



SENAATTI

Senaatti myy:

Oulun lääninvankila

Ydinkeskustan tuntumassa

Oulujoen suistoalueen syleilyssä

Vahva alueidentiteetti

Suojeltavien rakennusten joustava käyttö

Uutta toteuttamiskelpoista rakennusoikeutta

Puistoon rajoittuva alue



Vankilasta voi tarjota osa-alueittain!

Senaatti-kiinteistöt etsii ostajaa tai ostajakonsortiota Oulun lääninvankilan kiinteistölle tai sen osalle.

Senaatti myy Oulun Myllytullissa sijaitsevan lähes kolmen hehtaarin suuruisen määräalan kiinteistöstä 564-407-1-3. Kokonaisuuteen kuuluu 14 rakennusta, mm. vankilarakennus laajennusosineen, muuri ja sen ulkopuolisia toimistokäyttöön muutettuja rakennuksia. Vankilatoiminnot ovat muuttaneet kiinteistöltä tammikuussa 2026.

Asemakaavaluonnoksessa osa rakennuksista on merkitty suojeltaviksi. Vankilarakennuksen laajennusosan voi säilyttää tai purkaa. Lisäksi alueelle on osoitettu puistoon rajautuvaa täydennysrakentamista suunnitelmavaihtoehdosta riippuen jopa noin 20000 k-m².

Tarjouksen voi jättää myös osasta kiinteistöä, esimerkiksi ainoastaan vankilarakennuksesta (A) tai ainoastaan Oxenstiernan talon alueesta (B). Alueista C ja D, jotka sisältävät Salmelanpuiston asuinrakennukset ja mahdollisuuksia täydennysrakentamiselle, voi jättää tarjouksen vain yhdessä vankilarakennuksen kanssa. Täydennysrakentamista voi osoittaa tarjouksessa myös kaavaluonnosta pienemmän kerrosneliömetrimäärän.

Tarjouksen voi jättää kaavaehdolla tai ilman kaavaehtoa. Oxenstiernan talon aluetta koskevan tarjouksen voi jättää poikkeamislupaehdolla.

Indikatiiviset tarjoukset tulee jättää ma 25.5.2026 klo 12 mennessä.



Alue C
Salmelanpuiston
rakennusten alue

Alue D
Täydennysrakentamisen
alue

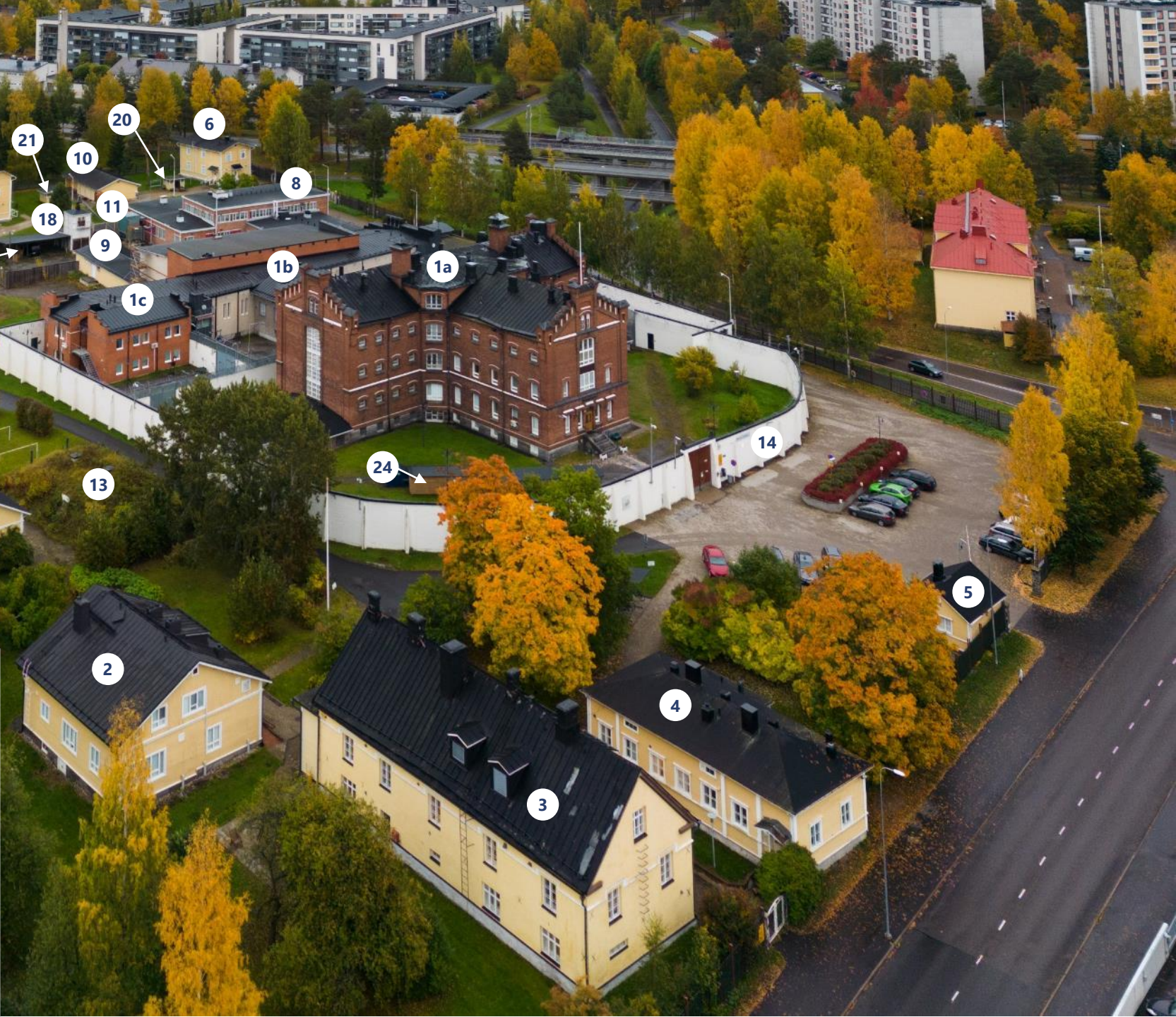
Alue A
Vankila ja laajennusosa /
-mahdollisuus

