

Oulun kaupunki

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

OULUN SALON KESKUSTAN YLEISSUNNITELMA

YLEISSUNNITELMA-AINEISTO

Maankäyttökaavio 1:5000 16.5.2018

Rakeisuuskuva, nykytilanne ja visio 1:5000 (2 kpl) 16.5.2018

Suositukset toteutusjärjestykselle 1:5000 16.5.2018

Havainnekuva ja laajuudet 1:2000 16.5.2018

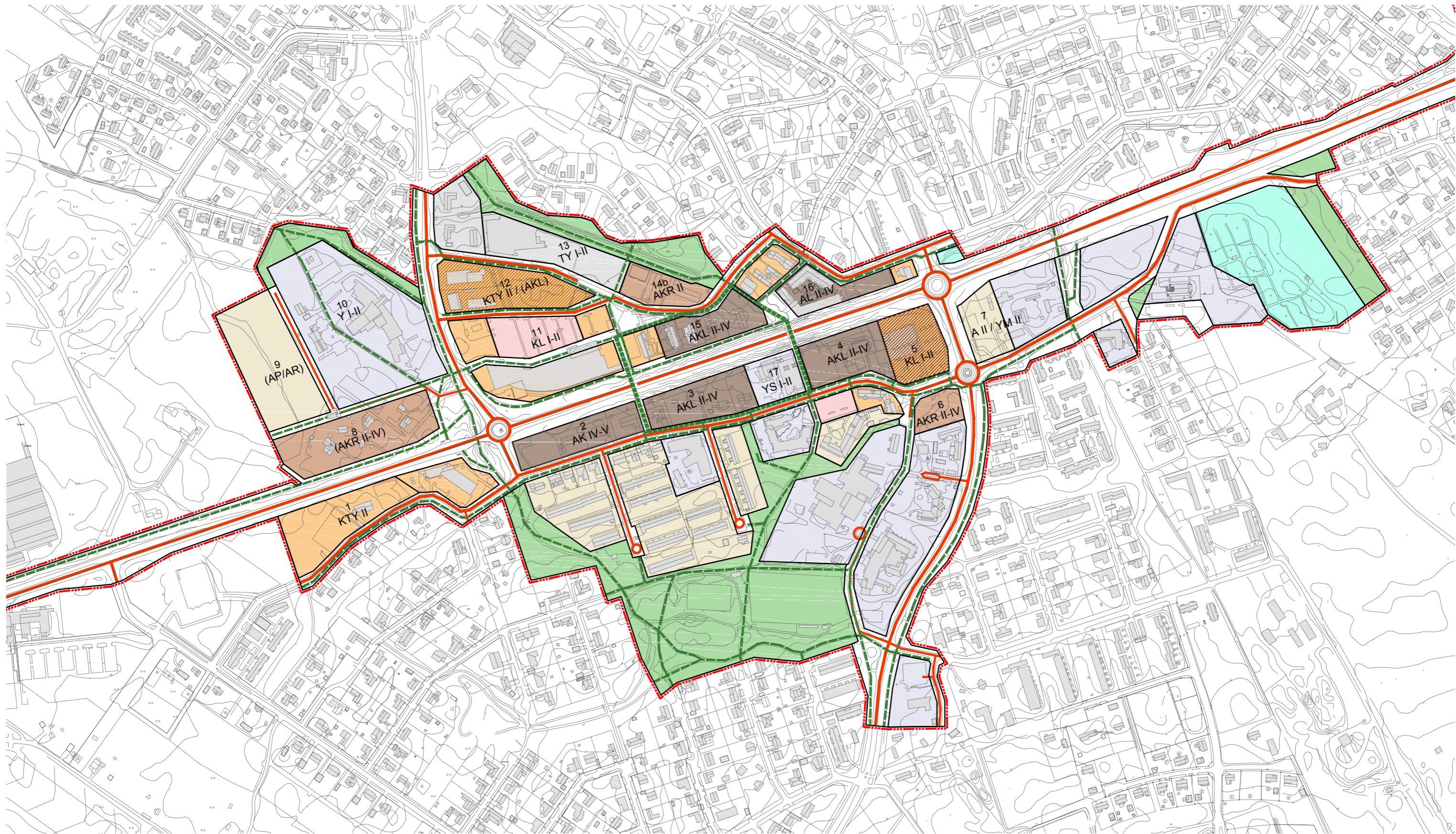
Ympäristörakentaminen 1:2000 16.5.2018

Jatkotyöstöohjeet 1:2000 16.5.2018

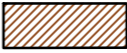


Lintuperspektiivit ydinalueelta (4 kpl) 16.5.2018

Osa-alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet 16.5.2018

Liikenneverkko, jalankulku ja pyöräily 16.5.2018



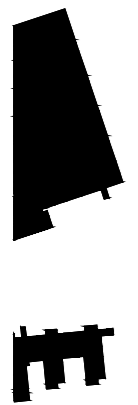
KORTTELIALUEET

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	A	Asuinrakennusten korttelialue.	KTY	Toimistorakennusten korttelialue.	YM	Museorakennusten korttelialue.		Korttelia voidaan kehittää myöhemmin asumiselle tai asumisen, liiketilojen ja toimistojen hybridikortteliksi.
AKL	Asuinkerrostalojen ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	AP/AR	Asuinpienalojen / Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.	Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	TY	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.		Jalankulun ja pyöräilyn reitti
