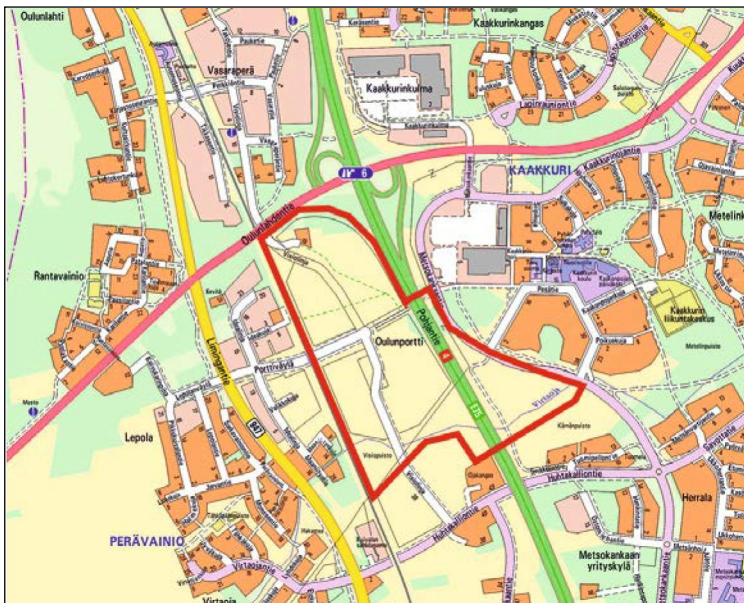


Oulunportin toiminnallinen kehittämissuunnitelma

Kehittämissuunnitelma on laadittu Oulunportti-nimellä tunnetun työpaikka-alueen yleissuunnittelua varten vuoden 2017 lopulla. Kehittämissuunnitelmassa käsitellään Oulunportin roolia Oulun työpaikka-alueiden joukossa, alueelle tavoiteltavaa yritystoimintaa ja sen tilatarpeita sekä sitä, miten Oulunportin työpaikka-alue kytetään toiminnallisesti Kaakkurin keskukseen liikenteellisen yhteyden lisäksi. Tavoitteena on, että kehittämissuunnitelmassa käsiteltujen asioiden perusteella on muodostettavissa käsitys, minkälaista toimintaa alueelle tulee mahdollistaa. Selvityksen laadinnasta on vastannut projekti-insinööri Timo Romppainen. Työtä ovat ohjanneet yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden eri yksiköiden sekä BusinessOulun edustajista muodostuneet ohjausryhmät.

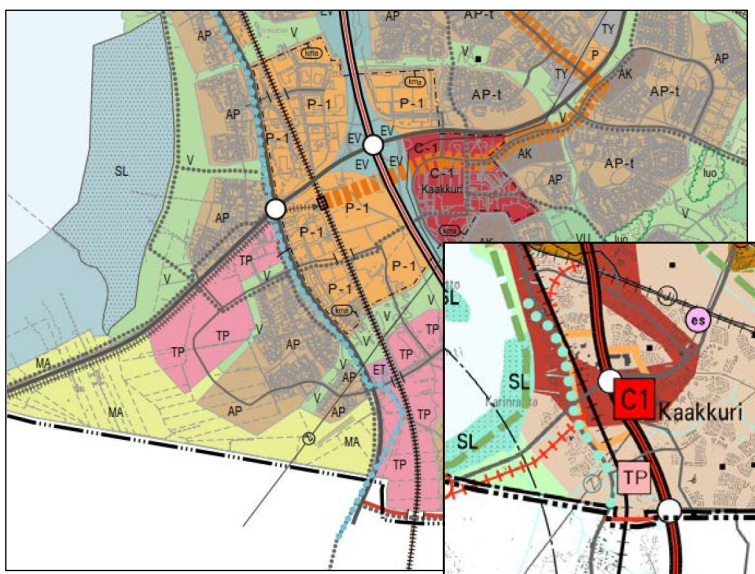
Suunnittelualue, suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet, voimassa oleva asemakaava ja alueen nykytilanne on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 18.9.2017 (hanketunnus 564–2343, diaarinumero 7018/2017Y):



Kuva 1. Suunnittelualue. Alueen omistaa Oulun kaupunki.

Alue käsittää osia Perävainion ja Kaakkurin kaupunginosista; suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Oulunlahdentiehen, idässä moottoritiehen ja Metsokankaantiehen ja lännessä rautatiehen. Alue sijaitsee noin 7 km etelään Oulun kaupungin keskustasta.

Alueesta on tarkoitus muodostaa kaupungin eteläosan merkittävä työpaikkojen, palveluiden ja erikoistavarakaupan keskittymä, joka liittyy toiminnallisesti ja liikenteellisesti Kaakkurin keskukseen. Alueen tonttitarjonnan tulee olla monipuolista. Suunnittelussa kaupunkikuvan korkea laatu on keskeistä.



Kuva 2. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta.

