

# Linnanmaa- Kaijonharjun kaavarunko

*Kaavarunkovaihtoehtojen esittely*

4.12.2018

**SITOWISE**

**OULU**

Yhdyskunta- ja  
ympäristöpalvelut



# Sisällysluettelo

|  |    |                                |    |
|--|----|--------------------------------|----|
| <i>Sisällysluettelo</i>                            | 2  | <i>Kävely ja pyöräily</i>      | 20 |
| <i>Johdanto</i>                                    | 3  | <i>Joukkoliikenne</i>          | 21 |
| <i>Kaavarungon aikataulu ja vuorovaikutus</i>      | 4  | <i>Tie- ja katuverkko</i>      | 22 |
| <i>Oulun kaupunkistrategia 2026</i>                | 5  | <i>Pysäköinnin periaatteet</i> | 23 |
| <i>Suunnittelualan lähtökohdat</i>                 | 6  | <i>Vaihtoehto B</i>            | 24 |
| <i>Tärkeitä teemoja</i>                            | 7  | <i>Maankäyttökaavio</i>        | 25 |
| <i>Konsepti – Kampuskompassi</i>                   | 8  | <i>Toiminnallisuus</i>         | 26 |
| <i>Osa-alueiden luonteet</i>                       | 9  | <i>Kerrosalan potentiaali</i>  | 27 |
| <i>Kaksi vaihtoehtoa – eroavat ratkaisut</i>       | 10 | <i>Näkymä luoteesta</i>        | 28 |
| <i>Kaksi vaihtoehtoa – laskennalliset volyymit</i> | 11 | <i>Näkymä etelästä</i>         | 29 |
| <i>Vaihtoehto A</i>                                | 12 | <i>Viherkonsepti</i>           | 30 |
| <i>Maankäyttökaavio</i>                            | 13 | <i>Kävely ja pyöräily</i>      | 32 |
| <i>Toiminnallisuus</i>                             | 14 | <i>Joukkoliikenne</i>          | 33 |
| <i>Kerrosalan potentiaali</i>                      | 15 | <i>Tie- ja katuverkko</i>      | 34 |
| <i>Näkymä luoteesta</i>                            | 16 | <i>Pysäköinnin periaatteet</i> | 35 |
| <i>Näkymä etelästä</i>                             | 17 |                                |    |
| <i>Viherkonsepti</i>                               | 18 |                                |    |



# Johdanto

Tervetuloa tutustumaan tämän esityksen kautta Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungosta laadittuihin luonnosvaihtoehtoihin. Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungossa määritellään alueen maankäytön ja liikenneverkon tulevan kehityksen suuntaviivat, jotka tähtäävät tavoitevuoteen 2040.

Oulun kaupungin tahtotilana on mahdollistaa Linnanmaan ja Kaijonharjun alueiden kehittäminen toiminnoiltaan monipuolisena, kaupunkikuvaltaan urbaanina, vehreänä ja tiiviinä. Aluetta kehitetään korkealaatuisena kävely- ja pyöräily- ja tehokkaan joukkoliikenteen kaupunkiympäristönä. Tavoitteena on lisäksi huolehtia, että alueella on laadukkaat, selkeät, toimivat ja riittävän laajat viheryhteydet niin asukkaiden, vesienhallinnan kuin luonnonkin näkökulmasta.

Kummankin vaihtoehdon kantavana ajatuksena on kampuskompassin konsepti, joka korostaa Linnanmaan kampuksen kytkeytymistä lähiympäristöönsä. Vaihtoehtojen suunnittelun keskeisenä lähtökohtina ovat olleet muun muassa Uuden Oulun yleiskaava, kesällä 2018 laaditut luonto-, maisema-, liikenne-, melu- ja hulevesiselvitykset sekä toukokuussa 2018 tehty osallisille suunnattu karttapalautekysely.

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarunkotyö tukee Oulun kaupunkistrategiaa 2026.

Kaavarunkovaihtoehdot ovat nähtävillä 31.1.2019 saakka. Alueen asukkailta, opiskelijoilta, toimijoilta ja muilta alueesta kiinnostuneilta toivotaan mielipiteitä alueen kehittämiseen. Voit ottaa kantaa kuinka hyvin mielestäsi tietyt osa-alueet on ratkaistu eri vaihtoehdoissa. Jompaakumpaa vaihtoehtoa ei ole pakko valita. Nähtävillä olon jälkeen työskentely jatkuu tässä esitettyjen vaihtoehtojen vahvuuksien pohjalta.

Linnanmaa-Kaijonharjun kaavarungosta antaa lisätietoja kaavoitusarkkitehti Eini Vasu (eini.vasu@ouka.fi).

**Mikä on kaavarunko?** Kaavarunko on yleiskaavan ja asemakaavan väliin sijoittuva epävirallinen ja ohjeellinen suunnitteluväline. Kaavarungossa ja sen yhteydessä laadittavissa yleissuunnitelmissa suunnitellaan maankäytön, liikenteen ja ympäristön rakenne sekä verkostot yleisellä tasolla. Yleiskaava ohjaa juridisesti asemakaavojen laatimista, eikä kaavarungolla ole oikeusvaikutuksia.

# Kaavarungon aikataulu ja vuorovaikutus



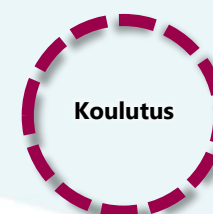
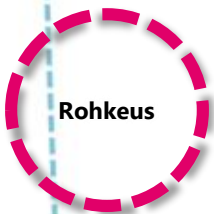
<https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/linnanmaa-kaijonharju>



**Elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy**

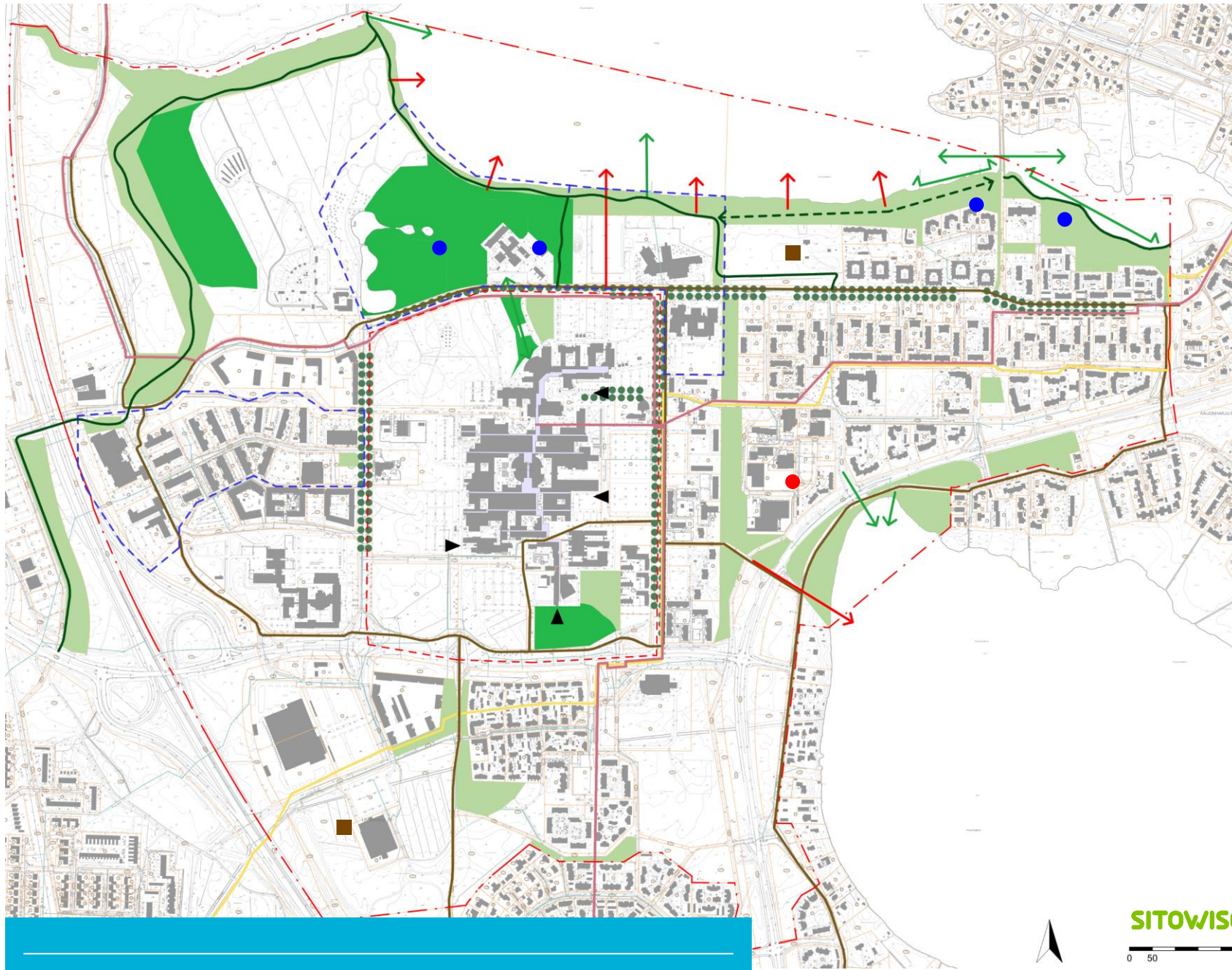
**Vetovoimainen Oulu on pohjoisen luonnon ja kulttuurin kaupunki**

**Pitovoimainen Oulu on hyväntuulinen korkean osaamisen kaupunki**



**“Pohjoisen  
kestävästi  
kasvava keskus”**

Linnanmaa-  
Kaijonharjun  
kaavarunkotyö  
tukee Oulun  
kaupunkistrategiaa  
2026



## Suunnittelualueen lähtökohdat

- Alue, jolle ei suositella rakentamista. Luonnon monimuotoisuuden tai maiseman kannalta arvokas alue. Toimiva ekologinen verkosto tai alue, jolla on merkittäviä luonnon tai maiseman elementtejä. Alueella on myös virkistyskäyttöarvoa.
- Säilytettäväksi/toteutettavaksi suositeltu viheralue. Alue on merkittävä viheralue, jolla on huomattavia virkistyskäyttöarvoja (ulkoilureitit, leikkipuistot, urheilukentät) sekä ekologisia yhteyksiä. Alueen maisemakuvan kannalta tärkeä kohde.
- Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alue
- Maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alue
- Jalankulun ja pyöräilyn pääreitti (yleiskaava)
- Tärkeä ulkoilureitti tai jalankulun ja pyöräilyn reitti
- Ulkoilureitin yhteystarve
- Jätevesiverkoston päälinja
- Kaukolämpöverkoston päälinja
- Merkittävä lehti- tai havupuukujanne
- Avattava näkymä
- Merkittävä näkymä
- Erityisen hieno paikka (karttapalautekysely)
- Uudistamista kaipaava paikka (karttapalautekysely)
- Asemakaavoitus käynnissä
- Kampuksen sisäänkäynti

