



---

## Oulun keskustan kehittäminen avaintoimijoiden näkökulmasta

---

29.1.2016 Raportti

## Sisällysluettelo

Sisällysluettelo .....	2
1. Selvityksen tausta ja tavoitteet .....	3
2. Selvityksen laadintatapa ja haastateltavat .....	3
3. Näkemykset Oulun nykyisestä keskustasta.....	4
3.1. Keskusta ympäristönä .....	5
3.2. Keskusta liikepaikkana.....	5
3.3. Keskustassa liikkuminen .....	6
3.4. Mitä oppia Oulu voisi ottaa muilta kaupungeilta? .....	8
4. Näkemykset Oulun keskustan kehittämisestä nykyisin .....	9
4.1. Kohdennetut arviot keskustan kehittämisen eri osapuolten toiminnasta .....	9
5. Keskustan kehittäminen tulevaisuudessa .....	11
5.1. 12 visiota keskustasta tulevaisuudessa – yhteinen mielikuvakartta.....	11
5.2. Miten visioon päästään – kehittämisloikat keskustan kehittämiseen.....	12
5.3. Elämänlanka-ajatuksen kommentointi .....	13
5.4. Miten kaupungin pitäisi kehittää toimintaansa ja prosessejaan?.....	13
6. Yhteenveto .....	15
Liitteet.....	16

## 1. Selvityksen tausta ja tavoitteet

Oulun kaupunki on käynnistänyt koko keskusta-alueetta koskevan keskustavision laadinnan. Keskustavisiassa tarkastellaan Oulun keskustaa lähiympäristöineen. Uuden Keskustavision 2040:n laatimisesta vastaa Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Visiota laaditaan vuoden 2016 aikana yhteistyössä eri sidosryhmien kanssa. Ensisijaisesti keskitytään ruutukaavakeskustaan ja siihen välittömästi liittyviin lähialueisiin. Joulukuussa 2015 käynnistetyn kehittämistyön taustaselvitykseksi tarvitaan tietoa Oulun keskustan nykytilanteesta ja keskeisistä kehittämiseen vaikuttavista tekijöistä.

Oulun keskustan kehittämisen avaintoimijoiden haastatteluihin perustuvan selvityksen on tilannut WSP Finland Oy:ltä Oulun kaupungin Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Selvityksen yhteyshenkilönä on toiminut kaupungilta Jouni Mäkäräinen. Selvityksen ohjausryhmässä ovat toimineet keskustavision projektiryhmän jäsenet Jere Klami, Uki Lahtinen, Jorma Heikkinen, Juha Isoherranen, Jukka Kokkinen, Jari Heikkilä, Paula Korkala, Jouni Mäkäräinen ja Mika Uolamo. Selvitystyöstä vastaavat kaupan tutkija KTM Tuomas Santasalo ja TaM muotoilujohtaja Mari Siikonen. Lisäksi työhön osallistui arkkitehti Ulla Tikkanen.

Tämän selvityksen tavoitteena on muodostaa avaintoimijoiden haastatteluihin perustuen kuva Oulun keskustan nykytilasta, tulevaisuudesta sekä kehittämisen toimintaympäristöstä ja tärkeimmistä toimenpiteistä. Selvitys perustuu 12 avaintoimijan haastatteluun. Haastateltavat valittiin yhdessä työn tilaajan kanssa.

## 2. Selvityksen laadintatapa ja haastateltavat

Haastateltavia oli yhteensä 12 ja he edustivat seuraavia toimijoita:

- keskustan kiinteistön omistajia ja kehittäjiä 4
- kaupan toimijoita 2
- rakennuttajia ja rakennusliikkeitä 2
- keskustan toimijoita ja tapahtumatuottajia 4

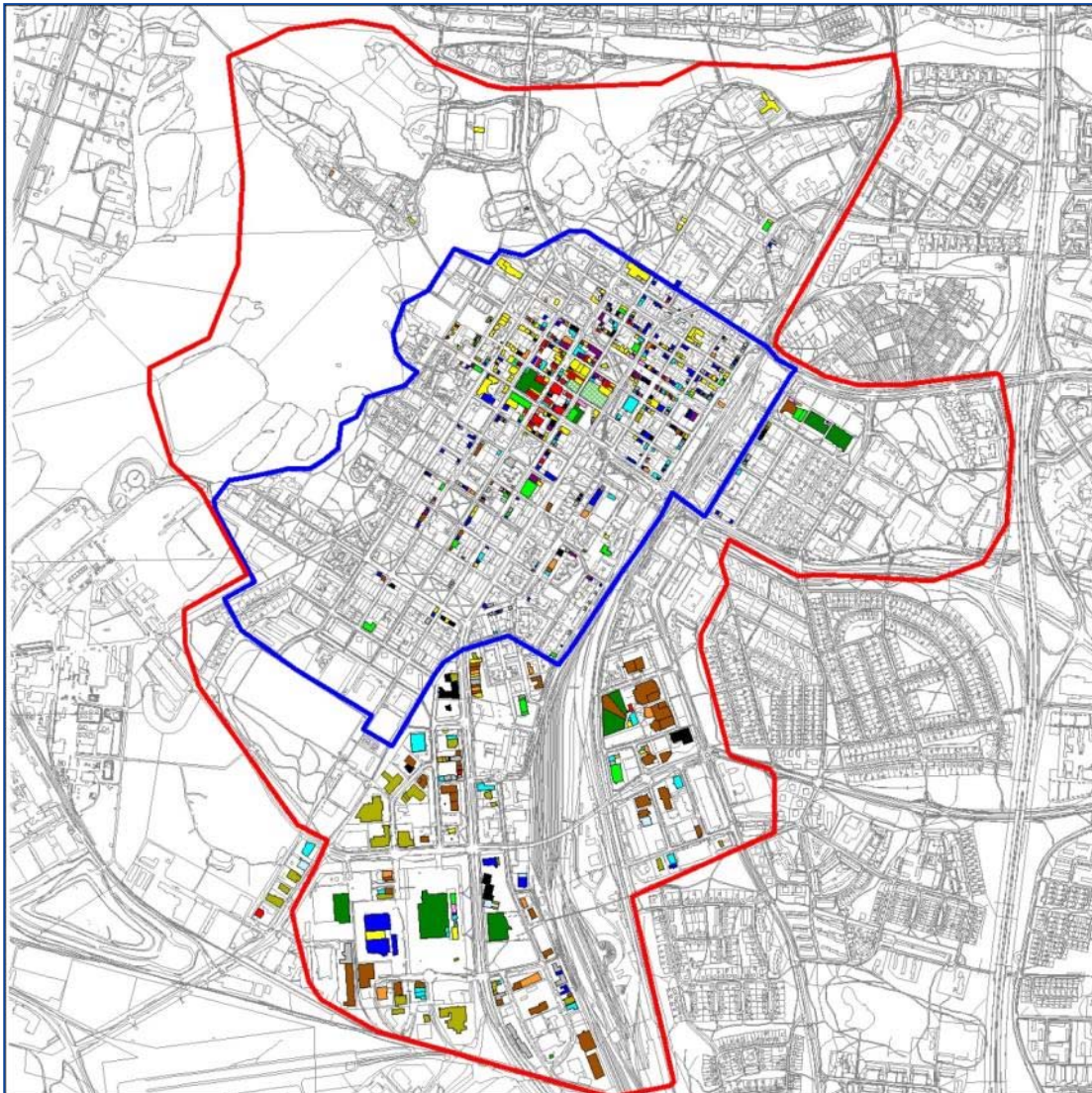
Lähes kaikki haastateltavat ovat mukana erilaisissa keskustan elinvoimaan liittyvissä hankkeissa. Haastattelut suoritettiin joulukuun 2015 aikana Oulussa kasvokkain. Haastattelijoina toimivat Tuomas Santasalo ja Mari Siikonen. Noin 1,5 tuntia kestäneen haastattelun aikana kysyttiin haastateltavan näkemyksiä Oulun keskustasta, arviota Oulun keskustan kehittämisestä sekä näkemyksiä ja omaa visiota Oulun keskustasta tulevaisuudessa sekä siitä, miten se voidaan toteuttaa. Lisäksi kysyttiin, mitä mieltä haastateltavat olivat aiempien keskustan kehittämissuunnitelmien kantavasta ideasta, nk. Elämän Lanka- ajatuksesta. Haastattelurunkona käytetty lomake on raportin liitteenä (Liite 2).

