



*Oulun maankäytön  
toteuttamisohjelma 2022–2026*

#### Raportin hyväksyminen

- Kaupunginhallitus 7.2.2022
- Kaupunginvaltuusto x.x § x

Kuvat sivuilla 1, 16, 36 ja 56: Vauhtiviiva Oy

Kuvat sivulla 22, 28, 44: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik

Kuvat sivuilla 4, 6, 8, 9, 12, 26, 27, 40, 47, 52: Ville Honkonen

Kuva sivulla 45: Juuso Haarala

Kuva sivulla 3: Adobe Stock

Muut kuvat: Oulun kaupunki

Craafinen suunnittelu: Soili Aalto-Hirvelä, Monetra Oulu Oy, Painatuspalvelut

Paino: Monetra Oulu Oy, Painatuspalvelut



## Sisällysluettelo

1. Johdanto .....	4	TYÖPAIKKAOSIO .....	37
2. Lähtötiedot .....	6	5. Johdanto .....	37
2.1 Rakentamisen suuntaviivat yleiskaavasta .....	6	6. Oulun kaupungin tavoitteet .....	38
2.2 Monipuolista tonttitarjontaa asemakaavoituksella .....	8	6.1 Kohti yritysmönteistä Oulua .....	39
2.3 Valmistuneet asunnot .....	9	7. Nykytilanne .....	41
2.4 Asuntomarkkinat ja hintakehitys .....	10	7.1 Keskeiset nykyiset työpaikka-alueet .....	41
2.5 Väestökehitys .....	13	7.2 Vireillä olevat asemakaavat .....	41
2.6 Koulu- ja varhaiskasvatuspalvelut .....	14	7.3 Työpaikkarakentaminen ja yritys-kanta .....	42
2.7 Sosiaali- ja terveyspalvelut .....	14	7.4 Tonttikysyntä ja luovutetut tontit .....	43
3. Toteuttamisohjelma 2022-2026 .....	17	8. Merkittävät keskittymät .....	45
Asuntorakentamisen painopiste		8.1 Oulun keskusta .....	45
täydennysrakentamisessa .....	17	8.2 Kampusalueet (Linnanmaa ja Kontinkangas) .....	46
4. Vaikutukset .....	22	9. Toteuttamisohjelma 2022-2026 .....	47
4.1 Vaikutukset väestösuunnitteeseen .....	22	9.1 Tonttivaranto ja tontinluovutustavoitteet .....	47
4.2 Vaikutukset palveluihin .....	23	9.2 Kaavoitusohjelma .....	49
4.3 Vaikutukset asemakaavoitukseen .....	24	9.3 Kunnallistekniikan rakentaminen .....	52
4.4 Vaikutukset kunnallistekniikkaan .....	26	10. Toimitilamarkkinoiden katsaus .....	53
4.5 Taloudelliset vaikutukset .....	27	10.1 Toimitilamarkkinoiden katsaus .....	53
4.6 Riskit .....	29		
Liitteet .....	30		



# 1. Johdanto

Tässä maankäytön toteuttamisohjelmassa esitetään suunnitelma viiden vuoden asuntotuotannosta ja työpaikkarakentamisesta. Suunnitelmaa päivitetään kahden vuoden välein.

Maankäytön toteuttamisohjelmassa esitetään asumisen nykytilannetta kuvaavat tiedot, joiden pohjalta uutta rakentamista ohjataan Oulun elinvoimaa kehittävään suuntaan. Tämän lisäksi ohjelma sisältää asuntorakentamisen toteuttamisohjelman, Oulun kaupungin asemakaavoitusohjelman sekä näiden pohjalta laaditun väestösuunnitteen. Raportissa on myös määritelty työpaikkarakentamisen tavoitteet huomioiden kaupunginhallituksen esittämät toimenpiteet.

Maankäytön toteuttamisohjelmassa on otettu huomioon palvelut ja infrastruktuuri sekä pyritty näiden täysimääräiseen hyödyntämiseen. Asuntotuotannon sijoittamisella halutaan tukea joukkoliikenteen kehittämistä ja minimoida palveluverkoon tarvittavia investointeja. Myös rakentamisen vaikutuksia ja riskejä tarkastellaan osana ohjelmaa.

Maankäytön toteuttamisohjelman taustalla on kaupunkistrategia, jossa esitetään, miten kaupunkia halutaan kehittää vuoteen 2026 mennessä. Maankäytön toteuttamisohjelmaa ohjaavat erityisesti kaupunkistrategian linjaukset kestävästä kasvusta, elävästä keskustasta, monipuolisista asumisen mahdollisuuksista.





Luottamushenkilöille pidettiin seminaari 24.3.2021, johon kutsuttiin jäsenet kaupunginhallituksesta ja yhdyskuntalautakunnasta sekä puheenjohtajat hyvinvointi- ja sivistys- ja kulttuurilautakunnista sekä kaupunginvaltuustosta. Seminaarista saatu palaute oli myönteistä ja esiin nousseet painotukset ohjasivat ja tukivat raportin valmistelua.

Maankäytön toteuttamishjelman tavoitteet ja sisältö viedään käytäntöön yksityiskohtaisen, asuinaluekohtaisen aikataulutuksen avulla. Tätä varten perustettu hankkeistusryhmä seuraa ohjelman toteutumista, raportoi sekä informoi johtoa ja päättäjiä vähintään kaksi kertaa vuodessa. Hankkeistusryhmä ottaa työssään huomioon ohjelmasta annetussa palautteessa esiin tuodut näkemykset.

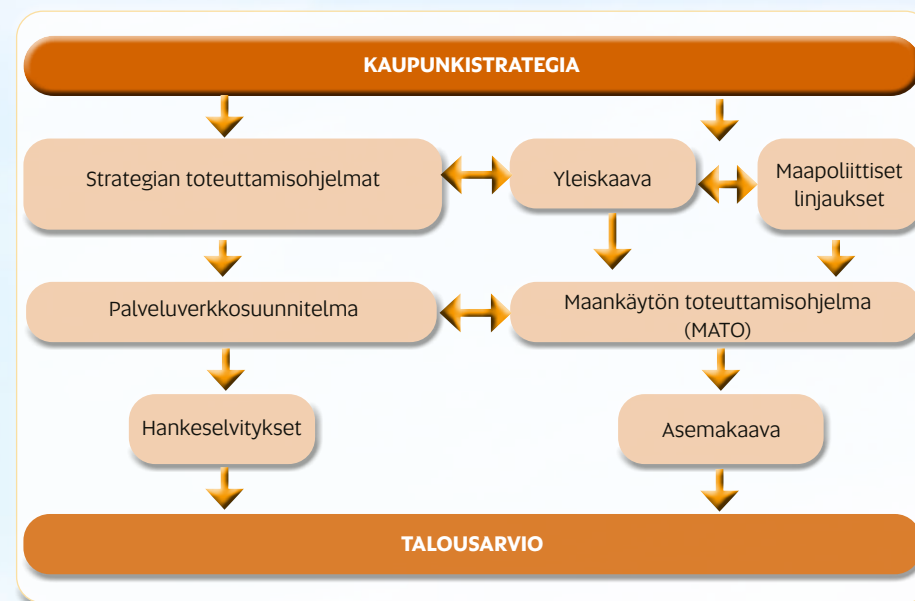
### Oulun maankäytön toteuttamishjelman 2022-2026 ovat laatineet

Konsernihallinto	Kari Räisänen (puheenjohtaja), Kimmo Väisänen (sihteeri), Virpi Knuutinen
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut	Paula Paajanen, Jouni Mäkäräinen, Kari Nykänen, Sisko Repola, Veikko Lehtinen, Jukka Kokkinen, Mikko Autio, Simo Tuppurainen, Sami Hietakangas
Sivistys- ja kulttuuripalvelut	Arto Willman, Rami Tuominen
Hyvinvointipalvelut	Juha Torvinen, Arja Heikkinen
Sivakka	Raimo Hätälä
BusinessOulu	Seija Haapalainen

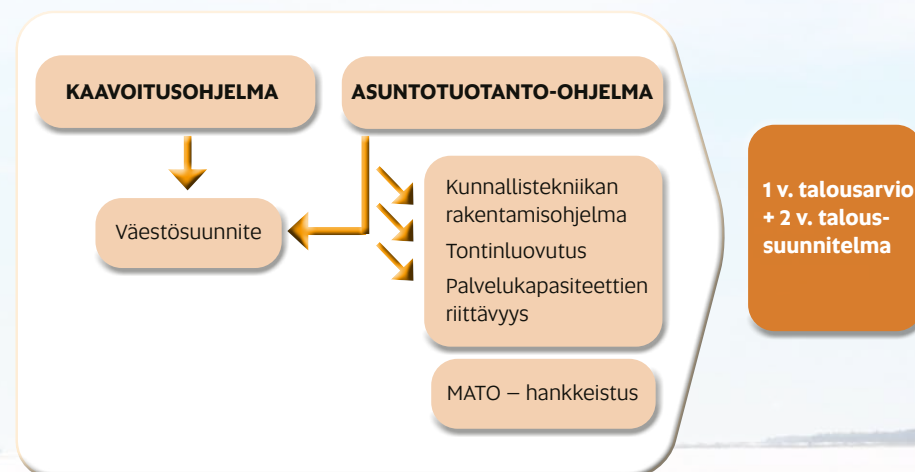
Lisäksi työpaikkaosionlaatisessa

BusinessOulu -liikelaitoksesta: Aarne Kultalahti ja Olli Löytynoja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluista: Kaija Puhakka ja Jukka Kangas



Kuva 1. Oulun kaupungin strateginen suunnittelujärjestelmä maankäytön, toiminnan ja talouden yhteensovittamiseksi.



Kuva 2. Maankäytön toteuttamishjelman prosessi.

## 2. Lähtötiedot

### 2.1 Rakentamisen suuntaviivat yleiskaavasta

Yleiskaava ohjaa kaupungin kasvua keskeisesti kaupunkistrategian mukaisesti ja luo mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotuotannolle pitkällä aikavälillä. Koko kaupungin maankäytön kehitystä ohjaa Uuden Oulun yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2016, ja saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 2019. Uuden Oulun yleiskaavan kaupunkikehittämisyöhykkeiden merkinnöllä ohjataan koko kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittämistä, ti-

vistämistä ja laajentamista. Kaupunkikehittämisyöhykkeet ohjaavat täydennysrakentamisen alueellista painottumista, tehokkuutta ja toimintojen sekoittuneisuutta.

Yleiskaavojen aluevaraukset mahdollistavat erilaisia toteuttamisvaihtoehtoja, ja asemakaavoitusta ohjelmoidaan Maankäytön toteuttamishjelmassa kahden vuoden välein. Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartassa on osoitettu tarkemmin keskeisen kaupunkialueen alueiden pää-

käyttötarkoitukset. Haukiputaan, Kiimingin ja Oulunsalon taajama-alueilla on voimassa erilliset osayleiskaavat, joiden ajantasaaisuutta on arvioitu vuonna 2020 valmistuneessa yleiskaavojen seurannassa. Sen mukaisesti Oulunsaloon on käynnistetty osayleiskaavan laatiminen, kun taas Haukiputaalla ja Kiimingissä osayleiskaavojen on edelleen arvioitu ohjaavan yhdyskuntarakennetta tarkoituksenmukaisella tavalla.

Uuden Oulun yleiskaavassa on paino-

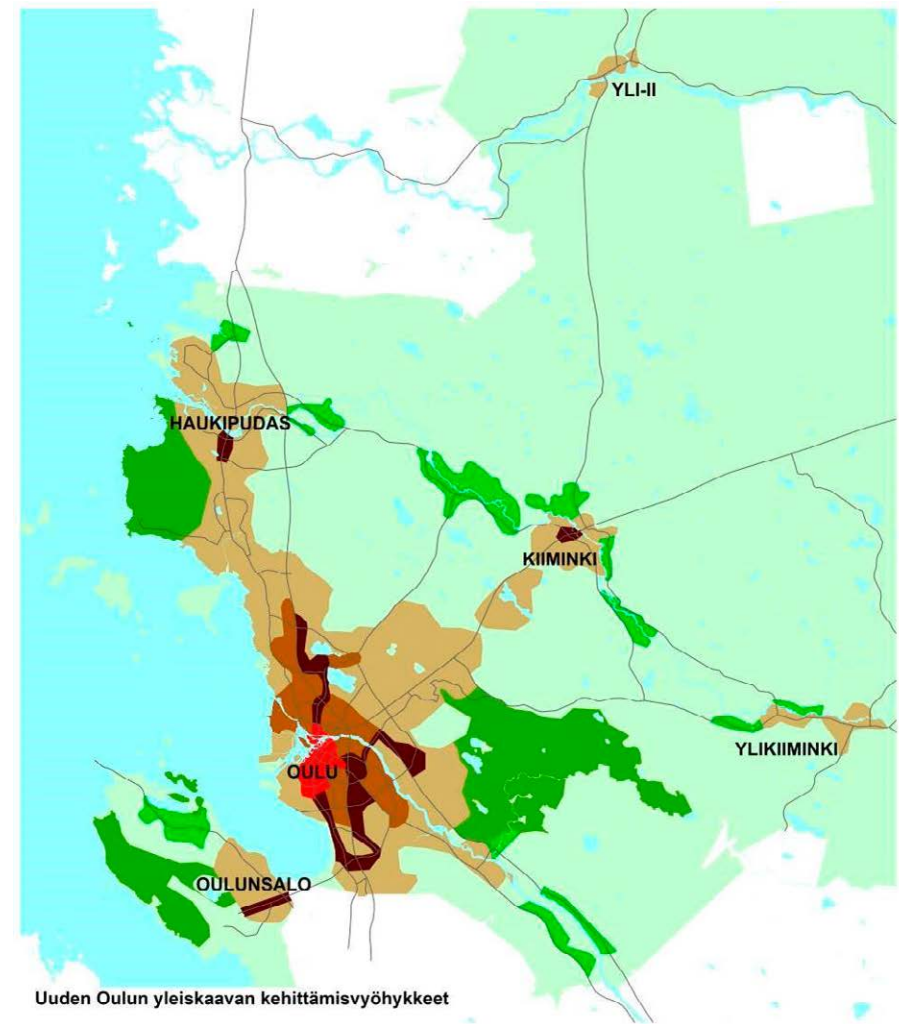
tettu täydennysrakentamista erityisesti keskeisellä kaupunkialueella, jossa mahdollisuuksia siihen on runsaasti. Oulun uusi kerrostalorakentaminen sijoittuu valtaosin täydennysrakentamisalueille. Erityisesti Oulun keskusta ja sen lähialueet ovat merkittäviä. Yleiskaavan linjausten mukaisesti yhdyskuntarakennetta täydennetään myös Toppilan, Hartaanselänrannan, Alppilanbulevardin ja Kaijonharjun alueilla. Täydennysrakentamisen myötä yhdyskuntarakenteen tehokkuus kasvaa ja





kestävien liikkumismuotojen (kävely, pyöräily, joukkoliikenne) edellytykset paranevat. Kerrostalovaltaisen täydennysrakentamisen lisäksi yleiskaava mahdollistaa myös pientalorakentamisen toteuttamista yhä enemmän täydennysrakentamisen keinoin, mistä hyvänä esimerkkinä toimii Tahkokankaan uusi asuinalue. Täydennysrakentamisen edistämiseksi kaupunki on laatinut mm. selvityksen kaupunkimaisen pientalotuotannon lisäämisestä sekä tavoitesuunnitelmat Heinäpäähän ja Maik-

kulan suuralueelle. Täydennysrakentamisen lisäksi Oulun yhdyskuntarakenne laajenee jatkosakin yleiskaavan mukaisille uudisalueille erityisesti pientalorakentamisen myötä. Yleiskaavassa uusia laajentumisalueita on osoitettu eri puolille Oulua. Oulun yleiskaavan mukaisesti Hiukkavaaran uusi aluekeskus on merkittävin Oulun uudisalue seuraavina vuosikymmeninä.



Uuden Oulun yleiskaavan kehittämisvyöhykkeet

KEHITTÄMISVYÖHYKKEET	
<b>Kaupunkikehittäminen</b>	<b>Maaseutukehittäminen</b>
<span style="color: red;">■</span> kake-1 KAUPUNKIKESKUSTA	<span style="color: green;">■</span> make-1 MAASEUTUMAINEN ASUMINEN
<span style="color: darkred;">■</span> kake-2 KAUPUNKIKÄYTÄVÄT	<span style="color: lightgreen;">■</span> make-2 MAASEUTU
<span style="color: orange;">■</span> kake-3 KAUPUNKIKEHÄ	<span style="color: green;">■</span> make-3 MONIKÄYTTÖINEN LUONTO
<span style="color: lightorange;">■</span> kake-4 LAAJENTUMISVYÖHYKE	

Kuva 3. Uuden Oulun yleiskaavan kehittämisvyöhykkeet.



## 2.2 Monipuolista tonttitarjontaa asemakaavoituksella

Asemakaavoituksella vastataan kaupungin kasvun ja kehittämisen haasteisiin. Asemakaavoilla tuetaan alueiden elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Kaavoilla mahdollistetaan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja laajentaminen sekä suunnitellaan ja ohjataan laadukkaan elinympäristön rakentamista. Asemakaavoilla osoitetaan mm. eri toimintojen kuten asuminen, palveluiden, työpaikkojen ja virkistykseen sijoittuminen sekä rakentamisen

määrä ja talotyypin jakauma. Valmiit ja laadittavat asemakaavat mahdollistavat toteuttamishjelman mukaisen asuntotuotannon suunnittelukaudella 2022 - 2026. Maankäytön toteuttamishjelman pohjana kaavoitusohjelman laadinnassa määrittelemällä milloin ja minne uusia asemakaavoja on tarpeen laatia.

Oulussa on voimassa olevissa asemakaavoissa kaupungin omistamaa tonttikapasiteettia monipuolisen asunto-

tuotannon tarpeisiin keskimäärin noin kahdeksaksi vuodeksi eteenpäin. Kerrostalorakentamista varten laadittavia asemakaavoja ja kaavarunkoja on käynnissä paljon tätä pidemmänkin ajan tarpeisiin.

Merkittävin kaupungin omistamien kerrostalotonttien varanto on merellisellä Toppilan alueella, täydennettävässä Tuirassa, Kaukovainiolla, Puolivälänkankaalla sekä uudessa Hiukkavaaran keskuksessa. Kaupungin kerrostalotontteja on tarjolla

myös Höyhtyällä, Haukiputaan keskustassa, Jäälissä ja Oulunsalossa.

Keskustassa kaupungilla ei ole juurikaan tontteja omistuksessaan, joten täydennysrakentamisen mahdollistavat asemakaavanmuutokset laaditaan yksityisten maanomistajien kanssa. Merkittävin maankäytön muutos keskusta-alueella tulee tapahtumaan Asemanseudun alueella. Kaupunki kehittää valtion omistuksessa olevaa aluetta yhteistyössä val-



tion eri toimijoiden kanssa.

Kaupungilla on rivi- ja pientalotonttivarantoa tarjolla koko kaupungin alueella; eniten uusilla asuntoalueilla ja kaikkein eniten Hiukkavaarassa. Rivi- ja pientalotontteja on toistaiseksi melko vähän tarjolla kaupungin lähiökehällä, jonka täydennysrakentaminen myös pientaloilla olisi tärkeää. Merkittävä osa pientalotontteilla tullee asuntotuotannosta - noin 100 kpl vuonna 2020 - toteutuu erillistaloina, mikä vastaa osaltaan perheasuntojen kysyntään omakotitonttien lisäksi.

Myös omakotitonttivarantoa on koko kaupungin alueella. Kaupungin omakotitonttivaranto sijoittuu pääosin uusille asuinalueille. Oulunsalossa, Ylikiimingissä ja Yli-lissä kaupungin tonttivaranto koostuu lähes yksinomaan omakotitontteista. Ylikiimingissä ja Yli-lissä on kaavoitettuna

suurehkoja jopa noin 2 000 m<sup>2</sup>:n kokoisia omakotitontteja. Yksityisten omistamia rakentamattomia omakotitontteja on valmiin kunnallistekniikan piirissä tasaisesti kaupungin eri alueilla n. 700 kpl. Etenkin Kiimingissä, Haukiputaalla, Ylikiimingissä ja Yli-lissä yksityisten omistamat rakennuspaikat täydentävät kaupungin kaavoitettujen omakotitonttien tarjontaa.

Edellisessä taulukossa on esitetty sekä valmiin kunnallistekniikan piirissä olevien tonttien asuntomäärät sekä niiden, joiden kunnallistekniikkaa ei ole vielä rakennettu. Kaupungin omakotitontteista oli vuoden 2021 alussa luovutuskelpoisia tontteja (joiden kunnallistekniikka oli riittävällä tasolla luovutusta varten) n. 25%. Kerros- ja rivitalotontteista valmiin kunnallistekniikan piirissä oli n. 80 %.

	Omakoti asunnot (AO)	Rivi- ja pientaloasunnot (AR, AP)	Kerrostalo-asunnot (AKR, AK)
Kaupungin omistamilla tonteilla	1 000	n. 1 390	n. 6 700
Yksityisten omistamilla tonteilla	n. 700	n. 1 090	n. 5 800

**Taulukko 1.** Arvioitu rakentamattomien asuntojen määrä voimassa olevissa asemakaavoissa vuoden 2021 alussa.

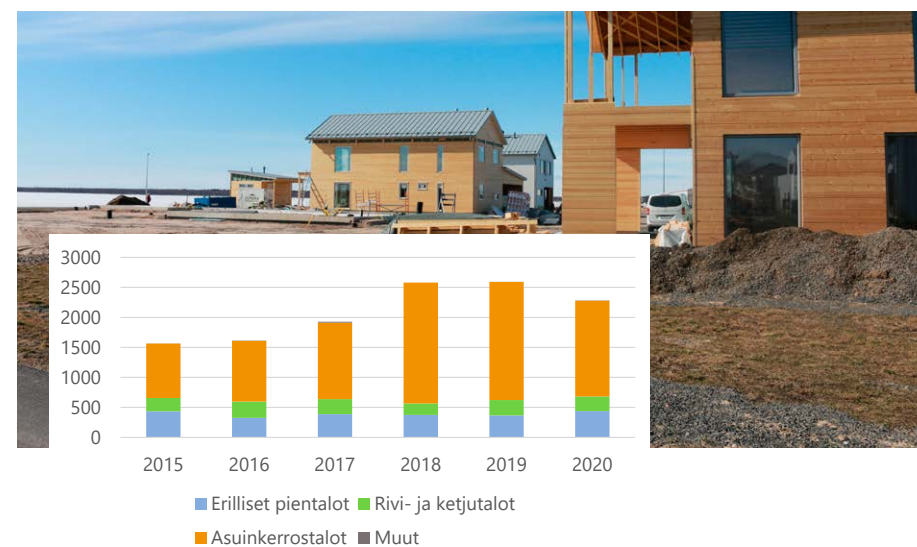
## 2.3 Valmistuneet asunnot

Vuonna 2020 Oulun asuntotuotanto laski vuoden 2019 ennätysellisen korkeasta tuotantomäärästä 11 %, kun asuntoja valmistui 279 kpl vähemmän. Kerrostalotuotanto laski 17 % ja rivitalotuotanto 4 %. Omakotitaloja puolestaan valmistui 18 % edellisvuotta enemmän.

Asuntotuotanto oli vuonna 2020 kuitenkin edelleen korkealla tasolla ja Oulussa valmistui yhteensä 2 277 asuntoa. Näistä kerrostaloasuntoja oli 70 % (1 595 kpl),

rivitaloasuntoja 11 % (244 kpl) ja omakotitaloasuntoja 19 % (438 kpl).

Kaupunkivertailun (STH-Group, maaliskuu 2021) mukaan Turussa ja Oulussa valmistui vuonna 2020 eniten kerros-, luhti-, rivi- ja paritaloasuntoja. Vertailussa eivät ole mukana pääkaupunkiseutu ja Tampere. Samoissa kaupungeissa myös aloitettiin eniten kohteita, molemmissa yli 2 000 asunnon rakentaminen vuonna 2020.