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualueen moottoritien ja rautatien välinen alue on palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan aluetta (P-1), joka varataan hallinnolle ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa sellaisia erikoistavarakaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa pienimuotoisen muuhun palvelutarjontaan liittyvän päivittäistavarakaupan myymälän. Alue sisältyy merkityksellään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden kehittämisalueeseen.

Oulunportin työpaikka-alueen uusi rooli

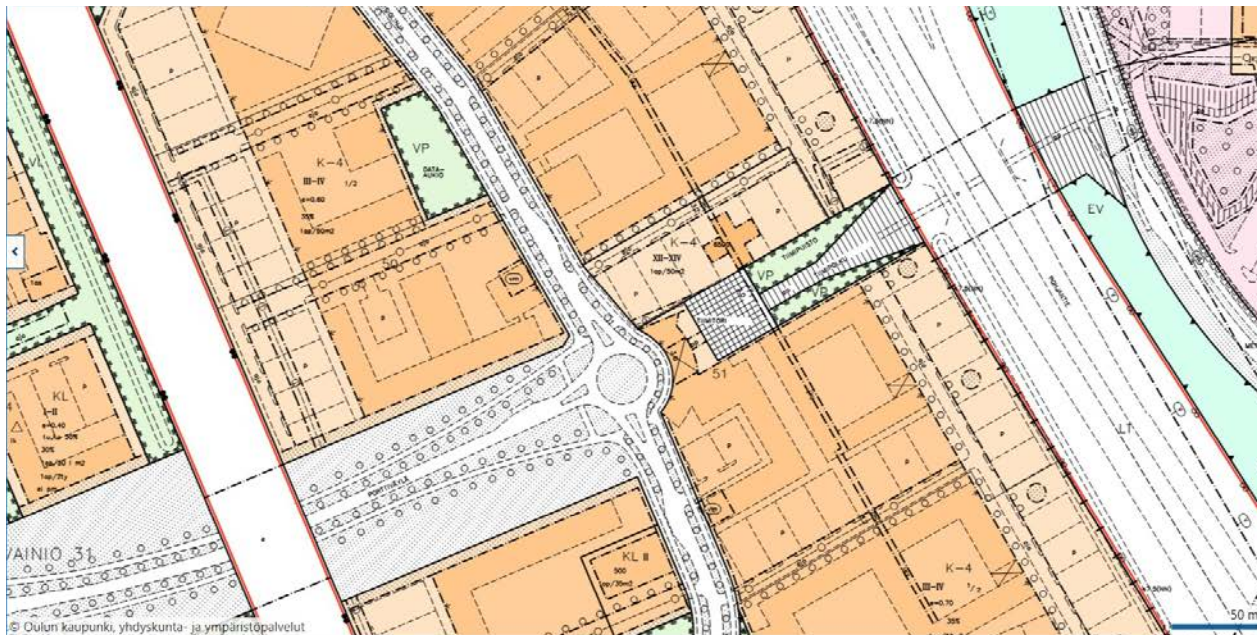
Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi osa-aluetta, joista Pohjantien (valtatie 4, E75) länsipuolella moottoritien ja radan välissä sijaitseva alue on pinta-alaltaan kaikkiaan noin 29 ha ja Pohjantien itäpuolella sijaitseva alue noin 8 ha (kuva 1). Edellä mainittujen alueiden lisäksi Oulunporttiin kuuluu suunnittelualueen ulkopuolella olevia, Huhtakalliontiehen Oulunportin etelälaidalla rajoittuvia teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (kaavamerkintä TY I-II).

Voimassa olevan asemakaavan kuvaus

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 moottoritien ja radan välinen alue on osoitettu suurimmaksi osaksi III-IV -kerroksisten liike- ja toimistorakennusten alueeksi, jolle saadaan rakentaa tutkimus-, opetus- ja kehystoimintaa palvelevia liike- ja toimistotiloja ja jonne saadaan sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä palveluita (kaavamerkintä K-4, kerrosluku pääasiassa III-IV 1/2). K-4 –kortteleiden tehokkuusluku e on 0.6-0.7 lukuun ottamatta Porttiväylän ja Visiolinjan kiertoliittymän läheisyydessä sijaitsevaa K-4 –korttelia, jonka kerrosluku on XII-XIV ja rakennusoikeus 6500 kerrosala- m^2 ($k-m^2$). Voimassa olevassa asemakaavassa Oulunportin alueen keskelle on osoitettu myös liikerakennusten kortteli (kaavamerkintä KL II), jonka rakennusoikeus on 500 $k-m^2$. Moottoritien ja rautatien välisellä suunnittelualueella sijaitsee lisäksi lähipalvelurakennusten kortteli (kaavamerkintä PL I-II), jonka rakennusoikeus on 1400 $k-m^2$.

Moottoritiehen ja rataan rajoittuvissa kortteleissa pysäköintialueet on osoitettu moottoritien ja radan varteen. Rakennusalat (ohjeelliset rakennusten paikat) sijaitsevat asemakaavan mukaan noin 40-50 metrin etäisyydellä maantie- ja rata-alueiden (kaavamerkinnät LT ja LR) rajasta pysäköintialueiden takana.

