pientaloja. Alueen kehittäminen vaatii uuden ajoyhteyden rakentamista Karhuojantieltä.

Y I-II, osa-alue 10

Osa-alue kuuluu Oulunsalon keskustan reservialueeseen eli ns. "joustoalueeseen". Alueella sijoittuu nykyisellään julkisia palveluita ja sitä voidaan kehittää myös uusille palveluille tulevaisuudessa. Esimerkiksi uusi päiväkotitoi sijoittua tälle alueelle. Aluetta kehitettäessä tulisi jalankulun ja pyöräilyn reittien järjestämistä alueen läpi tutkia tarkemmin.

KL I-II, osa-alue 11

Kauppakeskus Kapteenin ympäristössä on paljon tilaa. Liikennejärjestelyt ovat jäsentymättömät ja pysäköintialue on laaja. Osa-alue kuuluu Oulunsalon keskustan reservialueeseen eli ns. "joustoalueeseen". Alueen kehittäminen ei ole ensisijaista, mutta sen kehittämistä voidaan harkita tulevaisuudessa, jos tarvetta uudelle suurikokoiselle kaupalle tai liiketilalle syntyy. Jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä uudelle palveluiden ympäryslenkille ja Oulunsalotalolle tulisi parantaa. Huoltopihaa ympäristöineen tulisi kehittää uudelle ympäryslenkille päin viihtyisämmäksi. Lummintie muokataan kulkemaan nykyisen pysäköintialueen ajoliittymän kautta. Samalla pysäköintialuetta tulisi jäsentää selkeämmäksi ja viihtyisämmäksi.

KTY II / (AKL), osa-alue 12

Nykyinen toiminto voi säilyä (12a) alueella tai sitä voidaan kehittää asumiselle tai asumisen ja liikerakentamisen ns. hybridikortteliksi (12b). Lummintie pohjoisessa katkaistaan ja muokataan kulkemaan alueen eteläpuolelta. Lummintien eteläpuolelta kehitetään viihtyisänä kyläraitina. Lummintien pohjoisosa palvelee pienteollisuus- ja toimitilarakennuksia. Läpiajo Pilliläntieltä kauppakeskus Kapteenin pysäköintialueelle poistuu, mutta tonteille ajo säilyy entisellään.

TY I-II, osa-alue 13

Alueella toimiva yritys (KL Mechanics) laajentaa toimintaansa. Lummintie pohjoisessa katkaistaan, niin ettei siitä ole läpiajoa. Lummintien pohjoisosa palvelee pienteollisuus- ja toimitilarakennuksia. Osa-alueen itäpuolella on uusi kevyen liikenteen yhteys pohjoiseen. Uudet rakennusmassat ovat "puikkomaisia" ja päädyt rajaavat katutilaa.

AKR II, osa-alue 14b



Alue voidaan säilyttää nykyisellään (14a) tai sitä voidaan kehittää pienkerrostalo- tai rivitaloasumiselle (14b). Rakennusten päädyt rajautuvat Lummintielle. Pysäköinti tulisi ratkaista niin, ettei laajoja pysäköintialueita avaudu Lummintielle. Asuinpihat avautuvat etelään Lummintien suuntaan. Lummintien kyläraittimaista tunnelmaa tulisi jatkaa ja vahvistaa.

AKL II-IV, osa-alue 15



Osa-alueen 15 itäreuna linkittyy osaksi Oulun koulun rakentamista ja Toreilta pihaille -kortteleilta. Sitä koskevat suunnitteluvaatimukset ja suositukset ydinalueella (kts. *Suunnitteluvaatimukset ja -suositukset ydinalueella*). Nykyiset Suunnittelukylän rakennukset voidaan säilyttää tai aluetta voidaan kehittää asuinrakentamiselle. Suunnittelukylän rakennuksista läntisin tulisi säilyttää. Uusi asuinrakentaminen on Suunnittelukylän tapaan ”puikkomaista” ja korttelirakenne on avoin. Kerrosluvut vaihtelevat kahdesta kuuteen. Rakennuksilla on yhtenäinen hahmo, joka sopii Suunnittelukylän ja Pikkutorin rakentamistapaan. Korkein rakentaminen voi sijoittua Pikkutorin kulmalle, jolloin rakennuksen eteläosa voi olla korkeintaan kuusikerroksinen ja pohjoisosa on matalampi, kaksikerroksinen. Pikkutorin laita on muurimainen ja yhtenäinen. Pikkutorin ja Lummintien varrella on liike-, toimisto- tai yhteistiloja. Lentokentätien puolen rakentaminen parantaa Oulunsalon keskustan näkyvyyttä ohiajajille. Lentokentätien julkisivun kokonaisilmeeseen (rakennukset + ajoväylän luiskaukset) tulisi kiinnittää huomiota. Asuinpihat ja pysäköinti on sijoitettu pohjoiseteläsuuntaisesti talojen väliin, laajoja kadulle avautuvia pysäköintialueita ei sallita. Alueen pohjoispuolelta kulkee jalankulun ja pyöräilyn korkeatasoinen ympäryslenkki. Uuden kevyen liikenteen ylityksen rakentamiseen on varauduttava tontin suunnittelussa. Melun torjuntaan Lentokentätien puolella on kiinnitettävä erityishuomiota.