Kuva 4. Oulun asuntotuotanto 2015–2020

## 2.4 Asuntomarkkinat ja hintakehitys

Oulu on säilyttänyt hyvin asemansa kohtuuhintaisen asumisen kaupunkina sekä omistusasumisen että ennen kaikkea vuokra-asumisen osalta. Asuntorakentamisen kilpailuilla markkinoilla on runsaasti toimijoita uusien asuntojen perustajarakoinnissa ja yleishyödyllisiä vuokra-asuntojen tuottajia on muitakin kuin Oulun Sivakka.

Sijoittajaperusteinen tuotanto on edelleen merkittävässä roolissa kaupungin asuntomarkkinoilla. Asuntosijoittajan ja omistaja-asukkaan erilaiset intressit näkyvät niin asuntuunnittelussa kuin valmiiden kohteiden arjessa.

Koronaviruspandemia nostatti suurta huolta myös sen vaikutuksista asuntomarkkinoille. Asunnon ostoaiemukset ovat kuitenkin markkinoilla korkealla tasolla, työllisyysaste ei romahtanut pelätyllä tavalla ja matalien korkojen näkymät ovat edelleen pitkäaikaiset.

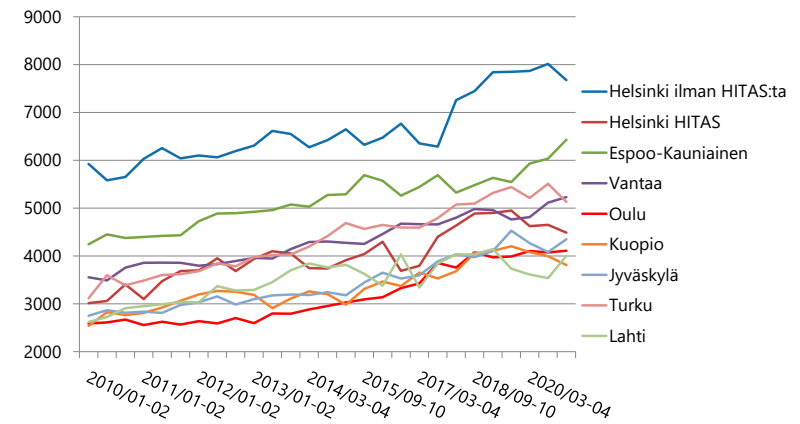
### Omistusasuntomarkkinat

Omistusasumiseen on Oulussa runsaasti kohtuuhintaisia vaihtoehtoja. Markkinaohjautuvilla alueilla asuntojen hinnat ovat lähempänä keskustaa korkeammat ja hintasäännöstellyillä uudisalueilla edullisemmat.

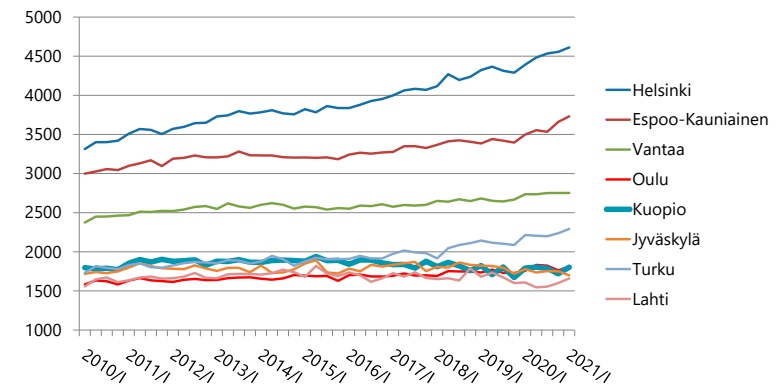
Edellä mainitun kaupunkivertailun mukaan uusia asuntoja oli myytävänä alkuvuodesta 2021 selvästi eniten Oulussa, yli 900 kpl; näistä valmiiden asuntojen määrä oli kohtuullinen, noin 100 kpl. Uusien asuntojen hinta on Oulussa säilynyt kohtuullisena ja Oulua pienempien vertailukaupunkien tasolla, noin 4 100 euroa/m<sup>2</sup>.

Myytävänä olleiden valmiiden asuntojen määrä kolminkertaistui puolessa vuodessa syksystä 2018 kevääseen 2019 (n. 80 kpl => n. 240 kpl). Tämä määrä huoletutti tuolloin, koska väestönkasvun määrä oli lisäksi vain noin puolet rakenteilla olevien asuntojen määrästä. Tämä uhkakuva myymättömien asuntojen määrän kasvusta ei kuitenkaan toteutunut.

Uusien asuntojen kauppohen vuotuinen määrä on Oulussa vakiintunut 1 500 asunnon tasolle. Vanhojen asuntojen kauppohen määrä on ollut jo pidempään vajaan 3 000 asuntokaupan tasolla. Kauppohen määrä oli kuitenkin vuonna 2020 vertailukaupungeista Oulussa ja Turussa aivan



Kuva 5. Uusien asuntojen hintakehitys 2010-2021 (Lähde: STH-Group Oy 2021, Tilastokeskus).



Kuva 6. Vanhojen asuntojen hintakehitys vuosina 2010-2021 (Lähde: Tilastokeskus).



omalla tasollaan, peräti 3 900 asuntokaupassa.

Myytävänä olleiden uusien asuntojen keskihinta oli maaliskuussa 2021 pysynyt samalla tasolla vuoden takaiseen tilanteeseen verrattuna, ja noussut kahden vuoden takaisesta maaliskuun 2019 arvosta vain 3,4 %.

Myytjien vanhojen asuntojen hinta on pysynyt sitkeästi ennallaan vuodesta 2015 lukien. Asuntojen reaalihintojen säilyminen ennallaan olisi edellyttänyt samana ajanjaksona 4 %:n nimellishintojen kasvua. Pidempään jatkuttuaan ilmiö on nakertanut väestön asuntovarallisuutta ja syventänyt hintakuilua sekä uusien ja vanhojen asuntojen että keskusta-alueen ja reuna-alueiden asuntojen välillä.

Kaupungin vaikutusmahdollisuudet ovat rajallisemmat käytännössä kokonaan yksityiselle maalle rakennettavien keskusta-alueen asuntojen hintakehitykseen; muihin alueellisen eriytymisen osa-alueisiin kaupungilla on enemmän mahdollisuuksia vaikuttaa. Lähiöiden täydennysrakentaminen ja muut kehittämistoimet ovat yksi keskeinen epäkohta korjaava toimi. Uusien ja vanhojen asuntojen hintaeroja on mahdollista kaventaa ja alueiden asukasrakennetta monipuolistaa

- korkeatasoisilla asuntokohteilla ja laatuvalinnoilla yleisten alueiden rakentamisessa
- palveluinvestoinneilla
- erityisillä alueen imagotekijöillä
- monipuolistamalla asumismuotoja ja vahvistamalla asukas pohjaa täydennyskaavoituksella ja -rakentamisella
- edistämällä vanhojen asuntojen korjauksia ja kunnossapitoa
  - lisäämällä vuokratonttien omaksi ostoja (tontti varallisuutena pysyvä)
  - tontinvuokrien kovia kertanousuja välttämällä
  - korjausavustuksilla
  - kampanjoilla ja ohjeistuksella
  - laajentamalla kotitalousvähennys yhtiömuotoisiin asuntokohteisiin (valtion verotuspolitiikka).

Asuntojen rakentamisen aloitusmäärät olivat Oulussa edelleen vuonna 2020 korkealla, noin 2 000 asunnon tasolla. Omakotimarkkinoilla yhtiömuotoiset valmiit talot ovat kasvattaneet suosiotaan oman toimitoteutuksen rinnalla.

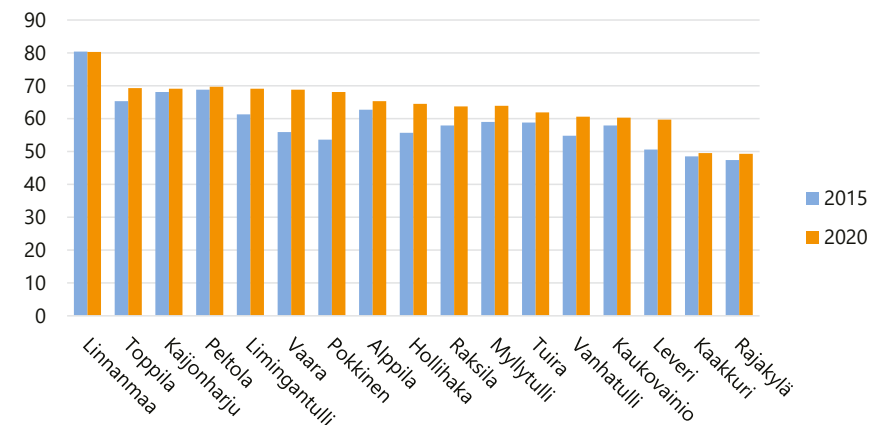
### Vuokra-asuntomarkkinat

Kaupungin keskustassa ja sen läheisyydessä merkittävä osa rakennusliikkeiden uudistuotannosta ohjautuu vuokra-asumiseen. Selvästi yli puolet keskustan asunto-osakehuoneistoista on vuokrakäytössä. Vapaita vuokra-asuntoja oli Oulussa alkuvuonna lähes 1 000 kpl.

Runsaasta yksityisen vuokra-asuntotarjonnan lisääntymisestä huolimatta yleishyödyllisten vuokratulojen käyttöasteet ovat korkealla muun muassa yleisen taloustilanteen ja keskuskaupunkiin suun-

tautuvan seudullisen muuttoliikkeen johdosta.

Keskusta-alueen asuntomarkkinoilla institutionaalisten sijoittajien merkittävä rooli, rakennusoikeudesta maksettu korkea hinta sekä korkeat tuotto-odotukset ovat aiheuttaneet markkinavuokriin nousupainetta. Oulun kaupunki tarvitsee uusia ARA-asuntokohteita, ja erityisen tärkeitä ne ovat markkinapohjaisen hinnoittelun vastavoimana kaupungin keskusta-alueella. Oulun ARA-kannan vuok-



Kuva 7. Vuokra-asumisen osuuksia kaupunginosittain Oulussa 2015 ja 2020

ra-asuntomarkkina on tasapainotilan ja kireän markkinan taitekohdassa. Huomatava osa nykyisestä asuntokannasta on vapautunut sääntelystä eikä ARA-asuntojen uudistuotanto ole samassa suhteessa paikannut niiden osuutta. Oulussa vapautuu vuosina 2019 - 2021 rajoituksista peräti 1103 ARA-asuntoa.

Yhden ja kahden hengen ruokakuntien asuntokysyntä on edelleen voimakasta. Tämän selittäjiä ovat Oulun nuori väestörakenne, opiskelijakaupungin rooli, väestön ikääntyminen sekä se, että mainittujen ruokakuntien määrä on Oulussa koko asuntokannan yksiöiden ja kaksioiden määrään verrattuna puolitoistakertainen. Samaan aikaan myös esteettömien asuntojen tarve kasvaa. Kaupunki ehkäisee asuntokohteiden yksipuolistumista sopimusohjauksellaan (monipuolinen

asuntokokojakauma ja tätä kautta asukaskajauma) sekä huolehtii muutoinkin vastuullaan olevan yhteiskunnallisen intressin edistämisestä.

Oulu on asuntosijoittajien mielestä edelleen vetovoimainen kaupunkikohte. Keskeisenä syynä arvostukseen ovat Oulun vakaan kasvukeskusaseman lisäksi pitkän tähtäimen odotukset kaupungin vetovoiman kasvusta sekä tähän liittyvästä asuntojen arvonnoususta ja suhteellisen edullisen vuokratason nousupotentiaalista. Ammattisijoittajille luovat Oulussa epävarmuutta uusien asuntojen runsas tarjonta, tuotto-odotusten pieneneminen ja vuokraukseen liittyvät ongelmat sekä taloyhtiölainojen mahdollinen säätely.

Pellervon taloudellinen tutkimuskeskus ennustaa Oulun asuntojen vuokriin kuluvana vuonna 1,6 %:n nousua.

### **Oulun kaupungin toiminta asuntomarkkinoilla**

Kaupungin tehtävänä on luoda edellytykset kohtuuhintaiselle asumiselle omistumuodosta riippumatta. Kaupunki luo kaavoituksella ja riittävällä tonttutuotannolla edellytykset kysyntää vastaavalle asumiselle. Asuntotuotannon tavoitemäärä asetetaan kahden vuoden välein Maankäytön toteuttamishjelmassa.

Vuokra-asuntomarkkinoiden tasapainoisen kehityksen ja vuokrien kohtuul-

lisina säilymisen vuoksi Sivakka-konsernin asuntokantaa kehitetään kaupungin koko asuntokannan kasvun mukaisesti. Erityisryhmien asumisen turvaamiseksi Sivakka investoi tarvittaessa valtion investointiavustuksia hyödyntäen uusiin kiinteistöihin erityisryhmille.

Kaupunki edistää laaja-alaisesti esteettömyyttä. Kaupungin hissiavustustaso 20 % on Suomen korkein.





## 2.5 Väestökehitys

Oulun kaupungin väkiluku vuodenvaihteessa 2020/2021 oli 207 327. Väestönkasvua edellisvuodesta oli

1 838 asukasta (0,9%). Oulun seutukunnan väestö kasvoi 2 293 asukkaalla, josta valtaosa kohdistui Oulun kaupunkiin.

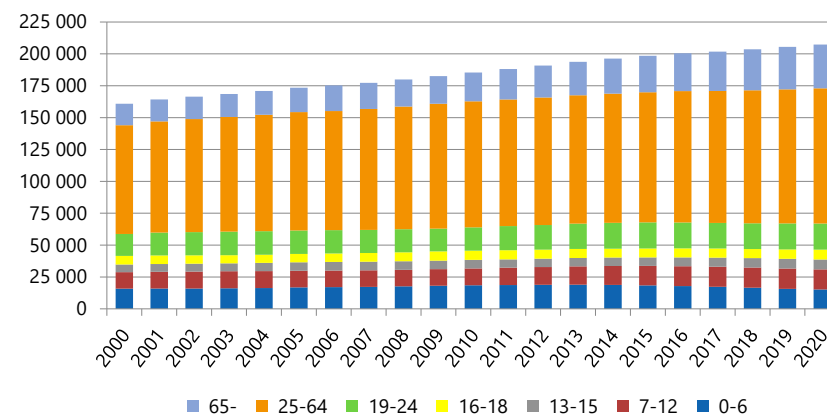
Oulun väkiluvun kasvun taustalla on ollut korkea luonnollinen väestönlisäys sekä muuttovoitto. Usean vuoden jatkunut syntyvyyden lasku on pysähtynyt ja viime vuonna syntyneiden määrä kasvoi hieman. Oulussa syntyi vuonna 2020 noin 2 100 lasta.

Muuttovoitto on ollut viimeisten viiden vuoden aikana keskimäärin noin 1 000 henkilöä vuodessa. Vuonna 2020 muuttovoitto oli 1 156 henkilöä ja tästä maahanmuuton osuus oli 537 henkilöä. Maahanmuuton osuus muuttovoi- tosta laski hieman edellisvuodesta.

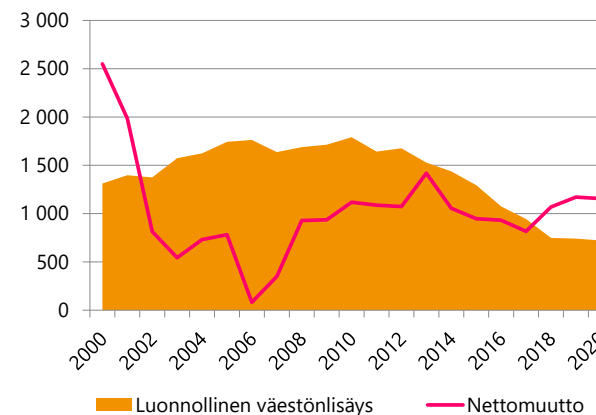
Oulun kaupungin ja Oulun yliopiston tekemän vuonna 2019 valmistuneen muuttoliiketutkimuksen mukaan suurimmalla osalla Ouluun muuttaneista ja Oulusta

pois muuttaneista oli kaupungista myönteinen mielikuva ja he olivat tyytyväisiä Ouluun asuinpaikkana. Työhön ja opiskeluun liittyvien tekijöiden lisäksi asuin- ja elinympäristö on Oululle tärkeä vetovoimatekijä.

Oulun väestörakenteelle on leimallista sen nuoruus. Lasten ja nuorten määrä on suuri ja vastaavasti vanhempien ikäluokkien osuudet ovat koko maan tasoa matalammat. Varhaiskasvatikäisten määrä on laskenut usean vuoden ajan voimakkaasti. Taustalla on viime vuosien pienempi syntyneiden määrä ja päivähoitokäisiin kohdistuva muuttotappio. Perusopetusikäisten lasten ja nuorten (7-15 v.) kokonaismäärä laskee tulevina vuosina ja kasvua on vain yläkouluikäisissä. Lukioikäisten (16-18 v.) määrä on kasvussa. Suurten ikäluokkien ikääntyminen näkyy myös vanhempien ikäluokkien aiempaa voimakkaampana kasvuna. Vuonna 2020 yli 65-vuotiaiden määrä kasvoi noin 1 100 henkilöllä.



Kuva 8. Oulun väestökehitys ikäluokittain.



Kuva 9. Luonnollinen väestönlisäys ja nettomuutto.

## 2.6 Koulu- ja varhaiskasvatuspalvelut

Varhaiskasvatusikäisten lasten (0-6 v.) määrä on vähentynyt usean vuoden ajan merkittävästi. Myös varhaiskasvatuspalvelujen peittävyys on tasoittunut. Suomi on sitoutunut EU:n asettamaan tavoitteeseen, että yli 4-vuotiaista 95 prosenttia osallistuu varhaiskasvatukseen vuoteen 2020 mennessä. Tavoite toteutuu 5- ja 6-vuotiaiden osalta.

Valtakunnalliset lakimuutokset (subjektiivisen päivähoito-oikeuden palaaminen 2020, sekä suhdeluvun muutos 1/8 -> 1/7 2019) ovat aiheuttaneet haasteita varhaiskasvatuksen palveluiden järjestämiseksi. Lisäksi 5-vuotiaiden maksuttoman varhaiskasvatuksen kokeilu vuosina 2018-2021 on vaikuttanut osallistumistas-teen kasvuun. Asiakasmaksujen pieneminen edelleen 1.8.2021 alkaen vaikuttaa todennäköisesti myös varhaiskasvatukseen

osallistumiseen ainakin yli 3-vuotiailla.

Kunnallisissa päiväkodeissa olevien lasten määrä on kasvanut ja yksityisissä päiväkodeissa ja avoimessa varhaiskasvatuksessa olevien lasten määrä on laskenut. Kunnallisessa perhepäivähoidossa olevien lasten määrä jatkaa vähenemistään.

Perusopetusikäisten lasten ja nuorten (7-15 v.) määrän kasvu on taittumassa. Alakouluikäisten lasten (7-12 v.) määrän kasvu on taittunut. Yläluokkaikäisten lasten (13-15 v.) määrä on vielä lievässä kasvussa. Perusopetuksessa eletään oppilasmäärähuippua ja etenkin yläkoulutilojen osalta ollaan tiukoilla. Peruskoulutilojen tarpeessa on suuraluekohtaisia eroja. Lukioikäisten nuorten (16-18 v.) määrä on kasvussa ja lukiotilojen osalta ollaan tiukoilla.



## 2.7 Sosiaali- ja terveystalvet

Hyvinvointilautakunta vastaa kunnille kuuluvien sosiaali- ja terveydenhuollon lainsäädännön mukaisten palveluiden järjestämisestä ja tuottamisesta. Hyvinvointipalvelujen toimintaa säätelevät useat erilliset lait ja asetukset, joista keskeisimpiä ovat mm. terveydenhuoltolaki, sosiaalihuoltolaki, lastensuojelulaki, vammaispalvelulaki, erityishuoltolaki ja vanhuspalvelulaki. Hyvinvointipalveluiden järjestämisen päälinjaukset ovat asiakaslähtöisyys, monialaisuus, monikanavaisuus, monituottajuus ja talouden hallinta. Palveluita järjestetään poikkitoiminnallisesti huomioiden asiakkaiden palvelutarpeet elämän eri vaiheissa. Oululaisten hyvinvointipalvelut rakentuvat kotona ja arkiympäristössä tapahtuviin arjen tukeen ja palveluihin, erityyppisiin matalan kynnyksen palveluihin, monialaisiin ja monitoimijaisiin hyvinvointikeskuksen alueellisiin palveluihin sekä kaikkien oululaisten yhteisiin erityispalveluihin. Niitä täydentävät monipuoliset sähköiset palvelut. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseksi tehdään laaja-alaisesti yhteistyötä koko kaupungin tasolla yhteistyössä muiden toimijoiden kanssa.

Marinin hallituksen sote-uudistuksen tavoitteena on kaventaa hyvinvointi- ja terveyseroja, turvata yhdenvertaiset ja laadukkaat sosiaali- ja terveys- sekä pe-

lastustoimen palvelut, parantaa turvallisuutta, palveluiden saatavuutta ja saavutettavuutta, turvata ammattitaitoisen työvoiman saanti, vastata yhteiskunnallisten muutosten mukaan tuomiin haasteisiin ja hillitä kustannusten kasvua. Uudistuksen esitysluonnoksen mukaan Suomeen muodostetaan 21 sote-maakuntaa, joiille siirrettäisiin kuntien vastuulla nykyisin olevat sosiaali- ja terveydenhuollon ja pelastustoimen tehtävät vuonna 2023. Oulun kaupunki osallistuu maakunnalliseen POPsote – sosiaali – ja terveystalvetuidistamisen hankkeeseen, missä valmistaudutaan tulevaan Sote-uudistukseen. Hankekokonaisuus sisältää tulevaisuuden sosiaali- ja terveyskeskus ohjelma-hankkeen ja rakenneuudistusosion.

Oulussa kuntalaisten sosiaali- ja terveystalvetuidistamisen tarve on ollut kasvava. Oulussa syntyneiden määrä on edelleen korkea. Yläluokka- ja lukioikäisten ja toisaalta ikääntyneiden määrä kasvaa lähivuosina merkittävästi ja tämä lisää palvelutarvetta. Oulu saa eniten muuttovoittoa erityisesti opiskelijoista, työttömistä, maahanmuuttajista ja eläkeläisistä. Oulun sisäinen muutto on edelleen vilkasta noin 30 000 henkilön muuttaessa vuoden aikana kaupungin sisällä. Oulussa on erityisen korkea nuoriso- ja pitkäaikaistyöt-





tömyys. Valtaosa oululaisista lapsista ja lapsiperheistä voi hyvin, mutta huonosuosaisuus kasautuu osalle perheistä. Osalla itsenäistyvistä nuorista on tavanomaisia suurempia vaikeuksia; kouluttautumiseen ja työllistymiseen liittyvät ongelmat kertautuvat taloudellisen toimeentulon huolina, elämänhallinnan puutteina ja näköalattomuutena tulevaisuuden suhteen. Oululaisten terveydentila on edelleen huonompi kuin suomalaisten keskimäärin. Suurista kaupungeista Oulu oli ainoa, jossa sairastavuusindeksit olivat yli maan keskiarvon (100). Oululaisten keskimääräinen eläkkeelle siirtymisikä on koko maahan ja muihin suuriin kaupunkeihin verrattuna alhainen. Noin puolella syyt työkyvyttömyyteen löytyivät mielenterveyden ja käyttäytymisen häiriöistä. Ikäihmisten väestöosuuden voimakas kasvu ennakoii palvelutarpeiden lisääntymistä, vaik-

ka strategisena tavoitteena ja olettamana on, että yhä suurempi osa ikääntyvistä olisi tulevaisuudessa aiempaa terveempiä ja toimintakykyisempiä. Erilaisia asumispalveluita tarvitsevien asiakkaiden määrä on kasvava.