### 3. Näkemykset Oulun nykyisestä keskustasta

Haastateltavat saivat aluksi arvioida Oulun keskustaa tällä hetkellä. Mielikuva Oulun keskustasta sai kouluarvosanan 7 lähes kaikilta.

Haastateltavat pitivät hyvänä sitä, että keskustaa ollaan kehittämässä, mm. siksi että paikallisten palvelujen nähtiin vyöryneen liiaksi keskustan reunamille ja keskustan kehittyminen on ollut pitkään pysähdyksissä. Kivisydämen vaikutus keskustaan nähtiin isona myönteisenä asiana ja kiinnostunutta odotusta herättää myös tuleva Kauppakeskus Valkean toteutuminen.

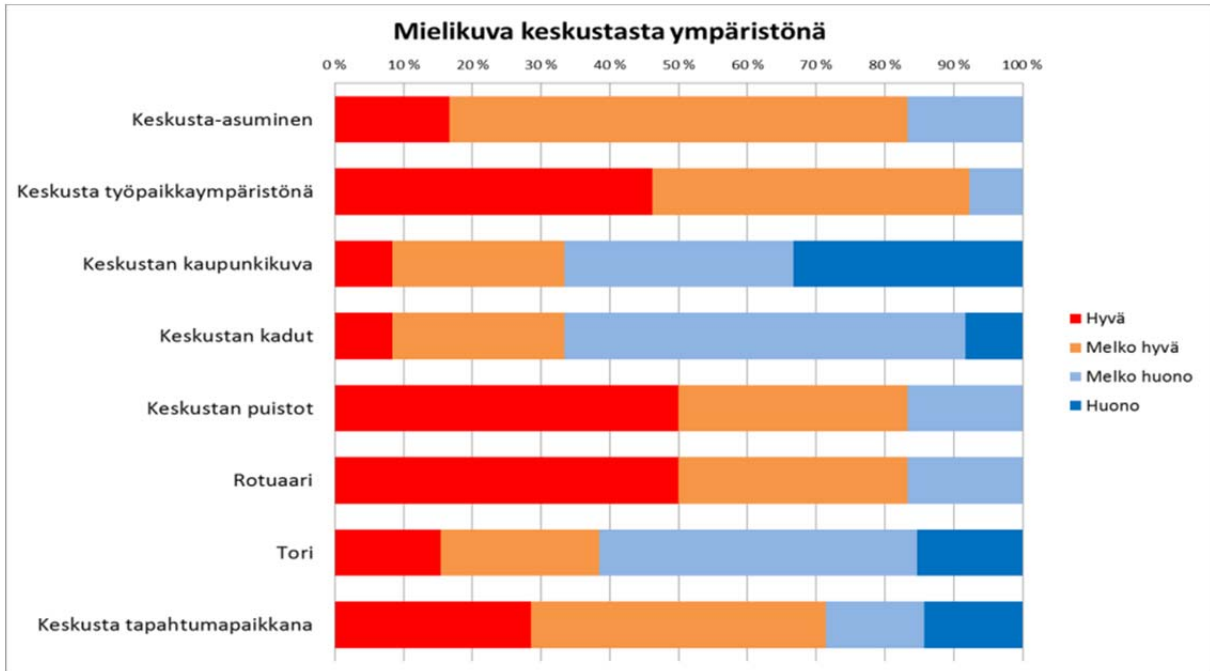
Oululaisiksi piirteeksi mainittu nuukuus sekä vaatimattomuus keskustan kehittämisessä tuotiin esille negatiivisina seikkoina, jotka ovat osaltaan jarruttaneet tai heikentäneet kehityshankkeita. Huonona nähtiin myös esimerkiksi se, että keskustaa ei havaita ohikulkutieltä (Pohjantie). Lisäksi todettiin vilkkaan kaupunkielämän puuttuvan keskustasta iltaisin.



Kuva 1. Oulun keskustan kaupallinen rakenne 2015 (suunnittelualue= sinisellä ja tarkastelualue = punaisella).  
Pohjakartta: Oulun kaupunki

### 3.1. Keskusta ympäristönä

Arviota Oulun keskustasta nykyisellään tarkennettiin eri toimintojen kannalta. Haastattelussa arvioitavat kohteet jaettiin kolmeen eri teemaan (mielikuva keskustasta ympäristönä, keskustasta liikepaikkana ja mielikuva keskustassa liikkumisesta) ja haastateltavat saivat arvioida kutakin aihetta asteikolla: 4 = hyvä, 3 = melko hyvä, 2 = melko huono, 1 = huono ja 0 = ei kantaa.



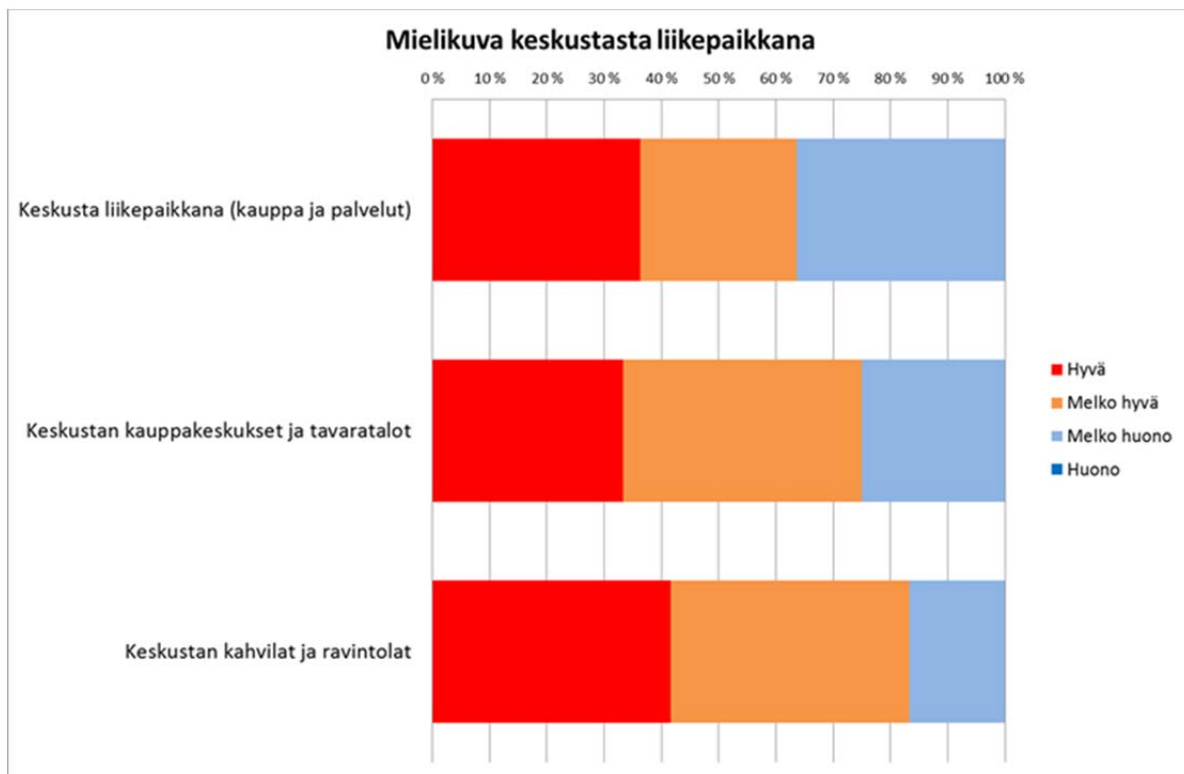
Kuva 2. Muita osa-alueita paremmiksi arvioitiin keskusta työpaikkaympäristönä, keskustan puistot ja Rotuaari. Lisäksi melko hyvää palautetta sai keskusta-asuminen ja keskusta tapahtumapaikkana.

