



Oulun keskustavisio 2040

***Analyysi maankäytön, asumisen ja liikenteen
nykytilasta***

Raportti 8.4.2016



Sisällys

1	Johdanto.....	4
2	Keskustan kehittämistä ohjaavat strategiat.....	5
2.1	Kaupunkistrategia	5
2.2	Maakuntakaava ja yleiskaava	5
2.3	Aiempien tavoitesuunnitelmien pääsisältöjä	7
3	Laaditut selvitykset ja käynnissä olevat hankkeet	9
3.1	Keskustan kehittämistä koskevia suunnitelmia ja selvityksiä	9
3.2	Käynnissä olevat hankkeet ja asemakaavan muutokset	10
4	Väestö- ja asuntorakenne	11
5	Maankäytön nykytila	13
5.1	Korttelirakenne ja -tehokkuus, täydennysrakentaminen	13
5.2	Puistot ja viherrakenne.....	17
5.3	Kaupunkikuva.....	19
6	Liikkuminen	22
6.1	Kävely	22
6.2	Pyöräily	23
6.3	Ajoneuvo- ja joukkoliikenne.....	25
7	Yhteenveto.....	27
	LIITE 1. Tilastotietoja keskustavision suunnittelualueen väestöstä ja asuntorakenteesta	28

1 Johdanto

Oulun kaupunginhallitus päätti 14.12.2015 Oulun keskustaa koskevan strategisen kehittämissuunnitelman, Keskustavision 2040, laadinnan käynnistämisestä. Keskustavision tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta sekä määrittellä keskeiset strategiset valinnat ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Keskustavision pääsisältönä käsitellään maankäytön ja siihen kytkeytyvien asumisen, liikenteen, palveluiden ja elinkeinojen strategisia valintoja. Näiden valintojen ensisijaisena tehtävänä on lisätä keskustan elävyyttä ja elinvoimaisuutta eri käyttäjäryhmien tarpeet ja tavoitteet tunnistaen sekä luoda edellytyksiä viireän kaupunkikulttuurin syntymiselle.

Keskustavision tulevaisuudenkuvan ja strategisen suunnitelman taustalle tarvitaan tietoa Oulun keskustan nykytilasta ja viimeaikaisesta kehityksestä. Tässä analyysiraportissa Oulun keskustaa lähestytään maankäytön, asumisen ja liikenteen näkökulmista. Oulun keskusta-alueesta on laadittu useita sisällöltään erilaisia maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevia suunnitelmia ja selvityksiä, joihin analyysi monelta osin perustuu.

Analyysiraportissa kuvataan tiiviisti Oulun keskustan:

- maankäytön kehittämistä ohjaavat strategiset tavoitteet
- aiempien kehittämissuunnitelmien keskeiset sisällöt ja käynnissä olevat hankkeet
- väestön, väestörakenteen ja asuntorakenteen pääpiirteet
- maankäytön nykytila ja rakenne
- liikkumisen nykytila ja laadittuja kehittämissuunnitelmia
- nykytilan keskeisiä vahvuuksia ja heikkouksia sekä kysymyksiä, joihin keskustavisiota laadittaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Tätä Oulun keskustasta laadittua analyysiä täydentävät keskustavision alkuvaiheessa laaditut ja laadittavat erillistarkastelut ja -selvitykset avaintoimijoiden näkemyksistä, kaupallisesta rakenteesta ja tulevaisuuden megatrendeistä.

Analyysi toimii lähtötietona keskustavision ensimmäisen osallistumisen päävaiheen yhteydessä käytävälle osallistumiselle, keskusteluille, kyselyille ja työpajoille. Osallistumisen kautta saavat asukkaiden ja eri sidosryhmien kokemukset ja näkemykset keskustan nykytilasta ja tulevaisuudesta täydentävät laadittua analyysiä.

Analyysin laadinnasta on vastannut yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden yleiskaavoitusyksiköstä yleiskaavasuunnittelija Jouni Mäkäräinen, kaavoitusarkkitehti Mika Uolamo, yleiskaavainsinööri Paula Korkala ja kaavoitusassistentti Satu Huovinen. Lisäksi laadintaan ovat osallistuneet keskustavision projektiryhmän muut jäsenet, kaavoitusarkkitehti Jere Klami, asemakaava-arkkitehti Uki Lahtinen, liikenneinsinööri Jorma Heikkinen, projektipäällikkö Juha Isoherranen, asuntotoimen päällikkö Jukka Kokkinen ja kaupunginarkkitehti Jari Heikkilä.

2 Keskustan kehittämistä ohjaavat strategiat

2.1 Kaupunkistrategia

Oulun kaupunginvaltuuston syksyllä 2013 hyväksymän kaupunkistrategian mukaan Oulu on vuonna 2020 rohkeasti uudistuva Skandinavian pohjoinen pääkaupunki. Rohkealla uudistumisella tarkoitetaan halua ja kykyä muuttua entistä nopeammin muuttuvassa toimintaympäristössä. Strategisissa painopistevalinnoissa korostetaan elinkeinotoiminnan työllistävää vaikutusta, asukkaiden osallistumista, tasapainoista taloutta, lasten ja nuorten merkitystä tulevaisuudelle sekä monimuotoista kaupunkikulttuuria.

Kaupunkistrategian linjauksilla ja tavoitteilla on määritelty yksityiskohtaisemmin strategian toteuttamista. Oulun keskustan kehittämisen ja keskustavisiotyön näkökulmasta merkittäviä linjauksia ovat mm.:

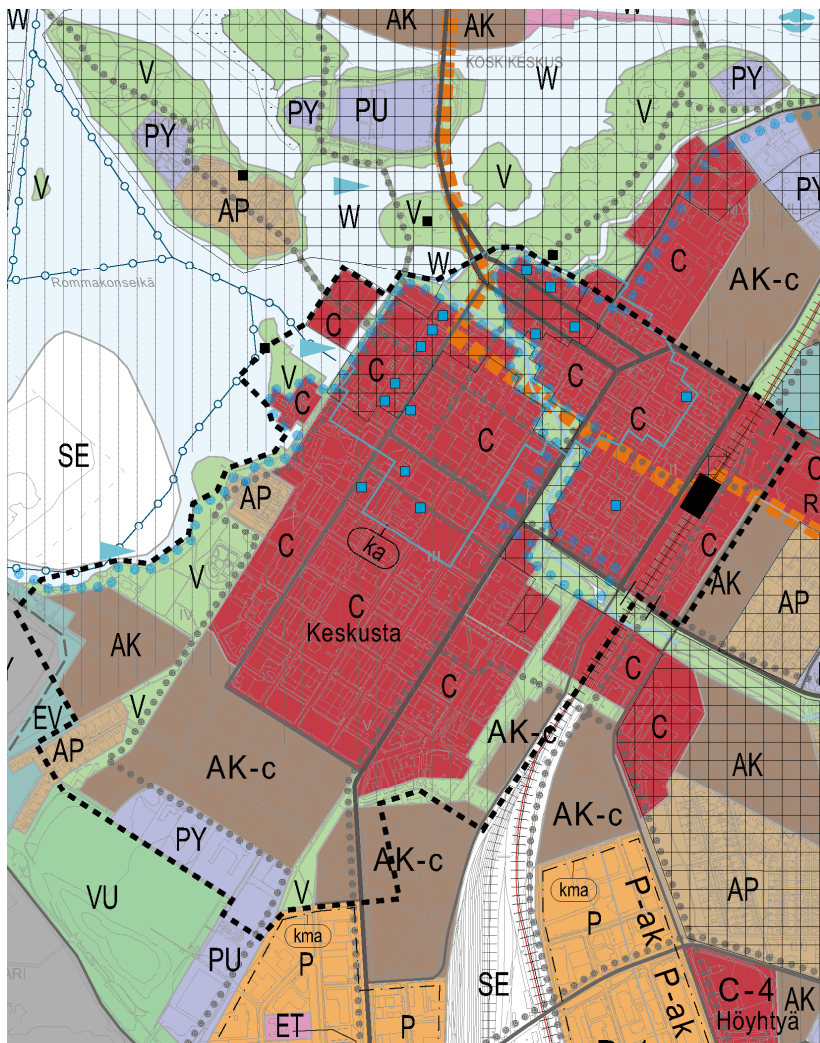
- Yritysten tuote- ja palveluvienti sekä investoinnit alueella kasvavat.
- Kaupunki kasvaa kestävästi.
- Elävä ja vetovoimainen kaupunkikeskusta sekä moni-ilmeiset alueet tukevat asukaslähtöisiä asumisen muotoja ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.
- Joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn suhteellinen osuus kaikista liikkumismuodoista kasvaa.