Oulun kaupungin asuntopoliittisten ja hyvinvointipalveluiden strategisten linjausten mukaisesti ikäihmisten, kehitysvammaisten, vammaisten, mielenterveys- ja päihdekuntoutujien asumispalveluita järjestetään yhä enenevässä määrin kotiin annettavina palveluina. Ympäri vuorokautisen tuen ja hoidon tarpeeseen vastataan ensisijaisesti kotiin annettavilla palveluilla ja monimuotoisilla asumisen ratkaisuilla. Pääperiaatteena on normaalius ja itsemääräämisoikeuden kunnioittaminen, joten ensisijainen asumisen muoto on normaali vuokra- ja omistusasunto. Kotona asumista tuetaan kehittämällä uusia

toimintamalleja hyödyntäen ennakolluultomasti terveys- ja turvallisuusteknologjaa. Ryhmäkoti-muotoista tehostettua palveluasumista kohdennetaan vain niille asiakkaille, joiden palvelua ei voida muutoin asiakaslähtöisesti ja turvallisesti toteuttaa. Ikäihmisten ympärivuorokautisen palvelun tarpeeseen vastataan kotona asumista tukevilla palveluilla ja tehostetulla palveluasumisella sekä välimuotoisella asumispalvelulla. Lisäksi tavoitteena on, että tavallisissa palveluasunnoissa asuvat ikäihmiset voivat asua niissä elämän loppuun asti. Lastensuojelun laitospalveluiden tarve on ollut kasvava, tavoitteena on laitospalveluiden keskittäminen Ouluun.

Maankäyttöratkaisuilla mahdollistetaan toimivat arjen palvelut lähellä asumista. Asiakaskyselyissä toimivien lähipalveluiden merkitys on suuri. Myös sujuvat ja monipuoliset liikenneyhteydet palvelujen piiriin korostuvat. Toimivalla joukkoliikenteellä tuetaan kotona asumista. Lisäksi maankäyttöratkaisuilla vaikutaan voimakkaasti hyvinvoinnin ja terveyden kannalta kuntalaisten terveyden edistämiseen, merkittäviin arjen valintoihin, asumisen turvallisuuteen sekä sote-palvelujen saavutettavuuteen. Kaupunkirakenteen tiivistämisellä edistetään kävelyn,

pyöräilyn ja joukkoliikenteen kulkutapaosuuden kasvua kaupunkistrategian mukaisesti huolehtien samalla virkistysalueiden riittävydestä ja saavutettavuudesta. Osana tätä työtä Oulun kaupunki käy vuosittain neuvottelut hyvinvointipalvelujen kanssa maankäyttöratkaisuista, kuten tonttivarantosuunnitelmista ja eri sosiaali- ja terveyspalvelujen (mm. alueellinen erityyppinen palveluasuminen) sijoittumisesta huomioiden mm. palvelujen läheisyys ja hyvät liikenneyhteydet. Eri puolille kaupunkia varataan tulevaa tarvetta varten sosiaali- ja terveyspalveluille tontteja, joiden käyttömahdollisuus voi vaihdella tarpeen mukaan huomioiden mm. yllä mainitut ikäihmisten ja muiden erityisryhmien palveluja koskevat linjaukset.

Kaupungin eri asuntoalueilla tulee olla monipuolinen ikärakenne ja erityyppisiä, kokoisia ja hintaisia omistus- sekä vuokra-asuntoja. Tällä osaltaan vähennetään merkittävästi sosiaali- ja terveyspalvelujen tarvetta ja lievennetään mahdollisia ongelmia. Esteettömyyden tulee huomioida maakäytön, kaavoituksen, rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa. Investoinnit toteutetaan tuottavuutta lisääviin hankkeisiin, jotka tehostavat tilojen käyttöä.







### 3. Toteuttamisohjelma 2022-2026

#### Asuntorakentamisen painopiste täydennysrakentamisessa

##### Asuntotuotannon linjaukset

- Monipuolinen asuntotuotanto: Tontteja on tarjolla monipuolisesti erilaisiin asumismuotoihin kaupungin eri osissa.
- Täydennysrakentamista edistetään voimakkaasti ja sillä ohjataan väestökehitystä positiiviseen suuntaan väestömäärältään vähenevissä lähiöissä sekä keskuksissa. Hiukkavaaran asuntotuotannon määrää säädetään maltillisempaan suuntaan.
- Merkittävin määrä kerrostalotuotannosta rakennetaan Keskustaan ja sen lähialueille, mm. Toppilaan, Tuiraan ja Alppilaan. Asuntomessujen vaikutus markkinoihin sekä katuinvestointitarpeisiin otetaan huomioon lähialueiden rakentamisen aikatauluissa.
- Uusilla yhtiömuotoisilla erillispientaloilla ja kaupunkipientaloilla täydennetään lähiökehää.
- Omakotitaloja arvioidaan valmistuvan vuosittain 350 kpl.
- Kaupungin vuotuista omakotitonttien luovutusmäärää nostetaan ohjelmakaudella maltillisesti 130:sta 160:een. Merkittävä osa perheasunnoista valmistuu yhtiömuotoisiin erillispientaloihin.
- Sosiaalisesti kestävä asuntotuotannon ohjaustavat päivitetään ja tuodaan päätöksentekoon Asuntopoliittisten linjausten tarkistuksen yhteydessä.

	valmistuvat asunnot/vuosi
Kerrostaloasunnot	1 300
Rivitaloasunnot	250
Omakotitaloasunnot	350
<b>Yhteensä</b>	<b>1 900</b>

Taulukko 2. Valmistuvien asuntojen tuotantotavoite vuotta kohti ajanjaksolla 2022 – 2026

	Oma- koti- talot	Rivi- talot	Kerros- talot
Valmistuvat asunnot	1 780	1 250	6 500

Taulukko 3. Valmistuvien asuntojen tuotantotavoite yhteensä 2022 – 2026

Vuosi	Omakoti- talot	Yhtiö- muotoiset omakotitalot
2022	130	100
2023	130	100
2024	140	100
2025	160	100
2026	160	100
<b>yhteensä</b>	<b>720</b>	<b>500</b>

Taulukko 4. Kaupungin tontinluovutuksen mahdollistama omakotituotanto

	valmistuvat asunnot/vuosi
Kerrostaloasunnot	500
Rivitaloasunnot	180

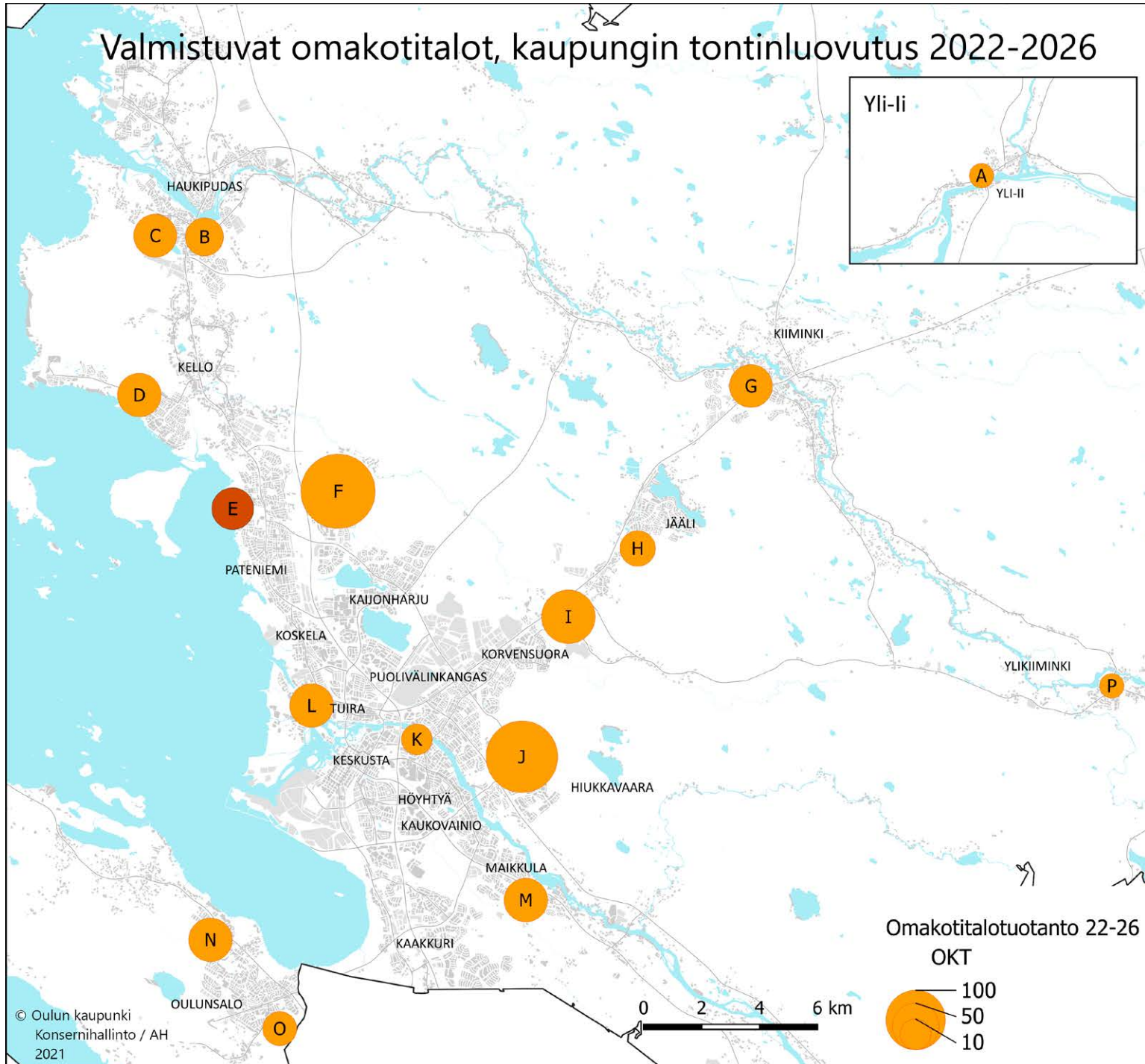
Taulukko 5. Kaupungin tontinluovutuksen mahdollistama kerros- ja rivitalojen asuntotuotanto keskimäärin vuotta kohti ajanjaksolla 2022 – 2026

	täydennysrakentamisen osuus asuntotuotannosta
Kerrostaloasunnot	90 %
Rivitaloasunnot	40 %
Omakotitaloasunnot	n. 10 %
<b>Yhteensä</b>	<b>68 %</b>

Taulukko 6. Täydennysrakentamisen osuus asuntotuotantotavoitteesta keskimäärin ajanjaksolla 2022 – 2026

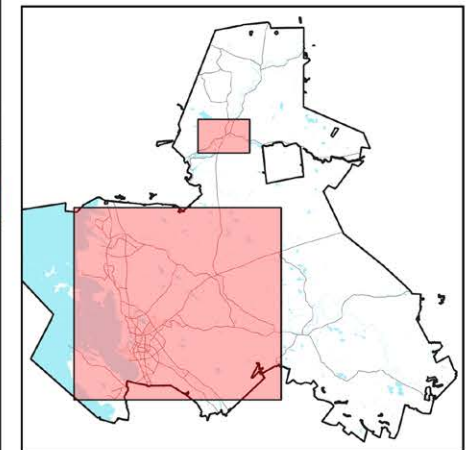
Oulun maankäytön toteutusohjelman 2022-2026 laadinnan yhteydessä on tarkasteltu tarkemmin pientalovaltaisen Hiukkavaaran ja kerrostalovaltaisten Toppilan, Hartaanselänrannan ja Alppilanbulvardin rakentumista tulevana vuosina sekä tehty linjauksia alueiden toteutumiseen liittyen.

# Valmistuvat omakotitalot, kaupungin tontinluovutus 2022-2026



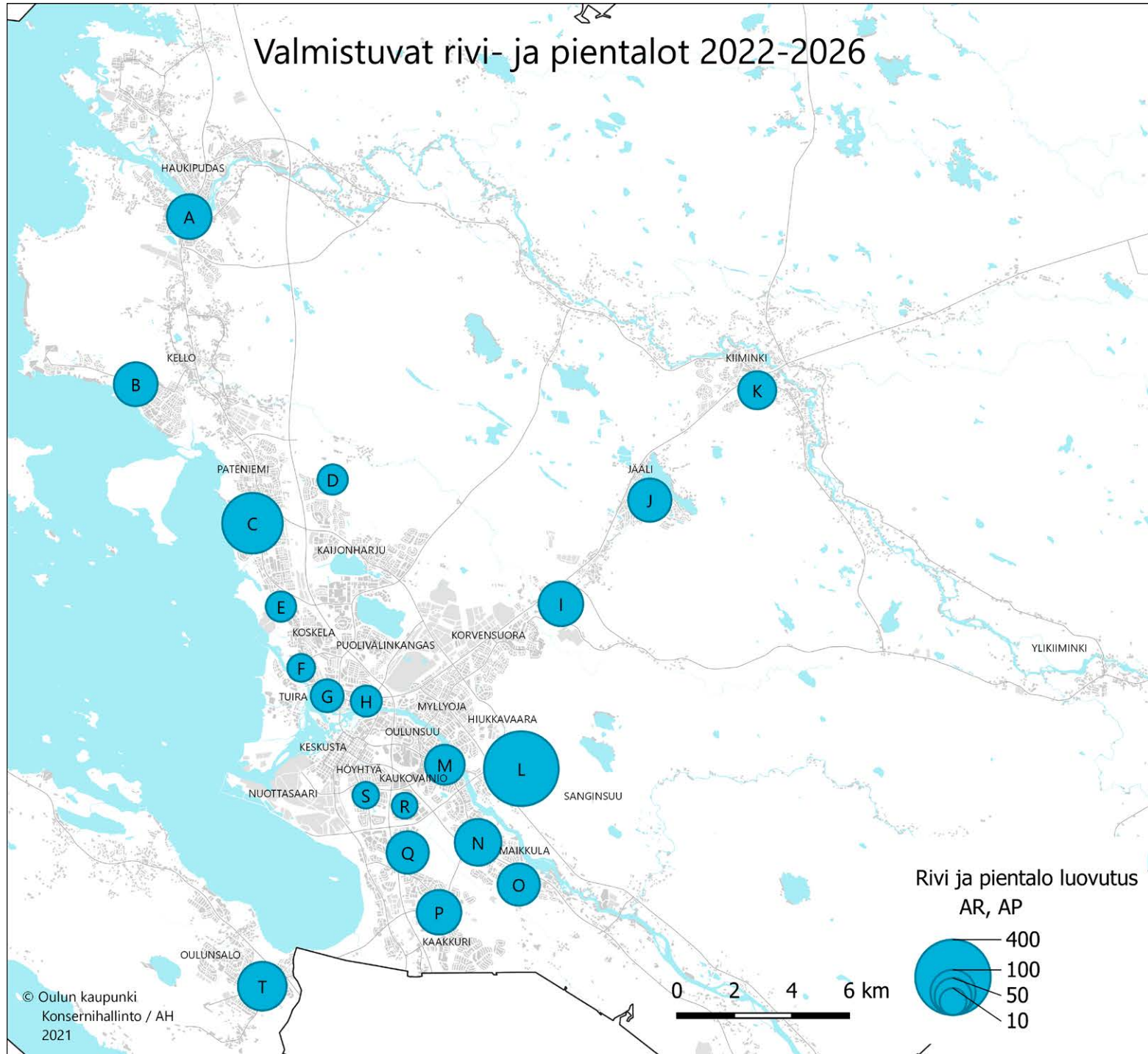
A	Yli-II	2 as.
B	Haukiputaan keskustan täyd. rak. mm. Sippula ja Ukonkaivos	25 as.
C	Niittyholma	38 as.
D	Letonranta	40 as.
E	Pateniemenranta, yksityinen	35 as.
F	Pohjois-Ritaharju I-II-III ja Ritaharjun keskus	35 as.
	Pohjois-Ritaharju IV Vähöja	140 as.
G	Hakomäki	10 as.
	Hieta-aho I, Kaista-aho	14 as.
	Hieta-aho II, Ahonkangas	14 as.
H	Näppärinkangas	19 as.
I	Korvenkylä	65 as.
	Vesalanmäki	10 as.
J	Hiukkavaaran keskus	40 as.
	Vanha Hiukkavaara pohjois-osa	
	Jääkärikangas	83 as.
	Sarvikangas	37 as.
K	Valurinkuja / Jaakonkuja	10 as.
L	Vaakunanranta, asuntomessut	40 as.
M	Heikkilänkankaan pellot	40 as.
N	Niemenranta II	5 as.
	Niemenranta IV	5 as.
	Niemenranta V	30 as.
O	Kirkkosalmenkaarre	16 as.
P	Vesala	2 as.

Taulukossa on esitetty arvioitu omakotitalojen valmistumismäärä vuosina 2022-2026





# Valmistuvat rivi- ja pientalot 2022-2026

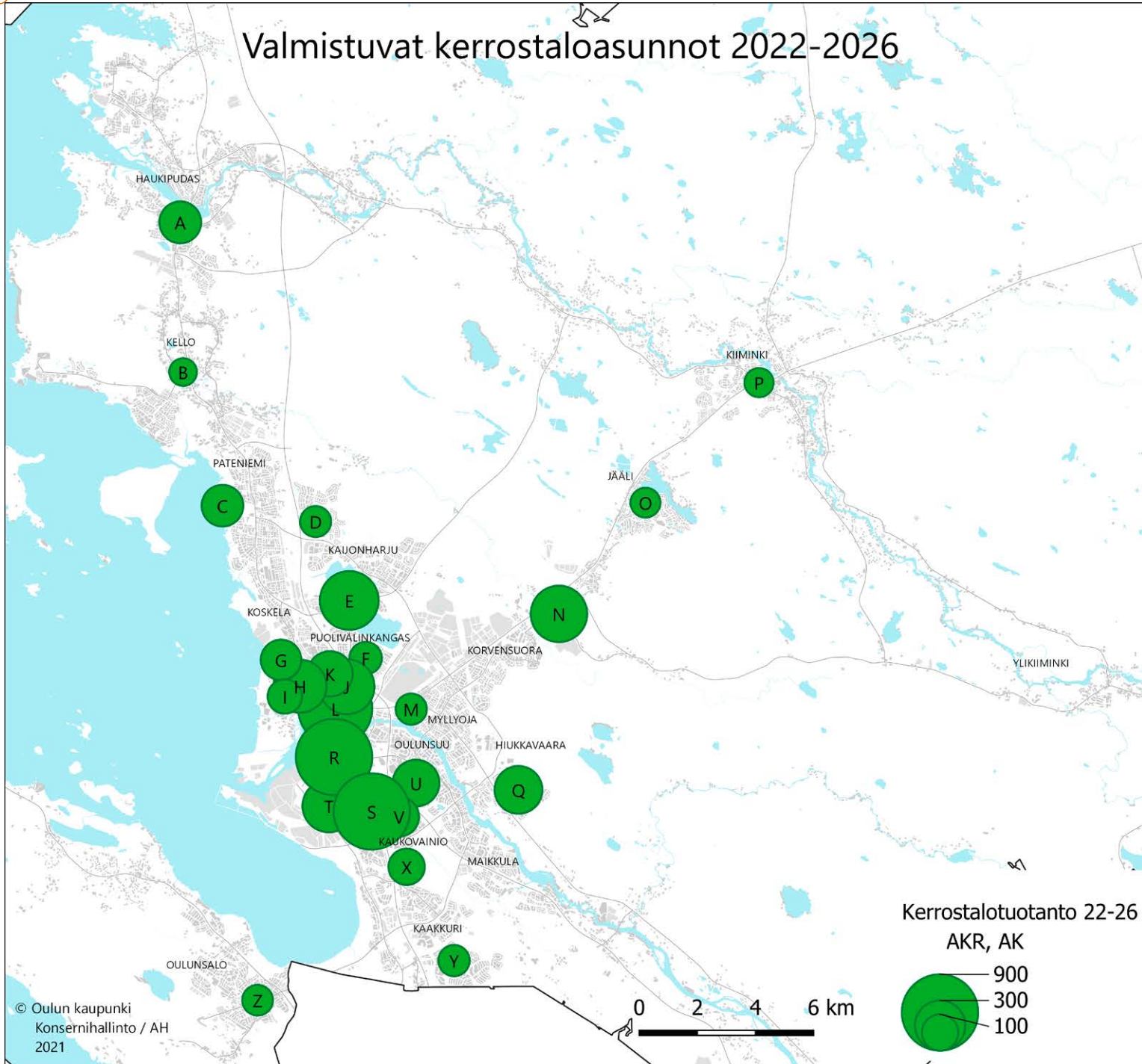


A	Haukipudas, Niittyholma, Holma-Haapajärvi Kärnäntie	70 as. 25 as.
B	Kellon keskusta Letonranta	20 as. 70 as.
C	Pateniemi, Sahantie Pateniemen ranta	30 as. 200 as.
D	Pohjois-Ritaharju	20 as.
E	Raja-Taskila	20 as.
F	Ranta-Toppila	12 as.
G	Hartaanranta, asuomessut 25 Vaakananranta, asuomessut 25	10 as. 20 as.
H	Välivainion puutarha	23 as.
I	Korvenkylä ja Vesalanmäki	95 as.
J	Näppärinkangas Jäälin keskus ja kansakoulu	16 as. 70 as.
K	Hieta-Aho Hakomäki Honkimaa	30 as. 15 as. 10 as.
L	Hiukkavaaran keskus Kivikkokangas Soittajankangas ja Vaskikangas Saarelankankaantie	305 as. 26 as. 45 as. 14 as.
M	Oulunsuu	65 as.
N	Maikkula Ellinsuo Haarakankaantie	10 as. 30 as. 70 as.
O	Heikkilänkankaan pellot	80 as.
P	Kaakkuri ja Kiviharju Kiviniemi	85 as. 10 as.
Q	Tahkokangas	80 as.
R	Kaukovainion keskus	7 as.
S	Allitie	9 as.
T	Oulunsalonrannan itäosa Niemenranta Oulunsalo	20 as. 45 as. 60 as.

Taulukossa on esitetty arvioitu rivi- ja pientaloasuntojen valmistumismäärä vuosina 2022-2026



# Valmistuvat kerrostaloasunnot 2022-2026



A	Haukipudas	167 as.
B	Kello	25 as.
C	Pateniemen ranta	165 as.
D	Ritaharju	49 as.
E	Kaijonharjun kaavarunko	100 as.
	Tapionranta	200 as.
	Huvilarannantie	113 as.
	Lähimmäiskortteli, Kalevalantie	50 as.
F	Puolivälinkangas	60 as.
G	Ranta-Toppila	150 as.
H	Toppilansalmi	350 as.
I	Toppilansaari	80 as.
J	Kaarnatie	220 as.
K	Siirtolantie	80 as.
	Paulaharjuntie	120 as.
	Välivainion koulun ympäristö	80 as.
	Kesätie	110 as.
L	Hartaanranta, asuntomessut 25	150 as.
	Vaakunanranta, asuntomessut 25	150 as.
	Lipporanta	148 as.
	Kaarretie	75 as.
	Merijalinranta	30 as.
	Kangastie	200 as.
M	Mäkituvantie	50 as.
N	Korvenkylä / Vesalanmäki	130 as.
O	Jäälän keskus	40 as.
P	Kiiminki, Ahonkangas	35 as.
Q	Hiukkavaaran keskus	100 as.
	Kivikkokangas	86 as.
	Soittajankangas ja Vaskikangas	71 as.
R	Keskusta	1865 as.
S	Höyhtyä	904 as.
T	Limingantulli, ent. Teatria	120 as.
	Rautionkatu	110 as.
	Limingantie	123 as.
U	Sairaalarinne	240 as.
V	Kaukovainion keskus	141 as.
X	Tahkokangas	100 as.
Y	Metsokangas	51 as.
Z	Oulunsalo	46 as.