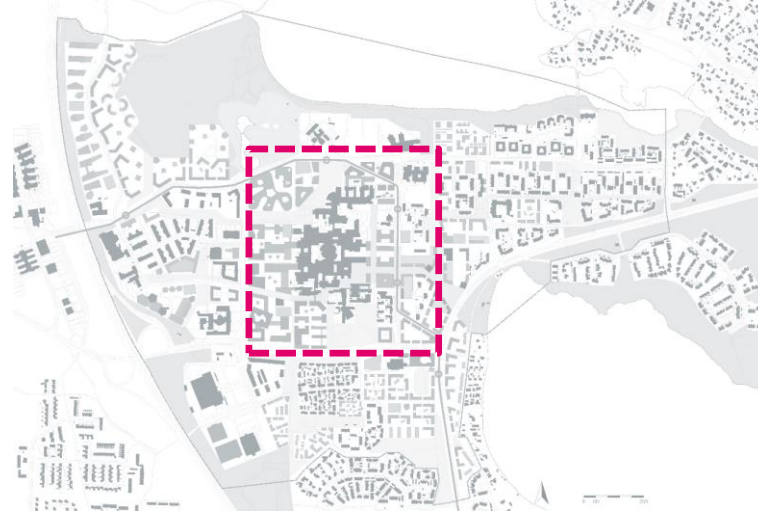
SITOWISE

0 50 250

## Tärkeitä teemoja



Kampuksen saavutettavuus ja läpäisevyys



Kampuksen kehittymismahdollisuudet



Monipuolisten toimintojen keskittymä



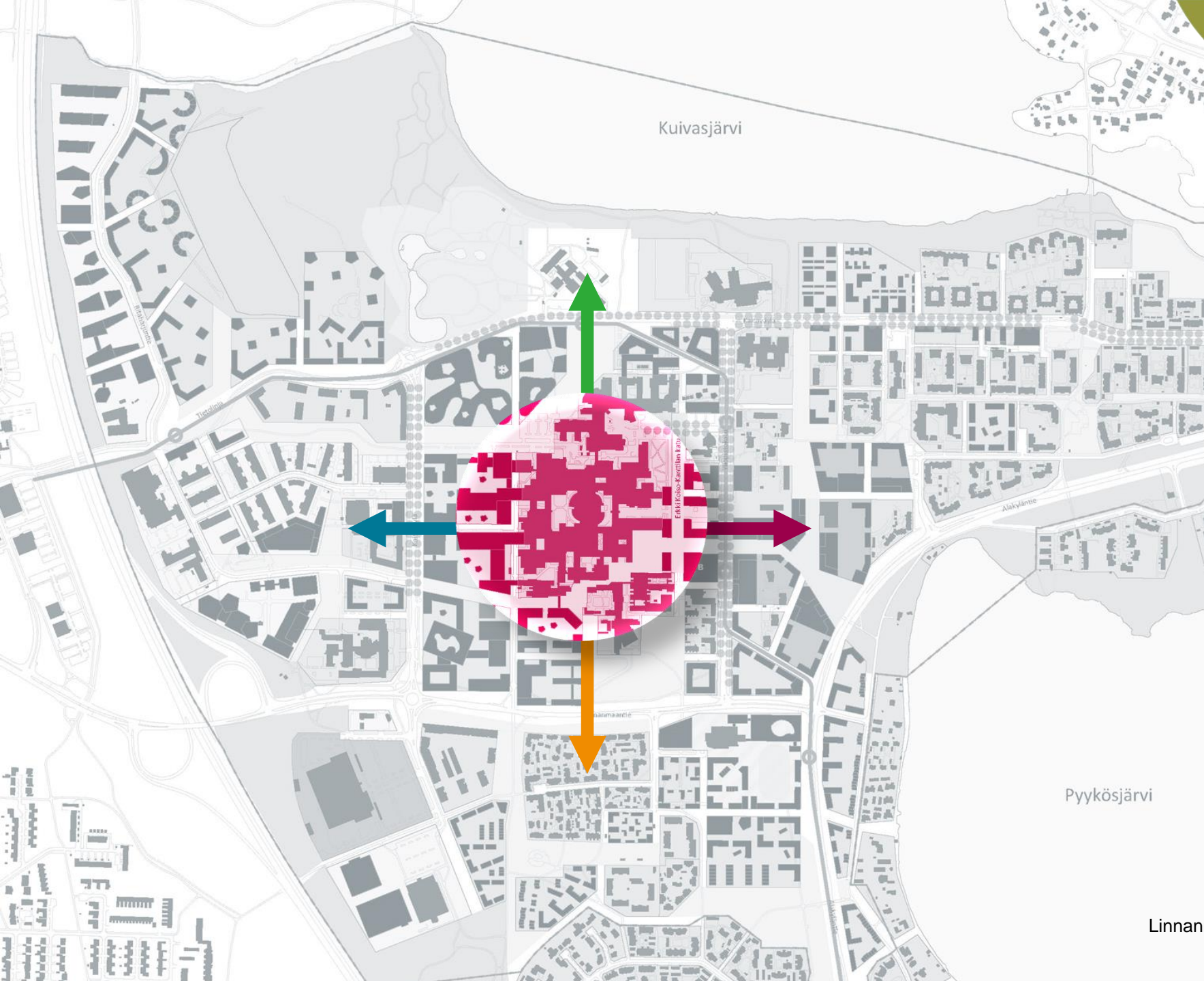
Joukkoliikenteen sujuvuus



Olemassa olevan rakenteen täydentäminen



Viherverkon saavutettavuus  
Linnanmaa-Kaijonharju kaavarunkoluonnos vaihtoehdot 564-2360



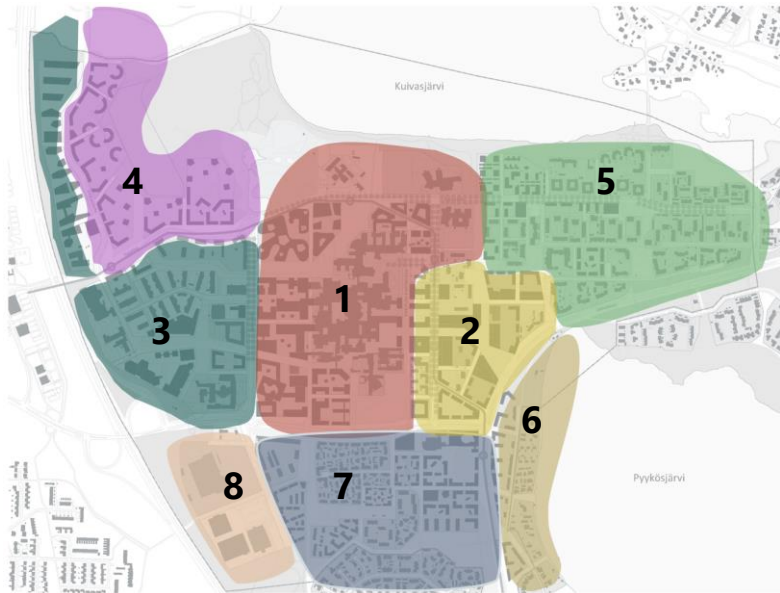
## Konsepti – Kampuskompassi

Linnanmaan  
kampus on joka  
suunnasta  
saavutettava,  
alueen sykkivä  
dynamo.



# Osa-alueiden luonteet

Kahdeksan teema-alueetta



## 1. Kampusydin

Kampuksen laajentumiselle varataan riittävät tilat. Rakentamisen pääpaino on yliopiston ja Oulunseudun ammattikorkeakoulun toimintaa palvelevissa tiloissa. Opetustoiminnot ja sitä tukeva opiskelija- ja tutkija-asuminen yhdistettyinä syntyy uusia mielenkiintoisia ja aktiivisia hybridikortteleita, joissa asuminen, opiskelu ja työteko sekoittuvat luontevasti. Katutasoissa on liiketiloja sekä oppilaitosten, yritysten ja opiskelijoiden yhteistiloja. Kampusalueen keskeisimmät osat ovat autottomia.

## 2. Keskustakorttelit

Tiiviisti rakennetut ja käyttötarkoitukseltaan sekoittuneet keskustakorttelit (C) ovat alueen palveluiden keskiö ja sijoittuvat joukkoliikenteen solmukohtaan. Keskustakortteleiden jalustaosissa on ympäröivään katutilaan avautuvia liiketiloja ja yhteistiloja. Jalustojen päältä nousee asumista ja toimitilaa. Pysäköinti on rakenteellista. Sisäinen katumaailma on kävelypainotteinen. Laadukkaasti toteutetussa katutilassa on paikkoja oleskeluun ja turvalliseen liikkumiseen. Keskustakortteleiden arkkitehtuurilla on tunnistettava ilme ja luonne: eri rakennukset muodostavat materiaaleiltaan ja massoittelultaan eheän kokonaisuuden.

## 3. Teknologia kylä ja sen laajennus

Teknologia kylän monipuolinen tilatarjonta mahdollistaa yritysten kasvukäytävän mikroyrittäjistä pääkonttoreihin. Teknologia kylä laajentuu kohti pohjoista Pohjantien ja Ritaharjuntien väliin jäävälle alueelle. Tähän syntyy pohjoisen Linnanmaan uusi toimitilavyöhyke. Alueella on erinomainen saavutettavuus sekä näkyvyys Pohjantielle. Alueelta on hyvät yhteydet laajempaan viherverkostoon sekä kampusytimeen.

## 4. Kasvitieteellisen puutarhan länsipuoli

Kestävän asumisen pilottialueella korostuu mm. energia, vesihuolto, kiertotalous, rakennusmateriaalit ja hiilijalanjälki. Korttelit mahdollistavat erilaisia typologioita: kadun varressa on tiivistä lamellirakennetta joka rikkoutuu pienemmiksi ja matalammiksi massoiksi kohti puistoa. Alueen ytimessä on suuri keskuspuisto, joka lomittuu rakennettujen kortteleiden sisäpihoille ja josta on turvalliset yhteydet laajempaan viherverkostoon sekä palveluihin (koulut ja päiväkodit).

## 5. Täydentyvä Kaijoharju

Kaijoharjun tunnistettavaa ja kaupunkirakenteellisesti arvokasta miljöötä täydennetään alueen luonteeseen soveltuvalla rakentamisella (avoimet korttelit ja korttelipihat). Laajat pysäköintialueet ovat potentiaalisia täydennysrakentamisen paikkoja: tämä edellyttää uusien, mahdollisesti alueellisten pysäköintiratkaisujen tutkimista.

## 6. Pyykösjärven ranta

Pyykösjärven rannalle täydentyy urbaani vetovoimainen asuinalue, jossa rakennusten ja asuntojen typologia on runsasta ja mahdollisimman monella asunnolla on järvimaisema. Kortteleiden tehokkuus laskee kohti Ranta-Koskelaa ja Pyykösjärven omakotialuetta. Ranta säilyy virkistyskäytössä ja sinne suunnitellaan koko aluetta palvelevia virkistys- ja vapaa-ajan palveluita (mm. uimaranta, uimalaituri, leikkipuisto jne).

## 7. Puu-Linnanmaan lähialue

Alueen eteläosissa jatketaan puurakentamisen perinnettä. Asuinrakentamisen mittakaava vaihtelee. Joukkoliikenteen läheisyydessä rakennetaan tehokkaasti. Kokonaisuutena alue kuitenkin sopeutuu olemassa olevaan pienimittakaavaiseen rakenteeseen.