AKR	Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.	KL	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	YS	Sosiaalitoiminta ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.	LPA	Autopaikkojen korttelialue.		Ajoneuvoliikenne

AK Kirjainyhdistelmä osoittaa yleissuunnitelmassa kehitettäväksi esitetyt korttelialueet ja niiden käyttötarkoituksen.

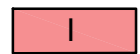
(K) Sulkeisiin merkityt alueet ovat reservialueita, joita voidaan kehittää eri vaiheissa keskustan kehitystä. Nykyisellään säilyvät alueet on merkitty nykyisen asemakaavan mukaisilla väreillä.





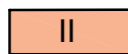


SUOSITUKSET TOTEUTUSJÄRJESTYKSELLE



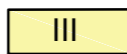
Toteutuksen prioriteettialue 1
17700 al-m2
1900 as-m2
19 600 m2

toteutus ajoittuu pääosin vuosille 2018-30



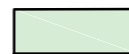
Toteutuksen prioriteettialue 2
1800 al-m2
9200 as-m2
11 000 m2

toteutus ajoittuu pääosin vuosille 2025-35



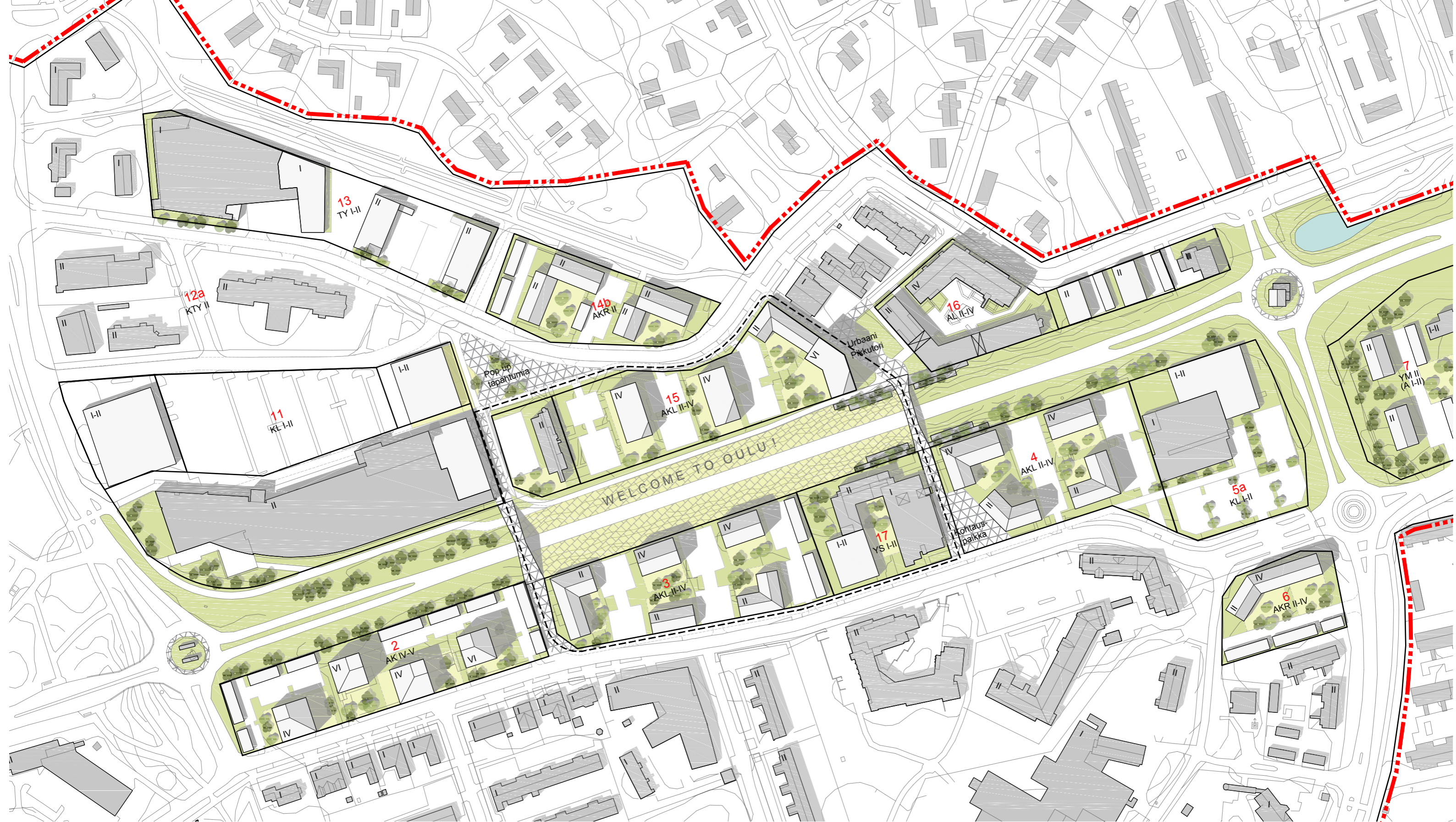
Toteutuksen prioriteettialue 3
10500 al-m2
1350 as-m2
11 850 m2

