



Oulunsalon osayleiskaavan uudistaminen

Rakennemallin selostus

3.12.2021

Päivitys 15.2.2024

Rakennemallin selostukseen on 15.2.2024 korjattu seuraavat kohdat:

Sivulla 5 kappaleen muotoilu:

” Väestön määrä Oulunsalossa on kasvanut koko 2000-luvun ajan; vuonna 2000 Oulunsalossa oli asukkaita 8 196, ja vuonna 2018 asukkaita oli 10 001 eli 1 805 enemmän. Väestö on kasvanut vuodessa keskimäärin noin 100 asukkaalla, mikä tarkoittaa 1,1 prosentin suhteellista väestönkasvua vuosittain. Väestönkasvu on ollut hieman aiempaa hitaampaa viimeisen 10 vuoden aikana. Vastaavana ajanjaksona koko Oulun alueella vuosittainen väestönkasvu on ollut 1,5 prosenttia, mikä on Oulunsaloa nopeampaa.”

Sivulla 22 korjaus:

Oulunsalossa oli vuoden 2020 lopussa voimassa olevissa asemakaavoissa varantoa 145 omakotitaloon ja 300 rivitaloasuntoon. Lisäksi hyväksytyssä, mutta ei vielä lainvoimaisessa Oulunsalon itäosan asemakaavassa on varantoa noin 70 asuntoon, joista noin puolet omakotitaloja. Näin olemassa olevan kaavavarannon voidaan arvioida vastaavan noin 10 vuoden pientalorakentamisen tarvetta.

Kannen kuva © Lentokuva Vallas ja Oulun kaupunki.

Sisällys

1 Johdanto	4
2. Oulunsalon maankäytön nyky- ja suunnittelutilanne	5
2.1 Perustietoja Oulunsalon väestö- ja asuntorakenteesta.....	5
Väestö.....	5
Asuminen	9
Työpaikat.....	13
2.2 Oulunsalon yleiskaavatilanne.....	15
2.3 Keskeisten alueiden osayleiskaavan toteutuminen	17
2.4 Oulunsalon asemakaavatilanne.....	20
2.5 Maankäytön toteutusohjelman mukainen väestösuunnite	20
2.6 Oulunsalon yhdyskuntarakenteen realistinen mitoitus vuoteen 2050	22
3 Laaditut suunnitelmat ja selvitykset	23
4 Oulunsalon rakennemalli.....	24
4.1 Rakennemallin pää rakenne ja periaatteet.....	24
4.2 Rakennemallin vaihtoehdot.....	25
4.3 Suositukset jatkosuunnittelulle	26
4.4. Rakennemallin keskeiset vaikutukset.....	28

1 Johdanto

Oulunsalon osayleiskaavatyö on käynnistynyt syksyllä 2020. Osayleiskaavalla uudistetaan ja päivitetään Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavaa huhtikuussa 2020 valmistuneen Oulun yleiskaavojen seurantaraportin suositusten mukaisesti.

Osayleiskaavan pääsisältönä osoitetaan yleispiirteisesti alueen yhdyskunta- ja viherrakenteen sekä liikennejärjestelmän kehittämisperiaatteet sekä keskeisimmät maisema-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvot. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2050.

Oulunsalon osayleiskaavan ensimmäisenä vaiheena laaditaan Oulunsalon yleispiirteinen rakennemalli, jossa kuvataan yhdyskuntarakenteen, viherrakenteen ja liikenneverkon kehittämisen pääperiaatteet.

Rakennemalli esitetään karttakuvina vaihtoehtoiseen. Tässä selostuksessa kuvataan tarkemmin rakennemallin laadintaa koskevat lähtökohdat sekä esitetään rakennemallin keskeinen sisältö.

Rakennemallin suosituksena esitetään varsinaisen osayleiskaavan suunnittelualue sekä osayleiskaavat, jotka osayleiskaava tulee korvaamaan.

Osayleiskaavan tavoitteena on ohjata Oulunsalon yhdyskuntarakenteen kehittymistä Oulun kaupunki-strategian mukaan kestävästi. Suunnittelualueena on tarkastella koko suunnittelualueen maankäytön ja liikenteen kehittämislinjauksia sekä laatia uusi Oulunsalon osayleiskaava.

2. Oulunsalon maankäytön nyky- ja suunnittelutilanne

2.1 Perustietoja Oulunsalon väestö- ja asuntorakenteesta

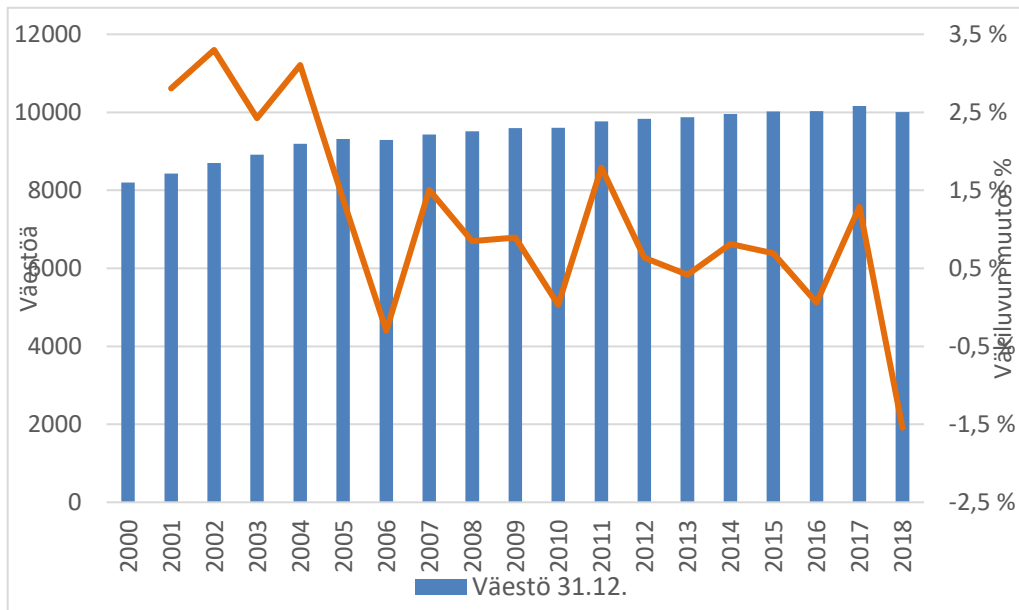
Väestö

Oulunsalon suuralueella asui vuoden 2020 lopussa 9 882 asukasta. Koko Oulun väestörakenteeseen verrattuna Oulunsalo on väestörakenteeltaan nuori, ja lasten ja nuorten osuus väestöstä on muuta kaupunkia korkeampi. Myös yli 75-vuotiaiden osuus on muuta kaupunkia alhaisempi. Asuntokuntien keskikoko on Oulunsalossa suuri. Taulukossa 1. on esitelty keskeisiä Oulunsalon ja Oulun väestön tunnuslukuja vuoden 2018 lopun tietoina.

Väestö ja työpaikat	Oulunsalo	Oulu
Väestö (31.12.2018)	10 001	203 567
Alle 6-vuotiaiden osuus	11,4 %	8,2 %
7–12-vuotiaiden osuus	11,2 %	7,8 %
13–15-vuotiaiden osuus	5,7 %	3,6 %
16–64-vuotiaiden osuus	58,2 %	64,7 %
65–74-vuotiaiden osuus	8,6 %	9,3 %
Yli 75 -vuotiaiden osuus	4,8 %	6,4 %
Keski-ikä (31.12.2018)	35,8	38,5
Asuntokuntien keskikoko (31.12.2018)	2,6	2,0
Työpaikat (31.12.2017)	2 358	87 979

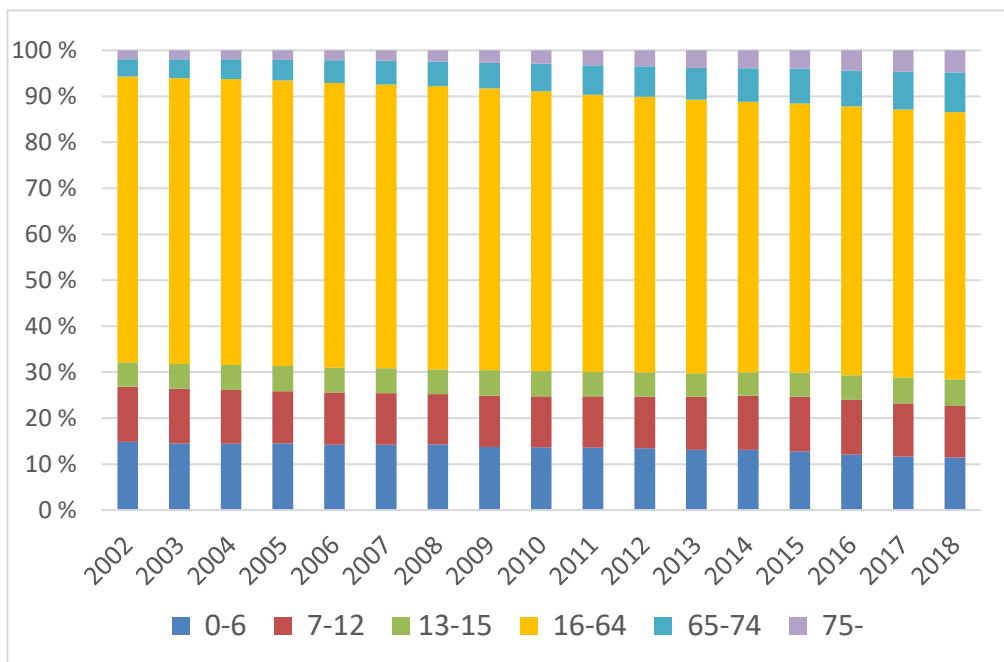
Taulukko 1. Oulunsalon ja Oulun väestön tunnuslukuja.

Väestön määrä Oulunsalossa on kasvanut koko 2000-luvun ajan; vuonna 2000 Oulunsalossa oli asukkaita 8 196, ja vuonna 2018 asukkaita oli 10 001 eli 1 805 enemmän. Väestö on kasvanut vuodessa keskimäärin noin 100 asukkaalla, mikä tarkoittaa 1,1 prosentin suhteellista väestönkasvua vuosittain. Väestönkasvu on ollut hieman aiempaa hitaampaa viimeisen 10 vuoden aikana. Vastaavana ajanjaksona koko Oulun alueella vuosittainen väestönkasvu on ollut 1,5 prosenttia, mikä on Oulunsaloa nopeampaa.



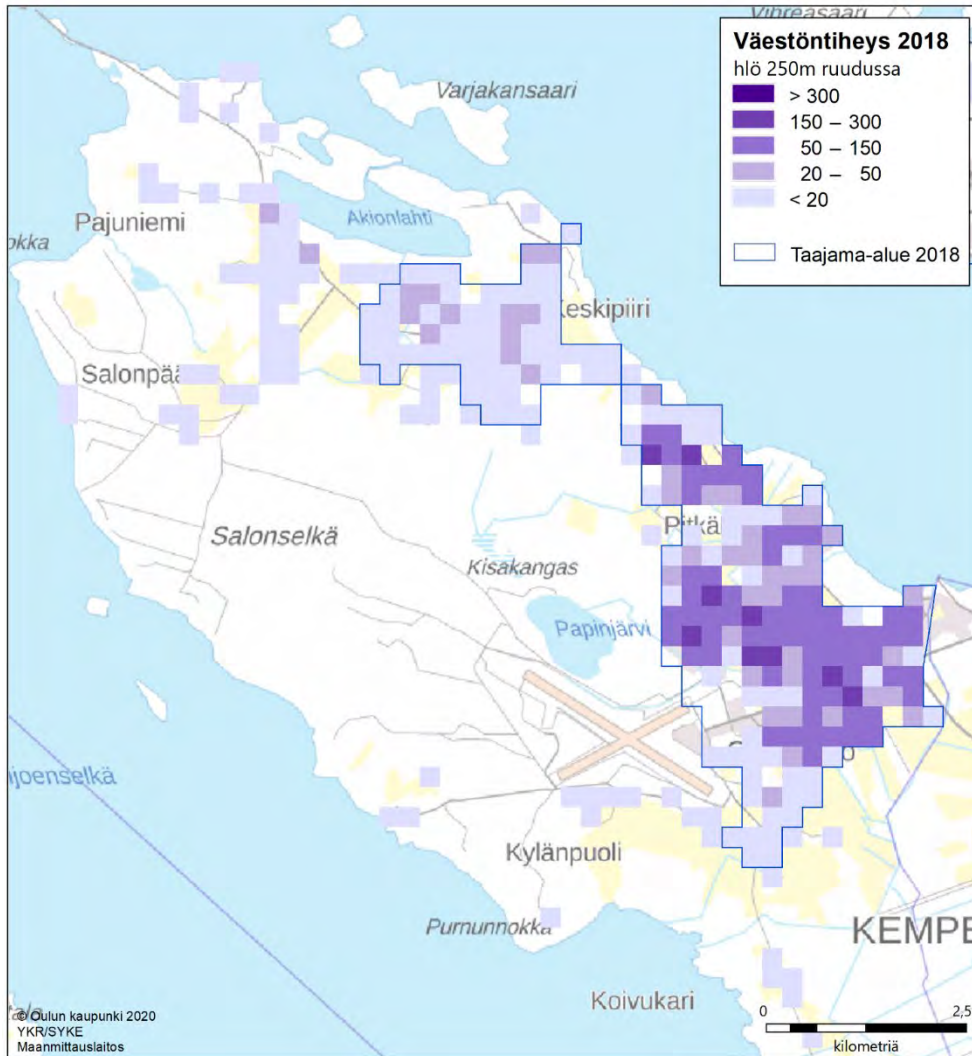
Kuva 1. Oulunsalon väestömäärän sekä väkiluvun suhteellisen muutoksen kehitys vuosina 2000–2018.