Teemoja haastateltavat kommentoivat myös sanallisesti. Nykyisen keskustan arviointi ympäristönä toi esille mm. että keskusta-asumista kaivataan lisää ja osa haastateltavista kannusti vahvasti korkeampaan rakentamiseen, jotta vastattaisiin nykypäivän tarpeisiin. Keskusta työpaikkaympäristönä sai eniten positiivisia arvosanoja ja tätä perusteltiin mm. Kivisydämen tuomilla eduilla. Kaupunkikuvan arvosanoja heikensivät arkkitehtuurin kirjavuus ja valovoimaisten rakennusten puuttuminen.

Katujen osalta nostettiin esiin pullonkauloina pyöräteiden puute ja radan alitus. Puistoihin liittyvät hyvät mielikuvat liittyivät ennen muuta Ainolan puistoon. Rotuaariin oltiin melko tyytyväisiä, vaikka siinä vielä nähtiinkin rajapintoihin ja laajenemiseen liittyviä kehittämistarpeita. Torin sijainti nähtiin sekä etuna että haittana, mutta yleinen mielikuva oli se, että suurimman osan vuodesta tori on sääolojen takia vailla toimintaa ja tämä on haasteellista torin kehittämisessä. Tapahtumapaikkana keskusta nähtiin toimivana Rotuaarin ansiosta.

### 3.2. Keskusta liikepaikkana

Keskustan toimivuudessa liikepaikkana haastateltavat toivat esille joukon haasteita. Kivisydämen nähtiin parantavan saavutettavuutta hyvin, mutta todettiin, että sen varaan yksin ei voi jättää kehittämistä. Pysäköintikapasiteetin lisäämiselle nähtiin jo tarvetta. Kaupan tarjonnan osalta peräänkuulutettiin monimuotoisuutta, mutta pohdittiin kaupan edellytyksiä näin pienessä kaupungissa. Ostovoiman kasvu nähtiin elinehtona kaupan kehitykselle ja keskustan tekemistä houkuttelevammaksi asukkaille.

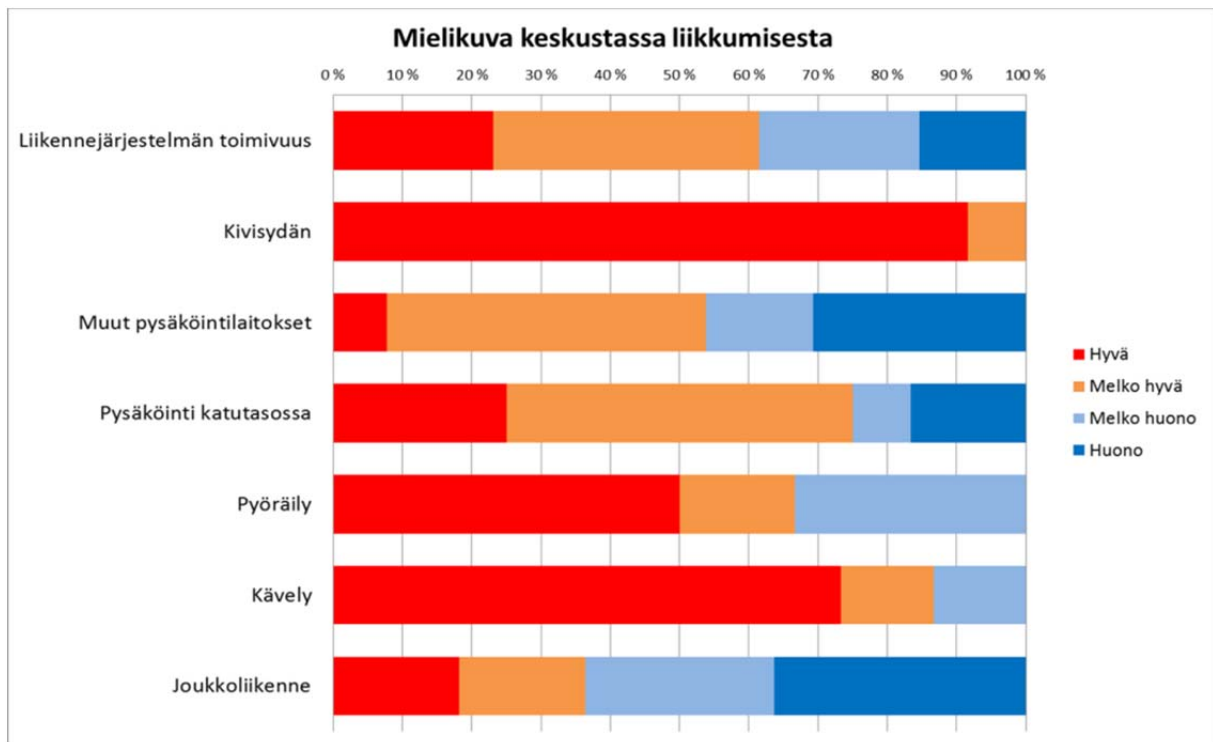


Kuva 3. Keskustan liikepaikkojen osalta kahvila- ja ravintolarajonta arvioitiin varsin hyväksi.

Kauppakeskus Valkean nähtiin osaltaan vetovoimaa lisäävänä, mutta toisaalta pohdittiin sen mahdollisia kielteisiä vaikutuksia keskustan kaupan monipuolisuudelle. Tilannetta, jossa kaupan ja palveluiden toiminnan harjoittaminen on keskittynyt vahvasti yhdelle kauppiasryhmälle, pidettiin jopa epäterveenä. Kahviloiden ja ravintoloiden osalta keskustaa pidettiin melko hyvänä ja orastavalle urbaanille kahvilakulttuurille toivottiin vahvistumista.

### 3.3. Keskustassa liikkuminen

Haastateltavien käsitys liikennejärjestelmästä oli kohtuullisen hyvä, mutta esille nousi muutamia kommentteja huonosta käytettävyydestä, joka on seurausta yksisuuntaisista kaduista ja joukkoliikennekaduista. Kivisydän sai kiitosta. Vielä vaikutti olevan osittain auki, ottavatko kaupunkilaiset maksullisen pysäköinnin omakseen. Keskustan vanhat pysäköintilaitokset voisi muutamien haastateltavien mielestä purkaa niiden vanhentuneen mitoituksen takia. Katutaso pysäköinnin säilyttämisen puolesta oli muutamia kommentteja ja niissä toivottiin mm. lyhytaikaisia asiointipaikkoja.