Pohjantien itäpuolella Metsokankaantiehen rajoittuva suunnittelualue on suurimmaksi osaksi asemakaavoittamatonta aluetta ja osaksi viheralueita (kaavamerkinnät EV ja VP). Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi moottoritien allttava kevyen liikenteen väylä (pp). Alueen pääkaduista on rakentamatta kiertoliittymästä pohjoiseen johtava osuus Visiolinjasta (kuva 3). Voimassa oleva asemakaava on tämän kehittämissuunnitelman liitteenä.



Kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Asemakaavan muutostarpeet

Vuoden 2002 asemakaavassa alue nähtiin uutena ICT-alan rakennuskeskittymänä. ICT-alan murroksen ja toimitalakysynnän muutoksen myötä Oulunportin asema Oulun työpaikka-alueiden joukossa on kuitenkin olennaisesti muuttunut eikä alueen toteutumista voimassa olevan asemakaavan mukaisena voi enää pitää todennäköi-

senä. Suuntaviivoja suunnittelualueen uudesta roolista Oulun työpaikka-alueiden joukossa antaa 3.10.2017 pidetyssä yleisötilaisuudessa esille tulleet mielipiteet alueen tulevista toiminnoista:

- ❖ uuden asemakaavan tulee mahdollistaa tonttien käytön monipuolisuus eikä alueelle tule enää laatia aikaisemman kaltaista "homogeenista asemakaavaa"
- ❖ liikenteelliseen saavutettavuuteen tulee kiinnittää suurta huomiota
- ❖ alue sijaitsee näkyvästi moottoritien varressa ja moottoritien varteen tulisi kaavoittaa isoja tontteja liiketiloja varten
- ❖ myös pienten tonttien kysyntään tulisi varautua eikä toimistorakentamista tulisi sulkea pois
- ❖ kerrokorkeus I – III
- ❖ logistiikkatilojen kysynnän voidaan ennakoida leviävän pääkaupunkiseudulta Ouluunkin
- ❖ alue sopii erinomaisesti autokaupalle ja autokaupan näkökulmasta polttoaineiden jakelupiste alueella olisi tärkeä.

Yleisötilaisuudessa esitettyjen puheenvuorojen perusteella Oulunportti nähdään uutena hyvätasoisen rakentamisen liiketila-alueena, jolla on tulevaisuudessa myös toimistotiloja ja alueen toimintoja tukevia palveluita. Työpaikka-alueelle on leimaa-antavaa näkyvyys moottoritiele. - Yleisötilaisuuden palaute vastaa yleiskaavan tavoitteita.

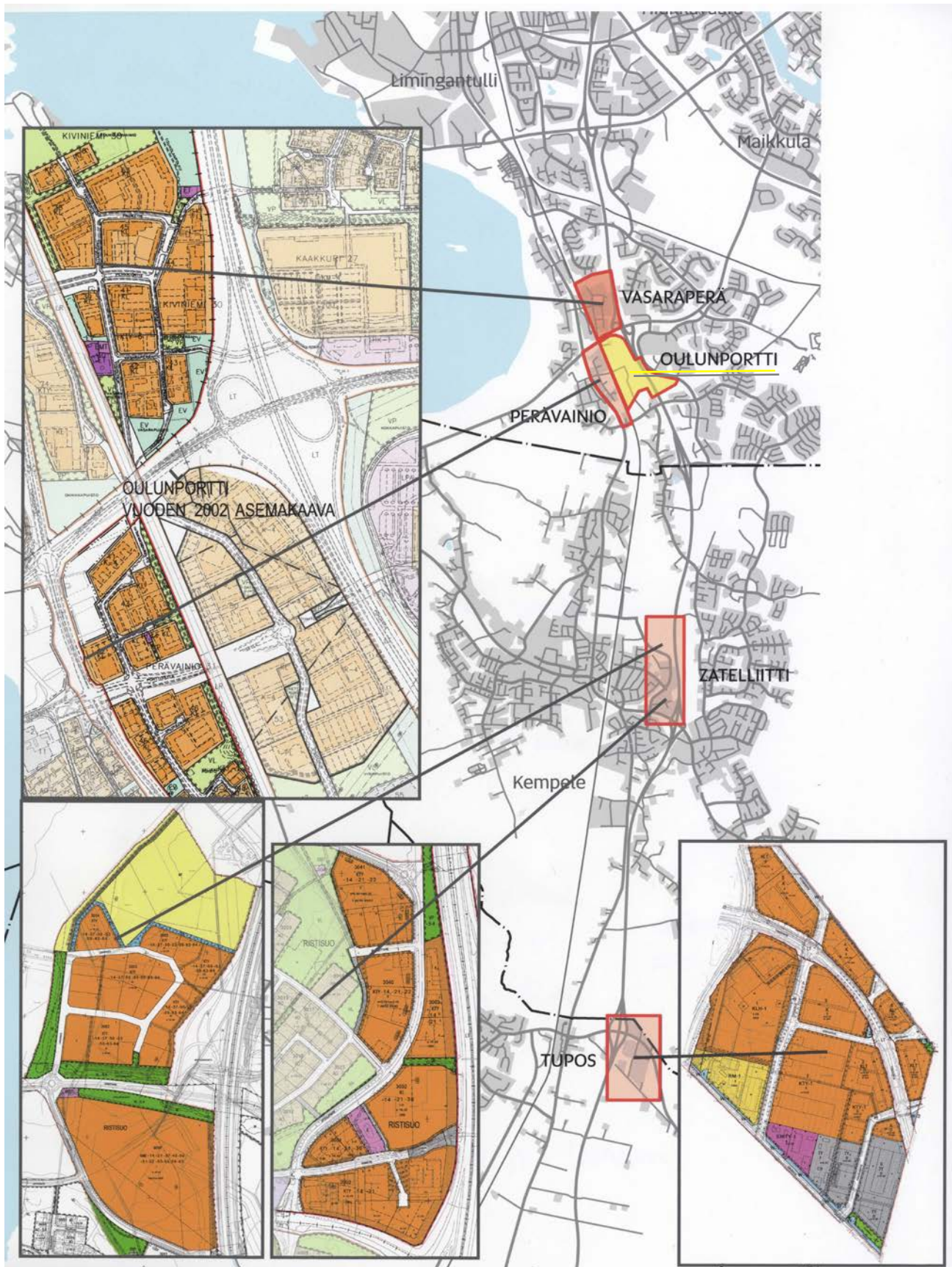
Oulunporttiin tulevan yritystoiminnan luonne ja tilatarpeet