Ikärakenne on Oulunsalossa kehittynyt tasaisesti iäkkäämpään suuntaan 2000-luvun aikana. Yli 65-vuotiaiden osuus on yli kaksinkertaistunut, kun taas alle 16-vuotiaiden osuus on vähentynyt lähes 4 prosenttia. 16–64-vuotiaiden osuus on myös vähentynyt noin 4 prosentilla 2000-luvun aikana.



Kuva 2. Oulunsalon ikärakenteen kehitys vuosina 2002–2018.

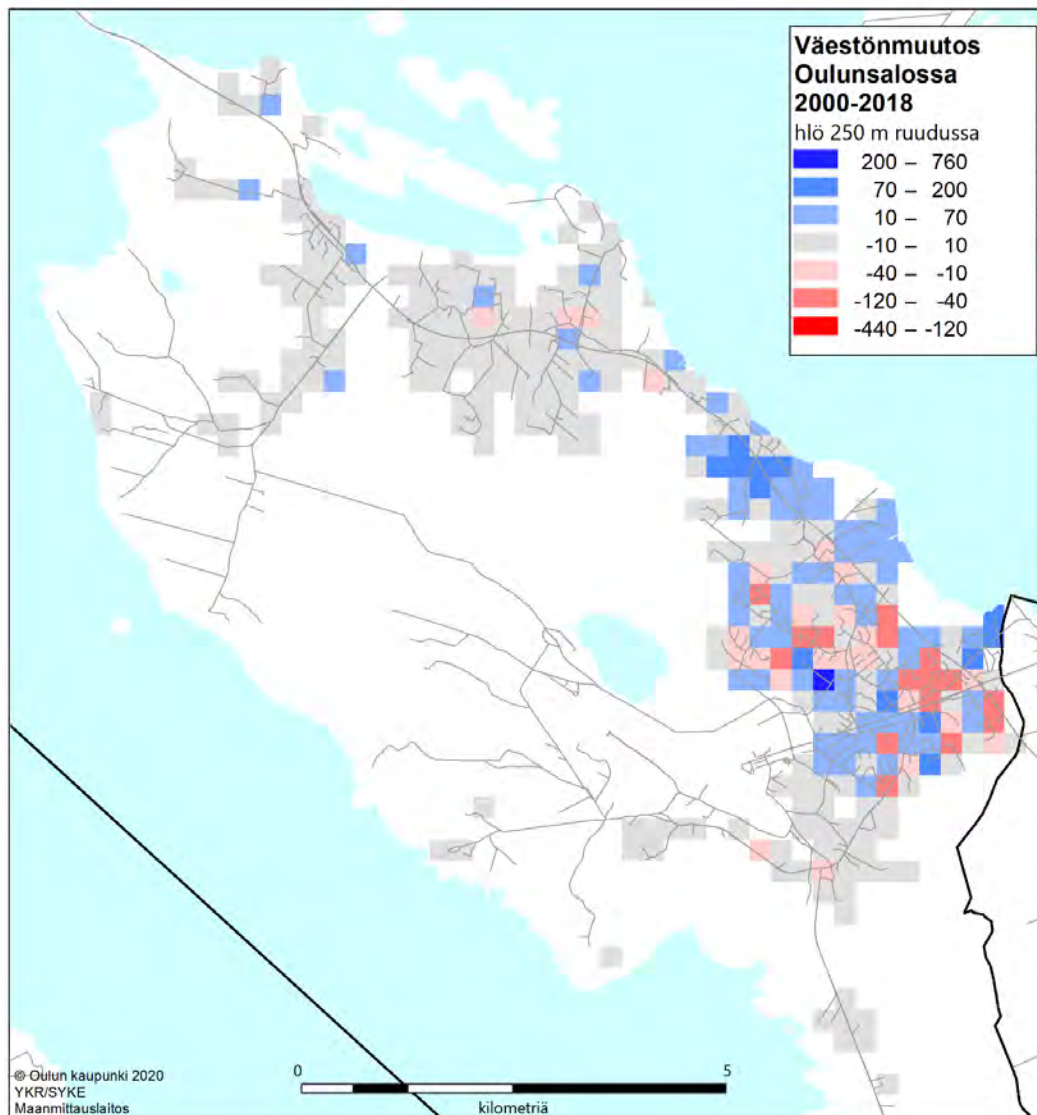
Oulunsalon väestön sijoittumista sekä väestökehityksen muutoksia voidaan tarkastella myös pienemmillä alueilla YKR-ruutuaineistoon¹ perustuen. Oulunsalon väestö sijoittuu pääasiassa keskuksen alueelle Lentokentätien molemmiin puolin, sekä uudemmille asuinalueille Niemenrantaan, Pitkäkankaalle ja Pellonpähän. Taajama-alueilla asui 95,8 prosenttia väestöstä vuonna 2018, vuonna 2000 vastaava luku oli 94,1 prosenttia.



Kuva 3. Väestötiheys Oulunsalossa 250 metrin ruuduissa vuonna 2018.

Väestön muutosta yhdyskuntarakenteen sisällä tarkasteltaessa, Oulunsalon väestö on vuosina 2000–2018 kasvanut pientalovaltaisilla uudisalueilla sekä Oulunsalon keskuksen alueella Lentokentätien eteläpuolella. Väestö on vähentynyt pääasiassa aiemmin rakennetuilla asuinalueilla keskuksen tuntumassa.

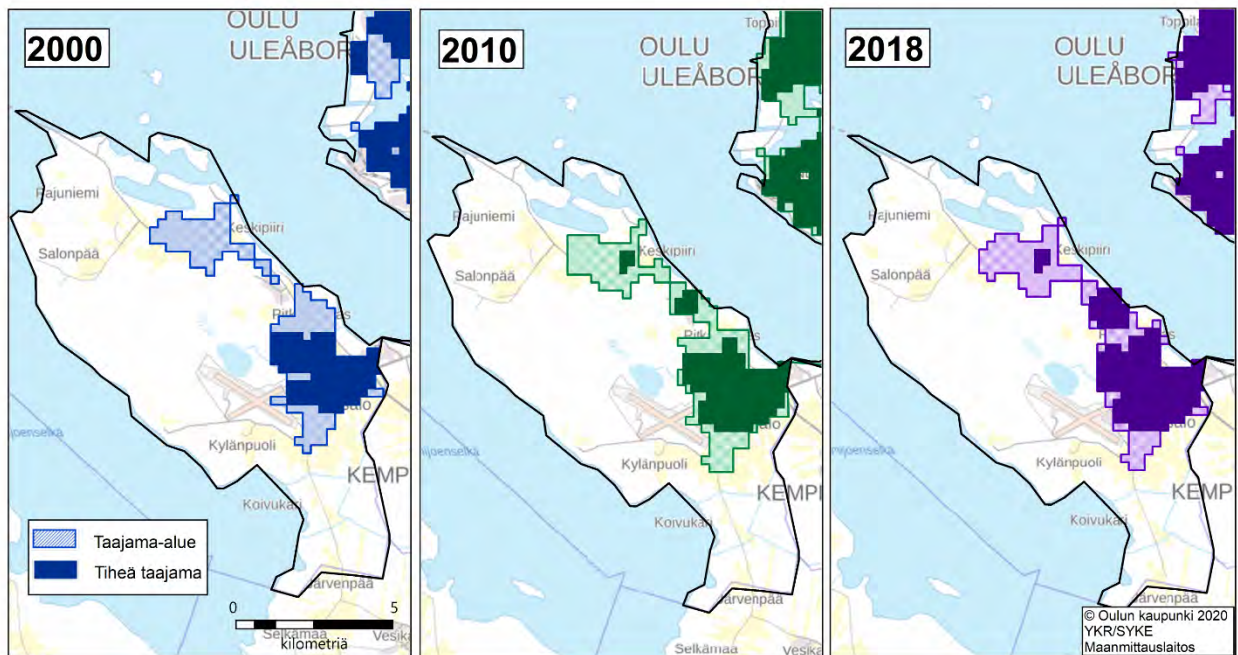
¹ YKR-aineistoilla tarkoitetaan Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämiä yhdyskuntarakenteen seurannan aineistoja, joiden avulla yhdyskuntarakenteen muutoksia voidaan tarkastella 250x250 metrin tilastoruutuihin perustuen vuodesta 1990.



Kuva 4. Väestönmuutos Oulunsalossa vuosien 2000–2018 välillä 250 metrin ruuduissa.

Taajamien rakennetta tarkastelemalla voidaan seurata yhdyskuntarakenteen laajentumisen ja tiiviiden kehitystä. Taajamalla tarkoitetaan vähintään 200 asukkaan taajaan rakennettua aluetta, ja YKR-aineistossa taajamarajaus on tehty tilastoruutuihin perustuen. Taajama-alue on jaoteltu tiheän ja harvan taajaman alueisiin, joista tiheän taajaman alue vastaa aluetehokkuudeltaan yleisesti jo rakennettua asemakaavoitettua aluetta.

2000-luvulla Oulunsalon taajama-alue on laajentunut etenkin pohjoisosassa Niemenrannan ja Karhuojan alueen uusien pientalovaltaisten alueiden rakentamisen seurauksena. Aiemmin erillään sijainneet keskustaajama ja pohjoinen Ervastinkylän taajama ovat yhdistyneet nauhamaisesti toisiinsa.



Kuva 5. Oulunsalon taajama-alueen ja tiheän taajaman kehitys vuosina 2000–2018.

