

Oulu Capital
of Northern
Scandinavia



Oulun innovaatioympäristöjen kehittäminen

Työryhmän raportti 31.1.2014



Tiivistelmä

Oulun innovaatioympäristöt -kehittämistyöryhmä selvitti, miten Linnanmaan, Myllytullin, Raksilan, Kontinkankaan, Kotkantien ja Hiukkavaaran alueita kehitetään niin, että alueista on mahdollista muodostua kaupunkikulttuuria ja innovaatio toimintaa rikastuttavia luovia ympäristöjä.

Työryhmä analysoi kunkin tarkasteltavan alueen nykytilaa kartoittamalla alueella sijaitsevat rakennukset ja niiden käyttötarkoitukset sekä keräämällä rakennusten nykykäyttöön ja kyseisen alueen kehittämiseen liittyvää tietoa. Nykytilan kartoituksen pohjalta työryhmä muodosti kullekin alueelle pitkän tähtäimen tavoitellun tilan. Tavoitellun tilan kuvauksessa esitetään alueiden uudet kehittämistavoitteet ja -toimenpiteet, jotka ovat nousseet esiin työryhmän työskentelyn aikana. **Työryhmän työ on visiotasoinen esiselvitys yleis- ja asemakaavojen laadinnan taustaksi. Alueiden lopullinen kehittäminen perustuu myöhemmin laadittaviin kaavoihin.**

Työryhmä arvioi kehittämistoimenpiteistä kullekin alueelle syntyviä vaikutuksia laatimalla vaikutusten arvioinnin, jossa huomioitiin seuraavat näkökulmat sekä nykytilan että tavoitellun tilan osalta:

- asukkaiden, työntekijöiden ja toimijoiden arki,
- kaupunkikuvan yhtenäisyys ja monimuotoisuus,
- innovaatioympäristön kehittäminen, ja
- talous.

Jokaisesta alueesta laadittiin lisäksi toimintapolku, jossa kuvattiin ajallisesti työryhmän näkemys kunkin alueen kehittämisen suuntaviivoista.

Työryhmän näkemyksen mukaan tarkastellut innovaatioympäristöt **tarjoavat runsaasti mahdollisuuksia eri toimijoille sijoittua kyseisille alueille.** Työryhmä pitää tärkeänä, että alueille toimiville **eri osapuolille muodostuu**

yhteinen näkemys innovaatioympäristöjen kehittämisestä. Yhteisen näkemyksen muodostaminen edellyttää toimijoiden organisoitumista siten, että muutosprosessille saadaan yhteisten päämäärien suuntaan ohjaava alueellinen toimija. Muutosprosessin edistäminen edellyttää myös kaupungin osallistumista alueiden kehittämiseen luomalla kaavoituksella ja liikennejärjestelmää kehittämällä edellytykset tarvittaville muutoksille. Rakennusten jatkokäyttö edellyttää vaikutusten arviointia, jossa kustannusten lisäksi arvioidaan rakennuksen jatkokäytön muutkin vaikutukset.

Alueiden profiloituminen, yritysten toimintaedellytysten vahvistaminen sekä oppilaitosten yhteistyön kehittäminen on tärkeää. Kunkin tarkastellun alueen profiloituminen selkeästi tietyn toimialan innovaatioympäristönä houkuttelee alueelle saman toimialan toimijoita, jolloin yritysten toimintaedellytykset alueilla vahvistuvat ja alueille on mahdollista saada uutta liiketoimintaa. Toisaalta keskeisellä alueella sijaitsevia tontteja vapautuu käytettäväksi muuhun myöhemmin määriteltävään tarkoitukseen.

Oppilaitosten yhteistyön kehittämisen osalta työryhmän näkemys pitkän aikavälin tavoitetilasta on, että **Kotkan tie muodostuu Oulun seudun ammattiopiston (OSAO) ja Oulun Aikuiskoulutuskeskuksen (OAKK) pääkampusalueeksi.** Linnanmaalla olisi jatkossa niin yliopiston kuin ammattikorkeakoulun pääkampuskeskukset. Kontinkankaan alueelle sijoittuvat Oulun yliopiston lääketieteellinen tiedekunta sekä biokemian ja molekyylibiologian tiedekunta sekä Oulun Ammattikorkeakoulun (OAMK) että Oulun seudun ammattiopiston (OSAO:n) sosiaali- ja terveysalan yksiköt. Perusteluna muodostetulle pitkän aikavälin tavoitetilalle on, että oppilaitosten yhteistyön kehittäminen lisää toiminnan innovatiivisuutta. Oppilaitosten sijainti samalla alueella mahdollistaa entistä paremman yhteistyön ja tilojen yhteiskäytön.

Sisällysluettelo

1. Johdanto	4
2. Alueiden kehittämisen yleiset tavoitteet.....	6
3. Innovaatioympäristöt.....	7
3.1. Raksila	7
3.1.1. Nykytilanne.....	8
3.1.2. Tavoiteltu tila 2030.....	8
3.1.3. Vaikutusten arviointi	9
3.1.4. Toimintapolku.....	9
3.2. Myllytulli	10
3.2.1. Nykytilanne.....	10
3.2.2. Tavoiteltu tila 2030.....	11
3.2.3. Vaikutusten arviointi	12
3.2.4. Toimintapolku.....	12
3.3. Kontinkangas	13
3.3.1. Nykytilanne.....	13
3.3.2. Tavoiteltu tila 2030.....	14
3.3.3. Vaikutusten arviointi	15
3.3.4. Toimintapolku.....	15
3.4. Kotkantie	16
3.4.1. Nykytilanne.....	16
3.4.2. Tavoiteltu tila 2030.....	17
3.4.3. Vaikutusten arviointi	17
3.4.4. Toimintapolku.....	17
3.5. Linnanmaa	18
3.5.1. Nykytilanne.....	18
3.5.2. Tavoiteltu tila 2030.....	19
3.5.3. Vaikutusten arviointi	20
3.5.4. Toimintapolku.....	20
3.6. Hiukkavaara.....	21
3.6.1. Nykytilanne.....	21
3.6.2. Tavoiteltu tila 2030.....	23
3.6.3. Vaikutusten arviointi	23
3.6.4. Toimintapolku.....	23
4. Työryhmän johtopäätökset	24
4.1. Oppilaitosten tulevaisuuden sijaintipaikkavaihtoehdot.....	24
4.2. Esitys jatkotoimiksi	25
LIITE 1. Nykytila - Raksila	26
LIITE 2. Nykytila - Myllytulli.....	27
LIITE 3. Nykytila - Kontinkangas.....	28
LIITE 4. Nykytila - Kotkantie	29
LIITE 5. Nykytila - Linnanmaa	30
LIITE 6. Nykytila - Hiukkavaara.....	31
LIITE 7. Vaikutusten arviointi - Raksila	32
LIITE 8. Vaikutusten arviointi - Myllytulli.....	34
LIITE 9. Vaikutusten arviointi - Kontinkangas.....	36
LIITE 10. Vaikutusten arviointi - Kotkantie.....	38
LIITE 11. Vaikutusten arviointi - Linnanmaa.....	39
LIITE 12. Vaikutusten arviointi - Hiukkavaara.....	40

1. Johdanto

Kaupungin tulevaisuuden rakentaminen on jatkuva prosessi, jossa eri aikoina kiinnitetään huomiota eri asioihin. Oulussa merkittävänä kehittämiskohteena on keskustan rakentaminen entistä toimivammaksi ja viihtyisämmäksi elämyksiä tarjoavaksi alueeksi. Eri yhteyksissä on kiinnitetty huomiota siihen, että elävän keskustan rinnalla kaupungissa tarvitaan myös muita vetovoimaisia luovuutta ja innovatiivisuutta ruokkivia monipuolisen toiminnan alueita.

Tämän työn lähtökohtana on BusinessOulun ja yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden Hubconcepts Oy:ltä huhtikuussa 2012 tilaama selvitys Oulusta innovaatioympäristönä. Selvitys tilattiin työ- ja elinkeinoministeriön vuosille 2014–2020 ajoittuvaa INKA (Innovatiivinen kaupunki) ohjelman suunnittelua varten. Selvityksessä suositeltiin suuntaa kohti kaupunkimaisia innovaatiokeskittymiä. Innovaatiokeskittymien rakentamisessa nähtiin tärkeänä, että Oulu tavoittelee paikkaa yhtenä Suomen johtavana innovaatiokeskittymänä. Tässä tavoitteessa keskeistä on yhteinen visio ja määrittelyt alueiden sekä elinkeinon kehittämissä. Tärkeänä pidettiin myös kehitysohjelmakokonaisuuden toteuttamista sekä hanke-ehdotusten laatimista.

Selvitys luovutettiin tilaajille ja selvitykseen osallistuneille tahoille (mm. korkeakoulut ja muut oppilaitokset) elokuussa 2012. Selvityksen luovutustilaisuudessa todettiin selvityksen linjausten mukaisesti tärkeäksi muodostaa toimijoiden yhteinen pidemmän aikavälin tahtotila ja näkemys keskeisten selvityksessä tarkasteltujen innovaatioympäristöjen kehittämiseksi yhtenä kokonaisuutena.

Mahdollisina uusina innovaatioympäristöinä on tuotu esiin viisi Oulun aluetta (Linnanmaa, Myllytulli, Raksila, Kontinkangas ja Hiukkavaara), joissa on jo tällä hetkellä koulutukseen, tutkimukseen ja kulttuuriin liittyvää toimintaa.

Apulaiskaupunginjohtaja Timo Kenakkala asetti Oulun innovaatioympäristöt kehittämisryhmän, jonka tehtävänä on ollut

- selvittää, miten Linnanmaan, Myllytullin, Raksilan, Kontinkankaan ja Hiukkavaaran alueita kehitetään niin, että alueista on mahdollista muodostua kaupunkikulttuuria ja innovaatio toimintaa rikastuttavia luovia ympäristöjä,
- selvittää, mitä toimintaa, rakennuksia ja maankäyttöä sekä niitä koskevia suunnitelmia alueilla on,
- hahmotella toiminnan, maankäytön ja rakennusten pitkän aikavälin kehittämisen vaihtoehdot ja arvioida kehittämisen kustannukset ja muut vaikutukset sekä
- kuvata toimintapolku suunnitelmien toteuttamiseksi.

Kehittämistyö käynnistyi helmikuussa 2013. Työryhmässä ovat työskennelleet:

- **Anne Leskinen**, suunnittelija, konsernipalvelut, puheenjohtaja
- **Minna Jouhten**, suunnittelija, konsernipalvelut, sihteeri
- **Kari Räisänen**, controller, konsernipalvelut
- **Kaija Puhakka**, kaupungingeodeetti, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
- **Paula Paajanen**, yleiskaavapäällikkö, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
- **Mikko Törmänen**, asemakaavapäällikkö, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut
- **Risto Vuoria**, kulttuurijohtaja, sivistys- ja kulttuuripalvelut
- **Aarne Kultalahti**, innovaatiopäällikkö, Business Oulu Liikelaitos
- **Johan Alatalo**, kiinteistöpäällikkö, Liikelaitos Oulun Tilakeskus (3.11.2013 saakka)
- **Jarmo Paloniemi**, kuntayhtymän johtaja, Oulun seudun koulutus kuntayhtymä (OSEKK)
- **Jouko Paaso**, rehtori, Oulun Ammattikorkeakoulu Oy (OAMK)
- **Saija Niemelä-Pentti**, rehtori, Oulun seudun ammattiopisto (OSAO)
- **Susanna Maunu**, rehtori, Oulun Aikuiskoulutuskeskus Oy (OAKK)
- **Essi Kiuru**, hallintojohtaja, Oulun yliopisto

Edellä mainittujen lisäksi työhön ovat osallistuneet myös:

- **Noora Jansson**, Oulu Health yhteyspäällikkö
- **Leena Kallioniemi**, projektipäällikkö, Hiukkavaaran asemakaavoitus
- **Ari Saine**, Hiukkavaaran hankesalkun koordinaattori
- **Marko Lind**, johtaja, Technopolis Oulun toiminnot
- **Heikki Kontsas**, hallituksen jäsen, Oulun Kärpät Oy
- **Seija Haapalainen**, yritysalueet ja toimitilat asiantuntija, Business Oulu Liikelaitos

Kartta-aineiston laatimiseen ovat osallistuneet:

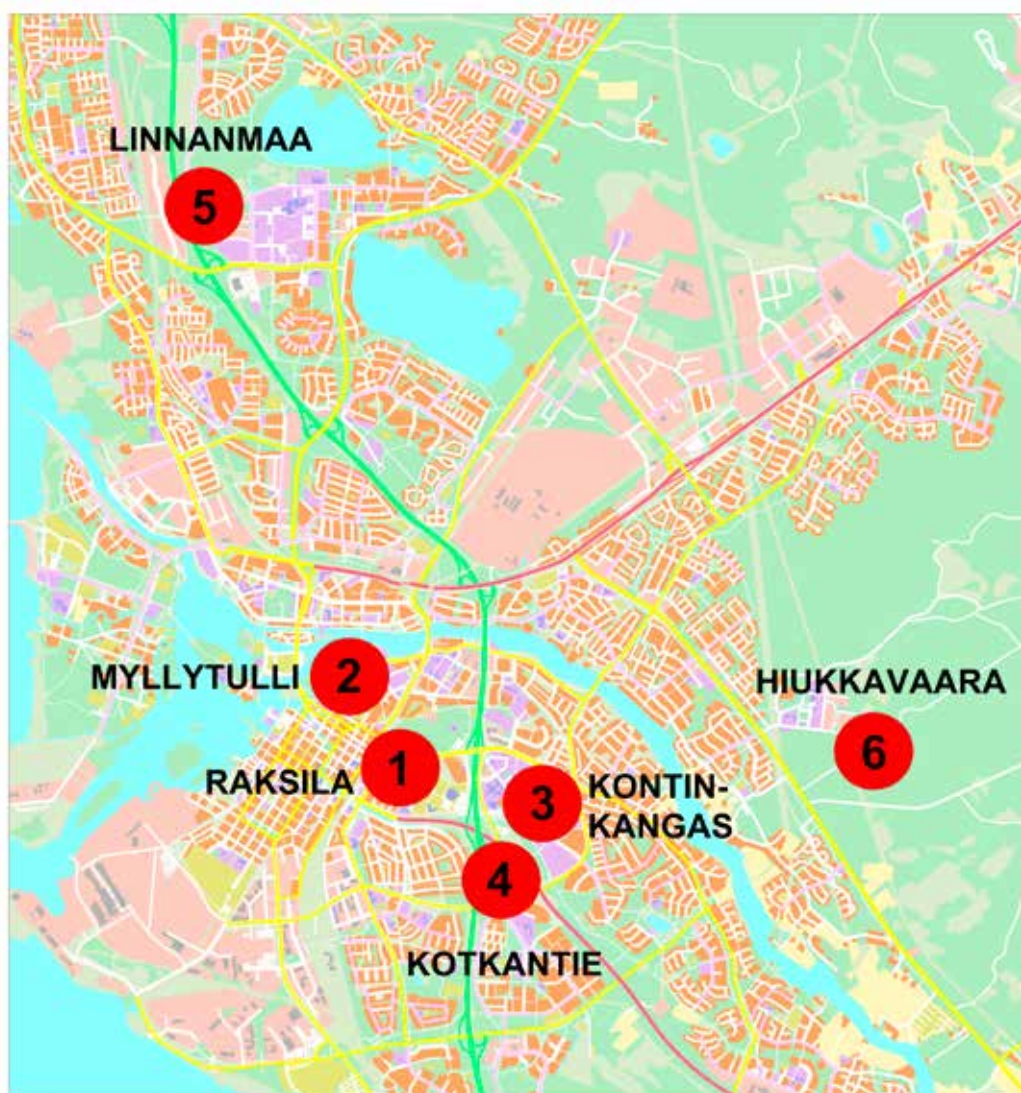
- **Anne Kemiläinen**, konsernipalvelut
- **Paula Norokytö**, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Työryhmä on hyödyntänyt työssään aikaisemmin tehtyjä selvityksiä ja raportteja, jotka on mainittu kunkin alu-

een yhteydessä. Myös alueiden kehittämiseen valitut työ- ja ohjausryhmät sekä muut kokoonpanot, joiden työ on käynnissä, on mainittu alueen nykytilannetta kuvaavan tekstin yhteydessä.

Työryhmän työ valmistui 31.1.2014. Työn kuluessa Kontinkankaan alue jaettiin kahdeksi eri alueeksi: Kontinkangas ja Kotkantie. Alueet liittyvät kiinteästi yhteen, mutta niiden luonne on erilainen, mistä johtuen alueet päätettiin käsitellä erillisinä alueina. Tarkasteltavien alueiden sijainti on esitetty alla olevassa kartassa.

Työn tuloksia jalostetaan edelleen Oulun yleiskaavatyössä, jossa esitetään Oulun maankäytön ja liikennejärjestelmän kehittämisen suuntaviivat pitkälle tulevaisuuteen. Yleiskaava tarkentuu asemakaavoissa, jotka luovat puitteet rakentamiselle. Elävä kaupunki tarvitsee tilojen lisäksi toimijoita, joiden yhteistyöllä ja sen tukemisella on suuri merkitys innovatiivisten alueiden toteutumiselle.



2. Alueiden kehittämisen yleiset tavoitteet

Oulun kaupungin strategiassa pidetään tärkeänä elinkeinoelämän verkottumisen, kansainvälistymisen sekä viennin edellytysten vahvistamista ja tukemista. Tavoitteena on Suomen paras liiketoimintaympäristö kaiken kokoisille yrityksille. Olemassa olevien vahvuuksien ylläpitämisen ja kehittämisen lisäksi terveysteknologiasta tehdään merkittävä vientiala, hyödynnetään matkailun mahdollisuudet ja luodaan edellytykset aktiiviselle kaupunkikulttuurille. Tämän lisäksi on tärkeää pitää kiinni korkeatasoisesta ja monipuolisesta opetus-, koulutus- ja tutkimustoiminnasta.

Parhailaan laaditaan Oulun yleiskaavaa, jossa määritellään maankäytön suuntaviivat pitkällä aikavälillä siten, että edellä mainitut kaupunkistrategian tavoitteet voivat toteutua. Yleiskaavan tavoitteet ohjaavat kaikkea maankäyttöä.

Yleiskaavan tavoitteena on eheä yhdyskuntarakenne, joka mahdollistaa sujuvan arjen. Toimivan arjen kannalta tässä työssä on syytä tarkastella palvelujen saatavuutta ja saatavuutta. Palvelujen sijoittamisessa alueelle tarvitaan myös tarkastelua siitä, miten palvelut toimivat osana kaupungin palveluverkkoa.

Innovatiivisen ympäristön muodostamisessa on tärkeää huolehtia nykyisten vahvojen toimijoiden toimintaedellytysten säilymisestä. Tämän lisäksi ympäristöjä kehitettäessä on luotava toimintaedellytyksiä uusille toimijoille. Alueen tiivistäminen ja monipuolistaminen edesauttavat vireän elinympäristön muodostumista. Oman lisänsä monimuotoisuuden tuovat alueiden erityisten ympäristöarvojen säilyttäminen ja hyvän kaupunkikuvan syntymisen mahdollistaminen. Alueiden toiminnan monipuolistamisen yhtenä keinona voi lisäksi olla asumisen sijoittaminen alueelle.

Innovatiivisen ympäristön muodostumista tukevat virkistämiseen sopivat alueet ja paikat. Jalankulun ja pyöräilyn sujuvuus sekä joukkoliikenteen hyvä palvelutaso lisäävät alueen viihtyisyyttä ja kiinnostavuutta toimintaympäristönä. Alueen houkuttelevuutta toimintaympäristönä, varsinkin yritysten kannalta, lisää toimiva logistiikka. Oman haasteensa innovatiivisten alueiden suunnitteluun tuo uusien tekniikoiden esim. energiatekniikan huomioiminen suunnittelussa.