Taulukossa on esitetty arvioitu kerrostaloasuntojen valmistusmäärä vuosina 2022-2026

Kerrostalotuotanto 22-26

AKR, AK

900

300

100

### **Pientalorakentamista yhä useammalle alueelle**

Hiukkavaaran alue on ollut viimeisten vuosien aikana Oulun keskeisin pientalorakentamisen alue. Vuosina 2013-2020 alueelle on rakennettu noin 1800 asuntoa ja alueella asui tammikuussa 2021 4 800 asukasta. Nopea väestönkasvu ja lasten suuri määrä ovat heijastuneet erityisesti varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palvelu- ja tilatarpeisiin. MATO-prosessin aikana Hiukkavaaran tulevasta asuntorakentamisesta laadittiin kolme skenaariota, joissa tarkasteltiin pientalorakentamisen jatkumista nykytahdilla (skenaario 1) sekä asuntotuotannon puolittamista (2) ja voimakasta hidastamista (3) vuodesta 2023 alkaen. Hiukkavaaran alueen kunnallisteknisten investointikustannusten sekä varhaiskasvatus- ja peruskoulupalveluiden investointi- ja käyttötaloustalustalustusten hillitsemiseksi rivitalo- ja omakotitalojen asuntotuotantoa on perusteltua vähentää nykytahdistä.

Koska kaupungin asuntotuotantotavoitteet pysyvät kuitenkin nykytasolla, edellyttää Hiukkavaaran tuotannon muuttaminen vastaavan tuotannon sijoittamista täydennysrakentamisalueille eri puolelle Oulua. Pientalorakentamista ei voida kiihdyttää alueilla, joissa varhais- ja opeuspalvelut ovat jo kuormittuneet. Muun

muussa Haukiputaalla omakotituotantoa pyritään ohjaamaan täydennysrakentamiskaavoilla jatkossa keskustan itäosiin Kivikoulun-urheilukentän alueelle sekä Simppulan ja Ukonkaivoksen alueelle itäosan koulujen kapasiteettien hyödyntämiseksi. Linjaus Hiukkavaaran pientalorakentamisen muuttamisesta lisää pientalorakentamista mm. Kaukovainion, Maikkulan, Oulunsalon ja Jäälin suuralueilla sekä edellyttää tärkeimpien pientalorakentamisen asemakaavojen priorisointia muiden hankkeiden edelle.

### **Hartaanselänrannan ja Alppilانبulevardin rakentaminen käynnistyy**

Toppilansalmen, Toppilansaaren ja Tuiran alueelle on viimeisten vuosien aikana valmistunut noin kolmasosa Oulun vuosittaisesta kerrostaloasuntotuotannosta. Näillä alueilla voimassa olevissa asemakaavoissa on edelleenkin varantoa noin 2 500 asunnon rakentamiseen jo pääosin rakennetun kunnallisteknisen verkoston piirissä. Lisäksi Hartaanselänrannan alueen noin 1 300 asunnon rakentaminen käynnistyy vuonna 2025 järjestettävien asuntomessujen myötä. Toppilan ja Tuiran lisäksi Oulun kaupunki on käynnistänyt Alppilانبulevardin asemakaavahankkeiden kaavoituksen vuonna 2018 hyväksytyyn kaa-

varunkoon perustuen.

Kokonaisuutena näillä alueilla on noin 5 000 asunnon rakentamispotentiaali sekä voimassa olevissa asemakaavoissa että parhaillaan laadittavissa asemakaavoissa. Kaupungin tavoitteena on hyödyntää näillä alueilla jo rakennettua kunnallisteknistä verkostoa mahdollisimman tehokkaasti ja toisaalta varmistaa asuntomessujen toteutuminen vuonna 2025. MATO-prosessin yhteydessä on linjattu investointikustannusten hallitsemiseksi bulevardin investoinnin ajoittuminen asuntomessujen jälkeisille vuosille. Alppilانبulevardin asuntorakentaminen käynnistyy alkuvaiheessa alueen muuhun kaatuverkkoon perustuen.

### **Oulujokivarren maankäyttö ja kaavoitus**

Oulujokivarressa on vireillä useita erillisiä maankäytön suunnittelun hankkeita. Ehdotusvaiheessa oleva Oulujokivarren osayleiskaavan tarkistus mahdollistaa tiiviisti rakennetuilla kyläalueilla Pikkaralassa, Sanginsuussa ja Madekoskella muunkin suunnitteluvälineen kuin asemakaavan käytön. Asemakaavoitus näillä alueilla on edelleen mahdollista, ja asemakaavoituksen edellytysten varmistaminen tehdään vuoden 2022 aikana. Madekosken osa-

alueilla edellytyksiä asemakaavoittamiselle tarkastellaan yksityisten maanomistajien kanssa. Sanginsuussa on tutkittu asemakaavanmuutoksen edellytyksiä ja tehty mitoitusarkasteluja entisen oppilaitoksen alueelle. Maanomistajan halukkuus on edellytys asemakaavanmuutoksen käynnistämiseksi.

Muilla kuin asemakaavoitettavilla osaluilla Madekoskella ja Sanginsuussa voidaan hyödyntää valmistelussa olevia lupaharkinnan periaatteita. Yhdyskuntalautakunta voi hyväksyä periaatteet osayleiskaavan tarkistuksen tultua voimaan. Periaatteiden mukaan mm. Madekosken rantavyöhykkeellä on nykyisiä lomarakennuksia mahdollista muuttaa käyttötarkoitukseltaan pysyvään asumiseen, mikäli rakennus täyttää rakennusluvan vaatimukset. Pikkaralaa on valmisteltu yksityisten omistamalle maalle alueellista suunnittelutarveratkaisua, jolla muodostuu uusia rakennuspaikkoja. Tavoitteena on, että yhdyskuntalautakunta asettaa ratkaisuluonnoksen nähtäville alkuvuodesta 2022, ja hyväksyy ratkaisun osayleiskaavan tarkistuksen tultua voimaan. Kaupungin omistamalle maalle on tehty mitoitusarkasteluja asemakaavan edellytysten ja kustannustarkastelujen selvittämiseksi.



## 4. Vaikutukset

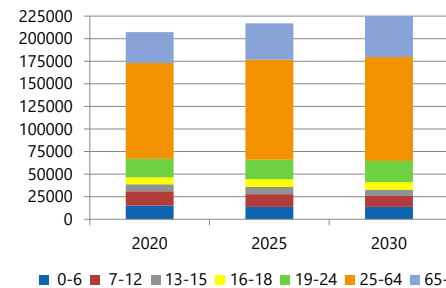
### 4.1 Vaikutukset väestösuunnitteeseen

Varhaiskasvatusikäisten (0-6 v.) lasten määrä laskee viime vuosien syntyvyyden laskun seurauksena jonkin aikaa, mutta muuttuu ennustekaudella tasaiseksi kehitykseksi. Usean vuoden ajan jatkunut voimakas 0-6 –vuotiaiden määrän lasku näkyy tulevina vuosina myös 7-12 –vuotiaiden määrän pienenemisenä. Yläluokkikäikäisten nuorten (13-15 v.) määrä kasvaa vielä vähän, mutta taittuu sitten väheneväksi kehitykseksi. Lukioikäisten nuorten (16-18 v.) määrä kasvaa vielä, mutta kasvu taittuu ennustekauden loppua kohti.

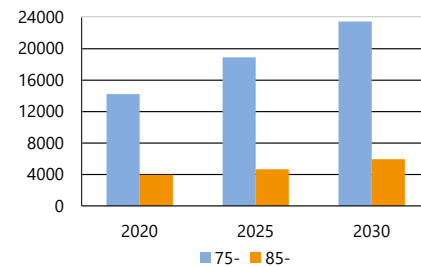
Ikääntyneiden määrä ja osuus Oulun kokonaisväestöstä kasvaa jatkossa merkittävästi. Yli 75 –vuotiaiden määrä kasvaa seuraavan kymmenen vuoden aikana voimakkaasti. Ikääntyneiden määrän ja osuuden kasvu nostaa jatkossa edelleen Oulun väestöllistä huoltosuhdetta (alle 15-vuotiaiden ja 65 vuotta täyttäneiden määrä 100 työkäistä kohden).

Raportin liitteenä 5 on suuralueittainen väestösuunnite, joka perustuu Maankäytön toteuttamisohjelman 2022–2026 mukaiseen asuntotuotanto-ohjelmaan sekä kunkin suuralueen väestörakenteeseen. Väestösuunnitteeseen liittyy monia epävarmuustekijöitä, joista merkittävimpiä ovat sisäisen ja ulkoisen muuttoliikkeen vaihtelut sekä asuntotuotannon ajoittu-

miseen, tuotannon määriin ja talotyyppi-kaumaan liittyvät mahdolliset muutokset. Viime vuosien suuret muutokset syntyvyydessä lisäävät myös epävarmuutta ennusteeseen. Myös asuntotuotanto-ohjelmaan tehdään muutoksia päivitysten yhteydessä, jotka vaikuttavat alueiden väestökehitykseen.



Kuva 10. Väestö ikäluokittain 31.12.2020 sekä väestösuunnitteen mukainen ennuste 31.12.2025 ja 31.12.2030.



Kuva 11. Yli 75- ja yli 85-vuotiaiden ikäluokkien määrän kehityksen ennuste.







## 4.2 Vaikutukset palveluihin

Varhaiskasvatuksessa pyritään mahdollisuuksien mukaan luopumaan joistakin pienistä, huonokuntoisista ja epätarkoituksenmukaisista yksiköistä. Vaikka 0-6-vuotiaiden lasten määrä on merkittävästi vähentynyt huippuvuosista, on kaupungin oman varhaiskasvatuspalvelun kysyntä samaan aikaan vaihdellut eri syistä johtuen paljon. Samaan aikaan ovat alueelliset erot lasten määrän kehityksessä suuria, esim. Hiukkavaaraan tarvitaan jatkossa lisää päiväkotitiloja.

Perusopetuksessa on alkamassa oppilasmäärän vähenemiskehitys. Kaupunkitasolla oppilasmäärät vähenevät alakoululaisten osalta merkittävästi ja yläkoululaistenkin osalta jo vuoteen 2030 mennessä. Samaan aikaan ovat alueelliset erot lasten ja nuorten määrän kehityksessä suuria. Hiukkavaaraan tarvitaan jatkossa vielä lisää koulutiloja mutta samaan aikaan voi muilla suuralueilla tulla pohdittavaksi koulutiloista luopumisia. Perusopetuksen tilankäytön tehokkuus (hum2/

opp) heikkenee kaupunkitasolla merkittävästi ja tilakustannusten osuus opetuksen kokonaismenoista (%) kasvaa. Hiukkavaaran vuosittaisten asuntotuotantotavoitteiden pienentäminen vähentää perusopetuksen lisätilatarpeita Hiukkavaarassa. Vastaavan korvaavan asuntotuotannon ohjaaminen muille suuralueille puolestaan hidastaa niiden oppilasmäärien vähenemistä ja ohjaa palvelukysyntää olevan palveluverkon piiriin.

Lukiokoulutuksessa on haasteena alkaneen opiskelijamäärähuipun hoitaminen.

Keskustan ja Hiukkavaaran uudis- ja täydennysrakentaminen sekä Hartaanselälle sijoittuva asuntomessualue lisää sosiaali- ja terveyspalvelujen palvelutarvetta. Kasvava palvelutarve kohdistuu erityisesti Kontinkankaan mutta myös Tuiran hyvinvointikeskuksiin. Hiukkavaaran osalta palvelujen lisätarve kohdistuu ensivaiheessa perheiden palveluihin (mm. neuvolapalvelut ja kouluterveydenhuolto).

Alueiden kasvun määrää on ohjattava hallitusti, koska sosiaali- ja terveyspalveluja ei toteuteta samassa aikataulussa alueen kasvun kanssa. Kontinkankaan ja Tuiran hyvinvointikeskusten tilat ovat rajalliset.

Tuiran hyvinvointikeskuksen sosiaali- ja terveyspalveluiden palvelutarpeet kasvavat Kaijonharjun, Pateniemen, Koskelan ja Toppilan alueen maankäytön ja kaavoituksen uusilla ratkaisulla. Väestömäärän kasvun lisäksi alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota palvelujen toteuttamismallien ja tapojen lisäksi sosiaalista eriarvoisuutta vähentäviin yleisiin tekijöihin (eri asumismuotojen suhde, alueen liikuntakulttuuri ja muut harrastusmahdollisuudet) ja alueen hallittuun väestönkasvuun.

Hyvinvointipalveluiden toimesta on valmistunut tilaselvitys ja tämän pohjalta aletaan syksyllä 2021 laatimaan palveluverkkosuunnitelma. Hiukkavaaran uusi hyvinvointikeskus on erittäin tarpeellinen ja helpottaa valmistuessaan Kontinkankaan hyvinvointikeskuksen tilannetta.

### 4.3 Vaikutukset asemakaavoitukseen

Asemakaavoilla toteutetaan Uuden Oulun yleiskaavan, Oulun arkkitehtuuriohjelman sekä ympäristöohjelman tavoitteita. Kaavoituksen tavoitteena on taata riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta niin asuminen kuin elinkeinojenkin tarpeisiin kaupungin eri osissa. Asemakaavoituksessa täydennysrakentamisen vahva asema jatkuu. Ympäristöään kunnioittavalla täydennysrakentamisella, sekä asukasmääriä lisäämällä että työpaikkarakentamisella tuetaan keskustojen elinvoimaisuutta, elinkeinoja ja monipuolista palvelurakennetta.

Oulu järjestää asuntomessut vuonna 2025 Hartaanselän – Vaakunanrannan alueella jokisuistossa. Alueen asemakaavaa laaditaan arkkitehtuurikilpailun voitaneen ehdotuksen pohjalta. Kaijonharjun ja Alppilan täydennysrakentamiseen tähtäävä kaavoitus jatkuu perustuen aiemmin laadittuihin kaavarunkoihin. Keskustavision jatkotyönä laaditun Heinäpään täydennysrakentamisen toteutusvelvoituksen pohjalta on laadittu asemakaavoja. Kaavoitusohjelmassa on lisäksi esitetty tulevana täydennysrakennusalueina Haukiputaan ja Oulunsalon keskustaaajat sekä Maikkula. Uudisrakentamisella pyritään kääntämään alueiden väestökehitys po-

sitiivisemmaksi ja turvaamaan alueiden palveluja. Alueet sopivat hyvin kaupunkimaisten pientalojen rakentamiseen.

Entisiä kuntakeskuksia ja asuinalueita kehitetään laatimalla täydentäviä ja uudistavia asemakaavoja visioiden, yleisuunnitelmien ja kaavarunkojen pohjalta. Tavoitteena on löytää asuinalueilta rakennuspaikkoja etenkin kaupunkimaisten pientalojen toteuttamiseen. Uusia asuinalueita ja työpaikka-alueita kaavoitetaan yleiskaavoissa osoitetuille kaupungin laajenemisalueille.

#### Keskustojen täydennysrakentamisen tavoitteita ja haasteita

- Elävä kaupunkitila ja rakennusten katutasojen palvelut
- Työpaikkarakentamisen riittävyys
- Ympäristön arvojen säilyttäminen
- Pysäköintiratkaisujen optimointi
- Asuntojen hintojen kohtuullisuus
- Kohtuullinen asuntokoko
- Toimintatapojen ja vuorovaikutuksen kehittäminen

Kaavoitusohjelman kartalla on esitetty merkittävimmät pientalotuotannolle tarkoitettavat täydennysrakennusalueet: Maikkula, Haukiputaan keskus ja Oulunsalo.

Tavoitteena on laatia asemakaavoja ja yhtiömuotoisten pientalotonttien tar-

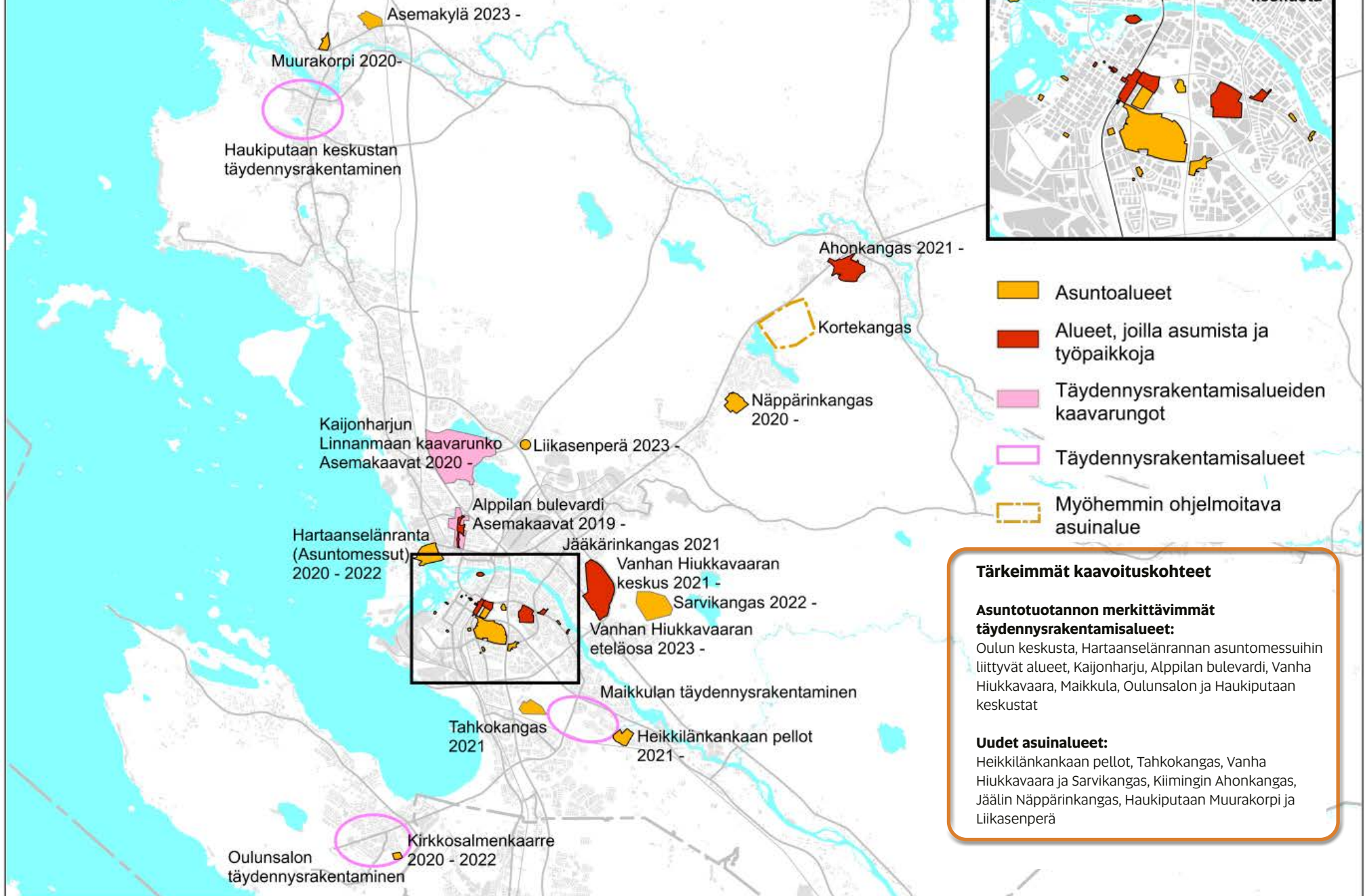
jonnin lisäämiseksi myös muualla lähiökehällä mm. Kaakkurissa, Kaukovainiolla, Oulusuussa, Koskelassa ja Puolivälinkan-kaalla. Seuraavassa taulukossa on esitetty mahdollisia kaavoituskohteita alustavine työn aloitusvuosineen.

suuralue	kaavoitettava alue	kaavoituksen aloittaminen
Kaakkuri	Kivitaskuntie	2021
Maikkula	Haarankankaantie	2021
Oulunsalo	Oulunsalo Karhuojantien varsi	2022
Puolivälinkangas	Onkijanpuisto	2022
Maikkula	Ellinsuo	2022
Kello	Nielutie	2022
Haukipudas	Simpulanmäen itäosa	2022
Oulunsalo	Öörnintie	2023
Oulunsuu	Svaaninsuo	2023
Koskela	Topeliuksenpuisto	2024
Oulunsalo	Pahajärvi	2024
Haukipudas	Heitontie PL-tontti	2024
Kaukovainio	Ylimaanpuisto	2025
Kaakkuri	Kotimetsäntie	2026

Taulukko 7. Mahdollisia täydennysrakentamisen kaavoituskohteita.



# Oulun kaupungin kaavoitusohjelma 2021-2026







#### 4.4 Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Kunnallistekniikan rakentamisen tavoitteena on hyvän, viihtyisän, toimivan ja turvallisen kaupunkiympäristön vaatimukset täyttävän ja tarkoituksenmukaisen laatu-tason toteuttaminen. Uusien asuntoaluiden talonrakentaminen voi alkaa vasta kun kunnallistekniikan verkostot, energianjakelun ja tietoliikenneyhteyksien vaatimat verkostot sekä kadut on rakennettu. Uusilla alueilla kunnallistekniikan investoinnit tapahtuvat ennen asuntorakentamista. Katujen päällystäminen ja alueen ympäristörakentaminen toteutetaan kohtuullisessa ajassa sen jälkeen kun pääosa asunnoista on valmistunut.

Asuntotuotannon painottuminen täydennysrakentamiseen on kunnallistekniikan investointien kohdentamisen kannalta edullisempaa, kuin laajojen pientalovaltaisten alueiden rakentaminen.

Maankäytön toteuttamisohjelma edellyttää kunnallistekniikan rakentamista Maikkulan ja Heikkilänkankaan alueelle, Hartaanselänrannan asuntomessualueelle, Pohjois-Ritaharjuun, Hiukkavaaraan, Niittyholman ja Hieta-Aho III alueille, Niemenranta V ja Kirkkosalmenkaarten alueille. Oulunsalonrannan toteutus Oulunsalossa odottaa hallinto-oikeuden päätöstä. Korvenkylän ja Vesalanmäen

alueille on asemakaavan seurauksena syntynyt velvoite rakentaa kunnallistekniikkaa, jonka seurauksena alueille syntyvät myös kaupungin tonttivarantoa. Täydennysrakentaminen edellyttää uuden kunnallistekniikan rakentamista mm. Haukiputaan ja Jäälin keskustassa.

Työpaikka-alueiden kunnallistekniikka on tarpeen rakentaa Ruskonselän ja Linnanmaan alueille, sekä Oulunsalon Vihikarin ja Haukiputaan Asemakylän Kaakkurinkankaantien alueille. Lisäksi Äimärautiolla Äimäkujan alueelle rakennetaan uusi katuysteys. Suunnittelukaudella käynnistyy Ritaportin alueen kunnallis-

tekniikan rakentaminen.

Suunnittelukaudella ei ole suuria asuntotuotannon edellyttämiä kynnysinvestointeja katuverkkoon. Liikenteen kannalta keskeinen hanke on asemakeskuksen maankäytön suunnittelu ja siihen liittyvät rautatie- ja linja-autoaseman kehittäminen. Suurimmat väyläinvestoinnit ovat valtion kanssa yhteistyössä toteutettavat pääliikenneväylien parantamishankkeet, Oritkarin kolmioraiteeseen liittyvät työt, sekä MAL-sopimuksen mukaiset investointihankkeet.

## 4.5 Taloudelliset vaikutukset

Maankäytön toteuttamishjelmalla pyritään sovittamaan yhteen kaupungin palvelukapasiteettia ja asumista sekä lisäämään tätä kautta taloudellista tehokkuutta palveluverkkoon ja asuntotuotannon ohjaukseen. Täydennysrakentamisella tuotettu kerrostalorakentaminen valmiiden verkostojen piiriin on kustannustehokkain asuntotuotannon tapa. Kunnallistekniikan kustannukset ovat pienet ja näitä pystytään kattamaan kunnallistekniikan korvauksilla. Täydennysrakentaminen keskustassa ja keskustan läheisyydessä tukee kaupallisten palveluiden säilymistä alueella. Alueiden julkisia palveluja on viime vuosina sopeutettu heikentyneen talouden johdosta eikä ylimääräisiä kapasiteettiväljyyksiä ole, joten voimakas täydennysrakentaminen voi aiheuttaa uusia julkisten palvelujen investointitarpeita.