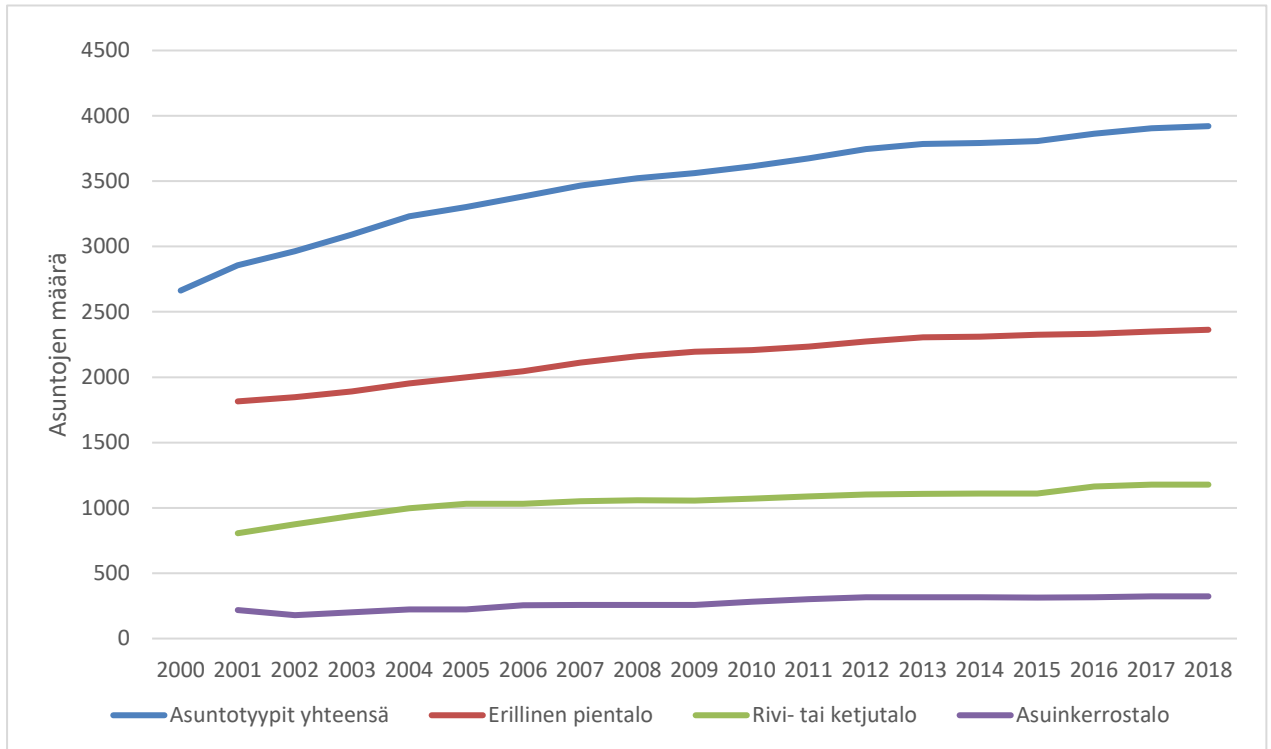
Asuminen

Asuntotyyppirakenteeltaan Oulunsalo on pientalovaltainen. Asunnoista noin 60 % on erillispientai paritaloissa. Pientalojen lisäksi myös rivitaloasuntojen osuus (30 %) on muuta Oulua korkeampi ja vastaavasti kerrostaloasuntojen osuus (8 %) taas huomattavasti alhaisempi. Asuntokunnittain tarkasteltuna Oulunsalossa on keskimäärin suurempia asuntokuntia kuin muualla Oulussa. Oulunsalon asuntokunnista 3 hengen tai sitä suurempia on 34,5 prosenttia, kun taas koko Oulun alueella vain 23,5 prosenttia. 1 hengen asuntokuntia taas on huomattavasti vähemmän Oulunsalossa kuin Oulussa keskimäärin.

Asuminen	Oulunsalo	Oulu
Asuntoja (31.12.2018)	3 921	108 627
joista erillispientaloissa (%)	60,3 %	29,4 %
joista rivitaloissa (%)	30,0 %	15,2 %
joista kerrostaloissa (%)	8,2 %	53,8 %
Asuntokuntia (31.12.2018)	3 706	99 329
1 hlö	26,9 %	45,5 %
2 hlö	32,5 %	31,0 %
3 hlö	14,7 %	9,8 %
4 hlö	14,1 %	8,4 %
5 hlö	5,7 %	3,2 %
< 5 hlö	6,0 %	2,0 %

Taulukko 2. Oulun ja Oulunsalon asumisen tunnuslukuja.

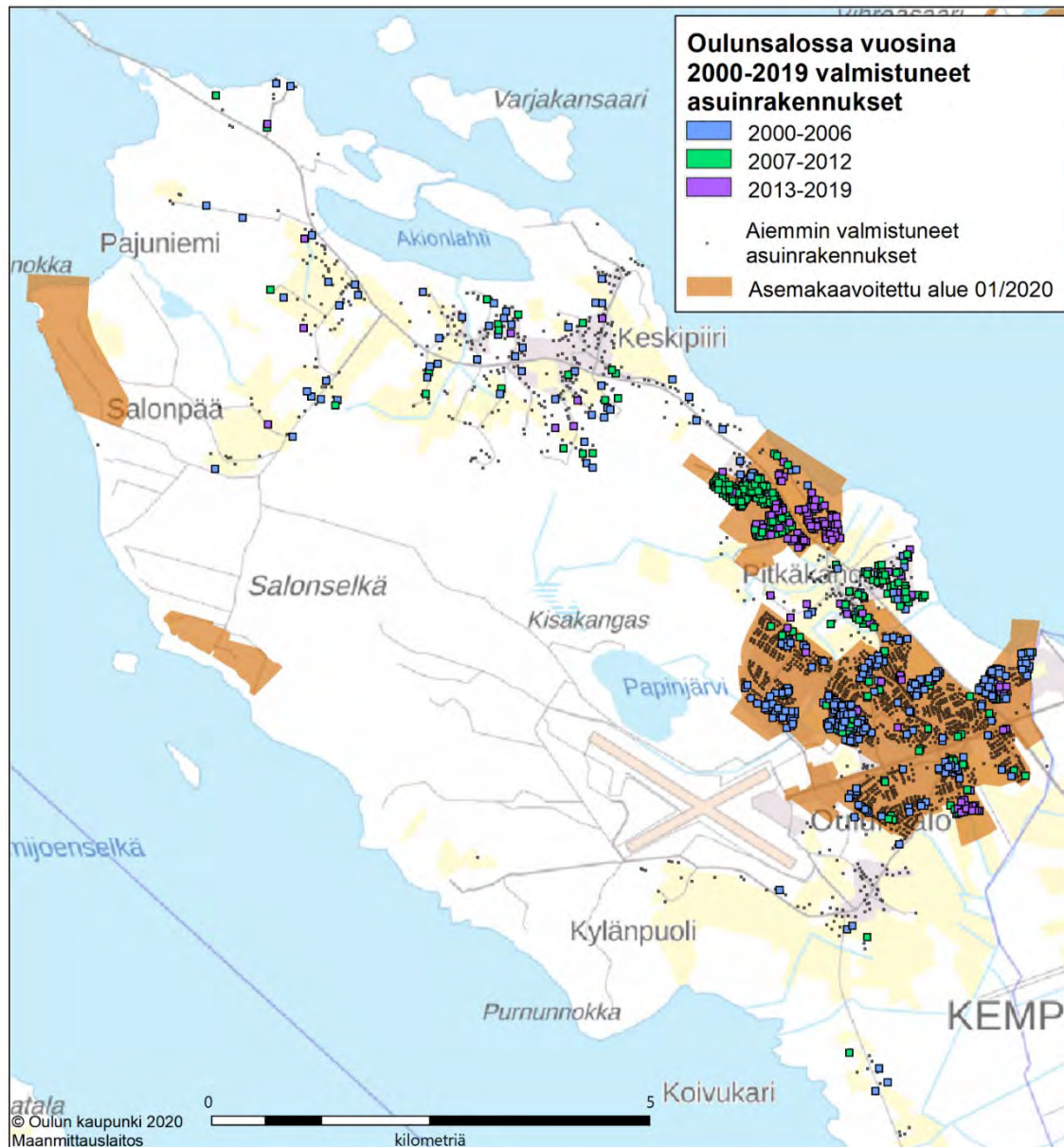
Rakennettujen asuntojen määrä on Oulunsalossa kasvanut nopeasti vuosina 2000–2018. Asuntotyypeistä asuinkerrostalojen määrä on kasvanut 2000-luvulla hitaasti, mutta rivi- ja ketjutalojen sekä erillispientalojen määrien kasvu on ollut huomattavasti nopeampaa.



Kuva 6. Asuntotyyppien määrän kehitys Oulunsalossa 2000–2018.

Oulunsalon asemakaavoitettu alue muodostuu keskustaajaman lisäksi pääasiassa Niemenrannan alueesta. Oulunsalon asemakaavoitetulla alueella asui 75 prosenttia oulunsalolaisista vuonna 2018, eli noin 7 600 asukasta. Asunnoista 83 prosenttia on asemakaavoitetulla alueella. Vuosina 2000–2019 rakennetuista asunnoista lähes 90 prosenttia on rakennettu asemakaavoitetulle alueelle. Vuosina 2000–2006 rakentaminen on ollut myöhempinä vuosina kiivaampaa; jopa 54 % koko ajanjaksolla rakennetuista asuinrakennuksista on rakennettu tänä aikana. Asuinrakennuksia valmistui tällöin eniten Pitkäkankaan, Pellonpään ja Vihirannan alueille, sekä lähelle Oulunsalon keskusta. Vuosina

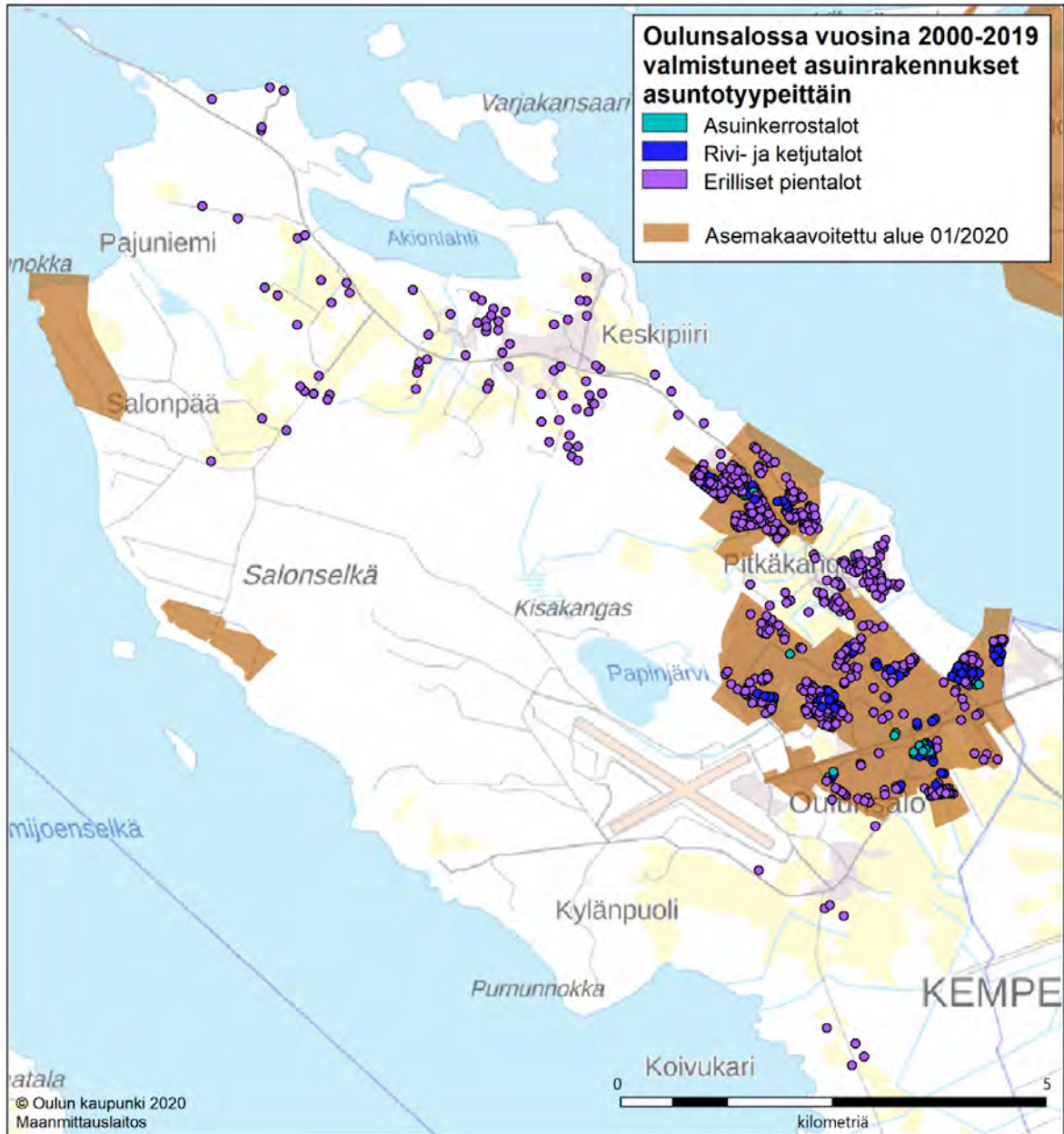
2007–2019 asuinrakentaminen on suuntautunut pääasiassa Niemenrannan ja Karhuojan/Säikkärannan alueille.