Kuva 4. Kivisydän sai odotetusti hyvät arviot haastateltavilta. Muut pysäköintilaitokset nähtiin vanhentuneiksi. Joukkoliikenteen arvioinnissa on muistettava, että vain yhdellä haastatellulla oli omakohtaista kokemusta joukkoliikenteen käytöstä.

Pyöräilystä todettiin melko yksimielisesti, että se on toimivaa keskustan ulkopuolella, mutta ei keskustassa – pyöräilykaupungin maineesta huolimatta. Ajatus joukkoliikenteen käyttämisestä ei haastateltuja juuri houkutellut heikon tarjonnan takia. Joukkoliikenneuudistuksen koettiin heikentäneen tilannetta entisestään, mutta toimiva yhtiö nähtiin vaikeaksi saavuttaa.

### 3.4. Mitä oppia Oulu voisi ottaa muilta kaupungeilta?

Haastattelussa pyydettiin vertaamaan Oulua ja Oulun keskustaa suhteessa 10 suurimpaan kaupunkiin Suomessa. Kukin haastateltu nimesi kolme kaupunkia, jotka ovat heidän mielestään onnistuneet keskustan kehittäjinä tavalla tai toisella. Muita parempina keskustan kehittäjinä pidettiin Tamperetta ja Jyväskylää. Seuraavaan on kirjattu näkökulmia siitä, miten eri mainintoja saaneilta kaupungeilta voisi ottaa oppia Ouluun.

Mainin- toja	Kaupunki (asukasluku)	Miksi tämä kaupunki on hyvä keskustan kehittäjä ja mitä oppia voi- simme ottaa Ouluun?
10	Tampere (224 659)	<p>Tampereella ajatellaan isosti. Kaupunkikulttuurin ja joukkoliikenteen kehittämiseen on raikas ote, jolle tyypillistä on miettiä asioita tulevien asukkaiden näkökulmasta.</p> <p>Ouluun voitaisiin ottaa oppia Tampereen visionäärisyydestä. Ilman visioita mitään suurta ei tapahdu. Kaupungissa uskalletaan viedä eteenpäin suureellisia hankkeita kuten Kansi-areena rautatien päälle, Rantaväylä ja Tornihotelli. Myös radanvarren ja infran kehittämisestä voidaan ottaa oppia. Ansaintalogiikka tuntuu olevan myös mietitty ja tapa saada hankkeille myös yksityistä rahoitusta.</p> <p>Keskusta-alueeseen on pystytty liittämään monia ulottuvuuksia, jotka luovat positiivista mielikuvaa; tapahtumat, mm. joulutori, jossa kaupunki, valotapahtumaa, design...</p>
8	Jyväskylä (136 548)	<p>Jyväskylässä on näkemyksellisyyttä, kävelykatu ympäristöineen on toteutettu tiiviisti ja toimivasti. Yhteistyö ja vuoropuhelu eri toimijoiden kesken ovat toimineet hyvin. Myös esimerkiksi pyörien pysäköinti ei ole ongelma, vaan luonteva osa kaupunkikuvaa.</p> <p>Jyväskylässä on kohtuullisen hyvin osattu hyödyntää myös vesialuetta. Monimuotoinen asuminen on tuotu aivan keskustaan.</p>
5	Helsinki (627 866)	<p>Vaikka Helsinkiä metropolina ei voi suoraan verrata Ouluun, voitaisiin sieltä ottaa opiksi upea tahtotila keskustan kehittämisessä. Helsinki on edistysellinen ja edistää elävää kaupunkikulttuuria vetovoimaisilla hankkeilla kuten Hernesaaren kehittäminen ja meriuima-altaat (Allas-hanke).</p>
5	Kuopio (111 695)	<p>Torin alle rakennetun pysäköinnin tuomat mahdollisuudet osataan hyödyntää hyvin.</p>
3	Turku (185 322)	<p>Turussa osataan hyvin kulttuuriperinnön hyödyntäminen kaupunkikuvassa. Positiivinen mielikuva kaupungista liittyy mm. sen ravintolarjontaan ja hyvään tunnelmaan.</p>
2	Mikkeli (54 650)	<p>Mikkeli on hyvä pieni kaupunki, josta on jäänyt hyvin positiivinen mielikuva.</p>
1	Vaasa (66 405)	<p>Hyvää Vaasassa on erityisesti kaupunkimaisuus; tori keskellä kaupunkia, bulevardit ja vanhat rakennukset muodostavat urbaanin kaupunkikuvan.</p>



## 4. Näkemykset Oulun keskustan kehittämisestä nykyisin

Haastateltavilta kysyttiin yleisarviota siitä, minkälaista Oulun kaupungin toiminta on viime aikoina ollut keskustan kehittämisessä. Pitkäjänteistä kehittämistä pidetään näkemyksellisen ja aktiivisena, mutta vastauksista nousee esille useimmin toistettuna asiana ns. ison kuvan eli vahvan vision puuttuminen. Kuva tulevaisuuden Oulusta ja sen vetovoimatekijöistä sekä etenemismalli siihen pääsemiseksi pitäisi viestiä voimakkaammin.

Sinänsä haastateltavat olivat melko tyytyväisiä moneen asiaan, eikä kaupungin toiminta suinkaan saa osakseen yksinomaan kritiikkiä. ”Virkakoneiston” koetaan toimineen hyvin ja käsitetään, että moni hanke on kaatunut, vaikeutunut tai hidastunut kohtuuttomasti valitusten takia. Poliittisten päättäjien osaoptimointi ja hankaluus sitoutua edellisen vaalikauden aikana tehtyihin päätöksiin nähdään ongelman yhtenä perussyynä. Yhtenä esimerkkinä turhauttavan pitkästä päätöksentekoprosessista käytettiin Kivisydäntä. Lääkkeenä tähän ehdotetaan mm. viestinnän ja osallistamisen lisäämistä. Asukaslähtöiseen ja innovatiiviseen kaupunkikehittämiseen nähtiin yhtenä pontena se, että Oulussa on maamme nuorin väestörakenne. Yhteisen, vahvasti viestittävän vision nähdään parantavan yhdensuuntaisuutta tavoitteiden edistämässä – iso kuva helpottaisi myös poliittisten päättäjien tehtävää.

Joitakin erityisiä signaaleja nousi esiin. Esimerkiksi viestinnän lisäämisen tarpeesta kertoo palaute, että kiinteistönomistajat kokivat joutuneensa kaupunkikehittämisen puhujiksi tilanteessa, jossa viestien olisi pitänyt tulla kaupungilta.

Keskustan houkuttelevuuteen kiinteistösijoitusmielessä tulisi kiinnittää merkittävästi enemmän huomiota. Myös BusinessOulun rooliin otettiin kantaa ja esitettiin sille aktiivisempaa roolia myös keskustan kehittämisessä.

Kivisydämeen ollaan tyytyväisiä, mutta haastatteluissa nousi esiin huoli siitä, jääkö kehittäminen paikoilleen sen vihdoin toteuduttua.