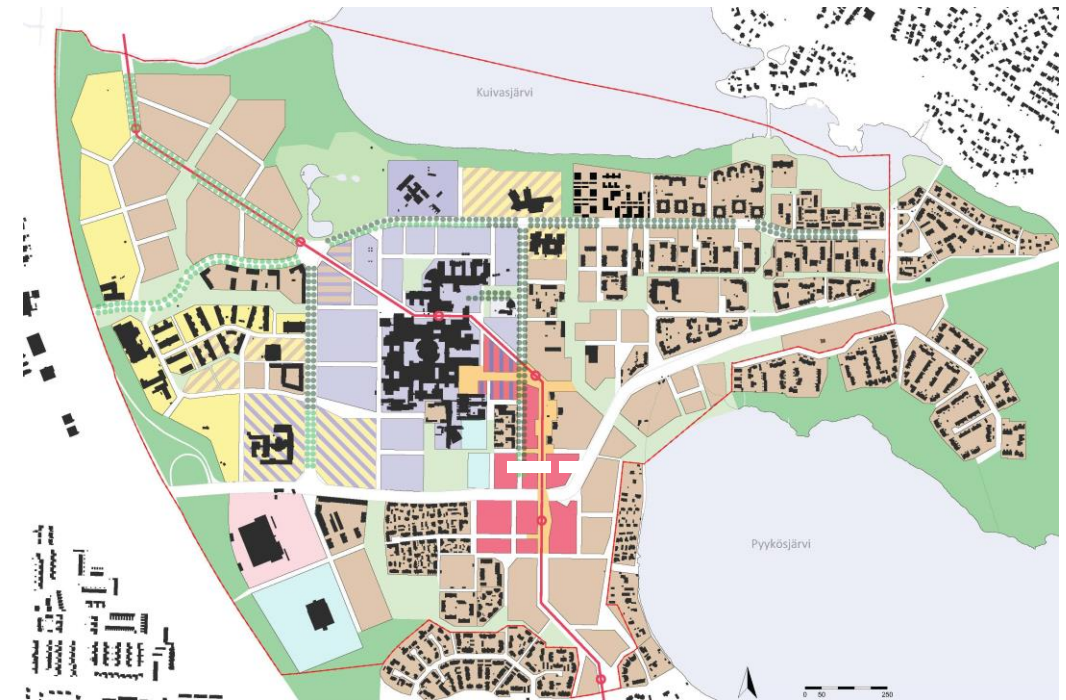
## 8. Tilaa vievä rakentaminen

Kaupun suuryksikkö jatkaa toimintaansa. Jäähallin alueen liikuntapalvelut monipuolistuvat.



### Vaihtoehto A

- Yleiskaavanmukainen ratkaisu, jossa kaupalliset keskusta-korttelit sijoittuvat nykyisen Kaijoharjun keskustan alueelle.
- Noudattelee olevia katulinjoja, mikä helpottaa toteutettavuutta
- Alakyläntien luonnetta kehitetty katumaiseksi
- Kuivasjärven länsipuolella sijaitseva isovarpuräme säilytetty
- Pyykösjärven nykyinen rantaviiva säilytetty
- Liikuntapalvelut kehittyvät nykyisen urheiluhallin yhteyteen



### Vaihtoehto B

- Kaupalliset keskustakorttelit sijoittuvat nykyistä etelämmäksi ja tukeutuen Linnanmaantiehen.
- Linnanmaantien linjausta siirretty
- Alakyläntietä linjattu uudelleen ja kehitetty urbaaniksi
- Pyykösjärven rantaviivaa täytetty ja osoitettu asuinrakentamiseen
- Kuivasjärven länsiosa rakennettu tehokkaasti
- Liikuntapalvelut tuotu osaksi kampusta

## Kaksi vaihtoehtoa – laskennalliset volyymit



### Vaihtoehto A

- 6500 uutta asukasta
- 8500 uutta työpaikkaa

*Luvut ovat laskennallisia maksimimitoituksia ja tarkentuvat suunnittelun edetessä.*

*Alueella oli 5400 asukasta ja 7000 työpaikkaa vuonna 2017.*



### Vaihtoehto B

- 12000 uutta asukasta
- 10500 uutta työpaikkaa



A

Nykyinen infra luo selkeät puitteet alueen kehittymiselle.

## Vaihtoehto A: maankäyttökaavio

Kortteleiden pääkäyttötarkoitukset vuonna 2040



- Asuinrakennusten korttelialue
- Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alue on varattu pääasiallisesti oppilaitosten toimintoja varten.
- Keskustatoimintojen korttelialue
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue
- Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
- Kaupallisten palveluiden alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön
- Urheilutoimintojen ja asumisen kortteli
- Virkistysalue
- Puisto
- Kävelypainotteinen keskusta-alue
- Tehokkaan joukkoliikenteen käytävä
- Suunnittelualueen raja

SITOWISE

Linnanmaa-Kaijoharjun kaavarunko

A

1:7500  
27.11.2016

## Vaihtoehto A: Toiminnallisuus



1. Kampusydin  
*Opetustiloja, yritystiloja, konferenssit ja tapahtumat, vapaa-ajan palveluita, erityisasumista, ravintolapalvelut*
2. Kävelypainotteiset keskustakorttelit  
*Joukkoliikenteen solmukohta, kaupan palvelut, hotelli, toimitilaa, coworking -tiloja, kahviloita ja ravintoloita, tiedekulma, kirjasto, asumista jne.*
3. Kaijoharjun lähipalvelut  
*Päivittäistavarakauppa, päiväkoti, palveluasuminen*
4. Rantatoiminnot  
*Vesiturheilu, kahvila, vapaa-ajan palveluita*
5. Normaalkoulu
6. Uimahalli ja liikuntapuisto
7. Kaupan suuryksikkö
8. Jäähalli ja liikuntapalveluita
9. Tutkimustoimintaa
10. Kasvitieteellinen puutarha
11. Rantasaunoja ja (avanto)uintia, ladut ja reitit

## Vaihtoehto A: kerrosalan potentiaali



### Olemassa oleva rakennuskanta alueella:

|                                     |               |                        |
|-------------------------------------|---------------|------------------------|
| Asuinkorttelit                      | 256078        | k-m <sup>2</sup>       |
| Asuin-, liike- ja toimistokorttelit | 11328         | k-m <sup>2</sup>       |
| Liike- ja toimistokorttelit         | 27026         | k-m <sup>2</sup>       |
| Teollisuuskorttelit                 | 39893         | k-m <sup>2</sup>       |
| Yleisten rakennusten korttelit      | 46776         | k-m <sup>2</sup>       |
| Kirkollisten rakennusten korttelit  | 913           | k-m <sup>2</sup>       |
| Urheilurakennusten korttelit        | 3301          | k-m <sup>2</sup>       |
| Linnanmaan kampuksen korttelit      | 88670         | k-m <sup>2</sup>       |
| Pysäköinti                          | 111           | k-m <sup>2</sup>       |
| <b>Rakennettu kerrosala yht.</b>    | <b>474113</b> | <b>k-m<sup>2</sup></b> |

### Lisäkerrosala (kun tehokkuusluku e~1)

|                                       |               |                        |
|---------------------------------------|---------------|------------------------|
| Asuminen                              | 320000        | k-m <sup>2</sup>       |
| Toimitilat                            | 140000        | k-m <sup>2</sup>       |
| Kampustoiminnot                       | 250000        | k-m <sup>2</sup>       |
| Keskustatoiminnot                     | 30000         | k-m <sup>2</sup>       |
| Liikuntatoiminnot                     | 15000         | k-m <sup>2</sup>       |
| <b>Rakennettu uusi kerrosala yht.</b> | <b>755000</b> | <b>k-m<sup>2</sup></b> |

### Tunnusluvut

|                 |      |    |
|-----------------|------|----|
| Uusia asukkaita | 6500 | as |
| Työpaikkoja     | 8500 | tp |
| Autopaikkatarve | 5000 | ap |

*Luvut ovat laskennallisia maksimimitoituksia ja tarkentuvat suunnittelun edetessä.*



**Vaihtoehto A: näkymä luoteesta**





**Vaihtoehto A: näkymä etelästä**

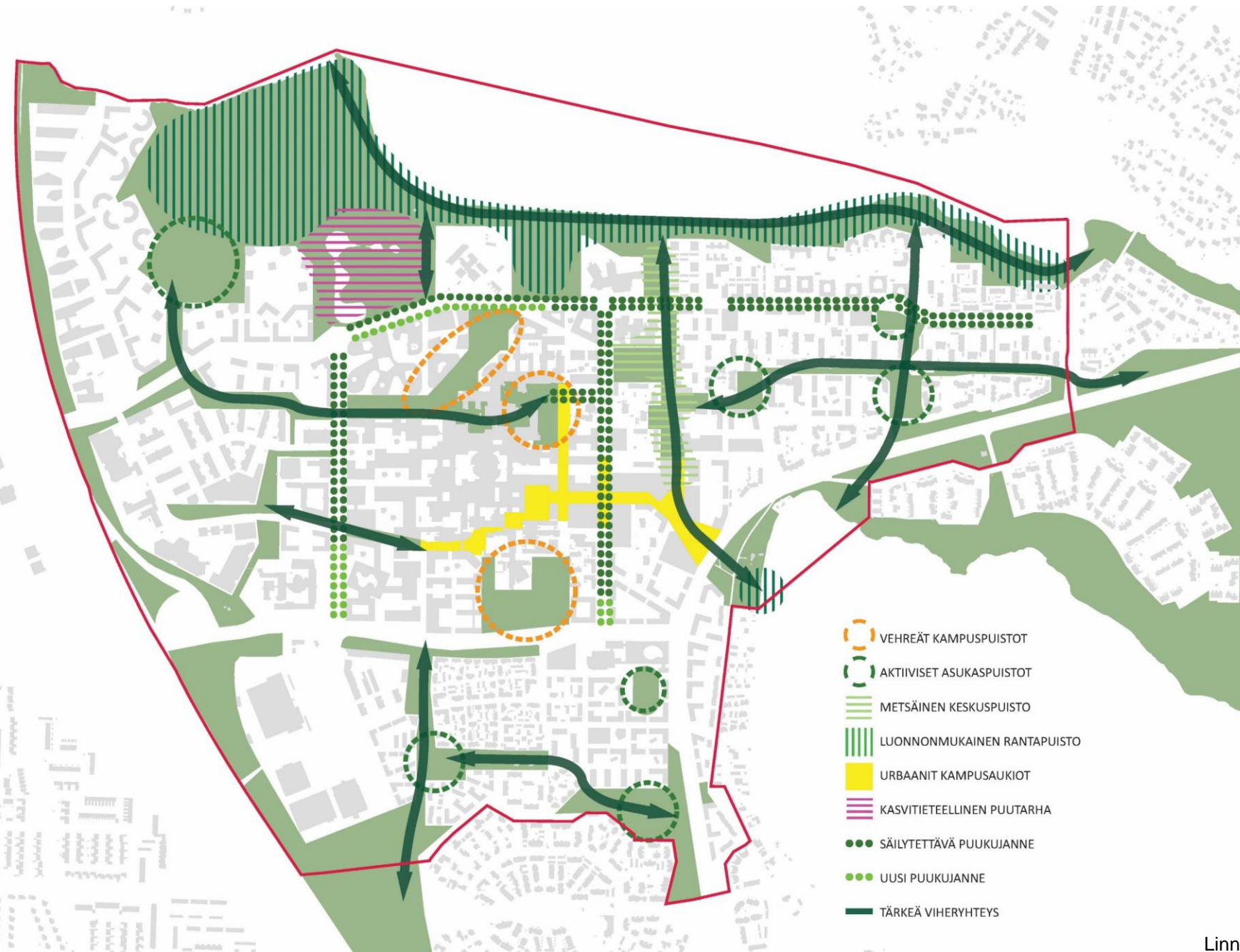
## Vaihtoehto A: Viherkonsepti

Viheralueiden verkosto säilyttää nykyiset alueen merkittävimmät viheralueet sekä viheryhteydet, mutta kehittää niiden tärkeimpiä osia aktiivisiksi, uutta kaupunkirakennetta palveleviksi puistoalueiksi.