Kuva 7. Oulunsalon asemakaavoitettu alue ja vuosina 2000–2019 valmistuneet asuinrakennukset.

Viimeisen 20 vuoden (2000–2019) aikana Oulunsaloon on rakennettu yhteensä 1493 asuntoa, mikä on 39 prosenttia koko kunnan asuntokannasta. Asunnoista hieman alle puolet, eli 724 on ollut erillispientaloja, kun rivitaloasuntoja on ollut 543 ja kerrostaloasuntoja 226. Asuntotyypeistä erillispientaloja on rakentunut ajanjaksolla eniten uusille asuinalueille. Rivi- ja ketjutaloja sekä kerrostaloja on rakentunut pääasiassa Oulunsalon keskuksen lähialueille, sekä Vihirantaan, Pitkäkankaalle ja Pellonpähän. Vuosina 2000–2019 rakennetuissa asunnoissa asui vuoden 2019 lopussa 4257 asukasta, eli 43 prosenttia koko Oulunsalon asukkaista. Samalla ajanjaksolla Oulunsalon väestömäärä kasvoi 1805 asukkaalla, mikä kuvastaa uudisrakentamisen keskeistä merkitystä Oulunsalon

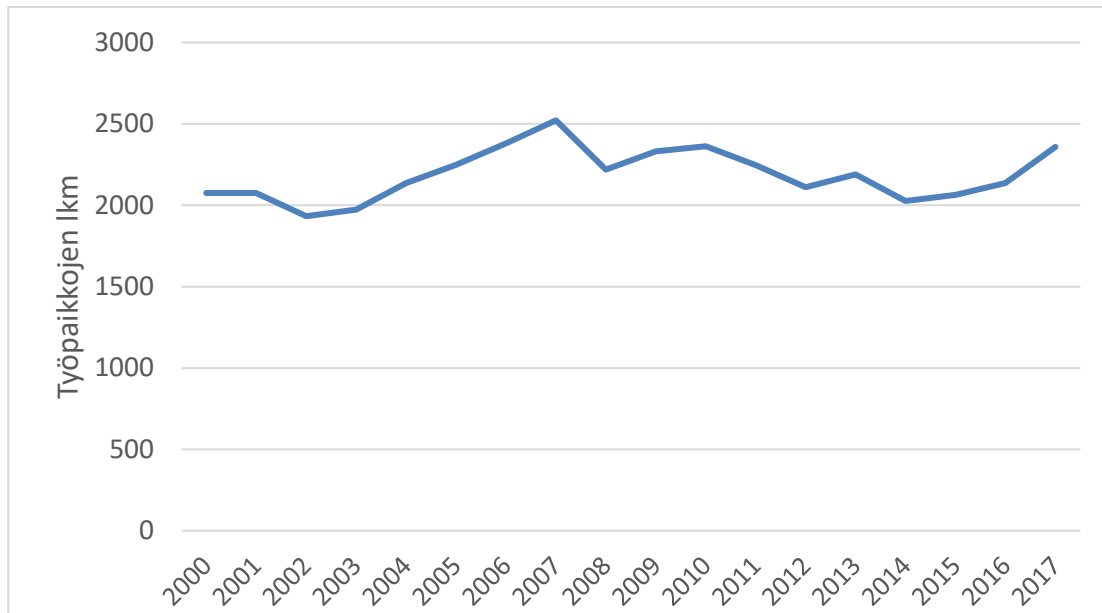
väestönkasvussa. Pientalovaltaisille asuinalueille tyypillisesti asuntojen vanhetessa asuntokuntien keskikoko laskee ja asumisväljyys kasvaa.



Kuva 8. Oulunsalossa vuosina 2000–2019 valmistuneet asuinrakennukset asuntotyypeittäin.

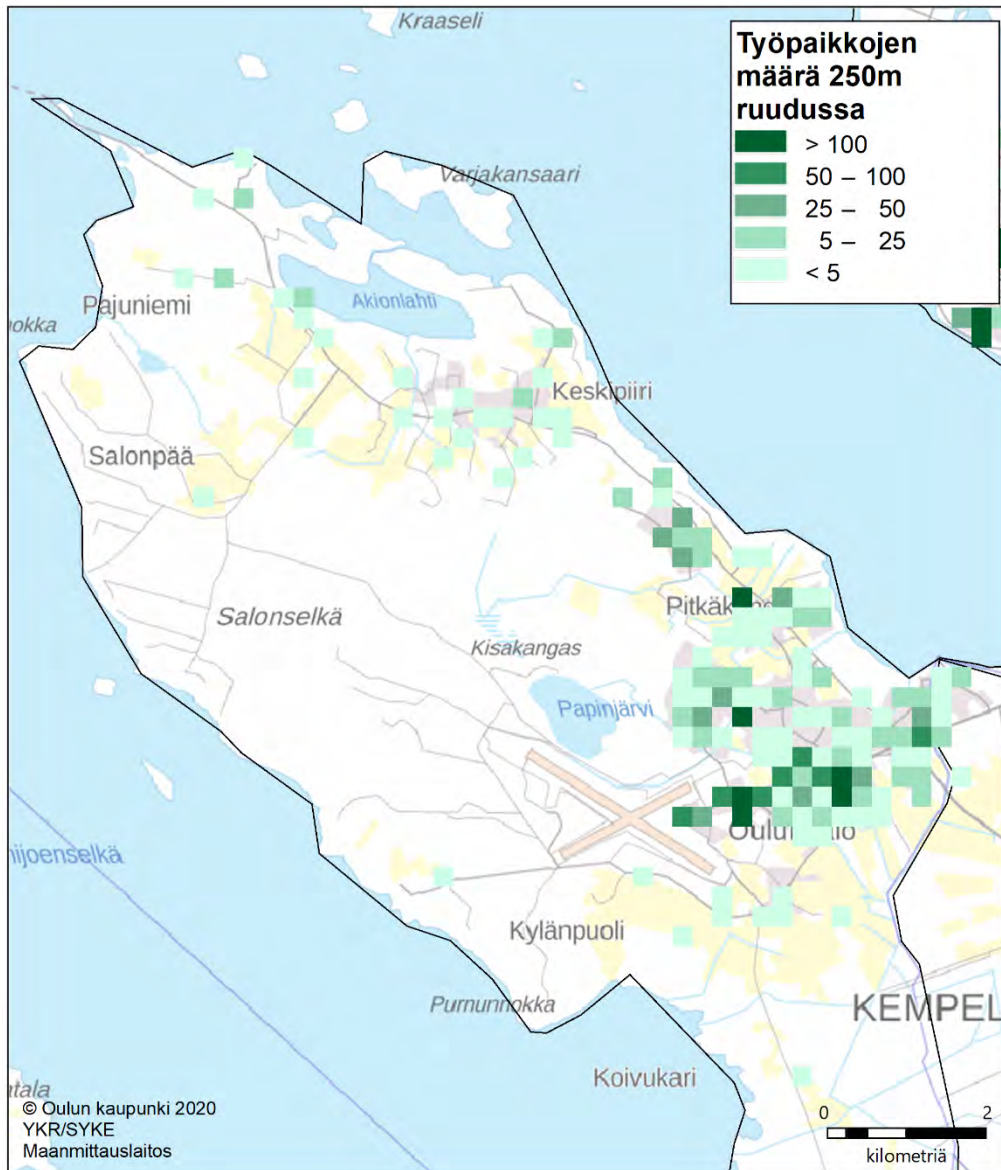
Työpaikat

Oulunsalossa oli noin 2 400 työpaikkaa vuonna 2017. Työpaikkojen määrä on kasvanut yhteensä noin 300 työpaikalla vuosien 2000–2017 aikana. Vuosittaiset työpaikkamäärien vaihtelun ovat olleet varsin suuria, ja työpaikkojen määrä on myös vähentynyt useana vuonna.



Kuva 9. Oulunsalon työpaikkojen määrän kehitys vuosina 2000–2017.

Työpaikat ovat sijoittuneet Oulunsalon alueelle varsin tasaisesti. Tiheimmät työpaikkakeskittymät sijoittuvat Oulunsalossa Lentokentäntien varteen ja keskustaaajaman alueelle, mutta työpaikkoja on sijoittunut tasaisesti myös muualle. Työpaikkoja sijoittuu harvasti myös Hailuodontien varteen.

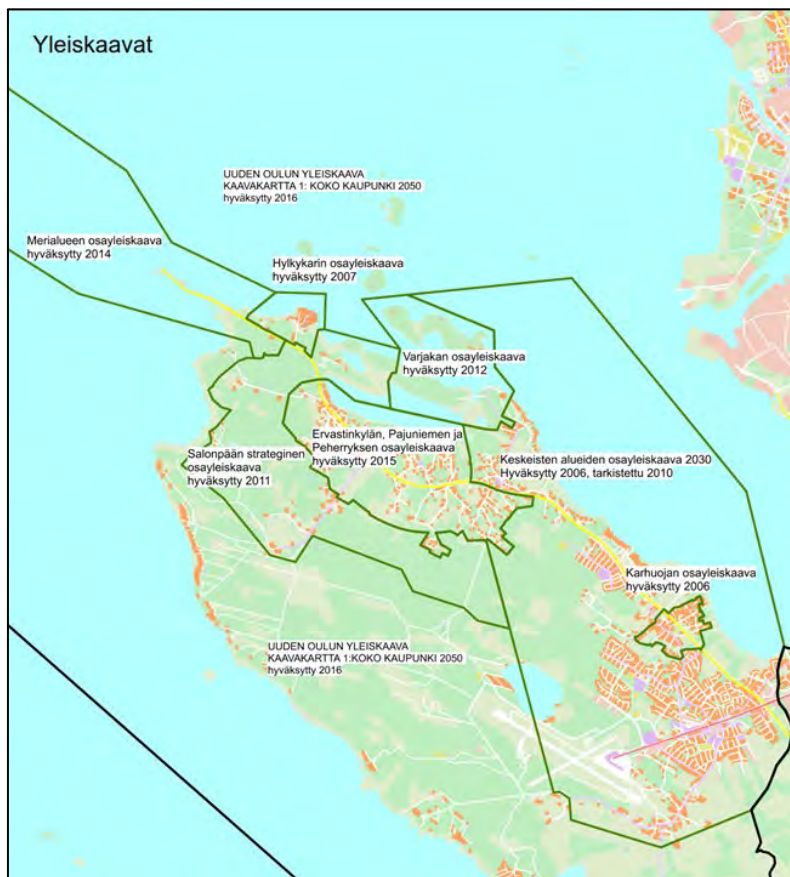


Kuva 10. Työpaikkojen määrä ruuduittain Oulunsalossa vuonna 2017.

Oulunsalon työpaikkarakentamisen on pääosin vähän tilaa vaativaa ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta. Oulun lentoasema muodostaa selkeän vahvuuden sen lähialueiden työpaikka-alueiden kehittämiseksi. Lentoaseman yhteyteen sijoittuva Lentokenttäkaupunki onkin nostettu yhdeksi Oulun merkittävistä työpaikka-alueista. Alue on kansallisen ja kansainvälisen lentoliikenteen portti Ouluun ja Pohjois-Suomeen. Alueelle sijoittuu pääasiassa lentokenttätoimintaa tukevaa ja palvelevaa yritystoimintaa tai toimintoja, joita hyödyttää lentokentän läheisyys. Lentoaseman yhteyteen on tehty suunnitelmia mm. lentokenttähotellille, ja lentoaseman kehittämismahdollisuuksien ja liikenneyhteyksien turvaaminen parantavatkin mahdollisuuksia sen ympäristön kehittämiseksi työpaikka-alueena.

2.2 Oulunsalon yleiskaavatilanne

Oulunsalon alueella on voimassa tällä hetkellä yhteensä 8 eri yleiskaavaa. Seuraavassa on esitetty osayleiskaavojen pääsisällöt osayleiskaavoittain. Yleiskaavoihin voi tutustua tarkemmin osoitteessa www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/oulunsalo.