Alue B
Oxenstiernan talon alue

Tarkemmat osa-alerajaukset ja
tarjousvaihtoehdot myyntiesitteessä



1a	Lääninvankila	12	Kellari
1b	Vankilan itäsiipi	13	Kellari
1c	Vankilan lisärakennus	14	Muuri
2	Johtajan asuinrakennus	15	Puutavaravarasto
3	Oxenstiernan talo	16	Autotalli
4	Putka	17	Sauna ja pesula
5	Porttimökki	18	Purusiilo
6	Salmelanpuiston as.rak.	19	Autokatos
7	Salmelanpuiston as.rak.	20	Katos
8	Työhuonerakennus	21	Katos
9	Varastoparakki	22	Katos
10	Ulkovarasto	23	Katos
11	Kellari	24	Katos



Sijainti Oulun
ydinkeskustan
tuntumassa

Lähellä Oulujokea ja
Hupisaarten puistoaluetta

Suojeltavien
rakennusten
joustava käyttö

Museo- ja
tiedekeskus Tiima

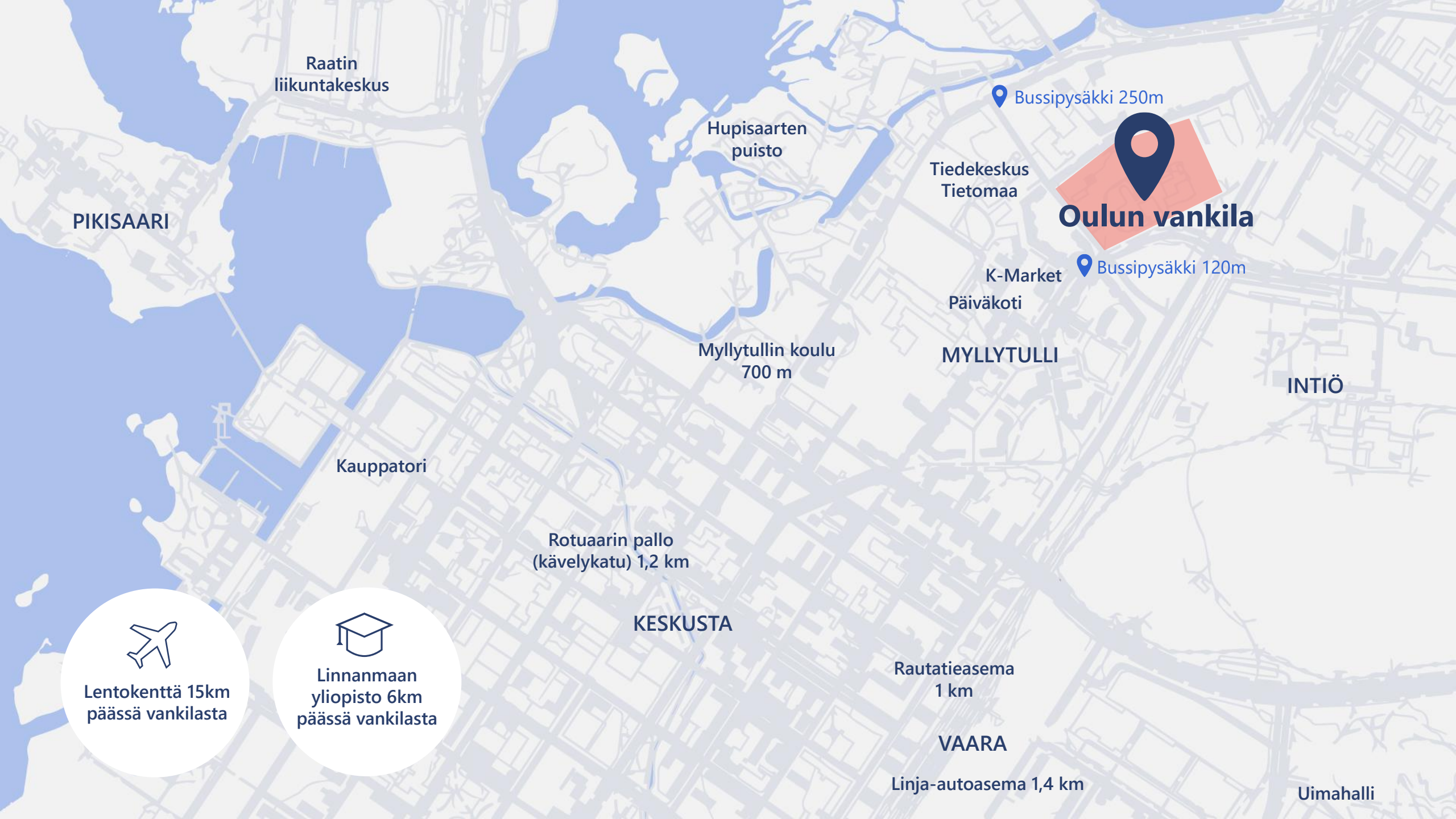