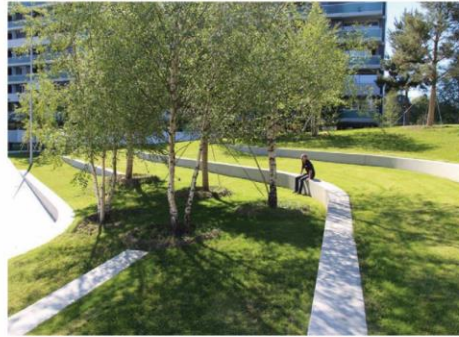
Säilytettävät koivubulevardit liittyvät osaksi viheralueiden verkostoa. Tärkeät viherakselit kulkevat Keskuspuistoa pitkin järvien rannalta toiselle sekä kampusalueen läpi länsi-itäsuunnassa.

Nykyisiä asukaspuistoja kehitetään entistä aktiivisemmiksi. Kampuspuistoista muodostetaan aktiivisia, ylipoistoa palvelevia vehreitä oppimisympäristöjä. Urbaani aukioakseli muodostaa Linnanmaan kampuksen yhteyteen pienimittakaavaisen mutta vehreän kaupunkiympäristön.

Tavoitteena on, että käsittelemättömiä hulevesiä ei johdetaisi järviin. Kuivasjärven kannalta Ruskon alueelta tulevat hulevedet ovat tällä hetkellä ongelmallisimmat. Niiden laadun parantamiseksi on tehty suunnitelmia vesiä pidättävien ja puhdistavien kosteikkojen rakentamisesta.



# Vaihtoehto A: Viherkonsepti



## VEHREÄT KAMPUSPUISTOT

RUNSA KERROKSELLINEN KASVILLISUUS  
KONTRASTINEN RUNSA VEHEYS  
PUISTOMAINEN OPPIMISYMPÄRISTÖ  
NURMIALUEIDEN SIJASTA PENSAS- JA  
PERENNA-ALUEITA

## URBAANIT KAMPUSAUKIOT

PIENIMITTAKAAVAISET TASKUAUKIOT  
LIMITYVÄT TIIVIISTI  
KAMPUSPUISTOIHIN  
KIVETYT KULKUREIIT  
OLESKELULEVENNYKSET







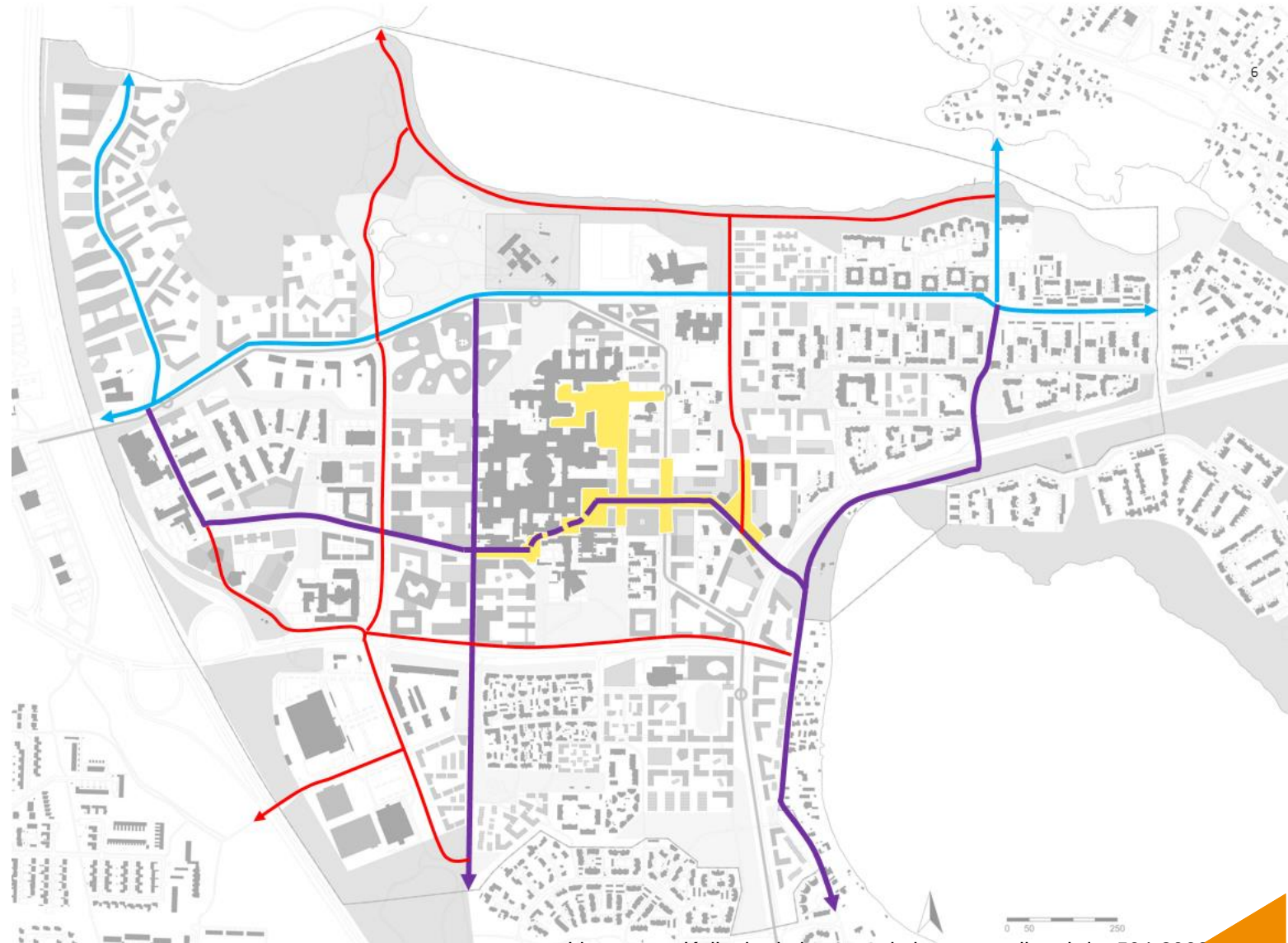
## METSÄINEN KESKUSPUISTO JA LUONNONMUKAINEN RANTAPUISTO

LUONNONMUKAINEN KASVILLISUUS  
SUJUVAT REITTIYHTEYDET  
PISTEMÄISET LEIKKI- JA LIIKUNTAPAIKAT  
NÄKYMÄT JÄRVELLE  
PIENIMUOTOISET OLESKELUPAIKAT

Kampusalueen nykyinen pääsisäänkäynti ja nykyisellä paikallaan kehittyvä kaupallinen keskus yhdistyvät toisiinsa autottomalla kävely- ja pyörätievyöhykkeellä, joka jatkuu yhdistyen sisäkävätärakenteisiin Paavo Havaksen tien suuntaisesti kohti Teknologiakylää.

Pyöräbaanojen päätepisteet sijaitsevat sekä kampusalueen laadukkailla keskitetyillä pyöräpysäköintialueilla että itä-länsisuuntaisen pääpyöräreitin varrella selkeänä opastavana lähtöpisteenä Oulun keskustan suuntaan.





-  Baana Oulun keskustaan (eroteltu jalankulku ja pyörätie)
-  Pääreitti (4,0 m leveä päällyste)
-  Aluereitti (3,5 m leveä päällyste)
-  Kävelypainotteinen alue

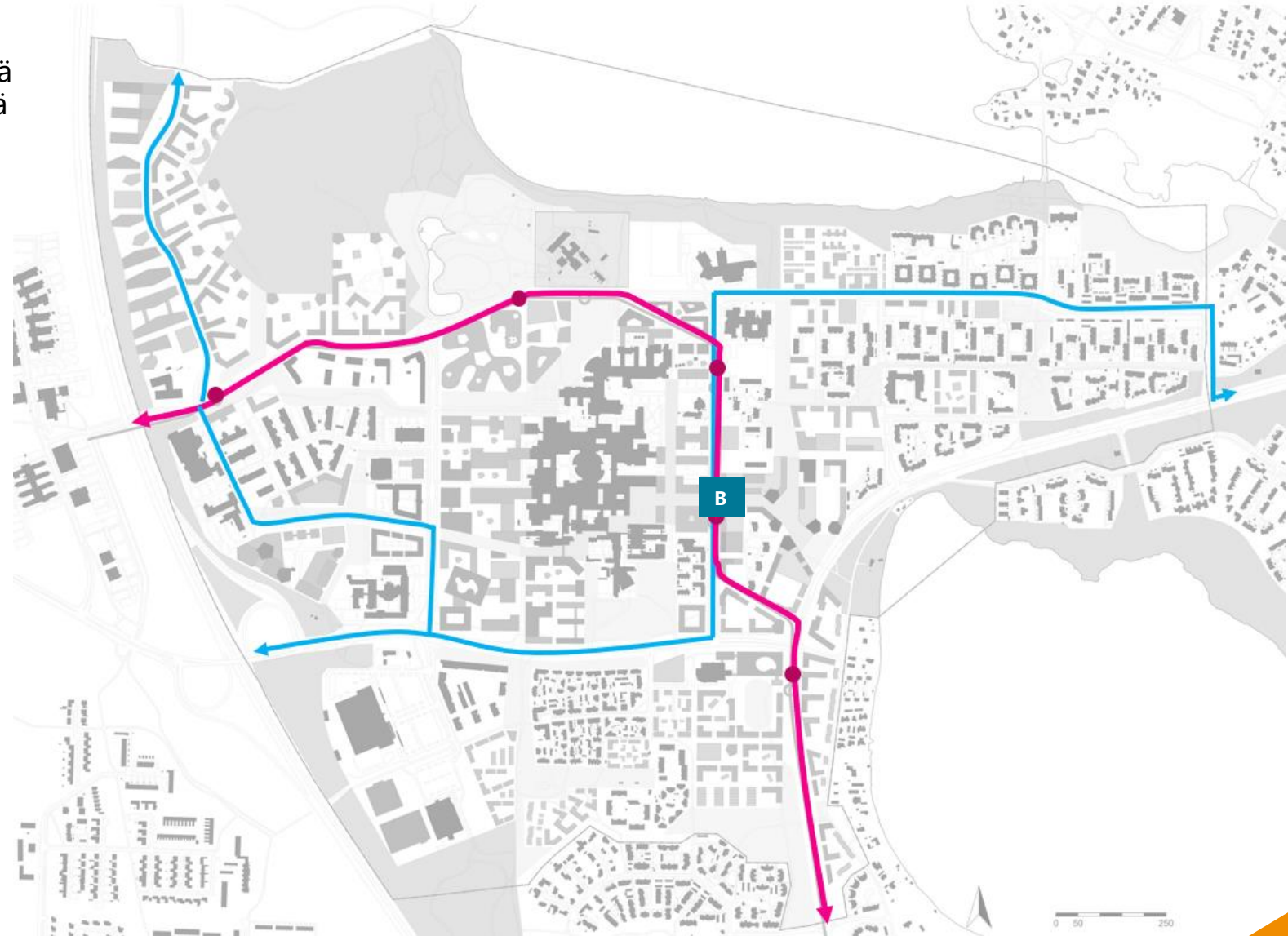


Joukkoliikenne kulkee pääosin pitkin nykyisiä teitä ja katuja. Joukkoliikenteelle varataan oma käytävä Yliopistokatua pitkin. Joukkoliikenne siirtyy pois Erkki Koiso-Kanttilan kadulta, joka muutetaan kävelyalueeksi.