Kuva 11. Oulunsalon niemen alueella voimassa olevat yleiskaavat

Oulunsalon keskeisten alueiden osayleiskaava 2030

Keskeisten alueiden yleiskaavassa on määritelty Oulunsalon maankäytön perusperiaatteet. Yleiskaavaratkaisun myötä Oulunsalon taajamarakenteen painopiste siirtyi Hailuodontien ja Karhuojan suuntaan ja Niemenranta kehittyi uudeksi Oulunsalon asuinalueeksi. Yleiskaavan tavoitteiden mukaan Niemenranta kuroutuu vähitellen yhteen Pitkäkankaan ja muun Oulunsalon keskustaajaman kanssa.

Osayleiskaava on monilta liikenneyhteyksiltään sekä aluevarauksiltaan toteutumaton. Aluevaraukset ovat olleet ylimitoitettuja Oulunsalon toteutuneeseen kasvuun verrattuna. Varjakan ja Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaavat ovat osin korvanneet osayleiskaavan.

Karhuojan osayleiskaava

Karhuojan osayleiskaavalla on tarkasteltu Oulunsalon taajaman ja Niemenrannan väliin jääneen Karhuojan aluetta rakennuspaikkakohtaisesti. Alue on osin kylämäinen, mutta rakenteeltaan taajamoitunut. Osayleiskaavan uudet rakennuspaikat ovat pääosin toteutuneet ja alueen toteutumattomille rakennuspaikoille on laadittu alueellinen suunnittelutarveratkaisu vuonna 2018. Osayleiskaavan alue on pieneltä osin asemakaavoitettu. Olemassa olevan taajamoituneen rakenteen vuoksi alueen laajempaa asemakaavoittamista ei voi pitää tarkoituksenmukaisena.

Varjakan osayleiskaava

Varjakan osayleiskaava on laadittu alueen matkailukehittämisen kehittämissuunnitelmien toteuttamiseksi. Osayleiskaavassa on osoitettu alueen kulttuuriympäristön arvokkaat ja suojeltavat rakennukset, retkeily- ja ulkoilualueet sekä esitetty matkailun ja loma-asumisen aluevarauksia.

Osayleiskaava ei ole toteutunut matkailun kehittämistä koskevien aluevarausten osalta.

Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaava

Osayleiskaavalla on ohjattu kyläalueiden rakentamista rakennuspaikkakohtaisesti. Osayleiskaavassa on osoitettu sekä nykyiset että uudet rakennuspaikat osayleiskaavassa käytettyjen mitoitusprikaatteiden mukaisesti. Akionlahteen rajautuvilla alueilla nykyinen loma-asutus on osoitettu aluevarauksin. Alueelle on hyväksytty alueellinen suunnittelutarveratkaisu vuonna 2017, joka sujuvoittaa uusien rakennuspaikkojen sekä olemassa olevien rakennuspaikkojen uudistamista.

Hylkykarin osayleiskaava

Hylkykarin osayleiskaavassa on osoitettu yksityiskohtaisin merkinnöin alueen asuin- ja palvelurakentaminen sekä virkistysalueet. Osayleiskaava ei ole suoraan rakennuslupaan oikeuttava.

Merialueen osayleiskaava

Merialueen osayleiskaava on laadittu Hailuodon kiinteän yhteyden toteuttamista varten. Osayleiskaavassa on osoitettu rakennettava maantie sekä Riutunkarin maankäyttö. Rakennemallia ei ole laadittu Merialueen osayleiskaavan alueelle.

Salonpään strateginen osayleiskaava

Salonpään strateginen osayleiskaava on yleispiirteinen kyläalueiden maankäytön kehittämistä varten laadittu osayleiskaava. Suurin osa kaava-alueesta on korvattu myöhemmin laaditulla rakennuspaikkakohtaisella Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaavalla.

Uuden Oulun yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaava on voimassa niillä Oulunsalon alueilla, joilla aiemmin luetellut osayleiskaavat eivät ole voimassa. Yleiskaava on siten voimassa Salonelän ja Liminganlahden ranta-alueilla. Yleiskaava (kaavakartta 1) perustuu hyvin yleispiirteisiin kehittämisvyöhykkeisiin sekä niitä koskeviin määräyksiin. Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu Oulunsalon lentoaseman aluevaraukset.

2.3 Keskeisten alueiden osayleiskaavan toteutuminen

Oulunsalon keskeisten alueiden yhdyskuntarakenne on kehittynyt yleiskaavan hyväksymisen jälkeen pääosin yhdyskuntarakenteen ja asemakaavoitettujen alueiden laajentumisella. Keskeisten alueiden yleiskaavan alueelle on rakennettu vuosina 2006–2019 yhteensä 660 asuntoa, mikä on 87 prosenttia koko Oulunsalon suuralueen rakentamisesta samalla ajanjaksolla. Asuntorakentaminen on kohdistunut yleiskaava-alueella liki kokonaan asemakaavoitetuille alueille. Asunnoista 386 on rakennettu Niemenrantaan, joka on ollut Oulunsalon merkittävin kasvusuunta. Niemenrannan lisäksi asuntorakentamista on vuoden 2006 jälkeen rakennettu erityisesti Kylänpuolen Kirkkosalmeen ja Pellonpähän.

Oulunsalon keskeisten alueiden yleiskaavassa on osoitettu varsin runsaasti yhdyskuntarakennetta laajentavia aluevarauksia pääosin pientalovaltaiselle asuntotuotannolle. Alueet mahdollistaisivat nykytilanteeseen nähden uusia asuinalueita jopa 5 000–7 000 asukkaalle. Aluevarauksia voi pitää yllimitoituina viimeaikaiseen rakentamiseen ja näköpiirissä olevaan Oulunsalon väestökehitykseen nähden. Uusien aluevarauksien lisäksi yleiskaavassa on osoitettu uusia tie- ja kokoojakatuyhteyksiä. Taajaman eteläpuolisen uuden lentokentätien tarvetta arvioitiin vuonna 2020 Pohjois-Pohjanmaan liiton, ELY-keskuksen ja kuntien laatimassa lentoaseman liikenneyhteyksien esiselvityksessä. Uusia merkittäviä kokoojakatuyhteyksiä on osoitettu Lentoaseman ja Niemenrannan sekä Karhuojan ja Niemenrannan välille.

Oulunsalon yhdyskuntarakenteen kehittämistä ja täydennysrakentamisesta on laadittu suunnitelmia ja selvityksiä 2010-luvulla. Oulunsalon täydennysrakentamis- ja taajamakuvaselvitys on valmistunut vuonna 2012, Oulunsalon asemakaavoitetun alueen täydennysrakentamisselvitys vuonna 2016 ja keskustan kehittämisen yleissuunnitelma vuonna 2018. Laadituista suunnitelmista huolimatta Oulunsalon täydennysrakentaminen on ollut hidasta ja keskustan asuinrakentamisen kehittäminen ei ole käynnistynyt. Viimeisin kerrostalo keskustaan on rakennettu vuonna 2010.

Viimeaikaisista asemakaavahankkeista Oulunsalonrannan itäosan asemakaava hyväksyttiin vuonna 2019, mikä mahdollistaa noin 90 uuden asunnon rakentamisen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Asemakaavan muutos ei ole vielä lainvoimainen.

Oulunsalon paikalliskeskus toimii alueen asukkaille tärkeimpänä keskuksena. Linnuntietä kilometrin etäisyydellä yleiskaavan keskustatoimintojen alueesta asuu 4 800 asukasta. Näin keskuksen palvelut ovat varsin hyvin saavutettavissa jalkaisin Oulunsalossa. Oulunsalosta Oulun keskustaan suuntautuvan joukkoliikenteen tarjonta on parasta Oulunsalon keskuksen ja Pitkäkankaan alueella. Oulunsalon lentoasema lisää alueen joukkoliikenteen tarjontaa. Oulunsalon keskuksen palvelut sijaitsevat edullisesti lähialueiden asemakaavoitettujen alueiden näkökulmasta. Kuitenkin Oulunsalon ja Niemenrannan viimeaikainen rakentaminen on lisännyt yhdyskuntarakenteen autoriippuvaisuutta, sillä Niemenranta sijaitsee joukkoliikenneyhteyksien ulkopuolella ja etäisyyttä Oulunsalon keskuksen palveluihin kertyy tieyhteyksiä pitkin 3–4,5 km.



Kuva 12. Karttatarkastelu Oulunsalon keskeisten alueiden osayleiskaavan toteutumisesta.

Toimintojen sekoittuminen ja elinkeinot

Oulunsalon keskus toimii paikalliskeskuksena Oulunsalon asukkaille. Keskuksessa sijaitsee julkisten palveluiden lisäksi yksityisiä palveluita sekä erityisesti päivittäistavarakaupan palveluita. Keskuksen palvelut ovat jakaantuneet Lentokentäntien etelä- ja pohjoispuolelle, mikä osaltaan lisää keskuksen rakenteen hajanaisuutta. Oulunsalon keskuksen asema erikoiskaupassa on heikentynyt viime vuosina. Oulunsalon keskuksen lisäksi päivittäistavarakaupan palveluita on saatavilla Pitkäkankaalla ja Niemenrannassa.

Oulunsalon asuntotarjonta on osin yksipuolista, ja erityisesti kerrostalotuotanto on ollut vähäistä viime vuosien aikana. Oulunsalon keskuksen kerrostalorakentaminen monipuolistaisi alueen asuntotarjontaa ja lisäksi eri ikäisten asukkaiden asumismahdollisuuksia.

Oulunsalossa työpaikkatoiminnot ovat keskuksen lisäksi sijoittuneet erityisesti lentoaseman lähelle Lentokenttäkaupungin alueelle, jossa oli vuoden 2016 lopussa noin 450 työpaikkaa. Yleiskaavassa lentokentän lähialueille on osoitettu laajat työpaikkavaraukset, jotka ovat vain osin toteutuneet. Oulun työpaikkaselvitysten mukaan lentoaseman läheisiä työpaikka-alueita kehitetään erityisesti sellaisille työpaikkatoiminnoille, joille lentokentän läheisyys tuo etuja tai ne palvelevat lentokenttätoimintaa. Alue soveltuu myös tuotannolliselle ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle yritystoiminnalle. Voimassa oleva yleiskaava mahdollistaa alueen työpaikkatoimintojen kehittämisen pidemmälläkin aikajänteellä.

Viherympäristö ja arvot

Oulunsalon asemakaavoitettujen alueiden viheralueverkosto on osoitettu yleiskaavassa virkistysalueena. Oulunsalon toteutunut rakentaminen on liki kauttaaltaan sijoittunut asumiselle ja työpaikkatoiminnoille varatuille alueille, ja tärkeimmät viheryhteydet ovat säilyneet jatkuvina. Keskeisellä alueella olemassa olevaa Viljapuistoa ja sen toimintoja on kehitetty viime vuosien aikana.

Sen sijaan yleiskaavassa esitetyt tavoitteet virkistysalueille sijoittuvista kevyen liikenteen pääreiteistä ja ulkoilureiteistä sekä niihin liittyvistä uusista kehittämisperiaatteista ovat jääneet valtaosin toteuttamatta.

Keskeisten alueiden yleiskaavassa on osoitettu kulttuurihistorialliset suojelukohteet ja merkittävät aluekokonaisuudet. Merkinnät perustuvat silloisiin maakunnallisiin selvityksiin sekä vuonna 1999 tehtyyn Oulunsalon rakennuskulttuurin inventointiin, jossa tarkasteltiin ennen vuotta 1960 rakennettuja rakennuksia. Yleiskaavan merkinnät ovat ohjanneet asemakaavojen laadintaa, mutta yleiskaavassa arvokkaiksi tunnistettuja rakennuksia on myös purettu viime vuosina. Oulunsalossa uudemman rakennusperinnön kannalta keskeisiä ovat Oulun koulun tyyliä edustavat julkiset rakennukset. Arvokkaimista rakennuksista Oulunsalon kunnantalo on suojeltu rakennusperintölaitilla vuonna 2012.

2.4 Oulunsalon asemakaavatilanne

Oulunsalon asemakaavoitetut alueet sijaitsevat Oulunsalon keskustan ympärillä, Pitkäkankaalla ja Niemenrannassa. Niemenrannan alueelle on laadittu viisi eri asemakaavaa vuosina 2005–2013. Yhteensä asemakaavoitettu ala on noin 7,15 km² ja vastaa noin 9 prosenttia Oulunsalon maa-alueesta. Asemakaavoitetut alueet on esitetty kuvassa 3.