3. Innovaatioympäristöt

Työryhmä määritteli innovaatioympäristön seuraavasti:

Innovaatioympäristöllä tarkoitetaan itsenäisten organisaatioiden rajatulle maantieteelliselle alueelle muodostamaa kokonaisuutta, jossa eri yksilöt ja organisaatiot toimivat tietoisesti samansuuntaisesti edistäen alueen toimintaedellytyksiä tai yritystoimintaa. Innovaatioympäristölle muodostuu myönteinen imago ja sen sisällä vallitsee erityinen yhteenkuuluvuuden tunne, joka lisää yhteisöllisyyttä, luovuutta ja uudistumista.

Tässä luvussa kuvataan tarkastelussa olevien innovaatioympäristöjen nykytila ja tavoiteltu tila. Alueiden nykyiset rakennukset, niiden käyttötarkoitus ja osoite on esitetty liitekartoilla 1-6. Tämän lisäksi on kuvattu rakennusten nykykäyttöön liittyvää tietoa sekä kerrottu tulevaisuuden suunnitelmista, jotka työn tekohehkellä ovat olleet toteuttamisvaiheessa tai niiden toteuttamisesta on tehty päätöksiä. Tavoitellun tilan kuvauksessa esitetään alueiden uudet kehittämistavoitteet, jotka ovat nousseet esiin työryhmän työskentelyn aikana.

Työryhmä arvioi kunkin alueen kehittämisen vaikutuksia seuraavista näkökulmista:

- Asukkaiden, työntekijöiden ja toimijoiden arki
 - mahdollisuus monipuoliseen toimintaan
 - palveluiden saatavuus ja saavutettavuus
 - ympäristöhaitat
 - viihtyisyys
- Kaupunkikuvan yhtenäisyys ja monimuotoisuus

- Innovaatioympäristön kehittäminen
 - mahdollisuus toimia vuorovaikutteisesti
 - myönteisen vaikutelman (imagon) muodostumista tukeva toiminta ja ympäristö
 - yritysten toimintaedellytykset
 - koulutus- ja tutkimustoiminnan monialaisuus
- Talous
 - pääasiassa Oulun kaupungin näkökulmasta syntyvät säästöt/tulot ja kustannukset

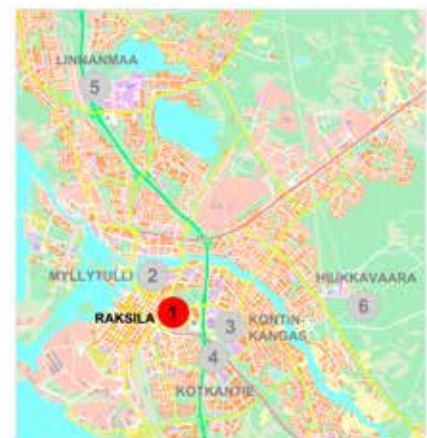
Tehtyä vaikutusten arviointia voidaan käyttää hyväksi suunniteltaessa innovaatioympäristöjen kehittämistä tai tehtäessä niitä koskevia päätöksiä. Vaikutusten arviointitaulukot ovat raportin liitteinä 7-12. Vaikutusten arviointia on tarpeen täydentää alueiden kehittämisen kaikissa vaiheissa ja näin edesauttaa mahdollisimman hyvän innovaatioympäristön syntymistä.

Jokaisesta alueesta on laadittu lisäksi toimintapolku, jossa on kuvattu ajallisesti työryhmän näkemys kunkin alueen kehittämisen suuntaviivoista.

3.1. Raksila

Raksilan kehittämisestä lisäksi:

- Raksilan monitoimiareenan suunnittelun ja toteuttamisen ohjausryhmä, pj Mikko Törmänen. Työ käynnissä.
- Raksilan kokonaiskehittämisen jatkotoimien suunnittelun neuvottelukunta.
- Raksilan marketalueen asemakaavoituksen ohjausryhmä.
- Elinvoimainen kaupunkikeskusta. Puhutaanpa Oulusta. Kehittämisen työryhmän raportti. 2010.
- Raksilan liikunta- ja messualueen kehittämisen yleissuunnitelma. 2006.



3.1.1. Nykytilanne



Nykytilanne on esitetty liitekartalla 1.

Raksilan alue tunnetaan kaupan, liikunnan ja koulutuksen alueena, jota halutaan kehittää myös asumiseen. Alueella järjestetään usein massa- ja messutapahtumia, joilla on suuri yleisösuosio. Alue soveltuu hyvän saavutettavuuden johdosta kaupallisen toiminnan alueeksi ja suurien tapahtumien järjestämiseen. Alueen ongelmana on aika ajoin pysäköintipaikkojen riittämättömyys. Pikkukankaan puiston mäet tarjoavat virkistäytyjille muista lähialueen vapaa-ajanviettoalueista poikkeavan toimintaympäristön.

Oulun kaupunki omistaa suurimman osan alueen kiinteistöistä. Oulun paloasema (liitekartta 1: nro 8) siirtyy Huuhkajapuistoon ja huonokuntoinen rakennus puretaan uuden paloaseman valmistuttua. Market-alueen (nrot 11-13) ajanmukaistamisen edellytyksiä luodaan vuonna 2013 käynnistyneessä asemakaavan muutoksessa. Linja-auto- ja

rahtiaseman (nrot 17 ja 18) toiminnan sijoittamista osaksi alueelle sijoittuvaa muuta toimintaa tutkitaan. Täydennysrakentamisselvityksessä esitetään tarkastelua siitä, voisiko linja-autoaseman aluetta hyödyntää tehokkaasti korkean rakentamisen keinoin. VR Oy:n käytössä ollut rakennus (nro 16) on purettu kesällä 2013 ja aluetta tullaan ainakin aluksi käyttämään poliisi- ja oikeustalon pysäköintipaikana. Poliisi- ja oikeustalon toiminnoissa on odotettavissa muutoksia, mistä saattaa aiheutua rakennuksen (nro 15) muutos- ja laajennustarpeita. Raksilan monitoimiareenalle etsitään paikkaa ohjausryhmän toimesta. Raksilan alue on mukana sijaintipaikkavaihtoehdona. Keskusteluissa on tuotu esiin mahdollisuus siirtää Oulun Ammattikorkeakoulun liiketalouden yksikön (nro 1) toiminta pois alueelta. Kiinteistö on Oulun seudun koulutus kuntayhtymän omistuksessa ja rakennus on nykyisessä yleiskaavassa suojeltu.

3.1.2. Tavoiteltu tila 2030

Aktiivisen liikunnan ja liiketoiminnan alue

Raksilan aluetta halutaan kehittää terveyden edistämistä ja hyvinvointia tukevan liikunnan alueena, jolla on hyvät yhteydet Kontinkankaan Oulu Health keskittymän toimintaan. Tämän lisäksi alue nähdään kehittyvän kaupan alueena, joka tarjoaa päivittäis- ja erikoiskaupan lisäksi terveyden edistämiseen ja hyvinvointiin liittyviä palveluja.

Aluetta kehitetään seuraavin toimenpitein:

- 1 (Oulun ammattikorkeakoulu, liiketalouden yksikkö)
 - alueella varaudutaan toiminnan pois siirtymiseen
 - alueelle sijoitetaan terveyttä ja hyvinvointia tukevaa toimintaa
 - alueen pysäköinnin järjestämiseen kiinnitetään erityistä huomiota
- 8 (Oulun Paloasema) puretaan
 - alueelle sijoitetaan terveyttä ja hyvinvointia tukevaa toimintaa
 - rakenteellinen pysäköinti
- 11-13 (market-alue)
 - alue uudistuu päivittäis- ja erikoistavaran kaupan suuryksikkönä, jossa tarjotaan myös terveyttä ja hyvinvointia tukevia palveluja
 - rakenteellinen pysäköinti
 - tutkitaan asumisen yhdistämistä kaupalliseen toimintaan
- 16 (VR Oy) rakennus on purettu
 - alue otetaan aluksi poliisi- ja oikeustalon pysäköintialueeksi
 - alueella varaudutaan tontin rakentamiseen

- 17-18 (linja-auto- ja rahtiasema) toiminta säilyy osana alueen muuta toimintaa
 - tutkitaan linja-autoasematoiminnan sijoittamista osaksi alueen muuta rakentamista
 - tutkitaan korkeiden asuinrakennusten sijoittamista alueelle
- Pikkukankaan puisto
 - puiston säilymismahdollisuudet arvioidaan aluetta koskevan suunnittelun yhteydessä
- varaudutaan monitoimiareenan tai muun messu- ja massatapahtumiin soveltuvan rakennuksen sijoittamiseen alueelle
- tutkitaan messu- ja massatapahtumapaikkojen toiminnan monipuolistamista ja toiminta-aikojen lisäämistä eri vuorokauden ajoille
- tutkitaan mahdollisuutta kehittää aluetta puu-Raksilan myönteistä imagoa hyödyntäen (esim. puurakentaminen)
- tutkitaan alueen liikenteellistä yhdistämistä Kontinkankaan alueeseen
- tutkitaan alueen julkisen liikenteen toimivuutta osana lentoasema-Linnanmaa yhteyttä

3.1.3. Vaikutusten arviointi

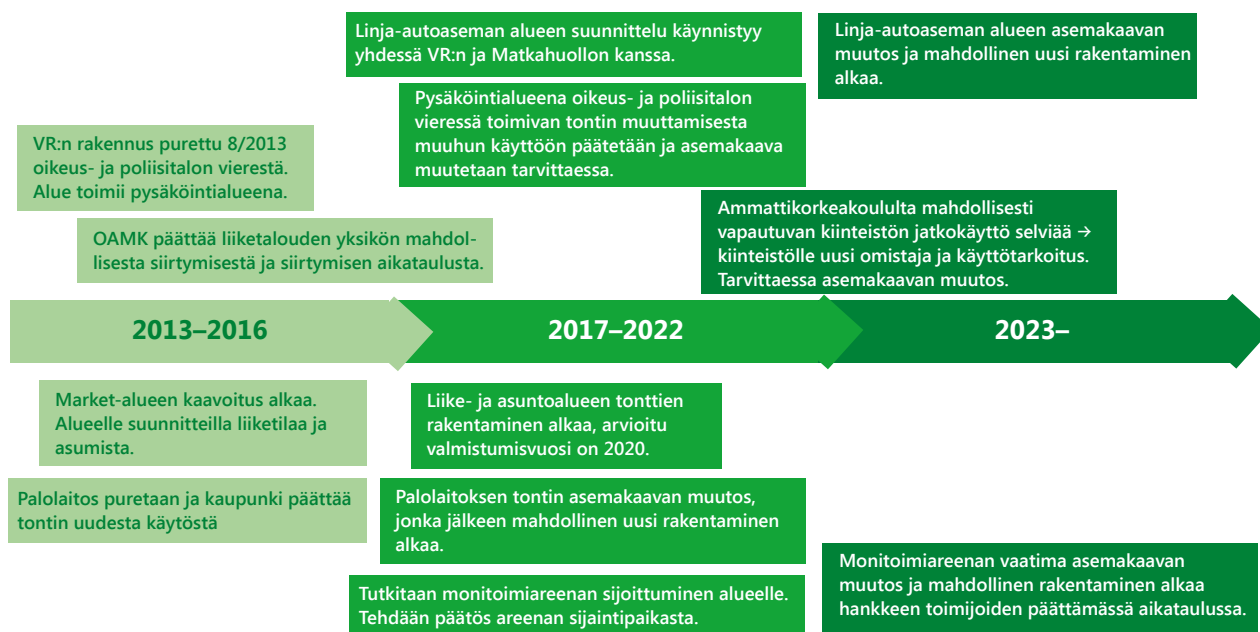
Jotta alueen myönteinen imago liikunta- ja urheilualaena sekä hyvin saavutettavana päivittäis- ja erikoiskauppana alueena vahvistuisi, on aluetta kehitettävä terveyttä ja hyvinvointia lisäävien toimintojen suuntaan. Myös market-alueen kehittämisessä on mahdollistettava kaupallisten toimintojen yhteyteen sellaista palvelujen sijoittaminen, jotka tukevat alueen kehittämistä aktiivisen liikunnan ja urheilun alueena. Alueen monipuolisuuden ja vireyden kannalta on tärkeää sijoittaa mahdollisiin vapautuviin ammattikorkeakoulun liiketalouden tiloihin koulutus-, tutkimus- ja yritystoimintaa. Uudessa rakentamisessa on

kiinnitettävä erityistä huomiota rakennusten ja ympäristörakentamisen laadukkuuteen nykyistä vetovoimaisemman kaupunkikuvan saavuttamiseksi. Suunnittelussa on syytä tutkia, voidaanko puurakentamisen keinoin lisätä alueen vetovoimaa osana hyvän imagon omaavaa puu-Raksilan aluetta. Alueen nykyisenä ongelmana on pysäköintipaikkojen puute ja heikko yhteys linja-autoaseman ja rautatieaseman välillä. Myös näiden puutteiden poistaminen parantaa alueen kilpailukykyä innovatiivisena alueena.

Vaikutusten arviointitaulukko on liitteenä 7.

3.1.4. Toimintapolku

Kuviossa 1 on esitetty työryhmän näkemys Raksilan alueen kehittämisen ajallisista suuntaviivoista.



Kuvio 1. Raksilan kehittämisen toimintapolku.

3.2. Myllytulli

Myllytullin kehittämisestä lisäksi:

- MUSTI-hankesuunnittelu, pj. Mika Huhtala. Työ valmis 1/2014.
- Myllytullin Museo- ja tiedekeskuksen tilaratkaisun valmisteluryhmän raportti. 2012.
- Myllytullin kehittämismahdollisuudet. Työryhmän raportti. 2008.



3.2.1. Nykytilanne



Nykytilanne on esitetty liitekartalla 2.

Alue tunnetaan taiteen ja opetuksen alueena, jossa sijaitsee myös liiketiloja ja asuntoja. Alueen kehittämiseen matkailun näkökulmasta on hyvät edellytykset, koska alue sijaitsee välittömästi ydinkeskustan ja Ainolan puiston läheisyydessä. Alueen museotarjonnan lisäksi kiinnostavuutta lisäävät vanhat rakennukset sekä alueen ja puiston historia.

Pohjois-Pohjanmaan museon (liitekartta 2: nro 28) ja taidemuseon (nro 33) sekä Tietomaan (nrot 18-19) toiminnan yhdistäminen yhteiseksi näyttely- ja tapahtumakeskukseksi on vireillä. Työryhmä on tutkinut muutoksessa vapautuvien kiinteistöjen jatkokäyttömahdollisuuksia ja tehnyt esityksen parhaasta vaihtoehdosta jatkotyön pohjaksi. Museoiden ja Tietomaan vuosittainen kävijämäärä on yhteensä noin 110 000 kävijää. Tavoitteena on kävijämäärän kaksinkertaistaminen.

Oulun seudun ammattiopiston ja ammatillisen opettajakorkeakoulun (nro 23) toiminnan sijoittamista muualle selvitetään. Muutos voisi tapahtua aikaisintaan seuraavien kolmen-viiden vuoden aikana. Ammattiopiston entiset asuinkäytössä olleet rakennukset (nrot 24 ja 25) ovat huo-

nokuntoisia, mistä johtuen niiden purkamista suunnitellaan. Ammattiopiston tilat on rakennettu useassa vaiheessa ja vuosien varrella niiden käyttötarkoitus on muuttunut. Tiloissa on ollut ja on edelleen sisäilmaongelmia. Rakennusta on korjattu lukuisin keinoin, mutta ongelmia ei ole saatu poistumaan. Tilojen mahdollisen käyttötarkoituksen muuttuessa, on syytä varautua mittaviin korjausremontteihin sekä rakennusten mahdollisiin purkamisiin ja uudelleenrakentamisiin, jotta sisäilmaongelmista päästään. Kaupungille on tehty kaavamuutosehdotus 7.2.2011 asuntola-alueen tontin jakamisesta ja muuttamisesta asuntoalueeksi. Asuinkerrostalojen rakentamisesta alueelle on tehty esisopimus Skanska Talonrakennus Oy:n kanssa. Myllytullinkadun varressa Ammattiopistosta kaakkoon on kaupungin omistuksessa oleva pallokenttä, joka soveltuu rakentamiseen. Vanhojen asuinrakennusten ja pallokentän tilalle Myllytullin kehittämismahdollisuuksia tarkastellut työryhmä esitti vuonna 2008 IV-V kerroksista asumista.

Oulun Energian toimisto ja varastorakennus (nrot 4 ja 5) sijaitsevat keskeisellä paikalla aluetta. Alueen kehittämisen kannalta on tarpeen tutkia mahdollisuutta varastotoiminnan siirtämiseksi muualle.

Mannenkadun ja Kasarmintien liittymän pohjoispuoliselle Lasarettiväylän muutosalueelle on rakennettu kansainvälinen opiskelijatalo Aurora (nro 47). Muutosalueella olevat rakennukset (nrot 31-32 ja 44-45) odottavat toimenpiteitä. Alueen asemakaavan mukaan osittain palaneen voimalarakennuksen (nro 31) toiminnan on oltava palvelurakennustyyppistä. Rakennukseen on suunniteltu mm. näyttelytiloja sekä taiteilijaresidenssiä. Kasarmintien varressa olevan rakennuksen (nro 32) asemakaava määrittelee erityisryhmien asumisen.

Lamassaari (nro 48) on Ainolan puiston vieressä oleva pieni saari, joka sijaitsee erinomaisella paikalla ydinkeskustan kupeessa. Saareen on ainoastaan kevyen liikenteen yhteys. Tällä hetkellä saaren aktiivisin käyttäjäryhmä ovat koiraharrastajat. Saarella on aika ajoin järjestetty suosittuja yleisötahtumia. Alueen käyttö laajemmin yleisötahtumien paikkana edellyttää vesi- ja viemärihuollon järjestämistä, sähköhuollon nykyistä parempaa toimivuutta, alueelle johtavan tien kunnostamista huoltotoiminta-ajoa kestäväksi sekä alueen maapohjan käsittelemistä yleisötalouden käyttöä kestäväksi. Alueen rakentaminen ei ole

välttämätöntä, koska telta juhlapaikkana soveltuu hyvin alueen luonnonympäristöön ja sen toimivuutta juhlapaikkana on jo aiemmin kokeiltu.

Myllytullin alueen haasteena on pysäköinnin järjestäminen siten, että matkailutoiminnan edellyttämät pysäköintipaikat saadaan sijoitettua alueelle tai alueen läheisyyteen siten, että alue on vetovoimainen myös autoilijan näkökulmasta. Alueella olevan kansainvälisen koulun (nro 6) toiveena on Kasarmintien liikenneturvallisuuden parantaminen. Entisen nahkatehtaan alueen mahdollinen lisärakentaminen edellyttää alueella olevien sammiorakenteiden purkamista ja maaperän puhdistamista.

Alueella toimii noin 100 yritystä mm. mainos-, arkkitehti- ja konsulttitoimistoja, ICT-alan yrityksiä sekä hyvinvointialan toimijoita. Alueen työpaikoista suuri osa on julkisen sektorin työpaikkoja. Alueen yritykset ovat keskittyneet entiseen Åströmin nahkatehtaan rakennukseen (nro 16). Business Oulun mukaan alueella tarvitaan tulevana vuosina 10 000 k-m2 uusia toimitiloja.

3.2.2. Tavoiteltu tila 2030

Oululaisten olohuone – luovien alojen yritysten ja museoiden keskittymä

Myllytullin alue halutaan kehittää pohjoisen Euroopan vetovoimaiseksi matkailukeskukseksi, joka tarjoaa kulttuuriin, tieteeseen ja luonnonympäristöön liittyviä elämyksiä. Alue on innostava ympäristö yritystoiminnalle ja se tarjoaa edellytykset opetuksen ja erilaisten toimijoiden yhteistyölle sekä kaupunkikeskusta-asumiselle.