Salmelanpuistoon
rajautuva alue

Uutta asuinrakennusoikeutta,
toteuttamiskelpoista, helposti
vaiheistettavissa

Vahva
alueidentiteetti

Suojeltavan
lääninvankila-
rakennuksen laajennus-
mahdollisuus

Pysäköinti mahdollista
maantasossa



Raatin liikuntakeskus

Hupisaarten puisto

Bussipysäkki 250m

Tiedekeskus Tietomaa

Oulun vankila

Bussipysäkki 120m

K-Market Päiväkoti

Myllytullin koulu 700 m

MYLLYTULLI

INTIÖ

Kauppatori

Rotuaarin pallo (kävelykatu) 1,2 km

KESKUSTA

Rautatieasema 1 km

VAARA

Linja-autoasema 1,4 km

Uimahalli

PIKISAARI



Lentokenttä 15km päässä vankilasta



Linnanmaan yliopisto 6km päässä vankilasta

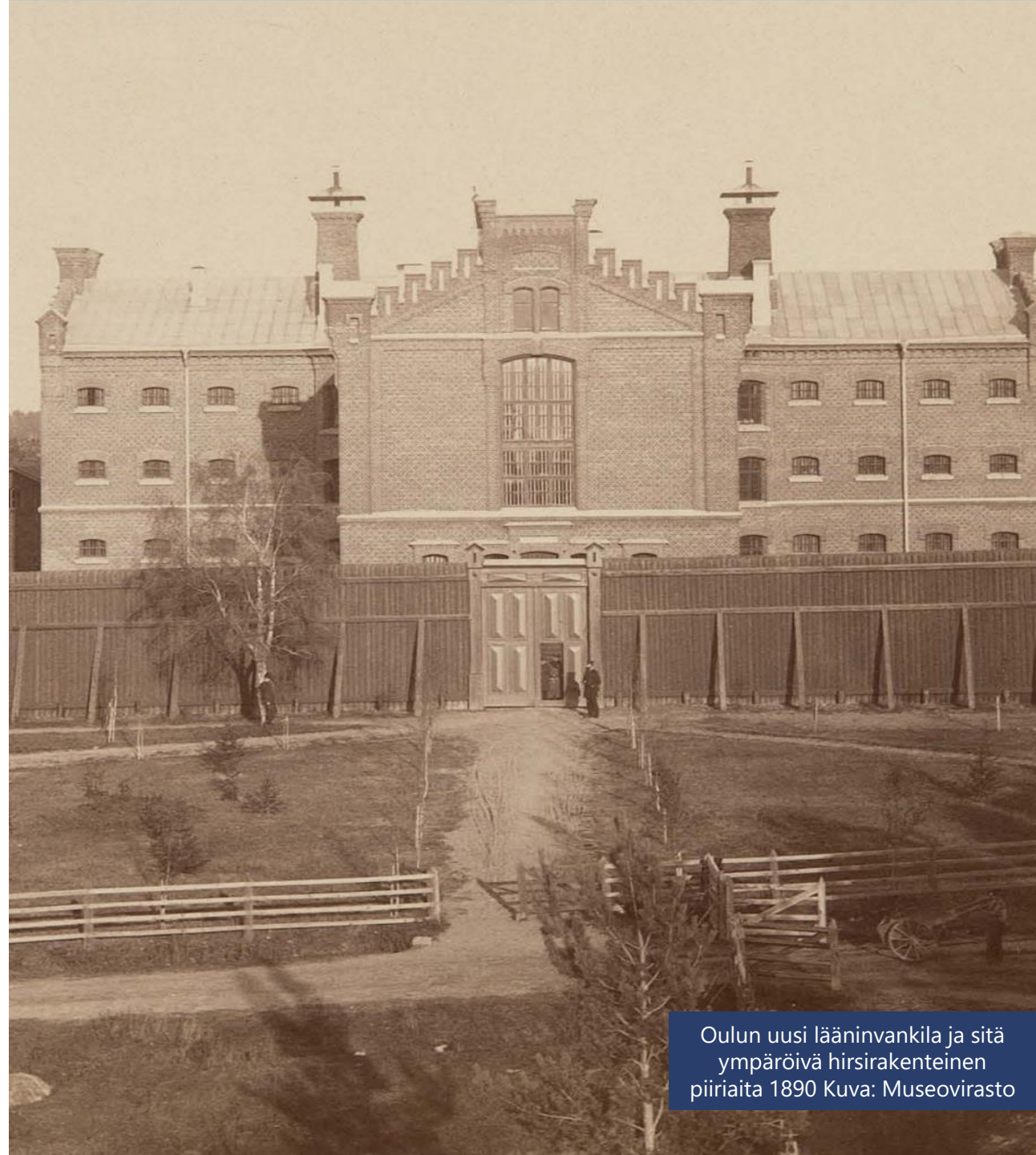
Kohteen historia

Kiinteistöllä on ollut vankilatoimintoja siitä lähtien, kun Oxenstiernan talo valmistui kruununvankilaksi vuonna 1778. Sen vierelle valmistui vuonna 1810 hirsirakenteinen putkarakennus.

Alueen näyttävin rakennus on vuonna 1885 lääninvankilaksi valmistunut, ja edelleen vankilakäytössä oleva kolmikerroksinen punatiilirakennus. Rakennus rakennettiin osana laajempaa Suomessa käynnissä ollutta, vankeinhoidon reformiin liittyvää rakennusohjelmaa.

Rakennuksen valmistumisen myötä entinen vankila ja putka saivat uudet käyttötarkoitukset vankilan virkailijoiden asuntona, ja laajentuneelle lääninvankilan kiinteistölle rakennettiin muitakin talous- ja asuinrakennuksia.

Kohteesta on teetetty kattava rakennushistoriaselvitys.