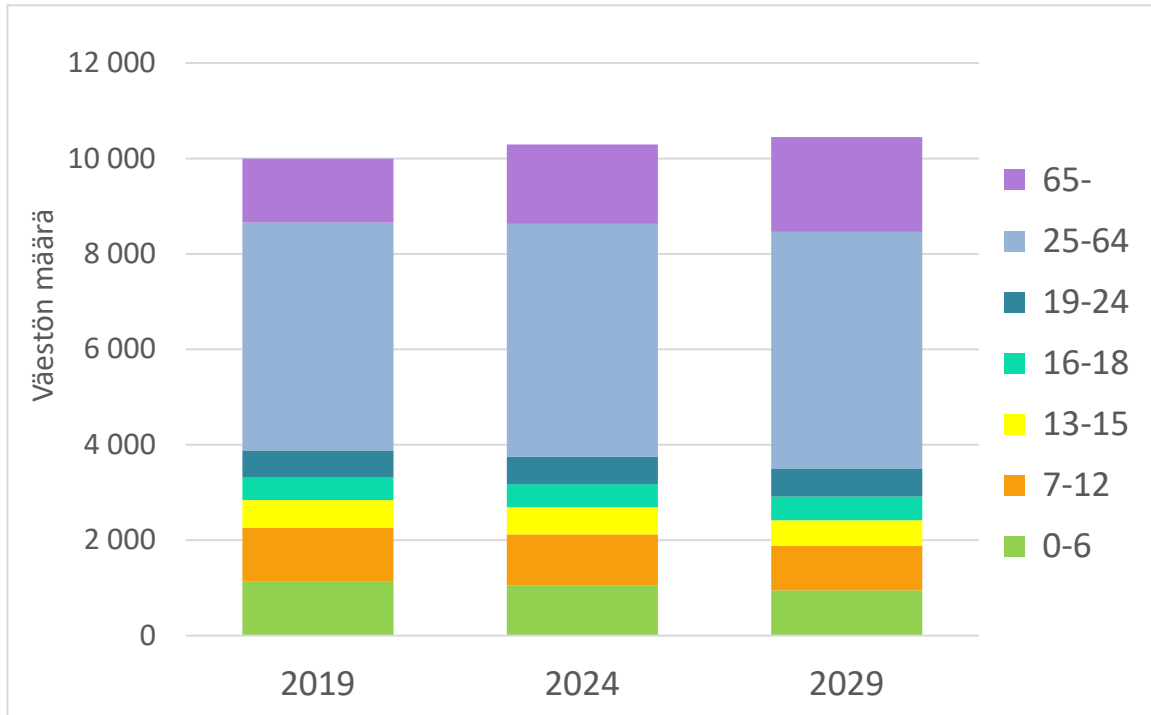
Oulunsalon keskustan rakentumisvaiheet on nähtävissä voimassa olevien kaavojen perusteella. Keskustan ja lähialueiden rakentamista ohjannut ensimmäinen rakennuskaava laadittiin 1960-luvun lopussa ja vahvistettiin vuonna 1970. Keskustaa ympäröivillä pientalovaltaisilla alueilla ovat voimassa paljolti vielä 1970-luvulla laaditut kaavat esimerkiksi Päällystän, Santaniemen ja Öörnin alueilla. 1980-luvulta on voimassa mm. Pitkäkankaan ja Tetrilän suunnan aloitusalueet sekä laajalti keskustan yleisiä teitä koskevat asemakaavat. Teiden liittymäjärjestelyjä on sittemmin tarkennettu asemakaavamuutoksien.

Ennen vuosituhanen vaihdetta, 1990-luvulla Pitkäkankaan ja Vihiluodon suunnan kaavat täydensivät ja asemakaavaa laajennettiin Karhuojan suunnassa. Lentokentäntien varren toimistorakentamisen asemakaavoitus käynnistyi myös 1990-luvulla, ja asemakaavaa laajennettiin edelleen 2000-luvulla. Vuosituhannen vaihteen jälkeen asemakaavoilla pyrittiin olemassa olevan rakenteen tiivistämiseen ja hallittuun laajentumiseen mm. Kirkkopellon ja Kirkkosalmen sekä Pellonpään alueilla. Toisaalta pientalovaltainen rakentaminen ja asemakaava-alueen laajeneminen keskittyi vuodesta 2005 pääosin Niemenrantaan.

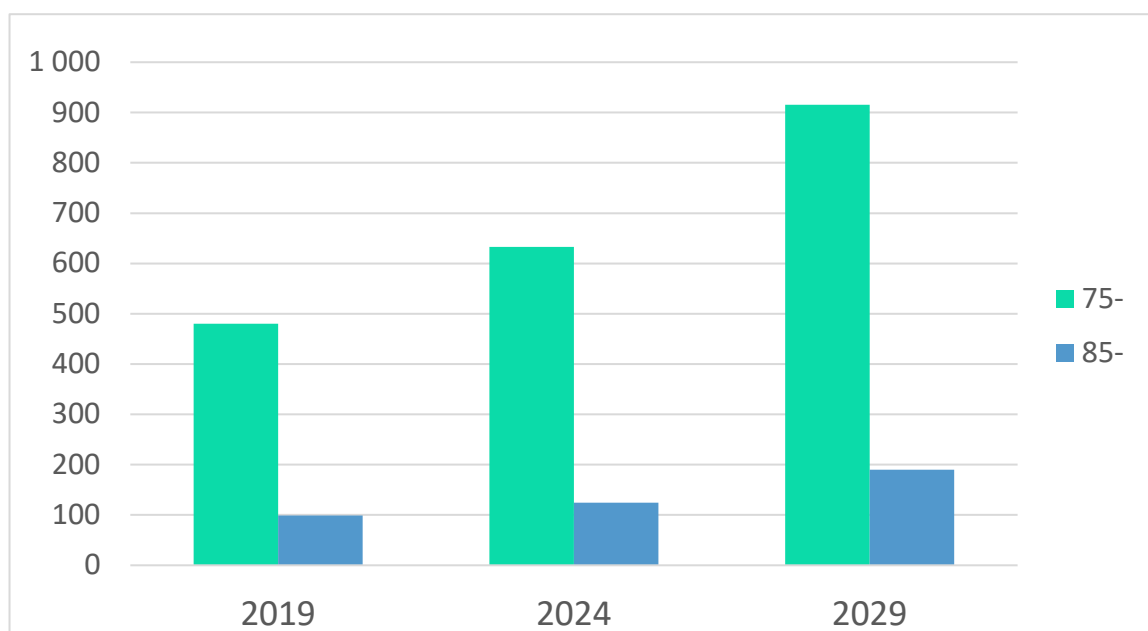
2.5 Maankäytön toteutusohjelman mukainen väestösuunnite

Väestösuunnite perustuu Maankäytön toteuttamisohjelman 2020–2024 mukaiseen asuntotuotanto-ohjelmaan sekä suuralueen väestörakenteeseen. Väestösuunnitteeseen liittyy monia epävarmuustekijöitä, joista merkittävimpiä ovat sisäisen ja ulkoisen muuttoliikkeen vaihtelut sekä asuntotuotannon ajoittumiseen, tuotannon määriin ja talotyyppijakaumaan liittyvät muutokset. Viime vuosien suuret muutokset syntyvyydessä lisäävät myös epävarmuutta ennusteeseen. Asuntotuotanto-ohjelmaan tehdään muutoksia päivitysten yhteydessä, mikä vaikuttaa myös alueiden väestökehitykseen.

Varhaiskasvatikäisten (0–6 v.) lasten määrä Oulunsalossa laskee tulevaisuudessa syntyvyyden laskun seurauksena. Pitkään jatkunut kehitys näkyy tulevaisuudessa myös 7–12-vuotiaiden määrän pienenemisenä, sekä aikanaan 13–15-vuotiaiden. 16–25-vuotiaiden määrä pysyy lähes ennallaan, mutta sitä vanhempien määrä kasvaa. Etenkin ikääntyneiden (65-) määrä ja osuus Oulunsalon kokonaisväestöstä tulee jatkossa kasvamaan merkittävästi, kuten myös muualla Oulussa. Seuraavien kymmenen vuoden voimakas ikääntyneiden määrän kasvu nostaa edelleen kaupungin väestöllistä huoltosuhdetta.



Kuva 13. Väestö ikäluokittain 1.1.2019 sekä väestösuunnitteen mukainen ennuste 1.1.2024 ja 1.1.2029.



Kuva 14. Yli 75- ja yli 85-vuotiaiden ikäluokkien määrän kehityksen ennuste.

2.6 Oulunsalon yhdyskuntarakenteen realistinen mitoitus vuoteen 2050

Oulunsalon yhdyskuntarakenteen täydennysrakentamisen potentiaalia sekä tarvetta uusille asemakaavoitettaville alueille voi arvioida 2000-luvulla toteutuneen kehityksen sekä maankäytön toteutusohjelman tavoitteiden avulla.

Asuntorakentaminen

Oulunsaloon on rakennettu 2000-luvulla vuosittain 36 omakotitaloa, 27 rivitaloasuntoa ja 11 kerrostaloasuntoa. Omakotitaloista viidennes on rakennettu asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle.

Oulunsalon kerrostalotuotanto kohdistuu hyvin suurelta osin Oulunsalon keskusta-alueelle ja sen välittömään läheisyyteen. Laaditun Oulunsalon keskustan yleissuunnitelman mukaan keskusta-alueella on potentiaalia noin 56 000 k-m² asuinrakentamiseen, eli noin 800 uuden asunnon rakentamiseen. Tämä potentiaali on riittävä Oulunsalon realistisen kerrostalorakentamisen tarpeisiin yleiskaavan tavoitevuoteen 2050.

Omakotitalorakentaminen tulee nykytilan tavoin jakautumaan sekä kaupungin että yksityisten omistamille alueille. Myös olemassa olevien omakotitalotonttien uudistamisen purkamalla nykyinen asuintalo voidaan arvioida kiihtyvän ja jatkossakin osa rakentamisesta kohdistuu asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolelle. Rivitalo- ja muu tuottajamuotoinen asuntorakentaminen kohdistuu kokonaisuudessaan asemakaavoitetulle alueelle, ja jatkossa jossakin määrin korvaavaa uudisrakentaminen tulee rivitalojenkin osalta lisääntymään. Yleiskaavan mitoituksessa on kuitenkin syytä varautua, että Oulunsalon asemakaavoitettaville alueille rakennetaan vuosittain yhteensä 50 uutta pientaloasuntoa. Yleiskaavassa ei ole tarkemmin syytä tarkemmin varautua, kuinka uusi pientalotuotanto jakautuu omakoti-, muiden erillispientalojen ja rivitalojen välillä.

Oulunsalossa oli vuoden 2020 lopussa voimassa olevissa asemakaavoissa varantoa 145 omakotitaloon ja 300 rivitaloasuntoon. Lisäksi hyväksytyssä, mutta lainvoimaisessa Oulunsalon itärannan asemakaavassa on varantoa noin 70 asuntoon, joista noin puolet omakotitaloja. Näin olemassa olevan kaavavarannon voidaan arvioida vastaavan noin 10 vuoden pientalorakentamisen tarvetta.

Yleiskaavassa on kuitenkin syytä varautua erilaisiin väestökehityksen kehityskulkuihin. Näin yleiskaavassa on tarkoituksenmukaista varautua uusilla aluevarauksilla noin 25 vuoden pientalorakentamisen tarpeisiin, vaikka todennäköinen tarve on tätä pienempi. Pientalorakentaminen vuosittainen rakentamistarve on noin 6500 k-m², mikä keskimääräisellä yleiskaavassa käytettävällä aluetehokkuudella (noin e=0,15) tarkoittaisi noin neljän hehtaarin yleiskaavan aluevaraustarvetta vuosittain. Vuoteen 2050 yleiskaavan laskennallinen asuntoalueiden varaustarve olisi näin noin 100 hehtaaria. Alueet sisältävä asemakaavoitettavien tonttien lisäksi virkistys-, puisto-, katu- ja pienimuotoiset palveluiden alueet. Yleiskaavassa on syytä tämän mitoituksen lisäksi osoittaa pidemmän aikajänteen reservialueita tai laajentumissuuntia, jotka toimivat tarvittaessa myös vaihtoehtoina, mikäli jostakin syystä aluevarauksien toteutuminen ei ole esimerkiksi maanomistuksen tai muista syistä mahdollista.