Aluetta kehitetään seuraavin toimenpitein:

- 5 (Oulun Energian varasto)
 - selvitetään mahdollisuus Oulun Energian varastotoiminnan siirtymiseen pois alueelta
- 24 ja 25 (asuntolarakennukset)
 - selvitetään edellytykset rakennusten purkamiselle
 - selvitetään alueen käyttömahdollisuus osana Oulun ammattiopiston alueen tulevaa toimintaa (katso seuraava kohta)
- 23 (OSAO - Myllytullin yksikkö, OAMK ammatillinen opettajakorkeakoulu)
 - aluetta tutkitaan merkittävänä keskusta-asumisen laajenemissuuntana
 - tutkitaan rakennuksen muuttaminen monikäyttötilaksi, joka mahdollistaa kongressikeskustoiminnan sekä luovien alojen yritysten sijoittumisen rakennukseen
 - tutkitaan mahdollisuus sijoittaa hotelli monikäyttötilan välittömään läheisyyteen (nrot 24 ja 25 tilalle sekä pallokentälle)
- 18-19, 28 ja 33 (Tietomaa, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Taidemuseo)
 - tuleva toiminnan järjestäminen ja sen vaatimat ratkaisut selvitetään MUSTI-hankeryhmässä
 - Pohjois-Pohjanmaan museon toiminnan mahdollisesti siirtyessä muualle rakennukseen soveltuu toiminta, joka ei vaadi runsaasti ajoneuvoliikennettä ja hyöttyy ympäröivästä puistosta
- 31-32 (palanut voimalarakennus ja entinen opetusviraston talo)
 - käyttö asemakaavan mukaisesti palvelurakentamiseen (esim. näyttelytila ja residenssi) sekä erityisryhmien asumiseen
- 44-45 (Lasarettiväylän muutosalue)
 - rakennusten säilyminen/käyttö ratkaistaan osana Lasarettiväylän suunnittelua
- 48 (Lamassaari)
 - kehitetään aluetta 500-1 000 henkilön kesäjuhlatilaisuuksiin sopivaksi
- uudessa rakentamisessa otetaan huomioon hyvät näkymät ja yhteydet Ainolan puistoon

3.2.3. Vaikutusten arviointi

Alueen vanhat rakennukset, museotoiminta, Ainolan puisto sekä sijainti keskustan läheisyydessä tekevät alueesta kiinnostavan erilaisten toimintojen kehitysympäristönä. Alueen kehittämisen kannalta on tärkeää, että uusi rakentaminen täydentää vanhaa rakennuskantaa laadukkaasti ja suunnittelussa sekä rakentamisessa mahdollistetaan sujuvat yhteydet Ainolan puistoon, joka tarjoaa luontoelämyksiä keskellä kaupunkia. Lammassaaren hyödyntämistä tahtumapaikkana on syytä tutkia saaren keskustaläheisen

sijainnin ja kiinnostavan ympäristön vuoksi. Alueen käyttötarkoituksen muutoksen tutkiminen on tarpeellista ammattiopiston/ammattillisen opettajakorkeakoulun, käytöstä poistettujen asuntorakennusten sekä Oulun Energian varastoalueella. Toiminnan korvaaminen alueelle perusvireyttä tuovalla toiminnalla on tärkeää kehitettäessä aluetta innovatiivisena ympäristönä.

Vaikutusten arviointitaulukko on liitteenä 8.

3.2.4. Toimintapolku

Kuviossa 2 on esitetty työryhmän näkemys Myllytullin alueen kehittämisen ajallisista suuntaviivoista.



Kuvio 2. Myllytullin kehittämisen toimintapolku.

3.3. Kontinkangas

Kontinkankaan kehittämistä lisäksi:

- Kontinkankaan neuvotteluryhmä, pj. Mikko Törmänen. Työ jatkuu.
- Oulu Health, yhteyspäällikkö Noora Jansson. Työ jatkuu.
- Kontinkankaan liikenneverkko- ja ympäristöselvitys. 2011.



3.3.1. Nykytilanne



Nykytilanne on esitetty liitekartalla 3.

Alue on kansallisesti merkittävä hyvinvointialan keskittymä. Alue tunnetaan Oulun yliopistollisen sairaalan (OYS) sijaintipaikkana. OYS:ssä (liitekartta 3: nro 12), joka on alueen ankkuriorganisaatio, hoidetaan koko Pohjois-Suomen erikoissairaanhoidon tarvitsevia potilaita. Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin valtuusto hyväksyi kesäkuussa 2013 Tulevaisuuden sairaala OYS 2030-suunnitelman, jonka mukaan sairaalaa peruskorjataan ja laajennetaan tulevan 20 vuoden aikana. Kontinkankaan alueelle on sijoittunut myös mm. Oulun yliopiston lääketieteellinen tiedekunta, Oulun Ammattikorkeakoulun ja Oulun seudun ammattiopiston sosiaali- ja terveysalan yksiköt sekä Bio-center Oulu ja Medical Research Center. Biokemian laitos ja nykyinen lääketieteellisen biokemian ja molekyylibiologian laitos muodostavat 2014 uuden biokemian ja molekyyllääketieteen tiedekunnan. Tämän myötä biokemian laitoksen noin 100 tutkijaa ja 100 opiskelijaa siirtyvät Linnanmaalta kesällä 2014 Kontinkankaalle, mikä vahvistaa merkittävästi Kontinkankaan kampuksen tutkimustoimintaa ja tutkimuksen infrastruktuureja.

Kontinkankaan alueella on noin 8 400 työpaikkaa, joista noin 75 % on julkisen alan työpaikkoja. Alueen lähes 70 yrityksessä on yli 2 000 työpaikkaa. Oulu Health toimijoiden yhteisenä tavoitteena on luoda alueelle 700 uutta työpaikkaa. Alueen nykyisissä rakennuksissa on runsaasti vapaata tilaa. Alueen toimijoille tehdyn kyselyn mukaan alueen uusista työpaikoista 20 – 70 % voi sijoittua nykyisiin rakennuksiin, joista suurin osa on nykyaikaisia toimitilarakennuksia. Osalla yrityksistä on kuitenkin erityistilojen (esim. laboratoriotilojen) tarvetta, jolloin toimitilarakennuksiin tarvitaan muutostöitä. Osa lääketieteen tiedekunnan vapaana olevista tiloista on vaikeasti löydettävissä ja myös niiden käyttöönotto yritystoimintaan vaatii muutostöitä. Pitkän aikavälin kehityssuunnitelmissa Kontinkankaalla varaudutaan yksityissairaalan, uusien toimitilojen ja laboratorio-/puhdistilojen sijoittamiseen alueelle.

Peltolan rakennuksien (nrot 1-4) käyttöaste on 75 % (syyskuu 2013). Technopoliksen arvon mukaan käyttöaste

nousee 90 prosenttiin vuonna 2014. Yrttpellontien alussa pysäköintitalon (nro 3) itäpuolella olevan väliaikaisen pysäköintipaikan mahdollinen rakentaminen tuo alueelle lisää rakennusoikeutta noin 9 000 k-m². Rakennusoikeuden lisäys ja pysäköintipaikan poistuminen lisäävät alueen pysäköintipaikkatarvetta. Uuden pysäköintialueen paikaksi on esitetty Yrttpellontien pohjoispuolella olevaa puistoaluetta.

Kiviharjuntien ja Kiviharjunlenkin liittymän kaakkoisneljänneksessä pysäköintipaikkana väliaikaisesti toimivan liike- ja toimistorakennusten tontin (nro 34 ja 41 välinen alue) käyttötarkoituksen muutosta on ehdotettu.

Kontinkankaan alueella on 500 asuntoa (nrot 9, 22-25, 44-52) hyvinvointialan työntekijöille ja opiskelijoille. Alueelta löytyy ravintola-, kirjasto- ja työterveyspalveluja. Alueen päivittäistavara-kauppa (nro 53) siirtyy uuteen paikkaan Kajaanintien, Oulunsuuntien ja Aapistien rajaamalle tontille alueen koilliskulmaan. Rauhanyhdistyksen tiloista (nro 19) löytyy 2 000:lle henkilölle mitoitettu sali. Alueen toimijat toivovat alueelle pankkiautomaattia sekä ulko- ja sisäliikuntapaikkoja. Yhtenä vaihtoehtona liikuntapalvelujen lisäämiseen on tuotu esiin Kontinkankaan ja Raksilan alueen välisen fyysisen yhteyden voimistamista liikennejärjestelyn keinoin. Myös potilas/businesshotellia sekä lisää työpaikkaruokalavaihtoehtoja pidetään tarpeellisena. Alueen

kehittämisen kannalta on tärkeää, että alueelle saadaan ”maamerkki”-kohtaamispaikka. Alueen puistoja ja niihin liittyviä mäntykankaita pidetään säilyttämisen arvoisina.

Kastellin lukio (nro 5) ja koulu (nro 6) sekä Tenavalinnan ja Sairaalanrinteen päiväkodit siirtyvät nykypaikalta alueen eteläosaan rakenteilla olevaan Kastellin monitoimitaloon. Lukio- ja koulutoiminnasta vapautuvien tilojen tulevaisuudesta ei ole tehty päätöstä, mutta kaupungin näkökulmasta tiloista voidaan luopua.

Hammaslääketieteen laitos (nro 10) puretaan kahdessa vaiheessa. Tilalle rakennetaan uudisrakennus, johon sijoituu Oulun yliopiston hammaslääketieteen laitoksen, Oulun kaupungin ja Oulun Ammattikorkeakoulun suun terveydenhuollon yhteiset tilat. Rakennuksen viereen jää varaus kahdelle tornimaiselle rakennukselle. Rakennuksen itä- ja eteläpuolelle sijoitetaan pysäköintialueita.

Alueen liikennejärjestelyjä pidetään puutteellisena. Erityisesti kaivataan lisää ja nykyistä väljempää pysäköintipaikkoja sekä autoille että pyörille. Aapistien liittymän toimivuuteen ja pysäköintiongelman helpottamiseen on kiinnitetty huomiota Oulunsuuntien ja Aapistien katu- ja ympäristösuunnitelmissa. Aapistien liittymää siirrettiin vuonna 2013 etelän suuntaan ja vanhan liittymän paikalle on suunniteltu pysäköintilaitoksen rakentamista.

3.3.2. Tavoiteltu tila 2030

Yhteistyötä tulevaisuuden terveys- ja hyvinvointipalvelujen kehittämisessä

*Aluetta kehitetään terveyden ja hyvinvoinnin kansainvälisesti tunnettuna kehitysympäristönä, jossa ope-
tuksen, tutkimuksen ja yritysten välinen yhteistyö on sujuvaa ja uutta luovaa.*

Aluetta kehitetään seuraavin toimenpitein:

- 5-6 (Kastellin koulu)
 - alueen soveltuvuus potilas-/businesshotellitointimintaan ja/tai muuhun yritystoimintaan selvitetään
- 10 (Opetusterveyskeskus, Kontinkankaan hammas-
hoitola)
 - varaudutaan nykyisten suunnitelmien toteutumisen jälkeiseen tornitalojen rakentamiseen
- 12 (OYS)
 - suunnitellun peruskorjaamisen ja laajentamisen vaatimat ratkaisut selvitetään yhteistyössä Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiirin kanssa
- 22-25 ja 44-52 (asuinrakennuksia)
 - alueen asunnot säilytetään työntekijöiden ja opiskelijoiden asuntolina
- tehdään kaupunkikuva-analyysi alueen ”maamerkki”-kohtaamispaikan selvittämiseksi
- tutkitaan alueen nykyistä vetovoimaisempaa liikenteellistä yhdistämistä Raksilan alueeseen
- tutkitaan alueen julkisen liikenteen parantamista osana lentoasema-Linnanmaa yhteyttä
- tutkitaan Peltolan pysäköintipaikkojen mahdolliset ratkaisut

3.3.3. Vaikutusten arviointi

Alueen kehittäminen terveyden- ja hyvinvoinnin kansainvälisesti tunnettuna alueena edellyttää vahvaa yhteistyötä alueen toimijoiden välillä. Alueen puutteena esiin nousseet heikot liikennejärjestelyt ja pysäköintimahdollisuudet vaativat parantamistoimia. Alueen toimivuus edellyttää nykyisen helikopterikentän uuden sijaintipaikan etsimistä sellaiselta paikalta, etteivät alueen edellytykset nopeaan apuun heikkene. Alueen suunnittelussa on tärkeää tutkia mahdollisuutta saada alueelle toimiva maamerkki/kohtauspaikka, jonka puute

nousi esiin alueen toimijoille tehdyssä kyselyssä. Tutkimista edellyttää myös nykyisen Kastellin koulun ja lukion tontin varaaminen potilas-/businesshotellille tai muuhun yritystoimintaan. Tulevaisuuden terveyspalveluiden ja opiskelijoiden sekä tutkijoiden välisen yhteistyön mahdollisuuksien tukeminen edesauttaa alueen kehittämistä innovatiivisena Oulu Health-alueena.

Vaikutusten arviointitaulukko on liitteenä 9.

3.3.4. Toimintapolku

Kuviossa 3 on esitetty työryhmän näkemys Kontinkankaan alueen kehittämisen ajallisista suuntaviivoista.



Kuvio 3. Kontinkankaan kehittämisen toimintapolku.

3.4. Kotkantie

3.4.1. Nykytilanne

Alue on koulutuksen keskittymä, jossa tarjotaan opetusta usealla eri alalla ja koulutusasteella.



Nykytilanne on esitetty liitekartalla 4.

Alueen lounaisosassa toimivassa Oulun Ammattikorkeakoulussa (liitekartta 4: nro 1) toimivat tekniikan, kulttuurialan ja luonnonvara-alan yksiköt. Alueelta löytyy kaksi ravintolaa ja yksiköiden kirjastot. Alueella on laajat pysäköintialueet. Oulun keskeisen kaupunkialueen täydennysrakentamisselvityksessä suositellaan pysäköintialueiden sekä Pohjantien varren varaamista tehokkaaseen täydennysrakentamiseen. Alueella esitetään tutkittavaksi mahdollisuuksia korkeaan rakentamiseen. Alueen lisärakentamista on tutkittu ja todettu, että alueelle on mahdollista sijoittaa kirjasto (1 500 k-m²), nelikerroksinen uudisrakennus (15 500 k-m²) sekä kansipysäköintiä.

Oulun seudun ammattiopiston Kaukovainion yksikön rakennukset (nrot 4-8) sijoittuvat alueen kaakkoiskulmaan. Ammattiopiston eri koulutusalojen siirtämistä alueelle selvitetään. Alueen rakennusoikeus mahdollistaa lisärakentamisen.

Alueen pohjoisosassa on Oulun Aikuiskoulutuskeskus (nrot 2 ja 3), jonka pihapiiriin on vuonna 2013 valmistunut laajennus.

Ajoneuvoliikenteen sujumisessa alueelle tultaessa ja alueelta poistuessa on puutteita.

3.4.2. Tavoiteltu tila 2030

Työelämälaheisen oppimisen keskittymä

Kampusta kehitetään monen eri toimijan yhteistyön mahdollistavana uudenaikaisena koulutusympäristönä.

Aluetta kehitetään seuraavin toimenpitein:

- 1 (OAMK tekniikan, luonnonvaran ja kulttuurialan yksikkö)
 - varaudutaan Oulun Ammattikorkeakoulun laajentamiseen.
- 4-8 (OSAO Kaukovainion yksikkö)
 - varaudutaan Oulun seudun ammattiopiston laajentamiseen
- tutkitaan mahdollisuudet pysäköintialueiden ja Pohjantien varren soveltumisesta korkeaan rakentamiseen
- varaudutaan ammattikorkeakoulun, ammattiopiston ja aikuiskoulutuskeskuksen yhteistyön vaatimiin järjestelyihin sekä yritysten toimitilojen rakentamiseen alueelle
- parannetaan liikennejärjestelyjä

3.4.3. Vaikutusten arviointi

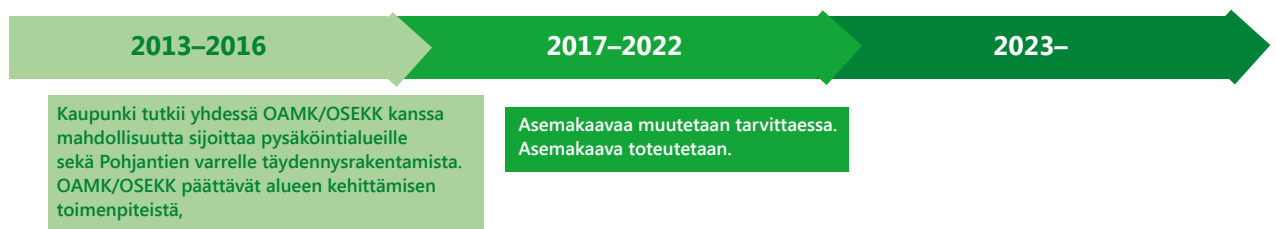
Uusien ja vanhojen rakennusten muodostama toimiva kokonaisuus ja hyvät liikennejärjestelyt lisäävät alueen veto-voimaa koulutusympäristönä, jossa pyritään koulutuksen ja työelämän nykyistä tiiviimpään yhteistyöhön. Alueen kehittäminen koulutusalueena mahdollistaa lääketieteen teknologian tuomisen perinteisten teknologioiden rinnal-

le koulutukseen ja tutkimukseen. Uudet oppimismuodot ja työelämäyhteys edesauttavat alueen kehittämistä innovatiivisena alueena.

Vaikutusten arviointitaulukko on liitteenä 10.

3.4.4. Toimintapolku

Kuviossa 4 on esitetty työryhmän näkemys Kotkantien alueen kehittämisen ajallisista suuntaviivoista.



Kuvio 4. Kotkantien kehittämisen toimintapolku.

3.5. Linnanmaa

Linnanmaan kehittämisestä lisäksi:

- Kampusvisio 2040. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy, Oulun yliopisto/Tilapalvelut. 2013.
- Linnanmaan kampuksen nykytila-analyysi. Suomen yliopistokiinteistöt Oy. 2012.



3.5.1. Nykytilanne



Nykytilanne on esitetty liitekartalla 5.

Linnanmaa tunnetaan yliopistokampus- ja teknologia-yritysalueena. Alueella on runsaasti tilaa nykyisissä rakennuksissa sekä yliopistokampuksella että teknologia-rakennuksissa. Tämän lisäksi alueella on runsaasti myös rakentamiseen soveltuvaa vapaata aluetta.

Linnanmaan kampusalueella (liitekartta 5: nrot 7, 10-12, 14-18) toimii tiedeyhteisö, jossa opetetaan ja tutkitaan

usealla eri tieteenalalla. Opiskelijoita yliopistossa on noin 16 000 ja henkilökuntaa noin 2 900. Yliopiston tilat eivät kaikilta osin vastaa nykyajan vaatimuksia. Näin ollen tilat vaativat peruskorjaamista ja nykyaikaistamista. Tilojen tehostamiseen pyritään keskittämällä toimintoja pääkampusalueelle, lisäämällä tilojen yhteiskäyttöä ja tilojen käytön suunnitelmallisuutta.

Kampusalueella on kuusi ravintolaa, kahviloita, kioskeja, paperikauppa, eläin- ja kasvimuseo sekä tiedekirjastoja, jotka ovat avoinna kaikille. Myös kampusalueen ulkopuolella on yliopistotoimintaa Oulun normaalikoulussa (nrot 19 ja 30) sekä kasvitieteellisessä puutarhassa (nro 21) ja siihen liittyvissä kasvihuoneissa (nrot 22, 24-26). Yliopistokampuksen ulkopuolella olevan eläintarhan (nrot 20 ja 23) toiminta on loppunut. Entisen eläintarhan alueella oleva lampi ja siihen liittyvät virkistysalueet ja -rakenteet ovat yleisessä käytössä. Kampusalueen läheisyydessä sijaitsevat YTHS:n terveydenhuoltotoimipiste (nro 1) sekä kappeli (nro 8). Liikuntamahdollisuuksia tarjoavat liikunta- ja jäähalli (nrot 50 ja 96). Kaupallisia palveluja on saatavana hypermarketista (nro 95) sekä välittömästi alueen itäpuolella olevasta Kaijonharjun ostoskeskuksesta. Alueella toiminut Linnanmaan päiväkoti (nro 36) on siirtynyt Teknologiakylään (Teknologiaatie 10) päiväkotirakennuksen huonon kunnan vuoksi.