2.2 Maakuntakaava ja yleiskaava

Pohjois-Pohjanmaan 1. vaihemaakuntakaavassa Oulun keskusta on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavan merkinnällä on osoitettu Oulun kaupunkikeskustan alue, johon sijoituu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Aluetta koskevissa suunnittelumääräyksien mukaan:

- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.
- Alueiden käytön suunnittelussa ja rakentamisessa on varmistettava, että alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiden kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvot säilyvät.
- Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.
- Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

Uuden Oulun yleiskaavaehdotuksessa keskustavision suunnittelualue on osoitettu pääasiallisesti keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskusta-alueen lisäksi yleiskaavassa on keskustavision suunnittelualueelle osoitettu keskustamaista asuin- ja liikealuetta (AK-c), kerrostalovaltaista aluetta (AK), pientalovaltaista asuinalueita (AP) sekä virkistysalueita (V). Yleiskaavassa on lisäksi osoitettu katuverkon pääraakenne, valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt ja kaupunkiarkeologinen alue. Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu kaupunkiraitiotien kehittämiskäytävän periaatemerkintä, joka kuvaa ydinkeskustan läpi Tuirasta Raksilaan ja edelleen Kontinkankaalle kulkevaa kaupunkiraitiotien toteuttamisen mahdollistavaa yhteyttä. Kehittämiskäytävän ohjeellista linjausta täsmennetään keskustavision laadinnan yhteydessä. Uuden Oulun yleiskaava on huhtikuussa 2016 etenemässä kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn.



Kuva 1. Ote uuden Oulun yleiskaavaehdotuksesta. Keskustavision suunnittelualue on esitetty mustalla katkoviivalla.

2.3 Aiempien tavoitesuunnitelmien pääsisältöjä

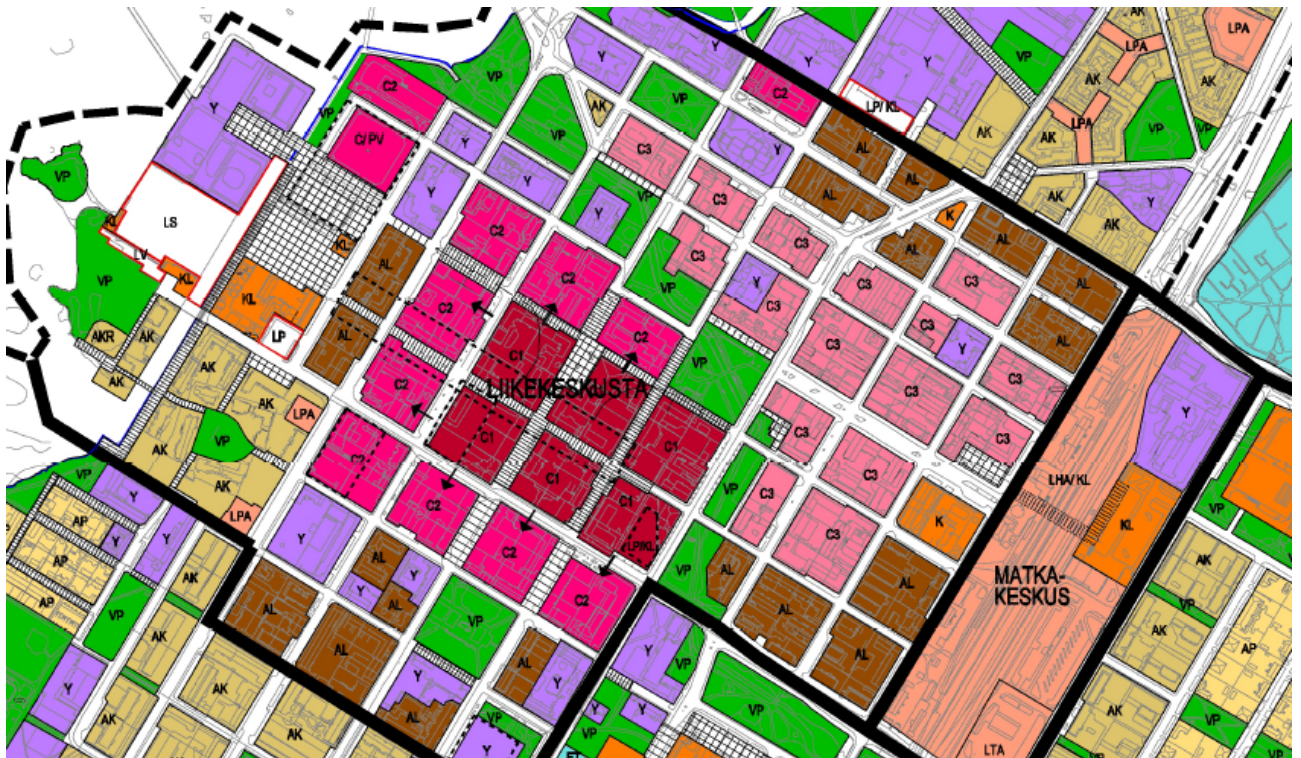
Oulun keskustasta on laadittu 1960-luvulta alkaen eritasoisia kaavarunko- ja tavoitesuunnitelmia, jotka ovat osaltaan ohjanneet Oulun keskustan kehittämistä. Keskustavision tavoitevuoden (2040) näkökulmasta on tarkoituksenmukaista tarkastella aiemmin laadittuja tavoitesuunnitelmia vastaavalla aikajänteellä menneisyyteen, eli 1990-luvun alkuun saakka.

Vuonna 1992 laaditun tavoitesuunnitelman laadintahetkellä Oulun keskusta oli muuttunut yhä enemmän työpaikka-alueeksi, väestön määrä oli laskenut ja väestö oli muuttunut ikärakenteeltaan vanhemmaksi. Suunnitelman tavoitteena oli lisätä keskustan vetovoimaa ja aluetta kehitettiin korkeatasoisena hallinto- ja palvelukeskuksena sekä viihtyisänä asuin-, työpaikka- ja vapaa-aikaympäristönä.

Tavoitesuunnitelmassa keskustan suuralueelle tavoiteltiin vuoteen 2010 mennessä noin 2500 uutta asukasta, minkä toteutuminen edellyttäisi suunnitelman mukaan 170 000 k-m² uutta asuinrakentamista. Uusi rakentaminen kohdistui suunnitelman mukaan pääosin uusille keskustan asumisen laajentumisalueille Meritulliin, Myllytulliin ja Etu-Lyöttyyn. Työpaikkojen määrän tavoiteltiin kasvavan noin 2500 työpaikalla. Suunnitelmassa on annettu merkittävää painoarvoa myös julkisille palveluille sekä niiden mitoitukselliselle riittävydelle.

Keskustan maankäytön ja liikenteen tavoitesuunnitelman 2020 (MALI) tehtävänä oli määrittellä keskustan kehittämistavoitteet vuoteen 2020 saakka. Tavoitesuunnitelman pääsisältönä oli kaupunkiympäristöä, toimintoja ja liikennettä koskevat erilliset tarkastelut ja varsinainen tavoitesuunnitelma esitettiin osayleiskaavatasoisena aluevaraussuunnitelmana.

Suunnitelmassa korostui kaupallisten palveluiden kehittäminen ja sen yhteydessä määriteltiin myös keskustaa jäsentävät kaupalliset vyöhykkeet. Keskeisin vyöhyke, ydinkeskusta, muodostui kuudesta keskustan pääkorttelista. Joukko- ja ajoneuvoliikenteen osalta suunnitelmassa tutkittiin eri vaihtoehtoja, ja suunnitelman perusteella Torikatua alettiin kehittää joukkoliikennekaduksi. Keskustan ja sen ydinkortteleiden kehittämiseksi ja pysäköinnin ratkaisemiseksi suunnitelmassa esitettiin keskitetyn maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamista.



Kuva 2. MALI 2020 suunnitelmassa keskusta jäsennettiin eri vyöhykkeiksi (C1-C3) ja niitä ympäröivistä asuin- ja palvelukortteleiksi.