Kehittämissuunnitelmaa koskevan työn yhteydessä pidetyissä palavereissa käsiteltiin vertailukohteina Oulun eteläpuolella moottoritien varrella sijaitsevia työpaikka-alueita asemakaavoituksen ja alueilla toimivien yritysten näkökulmista (kuvat 4 ja 5). Alueiden toimitilat ovat pääasiassa kone- ja tarvikekaupan myymälätiloja (tilaa vievän kaupan tiloja) ja niihin liittyviä toimistotiloja. Limingan Tupoksessa risteysalueen tuntumaan on nousemassa myös tuotantotilaa Kempeleestä siirtyvälle yritykselle (kuva 4).



Kuva 4. Tupos. Pääteiden risteysalueiden merkitys korostuu taajamien ulkopuolella olevilla alueilla.





Kuva 5. Oulunportin läheisyydessä ja sen eteläpuolella vt 4:n varrella sijaitsevia vertailukohteina tarkasteltuja työpaikka-alueita.



Kuva 6. Vertailukohteena tarkasteltiin muun muassa Zateeliitin aluetta Kempeleessä. Näkymä moottoritielle.



Kuva 7. Ja Vasaraperää Kaakkurin läheisyydessä. Näkymä moottoritielle.

Vertailukohteissa moottorien varteen sijoitetut toimitilarakennukset muodostavat suhteellisen harvoin yhtenäisen, rakennustavaltaan edustavan ja kaupunkimaisen työpaikka-alueen julkisivun – ainakaan kovin pitkältä matkalta valtatie varrella. Työpaikka-alueen ja moottoritien väliselle alueelle on myös säännönmukaisesti kaavoitettu viheralueita (kaavamerkinnät EV ja VP, kuvat 5, 6 ja 7). Yhdenmukaisesta rakentamistavasta ja hoidetusta viheralueesta on esimerkki Vaalantien varrelta (kuva 8).

Oulunportin alueen vähittäiskauppaa voidaan kehittää samankaltaisilla periaatteilla kuin Limingantullin erikoiskauppaa (selvitys Limingantullin kaupalliset kehittämissuhteet, 27.5.2014). Alue soveltuu erikoiskaupan erillisille myymälöille sekä tilaa vaativan erikoiskaupan myymälöitä yhteen kokoaville keskittymille.



Kuva 8. Esimerkki yhdenmukaisesta rakentamistavasta ja hoidetusta viheralueesta. Toimitiloja Vaalantien varrella Kynsilehdossa.

Oulunportin työpaikka-alueen kytkeminen toiminnallisesti Kaakkurin aluekeskukseen

Tonttitarjonnan lisäksi Oulunportin kehittäminen liittyy myös kysymykseen Kaakkurin keskuksen kehittämisestä yleiskaavan mukaisena keskustatoimintojen alueena (ks. edellä kuva 2). Haasteelliseksi asian tekee se, että Oulunportin työpaikka-alueen ja Kaakkurin keskuksen erottaa toisistaan moottoritie. Toisaalta alueet yhdistää moottoritien alittava kevyen liikenteen väylä pyöräilijöille ja jalankulkijoille. Vireillä on selvitys moottoritien alittavasta kadusta suunnittelualueen etelälaidalla.

Työpaikka-alueen toiminnallista kytkemistä Kaakkurin keskuksen edistäisi ruokala-, kahvila- ja liikuntatoiminta Oulunportissa. Alueelle tulevat liikkeet monipuolistavat osaltaan Kaakkurin - Perävainion alueen palvelutarjontaa. Kevyen liikenteen väylän viihtyisyyteen Oulunportin ja Kaakkurin keskuksen välillä tulee kiinnittää huomiota pyrittäessä kytkemään valtatie eri puolilla olevia alueita toisiinsa.