toteutus ajoittuu pääosin vuosille 2030-40



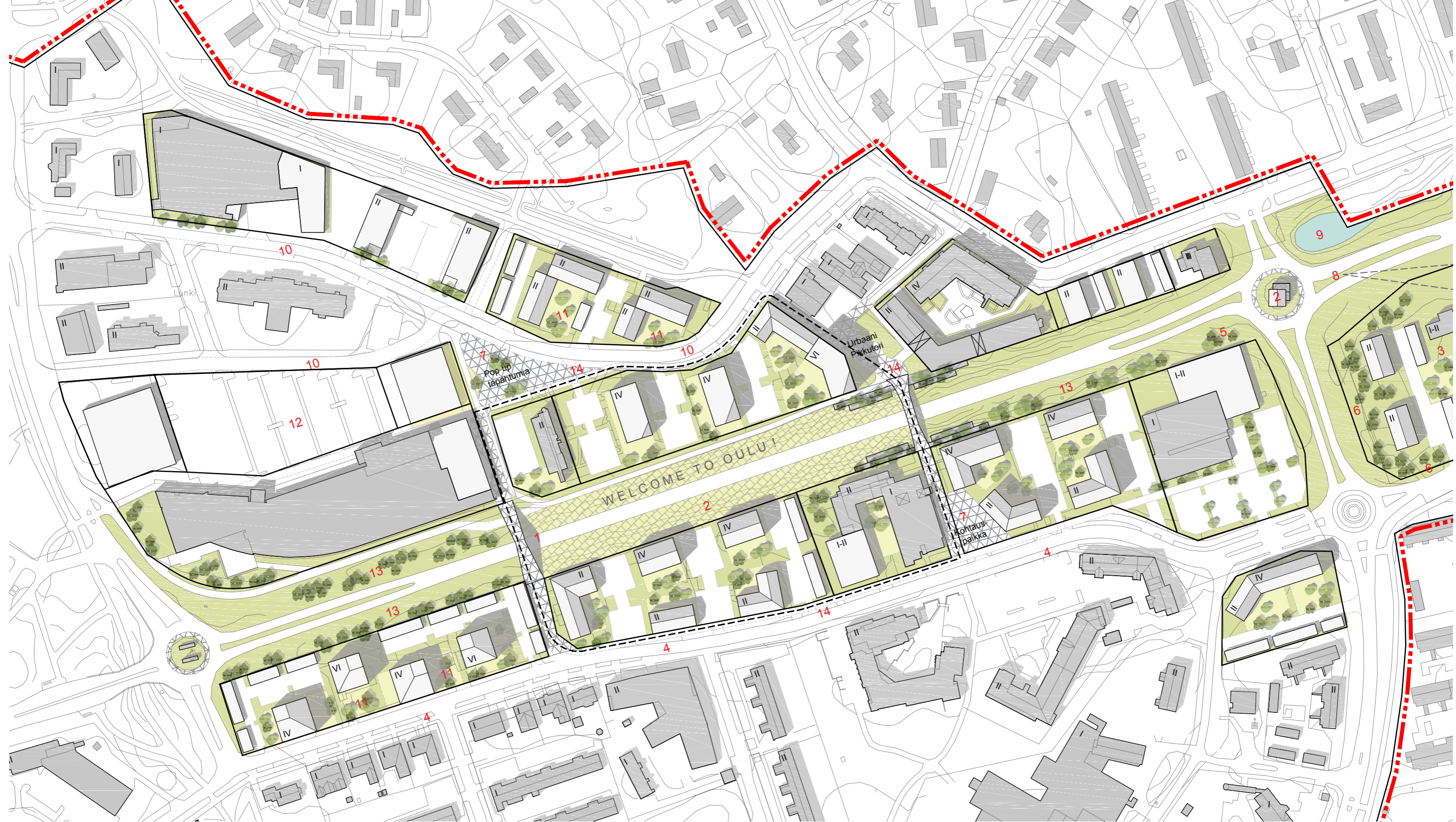
Resesvialue
13900 as-m2
3000 liike-m2
2300 y-m2
2455 ty-m2
5500 kty-m2
27 155 m2