Vuonna 2010 Oulun keskustan tulevaisuudesta laadittiin kaupungin toimesta **Elinvoimainen kaupunkikeskusta -raportti**. Tehty raportti ei vastannut tarkoitukseltaan edellisiä tavoitesuunnitelmia, vaan sen keskeinen tarkoitus oli vertailla eri pysäköintiratkaisujen, eli keskitetyn pysäköintiratkaisun (maalainen pysäköintilaitos) ja hajautetun pysäköintiratkaisun (useat pysäköintitalot) eroja. Raportissa kuitenkin määriteltiin keskustan kehittämisen kokonaistavoitteita sekä linjattiin keskeisiä keskustan kehittämisen lähtökohtia. Raportissa keskustasta ei esitetty kokonaissuunnitelmia.

Raportissa kaupunkikeskustalle määriteltiin keskustan elämyksellisen kehittämisen päävyöhyke Raksilasta ydinkeskustasta Torinrantaan, joka suunnitelmassa nimettiin "elämän langaksi". Suunnitelmassa tarkasteltiin em. pysäköintiratkaisujen vertailun lisäksi kävelijöiden keskustaa, torin alueen kehittämistä elämyksellisenä keskuksena, Raksilan marketalueen ja tyhjän rautatieasema-alueen kehittämisvaihtoehtoja, ydinkeskustan kortteleiden rakentamisperiaatteita sekä kauppaa ja palveluita.

3 Laaditut selvitykset ja käynnissä olevat hankkeet

3.1 Keskustan kehittämistä koskevia suunnitelmia ja selvityksiä

Oulun keskustan maankäytön, liikenteen, asumisen ja palveluiden kehittämiseksi on laadittu useita erilaisia suunnitelmia ja selvityksiä. Nämä viimeaikaiset suunnitelmat ja selvitykset toimivat keskustavision lähtökohtina ja tausta-aineistona.

Keskustavision kannalta keskeiset selvityksiä ovat:

TAVOITESUUNNITELMAT, KESKUSTAN KEHITTÄMINEN:

- Oulun keskustan maankäytön ja liikenteen tavoitesuunnitelma MALI 2020, 2001
- Elinvoimainen kaupunkikeskusta, 2010

KAUPUNKIKUVA

- Oulun keskusta-alueiden kaupunkikuvaselvitys, 2012
- Oulun korkean rakentamisen selvitys, 2014

KATUYMPÄRISTÖ

- Oulun keskustan katu ympäristön yleissuunnitelma, 2003
- Oulun keskustan katu ympäristön yleissuunnitelman tarkastaminen, 2009

LIIKENNEJÄRJESTELMÄ

- Oulun seudun liikennejärjestelmä 2030, 2015

KEVYT LIIKENNE

- Oulun kaupungin kevyen liikenteen verkon kehittämissuunnitelma, 2011
- Oulun keskustan kävelyn ja pyöräilyn kehittäminen, 2015

JOUKKOLIIKENNE

- Oulun seudun raideliikenteen esiselvitys, 2009
- Oulun Cityliikenne 2010-2012, 2010
- Oulun seudun joukkoliikenteen palvelutaso- ja linjastosuunnitelman 2. vaihe, 2012

KAUPAN PALVELUT:

- Limingantullin kaupalliset kehittämissperiaatteet, 2014
- Oulun asemakeskuksen kaupallinen selvitys, 2015
- Oulun keskustan kaupallinen nykytila ja kehittäminen, 2016

MUUT SELVITYKSET

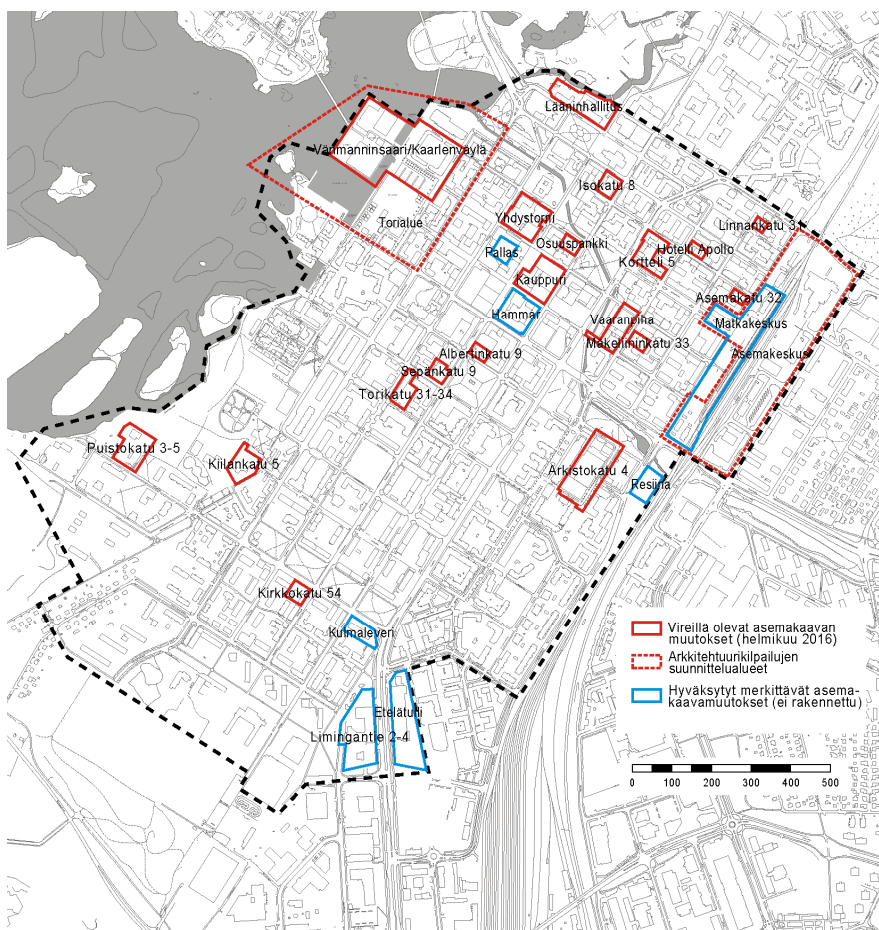
- Oulun keskeisten alueiden täydennysrakentamisselvitys, 2011
- Oulun citylogistiikka ja keskustan kehittäminen, 2007 (päivitys 2014)
- Oulun innovaatioympäristöjen kehittäminen, 2014

3.2. Käynnissä olevat hankkeet ja asemakaavan muutokset

Keskustavision suunnittelualue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettua aluetta. Keskustan kortteleiden kehittäminen ja rakentaminen edellyttää useimmiten asemakaavan muuttamista.

Keskustavision suunnittelualueella oli helmikuussa 2016 vireillä yhteensä 17 asemakaavan muutosta. Vireillä olevista muutoksista suurin osa koskee kortteleiden maankäytön tehostamista. Lisäksi Oulun keskustassa on viimeisten vuosien aikana hyväksytty useita merkittäviä asemakaavan muutoksia, joiden rakentaminen ei ole vielä käynnistynyt tai merkittävä osa alueiden rakentamisesta ei ole vielä käynnistynyt. Näistä merkittävimpiä asemakaavoja ovat Ydinkeskustan Hammar-korttelin, rautatieaseman eteläpuolisen Matkakeskuksen ja Heinäpäässä sijaitsevan Kulma-Leverin asemakaavat.

Lisäksi Oulun keskustan alueella on käynnissä kaksi arkkitehtuurikilpailuun perustuvaa kehittämissuunnitelmaa. Torialueen kehittämiseksi järjestettiin vuonna 2015 ideakilpailu arkkitehtipiskelijoille ja varsinainen torialueen suunnittelu käynnistyy vuoden 2016 aikana. Lisäksi kaupunki on käynnistänyt Oulun Asemakeskuksen alueen suunnittelun yhdessä maanomistajien kanssa. Asemakeskuksen arkkitehtuurikutsukilpailu käynnistyy kevään 2016 aikana.