Yliopistokampuksen vieressä Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön rakennuksissa (nrot 2-6, 27-29, 31-35, 37-49) on yli 500 asuntoa. PSOAS haluaa luoda nykyistä paremmat puitteet asukkaiden yhteisöllisyydelle. Tavoitteena on muiden toimintojen sekoittaminen asumisen kanssa. Linnanmaan yliopisto on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. PSOAS näkee ongelmallisena rakennusten suojelustatuksen, mikä heikentää mahdollisuuksia korvata nykyiset asuinrakennukset uusilla, tavoitteen mukaiseen toimintaan sopivilla rakennuksilla.

Technopolis Linnanmaa, yliopistokampuksesta länteen, muodostuu vanhemmasta ja uudemmassa osasta. Alueen toimitiloissa työskentelee hieman yli 2 000 henkilöä noin 180 yrityksessä, jotka toimivat tiiviissä yhteistyössä keskenään. Toimitiloissa on tilaa myös uusille yrityksille. Vanhemmassa teknologiakylässä on tuotu esiin tarve muuttaa osa rakennuksista nykyisestä poikkeavaan käyttötarkoitukseen esimerkiksi asumiseen. Uudessa teknologiakylässä on kaksi vapaata ympäristölle häiriötä aiheuttamattoman teollisuuden tonttia (TY). Linnanmaalla Ritaharjuntien varressa on varauduttu kahdeksaan tonttiin liike-, toimisto- ja teollisuusrakennusten korttelialueella (KTY, K). Uudessa teknologiakylän kehittämistarkasteluissa on esitetty asuntohotellin, palveluyritysten ja kaupan tilojen sijoittamista alueelle.

Yliopistokampuksen ongelmaksi koetaan toiminnan keskittyminen pääasiassa virka-aikaan, linja-autovuorojen keskittyminen lähes samaan aikaan kulkeviksi ja pysäköintipaikkojen vähäisyys. Myös pysäkkivälejä pidetään liian pitkinä ja alueelle toivotaan nopeakulkuisia pyöräteitä.

Teknologiakylän pohjoispuolelle Tietolinjan varrella olevan asemakaavan mukaisen III-IV kerroksisten asuinkeuhkalojen korttelialueelle on myönnetty rakennuslupa 53 asuntoa (kokonaiskerrosala n. 3900 k-m²) käsittävälle As Oy Linnapuiston kerrostalolle.

3.5.2. Tavoiteltu tila 2030

Korkeakoulukampus ja teknologiaa soveltavat yritykset yhteistyössä

Aluetta kehitetään opetuksen, tutkimuksen, yritystoiminnan ja palvelujen sykkivänä keskittymänä, jossa on läpi vuorokauden tiivis vuorovaikutus alueen eri toimijoiden kesken.

Yliopistokampuksen vetovoimaa pyritään lisäämään. Kampusvisiossa 2040 esitetään uusia yhteisöllisyyttä vahvistavia ja vuorovaikutusta parantavia tilaratkaisuja. Kampusaluetta kehitetään ympärivuotisesti ja -vuorokautisesti aktiiviseksi, eläväksi kampusalueeksi varautumalla nykytilojen sisäisten järjestelyjen lisäksi myös uuteen rakentamiseen kampusalueella sekä sen välittömässä läheisyydessä.

Aluetta kehitetään seuraavin toimenpitein:

- Yliopiston rakenteelliseen kehittämiseen liittyen toimintojen sijainti järjestellään uudelleen, vapautuville tiloille etsitään uudet käyttäjät ja tiloja peruskorjataan.
- Varaudutaan uudisrakentamiseen
 - Paavo Havaksentien varrella kampusalueen eteläpuolella varaudutaan uusien rakennusten rakentamiseen yrityksille ja kampusalueen länsipuolella varaudutaan tutkimuslaitosten rakentamiseen.
 - Kampusalueen länsipuolella varaudutaan asuinrakennusten sijoittamiseen Biologintien eteläpuolelle ja tien pohjoispuolella varataan aluetta mahdollisia alueelle tulevia oppilaitoksia varten.
 - Saalastin salin itäpuolelle kampusalueen eteläosaan sijoitettavaa aluetta kehitetään kongressikeskuksen sijaintipaikkana.
 - Yliopiston liittymistä lähiympäristönsä kehitetään parantamalla yliopiston sisäviälän yhteyttä

keskeisiin ulkotiloihin. Kampuksen länsiosan ulkotilaa kehitetään Innovaatiopuistona, joka liittyy yliopiston Teknologiakylään. Kampuksen itäpuolella Erkki Koiso-Kanttilan katuun liittyvää aluetta kehitetään Tiedeaukiona, joka parantaa visuaalista yhteyttä Kajonharjun suuntaan. Kirjastoaukion ja kappelin välistä aluetta kehitetään kulttuuriakselina.

- Yliopistokadun ja Erkki Koiso-Kanttilan katujen välinen pysäköintialue osoitetaan opiskelija-asunnoille samoin kuin Yliopistokadun itäpuoliset alueet.
- Yliopistokampuksen yhteyttä Kuivasjärveen tuetaan varautumalla kasvitieteellisen puutarhan ja Normaalkoulun välisellä alueella professorien asuntojen sekä tutkijahotellin rakentamiseen.

- Tutkitaan alueen julkisen liikenteen parantamista osana lentoasema-Linnanmaa yhteyttä
- Tutkitaan eläintarhan ja sen lähialueen kehittämismahdollisuudet

Technopoliksen alueiden vetovoimaa pyritään lisäämään monipuolistamalla alueen toimintaa.

- Tutkitaan vanhemman osa-alueen toimitilarakennusten käyttötarkoituksen muutosta liiketiloiksi sekä erillaiseen asumiseen.
- Tutkitaan uudemmalta osa-alueelta sellaisen toiminnan sijoittamista, joka tukee ja elävöittää nykyistä toimintaa.
- Tutkitaan Elektroniikkatien jatkon rakentamismahdollisuus alueen pohjoispuolelle sijoittuvalle Raitotielle asti.

3.5.3. Vaikutusten arviointi

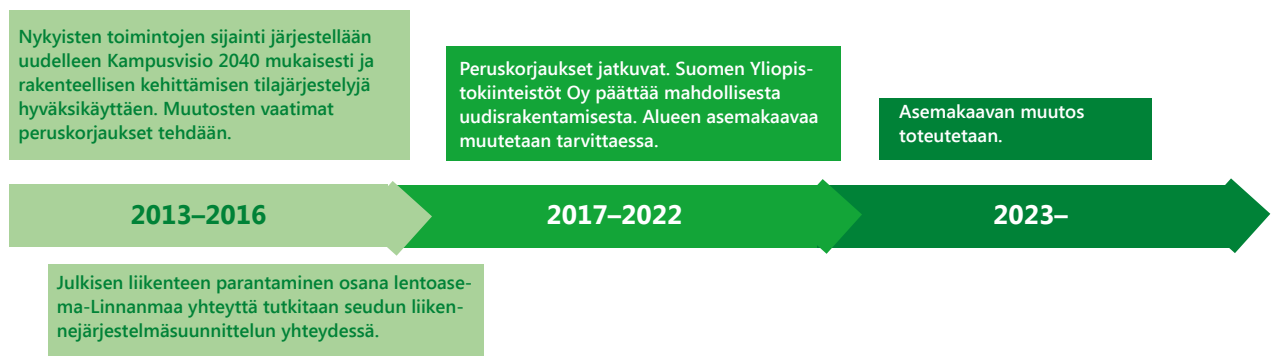
Alueen nykyinen toimijamäärä vastaa pienen kaupungin suuruista asukasmäärää. Yliopistokampukselta vapautuu runsaasti tilaa uusille toimijoille, mikä edesauttaa alueen kehittämistä ympärivuotisesti ja -vuorokautisesti toimivaksi monipuoliseksi ja alati sykkiväksi toimintaympäristöksi. Yliopistokampuksen lisäksi Linnanmaan alueella toimii teknologiayrityksiä. Yliopiston ja alueelle mahdollisesti tulevien muiden oppilaitosten fyysisen ja toiminnallisen yhteyden parantaminen on erityisen tärkeää kehitettävässä alueella innovatiivisena alueena. Opiskelijoille tehdyssä kyselyssä erityisenä puutteena nousi esiin pysäköintipaikkojen riittämättömyys ja heikosti toimiva julkinen liikenne.

Ongelman ratkaisemista on tarpeen tutkia seudun liikennejärjestelmäsuunnitteluun liittyen. Yliopiston arvovaltakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä asettaa ylläpidolle, korjaamiselle ja uudisrakentamiselle erityisiä vaatimuksia. Alueen arvojen säilyttäminen lisää yliopistokampuksen arvostusta merkittävänä oman aikansa rakentamista ilmentävänä tutustumiskohteena. Alueen merkittäväksi arvioitujen rakennusten muutokset edellyttävät aina keskustelua museoviraston kanssa.

Vaikutusten arviointitaulukko on liitteenä 11.

3.5.4. Toimintapolku

Kuviossa 5 on esitetty työryhmän näkemys Linnanmaan alueen kehittämisen ajallisista suuntaviivoista.

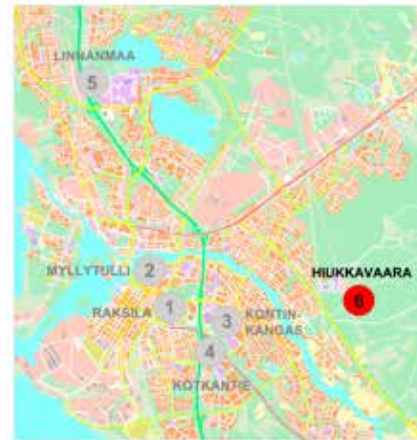


Kuvio 5. Linnanmaan kehittämisen toimintapolku.

3.6. Hiukkavaara

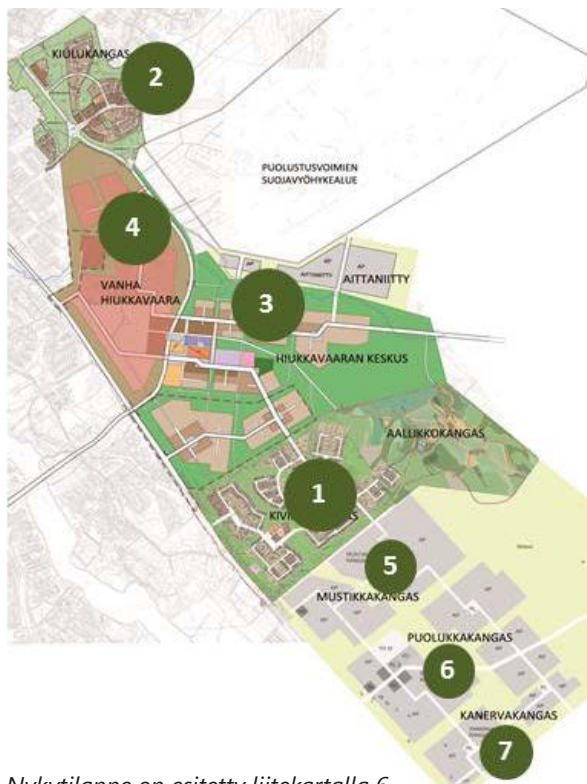
Hiukkavaaran kehittämisestä lisäksi:

- Hiukkavaaran maankäytön ohjausryhmä, pj. Mikko Törmänen ja projektipäällikkö Leena Kallioniemi.
- Hiukkavaaran hankesalkun koordinaatioryhmä, pj. Matti Matinheikki ja koordinaattori Ari Saine.
- Hiukkavaaran markkinointiryhmä, pj. Matti Matinheikki ja koordinaattori Eini Vasu.
- Hiukkavaara INURDECO kestävä pohjoinen talvikaupunki -hanke 2012 - 2014. Projektipäällikkö Leena Kallioniemi ja koordinaattori Ari Saine.
- RESCA – Suurten kaupunkien energiaratkaisut ja pilotit (RESCA ekokylän rakentaminen). Laaturapäällikkö Pekka Seppälä ja Projekti-insinööri Aki Töyräs.
- Hiukkavaaran yritys yhteistyö. OSKE -ohjelmapäällikkö Pirjo Koskiniemi.
- Lisätietoja Hiukkavaaran kehittämisestä: <http://www.ouka.fi/oulu/hiukkavaara/etusivu>



3.6.1. Nykytilanne

Hiukkavaara muodostuu kahdesta eri osasta, vanhasta kassarmialueesta (4) ja uusista alueista (1-3 ja 5-7), jotka ovat osin rakentuneet ja osin suunnitellussa. Innovaatioympäristötarkastelussa ovat mukana alueet 3 ja 4.



Nykytilanne on esitetty liitekartalla 6.

1. **Kivikkokangas.** Kunnallistekniikka on lähes rakennettu. Asuntojen rakentaminen ja tontinluovutus on käynnissä. Alueella asutaan, 1050 asuntoa ja 2 500 asukasta.
2. **Kiulokangas.** Kunnallistekniikkaa rakennetaan 2013-. Tontinluovutus käynnistyi 8/2013. 650 asuntoa ja 1 200 asukasta.
3. **Hiukkavaaran keskus** kaavoitetaan useammissa osissa. 3 700 asuntoa ja 6 300 asukasta, lisäksi palveluja ja työpaikkoja.
4. **Vanhan Hiukkavaaran** kaavoitus on käynnistynyt 2013. 1 000 asuntoa ja 2 000 asukasta.
5. **Mustikkakangas.** 1 100 asuntoa ja 2 500 asukasta.
6. **Puolukkakangas.** 1 100 asuntoa ja 2 500 asukasta.
7. **Kanervakangas.** 600 asuntoa ja 1 500 asukasta.

Hiukkavaaran vanha kasarmialue tunnetaan luovan toiminnan, yhdessä tekemisen ja pienimuotoisen yritystoiminnan alueena, jossa on myös asumista. Alueen rakennukset ovat entisiä Hiukkavaaran kasarmin rakennuksia. Hiukanpihan aukion reunalla on rakennus (liitekartta 6: H2), jossa toimii Oulun laatukirpputori ja tilitoimisto. Rakennuksessa on lisäksi harrastetilaa sekä varastotiloja. Aukion etelälaidalla olevassa kerrostalossa (K3) on harrastetiloja, joissa on mm. puutyö- ja musiikinkuuntelutoimintaa. Toisen kerroksen tiloissa harrastetaan rullaluistelua. Myös

alueen muissa kerrostaloissa (K2, K4 ja K5) on harrastustoimintaa ja varastointia sekä taiteilijoiden työtiloja. Alueella on yhteensä taiteilijoiden työtiloja noin 20 kpl (900 m²), muita työ- ja tuotantotiloja kymmenkunta (500 m²) esim. puuikkunoita valmistava yritys. Erilaisia harrastetiloja on noin 100 kpl (5 100 m²). Alueella harjoittelee noin 250 bändiä ja yksi rakennuksista on kokonaan taiteilijoiden käytössä. Lisäksi alueen rakennuksissa on varastotilaa vajaat 5 000 m².



Alueen etelälaidassa sisääntulon yhteydessä on Puolustusvoimien toimisto (H1), jossa työskentelee 140 työntekijää. Aluetoimistomuutosten jälkeen 1.1.2015 alueelle jää noin 20 työntekijää. Etelälaidan rakennuksista toinen (K1) on tyhjillään ja toisessa (H13) on toimisto- ja varastotilaa. Molempiin on suunniteltu asuinkäyttöä. Hiukanmutkan rakennukset toimivat pääosin varastokäytössä. Osassa rakennuksista on lisäksi esim. korjaamotoimintaa. Rakennukset H8, H11 ja H16 puretaan. Alueen asuinrakennukset (A1 – A6) ovat yksityisomistuksessa. Asuintalossa A1 toimii päiväkotia. Asuintalojen eteläpuolella on entistä liiketila (H19), jossa toimii nykyisin koirakoulu.

Alueen kiinteistöjen maanomistajina ovat Senaattikiinteistöt/Metsähallitus, Sponda Kiinteistöt Oy, Kruunuasunnot Oy sekä asunto-osakeyhtiöt.

Hiukkavaaran uudet alueet

Rakentaminen on käynnistynyt Kivikkokankaan pientaloalueelta, jossa vuoden 2013 lopussa aloitetaan Arctic Smart City Living Labin osana toimivan RESCA-hankkeen (Renewable Energy Solutions in City Areas) koordinoimana uusien energiaratkaisujen pientaloalueen rakentaminen. Hankkeessa kehitetään keinoja uusituvan energian osuuden lisäämiseksi energian käytössä. Kivikkokankaalta on luovutettu tonttiryhmiä yritysten kokoamille kehittäjäkonsortioille, joissa on mukana esimerkiksi rakennusliikkeitä ja talotekniikan toteuttajia. Alueella tullaan tutkimaan mm. maalämpö- ja hybridiratkaisuja, aurinko- ja lämpöpumpputeknologioita, talokohtaisia hybridiratkaisuja sekä mittausteknologiaa elinkaaritarkasteluna. RESCA yritysryhmien kautta Hiukkavaaran Living Labissa on mukana useita kymmeniä rakennusalan yrityksiä.

Hiukkavaaran tontinluovutusta jatketaan edelleen Kivikkokankaalta ja Hiukkavaaran pohjoisosassa sijaitsevalta Kivikkokankaalta. Hiukkavaaran keskuksen eteläosissa sijaitsevien asuinalueiden asemakaava valmistuu vuonna 2013. Tämän jälkeen valmistuu Hiukkavaaran ytimenä toimiva kaupunkimainen keskus, jossa myös alueen merkittävimmät palvelut sijaitsevat.

Hiukkavaaran keskuksen asemakaavatyössä tutkitaan yhdessä Oulun yliopiston ja kolmen rakennusliikkeen kanssa (INURDECO-hanke) uuden sukupolven energiakortteiden toteuttamista alueelle. Lisäksi tutkimuskohteena on virtuaalinen 3D -käyttöliittymä kaupunkiympäristöön. Sen tavoitteena on parantaa suunnitelmien ymmärrettävyyttä, lisätä osallisten vaikutusmahdollisuuksia ja tunnistaa mahdollisuuksia kustannussäästöihin jo kaavoitusvaiheessa. Tulosten syntyminen ja toteutuminen mahdollistetaan vuorovaikutteisessa asemakaava- ja tontinluovutusprosessissa.

Hiukkavaaran keskuksen yhteyteen on varattu tontti alueen uudelle oppimiskeskukseksi (700 oppilaan päiväkotia ja peruskoulu), jossa esimerkiksi kaupungin strategisen hankintatoimen innovatiiviset julkiset hankinnat -hankkeen kautta voidaan toteuttaa Living Labin tavoitteen mukaisia hankintoja. Alueen väylien suunnittelussa keskeisenä kohteena on olosuhdetiedon keräämisen sekä hyödyntämisen suunnittelu. Hiukkavaaran suunnitteluun liittyy olennaisesti myös talvikaupunkiteema. Sen mukaisesti suunnitellaan kaupunkitiloja, jotka toimivat ja ovat aktiivisia kaikkina vuodenaikoina. Suunnittelun yhteydessä laaditaan talvikaupunkistrategia. Lisäksi Aalikkokankaan tulevalle liikunta-alueella luodaan älykkään ympäristörakentamisen keinoin uudenlaista virkistys ja vapaa-ajan ympäristöä. Alueella hyödynnetään jatkuvaa asukas- ja käyttäjäpalautetta rakentamisen ja asumisen eri vaiheissa.

3.6.2. Tavoiteltu tila 2030

Pohjoisen kestävästä asumisen tutkimus- ja kehitysympäristö

Hiukkavaaraa kehitetään vaativiin olosuhteisiin sopivan kestävästä ja energiatehokkaan rakentamisen alueena, jossa hyödynnetään soveltaen ICT teknologiaa. Vanhaa Hiukkavaaraa kehitetään luovan toiminnan ja asumisen alueena.