ns. "joustoalueet", joita voidaan toteuttaa harkinnan mukaan eri vaiheissa keskustan kehitystä.



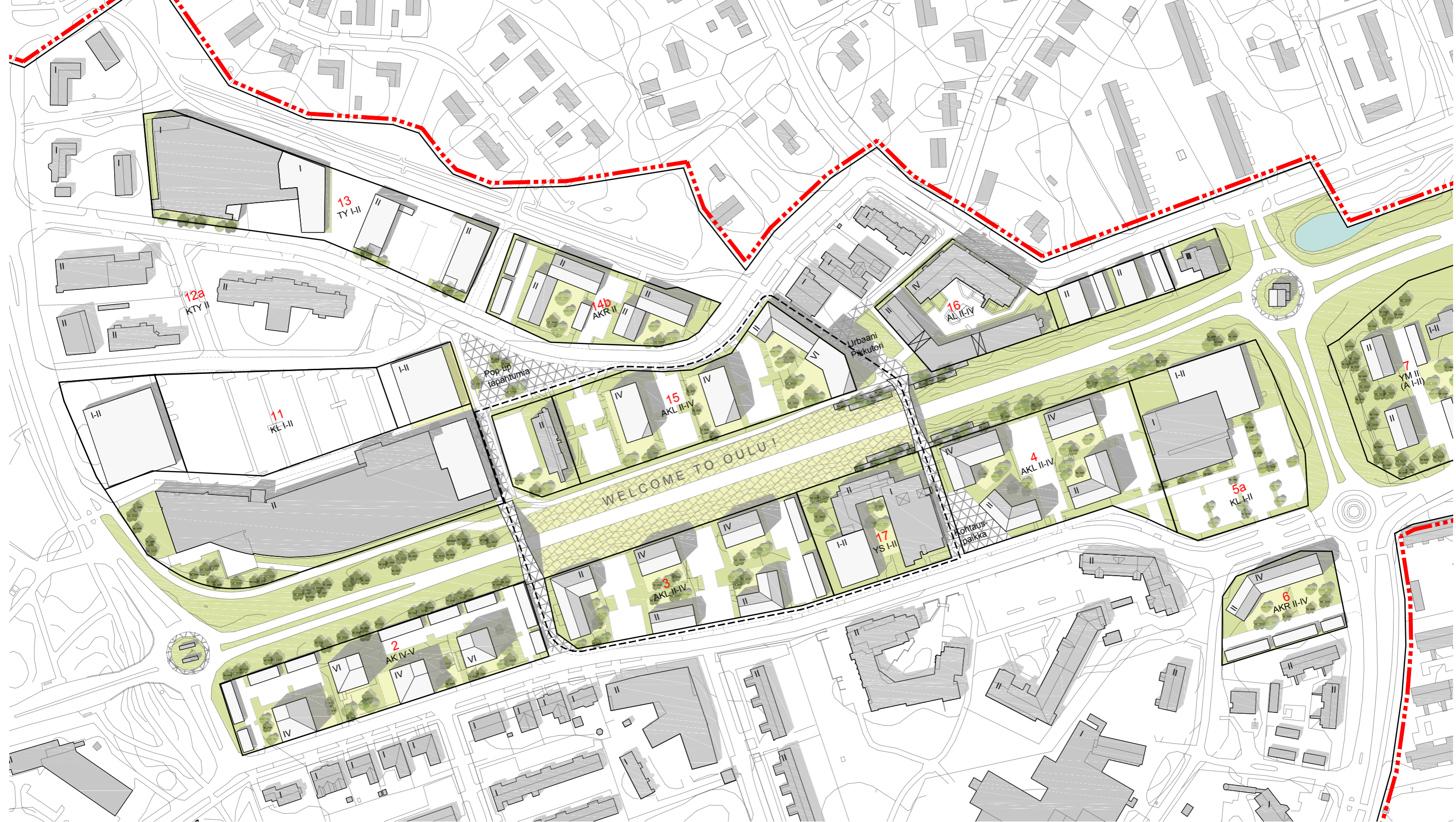
LAAJUUSTIEDOT

<p>1. KTY II 5500 kty-m² 110 ap (1ap / 50m²)</p>	<p>4. AKL II-IV 5000 as-m² 1000 liike-m² 63 as-ap, 20 liike-ap (1ap/80m², 1ap/50m²)</p>	<p>7. AP/AR I-II 1350 as-m² 17 ap (1ap/80m²)</p>	<p>10. Y +1800 y-m²</p>	<p>13. TY-I I-II +2455 ty-m² 71 ap</p>	<p>16. AL II-IV 1100 al-m² 22 al-ap (1ap/50m²)</p>
<p>2. AK IV-VI 6400 as-m² 80 ap (1ap/80m²)</p>	<p>5a. K I-II / 5b. AKL II-VI +1000 pt-m² / 4000 as-m² 78 pt-ap (1ap/50m²) / 2000 pt-m²</p>	<p>8. AKR II-IV 8400 as-m² 105 ap (1ap/80m²)</p>	<p>11. KL I-II +3000 liike-m²</p>	<p>14a. TY / KTY II / 14b. AKR II 2800 as-m² 35ap (1ap/80m²)</p>	<p>17. YS II +500 ys-m²</p>
<p>3. AKL II-IV 5400 as-m² 1000 liike-m² 68 as-ap, 20 liike-ap (1ap/80m², 1ap/50m²)</p>	<p>AKR II-IV 1900 as-m² 24 ap (1ap/80m²)</p>	<p>9. AP/AR II 5500 as-m² 69 ap (1ap/80m²)</p>	<p>12a. KTY II / 12b. AKR II-IV 4500 as-m² 57 ap (1ap/80m²)</p>	<p>15. AKL II-VI 5000 as-m² 1000 liike-m² 63 as-ap, 20 liike-ap (1ap/80m², 1ap/50m²)</p>	<p>a Nykyinen toiminto säilyy. b Korttelia ehitetään asumiselle tai asumisen ja liikerakentamisen hybridikortteliksi.</p>



YMPÄRISTÖRAKENTAMINEN

- | | | | | |
|--|--|--|--|---|
| <p>1. Varaus uudelle kevyen liikenteen ylitykselle</p> <p>2. Lentokenttän ilmeen kohentaminen etenkin ydinalueelta. Siltojen väliset julkisivut (rakennusten ja pengerten) Lentokentäntielle muodostavat "portin" Ouluun. Niiden ulkonäköön päivällä ja yöllä on kiinnitettävä erityistä huomiota.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kevyen liikenteen sillat valaistaan - Siltojen välissä on niittykasvillisuutta ja kasvillisuusryhmiä - Ympäristölaide kertoo saapumisesta Ouluun - Kiertoliittymien taide hidastaa kulkijaa ja ohjaa piipahtamaan Oulunsalon keskustassa | <p>3. Osa kotiseutumuseosta voidaan täydennysrakentaa nykyiseen mittakaavaan sopivalla asuinrakentamisella. Pihapiirimäisyyden säilymiseen on tärkeää.