Uuden omakotialueen rakentaminen on yhdyskuntarakenteen kannalta kallein vaihtoehto, koska infrakustannusta kohti toteutettu rakentamisen määrä on hyvin pieni. Uusille omakotialueille järjestettävät koulu-, päiväkotij- ja terveyspalvelut tekevät yhtälöstä negatiivisen. Uusien alueiden laajentumispainetta voidaan pienentää täydennyskaavoituksella ja raken-

tamiskehotuksilla huomioiden palveluverkon kapasiteetti.

Kaupungin talousarvion kautta rahoitetaan liikenneväylien ja puistojen rakentaminen ja viimeistely. Kunnallistekniikan verkostot (vesihuolto-, sähkö-, kaukolämpö- ja tietoliikenneverkot) rahoitetaan liittymis- ja käyttömaksuilla. Yleisten alueiden rakentamista rahoitetaan maankäytön sopimuskorvauksilla erikseen päätettävissä kohteissa.

### Rakentamisesta lisää elinvoimaa

Kaupungin mahdollistavalla rakentamisella on kauaskantoiset vaikutukset kaupungin elinkeinoelämään ja talouteen. Rakentamisvaiheessa työllistetään eri alojen ammattilaisia, mikä lisää kaupungin verotuloja. Valmiit kohteet tuovat tulovirtaa kiinteistöveroina, tonttien myynti- ja vuokratuloina. Valmiit kohteet lisäävät myös palveluiden tarvetta, mikä lisää uusia työpaikkoja. Riittävä ja monipuolinen työpaikkatonttien tarjonta luo uusille ja vanhoille yrityksille kehittymismahdollisuuksia ja tuo kaupunkiin yrityksiä muualta kotimaasta ja maailmalta. Työpaikkarakentaminen saa aikaan positiivisen kasvun



kierteen: Lisääntyvät työpaikat tarvitsevat uusia työntekijöitä ja uudet asukkaat tarvitsevat lisää asuntoja ja palveluja. Kaupungin kasvulla turvataan asuntojen arvon säilyminen, sijoittajien halukkuus uusien asuntojen tuottamiseen ja yritysten kiinnostus Oulua kohtaan. Rakenne-

tun kaupunkiympäristön laatu on selkeä Oulun vetovoimatekijä, minkä vuoksi ympäristö- ja rakennussuunnittelun laatuun on hyvä kiinnittää huomiota. Laadukkuus voidaan hyvällä suunnittelulla ja toteutuksella saavuttaa myös kustannustehokkaasti.









#### 4.6 Riskit

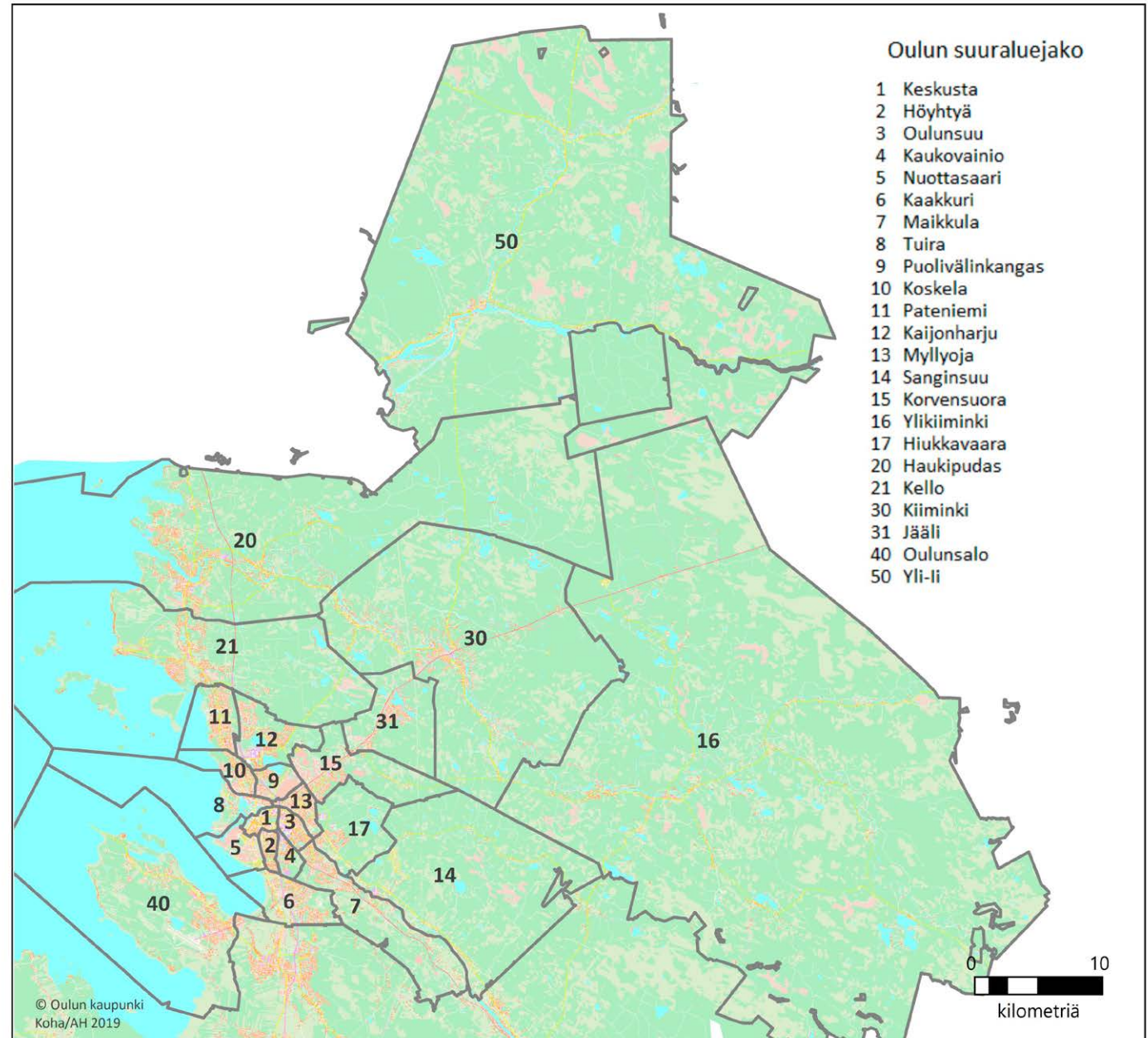
Maankäytön toteuttamishjelmassa esitettyyn maankäytön toteuttamiseen vaikuttavat useat tekijät. Tekijät voivat liittyä valtakunnalliseen yhteiskuntakehitykseen tai kaupungin omaan toimintaan.

- Yleisessä talous- ja työllisyystilanteessa tapahtuvat muutokset.
- Koronan aiheuttamat ennakoimattomat pitkäaikaisvaikutukset.
- Kaupungin taloudellisen tilanteen nopeat muutokset
- Ennakoimattomat muutokset väestökehityksessä: Väestön arvioitua vähäisempi kasvu tai väestö kasvaa ennakoitua nopeammin.
- Asuntomarkkinoiden ennakoimattomat muutokset.
- Toteuttamishjelman täytäntöönpanoa hidastavat oikeustoimet ja resurssivaje
- Pilaantuneet maa-alueet



# Liitteet

## LIITE 1. Oulun suuraluejako



**LIITE 2. Omakotitalojen (AO) uustuotanto valmistumisvuoden mukaan alueittain, asuntoja kpl/vuosi (kaupungin tontinluovutus)**

Suural. nro	K:osa nro	Alueen ja suuralueen nimi	Täydennysrakentaminen	Kapasiteetti	v. 22-26 yht.	2022	2023	2024	2025	2026
3	23	Valurinkuja, Jaakonkuja	T	10	10	5	5			
		OULUNSUU YHT.		10	10	5	5			
4	33	Heikkilänkankaan pellot	U	95	40				20	20
4		MAIKKULA YHT.		95	40				20	20
8	55	Vaakunanranta, asuntomessut	U	46	40				20	20
8		TUIRA YHT.		46	40				20	20
12	79	Ritaharju keskus ja Pohjois-Ritaharju I-II- III	U	35	35	35				
12	79	Pohjois-Ritaharju IV Vähöja	U	177	140		35	35	35	35
12		KAIJONHARJU YHT.		212	175	35	35	35	35	35
15	87	Korvenkylä	U	146	65	10	10	15	15	15
15	85	Vesalanmäki	U	51	10	5	5			
15		KORVENSUORA YHT.		197	75	15	15	15	15	15
16	41	Vesala	U	36	2			2		
16		YLIKIIMINKI YHT.		36	2			2		
17	71	Hiukkavaaran keskus	U	43	40	40				
17	48	Vanha Hiukkavaara pohjoisosa, Jääkärikangas	U	83	83		30	30	23	
17	71	Sarvikangas	U	80	37				7	30
17		HIUKKAVAARA YHT.		206	160	40	30	30	30	30
20	123	Vahtola	U	24	5					5
20	120	Nittyholma	U	93	38	10	10	13	5	
20	120	Haukiputaan kesk., mm. Simppula ja Ukonkaivos	U	26	20				10	10
20		HAUKIPUDAS YHT.		143	63	10	10	13	15	15
21	121	Letonranta	U	40	40	10	15	15		
21		KELLO YHT.		40	40	10	15	15		
30	130	Hakomäki	U	10	10	5	5			
30	130	Hieta-aho I, Kaista-aho	U	14	14		5	7	2	
30	130	Hieta-aho II, Ahonkangas	U	25	14				6	8
30		KIIMINKI YHT.		49	38	5	10	7	8	8
31	131	Näppärinkangas	U	70	19			7	5	7
31		JÄÄLI YHT.		70	19			7	5	7
40	140	Niemenranta II	U	5	5	5				
40	140	Niemenranta IV	U	10	5	5				
40	140	Niemenranta V	U	57	30			10	10	10
40	140	Kirkkosalmenkaarre	U	16	16		10	6		
40		OULUNSALO YHT.		88	56	10	10	16	10	10
50	150	Yli-lin kaava-alueet	U	33	2				2	
50		YLI-II YHT.		33	2				2	
		<b>AO YHTEENSÄ</b>		<b>1 225</b>	<b>720</b>	<b>130</b>	<b>130</b>	<b>140</b>	<b>160</b>	<b>160</b>

T=täydennysrakentamisalue, U= uudistuotantoalue



**LIITE 3. Rivi- ja pientalotonteilla valmistuva (AR, AP) uustuotanto valmistumisvuoden mukaan alueittain, asuntoja kpl/vuosi.  
Näistä vuosittain n. 100 asuntoa rakentuu yhtiömuotoisina erillispientaloina.**

Suural. nro	K:osa nro	Alueen ja suuralueen nimi	Täydennys- rakentaminen	Kapasiteetti	v. 22-26 yht.	2022	2023	2024	2025	2026
2	15	Allitie	T	9	9		9			
2		HÖYHTYÄ YHT.		9	9	0	9	0	0	0
3	22	Onnelantie	T	30	30		15		15	
3	22	Kirkkorannantie Kerolankuja ym	T	35	35		20	15		
3		OULUNSUU YHT.		65	65	0	35	15	15	0
4	21	Tahkokangas	T	480	80			40		40
4	20	Kaukovainio keskus	T	7	7		7			
4		KAUKOVAINIO yht.		487	87	0	7	40	0	40
6	27	Kiviharju	U	150	55			25	30	
6	27	Kaakkuri	U	30	30	12	18			
6	30	Kiviniemi	T	10	10	10				
6		KAKKURI YHT.		190	95	22	18	25	30	0
7	26	Haarankankaantie	T	70	70		20	20	15	15
7	25	Ellinsuo	T	60	30				15	15
7	33	Heikkilänkankaan pellot	U	80	80				40	40
7	26	Maikkula	T	35	10		10			
7		MAIKKULA YHT.		245	190	0	30	20	70	70
8	52	Hartaanranta, asuntomessut 2025	T	10	10					10
8	55	Vaakunanranta, asuntomessut 2025	T	45	20				20	
8		TUIRA YHT.		55	30	0	0	0	20	10
9	60	Välivainion puutarha	T	23	23		23			
9		PUOLIVÄLINKANGAS YHT.		23	23	0	23	0	0	0
10	74	Raja-Taskila	T	89	20				20	
10		Rantatoppila	U	12	12		12			
10		KOSKELA YHT.		101	32	0	12	0	20	0
11	76	Pateniemenranta	T	520	180	20	40	40	40	40
11	76	Sahantie	T	45	20					20
11	76	Pateniemi	T	66	10		10			
11		PATENIEMI YHT.		631	210	20	50	40	40	60
12	79	Pohjois-Ritaharju, Varpukangas	U	20	20	20				
12		KAIJONHARJU YHT.		20	20	20	0	0	0	0
15	85	Vesalanmäki	U	14	15				15	
15	87	Korvenkylä	U	114	80	30		25		25
15		KORVENSUORA YHT.		128	95	30	0	25	15	25
17	47	Kivikkokangas	U	26	26	26				
17	71	Soittajankangas	U	20	20		20			
17	71	Vaskikangas	U	25	25			25		
17	71	Hiukkavaaran keskus	U	590	305	100	40	45	60	60
17	89	Saarelankankaantie	T	14	14		14			
17		HIUKKAVAARA YHT.		675	390	126	74	70	60	60
20	120	Niittyholma, Holma-Haapajarvi ja Haukip. kesk.	U	275	70	30	25		15	
20	120	Kärnäntie	T	25	25			10		15
20		HAUKIPUDAS YHT.		300	95	30	25	10	15	15
21	121	Letonranta	U	118	70	20	20	15	15	
21	121	Kellon keskusta	T	20	20				10	10
21		KELLO YHT.		138	90	20	20	15	25	10
20	130	Hieta-aho	U	120	30		10		10	10
20	130	Hakomäki	U	15	15			15		
30	130	Honkimaa	U	24	10		10			
30		KIIMINKI YHT.		159	55	0	20	15	10	10
31	131	Jäälän keskus	T	72	60	20		20		20
31	131	Näppärinkangas	U	15	15				15	
31	131	Jäälän kansakoulu, Pikkuuokkonen	T	10	10		10			
31		JÄÄLI YHT.		97	85	20	10	20	15	20
40	140	Niemenranta IV	U	54	45	15		15	15	
40	140	Oulusalonrannan itäosa	U	43	20		20			
40	140	Oulusalon täydennysrakentaminen	T	60	60	20		20		20
40		OULUNSALO YHT.		157	125	35	20	35	15	20
		<b>AP AR YHTEENSÄ</b>		<b>3480</b>	<b>1696</b>	<b>323</b>	<b>353</b>	<b>330</b>	<b>350</b>	<b>340</b>

## LIITE 4. Kerrostalojen (AK,AKR) uustuotanto valmistumisvuoden mukaan alueittain, asuntoja kpl/vuosi

Suural. nro	K:osa nro	Alueen ja suuralueen nimi	Täydennys- rakentaminen	Kapasiteetti	v. 22-26 yht.	2022	2023	2024	2025	2026
1		KESKUSTA YHT.		2 589	1 865	341	332	376	404	412
2		HÖYHTYÄ YHT.		1 869	904	194	175	160	190	185
3	19	Sairaalanrinne	T	240	240	80		80		80
3		OULUNSUU YHT.		240	240	80	0	80	0	80
4	20	Kaukovainionkeskus	T	820	141	41		50		50
4	21	Tahkokangas	U	800	100		50		50	
4		KAUKOVAINIO YHT.		1 620	241	41	50	50	50	50
5	9	Limingantulli, ent Teatrian kortteli	T	120	120		60	60		
5	9	Rautionkatu	T	110	100				70	40
5	9	Limingantie 2-4	T	173	123	43		40		40
5		NUOTTASAARI YHT.		403	343	43	60	100	70	80
6	28	Metsokangas	U	51	51			51		
6		KAKKURI YHT.		51	51	0	0	51	0	0
8	52	Hartaanranta asuntomessut 2025	T	630	150				100	50
8	55	Vaakunanranta, asuntomessut 2025	T	370	150				100	50
8	52	Lipporanta	T	320	148	98		50		
8	52	Kaarretie	T	75	75			75		
8	52	Merijalinranta	T	30	30	30				
8	56	Toppilansaari	T	445	80		40			40
8	56	Kangastie	T	200	200		100	50		50
8		TUIRA YHT.		2 070	833	128	140	175	200	190
9	60	Siirtolantie	T	80	80	50	30			
9	60	Paulaharjuntie	T	120	120		40	40	40	
9	60	Välvainion koulun ympäristö	T	460	80			40		40
9	60	Kesätie 3	T	110	110	60	50			
9	60	Puolivalinkangas keskus, Menninkäisentie	T	190	60		25		35	
9		PUOLIVÄLINKANGAS YHT.		960	450	110	145	80	75	40
10	57	Toppilansalmi, kaupunki	T	700	300	150	100		50	
10	57	Toppilansalmi, yksityinen	T	50	50	50				
10	57	Ranta-Toppila	U	450	150		50	50		50
10	58	Kaarnatie 10	T	400	120			40	40	40
10	58	Kaarnatie 32	T	350	100			50		50
10		KOSKELA YHT.		1 950	720	200	150	140	90	140
11	76	Pateniemenranta	T	900	165	65		50		50
11		PATENIEMI YHT.		900	165	65	0	50	0	50
12	79	Ritaharju keskus	U	49	49			49		
12	78	Kaijoharjun kaavarunko	T	100	100				100	
12	78	Kaijoharju, Tapionranta	T	360	200		50	50	50	50
12	78	Huvilarannantie	T	113	113		60	53		
12	80	Lähimmäiskortteli, Kalevalantie	T	100	50					50
12		KAJONHARJU YHT.		722	512	0	110	152	150	100
12	67	Mäkituvantie	T	50	50			50		
13		MYLLYOJA YHT.		50	50	0	0	50	0	0
15	85	Vesalanmäki	U	386	100		50		50	
15	87	Korvenkylä	U	30	30	30				
15		KORVENSUORA YHT.		416	130	30	50	0	50	0
17	47	Kivikkokangas	U	160	86			40		46
17	71	Hiukkavaaran keskus	U	1 950	100		50		50	
17	71	Soittajankangas ja Vaskikangas	U	70	71	31	40			
17		HIUKKAVAARA YHT.		2 180	257	31	90	40	50	46
20	120	Haukiputaan keskusta 1	T	190	60		20			40
20	120	Haukiputaan keskusta 2	T	150	40				40	
20	120	Revontie	T	110	67	67				
20		HAUKIPUDAS YHT.		450	167	67	20	0	40	40
21	121	Kellontie	T	25	25		25			
21		KELLO YHT.		25	25	0	25	0	0	0
30	130	Ahonkangas	U	70	35				35	
30		KIIMINKI YHT.		70	35	0	0	0	35	0
31	131	Jäälin keskus	T	185	40				40	
31		JÄÄLI YHT.		185	40	0	0	0	40	0
40	140	Kortteli 198	T	40	20				20	
40	140	Kauppiaantie 18-20	T	26	26			26		
40		OULUNSALO YHT.		66	46	0	0	26	20	0
		<b>AK YHTEENSÄ</b>		<b>16 816</b>	<b>7 074</b>	<b>1 330</b>	<b>1 347</b>	<b>1 530</b>	<b>1 464</b>	<b>1 413</b>



## LIITE 5. Oulun väestö 31.12.2020 ja väestösuunnitteet 2025 ja 2030

SUURALUE	VUOSI	0	1-2	3-6	0-6	7-12	13-15	16-18	19-24	0-28	25-64	65-	75-	85-	YHT.
1 Keskusta	2020	126	195	301	622	452	241	551	3 956	8 599	11 244	4 854	2 463	829	21 920
	2025	101	197	369	668	471	239	610	4 430	9 374	12 021	5 327	3 088	890	23 766
	2030	101	197	382	680	438	216	613	4 708	9 874	12 598	5 692	3 703	1 009	24 944
2 Höyhtyä	2020	64	124	286	474	506	280	363	935	3 190	4 639	2 089	1 057	371	9 286
	2025	73	142	266	481	410	259	378	923	3 185	5 109	2 324	1 339	419	9 884
	2030	75	147	284	506	335	221	351	1 009	3 210	5 585	2 479	1 693	523	10 486
3 Oulunsuu	2020	63	115	235	413	476	274	307	709	2 727	4 056	1 601	700	164	7 836
	2025	60	118	221	399	403	239	278	616	2 515	4 226	1 819	925	235	7 980
	2030	63	124	240	427	370	183	228	560	2 371	4 360	2 008	1 158	325	8 134
4 Kauko- vainio	2020	65	90	203	358	305	133	247	948	2 616	3 379	1 276	566	161	6 646
	2025	55	108	201	364	298	146	217	964	2 514	3 575	1 407	679	171	6 972
	2030	61	120	231	412	296	152	230	992	2 561	3 814	1 528	825	203	7 426
5 Nuotta- saari	2020	16	16	30	62	37	21	53	524	1 037	1 037	283	108	26	2 017
	2025	10	20	38	68	41	24	63	678	1 250	1 303	369	176	41	2 545
	2030	11	22	42	75	43	30	68	828	1 448	1 402	476	247	54	2 922
6 Kaakkuri	2020	200	402	902	1 504	1 810	875	708	1 169	6 889	7 882	1 278	453	112	15 226
	2025	193	377	705	1 275	1 325	890	884	1 202	6 333	8 116	1 585	762	193	15 278
	2030	180	352	681	1 214	995	672	773	1 195	5 622	8 321	1 860	971	305	15 031
7 Maikkula	2020	91	156	388	635	655	380	335	503	2 859	4 566	1 469	434	81	8 543
	2025	94	183	343	619	546	316	348	478	2 588	4 452	1 771	624	114	8 530
	2030	108	211	408	727	511	308	319	483	2 615	4 466	2 104	803	152	8 918
8 Tuira	2020	61	138	208	407	321	136	213	1 423	3 426	5 084	2 430	1 172	392	10 014
	2025	56	110	205	371	344	161	224	1 518	3 627	5 313	2 649	1 440	433	10 581
	2030	60	118	227	405	286	147	231	1 638	3 715	5 608	2 877	1 728	513	11 192
9 Puolivälin- kangas	2020	56	101	228	385	397	176	173	710	2 340	3 452	1 592	717	226	6 885
	2025	52	101	189	342	303	182	201	735	2 258	3 612	1 890	916	267	7 264
	2030	48	94	182	325	238	143	194	790	2 183	3 630	2 174	1 071	345	7 493
10 Koskela	2020	105	185	361	651	580	251	383	2 652	5 862	7 068	2 100	798	153	13 685
	2025	92	181	338	612	528	305	404	3 083	6 439	7 571	2 615	1 130	183	15 118
	2030	92	179	347	618	412	232	408	3 491	7 036	8 203	3 139	1 413	271	16 503
11 Pate- niemi	2020	79	203	481	763	869	458	453	629	3 613	6 160	2 252	945	228	11 584
	2025	119	234	437	790	785	454	457	571	3 476	6 367	2 522	1 226	268	11 945
	2030	128	250	484	862	830	386	455	525	3 398	6 545	2 855	1 457	348	12 457
12 Kaijon- harju	2020	256	438	1 138	1 832	1 924	869	720	2 792	9 862	10 596	1 388	358	70	20 121
	2025	249	487	910	1 646	1 687	965	944	3 288	10 216	10 948	1 665	532	84	21 143
	2030	243	475	919	1 637	1 479	898	923	3 477	10 109	11 420	1 879	681	150	21 713
13 Mylly- oja	2020	98	174	341	613	663	340	358	623	3 043	5 166	2 295	1 019	277	10 058
	2025	86	168	314	568	494	312	325	528	2 538	4 970	2 621	1 364	374	9 817
	2030	84	163	316	563	385	219	283	463	2 145	4 830	2 824	1 687	490	9 568