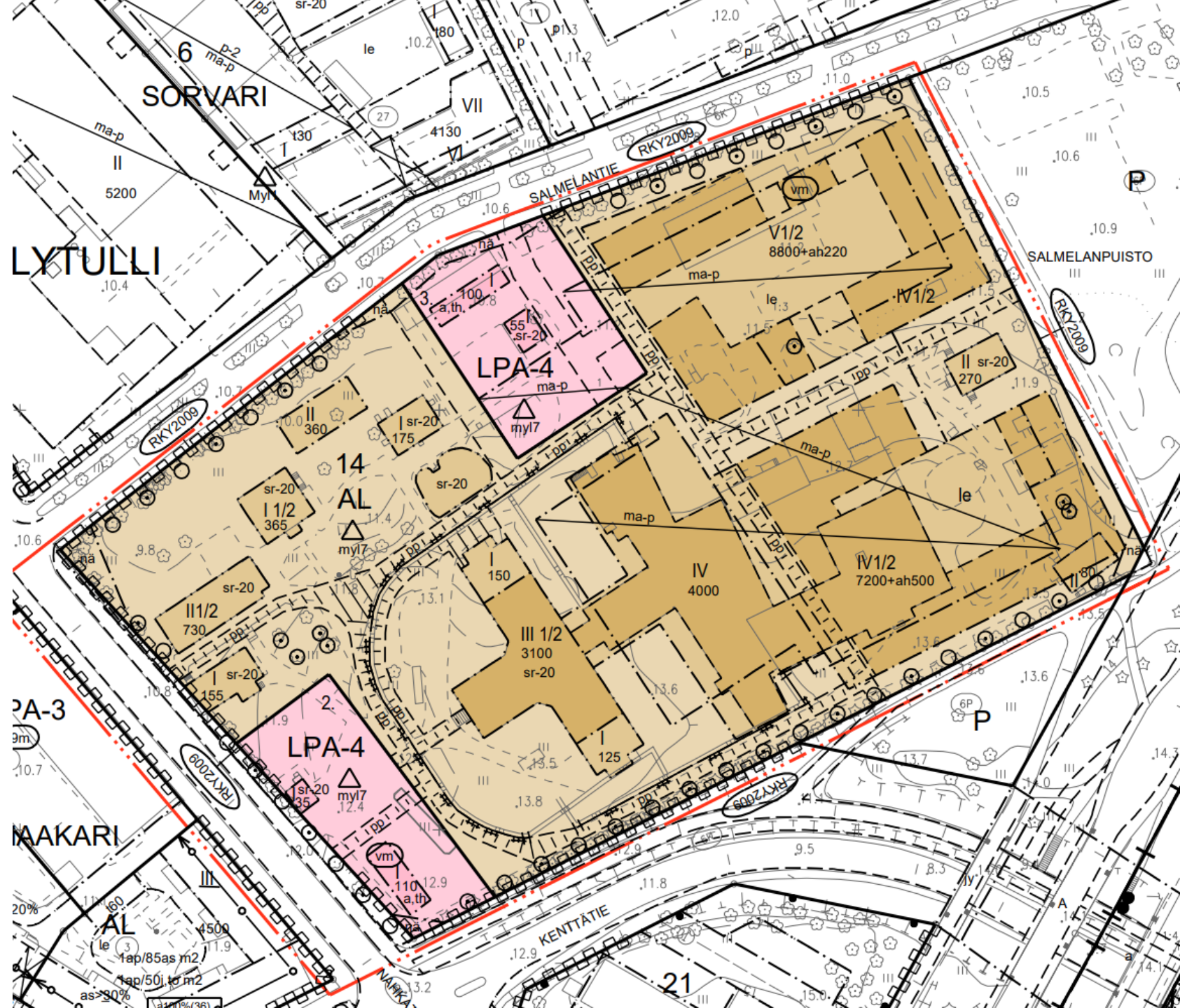
Asemakaava- luonnos

Asemakaavaluonnos sallii vankilarakennuksen laajennusosien säilyttämisen tai purkamisen. Rakennuksista 8 kpl on osoitettu suojeltavaksi. Uusi rakennusoikeus, kun suojeltavia rakennuksia ei lasketa mukaan:

AL-alueelle korkeintaan 20440 k-m², lisäksi autosuoja,- talous ja huoltotiloja (ah) 720 k-m².

LPA-4-alueille yhteensä 210 k-m² auton säilytyspaikkaa, talous- ja huolto- ja työtiloja varten.

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
- LPA-4** Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville korttelialueille.





25 600
k-m²

5 160
k-m²

n. 20 000
k-m²

7 600
h-m²

Pääkäyttötarkoituksen
mukainen
rakennusoikeus*

Suojeltavat
rakennukset*

Uutta rakentamista
enimmillään*

Olemassa olevat
rakennukset yht.