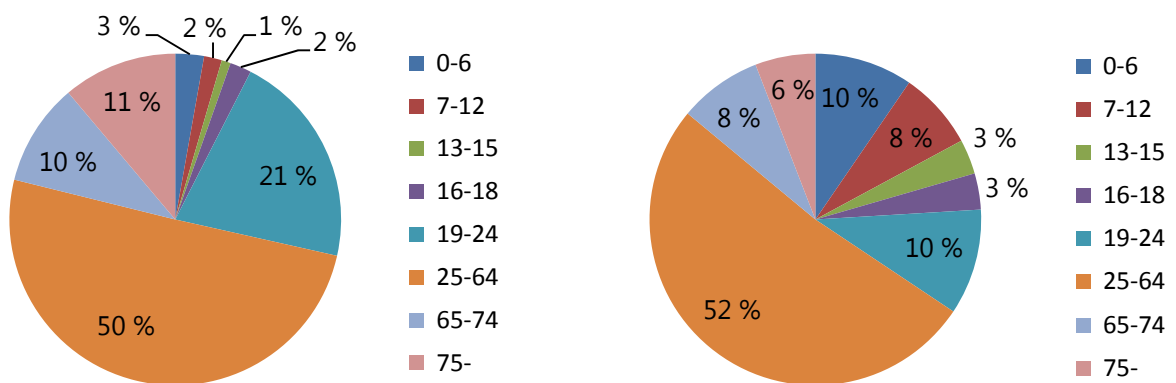


Kuva 3. Keskustavision suunnittelualueella vireillä olevat asemakaavan muutokset ja arkkitehtuurikilpailujen suunnittelualueet sekä merkittävimmät hyväksytyt asemakaavamuutokset, joiden rakentaminen ei ole vielä käynnistynyt.

4 Väestö- ja asuntorakenne

Keskustavision suunnittelualueella asui vuoden 2015 alussa 14 295 asukasta, mikä on noin 7,3 prosenttia Oulun väestöstä. Suunnittelualueen väestö on kasvanut viime vuosien aikana tasaisesti ja viimeisten kymmenen vuoden aikana väestö on kasvanut yhteensä noin 1 200 asukkaalla.

Oulun keskustan väestö on ikärakenteeltaan muuta Oulua vanhempaa. Lasten ja kouluikäisten osuus väestöstä on merkittävästi muuta Oulua alhaisempi ja vastaavasti nuorten (19-24) ja yli 65-vuotiaiden osuus on muuta Oulua korkeampi. Alle kouluikäisten määrä on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana noin 120 lapsella, mutta suhteellisesti lasten määrä on pysynyt aiemmalla tasolla.

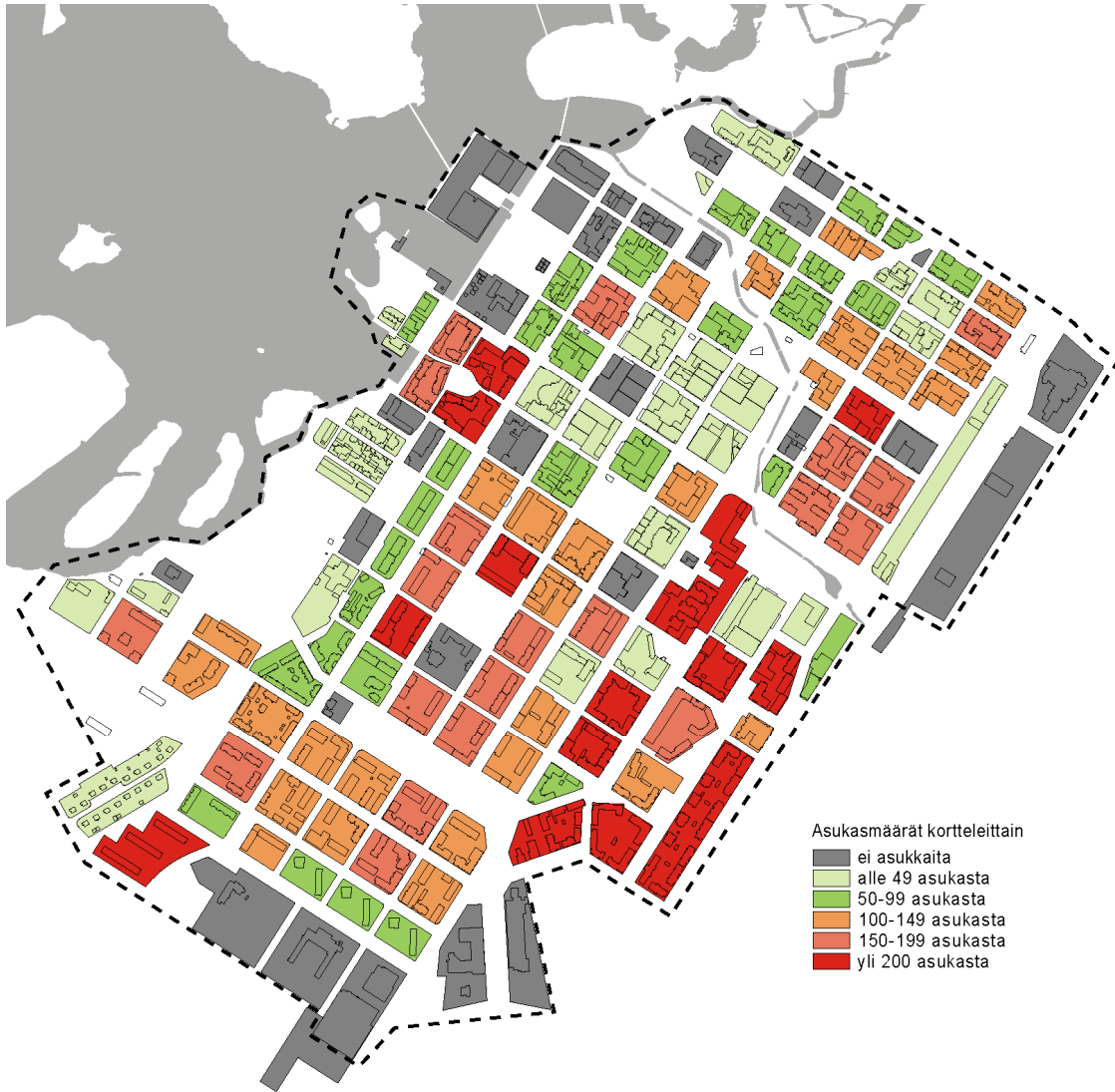


Kuva 4. Suunnittelualueen (vasemmalla) ja koko Oulun (oikealla) väestön ikärakenne vuoden 2015 alussa.

Oulun keskustavision suunnittelualueella asui vuoden 2015 alussa noin 9 650 asuntokuntaa. Asuntokuntien keskikoko keskustassa oli 1,49 henkilöä asuntokuntaa kohden, kun koko Oulussa keskikoko oli 2,12. Keskusta-alueella erityisesti yhden hengen asuntokuntien osuus on suuri (63 %) verrattuna koko Ouluun (43 %).

Suunnittelualueella oli vuoden 2015 alussa yhteensä 11 250 asuntoa. Asunnoista suurin osa on kaksioita (46,4 %), mutta myös yksiköiden osuus on korkea (25,6 %). Vastaavasti kolmioiden (19,6 %) ja sitä suurempien asuntojen osuus (8,1 %) on keskustassa muuta Oulua alhaisempi. Keskustan asuntojen huoneistokokojakauma on säilynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana hyvin samankaltaisena kuin aiemmin. Hallintamuodoltaan hieman yli puolet (55 %) keskustan asunnoista on vuokra-asuntoja ja omistus-asuntojen osuus on noin kolmannes (30 %). Vuokra-asuntojen osuus on keskustassa lisääntynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana noin kolmella prosentilla.

Keskusta-alueen väestöä ja asuntorakennetta koskevia tilastotietoja on kuvattu tarkemmin raportin liitteessä 1.



Kuva 5. Keskustan korttelit asukasmäärän mukaan vuoden 2015 alussa.

Vahvuudet:

- Kasvava väestömäärä.
- Kohtuullisen monipuolinen väestö.
- Myös kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja.
- Keskusta-asuminen mahdollistaa asumisen lähellä palveluita ja työpaikkoja.

Heikkoudet:

- Suuremmille perheille soveltuvien asuntojen pieni osuus asuntokannasta.
- Viime aikoina valmistuneista asunnoista suuri osa on pieniä asuntoja.

Mihin kysymyksiin keskustavisiota laadittaessa tulee kiinnittää erityisesti huomiota:

- Miten keskustaa voidaan kehittää eri ikäryhmien asuinalueena?
- Miten kohtuuhintaista tuettua vuokra-asuntotuotantoa voidaan lisätä keskustassa?
- Miten keskustan lapsiystävällisyyttä voidaan parantaa?
- Miten keskusta ympäristöä voidaan kehittää kaikille sopivana ja tasa-arvoisena?