SUURALUE	VUOSI	O	1-2	3-6	O-6	7-12	13-15	16-18	19-24	O-28	25-64	65-	75-	85-	YHT.
14 Sangin- suu	2020	5	8	23	36	43	24	22	14	148	293	148	43	10	580
	2025	5	9	17	30	40	24	24	15	142	270	170	50	15	573
	2030	4	9	17	30	40	24	24	15	142	250	190	58	17	573
15 Korven- suora	2020	124	210	502	836	872	368	313	390	3 096	4 477	955	305	84	8 211
	2025	145	284	532	962	891	472	415	404	3 334	4 856	1 248	544	109	9 248
	2030	151	295	570	1 016	946	449	389	436	3 426	5 124	1 400	727	168	9 758
16 Yli- kiiminki	2020	36	68	169	273	398	205	137	89	1 184	1 529	710	261	73	3 341
	2025	35	68	128	231	268	212	171	81	1 016	1 375	817	323	81	3 155
	2030	31	60	116	206	202	187	183	72	921	1 178	908	356	102	2 936
17 Hiukka- vaara	2020	157	357	620	1 134	617	166	126	326	2 870	3 468	319	51	8	6 156
	2025	236	461	863	1 560	1 123	394	241	445	3 978	4 471	483	156	23	8 717
	2030	266	519	1 004	1 788	1 342	529	373	579	4 799	5 216	665	177	40	10 492
20 Hauki- pudas	2020	134	284	715	1 133	1 429	742	645	541	4 898	6 160	2 285	894	239	12 935
	2025	156	305	570	1 030	1 103	755	706	491	4 484	6 248	2 659	1 164	273	12 992
	2030	143	279	540	962	909	559	684	462	4 003	6 308	2 993	1 403	370	12 878
21 Kello	2020	61	105	324	490	607	345	317	225	2 137	3 029	1 028	340	62	6 041
	2025	67	131	246	444	477	299	320	244	1 911	3 044	1 216	457	74	6 044
	2030	64	124	241	429	405	224	263	254	1 719	2 968	1 388	591	97	5 931
30 Kiiminki	2020	101	237	567	905	1 019	522	435	375	3 521	3 831	1 236	473	104	8 323
	2025	123	242	452	817	818	513	496	384	3 289	3 844	1 396	618	114	8 268
	2030	121	237	459	818	676	413	470	395	3 017	3 882	1 545	774	130	8 199
31 Jääli	2020	45	79	270	394	462	261	239	216	1 716	2 604	812	275	54	4 988
	2025	59	116	217	393	339	224	246	234	1 527	2 671	1 033	428	74	5 139
	2030	68	132	255	455	322	186	245	240	1 548	2 805	1 251	561	100	5 504
40 Oulunsalo	2020	141	252	639	1 032	1 074	570	525	548	4 121	4 736	1 397	530	130	9 882
	2025	157	308	575	1 040	961	544	550	551	3 986	4 869	1 659	723	177	10 174
	2030	160	312	603	1 075	903	485	562	585	3 942	4 989	1 945	963	255	10 544
50 Yli-li	2020	11	32	85	128	142	73	49	56	487	662	412	198	74	1 522
	2025	15	30	55	100	120	74	46	50	420	610	449	220	80	1 449
	2030	12	23	45	80	100	70	40	40	350	538	490	240	85	1 358
Laitokset yms.	2020	6	24	59	89	119	69	67	135	597	902	146	68	31	1 527
	2025	16	32	59	107	41	41	39	130	500	477	47	100	40	882
	2030	11	22	43	77	40	20	36	130	450	100	39	58	40	442
OULU yhteensä															
	VUOSI	O	1-2	3-6	O-6	7-12	13-15	16-18	19-24	O-28	25-64	65-	75-	85-	YHT.
OULU YHT.	2020	2 101	3 993	9 075	15 169	15 777	7 779	7 739	20 488	80 838	106 020	34 355	14 228	3 959	207 327
	2025	2 255	4 411	8 250	14 916	13 815	8 045	8 587	22 042	80 900	110 317	39 741	18 984	4 734	217 463
	2030	2 285	4 464	8 636	15 385	12 503	6 954	8 345	23 367	80 603	114 140	44 709	23 347	6 092	225 403







# TYÖPAIKKAOSIO

## 5. Johdanto

Maankäytön toteuttamishjelman 2022 – 2026 työpaikkaosio on valmisteltu yhteistyössä Oulun kaupungin konsernihallinnon, Ympäristö- ja yhdyskuntapalveluiden sekä BusinessOulu -liikelaitoksen kanssa. Työpaikkaosion perustana ovat kaupunkistrategian ja yleiskaavan tavoitteet ja linjaukset työpaikkarakentamiselle.

Selvityksessä esitetään kuvaus Oulun työpaikka- ja työpaikkatonttitilanteesta ja tärkeimmistä työpaikka-alueista. Lisäksi kuvataan tulevaisuuden työpaikkanäkymiä ja työpaikka-alueiden kaavoitusta.

Maankäytön toteuttamishjelman työpaikkaosioilla ohjataan kaupungin omaa tontinluovutusta. Koska kaupunkistrategiaan kirjattujen työpaikkatavoitteiden ja yritysmyönteisyyden saavuttaminen edellyttää myös muita toimenpiteitä, on niitä myös käsitelty raportissa.



## 6. Oulun kaupungin tavoitteet

Kaupunkistrategian vision mukaisesti Oulu haluaa olla paras paikka yritystoiminnan kasvulle ja kasvu luo elinvoimaa, yrittäjyyttä ja työpaikkoja. Strategian linjausten mukaan kaupunki edistää yritysten menestymistä ja tarjoaa kasvua tukevan ympäristön.

### Kaupunkistrategian tavoitteena 2026 mennessä on:

- 225 000 asukasta
- Yritysten määrän nettokasvu 2000
- Työpaikkojen määrän nettokasvu 18 000 ja työttömyys alle 10%
- 10 000 asukasta ja 5 000 työpaikkaa lisää keskustan ruutukaava-alueella ja täydennysrakennusalueilla
- 1 000 000 rekisteröityä matkailuyöpymistä ja 700 uutta hotellihuonetta

Yleiskaavat ohjaavat työpaikkatoimintojen sijoittumista. Vuonna 2016 hyväksytyssä Uuden Oulun yleiskaavassa toimintaedellytyksiä on luotu mm. osoittamalla keskusverkko, ja mahdollistamalla keskustatoimintojen, työpaikkojen ja palveluiden sijoittumisen erilaisiin keskuksiin. Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti Oulun yhdyskuntarakenne tiivistyy, täydennysrakentamisen osuus kasvaa, keskustojen maankäyttö monipuolistuu ja kestävien

liikkumismuotojen osuus kasvaa. Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti työpaikkarakentamisen kasvutarpeisiin on osoitettu erilaisia alueita palveluita, työpaikka- ja teollisuusrakentamista varten.

Oulun kaupungin tavoitteena on monipuolinen tonttitarjonta eri toimialojen yrityksille. Vuosittainen luovutustavoite on noin 30 työpaikkatonttia. Lisäksi tavoitteena on 100 yritystontin jatkuva varanto.

## 6.1 Kohti yritysmuutosta Oulua

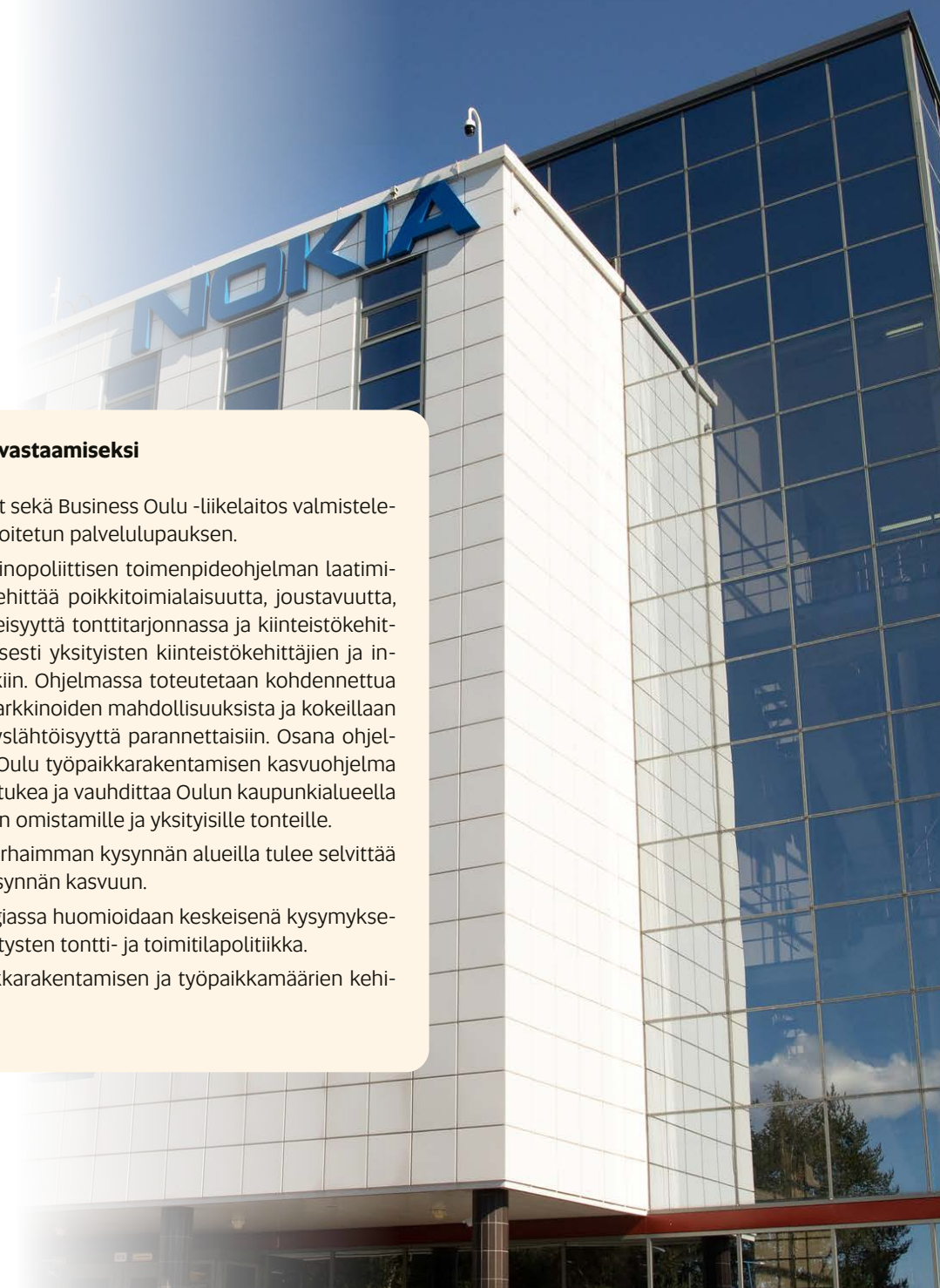
Kaupunkistrategian työpaikkamäärien kasvutavoitteet edellyttävät Maankäytön toteuttamisohjelman lisäksi myös muita toimenpiteitä.

Kaupunginhallitus käsitteli 6.4.2021 kokouksessaan Oulun ja Oulun seutukunnan elinvoimasta ja yritysilmapiiristä valmistuneita selvityksiä ja tutkimuksia. Tulosten perusteella Oululla on edelleen parannettavaa yleisen yrittäjämäärän, hankintojen ja tonttipolitiikan, kunnan asiasta tiedottamisen ja kuntayhteistyön tuloksellisuuden osalla.

Parantaakseen Oulun yritysmuutosta kaupunginhallitus päätti, että kaupunki kehittää maankäytön toteuttamisohjelman työpaikkarakentamista koskevan osan sisältöä ja kaupunki varmistaa riittävän ja monipuolisen yritysalueita ja -tontteja koskevan kaavoituksen toteutumisen. Päätöksessä kiinnitettiin huomiota Pohjantien varren kehittämiseen strategisen maankäytön osalta välillä Kaakkuri-Oulujoki ja Ritaharjun alueella.

### Toimenpiteitä yritysten tarpeisiin vastaamiseksi

- Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut sekä Business Oulu -liikelaitos valmistelevat yhdessä yritysasiakkaille tarkoitetun palvelulupauksen.
- Business Oulu käynnistää elinkeinopoliittisen toimenpideohjelman laatimisen. Sen tavoitteena on mm. kehittää poikkitoimialaisuutta, joustavuutta, ratkaisukeskeisyyttä ja pitkäjänteisyyttä tonttitarjonnassa ja kiinteistökehittämisessä. Tavoitteena on erityisesti yksityisten kiinteistökehittäjien ja investoreiden houkuttelu kaupunkiin. Ohjelmassa toteutetaan kohdennettua markkinointia Oulun kiinteistömarkkinoiden mahdollisuuksista ja kokeillaan uusia toimintamalleja, joilla yritysaloitusta parannettaisiin. Osana ohjelmaa olisi mahdollista toteuttaa Oulu työpaikkarakentamisen kasvuo-ohjelma 2022-2026. Sen tavoitteena olisi tukea ja vauhdittaa Oulun kaupunkialueella työpaikkarakentamista kaupungin omistamille ja yksityisille tonteille.
- Tonttivarannon kasvattamista parhaimman kysynnän alueilla tulee selvittää ja varautua työpaikkatonttien kysynnän kasvuun.
- Oulun tulevassa kaupunkistrategiassa huomioidaan keskeisenä kysymyksenä keskusta-alueen kehitys ja yritysten tontti- ja toimitilapolitiikka.
- Oulun kaupunki kehittää työpaikkarakentamisen ja työpaikkamäärien kehityksen seuranta.









## 7. Nykytilanne

### 7.1 Keskeiset nykyiset työpaikka-alueet

Kaupungin keskusta on keskustatoimintojen aluetta, jonne on sijoittunut yksityis- ja julkisen sektorin työpaikkoja merkittävä määrä. Toimistorakennusten alueita ovat erityisesti myös Linnanmaan ja Kontin-

kankaan kampukset. Suurin teollisuustilojen keskittymä on sijoittunut vierekkäisille Ruskon, Ruskonselän ja Takalaanilan alueille. Keskeisin logistiikkatoimintojen alue on Oritkarissa.

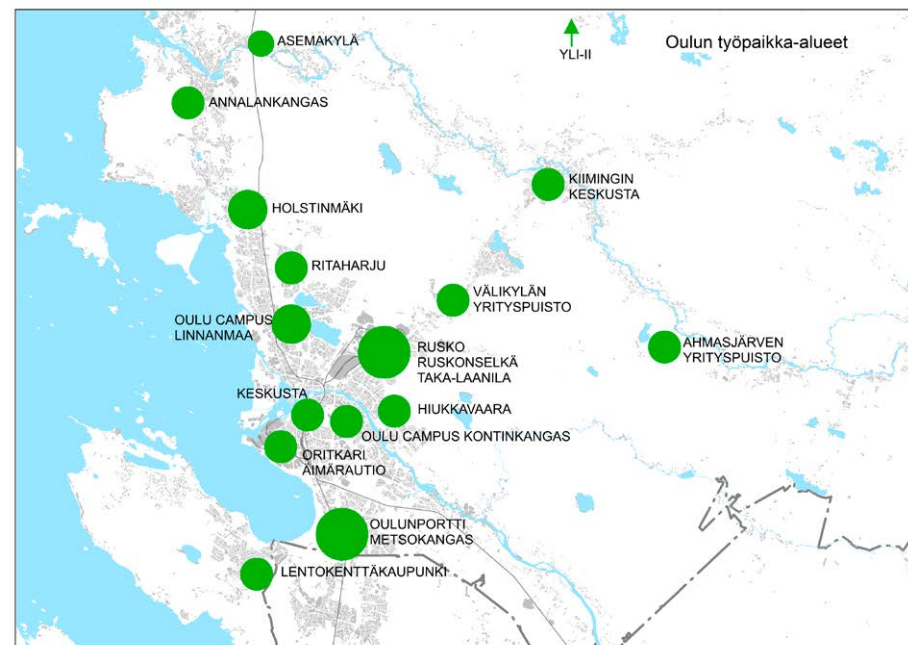
### 7.2 Vireillä olevat asemakaavat

Keskustassa on vireillä lukuisia asemakaavoja, joissa on mahdollista osoittaa keskustaan sopivia toimitiloja, mm. nykyaikaista toimistotilaa, jolle on kysyntää. Näitä asemakaavahankkeita ovat mm. Asemakeskuksen asuin-, toimisto- ja liiketilahanke. Potentiaalisia toimitilarakentamisen kohteita ovat Osuuspankin kortteli (Isokatu 14), johon voisi sijoittaa toimistotilaa. Terwa Tower torinrannassa mahdol-

listaisi hotelli- ja toimistotiloja.

Vireillä on myös Oulun Energian tontin hanke Myllytullissa, alue on kaupungin omistuksessa ja ohjattavissa yritystilojen toteuttamiseen.

Keskustan lisäksi keskeisellä kaupunkialueella on vireillä merkittäviä työpaikka-asemakaavoja myös Linnanmaalla ja Rita-harjun alueella.



Oulun keskeisimmät työpaikka-alueet on esitetty oheisessa karttakuvassa.



Kartta. Keskustan vireillä ja suunnitteilla olevat asemakaavahankkeet 6/2021.





### 7.3 Työpaikkarakentaminen ja yrityskanta

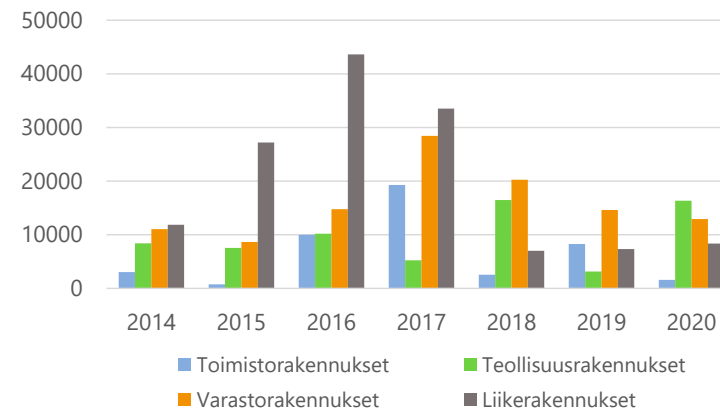
Työpaikkarakentamisen toimitilat jaotellaan yleensä toimisto-, liike-, teollisuus-, varasto- ja logistiikkatiloihin. Oulussa on toimistotiloja noin 600.000 m<sup>2</sup>, liiketiloja 740.000 m<sup>2</sup> ja teollisuus- ja logistiikkatiloja yhteensä 1.400.000 m<sup>2</sup>.

Viime vuosina työpaikkarakentamista on valmistunut eri puolille Oulua. Rakentamisen volyymi tuntuu vakiintuneen n. 40 rakennukseen vuosittain. Vaihtelua syntyy yritysten tarpeiden ja talouden suhdanteiden myötä.

Yrityskanta Oulussa on kasvanut tasaisesti viimeiset vuodet. Vuoden 2020 laskelman mukaisesti yrityksiä on vajaat

12 000 kpl. Myös yritysten yhteenlaskettu liikevaihto on ollut jatkuvasti kasvava, vaikka viimeisen vuoden aikana kasvu on tasaantunut Covid-19 pandemian aikana. Ulkomaalaisten yritysten toimipaikkojen määrä Oulussa on kasvanut 332 toimipaikasta (2012) 514 toimipaikkaan (2020).

Viime vuosina työpaikkoja on syntynyt eniten toimistotyyppisille aloille, palveluihin ja kauppaan. Teollisuuden ja alkutuotannon työpaikat ovat vähentyneet. Teollisuuden investointien virkistyminen lupaa kuitenkin kasvua jatkossa teollisuussektoriin.



Kuva 12. Työpaikkarakennusten rakennetut kerrosneliömäärät Oulussa 2014 - 2020

## 7.4 Tonttikysyntä ja luovutetut tontit

Viime vuosina tonttikysyntää on syntynyt eri teollisuuden aloille tuotannollisille yrityksille. Toimistotyyppisille toimitaloille kysyntä on vahvaa erityisesti kaupungin keskusta-alueilla. Kyselyjä paljon tilaa vaativille toimintoille, mm. datacentereille on myös ollut viime vuosina.

Viimeisen vuoden aikana Oulua kohtaan on näkynyt yritysten taholta kasvavaa kiinnostusta sijaintipaikkana. Näitä ovat mm. perinteiset puunjalostajat, biojalosteiden tuotanto, rakennustuotteiden valmistus, akkumateriaalit tai kierrätettävien materiaalien keräys ja uudelleen jalostaminen. Myös korkeaan teknologiaan pohjautuva tuotannollinen toiminta on vahvistumassa Oulun alueella. Tästä on esimerkkinä mm. elektroniikan lopputuotteiden tai painettavaan teknologiaan perustuvat tuotteet.

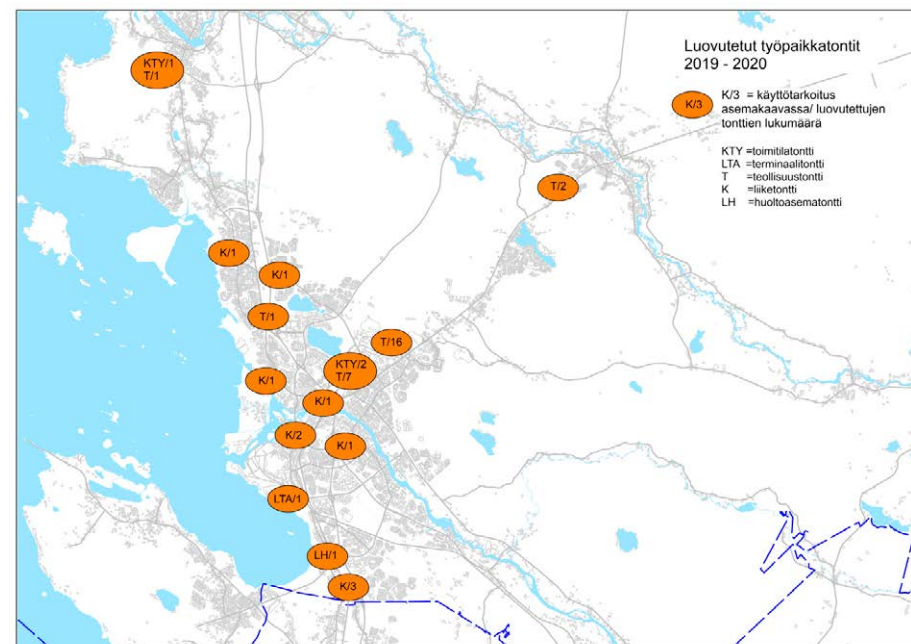
Toimistotyyppisten työtilojen kysynnän oletetaan kasvavan erityisesti keskusta-alueilla. Vetovoimaisimmat alueet Oulussa ovat keskusta, Kontinkangas, Kotkantie ja Teknologia kylä – Linnanmaa. Yritykset hakevat uudenaikaisia tasokkaita tiloja palveluineen sekä synergiaetuja omaa toimintaa tukevien muiden yritysten läheisyydestä. Yksittäisille toimistorakennuk-

sille kaukana palveluista ja muista yrityksistä ei ole kysyntää.

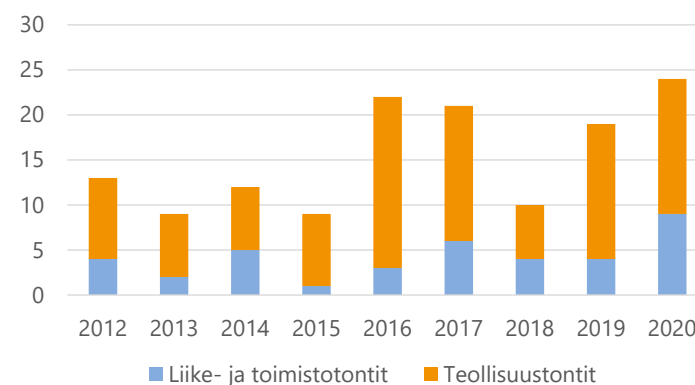
Kaupan alalla kysyntää on näkyville, liikenteellisesti hyvälle paikoille sijoittuville tonteille. Logistiikan alan toiminnan tonttikysyntä kohdistuu kaupungin eteläosaan ja etenkin sataman läheisyyteen.