Vanha kasarmialue

- käynnistetään asemakaavoitus yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa ja selvitetään
 - edellytykset alueen luovan alojen toimijoiden toiminnan vakinaistamiselle
 - edellytykset alueen kehittämiseksi asuntoalueena
 - yhteys uuden Hiukkavaaran keskukseen

Uusi alue

- asemakaavoitusta jatketaan
- Kivikkokangas
 - seurataan RESCA kylän uusien pientalojen energiaratkaisujen vaikutuksia

- Hiukkavaaran keskus
 - varaudutaan toimitila/toimistohotelli rakentamiseen
 - suunnittelussa ja toteutuksessa luodaan uusia talvikaupunkiratkaisuja
 - suunnitellaan ja toteutetaan vettä läpäisevät pinnat hulevesien käsittelyyn (CLASS-hanke)
 - yritykset tuottavat uusia ratkaisuja (esim. älyvalaistus) ja tuotteita
 - uuden konseptin energiakorttelit, energiakaava, vuorovaikutteinen 3D-käyttöliittymä kaupunkitilaan
- Monitoimikeskus
 - Kehitetään uuden konseptin oppimiskeskus
- Aallikkokangas
 - Luodaan älykkään ympäristörakentamisen keinoin uudenlaista virkistys- ja vapaa-ajan ympäristöä

3.6.3. Vaikutusten arviointi

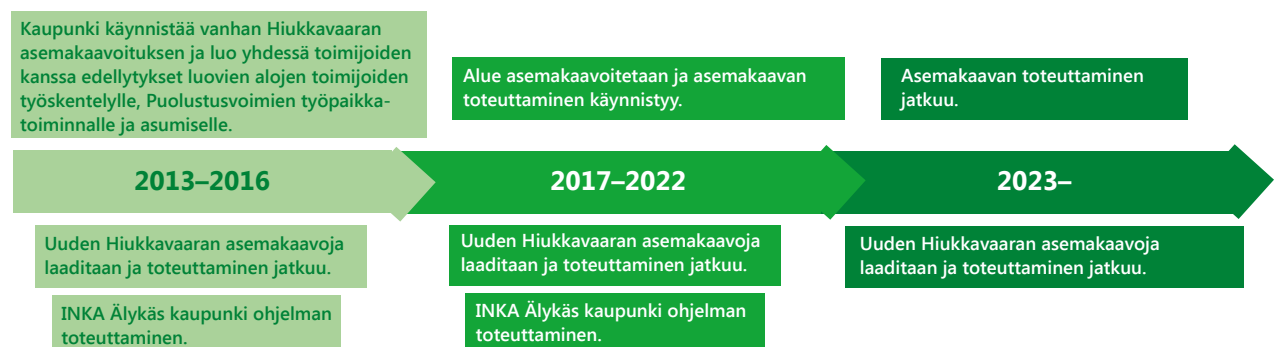
Alueen kehittämiseen innovatiivisena alueena on hyvät edellytykset sekä Hiukkavaaran kasarmialueen että uuden vielä toteutumattoman Hiukkavaaran alueella. Alueen kehittämisen ongelmana lyhyellä aikatahtimella on, että alue tunnetaan asuntoalueena, jossa yritys- ja palvelutoiminta

on vähäistä. Alueen kehittäminen tapahtuu pitkällä aikavälillä, mikä edellyttää pitkäaikaista ja johdonmukaista alueen markkinointia uudenlaisena kehitysympäristönä.

Vaikutusten arviointitaulukko on liitteenä 12.

3.6.4. Toimintapolku

Kuviossa 6 on esitetty työryhmän näkemys Hiukkavaaran alueen kehittämisen ajallisista suuntaviivoista.



Kuvio 6. Hiukkavaaran kehittämisen toimintapolku.

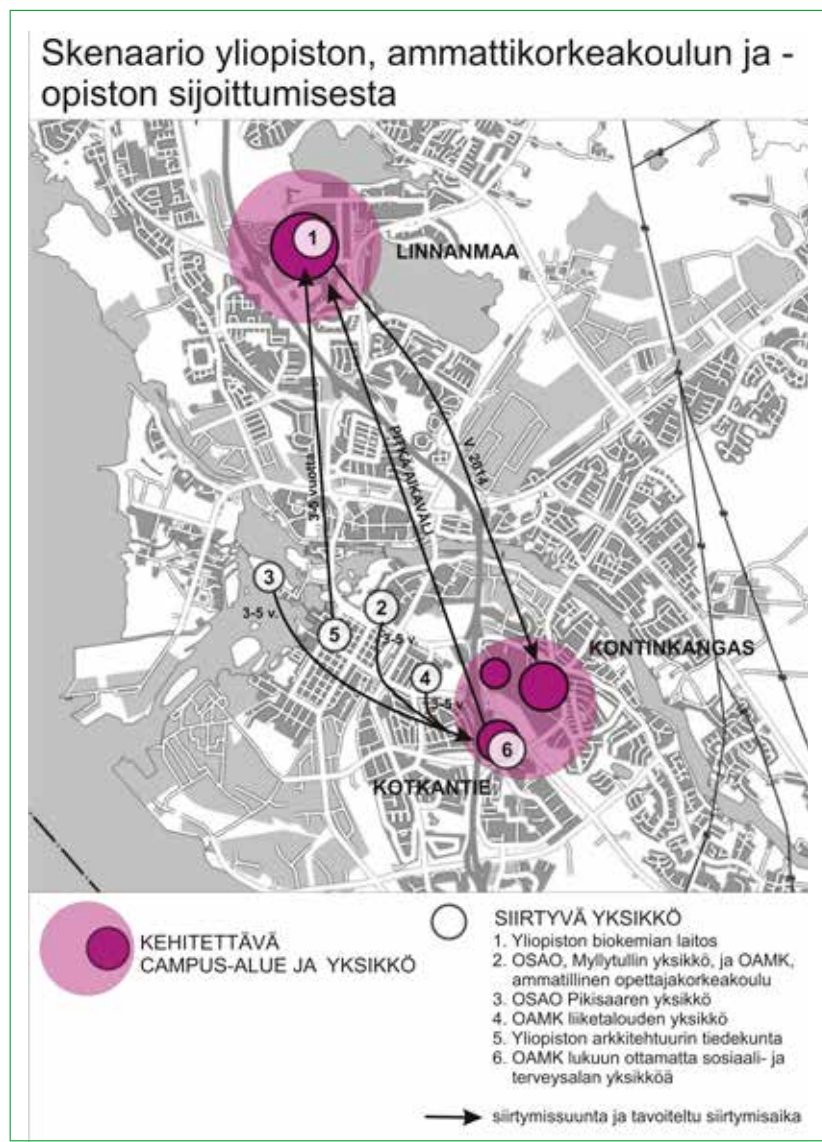
4. Työryhmän johtopäätökset

4.1. Oppilaitosten tulevaisuuden sijaintipaikkavaihtoehdot

Työryhmän työssä keskusteltiin oppilaitosten tulevista sijaintipaikoista. Työryhmälle muodostui näkemys, että ensivaiheessa yliopiston biokemian laitos (kartta 1: nro 1) siirtyy Linnanmaalta yliopiston Kontinkankaan kampukselle.

Toisessa vaiheessa Oulun seudun ammattiopisto ja Oulun Ammattikorkeakoulu vahvistavat Kontinkankaan ja Kotkantien kampusten tilankäyttöä keskittämällä niihin toimintoja osin tilojen yhteiskäyttöä tehostamalla, tilan muutoksilla ja osin mahdollisella uudisrakentamisella. Vah-

vistuville kampuksille siirtyviä toimintoja voivat olla Myllytullissa (kartalla nro 2) ja Teuvo Pakkalan kadulla (kartalla nro 4) olevat toiminnot ja mahdolliset muut oppilaitosten toiminnot kuten esimerkiksi Pikisaaressa olevat toiminnot (kartalla nro 3). Lisäksi yliopiston arkkitehtuurin tiedekunta (kartalla nro 5) siirtyy keskustasta Linnanmaan yliopistokampukselle, jonne pitkällä aikavälillä myös OAMK:n kaikki toiminnot (kartalla nro 6) voivat siirtyä lukuun ottamatta sosiaali- ja terveysalan yksikköä.



Kartta 1. Skenaario oppilaitosten tulevaisuuden sijoittumisesta.

Työryhmän näkemys pitkän aikavälin tavoitetilasta on, että Kotkantie muodostuu ammattiopiston ja Aikuiskoulutuskeskuksen pääkampusalueeksi. Linnanmaalla olisi jatkossa niin yliopiston kuin Ammattikorkeakoulun pääkampukset. Kontinkankaan alueelle sijoittuvat yliopiston lääketieteellisen sekä biokemian ja molekyyli- ja lääketieteen tiedekuntien lisäksi OAMK:n ja OSAO:n sosiaali- ja terveystieteiden yksiköt.

Perusteluna muodostetulle pitkän aikavälin tavoitetilalle on toiminnan innovatiivisuuden lisääntyminen oppilaitosten yhteistyön kehittämisen myötä. Oppilaitosten sijainti samalla alueella mahdollistaa entistä paremman yhteistyön ja tarkoituksenmukaisen tilojen yhteiskäytön, josta oppilaitokset voivat saada huomattavia kustannussäästöjä.

4.2. Esitys jatkotoimiksi

Työryhmän näkemyksen mukaan tarkastellut innovaatioympäristöt tarjoavat runsaasti mahdollisuuksia eri toimijoille sijoittua kyseisille alueille. Uudet toimijat vireyttävät kehitettäviä alueita ja tuovat mukanaan uusia mahdollisuuksia verkostojen muodostamiselle.

Työryhmä pitää tärkeänä, että alueilla toimiville eri osapuolille muodostuu yhteinen näkemys innovaatioympäristöjen kehittämisestä. Yhteisen näkemyksen muodostaminen edellyttää toimijoiden organisoitumista siten, että muutosprosessille saadaan yhteisten päämäärien suuntaan ohjaava alueellinen toimija. Muutosprosessin edistäminen edellyttää myös kaupungin osallistumista alueiden kehittämiseen luomalla kaavoituksella ja liikennejärjestelmää kehittämällä edellytykset tarvittaville muutoksille. Rakennusten jatkokäyttö edellyttää vaikutusten arviointia, jossa taloudellisten vaikutusten lisäksi arvioidaan rakennuksen jatkokäytön muutkin vaikutukset.

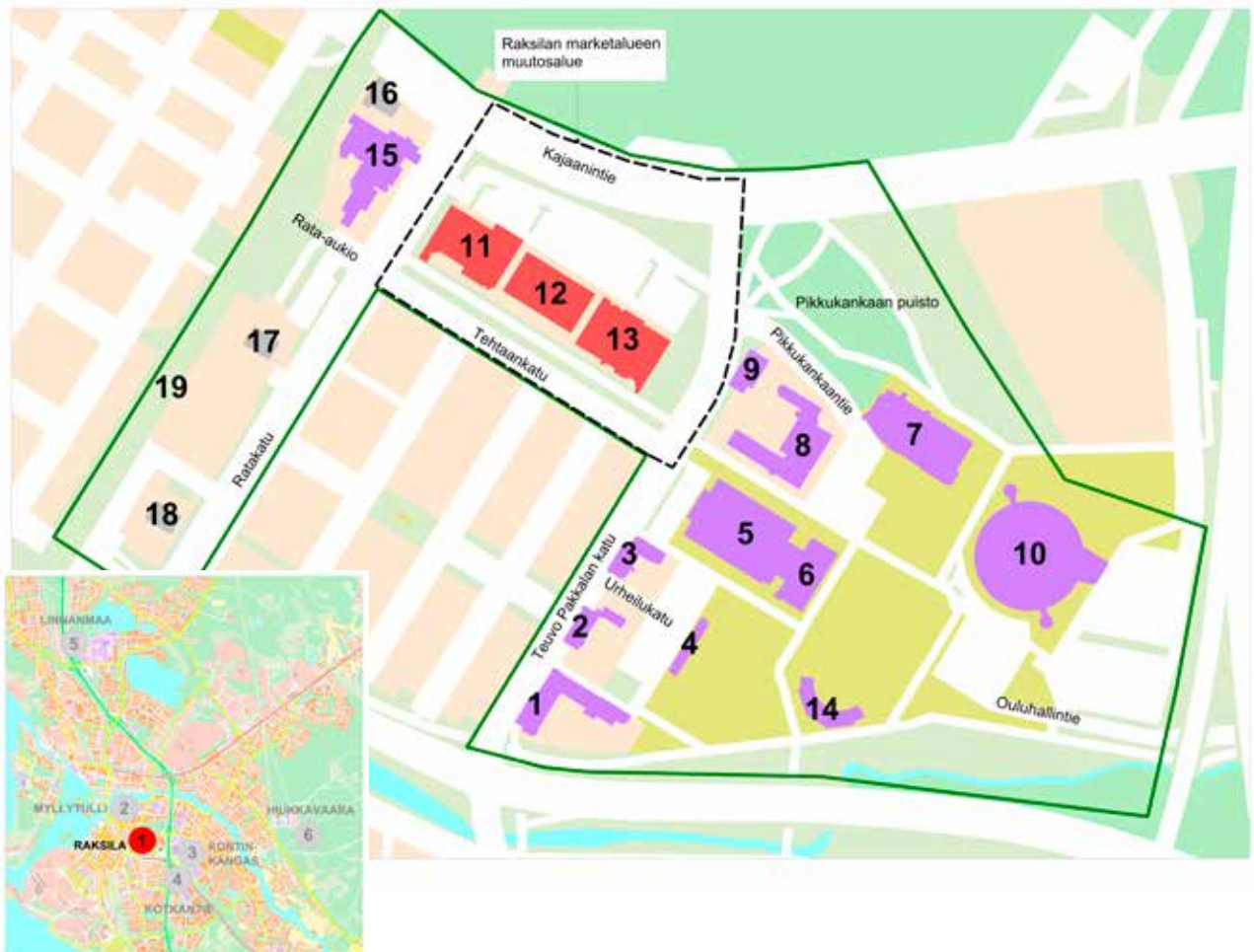
Alueiden profiloituminen, yritysten toimintaedellytysten vahvistaminen sekä oppilaitosten yhteistyön kehittäminen on tärkeää. Kunkin tarkastellun alueen profiloituminen selkeästi tietyn toimialan innovaatioympäristönä houkuttelee alueelle saman toimialan toimijoita (sekä yrittäjiä että asiakkaita), jolloin yritysten toimintaedellytykset alueilla vahvistuvat ja alueille on mahdollista saada uutta liiketoimintaa. Toisaalta keskeisellä alueella sijaitsevia tontteja vapautuu käytettäväksi muuhun myöhemmin määriteltävään tarkoitukseen.

Huomioitava on, että työryhmän työ on visiotasoinen esiselvitys yleis- ja asemakaavojen laadinnan taustaksi. Alueiden lopullinen kehittäminen perustuu myöhemmin laadittaviin kaavoihin.

LIITE 1. Nykytila - Raksila

Paluu

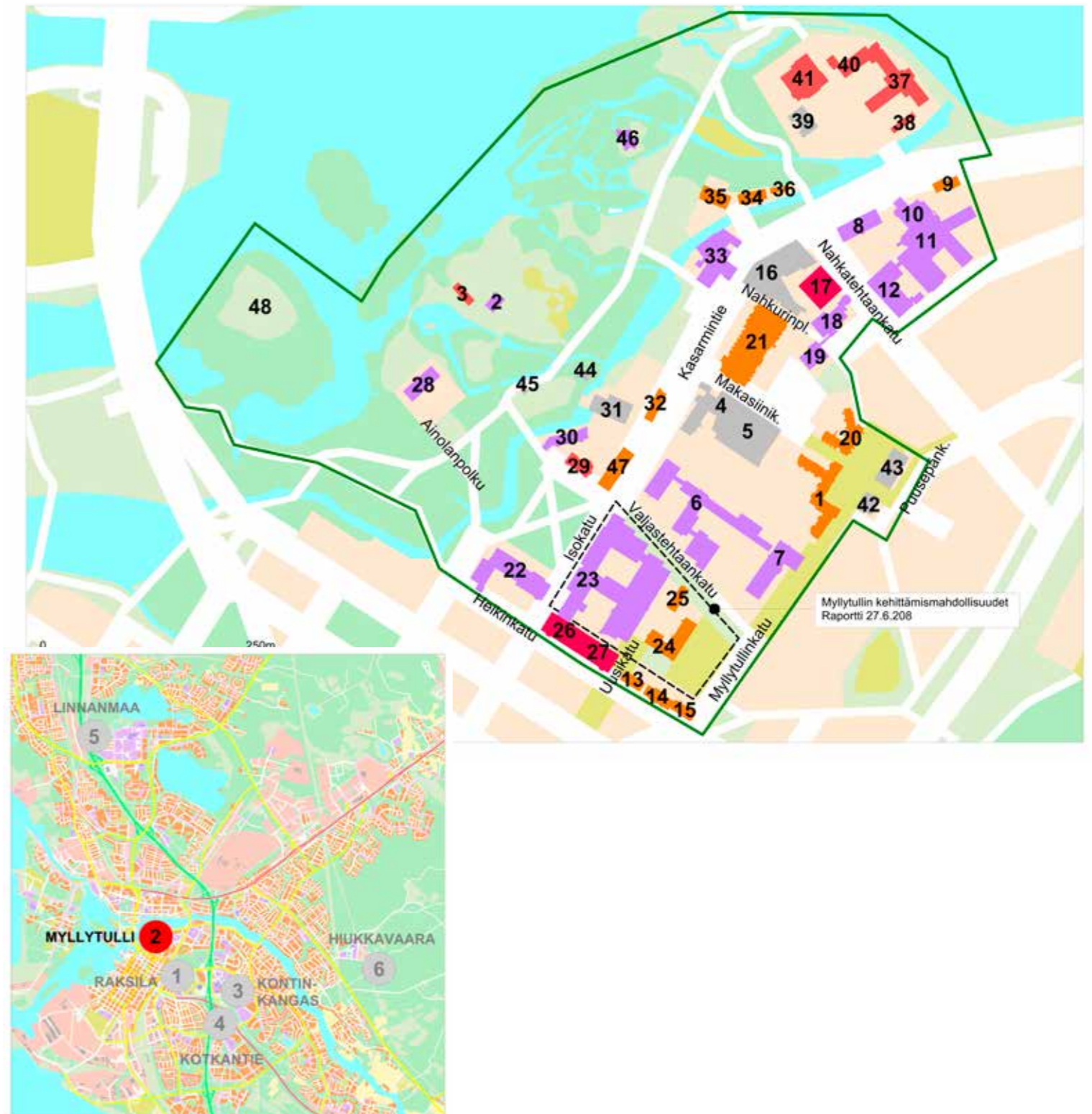
Nro	Rakennuksen käyttö	Osoite
1	Oulun Ammattikorkeakoulu, liiketalouden yksikkö	Teuvo Pakkalan katu 19
2	Teuvo Pakkalan ala-aste	Teuvo Pakkalan katu 17
3	Oulun palvelualan opisto	Teuvo Pakkalan katu 15
4	Tekojäärädan katsomo	Urheilukatu 6
5	Jäähalli	Teuvo Pakkalan katu 11
6	Harjoitusjäähalli	Teuvo Pakkalan katu 11
7	Raksilan uimahalli	Pikkukankaantie 3
8	Oulun paloasema	Pikkukankaantie 2
9	Oulun paloasema_Hälytyskeskus	Pikkukankaantie 2 a
10	Ouluhalli / Urheiluhalli	Ouluhallintie 20
11	Market, Alko, Apteekki, Subway, urheilu	Tehtaankatu 1
12	Raksila Prisma	Tehtaankatu 3
13	Raksila K	Tehtaankatu 5
14	Pesäpallostadion	Teuvo Pakkalan katu 13
15	Poliisi - ja oikeustalo	Rata-aukio 2
16	VR Osakeyhtiö, Pohjois-Suomen alueyksiköt; Oy VR-Rata Ab ja VR-Yhtymä Oy	Ratakatu 4
17	Linja-autoasema	Ratakatu 6
18	Rahtiasema	Ratakatu 6
19	AutoJuna-asema	Ratakatu 6