Tehokas joukkoliikenne jatkaa kampusalueen jälkeen länteen. Jatkumo Ritaharjun suuntaan on myös mahdollinen.

Tehokkaalla joukkoliikenteellä on kolme vaihtopysäkkiä muille joukkoliikennereiteille. Alueen väylät mahdollistavat muun joukkoliikenteen pienemmällä kalustolla.

-  Tehokkaan joukkoliikenteen käytävä
-  Joukkoliikenteen käytävä
-  Joukkoliikenteen pääpysäkki
-  Tehokkaan joukkoliikenteen pysäkki



Kaavarunkovaihtoehdon liikennejärjestelmä pohjautuu pääosin nykyiseen tie- ja katuverkkoon.




Linnanmaan kampuksen ja Kaijonharjun keskuksen yhdistävä kävelypainotteinen keskusta-alue katkaisee Yliopistokadun ajoneuvoliikenteeltä. Katkaistun kadun molemmista päistä on pääsy pysäköintilaitoksiin. Yliopistokadun katkaisun myötä Kaitoväylän rooli läpiajoliikenteen kokoojakatuna kasvaa.

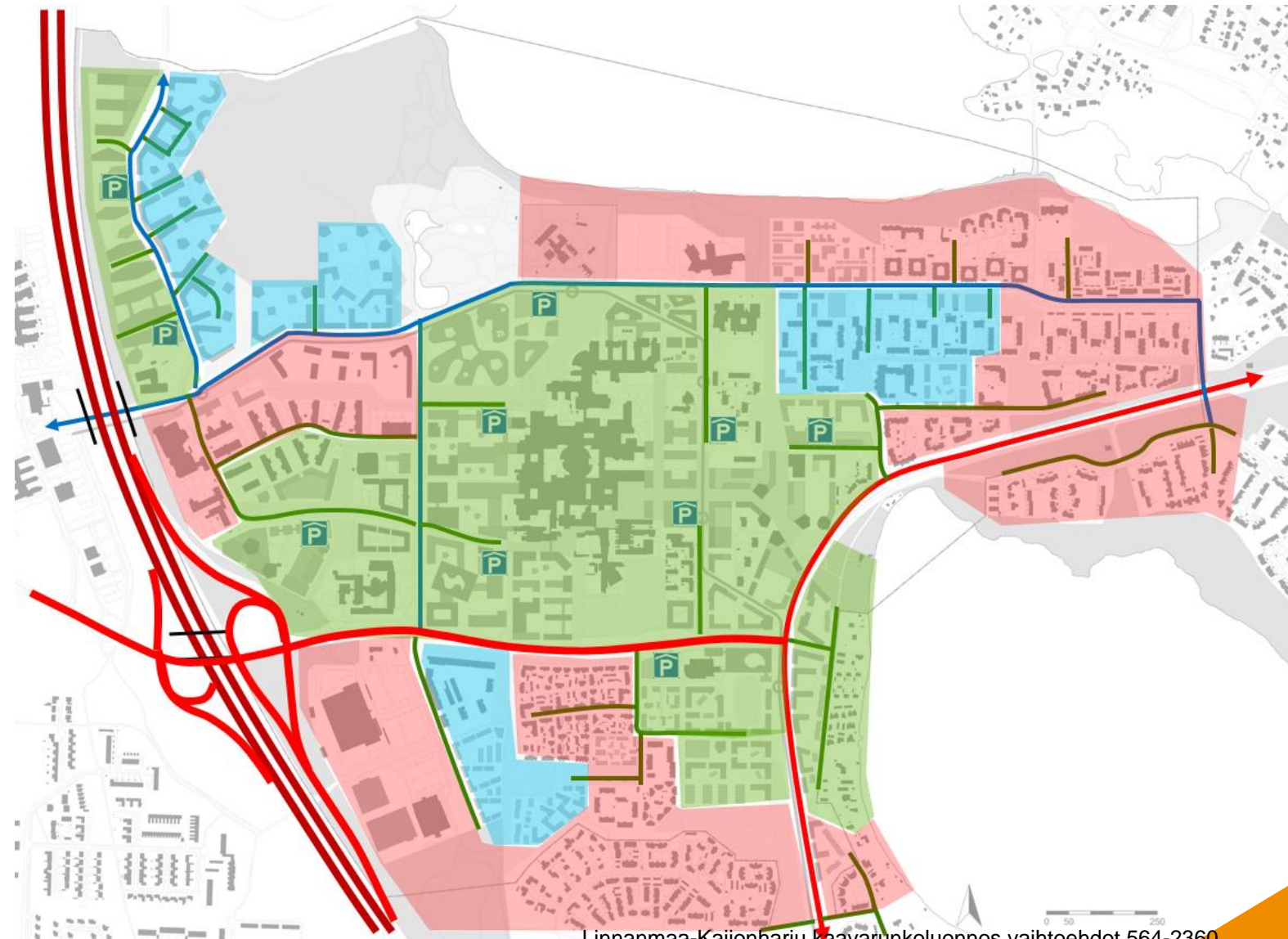
-  Pääväylä
-  Kokoojaväylä
-  Tonttikatu



Pysäköinnin järjestämisen pääperiaatteena ovat keskitetyt rakenteelliset pysäköintiratkaisut, joissa asukkailla, työpaikoilla ja palveluilla jaettu vuorottaispysäköinti nimikoimattomilla pysäköintipaikoilla.

Jo rakennetuissa kortteleissa tonttikohtaiset pysäköintiratkaisut, jotka voivat olla maanpäällisiä tai rakenteellisia.

-  Keskitetty pysäköintilaitos
-  Keskitetty asukas-pysäköinti
-  Tonttikohtainen pysäköinti





**B**

Uutta potentiaalia uudistamalla infrastruktuuria rohkeasti.





## Vaihtoehto B: Maankäyttökaavio

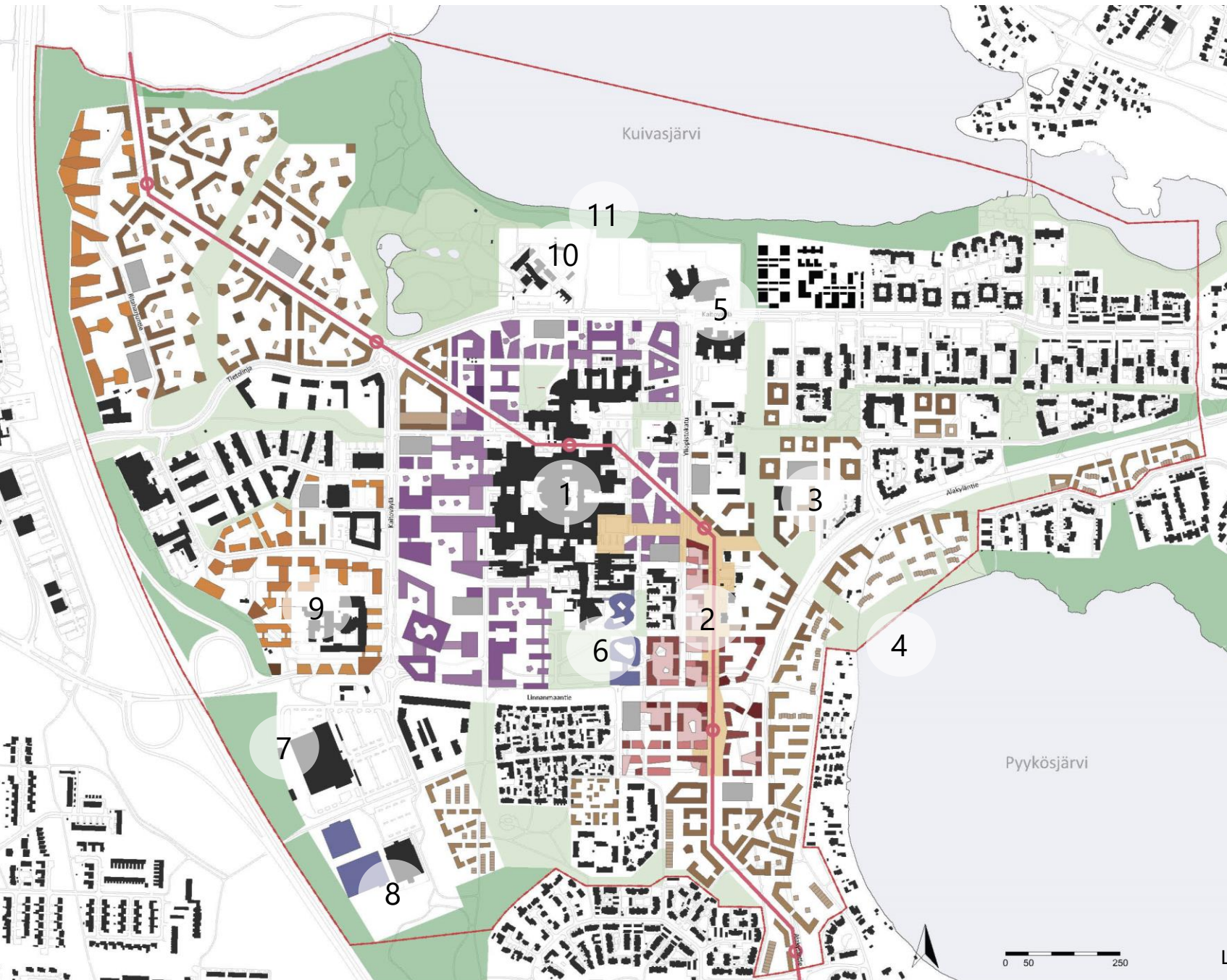
Kortteleiden pääkäyttötarkoitukset vuonna 2040



- Asuinrakennusten korttelialue
- Opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien kampuksen rakennusten korttelialue. Alue on varattu pääasiassa oppilaitosten toimintoja varten.
- Keskustatoimintojen korttelialue
- Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue
- Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue
- Kaupallisten palveluiden alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön
- Kampustoimintojen ja toimistorakennusten sekoittunut alue
- Asumisen ja toimistorakennusten sekoittunut alue
- Kampustoimintojen ja asumisen sekoittunut alue
- Kampus- ja keskustatoimintojen sekoittunut alue
- Virkistysalue
- Puisto
- Kävelypainotteinen keskusta-alue