Teollisten tonttien kysyntä ja tarjonta on ollut tasaista ja kysyntä sekä tarjonta tasapainossa. Teolliseen toimintaan sopivia ja kysyttäviä alueita ovat olleet Rusko, Ruskonselkä ja Takalaanila. Teollisuustonttien kysynnän oletetaan jatkuvan, vaikka teollisten työpaikkojen määrä vähenee. Tonttien luovutus on ollut vilkasta etenkin uusien, näkyvälle paikalle sijoituneiden kortteleiden tultua markkinoille. Edellisten lisäksi kaupungilla on runsaasti tarjolla teollisuustontteja Välikylässä, Kii-  
mingissä, Haukiputaan Annalankankaalla ja Holstinmäellä sekä Ylikiimingissä. Näiden alueiden tonttikysyntä on ollut vähäisempää.

Vuonna 2020 kaupunki luovuttu ennätysmäärän tontteja (44 kpl) monipuolisesti eri toimialoille. Teollisuus- ja liiketonttien lisäksi luovutettiin tontteja palveluille, urheilulle, kuljetusalalle ja matkailuun.



Kartta. Luovutetut työpaikkatontit 2019-2020.



Kuva 13. Uudet vuokratut ja myydyt työpaikkatontit työpaikka-alueilla Oulussa 2012-2020.







## 8. Merkittävät keskittymät

### 8.1 Oulun keskusta

Oulun ruutukaava-alueella ja sen välittömillä lähialueilla Myllytullissa, Raksilassa ja Taka-Lyötyssä oli vuoden 2018 lopussa noin 19 000 työpaikkaa. Työpaikkojen määrä on pysynyt samalla tasolla verrattuna vuoteen 2016. Työpaikoista noin 40 prosenttia on julkisen hallinnon, koulutuksen sekä sosiaali- ja terveystalujen työpaikkoja. Ydinkeskustan liiketilöiden kehitystä on seurattu viimeisen viiden vuoden aikana elinvoimalaskennan avulla. Sen mukaisesti viime vuosina kauppojen ja ravintoloiden osuus käytössä olevista liiketilöistä on laskenut. Koronapandemian myötä tyhjien liiketilöiden määrä on lisääntynyt yli neljänneksellä.

Oulun keskusta on yleiskaavassa (kv 18.4.2016) osoitettu pääkeskukseksi ja keskustatoimintojen alueeksi. Yleiskaavassa alue on osoitettu toiminnoiltaan monipuoliseksi ja sekoittuneeksi. Keskustavision (kv 3.4.2017) mukaisesti kaupunkirakenne uudistuu ja täydentyy keskustassa. Keskustavision päätavoitteet korostavat keskustan asumisen, palveluiden ja työpaikkojen monipuolista kehittämistä. Keskustavision alkuvuonna 2021 valmistuneessa seuranta-yhteenvedos-

sa todettiin, että keskustan asuntorakentaminen on ollut vilkasta, mutta kaupunkistrategian visiotavoitteet edellyttäisivät voimakasta työpaikkarakentamista.

Keskustan työpaikkamäärän nopea kasvu on haasteellista useasta syystä, vaikka alueelle kohdistuu toimitilasyntää erityisesti nykyaikaisista toimitiloista. Business Oulun keväällä 2019 yrityksille tekemän kyselyn perusteella ydinkeskusta ja keskustan lähialuealue sijaintipaikkana kiinnostavat yrityksiä eniten (yli 50% vastaajista). Parhailaan keskustaan on juuri valmistunut uusi toimitilahanke Technopolis Oyj:n toimesta.

Vaikka startup -yritysten perustamisvauhti on pysynyt hyvällä tasolla, on kasvuhakuisten perustettavien yritysten määrä vähentynyt. Oulussakin alkuvaiheen yritysten kasvua tukevia ympäristöjä olisi hyvä löytä (vrt. Maria O1 Helsinki, Tampereen Startup -talo).

Kaupungin suorat mahdollisuudet vaikuttaa toimitilarakentamiseen ja siten työpaikkamäärän kasvamiseen keskustassa ovat rajalliset. Haasteena on myös Oulun toimitilamarkkinoilla aktiivisesti tilakonsepteja kehittävien yritysten ja hank-

keista vastaavien investoijayritysten pienestä lukumäärästä. Työpaikkojen ja toimitilojen määrää on mahdollista kasvattaa keskustassa mm. tyhjänä olevien tilojen käyttöönotolla, peruskorjaamalla kiinteistöjä tehokkaammalle työpaikkarakentamiselle (esimerkkeinä toteutuneista kohteista Sammakkotalo ja Toriportti) tai uudisrakentamisella ja täydennysrakentamisella. Keskustan uudistumishankkeet ovat viime vuosien aikana olleet voimakkaasti

asuntorakentamispainotteisia, ja vain osassa hankkeissa kivijalkatiloja on toteutettu liike- ja toimistotiloiksi. Asuntorakentaminen on ollut tuottoisin, helpoin ja vähäriskisin tapa kehittää keskustan kiinteistöjä.

Koska maanomistus ja kiinteistönomistus ruutukaavakeskustassa on lähes täysin yksityisten, on kaupungin etsittävä erilaisia keinoja toimitilarakentamisen lisäämiseksi. Keskeisiä keinoja voisivat siten olla:

- Kaupungin omistamien yksittäisten kiinteistöjen kehittäminen pääosin työpaikkarakentamiseen. Soveltuvana kohteena on Myllytullissa sijaitseva Oulun Energian tontti, jossa asemakaavoitus on käynnistetty.
- Toimintojen siirtymisen myötä vapautuvien kiinteistöjen kehittäminen työpaikkatoimintoille. Esimerkkinä tästä voisi olla Pikisaaren Villatehdas.
- Toimitilarakentamisen edellyttäminen keskustan yhteissuunnitteluhankkeissa, kuten Asemakeskuksen alueen kehittämisessä.
- Velvoittavan periaatepäätöksen tekeminen ensimmäisten kerrosten liike- ja toimitilarakentamisesta ydinkeskustan ja sen lähialueiden asemakaavahankkeissa.
- Toimitilarakentamiseen liittyvät tilapäiset maankäyttösopimuksen kannustimet. Tästä esimerkkinä toimivat taloyhtiöille määritellyt määräaikaiset täydennysrakentamisen sopimuskannustimet.



## 8.2 Kampusalueet (Linnanmaa ja Kontinkangas)

Yleiskaavassa molemmat kampusalueet on osoitettu innovaatiokeskittymiksi. Merkinällä on tarkoitettu sekoittuneita palvelujen ja työpaikkojen alueita, joille voi sijoittua monipuolisesti julkisia ja yksityisiä palveluja, opetusta ja tutkimusta sekä yritystoimintaa. Alueille voi sijoittua myös asumista, mutta pääkäyttötarkoituksimerkintä ohjaa alueiden maankäyttöä ensisijaisesti palveluihin ja työpaikkoihin.

Kaupunkistrategiaa toteuttavien elinvoimaa edistävien kärkihankkeiden 2019-2021 (KH 25.3.2019) toisena kokonaisuutena ovat Linnanmaan ja Kontinkankaan kampukset. Tavoitteena on Oulun vetovoimaisuuden vahvistuminen opiskelija-kaupunkina nuorten keskuudessa sekä korkeakoululähtöisen yrittäjyyden sekä yritysyhteistyön tukeminen

Linnanmaan ja Kaijoharjun kaupunginosia koskeva kaavarunkotyö hyväksyttiin KH:ssa 26.8.2019. Linnanmaan kehittäminen edellyttää yhteistyötä alueen maanomistajien kanssa sekä erilaisia maapoliittisia ratkaisuja. Kaavarunkotyön valmistumisen jälkeen Oulun yliopisto on alkanut selvittämään nk. Keskustakampusvaihtoehtoa, joka toteutuessaan siirtäisi osan Linnanmaan toiminnoista Raksilaan 2020-luvun lopussa.

Kaijoharjun-Linnanmaan alueen kaa-

varunkotyön taustalla oli mm. ammattikorkeakoulun päätös, jossa sen yksiköt terveydenhuoltoalaa lukuun ottamatta siirtyvät yliopiston yhteyteen. OAMK muutti v. 2020 Linnanmaan kampukselle uudistettuihin tiloihin, mutta toiminta on koronapandemian vuoksi ollut poikkeustilassa, joten tavoiteltua yhteistyöhyötyä ole vielä täysin syntynyt eikä kehittämissiisiä ole kokonaan tehty. Yritysten toimitiloja koskeva merkittävin suunnitteilla oleva uudisrakennushanke on Nokian tuotekehitys- ja tuotantotilojen suunniteltu siirto Ruskonselästä Linnanmaan kampuksen luoteispuolelle moottoritien varteen. Asiasta on vireillä kaavamuutoshanke sekä esisopimus tonttikaupasta kaupungin kanssa. Tähän yhteyteen suunnitellaan Radiopuistoa, yhteiskäyttöistä RF testausympäristöä, jonka investoinnit voisivat olla jopa yli 100 miljoonaa euroa lähivuosien aikana.

Kontinkankaan kampuksen OYS:in uudistamisohjelman myötä Oulun Kontinkankaalle rakennetaan kokonaan uusi yliopistollinen sairaala. Uusi sairaala rakennetaan vaiheittain. Rakentaminen alkoi vuonna 2019 ja jatkuu 2020-luvun loppuun saakka. Vanhaa kiinteistökan- taan puretaan vähitellen uusien rakennusten tieltä. Erikoissairaanhoidon vaatimien



investointien rinnalle suunnitellaan OYS-TER -työnimellä Kontinkaan terveydenhuollon keskittymään Euroopan johtavaa sosiaali- ja terveydenhuollon tutkimus-, testaus-, koulutus-, innovaatio- ja kehitystoimintaa keskittävää kokonaisuutta. Kokonaisuus mahdollistaa tulevaisuuden terveydenhuollon laaja-alaisen kehitys- ja innovaatiotoiminnan globaalisti ainutlaatuisella ratkaisukehitysalustalla hyödyntäen ja soveltaen 5G- ja 6G -huippututkimuksen tuloksia.

Oulun Seudun ammattioppilaitoksen ja Oulun Aikuiskoulutus Oy:n kanssa neuvotellaan parhaillaan pitkän aikavälin tavoitteista niin Kaukovainion Kotkantien alueella kuin Kontinkankaalla Kiviharjuntien alueella. Nämä alueet yhdessä kaupungin omistuksessa olevan Peltolan entisen sairaala-alueen kanssa mahdollistavat monipuolisen työpaikka- ja palvelurakentami-

sen näkyvälle paikalle.

Koska maanomistus molemmilla kampusalueilla on pääosin muilla toimijoilla kuin kaupungilla (mm. Suomen Yliopistokiinteistöt, Senaatti kiinteistöt), ei kampuksilla saavuteta työpaikkarakentamisen tavoitteita pelkästään kaupungin omalla tontinluovutuksella. Keskeinen keino turvata ja mahdollistaa yritys-, opetus- ja tutkimustyöpaikkojen syntyminen kampusalueilla pitkällä aikavälillä on rajata niille erillisiä alueita kaavakehityshankkeisiin liittyen. Tärkeintä uusien työpaikkojen mahdollistamisessa on kuitenkin se, että kampusalueet tunnistetaan Oulun ja laajemmin myös koko Pohjois-Suomen kasvun moottoreiksi ja toteutetaan tontinluovutuksen lisäksi muita toimia, jotka tukevat ja kasvattavat kampusten vetovoimaisuutta ja uuden liiketoiminnan syntymistä.





## 9. Toteuttamisohjelma 2022-2026

### 9.1 Tonttivaranto ja tontinluovutustavoitteet

Oulun kaupungin tavoitteena on monipuolinen tonttitarjonta eri toimialojen yrityksille. Tavoitteena on tarjota kysyntää vastaavasti tontteja eri puolilta kaupunkia. Vuoden 2021 alussa Oulun työpaikka-alueilla tontteja oli tarjolla 129 kappaletta. Tavoitteena on luovuttaa vuosittain noin 30 työpaikkatonttia. Työpaikkatonttikysyntään varaudutaan kolmen vuoden tontinluovutusmäärää vastaavalla luovutuskelpoisten tonttien varannolla. Tonttivarannon tulee siten olla n. 100 kappaletta ja tonttien sijainnilla varmistaa riittävä varanto myös kysynnän kannalta keskeisillä työpaikka-alueilla. Lisäksi tavoitteena on vastata entistä paremmin sellaisiin investointihankkeisiin, jotka vaativat nopeaa valmistelua kohdentamalla resursseja ja ennakoimalla tulevia tarpeita.

Kaavoituksessa tehtyjen tarkastelujen perusteella teollisuustonttien yleiskaavavarantoa on mm. Ruskon, Korvenkylän ja Välikylän alueilla. Yleiskaavoissa teollisuusalueiksi osoitetuista alueista asemakaavoittamatta on yli 450ha. Lisäksi reservialueita on yleiskaavoissa osoitettu lähes 350ha, mutta useat niistä edellyttävät in-

vestointeja tieverkkoon. Esim. Punaisenla-donkankaalle osoitetun laajan reservialueen käyttöönotto edellyttäisi tieyhteyttä Kuusamontieltä.

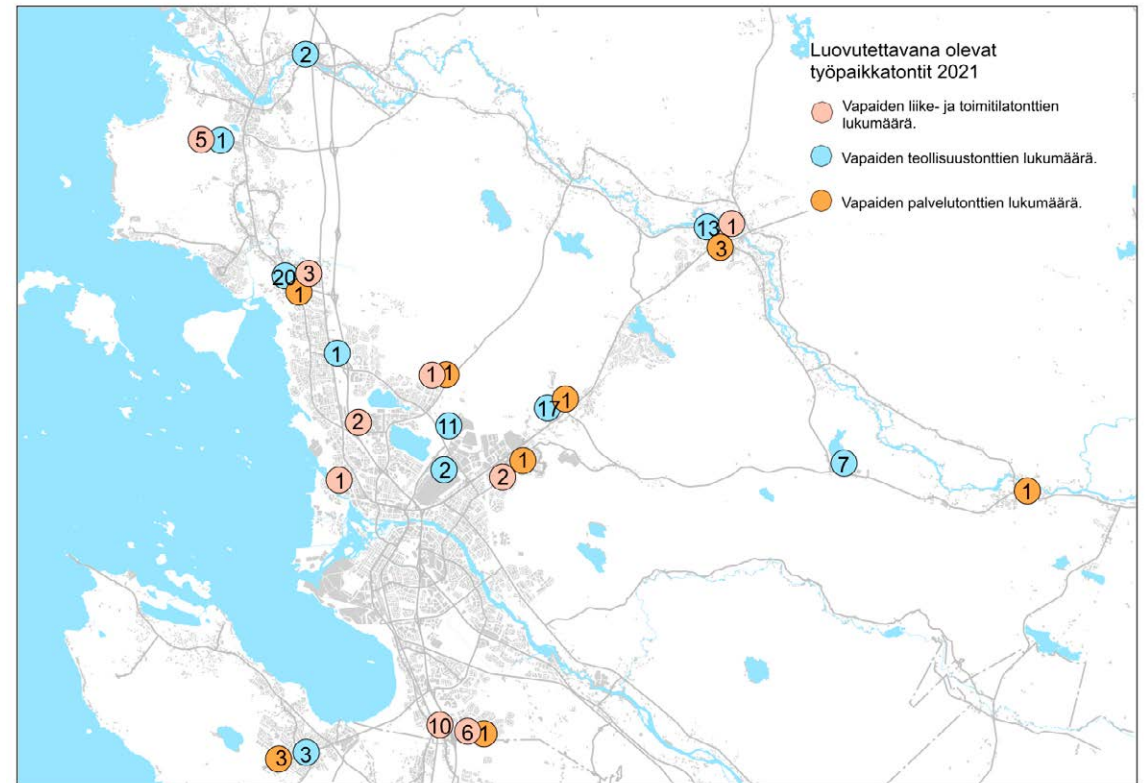
Kaupungilla on tarjolla ja jatkuvasti haettavana liike-, toimisto- ja yritysra-kentamisen tontteja Pohjantien varressa Met-sokankaalla (5 tonttia), Oulunportissa (12 tonttia) ja Linnanmaalla (iso korttelialue). Lisäksi yhteistyökaavoituksella on käynnissä asemakaavamuutoksia liike-, palvelu- ja työpaikkarakentamiseen Kaakkuri-sa (LIDL ja EAB rahasto) ja Linnanmaalla (Nokia). Oulunportin ja Kaakkurin välisiä liikenneyhteyksiä ja saavutettavuutta pa-rannetaan parhaillaan työn alla olevalla Oulunportintien rakentamisella.

Takalaanilassa Kemiran alueella ja Rita-portin alue Raitotien ja Pohjantien risteys-alueella ovat merkittäviä kaavoituksen käynnistämävaiheessa olevia työpaikka-, liike- ja palvelurakentamisen alueita. Maa-alueet ovat kaupungin omistukses-sa. Alueet antavat mahdollisuuden monipuolisten työpaikkojen syntyyn ja merkittäviin investointeihin Oulussa lähivuosina.



Taulukossa on esitetty vuoden 2021 alussa luovutettavina olleille työpaikkatonteille teoreettinen työpaikkamäärä rakennusoikeuden perusteella. Käytännössä tonttien rakennusoikeutta ei aina käytetä kokonaan rakennushankkeiden alkuvaiheessa ja erilaisten yritysten työpaikkamäärät vaihtelevat suuresti suhteessa rakennusten kokoon. Laskelmassa teollisille tonteille (T) on laskettu yksi työpaikka 75 kerrosalaneliometriä kohti ja toimitilatonteille (KTY) yksi työpaikka 30 kerrosalaneliometriä kohti.

	T kerros- ala	T työ- paikkoja	KTY kerrosala	KTY työ- paikkoja
Oulunportti ja Metsokangas			85200	2840
Oulu Campus Linnanmaa			13000	433
Ritaharju			47600	1586
Haukiputaan Annalankangas	1500	20	24500	816
Haukiputaan Asemakylä	3200	42		
Rusko, Ruskonselkä ja Takalaanila	38400	512		
Kellon Holstinmäki	27900	372	14500	483
Väläkylän yrityspuisto	28000	373	5200	173
Kiiminki	10000	133	6300	210
Ylikiiminki	21200	282		
Toppila			6200	206
<b>yhteensä</b>	<b>130200</b>	<b>1734</b>	<b>202500</b>	<b>6747</b>



Vapaana oleva luovutuskelpoinen yritystonttivaranto vuoden 2021 alussa

Taulukko 8. Vuoden 2021 alussa luovutettavina olleiden työpaikkatonttien teoreettinen työpaikkamäärä.

## 9.2 Kaavoitusohjelma

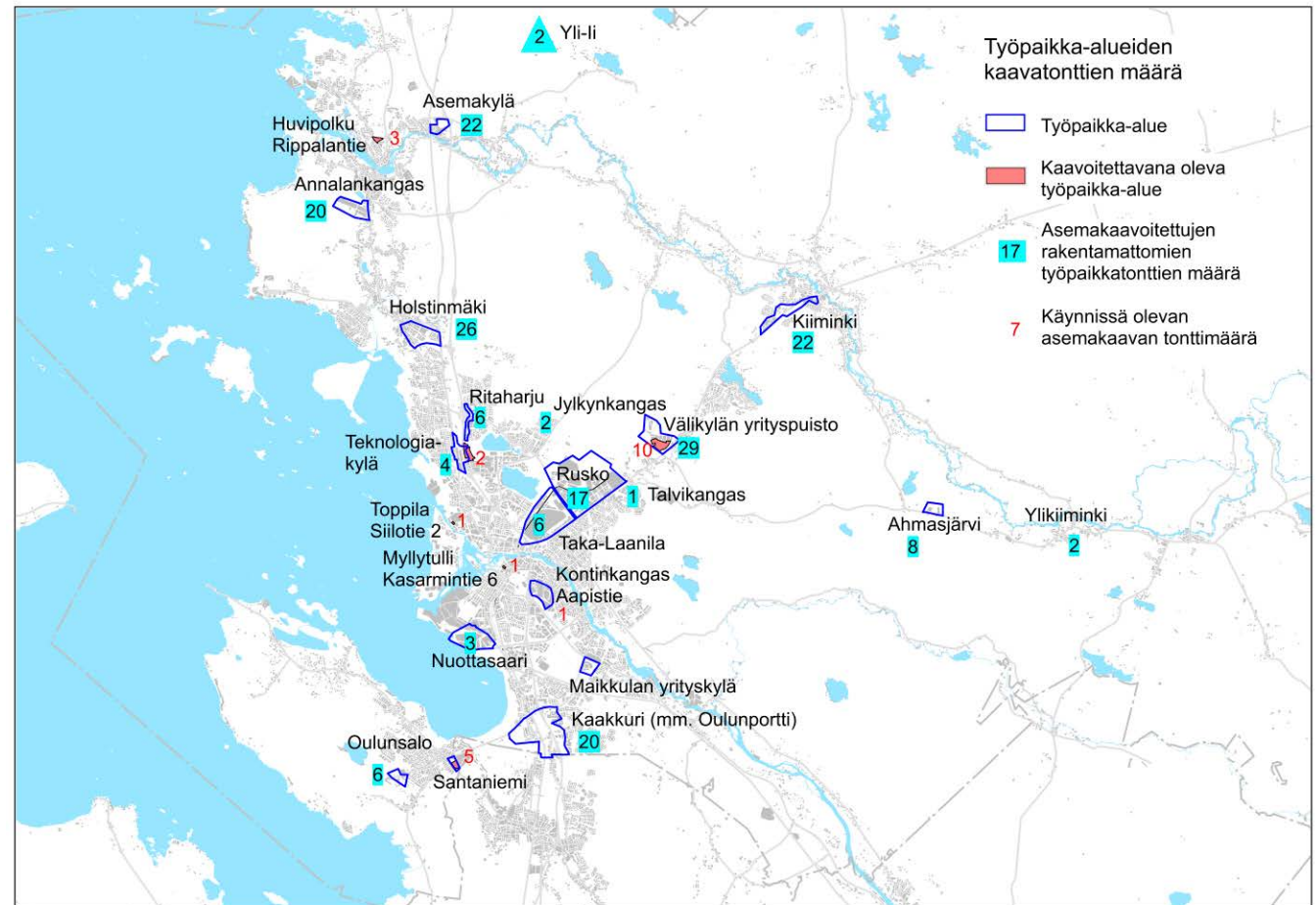
Luovutettavina olevien työpaikkatonttien lisäksi asemakaavoitettuna oli vuoden 2021 alussa työpaikkatontteja 72 kappaletta. Siten työpaikkatonttien asemakaavoitettu kokonaiskapasiteetti on vuoden 2021 alussa yhteensä 201 kappaletta.

Kaavoitusohjelman tavoitteena on kaavoittaa työpaikkatontteja parhaimman kysynnän alueille hyvien liikenneyhteyksien varten.

Asemakaavoja on käynnissä ja tulossa viireille monipuolisesti ympäri kaupunkia erilaisen työpaikkojen tarpeisiin. Työpaikkoja ja asuista kaavoitetaan mm. Alppilan bulevardille, Asemakeskukseen, Hiukkavaaraan sekä Kiimingin Ahonkankaalle. Keskustaan laaditaan toimistotilojen kaavaa Oulun energian tontille. Toimitiloille ja tuotannolle laaditaan asemakaavoja Linnanmaalle, Välikylään, Ruskonselkään ja Oulunsaloon. Toimitiloja suunnitellaan myös Ouluntulliin ja Aapistielle. Yleissuunnittelua laaditaan Ritaharjun Ritaporttiin sekä Maikkulan yrityskylän yhteyteen.