Kuva 9. Ilmakuva suunnittelualueesta. Lähde: Blom 2007.

Oulunportin mahdollisuuksien tarkastelu eräiden toimitilaesimerkkien valossa

Kehittämissuunnittelutyössä pyrittiin havainnollistamaan Oulunportin maankäytön mahdollisuuksia toisaalta edellä kuvatuilla vertailukohdetarkasteluilla ja toisaalta sijoittamalla erilaisia rakennettuja toimitila-alueita Oulunportin ilmakuvalle (kuva 9). Kuten aikaisemmin tässä selvityksessä on todettu, vertailukohteina tarkasteltiin Oulun eteläpuolella Pohjantien varrella sijaitsevia työpaikka-alueita asemakaavoituksen, alueilla toimivien yritysten ja liikenneyhteyksien näkökulmista. Lisäksi yksi vertailukohde oli Vantaalta Tuusulanväylän ja Kehä III:n risteysalueelta ja yksi Lahdesta Renkomäen alueelta moottoritien (Lahdenväylä, vt4) varrelta. Oulunportin mahdollisuuksia ja alueen mittasuhteita toimitila-alueena voidaan siis havainnollistaa sijoittamalla alueelle toimitilakortteleita (kuvat 10a, 10b ja 11). Toimintojen sijoittamisen yleisiä lähtökohtia yleiskaavoituksen näkökulmasta on kuvattu jäljempänä kuvassa 13.



Kuva 10a. Toimitila-alue Vasaraperällä.



Kuva 10b. Oulunportin mahdollisuuksia toimitilaesimerkin pohjalta. Vasaraperän alueella sijaitsevia toimitilarakennuksia (kuva 10a) käyttämällä on Pohjantien länsipuolelle sijoitettu noin 68000 k-m², jolloin tehokkuusluvuksi e muodostuu noin 0.30. Pohjantien itäpuolella Metsokankaantien varrella sijaitsevalle suunnittelualueelle on sijoitettu noin 14000 k-m², tehokkuus e on likimain 0.38. Ilmakuvalle on lisäksi piirretty Visiolinja Porttiväylältä pohjoiseen Vasaraperän suuntaan sekä katulinja Metsokankaantien ja Pohjantien välille.



Kuva 11. Oulunportin toteuttamismahdollisuuksia toisen toimitilaesimerkin perusteella. Pohjantien varteen on sijoitettu mittavat yksikerroksiset liikerakennukset pysäköintialueineen kahteen eri kohtaan (yksikkökohtainen maapinta-ala noin 10,5 ha ja kerrosalammäärä 30693 k-m²). Porttiväylän pohjoispuolella alueelle sijoitettu rakennus näyttää yltävän Visiolinjan päälle. Voitaisiinko Oulunporttiin luoda omaperäistä ilmettä sijoittamalla rakennus osaksi tai kokonaan kadun päälle tai johtamalla Visiolinja kadun eri puolilla sijaitsevia rakennuksia yhdistävän katon alitse ?

Oulunportin laajuus mahdollistaa hyvin tilaa vievän kaupan sijoittumisen alueelle. Yleisötilaisuudessa 3.10.2017 tuli esille autokaupan kiinnostus aluetta kohtaan. Myöhemmissä yhteydenotoissa kiinnostusta ovat esittäneet myös esimerkiksi BusinessPark –konseptilla liiketiloja rakentavat yhtiöt, hyväntasoisista tuotantotilaa tarvitseva yhtiö ja toimistotilainvestointeja suunnittelevat yhtiöt (tilitoimistot, suunnittelutoimistot). Yhteydenotoissa esitetyt hankekoot ovat olleet yli 1000 k-m².

Oulunportin laaja maa-alue on kuitenkin rajallinen, mitä havainnollistaa edellä oleva kuva 11. Kuvassa alueelle on sijoitettu mittava toimitilakokonaisuus Kaakkurin keskuksen puolelta. Ilmakuvalle sijoitetut kohteet vaikuttavat laajan pysäköintialueen johdosta maapinta-alaltaan liian suurilta Oulunporttiin: alueelle sijoitettavat mittavat (suuruusluokassa 20000-30000 k-m²) toimitilat tulisivatkin olla kahdessa kerroksessa, ja pysäköintialueen tulisi olla pienempi kuin kuvan 11 esimerkissä.