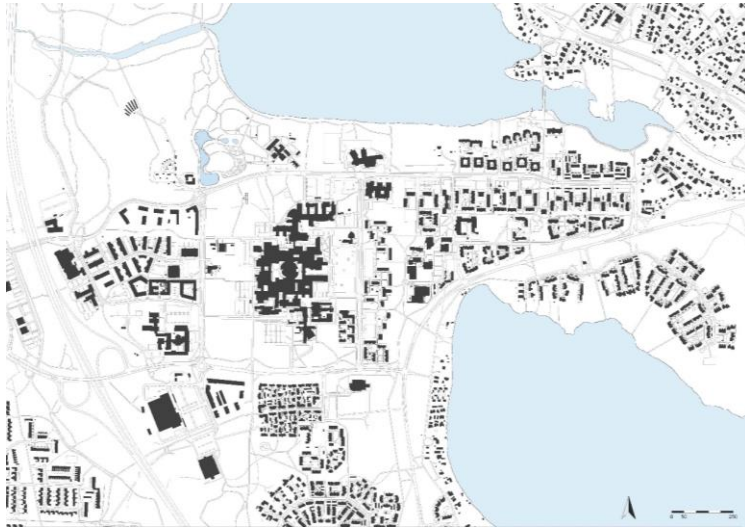
 Tehokkaan joukkoliikenteen käytävä  
Linnanmaa-Kaijonharju kaavarunkoluonnos vaihtoehdot 564-2360  
 Suunnittelun alueen raja

## Vaihtoehto B: Toiminnallisuus



1. Kampusydin  
*Opetustiloja, yritystiloja, konferenssit ja tapahtumat, vapaa-ajan palveluita, erityisasumista, ravintolapalvelut*
2. Kävelypainotteiset keskustakorttelit  
*Joukkoliikenteen solmukohta, kaupan palvelut, hotelli, toimitilaa, coworking -tiloja, kahviloita ja ravintoloita, tiedekulma, kirjasto, asumista jne.*
3. Kaijonharjun lähipalvelut  
*Päivittäistavarakauppa, päiväkotit, palveluasuminen*
4. Pyykösjärven rantatoiminnot  
*Vesiturheilu, kahvila, vapaa-ajan palveluita*
5. Normaalikoulu
6. Uimahalli
7. Kaupan suuryksikkö
8. Jäähalli ja liikuntapalveluita
9. Tutkimustoimintaa
10. Kasvitieteellinen puutarha
11. Rantasaunoja ja (avanto)uintia, ladut ja reitit

## Vaihtoehto B: Kerrosalan potentiaali



### Olemassa oleva rakennuskanta alueella:

|                                     |               |                        |
|-------------------------------------|---------------|------------------------|
| Asuinkorttelit                      | 256078        | k-m <sup>2</sup>       |
| Asuin-, liike- ja toimistokorttelit | 11328         | k-m <sup>2</sup>       |
| Liike- ja toimistokorttelit         | 27026         | k-m <sup>2</sup>       |
| Teollisuuskorttelit                 | 39893         | k-m <sup>2</sup>       |
| Yleisten rakennusten korttelit      | 46776         | k-m <sup>2</sup>       |
| Kirkollisten rakennusten korttelit  | 913           | k-m <sup>2</sup>       |
| Urheilurakennusten korttelit        | 3301          | k-m <sup>2</sup>       |
| Linnanmaan kampuksen korttelit      | 88670         | k-m <sup>2</sup>       |
| Pysäköinti                          | 111           | k-m <sup>2</sup>       |
| <b>Rakennettu kerrosala yht.</b>    | <b>474113</b> | <b>k-m<sup>2</sup></b> |

### Lisäkerrosala (kun tehokkuusluku e~1)

|                                       |                |                        |
|---------------------------------------|----------------|------------------------|
| Asuminen                              | 555000         | k-m <sup>2</sup>       |
| Toimitilat                            | 140000         | k-m <sup>2</sup>       |
| Kampustoiminnot                       | 240000         | k-m <sup>2</sup>       |
| Keskustatoiminnot                     | 100000         | k-m <sup>2</sup>       |
| Liikuntatoiminnot                     | 17000          | k-m <sup>2</sup>       |
| <b>Rakennettu uusi kerrosala yht.</b> | <b>1052000</b> | <b>k-m<sup>2</sup></b> |

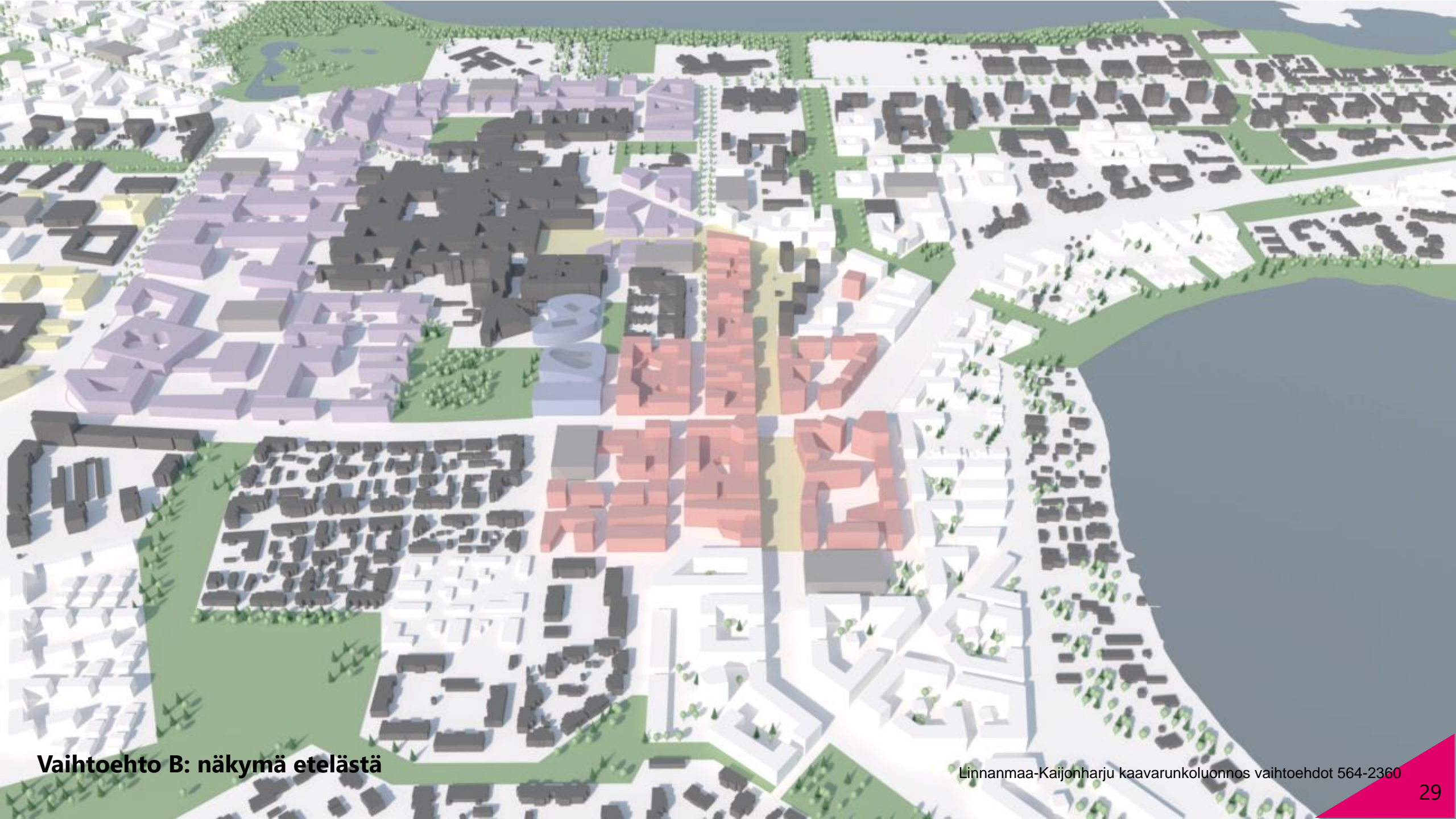
### Tunnusluvut

|                 |       |    |
|-----------------|-------|----|
| Uusia asukkaita | 12000 | as |
| Työpaikkoja     | 10000 | tp |
| Autopaikkatarve | 7000  | ap |

*Luvut ovat laskennallisia maksimimitoituksia ja tarkentuvat suunnittelun edetessä.*



**Vaihtoehto B: näkymä luoteesta**



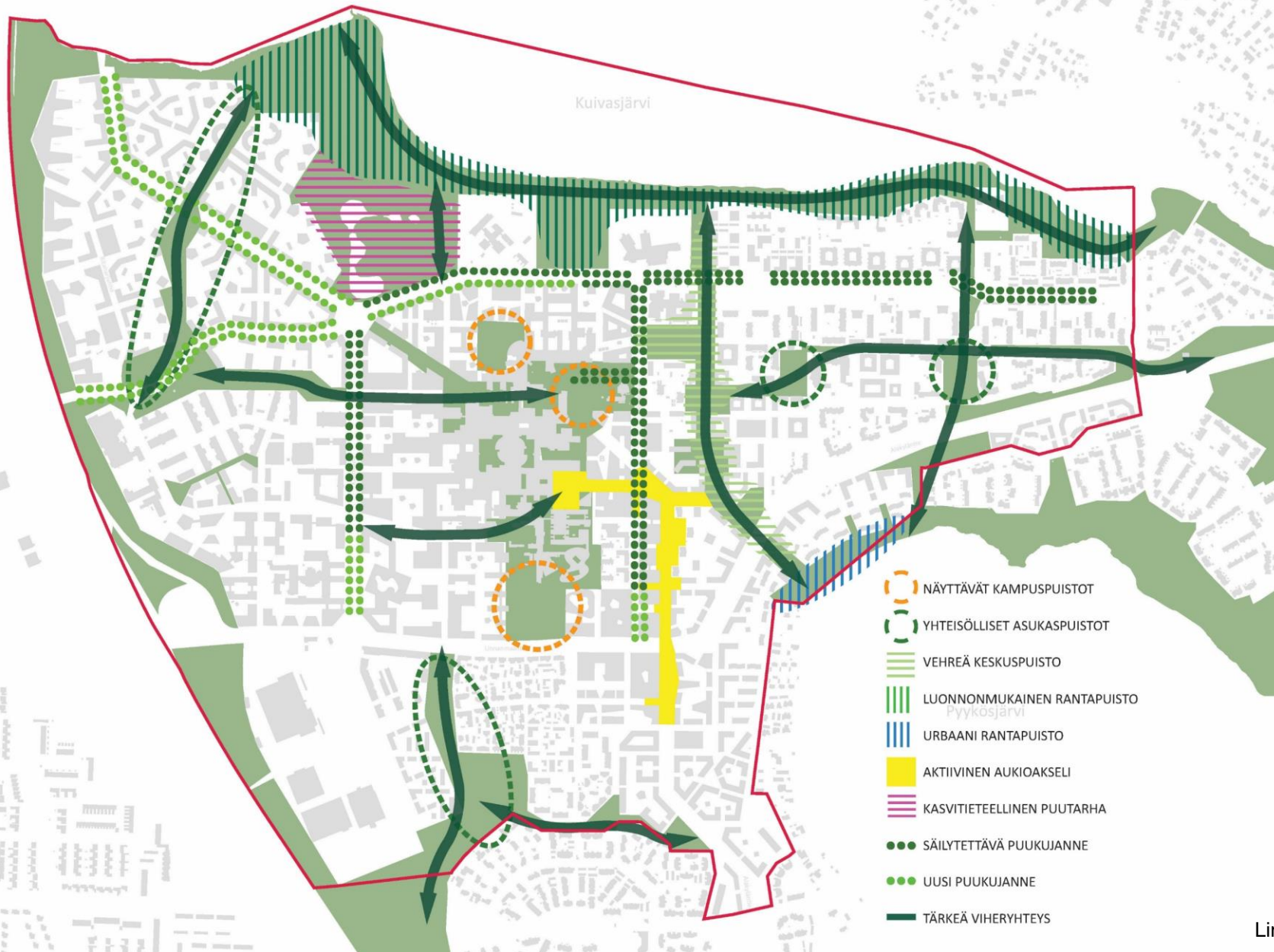
**Vaihtoehto B: näkymä etelästä**

## Vaihtoehto B: Viherkonsepti

Alueelle muodostetaan monipuolinen ja vaihteleva viheralueiden verkosto. Kampuspuistoja kehitetään näyttävinä kokonaisuuksina, jotka tuovat ilmettä koko alueelle. Aktiivinen aukioakseli on myös näyttävä ja korkealaatuinen kaupunkitila ja käyntikortti koko alueelle.