### 4.1. Kohdennetut arviot keskustan kehittämisen eri osapuolten toiminnasta

#### Arvio luottamushenkilöiden toiminnasta

Luottamushenkilöiden toiminta sai haastatelluilta sekä risuja että ruusuja. Kritiikki kohdistui päättäjien ymmärrykseen asioiden välisistä lainalaisuuksista, esimerkiksi rahoitukseen liittyvien asioiden osalta. Toisaalta virkamiehilläkin on oma roolinsa asioiden ymmärrettäväksi tekemisessä, jota voi edistää hyvillä asioiden esittelyillä. Yksituumaisuuden puuttuminen kielii haastateltujen mielestä kaupungin yhteisen, ison kuvan puuttumisesta.

Haastateltavat toivat esille tyypillisen päätöksenteon ongelman; aktiiviset valittajat, joiden omat tavoitteet menevät yhteisen edun edelle.

#### Arvio kaupungin johdon toiminnasta

Kaupungin ylin johto saa haastatelluilta hyvää palautetta. Realistisuus, määrätietoisuus, kunnianhimo ja aktiivisuus tuotiin esille. Myös valmiutta yhteistyöhön sekä taitoa kuunnella erilaisia tarpeita kiiteltiin. Haastatteluissa tuli esille myös näkemystä, jonka mukaan kaupungin johdolla on melko vähän vapausasteita tehdä isoja päätöksiä. Tähän sekä tiettyyn vaatimattomuuteen hankkeiden osalta toivottiin muutosta tulevaisuudessa.

## **Arvio koskien kaupunkisuunnittelua ja kaupunkikehittämistä (yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut) eli virkamiesjohtoa**

Virkamiesjohdon arvioitiin olevan asiansa osaavaa ja ammattitaitoista. Asennetta ja yhteistyökykyä pidettiin myös hyvänä sekä hankkeiden valmistelua laadukkaana. Kaavoituksen haasteellisuus nostettiin esille ja moni haastateltu totesi virkamiesten silti hoitaneen sitä melko hyvin. Tuotiin esille myös se, että joissakin tilanteissa oli tapahtunut yllättäviä muutoksia, mistä on syntynyt käsitys, että virkamiesten toimintaa ohjataan ilman, että he pystyvät siihen itse vaikuttamaan.

## **Arvio yhteistyöstä muiden toimijoiden kanssa**

Haastateltavilla oli erilaisia kokemuksia yhteistyöstä muiden keskustan kehittämisessä mukana olevien toimijoiden kanssa. Toimijoita ei ollut etukäteen nimetty vaan haastatellut nostivat haluamansa toimijat itse esille. Esille nostettiin mm. yrittäjät, Liikekeskus ry, Kivisydän, kiinteistönomistajat ja rakennuttajat. Yleisesti ottaen yhteistyö keskustan kehittämisessä nähtiin voittopuolisesti positiivisena ja yhtenä Oulun vahvuutena se, että kaikki tuntevat toisensa pienessä kaupungissa.

Rotuaarin Liikekeskus ry arvioitiin melko passiiviseksi toimijaksi kaupunkisuunnittelussa, vaikkakin tapahtumien koordinointi sujuu hyvin.

Kiinteistöjen omistamisen hajanaisuuden katsottiin aiheuttavan ilmiötä, jossa yhteistä kehittämistä ei oikein voi edes syntyä. Myös ulkomaalainen omistaja kiinteistöllä tarkoitti joillekin haastateltaville yhteistyön estettä - paikallisia sijoittajia kiinnostaa kaupunkikehittäminen enemmän.

## 5. Keskustan kehittäminen tulevaisuudessa

Haastattelun osana pohdittiin myös toiveiden mukaista tulevaisuutta Oulun keskustan näkökulmasta. Haastateltavat saivat esittää oman visionsa keskustasta pohtien mitkä asiat olisivat tärkeitä, mihin kannattaisi panostaa ja mitä uutta keskustassa pitäisi olla. Visiointia jatkettiin pohtimalla miten vision mukaiseen keskustaan päästäisiin – miten kaupunkielämä parhaiten kehittyisi ja miten saadaan Oulusta toimiva ja vetovoimainen kaupunki. Osa haastateltavista käytti vision rakenteluun mielikuvakortteja, joista rakennettu kollaasi kuvittaa visiota. Seuraavassa on esitetty 12 erilaisen vision yhdistelmä. Sanapilvessä tekstin koko indikoi sitä, miten usein asia esitettiin. Erilliset visiot ovat raportin liitteenä.

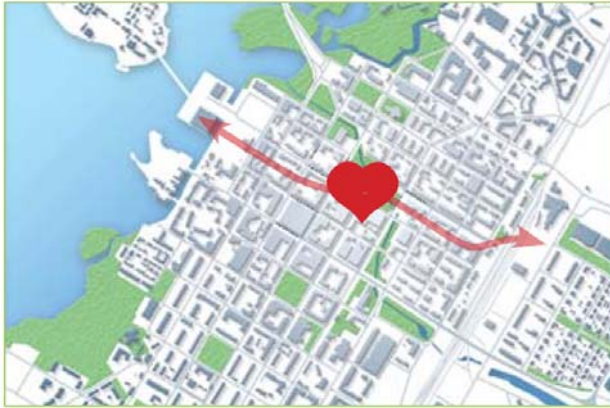
### 5.1. 12 visiota keskustasta tulevaisuudessa – yhteinen mielikuvakartta

**KAUPALLINEN VETOVOIMA**  
**TIIVISTÄMINEN**  
ENERGIAA **KAUPUNKIKULTTUURI**  
KAIKEN IKÄISET **EKOLOGINEN** **LAAJENEMINEN**  
TÄYDENNYSRAKENTAMINEN  
**AKTIVITEETTEJA** **KASVUKESKUS**  
PERHEASUNTOJA **YHTEISÖLLISYYS** **SAAVUTETTAVA**  
**KORKEA RAKENTAMINEN**  
**FASILITEETIT TAPAHTUMILLE**  
**PYÖRÄTIET** **SÄHKÖAUTOT**  
VIHTYISYYS **OSTOVOIMAA**  
**MONIMUOTOISUUS**  
TALVEN ILOT **ATTRAKTIOT**  
LIIKEPAIKKOJA **VALAISTUS**  
**ASUMINEN**  
**IHMISET ELÄVÄT KADUT**  
**VETOVOIMA** **MATKAILUPALVELUT**  
**TAIDE JA KULTTUURI**  
KAUPUNKILAISTEN OLOHUONE **MERELLISYYS**  
**TYÖPAIKKOJA** **REUNA-ALUEET**  
ANKKURILIKKEET  
**KANSAINVÄLINEN**  
AINUTKERTAINEN ARKKITEHTUURI  
**PUISTOT JA VIHREYSVÄRIKKYYS**  
**KAHVILAT JA RAVINTOLAT**  
ROTUAAARI  
TILOJEN VUOROKÄYTTÖ  
**LAPSIPERHEITÄ**  
**KOKEILUKULTTUURI**



### 5.3. Elämänlanka-ajatuksen kommentointi

Haastateltavilta kysyttiin, miten toimiva on aiemmissa keskustan kehittämissuunnitelmissa ollut ajatus Elämänlangasta, joka yhdistää meren ja torin, ydinkeskustan ja Raksilan nauhamaiseksi kehittämisvyöhykkeeksi.