AL II-IV, osa-alue 16

Alueen länsilaita on toteutunut nykyisen asemakaavan mukaisesti. Korttelin itälaidassa on toteutunut vain grilli. Sen länsipuolen kaksikerroksiset rakennukset voidaan toteuttaa nykyisen kaavan mukaisesti poikittaissuuntaisina asuin- tai liikerakennuksina.

YS II, osa-alue 17

Hyvinvointikeskusta voidaan tarvittaessa laajentaa. Tällöin pysäköintipaikkojen riittävyys tulisi tutkia alueellisesti.

7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Oulunsalon keskustan kaupunkikuvaa hallitsevat nykyisellään rakentumattomat tontit ja jäsentymätön katu- ja pysäköintiympäristö. Tyhjät liiketilat luovat paikoin ”aavemaisen” kuvan alueesta. Oulunsalon keskustan täydennysrakentaminen eheyttää keskustan kaupunkirakennetta ja vaikuttaa positiivisesti Oulunsalon väestökehitykseen. Asuinkerrostalorakentaminen on tällä hetkellä pysähtynyt eikä tällä hetkellä tarjolla ole uusia vapaita kerrostaloasuntoja. Uudet asunnot tulevat tarjoamaan nykyisille asukkaille mahdollisuuden vaihtaa asumismuotoa muuttamatta alueelta pois.

Kaikki Oulunsalon lentoasemalle suuntautuva ja sieltä Ouluun saapuva liikenne kulkee Oulunsalon keskustan kautta. Tällä hetkellä keskusta ei juurikaan näy ohikulkijalle. Kun aluetta rakennetaan tiiviimmin ja ympäristörakentamiseen kiinnitetään huomiota, luodaan Oulunsalosta houkutteleva portti Ouluun. Oulunsalossa on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia - niiden korostaminen ja esiin nostaminen yhdessä uuden rakentamisen kanssa luo positiivista kuvaa Oulunsalosta.

Oulunsalon keskustassa on melko kattavat julkiset ja kaupalliset palvelut. Alueen maankäyttöpolitiikka on ohjannut uusia asukkaita kauemmas nykyisestä keskustasta, minkä seurauksena palvelujen käyttö on vähentynyt ja osa yrittäjistä on siirtynyt muualle. Uusi tehokkaampi asuinrakentaminen tuo uusia käyttäjiä alueelle, mikä tukee palvelujen säilymistä. Maantasokerrokseen voitaisiin liiketilojen sijaan sijoittaa myös palveluita tai yhteistiloja, jotka luovat positiivisen ja aktiivisen julkisivun ohikulkijalle.

Nykyiset palvelut sijaitsevat hajautetusti Lentokentäntien molemmin puolin. Palveluiden käyttäminen kävellen tai pyörällä tai vaihtoehtoisesti autoilijalle ”yhden pysähdyksen taktiikalla” ei ole houkuttelevaa. Erityisesti keskeisten alueiden rakentaminen ja kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen eheyttää kaupunkirakennetta ja houkuttelee käyttämään palveluita. Asukasmäärän kasvu lisää potentiaalisten joukkoliikenteen käyttäjiä alueella.

Uuden rakentamisen suuremmat kerrosluvut ja mittakaava yleensä sekä nykyaikaiset rakentamistekniikat erottavat ne olemassa olevasta rakentamisesta. Autopaikkojen määrä on sitä suurempi, mitä tehokkaampaa rakentamista alueelle toteutetaan. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ympäristössä tulisi uusi rakentaminen pyrkiä sovittamaan mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan nykyiseen rakenteeseen. Kauempana voidaan rakentamiselle antaa enemmän vapauksia.