</p> <p>4. Kauppiainien ja Lummintien kyläraittimaisuutta korostetaan. Jalankulusta ja pyöräilystä tehdään helppoa ja houkuttelevaa. Katu on pienimittakaavainen. Sen varrella on puita ja pensaita, lyhytaikaisen pysäköinnin auto-paikkoja, pyöräpysäköintiä, levähdyspaikkoja ja roskakoreja. Pinnolitteet ovat selkeät ja laadukkaat. Kyläraitille voidaan avata liiketilojen lisäksi mm. yhteistiloja tai asuntopihoja.</p> | <p>5. S-marketin kulma on kylän ja palveluiden näkyvyyden kannalta tärkeä. Sitä voidaan kohentaa puustoa karsimalla, ympäristörakentamisella tai täydennysrakentamalla.</p> <p>6. Nykyisen puuston harventaminen: vanhan kuusikon esiin tuonti ja pajukon / aluskasvillisuuden ja koivikon karsinta.</p> <p>7. Laadukasta torimaista ympäristörakentamista. Erityistä huomiota on kiinnitettävä eri liikennemuotojen risteämiseen. Aukiot ovat viihtyisiä kaupunkilaisten kohtauspaikkoja.</p> | <p>8. Kirkon näkyvyyden parantaminen Lentokentäntielle maisemahoidollisin toimenpitein.</p> <p>9. Visuaalisesti tärkeällä paikalla sijaitsevan hulevesialtaan maisemallinen kunnostus.</p> <p>10. Lummintie linjataan kulkemaan kauppa-keskus Kapteenin pysäköintialueen takaa. Pohjoisen pienteollisuusalueelle johtava katu katkaistaan.</p> <p>11. Asuintalojen pihat avautuvat raitille.</p> | <p>12. Kapteenin paikoitusalue uudistetaan.</p> <p>13. Hyväkuntoisen puuston säilytys Lentokenttien varressa.</p> <p>14. Jalankulun ja pyöräilyn ympärysenkki on laadukkaasti toteutettu ja viihtyisiä. Se yhdistää keskustan palvelut molemmin puolin Lentokentäntietä helposti saavutettavaksi kokonaisuudeksi.</p> |
|--|--|--|--|---|