*Kuva 5. Elämänlanka-ajatus kartalla. ”Elämysten ketju mutkittelee helminauhana Raksilasta meren rantaan. Sen varrella on ympäri vuoden kiinnostavia paikkoja ja tapahtumia. Ripaus yllätyksellisyyttä ja paljon toimintaa. Sen varrelta löytyy monia syitä tulla Ouluun ja viihtyä siellä. Elämän lanka vaalii ja ylläpitää elämää tarjoamalla monia välttämättömiä palveluita. Elämän lanka sitoo yhteen elämysten ketjun helmiä – palveluita, elinkeinoja, kulttuuria – ja polveilee halki kaupungin. Se ulottuu Raksilasta aseman kautta ydinkeskustaan ja kauppatorille.” (lähde: Elinvoimainen keskusta 2010)*

Kaikille haastateltaville Elämänlanka-ajatus ei ollut tuttu. Sitä pidettiin melko luontevana ja perusidealtaan oikeana – Nallikari -ulottuvuuden johdosta se yhdistää hyvin sekä matkailun että asukkaat. Toisaalta lankamaisuutta myös kritisoiitiin ja todettiin, että keskustaa on joka tapauksessa kehitettävä kaikkiin suuntiin sen pienen koon takia. Helppoja keinoja ottaa Raksila mukaan yhteyteen ei osattu nähdä. Hallituskadun kehittämistarve nostettiin erityisesti esille. Kaupallisuuden painopisteen komentoitiin siirtyvän todennäköisesti Kauppurienkadulle kesästä 2016 alkaen. Muina laajentamisalueina tuotiin esille Rautatieasema – Nallikari –suunta sekä kävelykadulta itään ja radalle suuntautuva vyöhyke.

Elämänlankaan liitettiin kehittämisajatuksia, kuten korkea rakentamista ja pohdittiin myös elämänlangan roolia ostovoiman tuojana. Pohdittiin myös saavutettavuuden merkitystä. Liikkumisen tarjonnan pitäisi olla hyvä ja mahdollistaa auton jättäminen myös kadunvarteen ja huomioida sellaiset asioijat, jotka eivät rohkene ajaa keskustassa. Heille auton jättäminen etäämmälle ja esimerkiksi Citybussilla jatkaminen on miellyttävämpi vaihtoehto.

### 5.4. Miten kaupungin pitäisi kehittää toimintaansa ja prosessejaan?

Haastateltavia pyydettiin nimeämään mielestään kolme tärkeintä hanketta tai toimenpidettä, jotka kaupungin pitäisi lähitulevaisuudessa käynnistää keskustan toimivuuden ja vetovoiman kehittämiseksi. Ehdotetut hankkeet kohdentuivat eri tasoille (1.-4). Numerot eivät edusta tärkeysjärjestystä teemojen välillä:

#### 1. Mahdollistamiseen liittyvät toimenpiteet

Kaupungin kehittämistä mahdollistavista toimenpiteistä eniten painottui odotus **työpaikkojen luomista** kohtaan. Sen lisäksi esille nostettiin:

- Yritystoiminnan tukeminen
- Rohkeiden kokeilujen tekeminen
- Pilvenpiirtäjien rakentamisen mahdollistaminen

## 2. Strategisia toimenpiteitä

**Ison kuvan, vision laatiminen** mainittiin toimenpiteenä selvästi muita useimmin. Yhtenä tärkeänä osana muistutettiin sen viestimisestä. Muitakin strategisia toimenpiteitä nostettiin esiin:

- Identiteettitekijän tunnistaminen ja esiintuominen
- Kansainvälistymisen edistäminen
- Keskustan kehittäminen energiatehokkaaksi
- Keskustaan fokusoituminen
- Kaikkien Oulun keskustojen kehittäminen

## 3. Kaupunkisuunnittelun toimenpiteitä

Kaupunkisuunnittelun toimenpiteissä painottui muita enemmän **merellisyyttä esiin tuovat hankkeet**. Merellisen asumisen tukeminen ja rannan mukaan ottaminen mainittiin tällaisina. Muita esille tuotuja olivat:

- Tiivistäminen
- Rohkeuden lisääminen kaavoitukseen

## 4. Konkreettisia hanke-ehdotuksia

**Keskustan laajentamiseen** ja toriin liittyen ehdotettiin konkreettisia hankeideoita:

- Pysäköintihallin laajentaminen
- Kävelykadun laajennus ja kehittäminen
- Keskustapyöräilyn ratkaisut
- Torin kehittäminen (hotelli ja ranta sekä tapahtumat)
- Hallituskatu kävelykaduksi

Lisäksi tuotiin esille muutamia muita konkreettisia ideoita:

- Kuusisaaren kehittäminen
- Lentokenttäyhteyden kehittäminen
- Kongressikeskuksen rakentaminen

## 6. Yhteenveto

Yksi viesti oli hyvin selvä ja se tuli esille haastattelun eri vaiheissa: kaupungin pitäisi luoda yhteinen iso kuva keskustan kehittämisestä ja viestiä siitä näkyvästi. Tämän nähtiin helpottavan kaikkien osapuolien toimimista, niin priorisointia, hankkeiden ohjaamista kuin asioiden toteutukseen viemistäkin. Erityistä painotusta oli sillä, että ison kuvan on saavutettava uskottavuus ja auktoriteetti, joiden avulla se ohjaa aidosti eri toimijoita ja prosesseja lähivuosina. Yhtenä malliesimerkkinä nostettiin esille Tampereella lanseerattu ”Viiden tähden keskusta” –strategia. Vision luomisessa on tärkeää ottaa eri osapuolet mukaan, esimerkiksi yrittäjät, hotellit ja matkailu.

Oman paikalliskulttuurin ja oululaisten erityispiirteiden nähtiin olevan oleellinen ison kuvan punainen lanka. Oululaiset vahvuudet olisi tunnistettava ja niitä on vahvistettava yhteisen sitoutumisen synnyttämiseksi. Identiteettiin liittyviä teemoja, joista ammentaa ovat esimerkiksi pyöräily, Toripoliisi ja isompana kokonaisuutena arktisuus.

Pitää uskaltaa puhua myös kasvusta ja osa haastateltavista rohkaisi voimakkaaseen lisärakentamiseen ja kerroskorkeuksien lisäämiseen keskustassa. Myös liiketoiminnallinen näkökulma on pidettävä nykyistä paremmin mukana keskustan kehittämisessä.

Kaupungin toimintaan ja prosesseihin peräänkuulutettiin asennepuolella rohkeutta, ennakkoluulottomuutta, vilttejäkin ideoita ja tomeruutta. Muistutettiin siitä, että kaupungilla on myös mahdollistajan rooli ja on monia toimijoita, jotka ovat halukkaita antamaan omaa taloudellistakin panostaan, kun näkevät, että pääsevät osallistumaan yhteisen kunnianhimoisen kokonaisuuden luomiseen.

## Liitteet

### Liite I. Haastateltavien visiot Oulun keskustan tulevaisuudesta

#### **Visio I**

Työpaikkoja ja kaupallista aktiviteettia on keskustassa nykyistä enemmän.

Keskusta-alueen reunat ovat vahvasti käytössä.