LIITE 2. Nykytila - Myllytulli

Paluu

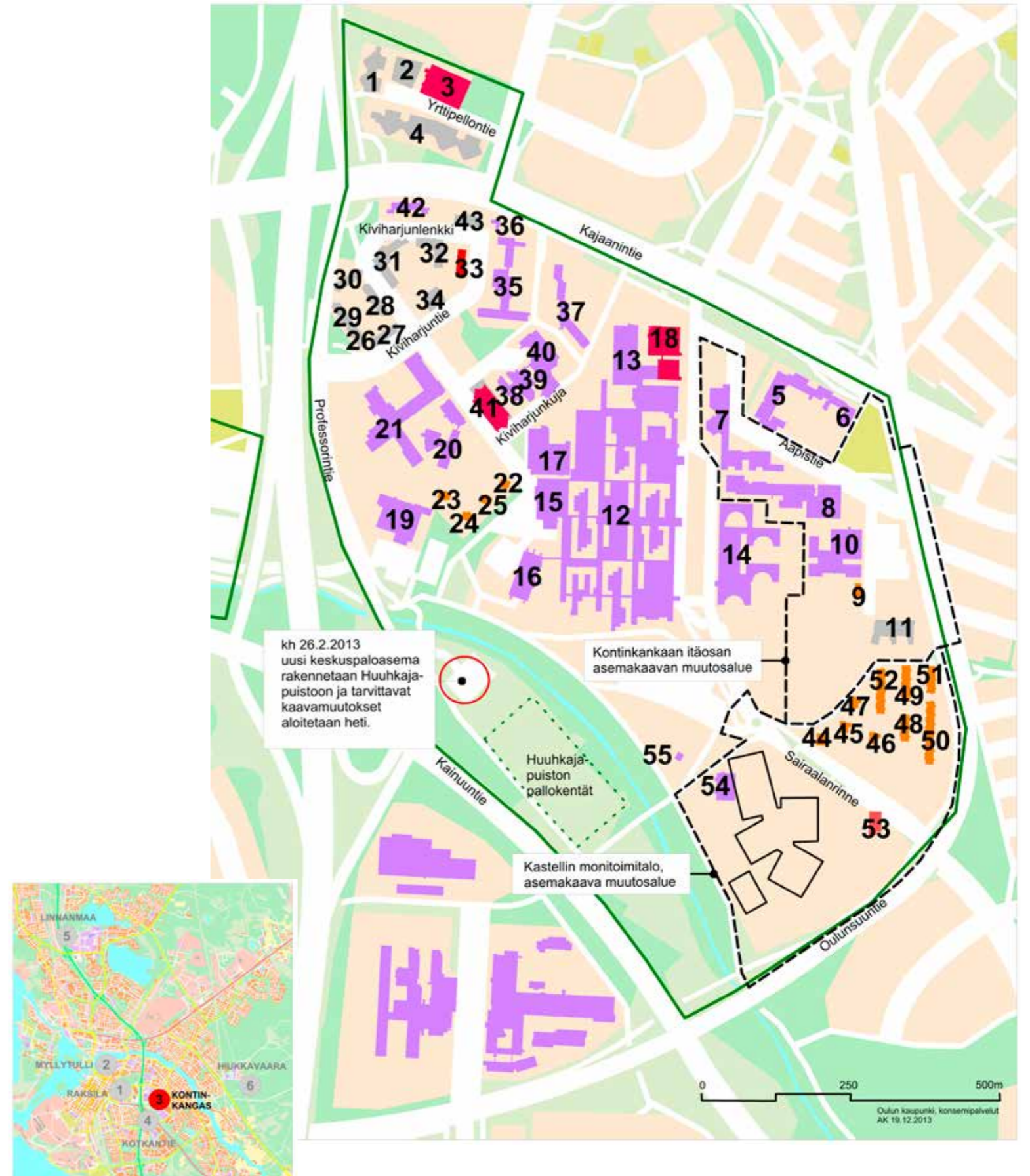
Nro	Rakennuksen käyttö	Osoite
1	Asuinrakennus	Makasiininkatu 6
2	Piparkakkutalo (yleisövesä ja lastenhoitola + pk toimintaa)	Hupisaaret 1
3	Kahvila + kasvihuone	Hupisaaret 1
4	Oulun Energia (toimisto)	Kasarmintie 6
5	Oulun Energia (varasto)	Kasarmintie 6
6	Oulu International School	Kasarmintie 4
7	Erityiskoulu (Tervaväylän koulu, Lohipadon yksikkö)	Myllytullinkatu 7
8	Merikosken Ammatti ja kauppaoppilaitos	Kasarmintie 10 / Nahkatehtaantie 1
9	Ammattiopisto Luovi. Asuntolat	Kasarmintie 12
10	Ammattiopisto Luovi	Kasarmintie 12
11	Ammattiopisto Luovi	Kasarmintie 12
12	Ammattiopisto Luovi	Kasarmintie 12 / Nahkatehtaankatu 3
13	Asuinrakennus	Uusikatu 3
14	Asuinrakennus	Heikinkatu 15
15	Asuinrakennus	Heikinkatu 17
16	Äström 2000. 33 eri yritystä 1.3.2013. OAKK	Nahkatehtaankatu 2
17	Pysäköintihalli	Nahkatehtaankatu 4
18	Tietomaan hallintokeskus ja tiedeteatteri	Nahkatehtaankatu 6
19	Tietomaa, elokuvateatteri	Makasiininkatu 5
20	Asuinrakennus	Makasiininkatu 9
21	Asuinrakennus	Kasarmintie 8
22	Myllytullin koulu	Isokatu 2
23	OSAO - Myllytullin yksikkö, OAMK - Ammatillinen opettajakorkeakoulu	Isokatu 1
24	Asuntola (poistuu käytöstä)	Isokatu 1
25	Asuinrakennus (poistuu käytöstä)	Isokatu 1
26	Pysäköintitalo	Heikinkatu 5
27	Pysäköintitalo, kuntosali	Heikinkatu 9
28	Pohjois-Pohjanmaan Museo	Ainolanpolku 1
29	Ravintola Rauhala	Mannenkatu 4
30	Pohjois-Suomen opiskelija-asuntosäätiön toimisto	Mannenkatu 6
31	Palanut voimalarakennus (muutoksia tulossa)	Kasarmintie 3
32	Ent. opetusvirasto (muutoksia tulossa)	Kasarmintie 3
33	Taidemuseo	Kasarmintie 9
34	Asuinrakennus	Kasarmintie 11
35	Asuinrakennus / kerrostalo	Kasarmintie 11
36	Käyttötarkoitus epäselvä	Kasarmintie 11
37	Lasarettinsaari D-talo. Kokoustiloja. Ent. Sotasairaala	Kasarmintie 13
38	Lasarettinsaari E-talo. Kokoustiloja. Ent. Kilstupa.	Kasarmintie 13
39	Lasarettinsaari A-talo. Kuntoutus- tutkimus ja konsultointipalveluja Verve	Kasarmintie 13
40	Lasarettinsaari C-talo. Hotelli Lasaretti	Kasarmintie 13
41	Lasarettinsaari B-talo. Ravintola- ja kokoustiloja	Kasarmintie 13
42	Myllytulli, makasiini. Arkkitehtitsto UKI Arkkitehdit Oy	Puusepätkäkatu 6
43	Siwa, Hyvän mielen talo, Pizzeria Verona, HUOMA ry, lastensuojelutoimisto	Puusepätkäkatu 4
44	Lasarettinväylän muutosalue	Kasarmintie 3
45	Lasarettinväylän muutosalue	Kasarmintie 3
46	Ulkoilmateatteri	Hupisaaret 2
47	Kansainvälinen opiskelijatalo Aurora	Mannenkatu
48	Lammasaari	



LIITE 3. Nykytila - Kontinkangas

Paluu

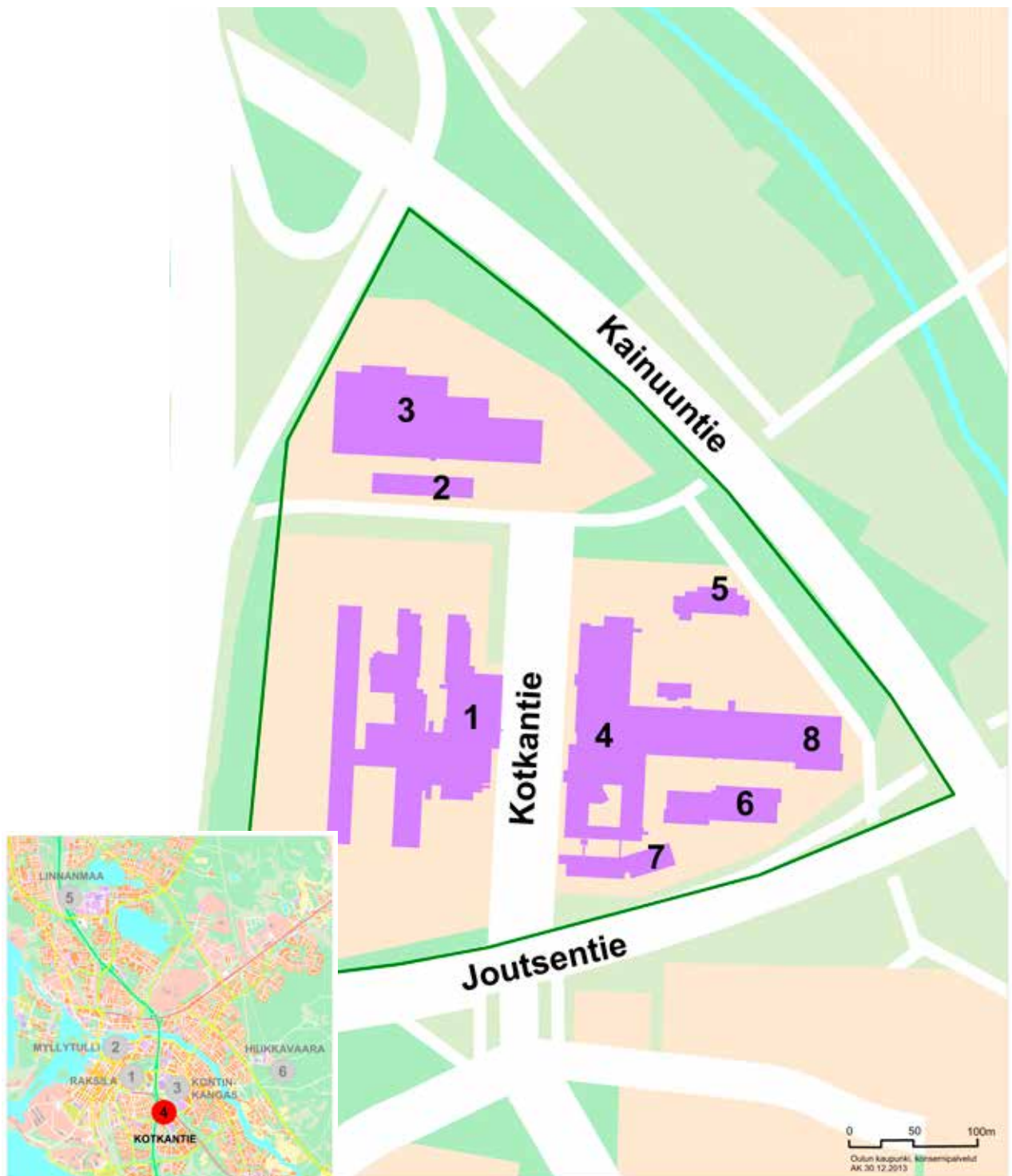
Nro	Rakennuksen käyttö	Osoite
1	Tutkimuslaitosrakennus, Ilog, Anite, Capricode	Yrttipellontie 10
2	Tutkimuslaitosrakennus	Yrttipellontie 6
3	Pysäköintitalo	Yrttipellontie 4
4	Tutkimuslaitosrakennus, Nokia, Terveysasema	Yrttipellontie 1
5	Kastellin lukio (siirtyy Sairaalarinteelle Kastellin monitoimitaloon 2014)	Kajaanintie 54
6	Kastellin koulu (siirtyy Sairaalarinteelle Kastellin monitoimitaloon 2014)	Kajaanintie 54-56
7	Korkeakoulurakennus (lääketieteen tiedekunta)	Aapistie 7
8	Korkeakoulurakennus (lääketieteen tiedekunta)	Aapistie 5
9	Asuintalo/rivitalo, 3 asuntoa	Aapistie 3
10	Oulun yliopisto, Oulun kaupunki, Opetusterveyskeskus, Kontinkankaan hammashoitola	Aapistie 3
11	Kastellin tutkimuskeskus, THL, Työterveyslaitos	Aapistie 1
12	Keskussairaala OYS (sairaala)	Kajaanintie 50
13	Keskussairaala (materiaalipalvelut)	Kajaanintie 50
14	Keskussairaala (lapset ja nuoret)	Kajaanintie 50
15	Keskussairaala (avohoitotalo)	Kiviharjuntie 9
16	Medipolis, 34 toimijaa	Kiviharjuntie 11
17	Oulun keskuspesula	Kiviharjuntie 7
18	Pysäköintitalo, Mediparkki	Kajaanintie 50 a
19	Seurakuntatalo, Oulun Rauhaniyhdistys	Professorintie 7
20	Oulun seudun ammattiopisto Kontinkankaan yksikkö, sosiaali- ja terveysalan yksikkö	Kiviharjuntie 8
21	OAMK:n ja OSAO:n Kontinkankaan yksikkö, sosiaali- ja terveysalan yksikkö	Kiviharjuntie 8
22	Asuinrakennus, kohteet 22-25 rakennuksissa yht. 136 asuntoa.	Kiviharjuntie 10
23	Asuinrakennus	Kiviharjuntie 10
24	Asuinrakennus	Kiviharjuntie 10
25	Asuinrakennus	Kiviharjuntie 10
26	Technopolis Kontinkangas	Kiviharjunlenkki 1A
27	Technopolis Kontinkangas: Google, Area, Identoi, OAMK	Kiviharjunlenkki 1B
28	Technopolis Kontinkangas: TietoEnator, WSP, Analog Devides	Kiviharjunlenkki 1C
29	Technopolis Kontinkangas: WSP, Anite	Kiviharjunlenkki 1D
30	Technopolis Kontinkangas: Ixonos, VeriSilicon, Eka Synthomer	Kiviharjunlenkki 1E
31	Rehapolis Reha1 (apuvälinelainaamo, myymälä ja asiaksvastaanotto)	Kiviharjunlenkki 4
32	Rehapolis Reha2 (apuvälinelainaamo, työterveys ym)	Kiviharjunlenkki 6
33	Rehaparkki	
34	Medipolis GMP	Kiviharjunlenkki 2
35	Oulun kaupungin sairaala. Korjaus käynnissä.	Kajaanintie 46
36	Kontinkankaan sairaala (huoltorakennus). Korjaustyömaan aluetta.	Kajaanintie 46
37	Oulun seudun kuntoutussairaala, Rokua health, Terveystalo	Kajaanintie 48
38	Kaupunginsairaala, Kiviharjun kuntoutuskeskus	Kiviharjuntie 5 C
39	Kaupunginsairaala (rakennus A)	Kiviharjuntie 5 A
40	Kaupunginsairaala (rakennus A)	Kiviharjuntie 5 A
41	Pysäköintitalo, Sairaalaparkki	Kiviharjuntie 5 D
42	Kontinkankaan työkeskus	Kiviharjunlenkki 5
43	Toimistorakennus, Rauhaniyhdistysten keskusyhdistys, Fysiopalvelu Knuutila & Sarias	Kiviharjunlenkki 7
44	Asuinrakennus, kohteet 44-46 yht. 191 asuntoa	Sairaalanrinne 4 A
45	Asuinrakennus	Sairaalanrinne 4 B
46	Asuinrakennus	Sairaalanrinne 4 C
47	Asuinrakennus	Sairaalanrinne 4 D
48	Asuinrakennus, kohteet 48-51 yht. 256 asuntoa	Sairaalanrinne 4 E
49	Asuinrakennus	Sairaalanrinne 4 F
50	Asuinrakennus	Sairaalanrinne 4 G
51	Asuinrakennus	Sairaalanrinne 4 H
52	Asuinrakennus	Sairaalanrinne 4 I
53	Myymälärakennus S-market (siirtyy uuteen paikkaan)	Sairaalanrinne 1
54	Entinen Tenavalinnan päiväkotiki (Kastellin monitoimitalon tontilla)	Sairaalanrinne 11
55	SEPE:n kenttä ja huolto"rakennuksia".	



LIITE 4. Nykytila - Kotkantie

Paluu

Nro	Rakennuksen käyttö	Osoite
1	OAMK tekniikan, luonnonvaran ja kulttuurialan yksikkö	Kotkantie 1
2	Oulun Aikuiskoulutuskeskus (laajennus 2013)	Kotkantie 3
3	Oulun Aikuiskoulutuskeskus (laajennus 2013)	Kotkantie 3
4	OSAO Kaukovainion yksikkö (päärakennus)	Kotkantie 2
5	OSAO Kaukovainion yksikkö	Kotkantie 2
6	OSAO Kaukovainion yksikkö	Kotkantie 2
7	OSAO Kaukovainion yksikkö	Kotkantie 2
8	OSAO Kaukovainion yksikkö	Kotkantie 2