SUOSITUKSET KORTTELIALUEIDEN JATKOSUUNNITTELULLE

- | | | | | |
|---|---|--|---|---|
| <p>2. Asuinkerrostalot ovat pistemäisiä ja ne on sijoitettu "kylämäisesti". Asuinpihat avautuvat Kauppiantielle ja autot on sijoitettu Lentokentäntien puolelle. Kerroskorkeudet vaihtelevat IV-VI, rakennuksilla on yhtenäinen hahmo.</p> <p>3.-4. Asuinkerrostalot muodostavat selkeän korttelin, joka rajautuu Kauppiantiehen ja Lentokentäntiehen. Lentokentäntien varressa rakentamisen kerroskorkeus on IV-VI, Kauppiantien varsi on kaksikerroksista. Autot on sijoitettu rakennusten väleihin. Kauppiantien varrella on liike-, toimisto- tai yhteistiloja.</p> | <p>4. Aukion laidalla on liike- tai toimistotiloja. Sovittamiseen kunnantalon ympäristöön on kiinnitettävä erityishuomiota suunnittelussa.</p> <p>5. Päivittäistavarakauppa säilyy. Korttelia voidaan kehittää kaupan ja asumisen hybridi-kortteliksi, jolloin pysäköinti voi olla osittain rakenteellista. Näkyvään Lentokentäntielle tulisi kiinnittää huomiota.</p> <p>6. Uusi asuinrakennus on sovittavaan keskustan rakentamisen mittakaavaan. Rakennus rajaa katutilaa selkeästi ja sen maantasossa liike-, toimisto- tai yhteistiloja. Pysäköinti ja pihat ovat eteläpuolella.</p> | <p>7. Uusi rakentaminen on pienimittakaavaista ja sovitetaan korttelin nykyisten rakennusten mittakaavaan ja rakentamistapaan.</p> <p>11. Kapteenin pohjoispuoli on suuren liiketilat rakentamisen reservialue.</p> <p>12. Alue voidaan säilyttää toimittila käytössä tai sitä voidaan kehittää asumiselle.</p> <p>13. Aluetta kehitetään ympäristöä häiritsemättömälle pienteollisuusrakentamiselle. Rakennusmassat ovat puikkomaisia ja päädyt rajaavat katutilaa.</p> | <p>14. Alue voidaan säilyttää toimitilarakentamisena tai sitä voidaan kehittää asumiselle. II-kerroksisten asuinrakennusten pihat avautuvat Lummintielle ja pysäköinti on rakennusten väleissä.</p> <p>15. Suunnittelukylän rakennukset voidaan säilyttää tai aluetta kehittää asuinrakentamiselle. Suunnittelukylän rakennuksista läntisiin tulee säilyttää. Uusi asuinrakentaminen on "puikkomaista", korttelirakenne on avoin. Pysäköinti ja pihat ovat talojen välissä. Pikutorin laita on muurimainen ja yhtenäinen, tori rajautuu selkeästi. Pikutorin ja Lummintien varrella on liike-, toimisto tai yhteistiloja.</p> | <p>16. Asuinliikekorttelia voidaan täydentää nykyisen asemakaavan mukaisesti kaksikerroksisilla rakennuksilla.</p> <p>17. Terveyskeskuksen korttelia voidaan täydennysrakentaa.</p> |
|---|---|--|---|---|

Kunnantalon ympäristön rakentaminen on matalaa ja harjakattoista. Materiaalina suositaan punatiiltä

Suunnittelukylän aluetta voi täydentää puikkomaisilla asuinrakennuksilla

Pikkutorin laita on umpinainen ja tori urbaani. Lentokenttien varressa on mahdollisen korkean rakentamisen paikka

Museoalue täydentyä pienimittakaavaisella rakentamisella



Oulunsalolle tunnusomainen pienimittakaavainen punatiilirakentaminen, ns. "oulun koulu" ja sen vaikutusalue