5 Maankäytön nykytila

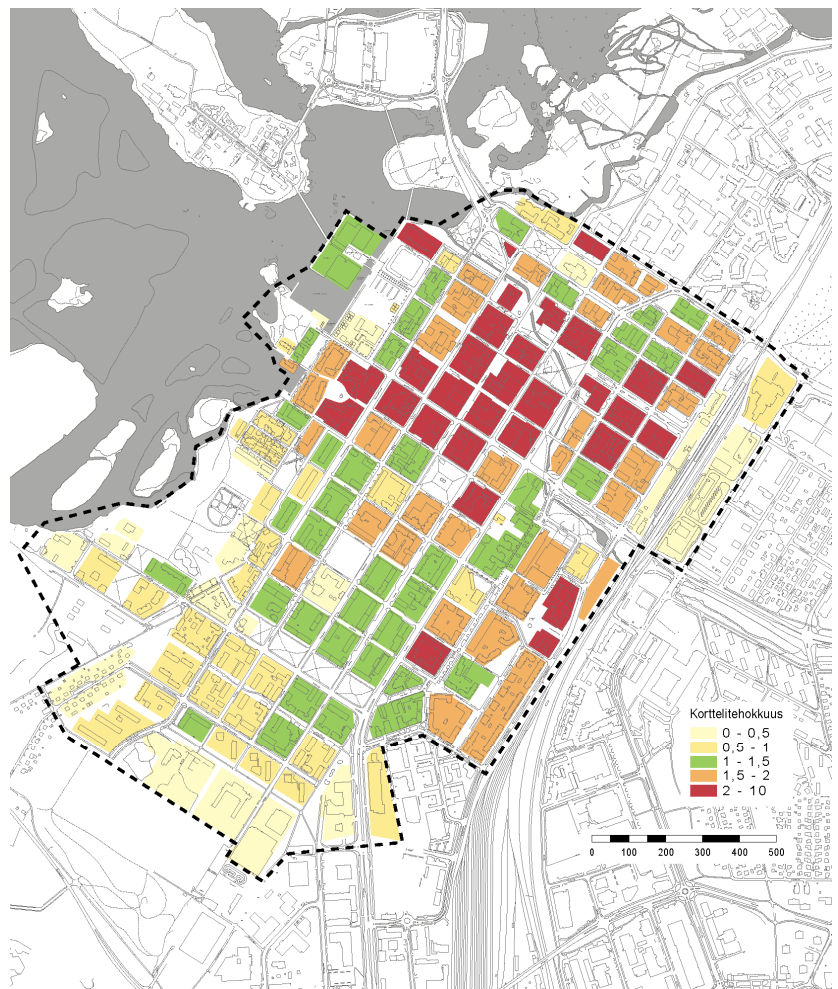
5.1 Korttelirakenne ja -tehokkuus, täydennysrakentaminen

Korttelirakenne ja -tehokkuus

Oulun keskustan korttelirakenne on perustunut ruutukaavaan aina 1651 laaditusta Oulun asema-kaavasta saakka. Oulun kaupungin kehittyessä ja muuttuessa keskusta-alue on laajentunut ja keskustan painopistealueet ovat muuttuneet. Oulun keskustan ruutukaavan mukaiset korttelit ovat pinta-alaltaan noin 7 500 - 9 000 m²:m suuruisia. Nykymuodossa keskustavision suunnittelualue muodostuu 155 korttelista.

Oulun keskusta on luonnollisesti koko Oulun tehokkaimmin rakennettua aluetta ja keskustavision suunnittelualueella (210 ha) on nykyisin noin 1,6 miljoonaa kerrosneliometriä rakentamista. Kortteleittain tarkasteltuna tehokkainta rakentaminen on ydinkeskustassa ja sen läheisissä kortteleissa sekä Hallituskadun varrella. Näillä alueilla on tyypillistä myös toimintojen sekoittuminen, eli kortteleissa sijaitsee sekä liike-, palvelu- ja toimistotiloja että asumista.

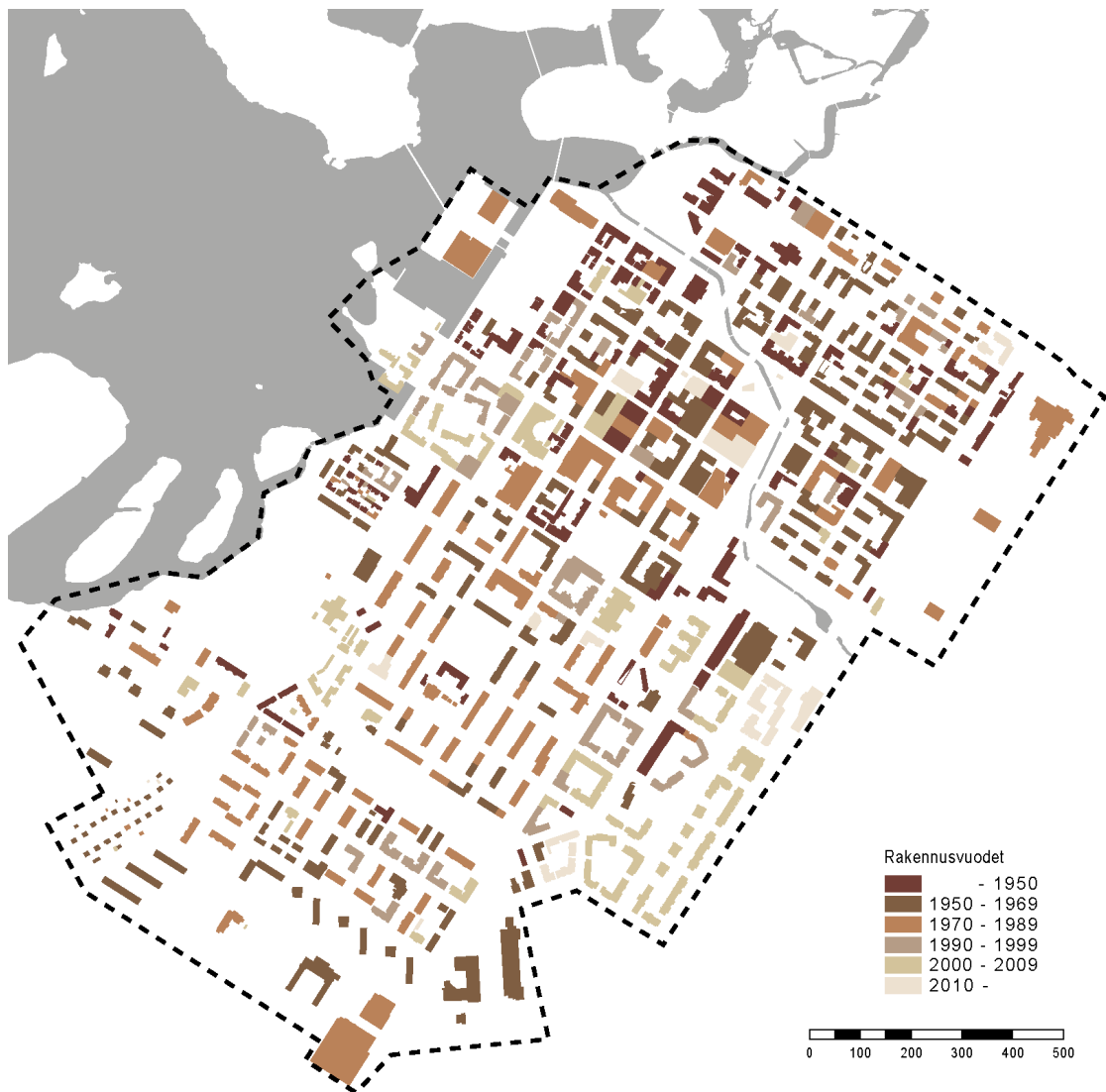
Kuvassa 6 on esitetty keskustavision suunnittelualueen kortteleiden maankäytön tehokkuus, joka kuvaa kortteleiden toteutuneen rakentamisen ja pinta-alan suhdetta. Edellä mainittujen korttelialueiden lisäksi tehokkainta rakentamista sijoittuu Meritullin ja Etu-Lyötyn alueille. Asuinpainotteisista kortteleista rakentamisen tehokkuus on alhaisinta Heinäpäässä Kyösti Kallion puiston lounaispuolisella alueella.



Kuva 6. Keskustan korttelit maankäytön tehokkuuden mukaan.