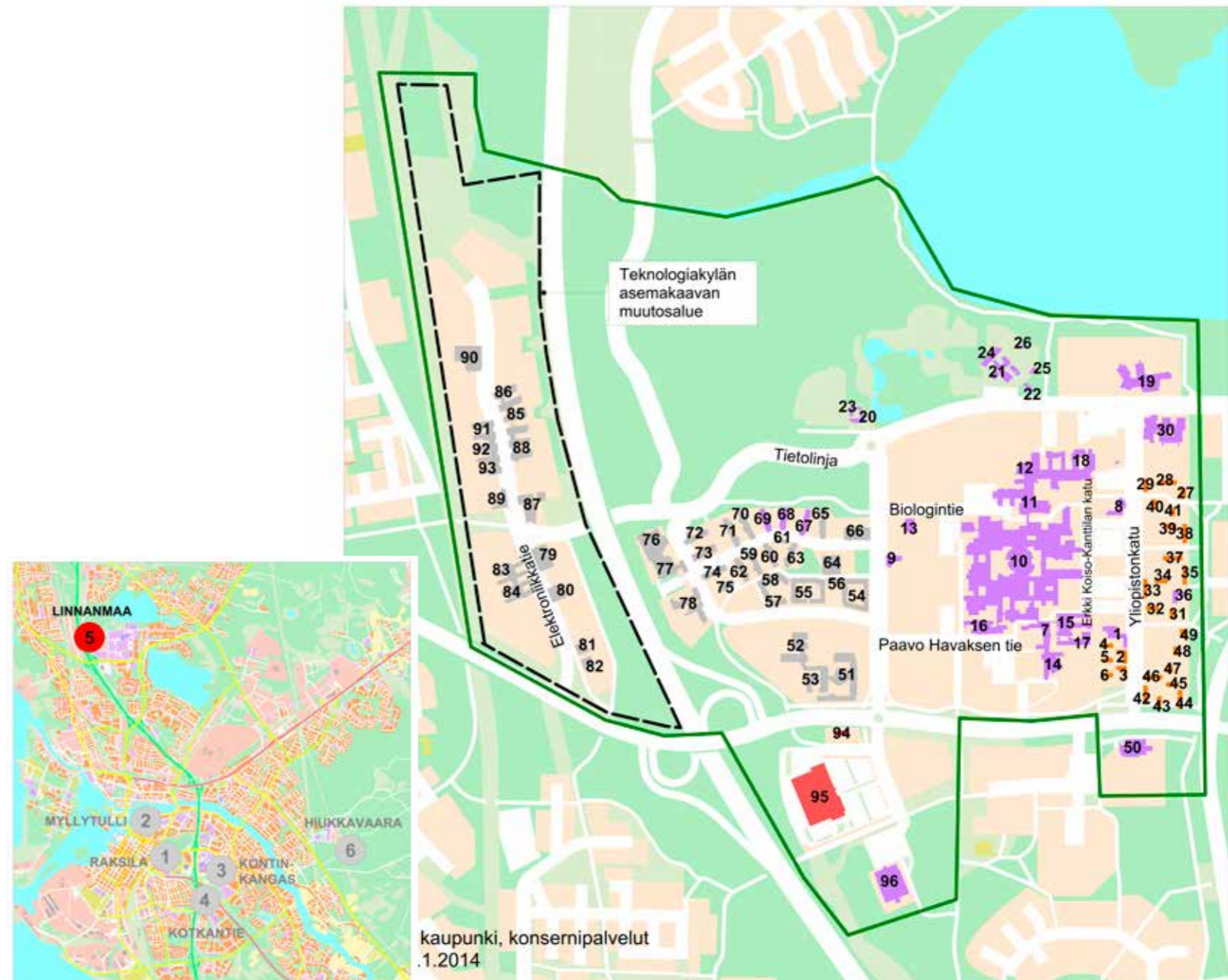


LIITE 5. Nykytila - Linnanmaa

Paluu

Nro	Rakennuksen käyttö	Osoite
1	YTHS, Terveystalo Oulu Työterveys, Linnanmaa, asuinrakennus	Yliopistokatu 1
2	Asuinrakennus	Yliopistokatu 1
3	Asuinrakennus	Yliopistokatu 1
4	Asuinrakennus	Yliopistokatu 1
5	Asuinrakennus	Yliopistokatu 1
6	Asuinrakennus	Yliopistokatu 1
7	Oulun yliopisto: koulutu- ja tutkimuspalvelut	Paavo Havaksentie 5
8	Pyhän Luukkaan kappeli	Erkki Koiso-Kanttilan katu 5
9	Teknologiakylän päiväkot	Kaitoväylä 8
10	Oulun Yliopisto	Erkki Koiso-Kanttilan katu
11	Oulun yliopisto: Biologian laitos / eläinmuseo	Erkki Koiso-Kanttilan katu A1
12	Yliopiston kirjasto	Kaitoväylä 10 B 3
13	varastorakennus; toimittala- tai tuotantokäyttö	Biologiantie
14	Oulun yliopisto: Saalastinsali	Pentti Kaiterankatu 1
15	Oulun yliopisto: sähkö- ja tietotekniikka	Erkki Koiso-Kanttilan katu 3
16	Oulun yliopisto	Paavo Havaksentie 3 (ent. Rakentajantie)
17	Oulun yliopisto: sähkö ja tietotekniikan osasto	Erkki Koiso-Kanttilan katu 3
18	Oulun yliopisto: humanistinen ja kasvatustiede	Yliopistokatu 9
19	Oulun normaalikoulu ja lukio	Kaitoväylä 7
20	Eläintarha / yliopisto	Kaitoväylä 5
21	Yliopisto kasvihuoneet, päärak	Kaitoväylä 5
22	Asuinrakennus / kasvihuoneet	Kaitoväylä 5
23	Eläintarha / yliopisto	Kaitoväylä 5
24	Yliopisto kasvihuoneet	Kaitoväylä 5
25	Varasto / kasvihuoneet	Kaitoväylä 5
26	Varasto / kasvihuoneet	Kaitoväylä 5
27	Asuinrakennus	Yliopistokatu 42
28	Asuinrakennus	Yliopistokatu 44
29	Asuinrakennus	Yliopistokatu 46
30	Oulun normaalikoulu	Yliopistokatu 48
31	Asuinrakennus	Yliopistokatu 18
32	Asuinrakennus	Yliopistokatu 20
33	Asuinrakennus	Yliopistokatu 24
34	Asuinrakennus	Yliopistokatu 26
35	Asuinrakennus	Yliopistokatu 28
36	Linnanmaan päiväkot	Yliopistokatu 22
37	Asuinrakennus	Yliopistokatu 32
38	Asuinrakennus	Yliopistokatu 34
39	Asuinrakennus	Yliopistokatu 36
40	Asuinrakennus	Yliopistokatu 40
41	Asuinrakennus	Yliopistokatu 38
42	Asuinrakennus	Yliopistokatu 2
43	Asuinrakennus	Yliopistokatu 4
44	Asuinrakennus	Yliopistokatu 6
45	Asuinrakennus	Yliopistokatu 8
46	Asuinrakennus	Yliopistokatu 10
47	Asuntoa	Yliopistokatu 12
48	Asuntola	Yliopistokatu 14
49	Asuntola	Yliopistokatu 16
50	Linnanmaan liikuntahalli	Virkakuja 1
51	VTT rakennus 1	Kaitoväylä 1
52	VTT rakennus 2	Kaitoväylä 1
53	VTT rakennus 5	Kaitoväylä 1
54	Technopolis	Tutkijantie 2
55	Technopolis	Tutkijantie 4
56	Teknologiakylä, toimistorakennus	Tutkijantie 2b
57	Technopolis, Elektrob	Tutkijantie 8
58	Teknologiakylä, toimistorakennus	Tutkijantie 6
59	Technopolis	Teknologiantie 7
60	Technopolis	Teknologiantie 5
61	Varasto	Teknologiantie 3 a
62	Technopolis: Idesco, Labroc Oy	Teknologiantie 9
63	Technopolis: Mekitec, MTT, SR-Instruments	Teknologiantie 3
64	Technopolis: Kahvila Bon Appetit, Instoimisto JK-Suunnittelu Oy	Teknologiantie 1
65	Technopolis: Wasimo, Kone-Konstat Oy, Temotek	Teknologiantie 4
66	Toimistorakennus	Teknologiantie 2
67	Tuulikellon päiväkot	Teknologiantie 6
68	Tuulikellon päiväkot	Teknologiantie 8 C
69	Tuulikellon päiväkot	Teknologiantie 10
70	Technopolis:Turveruukki, Talomat, Osteofix, Senfit	Teknologiantie 12
71	Technopolis: Oulun Hakukoneoptimointi, Soneco, Cosmic Gekko, Innotronics, Fysioterapia	Teknologiantie 14
72	Technopolis: Spectral Imaging Ltd	Teknologiantie 18
73	Technopolis: Nestix, Specim, Spectral Imaging Ltd.	Teknologiantie 16
74	Technopolis: Jutell Oy, Fix-Forum Service Oy	Teknologiantie 11
75	Technopolis: Rajaville	Teknologiantie 13
76	Technopolis: Aspocomp, Sensapex Oy	Tutkijantie 13
77	Technopolis: Aspocomp	Tutkijantie 11
78	Elektrob	Tutkijantie 9
79	Technopolis	Elektroniikkatie 6

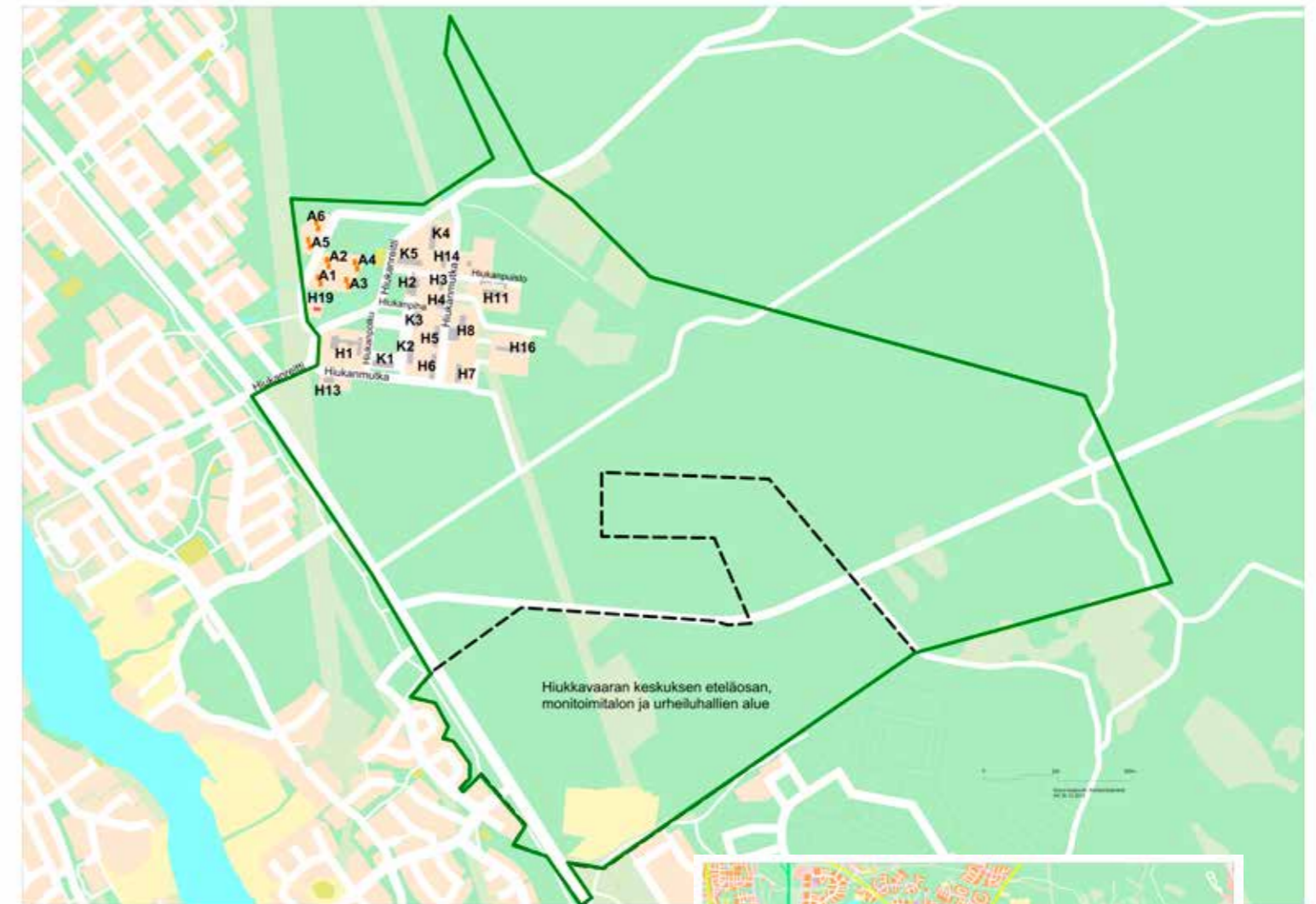
80	Technopolis	Elektroniikkatie 4
81	EXFO	Elektroniikkatie 2b
82	EXFO, Ravintola	Elektroniikkatie 2a
83	Technopolis: EVIRA elintarviketurvallisuusvirasto, Business Oulu	Elektroniikkatie 5
84	Technopolis: saunatilat, kahvila Elektra	Elektroniikkatie 3
85	Toiminta ja tuotantokäyttö	Elektroniikkatie 12
86	Toimistorakennus	Elektroniikkatie 16
87	Technopolis pääkonttori	Elektroniikkatie 8
88	Technopolis: Tietomeri Oy, Kahvila Galaksi, Lewel Group, Ericsson, Digia, WinWinD	Elektroniikkatie 10
89	Technopolis: Metso Automation, Oulun Kaupungin Sosiaali- ja terveystoimen arkisto	Elektroniikkatie 9
90	JOT Automation	Elektroniikkatie 23
91	Technopolis	Elektroniikkatie 15
92	Technopolis	Elektroniikkatie 13
93	Technopolis	Elektroniikkatie 11
94	Huoltoasema	Kauppalinnankatu 2
95	Linnanmaan Prisma	Kauppalinnankatu 2
96	Linnanmaan jäähalli	Kauppalinnankatu 6



LIITE 6. Nykytila - Hiukkavaara

Paluu

Nro	Rakennuksen käyttö	Osoite	Vam. vuosi	Kerros-ala	Rakennuksen omistaja	Kiinteistön omistaja
A1	Asuintalo ja päiväkot	Hiukkavaara 1	1957	1 796	Kruunuasunnot Oy	Senaatti-kiinteistöt
A2	Asuintalo	Hiukkavaara 2	1959	1 702	Kruunuasunnot Oy	Senaatti-kiinteistöt
A3	Asuintalo	Hiukkavaara 3	1959	1 826	Kruunuasunnot Oy	Senaatti-kiinteistöt
A4	Asuintalo	Hiukkavaara 4	1982	1 826	Kruunuasunnot Oy	Senaatti-kiinteistöt
A5	Asuintalo	Hiukkavaara 5	1962	1 796	Kruunuasunnot Oy	Senaatti-kiinteistöt
A6	Asuintalo	Hiukkavaara 6	1965	1 796	Kruunuasunnot Oy	Senaatti-kiinteistöt
H1	Toimistokäyttö (puolustusvoimat 140 hlö) säilyy toimistokäytössä	Hiukanreitti 40	0	4 954	Senaattikiinteistöt	Senaatti-kiinteistöt
H2	Oulun laatukirpputori. Tilitoimisto, harrastetila ja varasto	Hiukanpiha 9	1963	4 567	Kapiteeli Oyj	Sponda Kiinteistöt Oy
H3	Varasto, romuttamo, harrastetila /ent. miehistösauna) varasto, moottoripyöräkerho. Jatkossa palvelu taiaasuinkäyttö, myös purku mahdollinen	Hiukanmutka 28	0	606	Kapiteeli Oyj	Sponda Kiinteistöt Oy
H4	Entinen huoltorakennus	Hiukanmutka 34	0	1 384		Senaatti-kiinteistöt
H5	Varasto (kylmä, lämmin) (H5)	Hiukanmutka 46	0	1 102	Kapiteeli Oyj	Sponda Kiinteistöt Oy
H6	Varasto (kylmä) (H6)	Hintanmutka 56	0	1 257	Kapiteeli Oyj	Sponda Kiinteistöt Oy
H7	Toimisto- ja varastokäyttö/vss (puolustusvoimat 10 hlö) sama käyttötarkoitus jatkossakin	Hiukanmutka 61	0	2 300	Senaattikiinteistöt	Senaatti-kiinteistöt
H8	Varasto- ja korjaamokäyttö (korjaamo 5 hlö) PURETAAN	Hiukanmutka 41	0	2 634	Senaattikiinteistöt	Senaatti-kiinteistöt
H11	varasto, tyhjillään PURETAAN, tilalle asuinkiinteistö	Hiukanpuisto 8	0	1 298	Senaattikiinteistöt	Senaatti-kiinteistöt
H13	Toimisto- ja varastokäyttö, jatkossa toimisto ja/tai asuinkäyttö	Hiukanmutka 93	0	1 250	Senaattikiinteistöt	Senaatti-kiinteistöt
H14	Varasto (kylmä) (polkupyörä ja sukivarasto)	Hiukanmutka 20	0	0	Kapiteeli Oyj	Sponda Kiinteistöt Oy
H16	Varasto, tyhjillään PURETAAN, tilalle asuinkiinteistö	Hiukanpuisto ?	0	1 291		Senaatti-kiinteistöt
H19	Liiketila	Hiukkavaara 1 H 19	1963	5 293	Kruunuasunnot Oy	Kruunuasunnot Oy
K1	Toimisto (tyhjillään) asuinkiinteistö jatkossa	Hiukanpolku 19	0	4 490	Senaattikiinteistöt	Senaatti-kiinteistöt
K2	Taiteilijan työtila, judokerho, varasto	Hiukanpiha 25	0	4 490	Kapiteeli Oyj	Sponda Kiinteistöt Oy
K3	Harrastetila, puutyötila, varasto, musiikinkuuntelu 2.krs, rullaluistelu ulakolla	Hiukanpiha 13	0	4 410	Kapiteeli Oyj	Sponda Kiinteistöt Oy
K4	Harrastetila, treenitila (Kickboxing) ja varasto	Hiukanreitti 72	0	5 250	Kapiteeli Oyj	Sponda Kiinteistöt Oy
K5	Treeni-, harraste- ja varastotilaa	Hiukanreitti 88	0	5 250	Kapiteeli Oyj	Sponda Kiinteistöt Oy



LIITE 7. Vaikutusten arviointi - Raksila

Paluu

NYKYTILA

NÄKÖKULMA	+	-	+/-
Asukkaiden, työntekijöiden ja toimijoiden arki	<ul style="list-style-type: none"> Alue on lähellä keskustaa. Alueen puistot mahdollistavat asukkaiden, työntekijöiden ja toimijoiden liikunnallisia harrastuksia ulkotiloissa. Puu-Raksilan alue on viihtyisä ja on arvotettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. 	<ul style="list-style-type: none"> Pysäköintipaikoista on pulaa Linja-auto- ja rautatieaseman yhteys kaippaa parantamista. 	
Kaupunkikuvan yhtenäisyys ja monimuotoisuus		<ul style="list-style-type: none"> Market-alue näyttäytyy laajana pysäköintialueena, jonka reunalla on vanhanaikainen market-kompleksi. Puu-Raksila, joka on "aito ja alkuperäinen", ei hahmotu osana muuta Raksilaa. Alue on kokonaisuutena jäsentymätön (ei ole selkeästi urheilutoiminnan alue). Linja-autoaseman alue on toiminnallisesti merkittävä, mutta kaupunkikuvaltaan vaatimaton. 	
Innovaatioympäristön kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Alueella on myönteinen imago liikunta- ja urheilualueena sekä hyvin saavutettavana päivittäis- ja erikoiskaupan alueena. Alueella on Oulun Ammatti-korkeakoulun liiketalouden yksikkö, jossa on opiskelijoita noin 1700 ja henkilökuntaa lähes sata. Koulutus ja siihen liittyvä muu toiminta tuo alueelle perusvireyttä. Pöhinää ylläpitävät myös alueen virkistys- ja urheilupalveluiden käyttäjät. 	<ul style="list-style-type: none"> Alueelta puuttuu toimijoiden yhteistoimintaan houkuttelevat kohtaamispaikat. Alueella ei ole edellytyksiä yritystoiminnalle, joka hyödyntää ja kehittää alueen nykyisiä terveyttä ja hyvinvointia edistäviä palveluja. 	<ul style="list-style-type: none"> Monitoimiareenan tarve on todettu ja Raksila on nostettu esiin monitoimiareenan sijaintipaikkana. Suunnitteluun on valittu ohjausryhmä.
Talous		<ul style="list-style-type: none"> Palolaitoksen purkamisesta aiheutuu kustannuksia (n. 1 milj. €). 	

Paluu

TAVOITELTU TILA: AKTIIVISEN LIIKUNNAN JA LIIKETOIMINNAN ALUE

NÄKÖKULMA	+	-	+/-
Asukkaiden, työntekijöiden ja toimijoiden arki	<ul style="list-style-type: none"> Alueen saavutettavuus useilla liikennevälineillä on erinomainen. Hyvin saavutettavan alueen kehittäminen kaupallisena sekä messu- ja massatapahtumien alueena luo edellytyksiä liikenteestä aiheutuvien päästöjen alentamiselle. 	<ul style="list-style-type: none"> Radan melu ja värinä heikentävät linja-autoaseman houkuttelevuutta asuinalueena. 	
Kaupunkikuvan yhtenäisyys ja monimuotoisuus	<ul style="list-style-type: none"> Linja-autoaseman alueen korkeatasoinen aluesuunnitelma ja sen toteutus parantaa alueen kaupunkikuvaa. Rakenteellisen pysäköinnin soveltaminen alueelle arkkitehti- ja maisemasuunnittelun sekä ympäristötaiteen keinoin parantaa market-alueen kaupunkikuvaa ja mahdollistaa alueen lisärakentamisen. Puurakentamista hyödyntämällä alueen kaupunkikuvasta tulee yhtenäinen ja alueesta viihtyisä. 		
Innovaatioympäristön kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Alueen toimintojen kehittäminen luo mahdollisuuksia tilojen moninaiskäytölle ja parantaa yritysten toimintaedellytyksiä. 		<ul style="list-style-type: none"> OAMK:n liiketalouden yksikön tilojen vapautuminen mahdollistaa liikuntaan liittyvän koulutus-, tutkimus- ja kehittämistoiminnan sijoittamisen alueelle. Jos tiloja ei oteta koulutus-, tutkimus- ja kehityskäyttöön, innovatiivisuutta tukeva vireys ja kehitystoiminta vähenevät nykyisestä.
Talous	<ul style="list-style-type: none"> Alueen lisärakentaminen on edullista energia ja yhdyskuntatalouden kannalta. Kaupungille tulee tulovirtoja mm. maankäyttökorvauksista ja kiinteistöveroista. 	<ul style="list-style-type: none"> Rakenteellisen pysäköinnin järjestäminen lisää rakennuskustannuksia alueen toimijoille ja mahdollisesti kaupungille. Alueen liikenneyhteyksien järjestämisestä aiheutuu kustannuksia. 	