Uusi rakentaminen, joka linkittyy osaksi oulun koulun rakentamista

Suunnittelukylä

Uusi rakentaminen, joka linkittyy Yrityskylän rakentamiseen / puikkomaista rakentamista

Suurimittakaavainen liikerakentaminen

Uusi suurimittakaavaista liikerakentaminen

Pienteollisuusrakentaminen





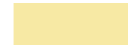
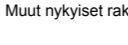




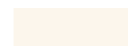
Uusi pienteollisuusrakentaminen ja pienimittakaavainen asuinrakentaminen

Kotiseutumuseo ja sen pihapiiri

Uusi rakentaminen, joka linkittyy osaksi kotiseutumuseon pihapiiriä ja sen mittakaavaa

Muut nykyiset rakennukset



- | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---|--|--|---|--|---|--|---|---------------------------|
|  | Oulunsalolle tunnusomainen pienimittakaavainen punatiilirakentaminen, ns. "oulun koulu" ja sen vaikutusalue |  | Suunnittelukylä |  | Suurimittakaavainen liikerakentaminen |  | Pienteollisuusrakentaminen |  | Kotiseutumuseo ja sen pihapiiri |  | Muut nykyiset rakennukset |
|  | Uusi rakentaminen, joka linkittyy osaksi oulun koulun rakentamista |  | Uusi rakentaminen, joka linkittyy Yrityskylän rakentamiseen pistemäistä / puikkomaista rakentamista |  | Uusi suurimittakaavaista liikerakentaminen |  | Uusi pienteollisuusrakentaminen ja pienimittakaavainen asuinrakentaminen |  | Uusi rakentaminen, joka linkittyy osaksi kotiseutumuseon pihapiiriä ja sen mittakaavaa | | |



- Oulunsalolle tunnusomainen pienimittakaavainen punatiilirakentaminen, ns. "oulun koulu" ja sen vaikutusalue
- Suunnittelukylä
- Suurimittakaavainen liikerakentaminen
- Pienteollisuusrakentaminen
- Kotiseutumuseo ja sen pihapiiri
- Muut nykyiset rakennukset
- Uusi rakentaminen, joka linkittyy osaksi oulun koulun rakentamista
- Uusi rakentaminen, joka linkittyy Yrityskylän rakentamiseen pistemäistä / puikkomaista rakentamista
- Uusi suurimittakaavainen liikerakentaminen
- Uusi pienteollisuusrakentaminen ja pienimittakaavainen asuinrakentaminen
- Uusi rakentaminen, joka linkittyy osaksi kotiseutumuseon pihapiiriä ja sen mittakaavaa



- | | | | | | | | | | | | |
|--|---|---|---|--|--|---|--|---|--|---|---------------------------|
|  | Oulunsalolle tunnusomainen pienimittakaavainen punatiilirakentaminen, ns. "oulun koulu" ja sen vaikutusalue |  | Suunnittelukylä |  | Suurimittakaavainen liikerakentaminen |  | Pienteollisuusrakentaminen |  | Kotiseutumuseo ja sen pihapiiri |  | Muut nykyiset rakennukset |
|  | Uusi rakentaminen, joka linkittyy osaksi oulun koulun rakentamista |  | Uusi rakentaminen, joka linkittyy Yrityskylän rakentamiseen pistemäistä / puikkomaista rakentamista |  | Uusi suurimittakaavainen liikerakentaminen |  | Uusi pienteollisuusrakentaminen ja pienimittakaavainen asuinrakentaminen |  | Uusi rakentaminen, joka linkittyy osaksi kotiseutumuseon pihapiiriä ja sen mittakaavaa | | |

Oulunsalon keskustan yleissuunnitelma

Osa-alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet
16.5.2018

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	8100	6400		
3							7000	6000		
4							7100	6000		
5b			3100	1900						
6	5200	1350								
7	5200	1350	3100	1900	7700	6400	22200	18400	0	0
yht.										

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	7500	4500						
12b			4800	2800						
14b							6900	6000	1500	1100
15										
16										
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

	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	KL pinta-ala	Y pinta-ala	TY pinta-ala
1	10900			
10		5500		
17			4300	
yht.	10900	5500	4300	

Lentokenttien pohjoispuoli

osa-alue	KTY pinta-ala	KL pinta-ala	Y pinta-ala	TY pinta-ala
10		4500	32700	
11		3000		
13			32700	
yht.		4500	3000	9700