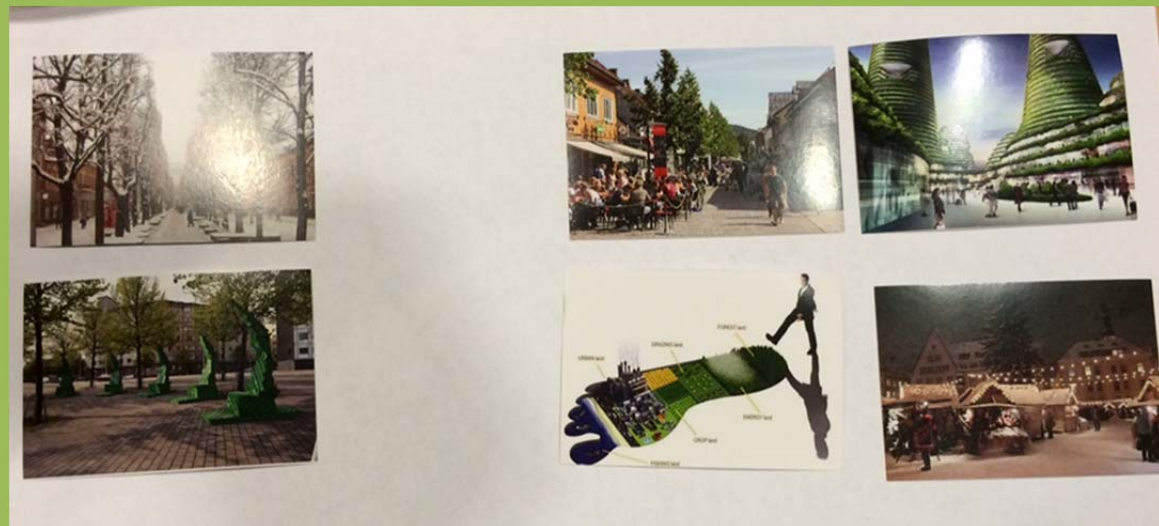
Keskusta on tiivis ja asukasmäärä on kasvanut radikaalisti – ne ovat tavat pienentää hiilijalanjälkeä!

#### **Visioon pääsemiseksi...**

Tarvitaan rohkeita päätöksiä.

Reunaehtoja korkean rakentamisen osalta pitäisi väljentää.

Kaavoitus on avainasemassa.





## **Visio 2**

Lähtökohtana ovat ihmiset ja kaupunkikulttuuri kukoistaa – kaupunkimainen asuminen, tasokas arkkitehtuuri, kaupallinen vetovoima, merkittävät ankkuriliikkeet ja hyvä ruoka tekevät keskustasta Oululaisten olohuoneen.

Ekologiset ratkaisut houkuttelevat positiivisina ilmiöinä, sähköautoille on rakennettu infra.

### **Visioon pääsemiseksi...**

Asumisessa painotetaan kerrostaloasumista.

Kaupallisuutta kehitetään ankkuriliikkeiden avulla.

Kiinteistönomistajat ja kehittäjätahot ovat mukana menestyksekkään ansaintalogiikan luomisessa.



### **Visio 3**

Kadut ovat eläviä ja mielenkiintoisia, kivijalkatoiminta kukoistaa ja kauppakeskukset ovat sivuroolissa.

Toimintatavat ja lupakäytännöt tapahtumien koordinoimiseksi ovat tehokkaat, toimivat ja monelle roolitettut.

#### **Visioon pääsemiseksi...**

Keskustan kehittämiseen luodaan konsepteja, kokonaisuuksia ja strategia.

### **Visio 4**

Keskustassa asutaan tiheästi, asukkaita on paljon, asunnot ovat viihtyisiä ja oikean kokoisia, infra on kunnossa.

Keskustassa näkyy aito oululainen juttu! Oulu tunnetaan monesta kiinnostavasta asiasta, ilmakitarafestivaali on vain yksi monien muiden joukossa.

#### **Visioon pääsemiseksi...**

Tarvitaan luovaa ja innovatiivista – ei pelkästään insinöörimäistä – asennetta ja osaajia.

Alueen historiasta ammennetaan vahvuuksia, joita voidaan vahvistaa.

## **Visio 5**

Keskusta on kaupunkilaisten yhteisöllinen olohuone, jossa asuu myös perheitä. Löytyy paikkoja kokoontumiselle myös iltaisin ja viikonloppuisin. Kaupunki on kasvukeskus, jossa kansainvälisyys on läsnä.

Keskusta on pyöräilevän paratiisi, pyöräväylästä ja –kaistat sekä pysäköinti ovat huippulaatua.

### **Visioon pääsemiseksi...**

Se luodaan yhteistyössä eri osapuolten kesken ja sitä pitää priorisoida suunnitelmallisesti.

Pyöräily keskustassa priorisoidaan korkealle ja sen edistämiseen satsataan myös kaupunkikuvallisessa mielessä (esimerkkinä pyörien pysäköinti Jyväskylän kävelykadulla).



## **Visio 7**

Oulun keskustaan pääse eri kulkuneuvoilla ja erityisen hyvät olosuhteet ovat pyöräilyn osalta. Pyöräpysäköinti on älykkäästi järjestetty eri puolilla keskustaa.

Keskustaa leimaa värikkäys ja elävyys aiemman harmauden sijaan. Fasilitetit tapahtumille ovat kunnossa – myös julkisia vessoja löytyy – ja keskustassa on erilaisia tapahtumia ympäri vuoden. Keskusta on tiivis ostos- ja viihdekeskus.

### **Visioon pääsemiseksi...**

Keskustan tulisi laajeta Hallituskadun ja Torin suuntaan, ja huolehtia että ”attraktiopolkku” torille ei katkea. Tapahtumien perusfasiliteeteista tulee erityisesti huolehtia. Kulkemisen järjestämiseen pitää käynnistää suunnittelu- ja toteutushankkeita.

Kulkumuotojen ja urbaanin asumisen ympäristöystävällisyyttä tulee korostaa.



### **Visio 8**

Keskustassa on nykyaikaiset vaatimukset täyttäviä perheasuntoja, joissa on saunat, vaatehuoneet, kodinhoitohuoneet ja ovat silti kohtuuhintaisia. Asuntoja, kortteleita ja palveluja on myös citynuorille, jotka perheen perustaessaan jäävätkin keskusta.

On myös kortteleita, jotka kattavat koko elinkaaren - samassa korttelissa on palveluja senioreille ja lapsiperheille.

Pysäköinti on optimoitu hyödyntämällä vuoropysäköintijärjestelmää, jossa paikat ovat päivällä liikekeskuksen ja yöllä taloyhtiön käytössä.

#### **Visioon pääsemiseksi...**

Rakennetaan tarpeeksi ja korkeita rakennuksia. Sitä kautta saadaan keskusta väkeä ja elinvoimaa. Luodaan mahdollisuudet tuottaa palveluja, joita sekä lapsiperheet että vanhuksat keskustassa tarvitsevat ja joita myös autottomat voivat käyttää.

### **Visio 9**

Oulun keskustassa liikkuu enemmän muita ihmisiä kuin oululaisia. Kaupungin profiili on noussut kansainvälisesti kiinnostavaksi kokoontumispaikaksi hyvän matkailustrategian ansiosta. Mm. erilaisia urheilutapahtumia järjestetään kaupungissa ja ne tuovat kokonaisia perheitä viihtymään muutamaksi päiväksi kerrallaan Oulun maailmankuulujen attraktioiden parissa.

Madonnan konsertti järjestetään Oulussa.

#### **Visioon pääsemiseksi...**

On käynnistettävä vahva profiilin nosto, tavoitteena kansainvälisyys. Taide ja kulttuuri otetaan vahvemmin mukaan ja kaupungin sekä alueen historiaa hyödyntää.

Rakennetaan ja tuotetaan yhteistyöverkostojen kanssa sisältöä sille, mikä saa ihmiset tulemaan Ouluun. Tulisi luoda mahdollistamisen ilmapiiri.

Areena-monitoimihalli –hanke pitää elvyttää uudelleen. Investoijia ja yrityselämää sitoutetaan mukaan eri hankkeisiin.