Työpaikka- ja liikerakentaminen

Oulunsalon voimassa olevassa yleiskaavassa on varauduttu laajasti työpaikkarakentamiseen sekä lentokentän lähialueilla että Santaniemessä. Aluevaraukset eivät ole toteutuneet kuin pieneltä osin. Laadittavassa yleiskaavassa Santaniemen alue on edelleen tarkoituksenmukaista varata työpaikkarakentamiselle. Lisäksi lentokentän lähialueilla varaudutaan edelleen työpaikkarakentamiseen, mutta aluevarauksia tarkennetaan muuttuneiden lentokentän melualueiden, liikenneyhteyksien sekä muun yhdyskuntarakenteen kehityksen mukaan.

Liikerakentamisen realistisiin tilatarpeisiin voidaan vastata keskusta-alueen ja Hailuodontien risteuksen aluevarauksin.

3 Laaditut suunnitelmat ja selvitykset

Oulunsalon osayleiskaavan laadinnassa hyödynnetään seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä. Osa selvityksistä on laadittu Oulunsalon osayleiskaavaa varten vuosien 2020 ja 2021 aikana.

Suunnitelmat

- Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava/vaihemakuntakaavat
- Uuden Oulun yleiskaava (2016)
- Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma (2016)
- Oulunsalon voimassa olevat osayleiskaavat
- Oulunsalon keskustan yleissuunnitelma (2018)

Keskeiset aiemmin laaditut selvitykset

- Oulunsalon lentoasema, lentokonemeluselvitys (2012)
- Oulunsalon taajamarakenteen esiselvitys (2015)
- Oulunsalon asemakaavoitetun alueen täydennysrakentamisselvitys (2016)
- Oulun lentoaseman liikenneyhteyksien esiselvitys (2020)

Osayleiskaavaa varten laaditut selvitykset

- Oulunsalon maisema-, viherrakenne- ja luontoselvitys
- Selvitys Oulunsalon liikenneverkon kehittämistavoitteista
- Oulunsalon kulttuuriympäristöselvitys
- Selvitys rantavyöhykkeen rakentamisesta ja suositukset rantarakentamisen ohjaamiseksi
- Selvitys Oulunsalon kaupan palveluverkosta ja kaupallisten palveluiden kehittämisestä
- Selvitys Oulunsalon Salonselän maa-aineisten oton nykytilanteesta.

4 Oulunsalon rakennemalli

4.1 Rakennemallin pää rakenne ja periaatteet

Oulunsalon rakennemalli on esitetty kahdella kartalla. Koko Oulunsalon niemeä koskevalla kartalla 1 on esitetty yleispiirteisesti asemakaavoitettavat alueet ja kyläalueet. Asemakaavoitettavaa aluetta koskevalla kartalla 2 on esitetty tarkemmin ne periaatteet, joilla asemakaavoitettavaa aluetta tiivistetään ja täydennetään.

Oulunsalon yhdyskuntarakenteen kehittämistä ohjaavat nykyisen yhdyskuntarakenteen lisäksi lentoaseman meluvyöhykkeistä sekä Papinjärven suojavyöhykkeistä muodostuvat rajoitteet sekä pää-tieverkko. Lisäksi rakennemallissa on otettu huomioon yleispiirteisesti laadittujen selvityksien keskeiset lähtökohdat ja suositukset.

Kartta 1

Koko Oulunsalon niemen aluetta kuvaava rakennemalli perustuu olemassa olevaan yhdyskunta- ja kylärakenteeseen. Alueen tie- ja katuverkko nojautuu pääosin nykyisiin tie- ja katuyhteyksiin, kun uudesta Lentokentän tieyhteydestä sekä Automaatitien jatkosta Karhuojalle on selvitysten perusteella luovuttu voimassa olevaan osayleiskaavaan nähden.

Oulunsalon asemakaavoitetun alueen kehittäminen on osoitettu tarkemmin rakennemallin kartalla 2. Rakennemallin periaatteiden mukaan Oulunsalon asemakaavoitetut alueet täydentyvät ja laajenevat harkitusti. Yhdyskuntarakenteen keskeisin tavoite on yhdistää Niemenrannan ja Pitkäkankaan asemakaavoitetut alueet sekä mahdollistaa Niemenrannan alueiden parempi saavutettavuus kestäville kulkumuodoilla. Rakennemallissa Lentoaseman aluevaraukset on esitetty nykyisen yleiskaavatilanteen mukaisesti. Rakennemallin perusteella alueet, joiden suunnittelu perustuu asemakaavoitukseen, supistuvat voimassa olevaan osayleiskaavaan nähden.

Oulunsalon keskeisiä kyläalueita ovat Kylänpuoli, Karhuoja, Keskiipiiri, Pehyrrys, Ervastinkylä, Pajuniemi ja Salonpää. Näistä alueista erityisesti Karhuoja ja Keskiipiiri ovat osin taajamoituneita. Alueiden kehittäminen perustuu jatkossakin kylä- ja maaseutumaiseen rakentamiseen, eikä asemakaavoitusta nähdä realistisena suunnitteluvälineenä. Kylänpuolen ja Salonpään kyläalueet ovat myös maisemallisesti arvokkaista. Lentokentän melualueet rajoittavat Kylänpuolen kylän kehittämismahdollisuuksia.

Oulunsalon niemen ranta-alueita kehitetään pääosin vapaa-ajan asumisen, virkistyksen ja luonnon-suojelun ympäristöinä. Varjakka ja sen lähialueet muodostavat kulttuuriympäristön, luonnon ja virkistyksen näkökulmasta arvokkaan keskittymän. Oulunsalossa laajat tulvauhan alaiset alueet vaikuttavat alueiden rakentamismahdollisuuksiin. Ranta-alueiden rakentaminen asemakaavoitettujen alueiden ja suoraan rakentamista ohjaavien osayleiskaavojen ulkopuolella perustuu lupaharkintaan. Ranta-alueiden rakentamisen ohjaamisesta on laadittu erillinen selvitys.

Valtaosa Oulunsalon pinta-alasta on maa- ja metsätalousvaltaisia alueita. Alueet muodostavat myös keskeisen osan Oulunsalon viherrakenteesta. Maakuntakaavan periaatteiden mukaan Salonselän alueella on merkitystä myös seudullisena virkistysalueena. Salonselkä on myös tärkeä pohjavesialue. Alueen maa-aineisten oton nykytilanteesta on laadittu erillinen selvitys.

Kartta 2

Rakennemallin kartassa 2 on osoitettu asemakaavoitettavien alueiden kehittämisen periaatteet. Rakennemallin keskusta-alueita sekä nykyistä asemakaavoitettua aluetta täydennetään keskustan yleissuunnitelman ja Oulunsalon täydennysrakentamisselvityksen mukaisesti.

Rakennemallin mukaisesti Oulunsalon asemakaavoitettavat asuinalueet kytkevät jatkossa Pitkäkankaan ja Niemenrannan tiiviimmin yhteen. Lisäksi asemakaavoitettuja alueita on tarkoitus laajentaa harkiten Karhukankaan, Pellonpään, Kirkkosalmen ja Santaniemen alueille. Näitä alueiden täydennysrakentamista on tutkittu Oulunsalon asemakaavoitetun alueen täydennysrakentamisselvityksen yhteydessä. Pellonpään alueen rakentamisessa ensisijaisena vaihtoehtona on järjestää katuysteys Automaatitieltä, kuten nykyisille liikuntakentillekin.

Rakennemallissa esitetään myös mahdolliset myöhemmät reservityyppiset laajentumissuunnat Lassilan ja Lassilanrannan, Säikkärannan sekä Pahajärven ja Niemenrannan alueille. Työpaikkarakentaminen keskittyy nykyisen yleiskaavan periaatteiden mukaan Lentokentäntien varrelle nk. lentokentäkaupunkiin, keskusta-alueelle sekä Hailuodontien risteysalueen ympäristöön.

Rakennemallin kartassa 2 on kuvattu pääkatuverkon periaatteet. Oulunsalon alueen kehittäminen perustuu olemassa olevan pääkatuverkon hyödyntämiseen. Pitkäkankaan ja Niemenrannan alueet yhdistetään toisiinsa uudella joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteydellä. Uusi yhteys ei palvele siten tavanomaista ajoneuvoliikennettä, vaan Niemenrannan ajoneuvoliikenne ohjautuu jatkossakin Hailuodontielle.

Kartassa 2 on osoitettu yleispiirteisesti keskeiset viherrakenteen periaatteet. Alueella sijaitsevat ojat ja niiden varret toimivat keskeisinä viherverkoston osina. Asemakaavoitetun alueen puisto ja lähivirkistysalueet täydentävät viherverkostoa.

Rakennemallin täydentyvän asuintaajaman varausten pinta-ala on noin 90 ha, ja näin ne vastaavat ennakoituun rakentamisen tarpeeseen vuoteen 2050 saakka (ks. kohta 3.6).

4.2 Rakennemallin vaihtoehdot

Rakennemallikarttaan 2 on laadittu vaihtoehdot keskusta-alueen rajauksen sekä Hailuodontien risteysalueen kehittämiseksi. Vaihtoehdot on vaihtoehtokartan lisäksi kuvattu yksityiskohtaisemmin laaditussa kaupan palvelurakenteen selvityksessä.

Keskusta-alueen vaihtoehdot eroavat keskusta-alueen laajuudessa. Vaihtoehdossa A keskusta-alue ulottuu voimassa olevan osayleiskaavan tavoin Lentokentäntien etelä- ja pohjoispuolelle. Vaihtoehdon periaatteiden mukaan keskustamaisten kaupallisten ja muiden palveluiden painopiste on jatkossakin sekä Kauppakeskus Kapteenin että entisen kunnantalon ympäristössä. Keskustan toisessa vaihtoehdossa B keskusta-alue sijaitsee Lentokentäntien pohjoispuolella. Vaihtoehdossa kauppakeskus Kapteenin ympäristö kehittyisi kaupallisena painopistealueena. Tässä vaihtoehdossa Lentokentäntien eteläpuolta kehitetään erityisesti kerrostalo- ja muun tehokkaamman asumisen alueena.

Hailuodontien risteysalueen vaihtoehdossa A risteysaluetta kehitettäisiin voimassa olevan osayleiskaavan periaattein työpaikka-alueena. Alueelle sijoittuisi nykytilanteen tavoin pääosin toimitila-

rakentamista, mutta myös alueelle soveltuvan vähittäiskaupan sijoittuminen olisi mahdollista. Alueelle ei voisi sijoittua päivittäistavarakaupan myymälöitä. Risteysalueen vaihtoehdossa B risteysalueelle voisi sijoittua toimitilarakentamisen lisäksi kaupallisia palveluita, mutta ei vähittäiskaupan suuryksiköitä (yli 4000 k-m² suuruisia myymälöitä).

4.3 Suositukset jatkosuunnittelulle

Rakennemallin periaateratkaisut ohjaavat tarkemman osayleiskaavaluonnoksen laadintaa. Osayleiskaavaluonnoksessa rakennemallissa kuvatut periaatteet täsmentyvät kaavakartalla esitettäviksi merkinnöiksi ja määräyksiksi. Osayleiskaavaluonnoksessa esitetään myös tarkemmin esimerkiksi luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot sekä eri alueiden erityisominaisuuksia kuvaavia merkintöjä. Monet kaavaratkaisut edellyttävät myös viranomaisyhteistyötä ja ne tarkentuvat rakennemallin yhteydessä toteutettavan osallistumisen myötä.

Laadittava Oulunsalon osayleiskaava on syytä laatia aluevarauksiltaan riittävän yleispiirteisenä ja sen tulee ohjata tarkoituksenmukaisesti tarkempaa suunnittelua. Osayleiskaavaratkaisujen tulee erityisesti tukea olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä sekä täydennysrakentamista.