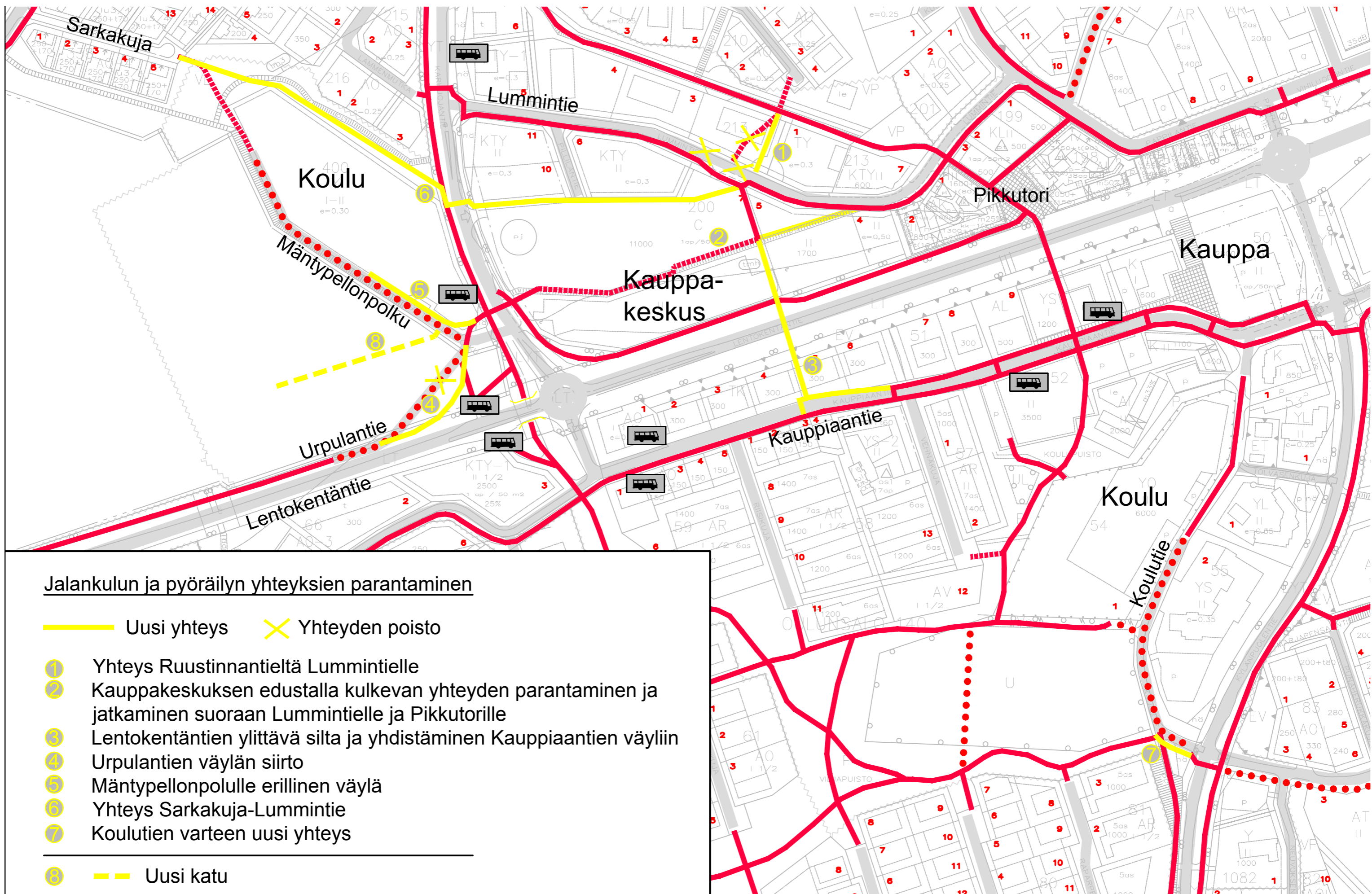
Koko alue yhteensä

yht.	KTY pinta-ala	KL pinta-ala	Y pinta-ala	TY pinta-ala
	10900	5500	37000	9700
	7,22 %	2,98 %	4,31 %	6,43 %

Rakennusoikeus: 13 255 kem²
Korttelialueet: 62 100 m²

Kaikki korttelialueet yhteensä

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



Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen

- Uusi yhteys ✕ Yhteyden poisto
- ① Yhteys Ruustinnantieltä Lummintielle
- ② Kauppakeskuksen edustalla kulkevan yhteyden parantaminen ja jatkaminen suoraan Lummintielle ja Pikkutorille
- ③ Lentokentätien ylittävä silta ja yhdistäminen Kauppiaantien väyliin
- ④ Urpulantien väylän siirto
- ⑤ Mäntypellonpolulle erillinen väylä
- ⑥ Yhteys Sarkakuja-Lummintie
- ⑦ Koulutien varteen uusi yhteys
- ⑧ - - - Uusi katu