Keskuspuisto on vihreä kokonaisuus, jonne leikki- ja liikuntapaikat sijoittuvat. Se toimii tärkeänä viheryhteytenä järvien välillä. Nykyisen pohjoisen rantapuiston parina etelässä on urbaani, rakennetumpi rantapuisto. Asukaspuistoja kehitetään yhteisöllisemmiksi ja uusilla alueilla laajemmiksi kokonaisuuksiksi. Koivubulevardit säilytetään osana viheralueverkostoa.

Tavoitteena on, että käsittelemättömiä hulevesiä ei johdetaisi järviin. Kuivasjärven kannalta Ruskon alueelta tulevat hulevedet ovat tällä hetkellä ongelmallisimmat. Niiden laadun parantamiseksi on tehty suunnitelmia vesiä pidättävien ja puhdistavien kosteikkojen rakentamisesta.



# Vaihtoehto B: Viherkonsepti



## NÄYTTÄVÄT KAMPUSPUISTOT

AVOIMET NURMIALUEET  
TASKUMAISET OLESKELUPAIKAT  
PITKÄT NÄKYMÄT  
TAIDE JA DESIGN

## AKTIIVINEN AUKIOAKSELI

URBAANIT KÄVELYKADUT  
TAPAHTUMAPAIKAT  
MUUNNELTAVAT KAUPUNKITILAT  
KATTOPUUTARHAT OSANA AKSELIA



## VEHREÄ KESKUSPUISTO

LAADUKAS JA AKTIIVINEN PUISTO  
MONIPUOLINEN LAJISTO  
MONIPUOLISET LIIKUNTA- JA LEIKKIPAIKAT  
LIITTYY OSAKSI AUKIOAKSELIA

## URBAANI RANTAPUISTO

NÄKYMÄT JÄRVELLE  
OLESKELUPAIKAT  
ESTEETÖN REITISTÖ







Linnanmaa-Kajonharju kaavarunkoluonnos vaihtoehdot 564-2360

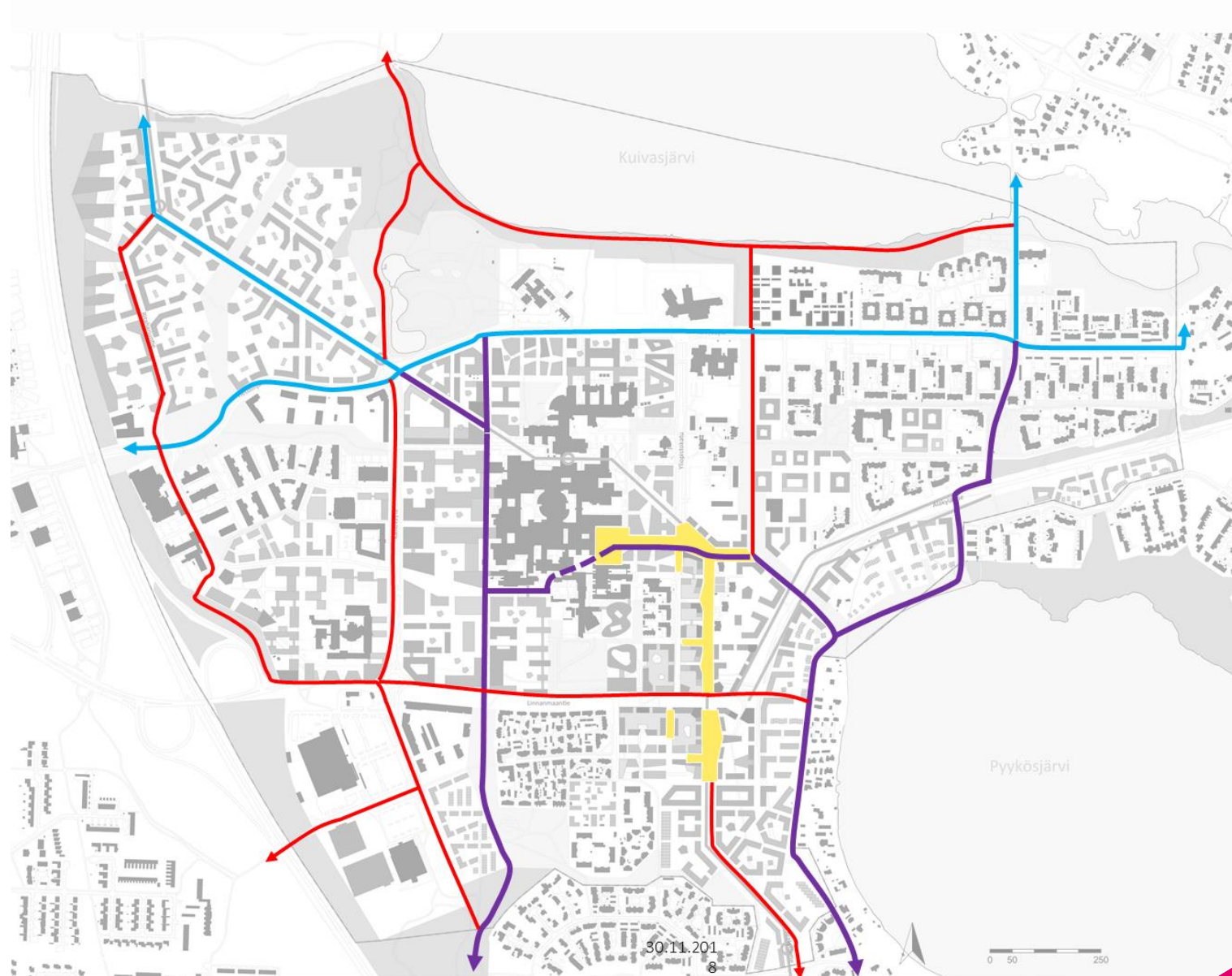
## Vaihtoehto B: Kävely ja pyöräily

Keskustamainen kävelyvyöhyke yhdistää kampusalueen pääsisäänkäynnin ja kampuksen kaakkoispuolelle sijoittuvan keskustan. Tuirasta alkava ja Linnanmaalle päättyvä kaupunkibulevardi jatkuu Linnanmaalla joukkoliikenne- ja kävelykatuna yhdistäen bulevardin ja pääsisäänkäynnin toisiinsa. Linnanmaantien ylityskohta on korkealuokkainen ja kävelijöiden ja pyöräilijöiden sujuvuuden ja turvallisuuden takaaja.

Kävelyalue yhdistyy Paavo Havaksen tien suuntaan ja sisäkäytäväjärjestelmään jatkuen kohti Teknologiakylää vehreänä kävely- ja pyörätievyöhykkeenä.

Kampusalueen laadukkaat keskitetyt pyöräpysäköintialueet sijaitsevat pyöräbaanojen varrella. Pyöräbaanojen päätepisteet sijaitsevat Kaitoväylällä olevalla pyöräilyn pääreitillä selkeinä opastavina lähtöpisteinä Oulun keskustan suuntaan.

-  Baana (eroteltu jalankulku ja pyörätie)
-  Pääreitti (4,0 m leveä päällyste)
-  Aluereitti (3,5 m leveä päällyste)
-  Kävelypainotteinen katualue









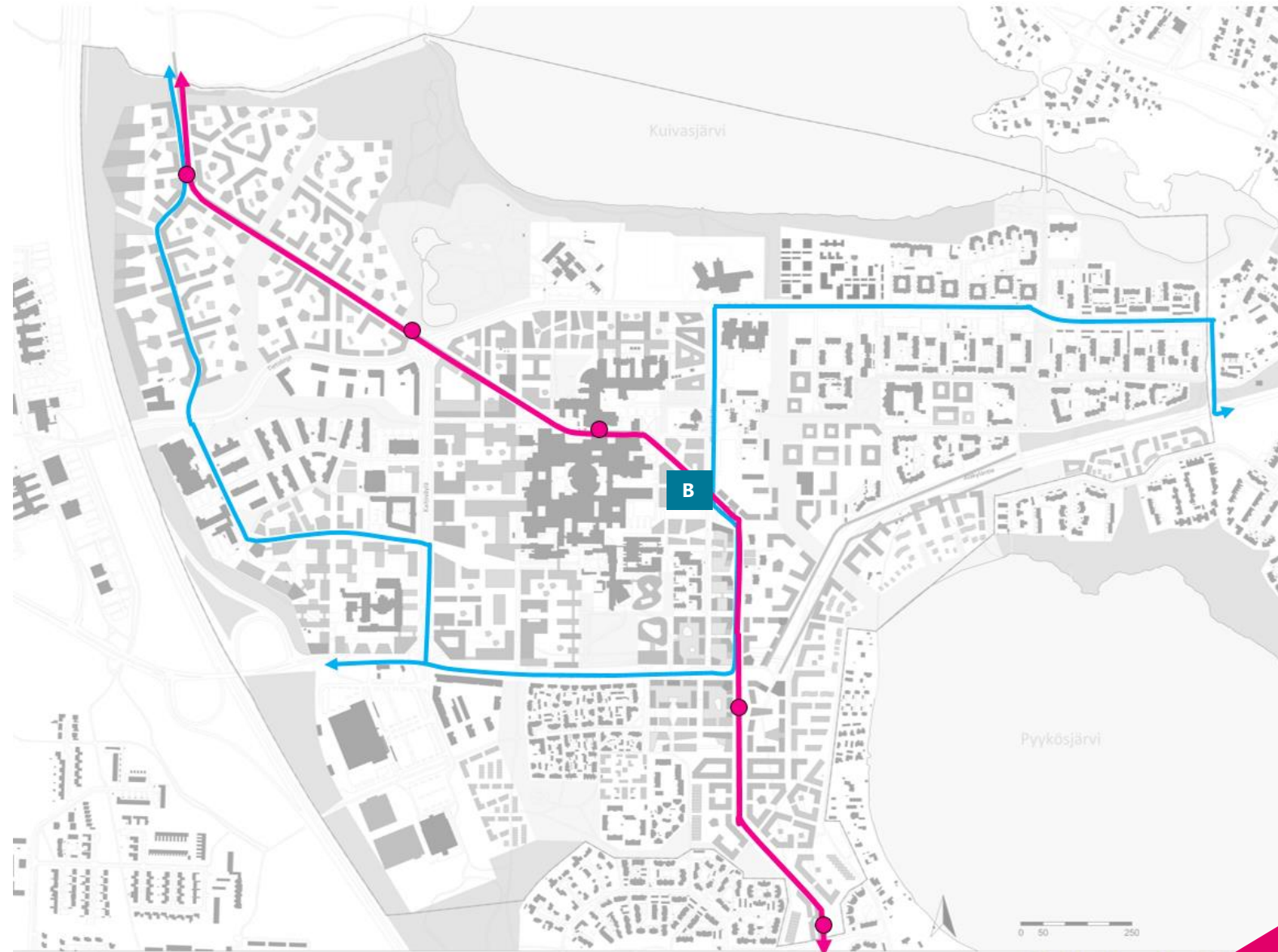
## Vaihtoehto B: Joukkoliikenne

Tuirasta alkava ja Linnanmaalle päättyvä kaupunkibulevardi jatkuu Linnanmaalla joukkoliikenne- ja kävelykatuna yhdistäen bulevardin ja pääsisäänkäynnin toisiinsa.