Rakennemallin yhteydessä tehtyjen tarkastelujen mukaisesti Oulunsalon osayleiskaava tulee korvaamaan suurelta osin voimassa olevia osayleiskaavoja. Rakennemallin yhteydessä annetaan suosituksena, että osayleiskaavan uudistamisesta huolimatta seuraavat osayleiskaavat jäisivät voimaan:

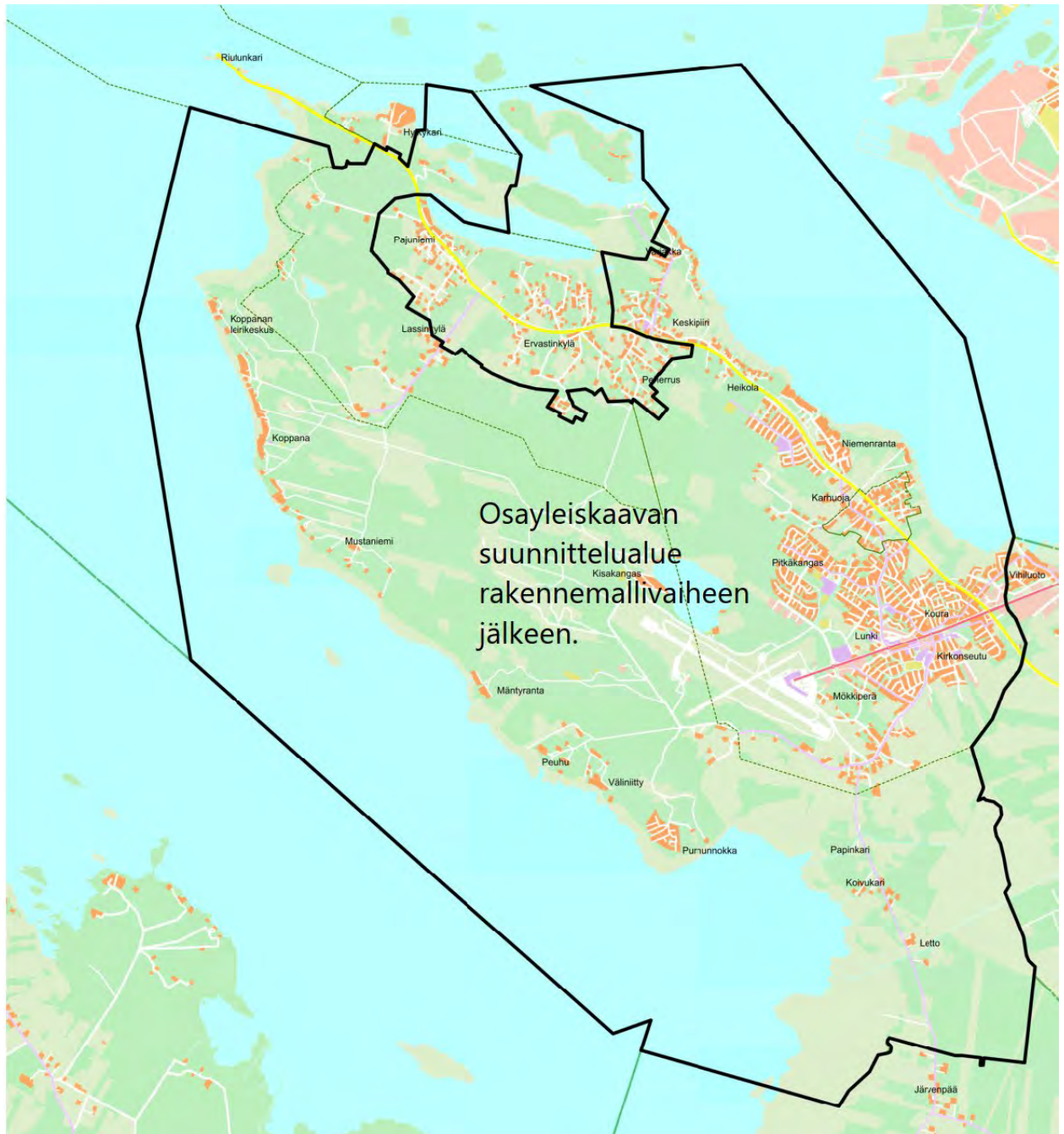
- 1) *Varjakan osayleiskaava.* Varjakan osayleiskaava on laadittu alueen vapaa-ajan palvelujen ja matkailun kehittämiseksi sekä valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön arvojen vaalimiseksi. Vaikka Varjakan kehittämistavoitteet ovat osin muuttuneet eikä Varjakan kehittäminen ole edennyt suunnitellusti, on yksityiskohtaisemman osayleiskaavan pitäminen alueella voimassa edelleenkin tarkoituksenmukaista.
- 2) *Ervastinkylän, Pajuniemen ja Peherryksen osayleiskaava.* Osayleiskaava ohjaa rakennuspaikkakohtaisesti kyläalueiden rakentamista. Osayleiskaavassa on runsaasti toteutumattomia rakennuspaikkoja. Osayleiskaavaa ei ole syytä päivittää yleispiirteisemmällä osayleiskaavalla.
- 3) *Hylkykarin osayleiskaava.* Hylkykarin osayleiskaavan yksityiskohtaista sisältöä ei ole tarpeen korvata yleispiirteisellä osayleiskaavalla.

Näin nämä osayleiskaavojen alueet eivät sisälly varsinaisen osayleiskaavan suunnittelualueeseen. Suositusten mukainen osayleiskaavan suunnittelualue on esitetty kuvassa 15.

Lisäksi rakennemallin perusteella suositellaan, että Keskipiirin jo rakennetun kyläalueen rakennuspaikkojen rakentamista ohjattaisiin lupaharkintaan perustuen. Alueen lupaharkinnan ohjaamiseksi on syytä laatia joko alueellinen suunnittelutarveratkaisu tai lupaharkintaa ohjaavat periaatteet. Ratkaisulla mahdollistetaan Keskipiirin kyläalueen maltillinen täydentäminen koulun lähialueilla.

Karhuojan osayleiskaava on laadittu rakennuspaikkakohtaisesti. Alue on rakennettu niin tiiviisti, ettei alueelle voida muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Osayleiskaava on suurelta osin toteutunut ja rakentamattomista rakennuspaikoista on laadittu alueellinen suunnittelutarveratkaisu, joka on voimassa vuoden 2027 loppuun saakka. Jatkosuunnittelussa on syytä arvioida, onko osayleiskaavan

voimaan jättämiselle erityisiä perusteita vai korvataanko alueen osayleiskaava yleispiirteisemmällä osayleiskaavalla.



Kuva 15. Suositus osayleiskaavan suunnittelualueeksi rakennemallivaiheen jälkeisessä osayleiskaavaluonnoksessa.

4.4. Rakennemallin keskeiset vaikutukset

Laaditun rakennemallin tarkoituksena on osoittaa yhdyskuntarakenteen kehittämisen lähtökohdat ja periaatteet, jotka ohjaavat varsinaisen osayleiskaavan laadintaa. Oulunsalon osayleiskaavan vaikutukset arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tarkemmin osayleiskaavan luonnosvaiheessa.

Rakennemallin keskeisiä tunnistettuja vaikutuksia voimassa olevaan yleiskaavan nähden ovat:

- Oulunsalon yhdyskuntarakenne kehittyy jatkossa yhä enemmän nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen sekä olemassa oleviin tie- ja katu-yhteyksiin perustuen. Tavoitteena on tehostaa yhdyskuntarakennetta sekä välttää sellaisten uusien katu-yhteyksien rakentaminen, joiden varrelle ei synny uutta maankäyttöä.
- Täydennysrakentamisen painotuksen myötä uusi asuminen sijaitsee lähempänä palveluja ja nykyistä katu- ja kunnallisteknistä verkostoa.
- Niemenrannan ja Pitkäkankaan rakenteen yhdistyessä edellytykset kestävien liikkumismuotojen käyttöön parantuvat.
- Kyläalueiden rakentamista ohjataan lupaharkinnan tai voimassa olevien osayleiskaavojen avulla. Kun kyläalueilla ei ole suosituksia asemakaavojen laadinnasta, voi tämä edistää esimerkiksi Keskipiirin alueen rakentamista.
- Uuden lentokentätien osoittamisesta on luovuttu tehtyjen selvityksien perusteella. Lentotason liikenne perustuu jatkossa nykyiseen Lentokentäntiehen ja joukkoliikenteeseen.

Rakennemallin keskustan ja Hailuodontien risteysalueen vaihtoehtojen vaikutuksia on arvioitu tarkemmin laaditussa kaupan palveluverkon selvityksessä.

Selvityksen yhteenvedon mukaan:

Jos Lentokentätien ja Hailuodontien risteysalueelle mahdollistetaan suuressa määrin päivittäistavarakauppaa, kaupunginosan kokonaispalvelutasoa on helpompi kasvattaa ja asiointisiirtymät kaupunginosan ulkopuolelle vähenevät. Keskustan palvelutaso todennäköisesti kuitenkin supistuu hiekan ja sinne on vaikea houkuttaa uusia toimijoita. Näin ollen tämä vaihtoehto on keskustan kehittämisen kannalta huonompi. Keskusta jää kuitenkin edelleen keskustapalveluiden pääkauppapaikaksi Oulunsalossa, koska keskustassa on edelleen kysyntää palveluille ja suurin osa kaupan yrityksistä jää edelleen keskustaan. Tällöin on kuitenkin erityisen tärkeä kohdentaa kehittämistoimenpiteitä keskustaan.

Jos risteysalueelle ei sallita suuria päivittäistavarakaupan yksiköitä, ei alue todennäköisesti houkuttele muutaakaan kauppaa, kun veturiyrittäjä jää puuttumaan alueelta. Näin ollen kaupan tarjonnan parantaminen keskittyy tässä tapauksessa Oulunsalossa keskustaan.

Keskustan kehittämisen vaihtoehdot ovat riippuvaisia risteysalueen kehittämisen ratkaisusta. Jos risteysalueelle ei sallita suuria päivittäistavarakauppoja, niin molemmat keskustan kehittämisen vaihtoehdot vahvistavat keskustan palveluita. Jos keskustan nykyiset toimijat ovat valmiita kehittämään supermarkettejaan keskustassa nykyisillä sijainneillaan, voidaan edetä kehitysvaihtoehdolla, joka painottaa kehitystä nykyisellä keskusta-alueella. Supermarketit tuovat alueelle merkittäviä asiointivirtoja ja keskusta-alueella kannattaa kehittää keskustan kummallakin

puoliskolla.

Jos risteysalueelle sallitaan päivittäistavarakauppaa, kaupan painopiste keskustassa supistuu luontevasti Kapteenin ympäristöön ja Lentokentäntien eteläpuolelle jää mahdollisesti vain lähikauppa. Tällöin keskustan kannalta on järkevämpi panostaa kehitystoimenpiteet Lentokentäntien pohjoispuolelle ja tiivistää keskustaa Kapteenin ympäristöön, jolloin keskustan vetovoima voi kehittyä tiivistymisen myötä.

Suurten päivittäistavarakauppojen keskittäminen keskustaan on pitkällä aikavälillä paras ratkaisu. Asiointi kohdistuu keskustaan, jossa on enemmän lähiasukkaita ja paremmat mahdollisuudet asioida kävellen ja pyörällä. Tällöin nykyiset toimijat kehittäisivät nykyistä tarjontaansa keskustassa, jolloin palvelutarjonnan taso parantuisi sitä kautta ja parantunut tarjonta houkuttelisi nykyistä enemmän asiointia keskustaan. Kehittyvä keskusta mahdollistaisi myös uusien toimijoiden tulemisen keskustaan ja voisi edistää myös keskustan asuntorakentamista. Keskustan pitovoima kasvaisi, jolloin myös pienpalveluiden tarjonta voi kasvaa. Palvelutarjonnan kehittäminen on kiinni osin nykyisistä toimijoista ja osin edellyttäisi uusien pienliiketilöiden rakentamista, mikä on keskustassa ollut vaikeaa.



OULU | *Yhdyskunta- ja
ympäristöpalvelut*

Solistinkatu 2
PL 32, 90015 Oulun kaupunki
www.ouka.fi

Oulu Capital
of Northern
Scandinavia 