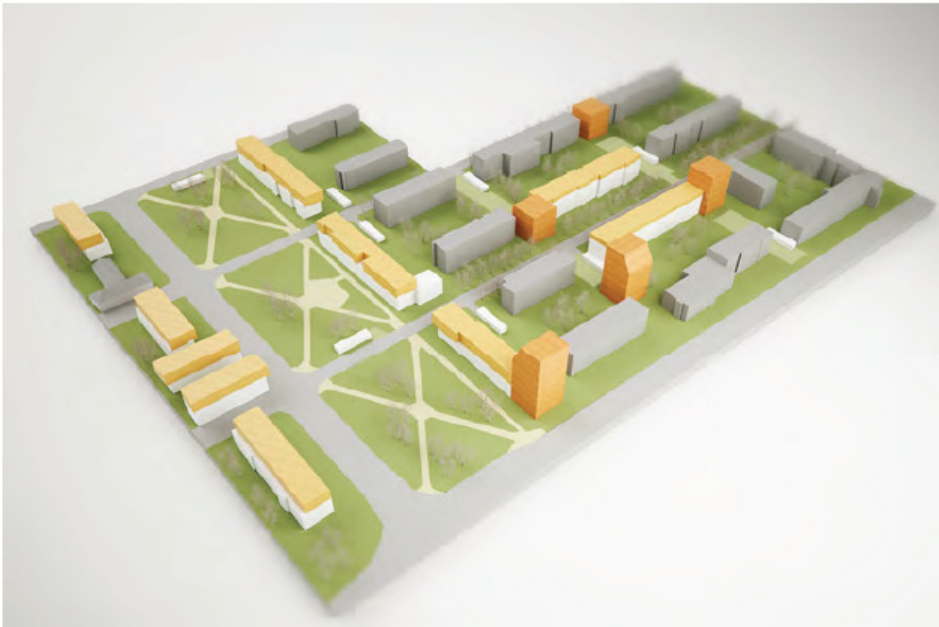
Täydennysrakentaminen

Oulun keskustan maankäyttö on tehostunut ja kehittynyt viimeisten vuosikymmenien aikana pääasiallisesti täydennysrakentamisen keinoin. Kuvassa 7 on kuvattu keskustan rakennukset rakentamisvuoden mukaan. Viimeisten vuosikymmenien aikana Oulun keskustassa on toteutettu kaksi laajempaa täydennysrakentamiskokonaisuutta, Meritulli ja Etu-Lyötty, maankäytön muutosten seurauksena. Ydinkeskustassa ja sen läheisissä kortteleissa täydennysrakentamisen myötä on korvattu aiempaa rakennuskantaa sekä rakennettu kortteleiden sisäpihoja tehokkaammin. Näiden lisäksi täydennysrakentamista on toteutettu keskustassa tonttikohtaisina laajennus- ja uudisrakennushankkeina.



Kuva 7. Keskustan rakennukset rakentamisvuoden mukaan.

Oulun keskeisen alueen täydennysrakentamisselvityksen (2011) mukaisesti Oulun keskusta on joukkoliikenteen ydinvyöhykkeellä sijaitsevana alueena myös merkittävä täydennysrakentamisen alue. Keskustassa täydennysrakentamista voidaan lisätä erityisesti maankäyttöä monipuolistamalla, katutilaa tiivistämällä ja pysäköintiä kehittämällä. Oulun keskusta-alueiden kaupunkikuvaselvityksen (2012) yhteydessä tarkasteltiin mm. Heinäpään alueen täydennysrakentamismahdollisuuksia korttelirakennetta täydentämällä ja nykyisiä rakennuksia korottamalla. Keskustan alueella maankäytön tehokkuutta voidaan lisätä myös korkean rakentamisen avulla. Oulun korkean rakentamisen selvityksessä (2014) tunnistettiin korkealle rakentamiselle soveltuvia vyöhykkeitä. Keskustassa erityisesti radanvarren alueet todettiin parhaiten korkealle rakentamiselle soveltuvaksi, muualla keskustassa korkean rakentamisen todettiin olevan mahdollista laajempaan yleissuunnitelmaan tai kohdekohtaiseen toiminnalliseen ja kaupunkikuvalliseen selvitykseen perustuen.



Kuva 8. Oulun keskusta-alueen kaupunkiselvityksen yhteydessä tehty vaihtoehtotarkastelu Heinäpään täydennysrakentamismahdollisuuksista.

Kokonaisuutena Oulun keskustassa on runsaasti mahdollisuuksia täydennysrakentamiseen, mikäli kortteleiden maankäyttöä onnistutaan tehostamaan. Esimerkiksi Aleksanterinkadun, Uusikadun, Sepänkadun ja Heinäpään urheilukeskuksen rajaamalla alueella on 29 nykyisin pääosin asuinrakentamiseen käytettyä kortteliä. Mikäli näissä kortteleissa korttelitehokkuus nousisi nykyisestä vähintään puoleentoista (1,5), merkitsisi se yhteensä noin 85 000 kerrosneliömetrin lisärakentamista. Mikäli alue toteutuisi nykytilan tavoin asuntorakentamispainotteisena, merkitsisi se hieman yli tuhatta uutta asuntoa keskustaan.

Korttelirakenne- ja tehokkuus, täydennysrakentaminen:

Vahvuudet:

- Ydinkeskustan maankäytön tehokkuus on kasvanut kortteleiden täydentymisen myötä.
- Asuntorakentaminen on ollut ja on jatkumassa vilkkaana.
- Keskustassa on vielä muutamia historialliselta kerroksellisuudeltaan erottuvia kortteleita ja osa-alueita.

Heikkoudet:

- Keskustan ruutukaavakorttelit ovat pinta-alaltaan varsin pieniä.
- Väljä ja ei-keskustamainen rakenne erityisesti Heinäpäässä.
- Rakenteeltaan väljien kortteleiden hidas täydentyminen.
- Vähäinen yhteistyö koko kortteleiden kehittämisessä yli kiinteistörajojen.

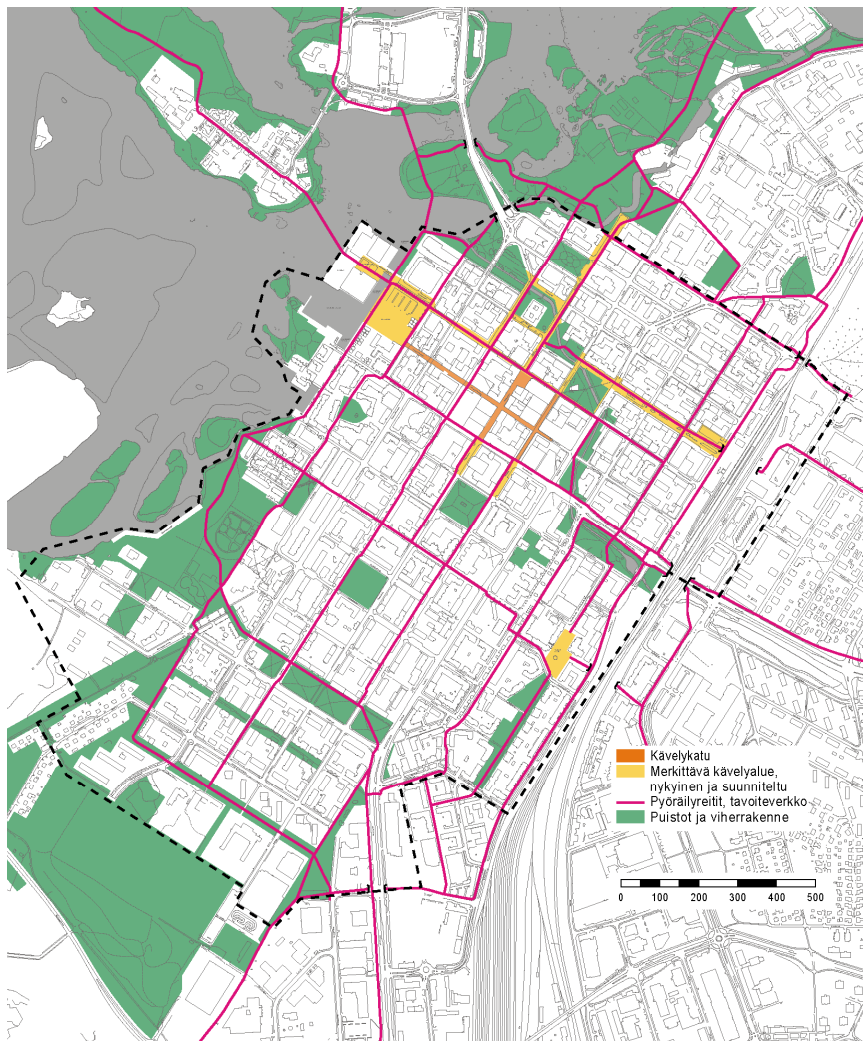
Mihin kysymyksiin keskustavisiota laadittaessa tulee kiinnittää erityisesti huomiota:

- Millaisiin aluekokonaisuuksiin keskusta tulee jakaa ja millaisin periaattein niitä tulee kehittää?
- Mitkä ovat keskustan täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja miten paljon keskustan asukasmäärää voi kasvaa täydennysrakentamisen myötä?
- Miten Heinäpään alueen keskustamaisuutta voitaisiin lisätä ja miten täydennysrakentamista tulisi toteuttaa?
- Voidaanko keskustan maankäyttöä tehostaa nykyisiä käyttötarkoituksia muuttamalla?
- Mitä mahdollisuuksia yleiskaavassa selvitysalueina osoitetut tavararatapiha ja Rommakonselän eteläosa voisivat synnyttää keskustan laajentumiselle ja täydennysrakentamiselle?