Asiat eivät koskaan saa jäädä yhden henkilön varaan.

## **Visio 10**

Keskusta toimii erinomaisesti lapsiperheille ja eläkeläisille. Keskusta tarjoaa selkeän vaihtoehdon esimerkiksi Ritaharjulle, Patelalle ja Kuivasrannalle.

Keskustassa on kansainvälisten merkkien lippulaivamyymälöitä, joihin tullaan ostoksille kauempaakin. Joukkoliikenteessä on kokeellisia konsepteja.

Norjalaiset ”etelässä lomailevat” ovat edelleen erityisasemassa. Taiteella on tärkeä asema kaupunkikuvassa ja kaupungin toiminnassa.

### **Visioon pääsemiseksi...**

Imagoa pitää nostaa määrätietoisesti.

BusinessOulun resurssit hyödynnetään paremmin keskustan kehittämiseen. Kaupungin organisaatiossa vahvistetaan liiketaloudellista osaamista.

Kansainvälisiä sijoittajia haetaan aktiivisesti.



## **Visio II**

Keskusta on vetovoimainen ja elinvoimainen, työpaikkoja on paljon tarjolla. Kaupan palvelut kukoistavat. Useita toimijoita pitää yllä keskustan vetovoimaa ja palveluja sekä pyörittää isoja hankkeita.

Oulu on aidosti Suomen toinen pääkaupunki, meri on oleellinen osa sen vetovoimaa ja palveluja.

Kaupunkikuvassa on väljyyttä ja vihreyttä.

### **Visioon pääsemiseksi...**

Oltava välillä jalat irti maasta! Tehdään iso visio!

Asemanseutua ja Raksilaa tulisi kehittää yhtenä kokonaisuutena. Ydinkeskustaa kehitetään tasapainoisesti suhteessa keskustan ulkopuolisiin alueisiin.

Keskitetään voimia työpaikkojen synnyttämiseen.



## **Visio 12**

Asumisen ja työpaikkojen lisäys keskustassa on toteutunut, sitä mahdollistamassa 2-3 näyttävää 20-25 -kerroksista taloa. Monet työpaikoista ovat luovien alojen työpaikkoja ja niiden painotus on Ainolan lähellä edullisten vuokrien ansiosta.

Kongressikeskus/urheilu/monitoimihalli on Torin rannassa tai Myllytullissa, sen kapasiteetti on 10.000 ihmiselle. Kaupungissa on yksi 5 tähden hotelli.

Köysirata on rakennettu kaupunkiin ja se on kuuluisa attraktio. Oulussa on myös valoa talvi- ja syksy aikaan – valoratkaisuja ja interaktiivisia taidekerrontaa hyödyntäviä palveluja, jotka tukevat kaupungin sykkivää elämää. Maailman parhaat kommunikaatiojärjestelmät löytyvät Oulusta.

Kivisydän on 2000 autolle, pyöräilyväylät ovat kunnossa, kaupungilla kuljetaan myös potkulaudalla, skeitillä, scootilla.

### **Visioon pääsemiseksi...**

Yksityinen ja julkinen puoli otetaan yhtäläillä mukana.

Kulkuväylien kehittämisessä huomioidaan erilaiset uudenlaisetkin kulkumuodot.



## Liite 2. Haastattelurunko

### I. Pohjatiedot

#### I.1. Taho/t:

- keskustan kiinteistönomistaja
- kiinteistökehittäjä
- kiinteistösijoittaja
- vuokralainen, kaupallinen toimija
- rakennuttaja
- rakennusliike
- kehittämissyhistys
- muu, mikä? \_\_\_\_\_

#### I.2. Organisaatio / yritys toiminut Oulussa tai Oulun seudulla tässä roolissa:

- alle 2 v
- 2-5v
- 5-10v
- yli 10v

#### I.3.

**Keskustan kehittämiseen liittyviä hankkeita meneillään? Tai missä on mukana?**

## 2. Nykytila

### 2.1.

**Kouluarvosana Oulun keskustalle tällä hetkellä:**

- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10

## 2.2.

### Arvio Oulun keskustasta eri toimintojen kannalta:

4 = hyvä, 3 = melko hyvä, 2 = melko huono, 1 = huono, 0 = en osaa sanoa

Keskusta-asuminen	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Keskusta työpaikkaympäristönä	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Keskustan kaupunkikuva	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Keskustan kadut	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Keskustan puistot	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Rotuaari	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Tori	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Keskusta tapahtumapaikkana	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Keskusta liikepaikkana (kauppa ja palvelut)	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Keskustan kauppakeskukset ja tavaratalot	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Keskustan kahvilat ja ravintolat	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Liikennejärjestelmän toimivuus	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Kivisydän	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Muut pysäköintilaitokset	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Pysäköinti katutasossa	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Pyöräily	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Kävely	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0
Joukkoliikenne	Hyvä	4	3	2	1	Huono	eos	0

## 2.3.

### Listalla Suomen 10 suurinta kaupunkia (ei Oulu).

#### 3 parasta keskustan kehittäjää? Perustelu?

Kaupunki	Miksi hyvä keskustan kehittäjä?	Mitä oppia voisimme ottaa Ouluun?
----------	---------------------------------	-----------------------------------

**Helsinki (627 866)**

**Espoo (268 924)**

**Tampere (224 659)**

**Vantaa (213 250)**

**Turku (185 322)**

**Jyväskylä (136 548)**

**Kuopio (111 695)**

**Lahti (103 753)**

**Kouvola (86 105)**

**Mikkeli (54 650)**

#### **2.4.**

**Arviointi / Oulun kaupungin toiminta keskustan kehittämisessä:**

#### **2.5.**

**Arviointi / Kaupungin eri toimijat keskustan kehittämisessä:**

Luottamushenkilöt

Kaupungin johto

Kaupunkisuunnittelu ja kaupunkikehittäminen (yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut)  
eli virkamiesjohto

## 2.6.

**Miten on sujunut yhteistyö muiden keskustan kehittämisessä mukana olevien toimijoiden kanssa?**

## 3. Tulevaisuus

### 3.1.

**Oma visio Oulun keskustasta ja tulevaisuudesta?**

**Mikä olisi tärkeää – mihin kannattaisi panostaa – mitä uutta pitäisi keskustassa olla – miten kaupunkielämä parhaiten kehittyisi – miten saadaan toimiva ja veto-voimainen kaupunki?**

**(Valittavana keskustaelämään liittyvät kuvakortit)**

## 4. Tärkeimmät toimenpiteet

### 4.1.

**Millä toimenpiteillä visioon päästään?**

**Keitä osapuolia toimenpiteissä tarvitaan?**

**Missä toimenpiteissä itse mukana? Millä edellytyksillä?**

### 4.2.

**Miten kaupungin pitäisi kehittää toimintaa ja/tai prosesseja?**

### 4.3.

**Kaupungin 3 tärkeintä hanketta / toimenpidettä? (keskustan toimivuuden ja vetovoimaisuuden kehittämiseksi)**

### 4.5.

**Oulun keskustan aiemmissa kehittämissuunnitelmissa on ollut meren/torin, ydinkeskustan ja Raksilan yhdistävä elämänlanka-ajatus. Idean toimivuus?**

**Elämän langalle vaihtoehtoinen kehittämisvyöhyke kartalle?**

### 4.6.

**Mikä visionäärinen ja suuri kehittämisloikka ohjaisi keskustan kehittämistä seuraavat vuosikymmenet?**