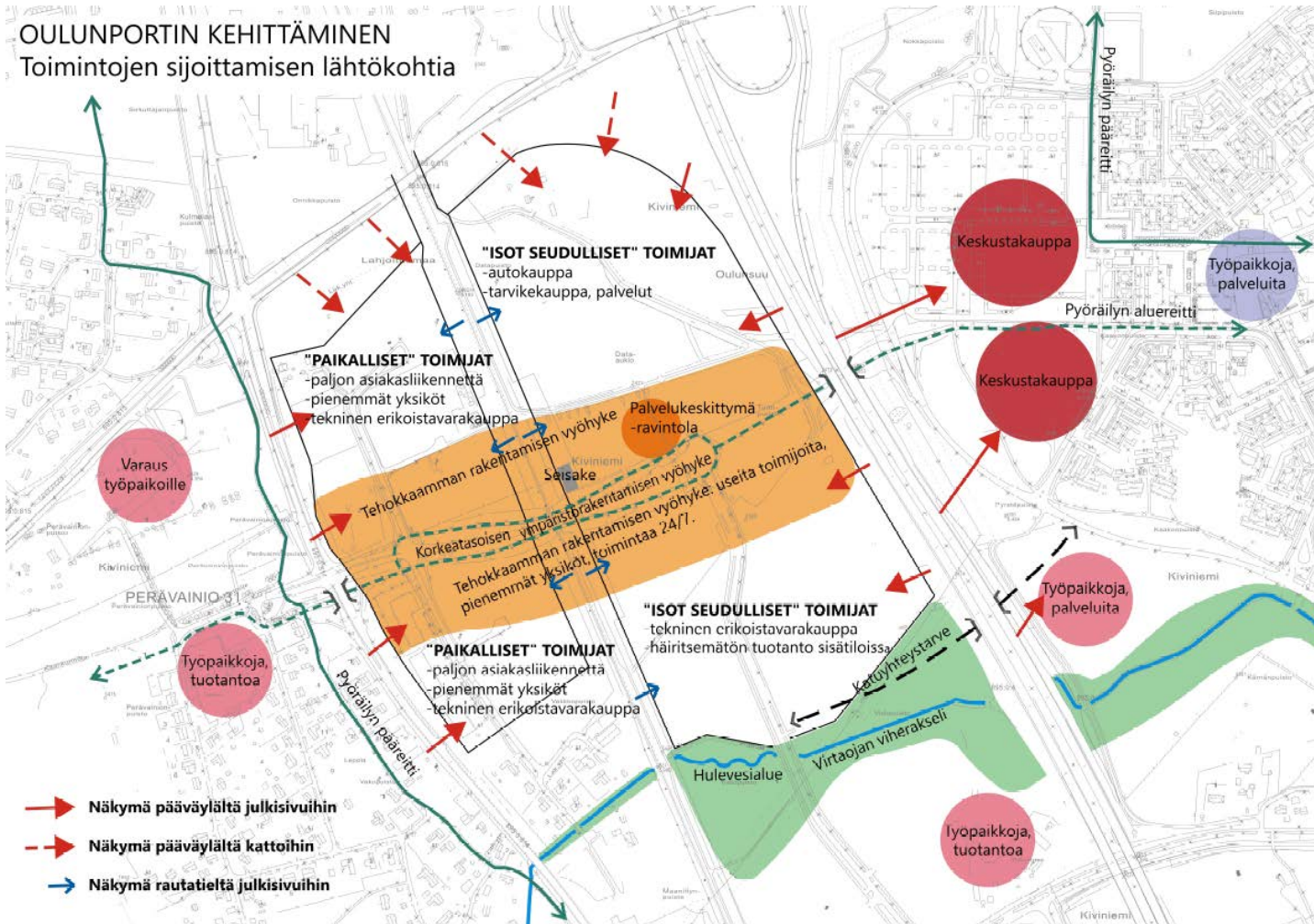
Kuvassa 12 Oulunportin ilmakuvalle on sijoitettu mittava autoliikekiinteistö Pohjantien varteen kahteen kohtaan. Tontin koko on 3,5 ha ja rakennuksen koko alle 20000 k-m² yhdessä tasossa. Samassa kuvassa on mittasuhteiden havainnollistamiseksi myös ns. big box –myymälä tonttialueineen sijoitettuna Visiolinjan varteen.

Vuoden 2002 asemakaavassa alueen maamerkiksi kaavailtiin 12-14 kerroksista tornia vastapainoksi Kaakurinkeskuksen tornitalolle. Nykyisessä toimitilojen markkinatilanteessa ja alueen sijainti huomioon ottaen "toimistotornin" toteutumista ei voida pitää todennäköisenä. Toimistotilojen rakentaminen rajoittuu todennäköisesti liiketiloihin ja muihin alueelle soveltuviin toimitiloihin sisältyviin, yritystoiminnalle välttämättömiin toimistotiloihin. Toimistotalojen rakentamisen mahdollisuus tulee kuitenkin ottaa kaavoituksessa huomioon.

Autoliikkeiden taholta aluetta kohtaan on siis esiintynyt aitoa kiinnostusta. Autoliikkeiden tarvitsemat tonttialueet ovat yleensä varsin laajoja (kuvat 10a ja 12), ja autoja on runsaasti myös piha-alueilla. Tilaa vievän kaupan ja autoliikkeiden alueilla mahdollisuus tiiviiseen kaupunkimaiseen rakentamiseen on haasteellista.