Tehokas joukkoliikenne jatkuu nykyisen rakennusmassan läpi suoraviivaisesti kohti Ritaharjua. Tehokkaan joukkoliikenteen yksi pysäkki sijaitsee kampuksella sisätiloissa yhdistyen säännestävästi kampusalueen sisäkäytäväjärjestelmään.

Tehokkaalla joukkoliikenteellä on 2-3 vaihtopysäkkiä muille joukkoliikennereiteille. Alueen väylät mahdollistavat täydentävän muun joukkoliikenteen pienemmällä kalustolla.

-  Tehokkaan joukkoliikenteen käytävä
-  Joukkoliikenteen käytävä
-  Joukkoliikenteen pääpysäkki
-  Tehokkaan joukkoliikenteen pysäkki



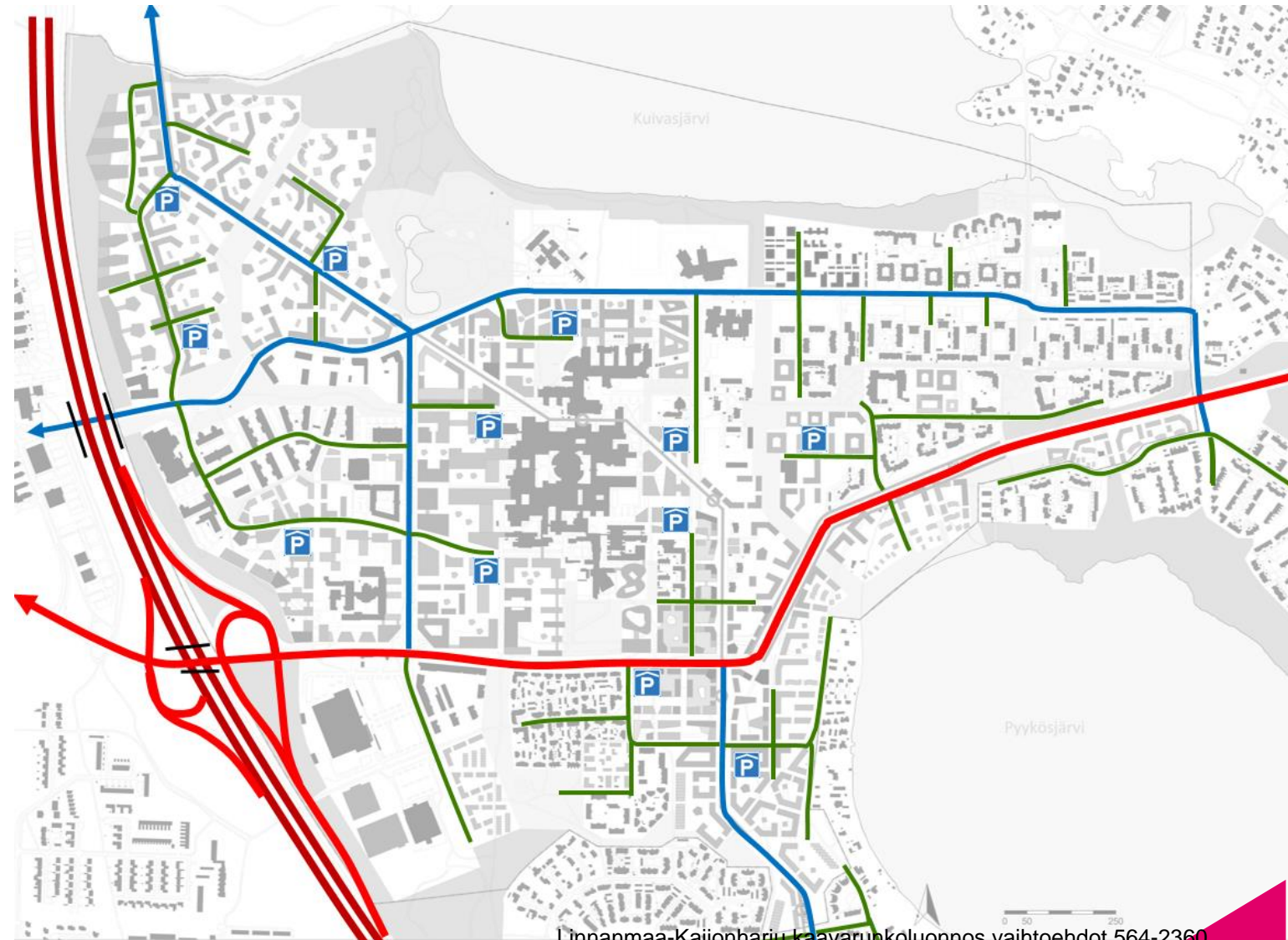
Alakyläntietä linjataan uudelleen siten, että se muodostaa selkeän päätepisteen Linnanmaan ja keskustan väliselle kaupunkibulevardille. Samalla se ohjaa Kaijonharjun ja sen pohjoispuolella olevien kaupunginosien läpikulkuliikennettä Linnanmaantielle ja moottoritien suuntaan.

Linnanmaantien liikenne kulkee kävelypainotteisen keskusta-alueen halki. Linnanmaantien ylityskohdan turvallisuus kävelijöille ja pyöräilijöille varmistetaan muun muassa nopeusrajoituksin.

Linnanmaan kampuksen ja Kaijonharjun keskuksen yhdistävä kävelypainotteinen keskusta-alue katkaisee Yliopistokadun ajoneuvoliikenteeltä. Katkaistun kadun molemmista päistä on pääsy pysäköintilaitoksiin. Yliopistokadun katkaisun myötä Kaitoväylän rooli läpiajoliikenteen kokoojakatuna kasvaa.




Alueen pohjoisosaan rakennetaan uusi katu, joka kulkee Kaitoväylän ja Tietolinjan risteyksestä kohti Ritaharjua.

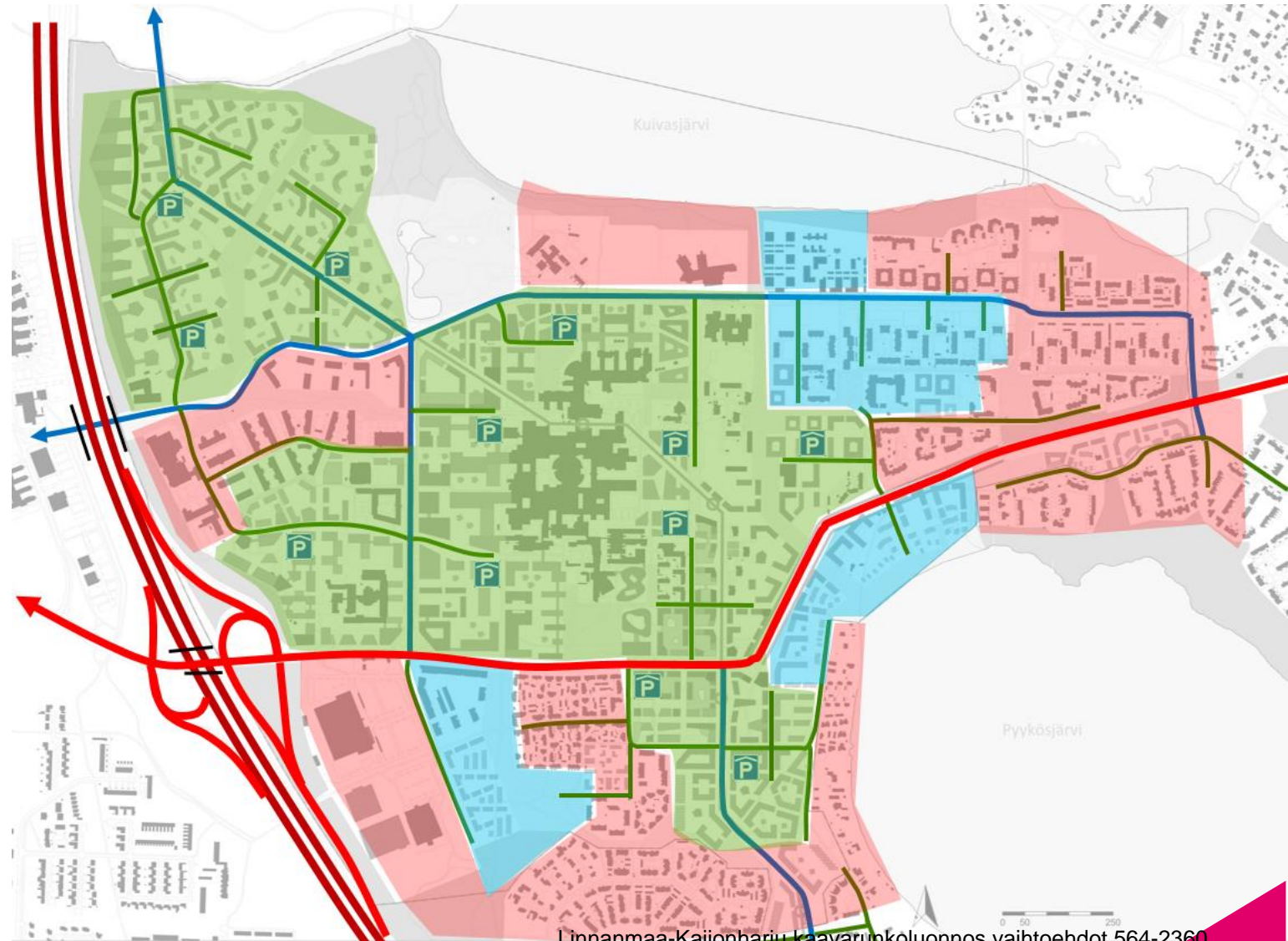
- Pääväylä
- Kokoojaväylä
- Tonttikatu



Pysäköinnin järjestämisen pääperiaatteina ovat keskitetyt rakenteelliset pysäköintiratkaisut, joissa asukkailla, työpaikoilla ja palveluilla jaettu vuorottaispysäköinti nimikoimattomilla pysäköintipaikoilla.

Jo rakennetuissa kortteleissa käytössä ovat tonttikohtaiset pysäköintiratkaisut, jotka voivat olla maanpäällisiä tai rakenteellisia.

-  Keskitetty pysäköintilaitos
-  Keskitetty asukas-pysäköinti
-  Tonttikohtainen pysäköinti



**verkkosivut:** <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/linnanmaa-kaijonharju>

**projekti kortti 564-2360:** <https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti.asp?ID=1105>