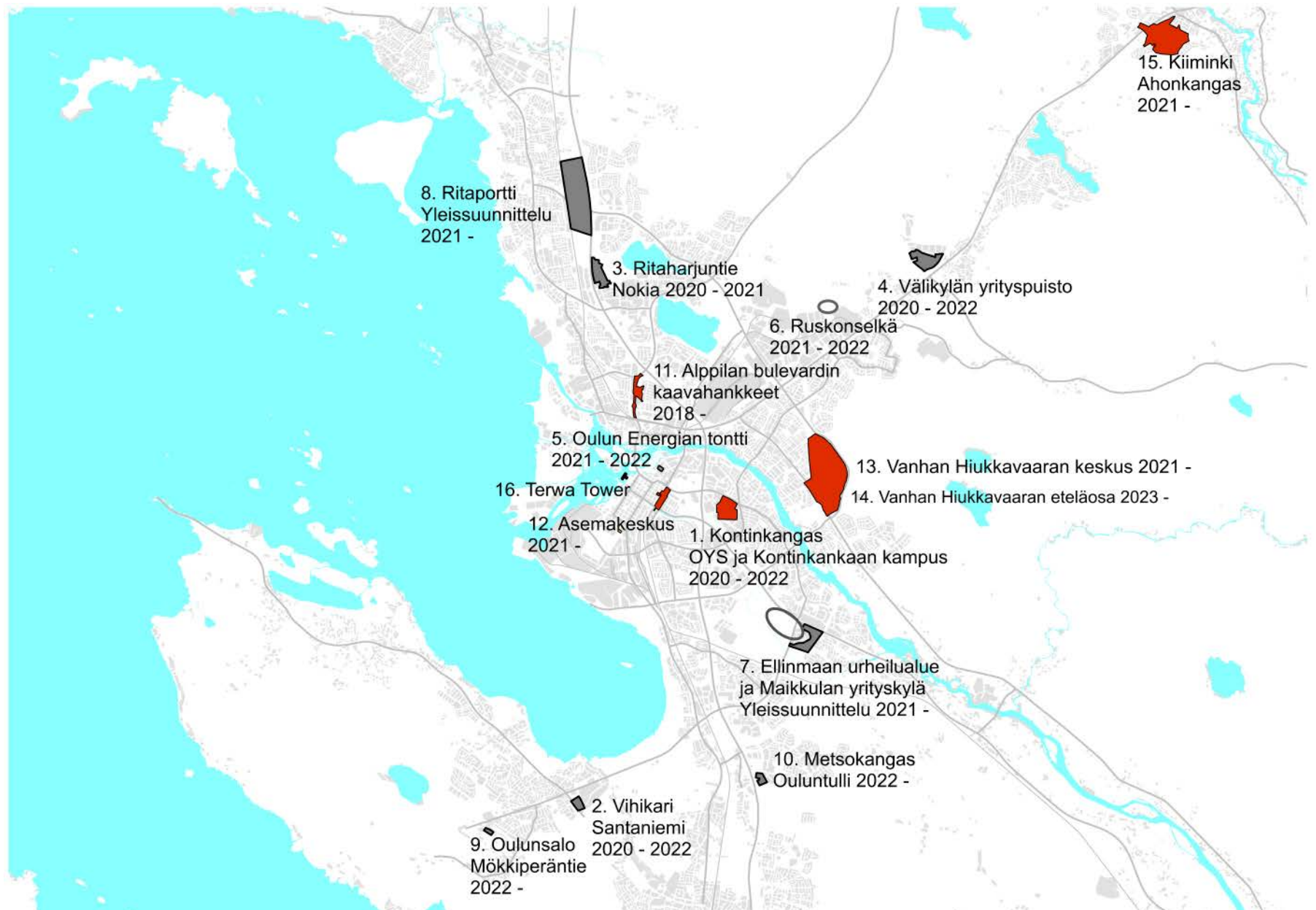
Pohjoisissa kaupunginosissa, Haukiputaalla, Kiimingissä, Ylikiimingissä ja Yli-liissä kaavoitettua tonttivarantoa on pitkäksi aikaa.

Etenkin Ruskonselän alueella ja sen pohjoispuolella tulee varautua suuren tilatarpeen vaativien yritysten sijoittumiseen. Myös muualla Oulun kaupungin alueella on syytä tarkastella mahdollisuuksia osoittaa sijaintivaihtoehtoja suuren tilatarpeen yritysten tarpeisiin.



Työpaikka-alueiden rakentamattomien kaavatonttien määrä vuoden 2021 alussa





Kartta. Kaavoitusohjelmakartta

## Asemakaavoituskohteet

### 1 Kontinkankaan kampus

Tavoitteena on mahdollistaa uuden pysäköintitalon ja potilashotellin toteuttaminen sekä kehittää yliopistokampusta monipuoliseksi toimintakokonaisuudeksi. Kaavamuutoksen yhteydessä voidaan muuttaa Kontinkankaan liikennejärjestelyjä.

### 2 Oulunsalo, Vihikari, Santaniemi

Hankkeessa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa työpaikkatoimintoja kaupungin pääosin omistamalle kaavoittamattomalle alueelle. Alue liittyy kiinteästi Kempeleen kunnan työpaikka-alueeseen ja liikenneverkkoon.

### 3 Ritaharjuntie, Nokia

Asemakaavan muutoksella siirretään nykyistä Ritaharjuntietä itään muodostaen nykyistä suurempi toimitilarakentamisen korttelialue Nokian toimisto- ja tuotantotilarpeeseen Yliopistokampuksen välittömään läheisyyteen.

### 4 Välikylän yrityspuisto

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on monipuolistaa nykyisten mm. kauppaan varattujen tonttien käyttötarkoitusta laajemmin erilaiseen yritystoimintaan mm. toimitiloille ja tuotannolle.

### 5 Oulun energian tontti

Laadittavan kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa osoitteessa Kasarmintie 6 sijaitsevan tontin kehittäminen toimitilarakentamisen käyttöön. Olemassa olevat rakennukset on tarkoitus korvata uudisrakennuksilla.

### 6 Ruskonselkä

Asemakaavan muutos laaditaan poliisitalon ja vankilan rakentamista varten.

### 7 Ellinmaan urheilualue ja Maikkulan yrityskylä

Alueelle käynnistetään yleissuunnittelu liikuntapaikkojen sekä yrityskylän laajennuksen asemakaavoittamiseksi.

### 8 Ritaportti

Ritaportin alueelle laaditaan yleissuunnitelmaa monipuolisten keskustatoimintojen sijoittamiseksi alueelle.

### 9 Oulunsalo, Mökkiperäntie

Lentokentän läheisyydessä sijaitsevan suuren toimitilakorttelialueen ja pysäköintialueen kortteli- sekä tonttijakoja muutetaan, niin että alueella voi tulla eri kokoisia yrityksiä.

### 10 Metsokangas Ouluntulli

Asemakaavan muutoksella tutkitaan mahdollisuutta osoittaa nykyiset toimisto- ja liiketilojen korttelialueet monipuolisemmalle työpaikkarakentamiselle valmiin katuverkon varrelle.

### 11 Alppilan bulevardin asemakaavat

Asemakaavan muutoksilla alueella osoitetaan sekä asuntoja, palveluja että toimitiloja.

### 12 Asemakeskus

Alueella suunnitellaan monipuolisia keskustatoimintoja.

### 13 Vanhan Hiukkavaaran keskus ja 14 Vanhan Hiukkavaaran eteläosa

Alueelle suunnitellaan asumisen lisäksi palveluja ja toimitiloja.

### 15 Kiiminki Ahonkangas

Ahonkankaan asuinalueen reunaan Kuusamontien varteen osoitetaan tontteja työpaikkarakentamiselle.

### 16 Terwa Tower

Kirjaston taakse Meritorin alueelle on suunnitteluvaraus hotellitornin rakentamiseksi. Hotellin lisäksi suunnitteluvarauksessa on esitetty mm. toimistotilojen, kokoustilojen ja ravintolatilojen rakentamista.



### 9.3 Kunnallistekniikan rakentaminen

Työpaikka-alueiden katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on edennyt edellisen Maankäytön toteuttamishjelman 2020 – 2024 työpaikkaosion mukaisesti. Katuja on rakennettu mm. Takalaanilaan, Oulunporttiin sekä Välikylän yrityspuistoon.

Suurimpia työpaikka-alueiden katurakentamiskohteita ovat lähivuosina Lin-

nanmaan Ritaharjuntien siirto sekä Ruskonselän alueen katurakentaminen. Kaavoitusohjelmassa esitetyt Oulunsalon työpaikka-alueet Vihikari ja Mökkiperäntie edellyttävät uusien katujen rakentamista. Asemakylän Kaakkurinkankaantien rakentamisella saadaan valtatie 4 varteen parinkymmentä asemakaavoitettua toimitalontonttia luovutuskelpoisiksi.

2020 - 2021	Ruskonniitty, uusi liittymä Ruskoon Raitotieltä
2020 - 2021	Oulunportti: Oulunportintie (uusi Pohjantien alittava yhteys Kaakkuriin
2021	Hietasaari
2021 - 2022	Ritaharjuntien siirto
2022	Ruskonselkä, Johdintie ja Tehotie
2022	Äimätie ja Äimäkuja
2022- 2023	Asemakylä Kaakkurinkankaantie
2023 jälkeen	Oulunsalo Vihikari



# 10. Toimitilamarkkinoiden katsaus

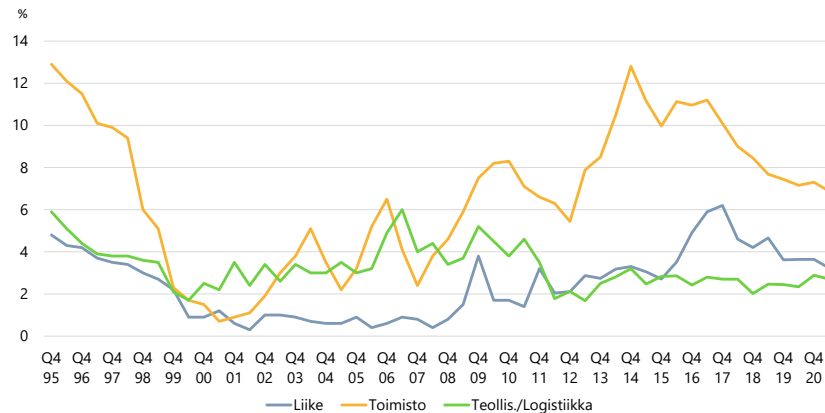
## 10.1 Toimitilamarkkinoiden katsaus

### Toimistotilamarkkinat

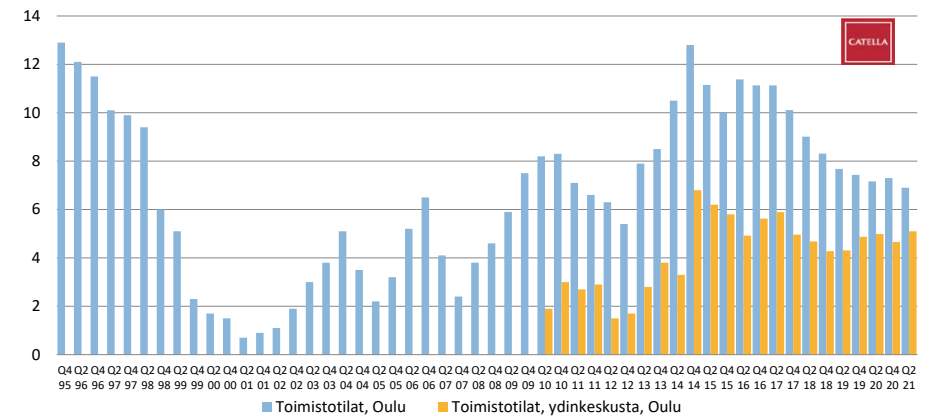
Toimistotilojen kokonaismäärästä (600 000 m<sup>2</sup>) oli vuoden 2020 lopussa vapaana 47 100 m<sup>2</sup> (7,3 %), josta ydinkeskustassa 12 500 m<sup>2</sup> (4,7%). Toimivien markkinoiden kannalta optimaalisena vajaan käyttäasteena pidetään n. 5 %:n tasoa.

Kaupungin ydinkeskustan tiloista valtaosa on ns. epäkuranttia toimistotilaa, joihin on vaikea löytää käyttäjiä. Toimitilakysyntä kohdistuu uudenaikaisiin toimistotiloihin, joita ei ole keskustassa tarjolla. Vuoden 2015 jälkeen rakennetut uudis- ja peruskorjauskohteet ovat kokonaan vuokrattuina.

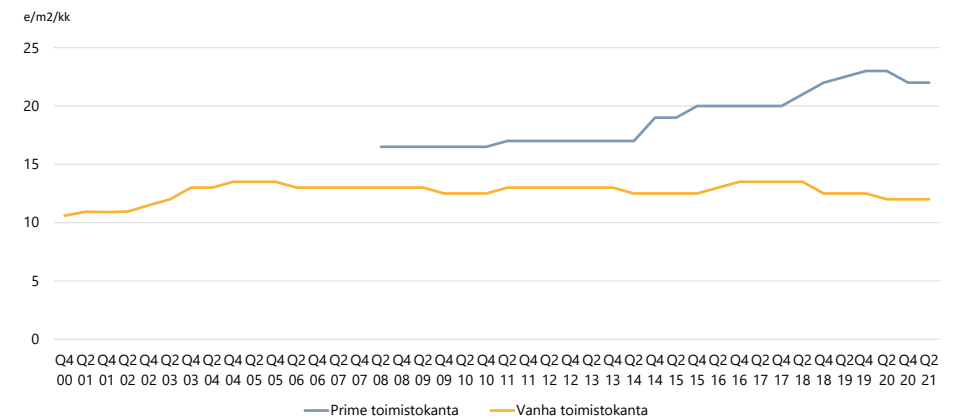
Uutta vastaavien ns. prime-tasoisten toimistotilojen vuokrataso 22 eur/m<sup>2</sup>/kk on korkein verrattuna muihin Suomen kasvukeskuksiin. Tarjontaa korkeampi kysyntä on nostanut vuokratasoa viimeiset seitsemän vuotta. Teknisesti vanhanaikaisten tilojen vuokrataso on ollut hieman laskusuunnassa kysynnän kohdistuessa uudenaikaisempiin toimistotiloihin. Vanhojen tilojen keskimääräinen vuokrataso on 12 eur/m<sup>2</sup>/kk.



Kuva 14. Oulun toimitilamarkkinat, vajaan käyttäasteet v. 1996-2020 (Catella Property Oy)



Kuva 15. Toimistotilojen vajaan käyttäaste (%) puolivuositain 1995-2020 (Catella Property Oy)



Kuva 16. Toimistotilojen vuokrataso Oulun keskustassa v. 2000-2020 (Catella Property Oy)





## Liiketilamarkkinat

Liiketilojen kokonaismäärästä (740 000 m<sup>2</sup>) vapaana on 3,6 %. Ydinkeskustan liiketiloiden vajaakäyttöaste on laskenut merkittävästi vuodesta 2017 alkaen. Ydinkeskustan liiketiloiden vajaakäyttö laski 3,6 %:iin, mutta nousi viime vuonna 5,1 %:iin johtuen mm. Paloaseman ja Isokadun K-Supermarketilta vapautuneista tiloista. Oulussa on palattu liiketiloiden käyttöas-

teen osalta hyvälle tasolle. Liian korkeat käyttöasteet johtavat siihen, ettei uusille toimijoille ole tilaa tarjolla ja nykyistenkin yritysten laajentamismahdollisuudet vaikeutuvat. Vapaita liikepaikkoja oli hyvin vähän vapaana vuosina 2000-2010.

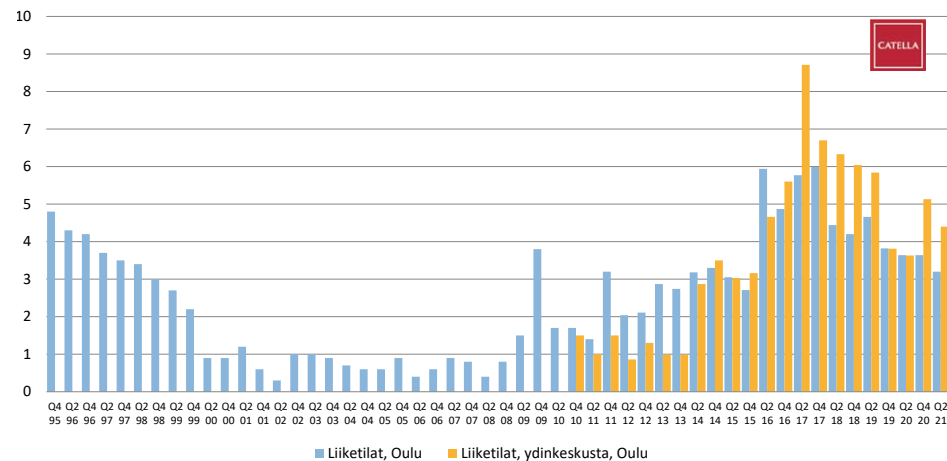
Liiketiloiksi soveltuvien tilojen kysyntä oli hyvin vilkasta helmikuuhun 2020 saakka ja ydinkeskustan liiketiloiden vajaakäyt-

töaste oli edelleen laskusuunnassa (Catella Property Oy).

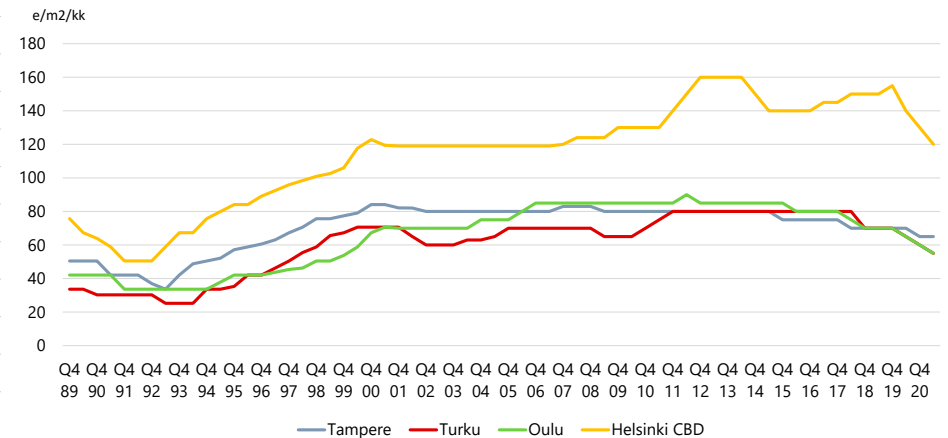
Covid-19 -tautipandemiasta johtuneet rajoitukset ovat vähentäneet merkittävästi kivijalkakauppojen ja ravintoloiden toimintaedellytyksiä ja liiketilatarjonta on lähtenyt uuteen kasvuun.

Ydinkeskustan liiketiloiden vuokratasossa on tapahtunut selkeä käänne alaspäin,

jopa 40-50 %, vuodesta 2015 alkaen. Ydinkeskustan liiketilavuokrat vaihtelevat välillä 25-60 eur/m<sup>2</sup>/kk, prime-kohteiden keskimääräinen markkinavuokrataso on 60 eur/m<sup>2</sup>/kk. Keskustan reuna-alueilla liiketilavuokrat asettuvat välille 10-20 eur/m<sup>2</sup>/kk.



Kuva 17. Liiketilojen vajaakäyttöaste (%) puolivuositain 1995-2020 (Catella Property Oy)



Kuva 18. Liiketilojen vuokrataso kasvukeskuksissa ja Helsingin ydinkeskustassa v. 1989-2020 (Catella Property Oy)



## Toimitilojen sijoitusmarkkinat

Kiinteistösijoittajien tuotto-odotukset ovat pysyneet vakaina uudenveroisissa toimistokohteissa Suomen kasvukeskuksissa. Vuoden lopussa 2020 toimistotilan tuottovaatimus oli 7,25 % Oulussa. Sijoittajat ovat valmiita maksamaan korkeampia kiinteistöhintoja Tampereella ja Turussa, mikä näkyy alhaisempina tuotto-odotuksina.

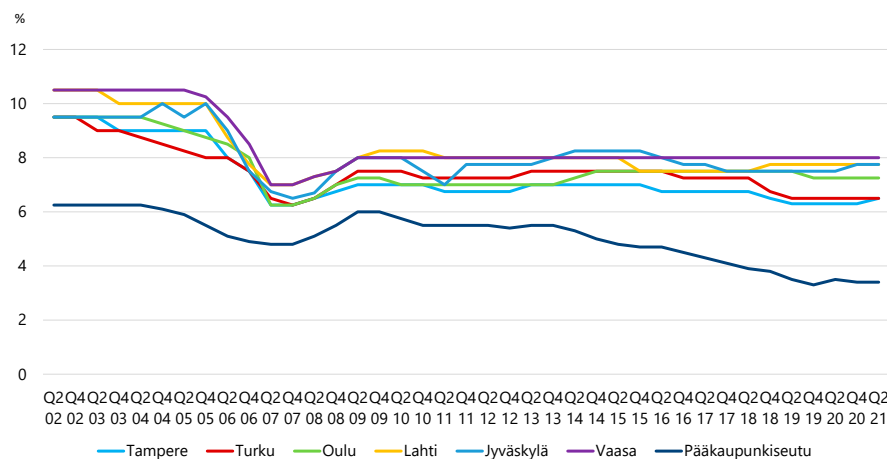
Oulun toimistotilojen tuottotaso on yli kaksinkertainen Helsingin ydinkeskustan kohteisiin nähden. Oulu on myös vakaampi sijoituskohteena eli kiinteistöjen arvot ja tuotot pysyvät vakaampina. Vertailu Turun ja Tampereen toimitilakiinteistökauppojen määrään osoittaa, että näiden kaupunkien toimitilakauppavolyymi on kuitenkin moninkertainen Ouluun nähden. Oulu on

menettänyt kiinnostavuuttaan toimitilasiijoittajien keskuudessa viimeisten 4-5 vuoden aikana.

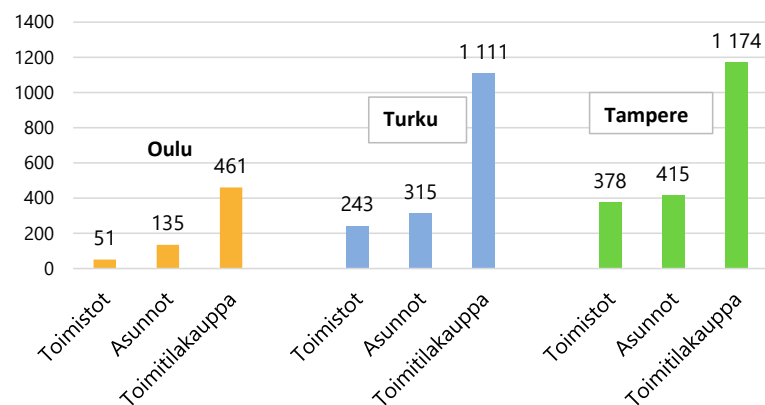
Sekä ulkomainen että kotimainen kiinteistösijoituskyyntä kohdistuu erityisesti pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Tampereelle, joissa on kiinteistösijoittajille ostettavaa ja myytävää ja jossa on mahdollisuus kiinteistön arvonnousuun vuok-

ratuoton lisäksi.

Oulun haasteena ovat lisäksi sijoittajia kiinnostavien uudehkojen ostettavien kohteiden vähäinen tarjonta sekä toimitalakehitykseen sopivien tonttien ja kiinteistökehityskohteiden puute kaupunkikeskustan alueella. Toimitilakaupat ovat painottuneet ydinkeskustan ulkopuolelle.



Kuva 19. Prime-toimitiloiden tuottovaatimukset (%) kasvukeskuksissa ja Helsingin ydinkeskustassa Q4/2002-Q4/2020 (Catella Property Oy)



Kuva 20. Toimitilojen ja asuntojen kauppavolyymi (yli 1 M€ kaupat) Oulussa, Turussa ja Tampereella v. 2016-2020 (Catella Property Oy). Luvut eivät sisällä huoneistokauppoja.





# OULU