5.2 Puistot ja viherrakenne

Keskustan viherrakenne muodostuu Kaupunginojan varren puistovyöhykkeestä, kolmesta korttelin kokoisesta neliöpuistosta (Franzenin puisto, Mannerheimin puisto ja Heinätorin puisto), Puistokadun varrella olevasta Kyösti Kallion puistosta sekä Oulujoen suiston rannan pitkästä puistoketjusta. Rakenne pohjautuu 1825 laadittuun ruutuasemakaavaan, jossa Kaupunginojan varsi muodostaa selkeästi rajattujen puiston ketjun Rautatiekadusta torin rantaan. Myöhemmin rakennettiin Kyösti Kallion puisto (1930-luvulla) ja Hollihaan puisto kunnostettiin 1960-luvulla, jolloin sinne rakennettiin myös lasten liikennepuisto. Uusimmat puistot ovat Kiikelinpuisto ja Lohenpyrstö -puisto kauppatorin eteläpuolella.

Oulujoen suistoon rajoittuva pitkä rantapuistovyöhyke, alkaa etelässä avarasta Hollihaan puistosta ja jatkuu kapeampana vihervyöhykkeenä keskustan pohjoispuolelle laajentuen jälleen Hupisaarten laajaksi kaupunkipuistoksi. Isojen puistojen verkostoa täydentävät pienemmät puistot ja vihervyöhykkeet, joita on muodostettu pääasiassa asumiseen varattujen kortteleiden välille. Keskustan viherrakenteeseen liittyvät myös suiston itäreunan pienet saaret (Varsasaari, Virransaari ja Sonnisaari) sekä isommat Linnasaari ja Lammassaari.



Kuva 9. Oulun keskustan tärkeimmät puistot ja niiden muodostama viherrakenne.

Keskusta-alueella on julkisia puistoja yhteensä noin 36 ha, joka on 17 % suunnittelualueen pinta-alasta. Näiden lisäksi viheryhteyksinä toimivat katujen ja kevyen liikenteen väylien varret, jotka ovat pääsääntöisesti istutettuja ja hoidettuja.

Keskustan puistojen hoitoluokituksessa ainoaksi edustusviheralueiksi on nostettu kaupungintalon piha-alue. Pääosa puistoalueista, kuten esim. Kaupunginojan varren puistot ja Franzenin, Mannerheimin, Heinätorin puistot ovat käyttöviheralueita. Yleisesti tarkastellen keskustan puistot ovat hyvin hoidettuja ja siistejä ja Oululle tyypilliset runsaat koivuistutukset luovat kesällä hyvin vehreän vaikutuksen.

Keskustassa on Hollihaan lasten liikennepuiston lisäksi neljä leikkipuistoa: Mannerheimin puisto, Heinätorin puisto, Tullinpuomin puisto sekä Kyösti Kallion puisto. Näistä uusin on Tullinpuomin puisto Etu-Lyötyssä. Hollihaanpuiston mittava kunnostaminen on tarkoitus tehdä kuluvan vuoden aikana.

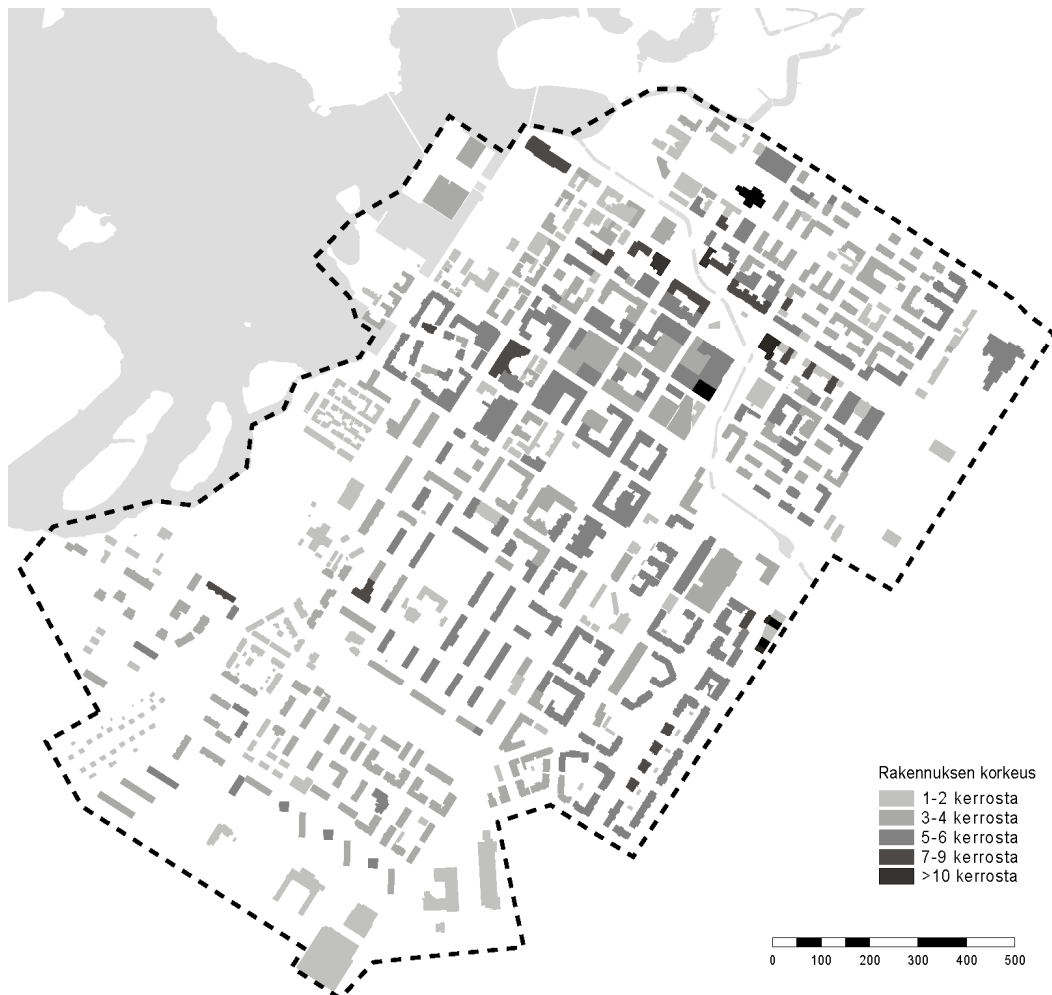
Puistot ja viherrakenne:

<p>Vahvuudet:</p> <ul style="list-style-type: none"> Selkeä kokonaisrakenne = Kaupunginojan varsi, suiston ranta-alueet, isot neliöpuistot. Perinteiset kaupunkipuistot ovat oleellinen osa keskustan kaupunkirakennetta. Neliöpuistot ovat kooltaan riittävän suuria monenlaiselle toiminnalle. 	<p>Heikkoudet:</p> <ul style="list-style-type: none"> Monotonisuus, yllätyksettömyys ja kasvillisuuden yksipuolisuus Neliöpuistoja ympäröivät katutilat eivät korosta puistojen asemaa keskustan rakenteessa. Kävely-yhteyksien puute suiston pikkusääriin Hollihaan edustalla. Puuttomat autovaltaiset katuosuudet.
<p>Mihin kysymyksiin keskustavisiota laadittaessa tulee kiinnittää erityisesti huomiota:</p> <ul style="list-style-type: none"> Miten suiston ja rantojen virkistysreittien sekä viheryhteyksien vetovoimaa voidaan parantaa? Miten puistoja voidaan kehittää toiminnoiltaan monipuolisemmiksi? Miten luodaan miellyttävät kävely-yhteydet asuinkortteleista puistoihin? Miten puistojen talvikäyttöä voidaan aktivoida? 	