Kuva 12. Oulunportin mittasuhteiden havainnollistamiseksi ilmakuvalle on sijoitettu vast'ikään Limingantulliin valmistunut ns. big box –rakennus (tontin koko 5893 m² ja rakennuksen kerrosala 2490,5 k-m²). Pohjantien varteen on ilmakuvalle kahteen kohtaan sijoitettu mittava autoliike (tontin koko n. 35000 m² ja rakennuksen kerrosala noin 12000 k-m²).



Kuva 13. Toimintojen sijoittamisen lähtökohtia. Lähde: YYP/yleiskaavoitus.

Johtopäätökset ja kehittämissuositus

Oulunportin rooli Oulun työpaikka-alueiden joukossa

Oulunportilla tulee olemaan vahva markkina-asema Oulun toimitila-alueiden joukossa. Oulunportti sijaitsee Kaakkurin aluekeskuksen ja Kaakkurinkulman liikekeskuksen yhteydessä ja alueella on suuret asiakasvirrat jo nyt. Alueen ensimmäisellä toimitilarakennuksella on voimakas vaikutus alueen imagoon. Rakentaminen tulisi pyrkiä aloittamaan Pohjantien varresta Porttiväylän ja kevyen liikenteen väylän eteläpuolella liiketilarakentamisella (kuva 14, alue A). Työpaikka-alue lienee syytä asemakaavoittaa kahdessa osassa, jolloin ensimmäisessä vaiheessa kaavoitetaan edellä viitattu eteläpuolinen osa suunnittelualueesta. Alueen imagon kannalta rakentamattomien alueiden kuntoon ja ulkonäköön tulisi kiinnittää huomiota niitä mahdollisuuksien mukaan kunnostamalla (ainakin "risukoiden" poisto ja alueiden niittäminen).

Visiolinjan rakentaminen pohjoiseen Vasaraperän suuntaan ajoittuu aikaisintaan vuodelle 2019. Vuoden 2002 asemakaavaan linjatun Visiolinjan alueelle Porttiväylän ja Oulunlahdentien väliselle osuudelle on sijoitettu sähköjohtoja, mutta ei muuta kunnallistekniikkaa. Rakennetuilla katuosuuksilla on kunnallistekniikka valmiina ja kadut on mahdollista päällystää vuonna 2018.

Yleisötalaisuudessa voimakkaasti esillä ollut tarve suoraan liittymään Pohjantielle ei ole mahdollinen. Pohjoisesta Oulunlahdentien suunnasta radan ja Pohjantien välissä ei ole tilaa rakentaa liittymää Oulunporttiin, mikä tutkittiin jo vuonna 2000 Kaakkurin kehittämissuunnittelun yhteydessä. Liittymä Pohjantieltä Huhtakalliontielle suunnittelualueen etelälaidan puolella puolestaan ei ole mahdollinen Ouluntullin ja Ou-

lunlahdentien liittymien välisen lyhyen etäisyyden johdosta ("nokkaväli jää liian lyhyeksi", lähde: suunnitelupääällikkö Risto Leppänen, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, haastattelu 21.11.2017).

Alueelle tavoiteltava yritystoiminta ja sen tilatarpeet

Kehittämissuunnittelun yhteydessä pyrittiin vertailukohteiden avulla havainnollistamaan työpaikka-alueiden ja tilaa vievän kaupan maankäyttöä ja tilatarpeita. Oulunportin alueen vähittäiskauppaa voidaan kehittää samankaltaisilla periaatteilla kuin Limingantullin erikoiskauppaa (selvitys Limingantullin kaupalliset kehittämisperiaatteet, 27.5.2014). Oulunportin alue soveltuu myymälätyypiltään erityisesti suuremmille erikoiskaupan erillisille myymälöille sekä tilaa vaativan erikoiskaupan toimialan myymälöitä yhteen kokoa-ville keskittymille. Päivittäistavarakauppa ja keskusta-alueelle tyypilliset pienemmät myymälä- ja palvelutilat on jatkossakin tarkoituksenmukaista sijoittaa Kaakkurin keskuksen.