Alue A
Vankila ja laajennusosa /
-mahdollisuus

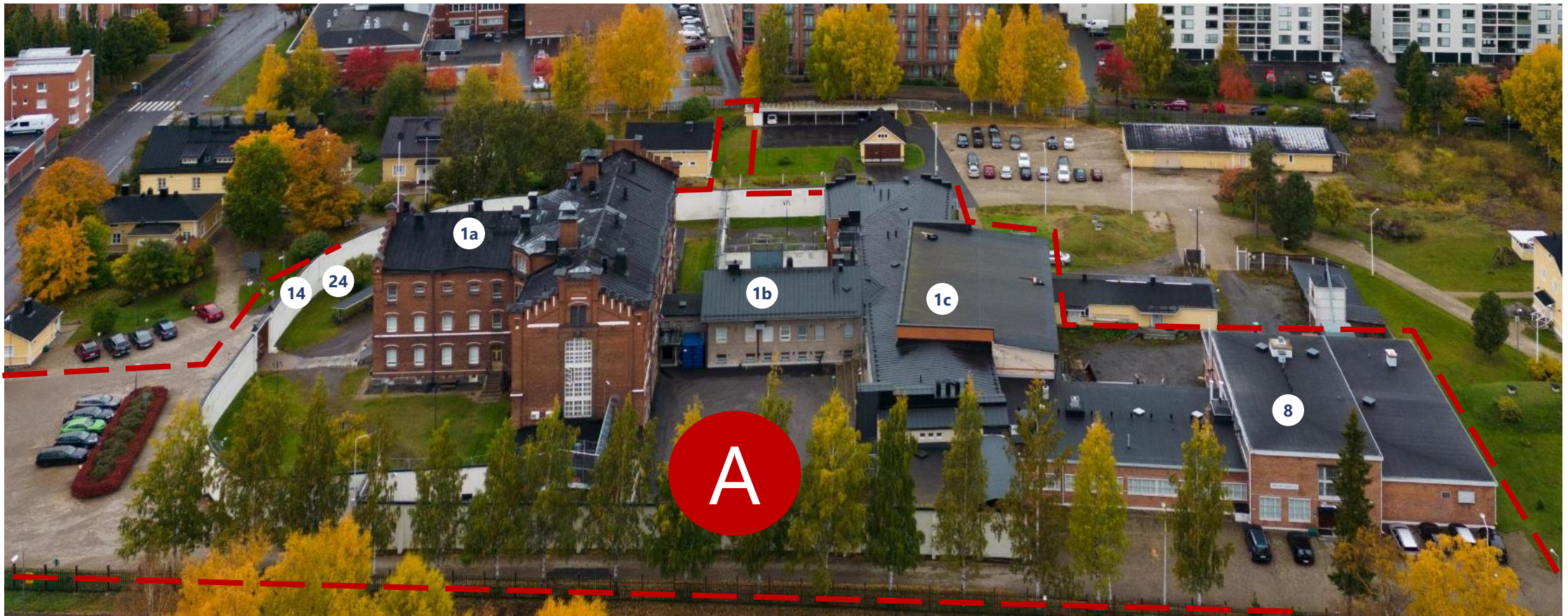
1a	Lääninvankila
1b	Vankilan itäsiipi
1c	Vankilan lisärakennus
8	Työhuonerakennus
14	Muuri
24	Katos

Pinta-ala noin 11380 m². Rakennukset yht. noin 5630 h-m².

Alue sisältää lääninvankilaksi 1885 rakennetun vankilarakennuskompleksin vanhimman osan 1a. Se on merkitty kaavaluonnoksessa suojeltavaksi. Laajennusosat 1b, 1c ja 8 voi purkaa tai säilyttää. Alue sisältää myös muurin, joka on merkitty kaavaluonnoksessa säilytettäväksi kuitenkin siten, että siihen voi tehdä aukkoja.

Kaavaluonnos sallii monenlaiset käyttötarkoitukset, esimerkiksi hotellin tai asumisen. Hotelli- ja asuntokonversioita on tutkittu diplomityössä. Teetetyt diplomityön mukaan rakennukseen 1a mahtuisi 36 hotellihuonetta, ravintola ja kokoustiloja. Suojeltua osaa 1a voi kaavaluonnoksen mukaan laajentaa uudisosalla, jos olemassa olevat laajennusosat puretaan.