LIITE 8. Vaikutusten arviointi - Myllytulli

Paluu

NYKYTILA

NÄKÖKULMA	+	-	+/-
Asukkaiden, työntekijöiden ja toimijoiden arki	<ul style="list-style-type: none"> Alue tarjoaa hyvin saavutettavia museo- ja puistoelämyksiä sekä useita erilaisia ravintolapalveluja. Ydinkeskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä. 	<ul style="list-style-type: none"> Luonnonympäristöltään kiinnostusta herättävä Lammasaari kaupungin keskustan kupeessa on vähällä käytöllä. Pysäköintitilasta on puutetta. Kasarmintien liikenneturvallisuus koetaan huonoksi. 	
Kaupunkikuvan yhtenäisyys ja monimuotoisuus	<ul style="list-style-type: none"> Vanhat hyvin hoidetut rakennukset ja laaja puistoalue monipuolistavat kaupunkikuvaa. 	<ul style="list-style-type: none"> Ammattiopiston käyttämättömät asuinrakennukset heikentävät kaupunkikuvaa. 	<ul style="list-style-type: none"> Mahdollinen tiede- ja museotoiminnan yhdistäminen voi jättää Pohjois-Pohjanmaan museorakennuksen käyttämättömäksi.
Innovaatioympäristön kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Ammattiopiston tavoite toiminnan siirtymisestä pois alueelta luo mahdollisuuksia rakennusten uusiokäytölle ja/tai tontin muulle käyttötarkoitukselle. Vanhon rakennusten purkaminen ja urheilukentän uusiokäyttö mahdollistavat alueen täydennysrakentamisen. Alueella on ammattiopiston noin 1 000 eri alojen perustutkintoa suorittavaa opiskelijaa ja henkilökuntaa 130 henkeä. Ammatillisessa opettajakorkeakoulussa on opiskelijoita noin 650 ja henkilökuntaa noin 40. Aikuiskoulutuskeskuksen yksikössä opiskelee noin 350 opiskelijaa ja henkilökuntaa on 35 henkeä. Koulutus ja siihen liittyvä muu toiminta tuo alueelle perusvireyttä (pöhinää). 	<ul style="list-style-type: none"> Oulun Energian varastotoiminnan sijoittuminen alueelle heikentää alueen imagoa vetovoimaisena kaupunkikeskustan osa-alueena. Alueella ei ole tällä hetkellä hyviä edellytyksiä yritystoiminnalle. 	
Talous	<ul style="list-style-type: none"> Mahdollinen museo- ja tiedetoiminnan yhdistäminen tuo säästöjä käyttökustannuksissa. Pohjois-Pohjanmaan museon rakennuksen mahdollisesta myynnistä saadaan tuloja kaupungille. 	<ul style="list-style-type: none"> Mahdollinen museo- ja tiedetoiminnan yhdistäminen voi edellyttää uutta rakentamista. Lisärakentamisen edellyttämisestä sammiorakenteiden purkamisesta aiheutuu kustannuksia. (Arvio vuodelta 2012 126 000 euroa). Käyttämättömien rakennusten ylläpidosta aiheutuu kustannuksia. 	

Paluu

TAVOITELTU TILA: OULULAISTEN OLOHUONE – LUUVIEN ALOJEN YRITYSTEN JA MUSEOIDEN KESKITTYMÄ

	+	-	+/-
Asukkaiden, työntekijöiden ja toimijoiden arki	<ul style="list-style-type: none"> Alueen kehittäminen "matkailukeskuksena" laajentaa keskustaa ja lisää keskustapalvelujen tarjontaa. Mahdollinen tiede- ja museo-toiminnan yhdistäminen uudeksi toimivaksi kokonaisuudeksi tuo toiminnan nykyistä helpommin saavutettavaksi. Alueen uusi rakentaminen ja vanhojen rakennusten uudistaminen lisää alueen viihtyisyyttä. 	<ul style="list-style-type: none"> Lammassaaren kehittäminen tapahtumapaikaksi saatetaan kokea puistoalueen levollista tunnelmaa uhkaavana. 	
Kaupunkikuvan yhtenäisyys ja monimuotoisuus	<ul style="list-style-type: none"> Käyttämättömien rakennusten purkaminen, kunnostaminen tai korvaaminen uudisrakennuksella parantaa kaupunkikuvaa. 	<ul style="list-style-type: none"> Alueen rakennusten muuttaminen tai uudisrakentaminen ympäristöön sopimattomalla tavalla heikentää alueen vetovoimaa. Oulun Energian varastoinnin säilyminen alueella heikentää alueen kaupunkikuvaa. 	
Innovaatioympäristön kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Alueen kehittäminen kaikkien oululaisten virkistyskäyttöön lisää alueen vetovoimaa. Ammattiopiston alueen uusio-ikäyttö monipuoliseen toimintaan lisää alueen vetovoimaa. Alueen tilojen kehittäminen käsityöläisyrittäjille ja luoville aloille soveltuvaksi lisää alueen houkuttelevuutta yritysten toimintaympäristönä sekä matkailukohteena. 	<ul style="list-style-type: none"> Laajamittainen varastotoiminta ei tue alueen kehittämistä innovatiivisena ympäristönä. Ammattiopiston ja Aikuiskoulutuskeskuksen mahdollinen siirtyminen pois alueelta vähentää alueen opiskelijoita. Jos alueelle ei tule koulutuksen kaltaista perusvireyttä ylläpitävää toimintaa, ulospäin näkyvä, pohinää luova liikkuminen ja toiminta vähenevät. 	
Talous	<ul style="list-style-type: none"> Alueen kehittäminen "matkailukeskuksena" lisää Oulun kiinnostavuutta matkakohteena. 	<ul style="list-style-type: none"> Olemassa olevien rakennusten käyttötarkoituksen muutokset merkitsevät kustannuksia. Käytöstä poistuvien rakennusten ylläpidosta aiheutuu kustannuksia. Uusien tilojen viimeistely huipunkuntoiseksi vaikuttaa tilojen hinnan määräytymiseen ja heikentää käsityöläisten ja luovien alojen toimijoiden mahdollisuutta asettua työskentelemään alueelle. 	<ul style="list-style-type: none"> Liikenneturvallisuuden parantaminen tuo kustannuksia samalla tavoin kuin nykytilanteessa. Alueen kehittäminen vaikuttaa Lasarettinväylän taidehallin toimintaan.

LIITE 9. Vaikutusten arviointi - Kontinkangas

Paluu

NYKYTILA

NÄKÖKULMA	+	-	+/-
Asukkaiden, työntekijöiden ja toimijoiden arki	<ul style="list-style-type: none"> Alueen monipuoliset terveydenhuollon palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Alueelle on hyvät kevyen liikenteen yhteydet ja puistoalueet ovat miellyttäviä. Alue on lähellä Raksilan liikuntapaikkoja ja alueelta on ulkoluureittiyhteys Hiirosen liikunta-alueelle. 	<ul style="list-style-type: none"> Alueella on pulaa sekä autojen että pyörien pysäköintipaikoista. Alue hahmottuu yliopistosairaalan lähialueena. Alueelta puuttuu "maamerkki", joka voisi toimia kohtaamispaikkana. Alueelta puuttuu potilas-/businesshotelli. Alueen viihtyisyydessä on puutteita. 	
Kaupunkikuvan yhtenäisyys ja monimuotoisuus			<ul style="list-style-type: none"> Alueen kaupunkikuva muodostuu useista eri aikakauden rakennusten kokonaisuuksista. Alueen kokonaiskaupunkikuva on epäyhtenäinen.
Innovaatioympäristön kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Alueen rakennuksiin pystytään sijoittamaan Oulu Health suunnitelman mukaiset työpaikat. Sairaalan toiminnot ovat yhdessä paikassa. Ammattiopiston sosiaali- ja terveysalan opiskelijoita on alueella 1 400 ja opettajia 130. Ammattikorkeakoulun sosiaali- ja terveysalan yksikön opiskelijoita on noin 1 880 ja henkilökuntaa noin 150. Yliopiston lääketieteellisen tiedekunnan opiskelijoita on 2 500, henkilökuntaa 200 sekä opettajia ja tutkijoita yhteensä 330. Alueella on toimiva opetuksen ja tutkimuksen yhteistyö, joka on kansainvälisestikin merkittävää. Alueella on yrityksille runsaasti toimintaedellytyksiä. 	<ul style="list-style-type: none"> Runsaat tyhjät tilat heikentävät alueen imagoa innovatiivisena ympäristönä. 	
Talous		<ul style="list-style-type: none"> Yliopistosairaalan laajennuksen ja peruskorjauksen kustannusarvio on 500 milj. euroa (v. 2014-2030). 	

Paluu

TAVOITELTU TILA: YHTEISTYÖTÄ TULEVAISUUDEN TERVEYS- JA HYVINVOINTIPALVELUJEN KEHITTÄMISESSÄ

NÄKÖKULMA	+	-	+/-
Asukkaiden, työntekijöiden ja toimijoiden arki	<ul style="list-style-type: none"> Tulevaisuuden sairaalan toteutuminen mahdollistaa julkisen terveydenhuollon palvelujen parantamisen. Liikennejärjestelmän kehittämisen myötä alueen saavutettavuus eri kulkumuodoilla paranee. Maamerkki-kokoontumispaikka selkeyttää alueella suunnitelmista. 	<ul style="list-style-type: none"> Helikopterikentän mahdollinen poistuminen alueelta heikentää terveydenhuollon nopean avun toimintaedellytyksiä ja heikentää alueen imagoa terveyden- ja hyvinvoinnin edelläkävijänä. 	
Kaupunkikuvan yhteinäisyys ja monimuotoisuus	<ul style="list-style-type: none"> Maamerkki-kokoontumispaikan toteuttaminen arkkitehtonisin, maisemasuunnittelun ja ympäristörakentamisen keinoin lisää alueen kaupunkikuvallista kiinnostavuutta. 		
Innovaatioympäristön kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Oulu Health toiminnan myötä Kontinkankaalle muodostuu Suomen paras terveysteknologian innovaatioympäristö. Potilas/businesshotellin rakentaminen alueelle monipuolistaa alueen palveluja ja tuo alueelle lyhytaikaisia kävijöitä, jotka tuovat oman lisänsä vuorovaikutukseen. Koulutus ja tutkimus tukevat tulevaisuuden terveys- ja hyvinvointipalvelujen kehittämistä. Tulevaisuuden terveyskeskuksen ja opiskelijoiden sekä tutkijoiden välinen kehittyvä yhteistyö tukee alueen kehittämistä Oulu Health alueena. 		
Talous		<ul style="list-style-type: none"> Kustannuksia aiheutuu liikenneyhteyksien ja julkisen liikenteen parantamisesta sekä paikoitusalueiden lisärakentamisesta. Yliopistosairaalan laajennuksesta ja peruskorjauksesta aiheutuu huomattavia kustannuksia; kustannusarvio on 500 milj. euroa (v. 2014-2030). 	

LIITE 10. Vaikutusten arviointi - Kotkantie

Paluu

NYKYTILA

NÄKÖKULMA	+	-	+/-
Asukkaiden, työntekijöiden ja toimijoiden arki	<ul style="list-style-type: none"> Monialainen ja -muotoinen koulutus löytyy samasta paikasta. 	<ul style="list-style-type: none"> Liikennejärjestelyt eivät toimi, mistä aiheutuu ruuhkia. 	
Kaupunkikuvan yhtenäisyys ja monimuotoisuus			<ul style="list-style-type: none"> Laitosmainen kaupunkikuva viestii järjestyksen lisäksi mielikuvituksettomuudesta.
Innovaatioympäristön kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Koulutukseen liittyvät hankkeet toimivat innovatiivisuuden alustana ja laboratoriot mahdollistavat uusien innovaatioiden kokeilun. Ammattiopiston opiskelijoita on n. 1 500 ja henkilökuntaa 230. Ammatillisen aikuiskoulutuskeskuksen opiskelijoita on 850 ja henkilökuntaa 120. Ammattikorkeakoulussa opiskelijoita on reilut 3 000 ja henkilökuntaa noin 230. Oppilaitosten opiskelijat ja henkilökunta synnyttävät alueen pöhinän. 		
Talous			

TAVOITELTU TILA: TYÖELÄMÄLÄHEISEN OPPIMISEN KESKITTYMÄ

NÄKÖKULMA	+	-	+/-
Asukkaiden, työntekijöiden ja toimijoiden arki	<ul style="list-style-type: none"> Tekniikan ja liiketalouden eri koulutusmuotojen keskittymisen alueelle tukee monimuotoisen yhteistyön kehittämistä. 		
Kaupunkikuvan yhtenäisyys ja monimuotoisuus	<ul style="list-style-type: none"> Uusien ja vanhojen rakennusten toimiva kokonaisuus sekä hyvät liikennejärjestelyt viestivät tehokkaasta toiminnasta. 		
Innovaatioympäristön kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Yritystoiminnan sijoittaminen alueelle lisää alueen mahdollisuuksia kehittyvänä innovatiivisena ympäristönä. Alueen kehittäminen koulutusalueena mahdollistaa lääketieteen teknologian tuomisen perinteisten teknologioiden rinnalle koulutukseen ja tutkimukseen. Uudet oppimismuodot ja työelämäyhteys edesauttavat alueen kehittämistä innovatiivisena alueena. 		
Talous		<ul style="list-style-type: none"> Alueen uudis- ja korjausrakentaminen sekä liikennejärjestelyt vaativat investointeja. 	

LIITE 11. Vaikutusten arviointi - Linnanmaa

Paluu

NYKYTILA

NÄKÖKULMA	+	-	+/-
Asukkaiden, työntekijöiden ja toimijoiden arki	<ul style="list-style-type: none"> Yliopisto on Pohjoismaiden suurin "sisäkaupunki". 	<ul style="list-style-type: none"> Yliopistokampuksen rakennukset ovat osittain vanhanaikaisia ja vaativat jatkuvaa ajanmukaistamista. Kampus on hiljainen iltaisin ja viikonloppuisin. Linja-autovuorojen liikennöinti keskittyy samaan ajankohtaan. Pysäköintipaikkoja on vähän. 	
Kaupunkikuvan yhtenäisyys ja monimuotoisuus	<ul style="list-style-type: none"> Alueen eri osat muodostavat yhtenäisiä oman aikakautensa arkkitehtonisia kokonaisuuksia. Oulun yliopisto on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. 		
Innovaatioympäristön kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Alueella on runsaasti tilaa uudisrakennuksille. Yliopistokampuksen nykyinen yhtenäinen rakennuskompleksi mahdollistaa uuden toiminnan sijoittumisen alueelle. Yliopistokampuksella on opiskelijoita 16 000, henkilökuntaa 2 900, joista tutkijoita ja opettajia 1 400. Alueella toimii teknologiayrityksiä ja VTT, joissa henkilöstöä on noin 3 000. Alue on päivisin vireä toimintaympäristö. 	<ul style="list-style-type: none"> Tyhjät tilat viestivät heikosta taloustilanteesta ja vaikuttavat heikentävästi alueen imagoon. Toiminnan keskittyminen virka-aikaan vähentää alueen kiinnostavuutta innovatiivisena ja kehittyvänä alueena. 	<ul style="list-style-type: none"> Valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön sisältyvien opiskelija-asuntojen ylläpito ja kunnostaminen on tärkeää kulttuuriympäristön säilymistä kannalta. PSOASin näkökulmasta asuntojen ylläpito ja kunnostaminen on vaikeaa rakennusten heikon teknisen kunnan vuoksi.
Talous			

TAVOITELTU TILA:
KORKEAKOULUKAMPUS JA TEKNOLOGIAA SOVELTAVAT YRITYKSET YHTEISTYÖSSÄ

NÄKÖKULMA	+	-	+/-
Asukkaiden, työntekijöiden ja toimijoiden arki	<ul style="list-style-type: none"> Yliopistokampuksen toiminnan monipuolistuminen lisää asukkaiden, opiskelijoiden ja työntekijöiden palveluja. 		<ul style="list-style-type: none"> Pysäköintialueiden käyttöönotto asumiseen tai muuhun rakentamiseen tuo muutoksia pysäköintijärjestelyihin.
Kaupunkikuvan yhtenäisyys ja monimuotoisuus			<ul style="list-style-type: none"> Uuden toiminnan sijoittaminen olemassa oleviin rakennuksiin ei vaikuta kaupunkikuvaan.
Innovaatioympäristön kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Yliopistokampuksen vision (Kampusvisio 2040) toteuttaminen elävöittää aluetta ja lisää toimijoiden vuorovaikutusmahdollisuuksia. 		<ul style="list-style-type: none"> Yrityksille luodaan mahdollisuuksia osallistua koulutuksen järjestämiseen, mikä edesauttaa opiskelijoiden ja työelämän yhteistyötä. Toisaalta yritysten osallistuminen yhteiskunnan järjestämään koulutus- ja tutkimustoimintaan voi heikentää luottamusta tutkimuksiin.
Talous	<ul style="list-style-type: none"> Alueelle kehittyä uutta liiketoimintaa korkeakoulujen kehityksen johdosta. 	<ul style="list-style-type: none"> Kampusvision toteuttaminen merkitsee kustannuksia usealle eri osapuolelle. 	

LIITE 12. Vaikutusten arviointi - Hiukkavaara

Paluu

NYKYTILA

NÄKÖKULMA	+	-	+/-
Asukkaiden, työntekijöiden ja toimijoiden arki	<ul style="list-style-type: none"> Alueella on hyvät mahdollisuudet luovaan toimintaan. Alueelta on hyvät yhteydet ulkoiluverkostoon ja -alueille. 	<ul style="list-style-type: none"> Alueella ei ole palveluja. 	
Kaupunkikuvan yhtenäisyys ja monimuotoisuus	<ul style="list-style-type: none"> Kerrostalot ja kasarmin kivirakennukset muodostavat oman aikakautensa yhtenäisen kokonaisuuden. 	<ul style="list-style-type: none"> Alueen pienteollisuus- ja varastoalue luo kuvan hoitamattomasta ja väliaikaisesta ympäristöstä. 	
Innovaatioympäristön kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Alueella on yrityksiä, asumista ja luovien alojen toimijoita. Alueella on hyvät mahdollisuudet kehittyä innovatiiviseksi ympäristöksi. Alueelle rakentuu suuri asuinalue, joka voi toimia innovatiivisten yritysten kehitysympäristönä seuraavan viidentoista vuoden aikana. Alueelle ei ole tulossa perustason jälkeistä koulutusta. 		
Talous		<ul style="list-style-type: none"> Kaupungille aiheutuu paljon kustannuksia uuden, suuren asuinalueen suunnittelusta ja rakentamisesta. 	

TAVOITELTU TILA : POHJOISEN KESTÄVÄN ASUMISEN TUTKIMUS- JA KEHITYSYMPÄRISTÖ

NÄKÖKULMA	+	-	+/-
Asukkaiden, työntekijöiden ja toimijoiden arki	<ul style="list-style-type: none"> Uusi, viimeisintä teknologiaa hyödyntävä ympäristö helpottaa arkea. 		
Kaupunkikuvan yhtenäisyys ja monimuotoisuus	<ul style="list-style-type: none"> Talven huomioon ottaminen suunnittelussa tuo alueelle oman ilmeen. 		
Innovaatioympäristön kehittäminen	<ul style="list-style-type: none"> Kehitysympäristönä toimiminen hyödyttää yritysten toimintaa laajasti eri puolilla Oulua ja sen ulkopuolella. Alue toimii erilaisten yritysten innovaatioiden kehittämissympäristönä. 		<ul style="list-style-type: none"> Innovaatioiden kehitysympäristönä toimiminen voi johtaa kehittämistyötä tekevien yritysten sijoittumiseen alueelle. Jos alueelle ei sijoitu kehitystyötä tekeviä yrityksiä, koulutusta ja tutkimusta, alueen toimiminen pitkäaikaisena kehitysympäristönä vaatii paljon ponnisteluja.
Talous	<ul style="list-style-type: none"> Innovaatiotoiminnalla on useita maksajia. 	<ul style="list-style-type: none"> Kaupungille aiheutuu paljon kustannuksia uuden, suuren asuinalueen suunnittelusta ja rakentamisesta. 	