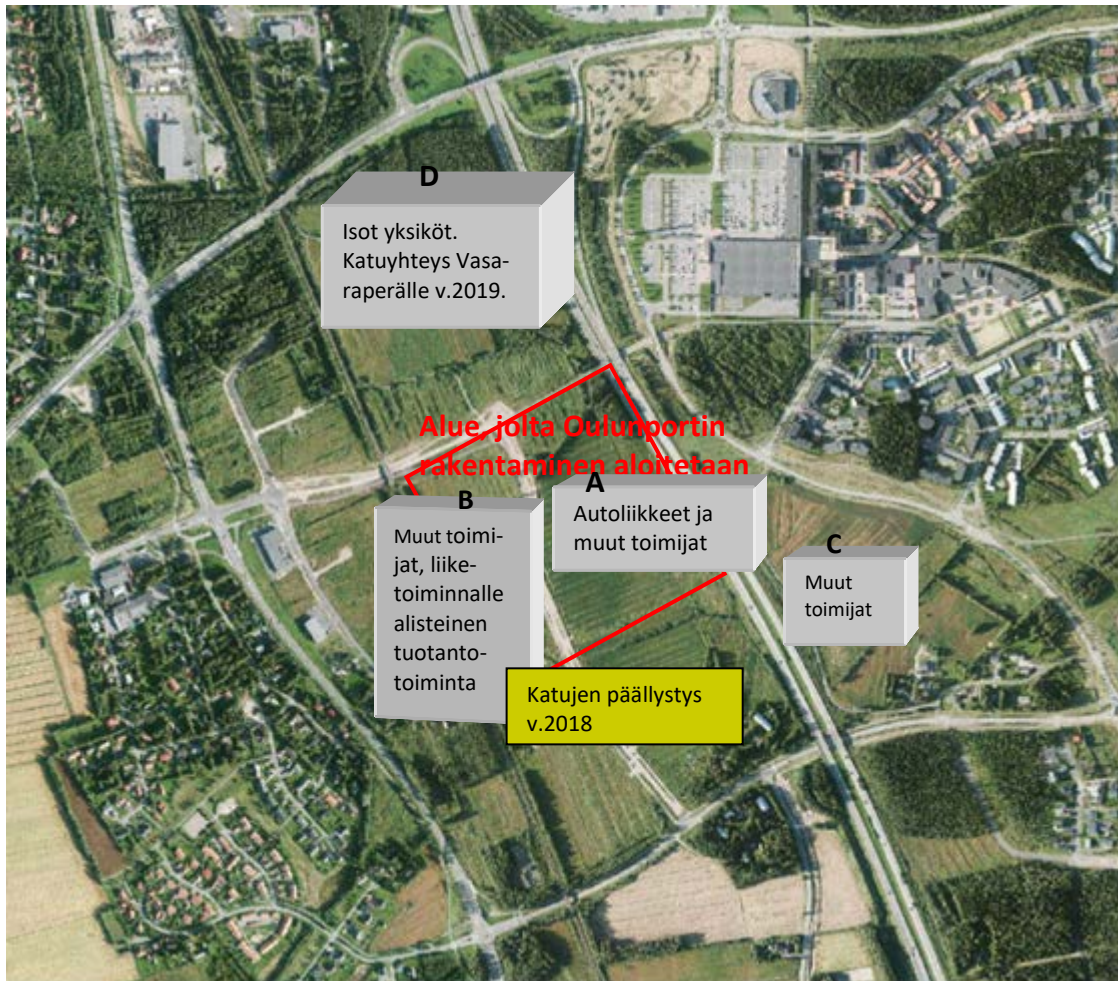
Ensisijaisesti ja alueen "veturiksi" tavoiteltavana yritystoimintana voidaan pitää autoliikkeitä. Työpaikka-alueelle rakennettavat toimitilat ovat todennäköisesti enintään kaksikerroksisia.

Miten Oulunportin työpaikka-alue kytketään toiminnallisesti Kaakkurin keskuksen liikenteellisen yhteyden lisäksi

Oulunporttiin on pyrittävä saamaan muitakin tiloja kuin iltaisin ja viikonloppuisin tyhjiään olevia liike- ja toimistotiloja. Ympäristön asukkaillekin suunnattujen palveluiden, esimerkiksi yksityisten liikuntapalveluiden sijoittaminen alueelle olisi yksi ratkaisu - joskin voidaan myös kysyä, voidaanko liikuntapalveluita pitää Oulunporttiin tavoiteltavana toimintana. Kahvila- ja ruokaravintolatoiminta lienee alueella kannattavaa vain liiketilojen yhteydessä, jolloin aukioloajat noudattavat liiketilojen aukioloaikoja. Liikuntatilojen yhteydessä kahvilatilojen voi puolestaan ennakoida olevan auki iltaisin ja viikonloppuisin. Oulunportin ja Kaakkurin keskuksen yhdistävästä kevyen liikenteen väylästä tulee tehdä viihtyisä kulkuväylä myös lähiympäristön asukkaille.

Millaista toimintaa alueelle tulee mahdollistaa.

Alueen hyvän imagon luomiseksi ja yleiskaavan tavoitteiden näkökulmasta hankekokojen tulisi olla yli 1000 k-m² ja Pohjantien varrella tuotakin suurempia (vrt kuvat 10b, 11 ja 12). Autoliiketoiminta sijoittuu alueelle toimialalta tulleiden tiedustelujen perusteella mielellään. Alueella mahdollistettavalla monipuolisella toiminnalla tuetaan osaltaan myös Kaakkurin keskuksen kehittymistä. Toimintojen sijoittumisessa on tärkeää kuunnella, mitä toimijat haluavat, joten asemakaavan tulee olla joustava. Reunaehdot on kuitenkin ilmoitettava selkeästi.



Kuva 14. Oulunportin työpaikka-alueen toteuttamissuunnitelma. Hyvästasoinen toimitilarakentaminen tulisi alueella aloittaa laajahkojen liiketilojen rakentamisella lähelle Pohjantietä.

Liite. Oulunportin asemakaava vuodelta 2002.

Liite.
Oulun portin asemakaava vuodelta 2002.