Alueesta voi jättää suoran tarjouksen tai kaavaehdollisen tarjouksen.



Alue B Oxenstiernan talon alue

2	Johtajan asuinrakennus
3	Oxenstiernan talo
4	Putka
5	Porttimökki
17	Sauna ja pesula
13	Kellari

Pinta-ala noin 5760 m². Rakennukset yht. noin 960 h-m².

Alue sisältää kiinteistön vanhimman rakennuksen, kruununvankilaksi vuonna 1778 rakennetun Oxenstiernan talon (rak 3). Kaikki alueen rakennukset on merkitty kaavaluonnoksessa suojeltaviksi. Myös maakellari 13 on säilytettävä.

Rakennukset 2, 3 ja 4 ovat nykyisin toimistorakennuksia. Oulun kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen mukaan B-alueelle on mahdollista hakea asemakaavan muutoksen laatimisen aikana poikkeamislupaa (Rakentamislaki 57 §), jolla olevien rakennusten käyttötarkoitukset muutettaisiin esimerkiksi asumiseen.

Kaavaluonnoksessa rakennusten 2 ja 17 tuntumaan on mahdollistettu 360 k-m² täydennysrakentamista.

Alueesta voi jättää suoran tarjouksen tai poikkeamislupaehdollisen tarjouksen. Tarjous, joka koskee ainoastaan B-alueetta, ei voi olla kaavaehdollinen.



Alue C Salmelanpuiston rakennusten alue

6	Salmelanpuiston as.rak.
7	Salmelanpuiston as.rak.
9	Varastoparakki
10	Ulkovarasto
11	Kellari
18	Purusiilo
20-23	Katoksia

Pinta-ala noin 3800 m²

Rakennukset 6, 7 ja 10 yht. noin 480 h-m²

Rakennukset 6 ja 7 ovat avovankilakäytössä olleita pienkerrostaloja, ja kummassakin on neljä kaksiota. Rakennukset voi ottaa asuinkäyttöön jo kaavan vireillä ollessa, eikä se edellytä poikkeamislupaa.

Rakennus 6 sijaitsee melualueella, ja se on kaavaluonnoksen mukaan mahdollista purkaa tarvittaessa, jotta täydennysrakentamiselle saadaan melulta suojattu piha. Rakennus 7 on alueen C ainut kaavaluonnoksessa suojeltavaksi merkitty rakennus.

Alueesta voi tarjota ainoastaan yhdessä alueen A kanssa. Alueesta voi jättää suoran tarjouksen tai kaavaehdollisen tarjouksen. Alueesta voi tarjota myös ilman täydennysrakentamista tai kaavaluonnosta pienemmällä täydennysrakentamisen määrällä.



Alue D Täydennysrakentamisen alue

12	Kellari
15	Puutavaravarasto
16	Autotalli
19	Autokatos

Pinta-ala noin 8010 m²

Alueelle on kaavaluonnoksessa merkitty 8800 k-m² asuinkerrostaloille. Kaavaluonnos on joustava, ja rakennusten sommittelu toteuttamiskelpoisiksi, vaiheistettavissa oleviksi massoiksi maanvaraisen pihan ympärille on mahdollista. Pysäköinti on toteutettavissa maantasoon.

Rakennus 16, entinen sikala, nykyinen autotalli, on merkitty kaavaluonnoksessa suojeltavaksi. Maakellarin 12, varaston 15 ja osin alueen D ulkopuolelle sijoittuvan autokatoksen 19 saa purkaa. Suurin osa rakennuksesta 15 on kylmää yhtenäistä varastotilaa, mutta Salmelapuiston puoleinen pääty on lämmintä tilaa, joka voisi soveltua hyvin esimerkiksi työmaatukikohdaksi.

Alueesta voi tarjota ainoastaan yhdessä alueiden A ja C kanssa. Alueesta voi jättää suoran tarjouksen tai kaavaehdollisen tarjouksen.



Lisätietoja

Kiinteistökehityspäällikkö

Laura Schrey

etunimi.sukunimi@senaatti.fi

040 536 1739

Myyntikohdetta ja myyntiprosessia koskevat tiedot on koottu projektipankkiin.

Tunnukset saa tilaamalla osoitteesta

kirsi.lotjonen@senaatti.fi

Ilmoitathan pyynnön yhteydessä nimen, sähköpostiosoitteen, yrityksen nimen ja postiosoitteen.



SENAATTI