5.3 Kaupunkikuva

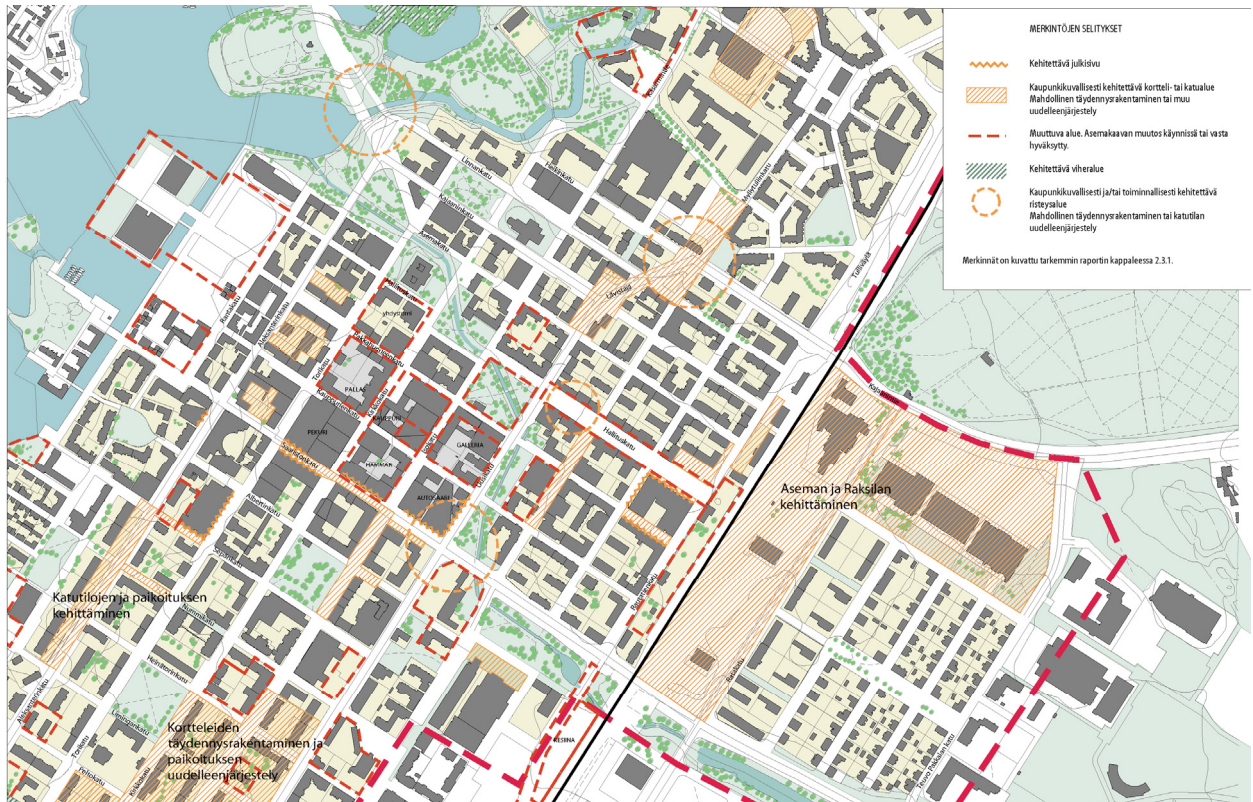
Keskustavision suunnittelualan kaupunkikuvaa on tarkasteltu Oulun keskusta-alueiden kaupunkikuvaselvityksessä (2012). Selvityksen mukaan Oulun keskustan kaupunkikuva on kerroksellinen ja keskustan kaupunkikuvalle on tyypillistä vaihteleva mittakaava ja eri aikakausien kokonaisuuk- sien muodostavat kerrostumat. Keskustan kaupunkikuva on monessa suhteessa kehittynyt merkit- tävästi, mutta silti se ei kaikilta osin ilmennä kaupungin kokoa ja merkitystä Pohjois-Suomen pää- kaupunkina.

Oulun keskusta-alueiden kaupunkikuvassa on useita merkittäviä ja arvokkaita elementtejä, joiden luonteen säilyminen tulevaisuudessa on tärkeää. Rakentamisen ja kaupunkirakenteen historialli- nen kerroksisuus, Oulun imagon kannalta merkittävät näkymät, meri- ja jokikaupungin henki ja Suomen parhaimpiin kuuluvat virkistysalueet ja reitit ovat keskusta-alueiden kaupunkikuvan osa- tekijöitä, joiden korostaminen lisää keskusta-alueiden ja koko Oulun vetovoimaa ja viihtyisyyttä.



Kuva 10. Keskustassa sijaitsevat rakennukset kerroskorkeuden mukaan.

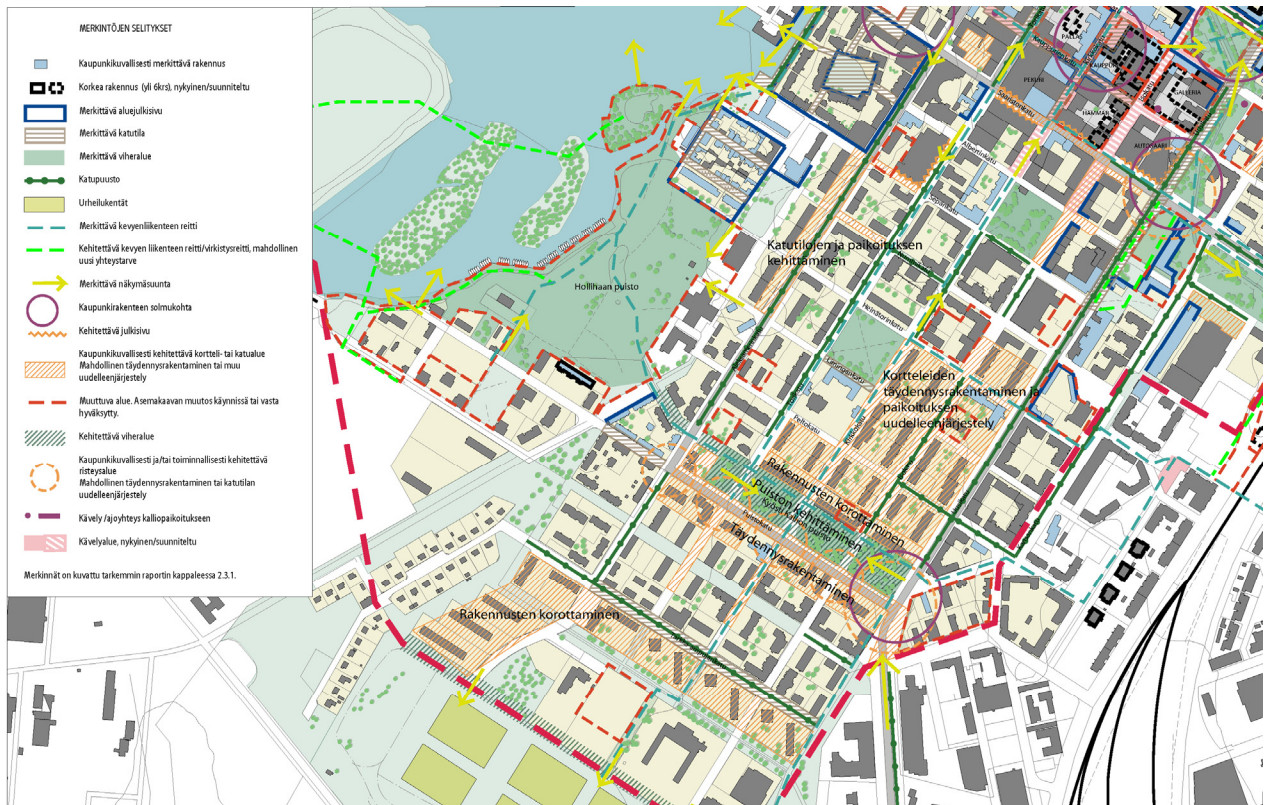
Laaditun kaupunkikuvaselvityksen yhteydessä Keskustavision suunnittelualueelle on laadittu kaupunkikuvan alueanalyysit ja toimenpidesuosituksat. Nämä teemakartat on esitetty kuvissa 11 ja 12.



Kuva 11. Kaupunkikuva-analyysi Keskustavision suunnittelualueen pohjoisosasta (Eriksson Arkkitehdit, Destia 2012)

Keskusta on koko kaupungin identiteetille ja viihtyisyydelle erityisen merkittävä, minkä vuoksi toiminnalliseen ja kaupunkikuvalliseen kehittämiseen ja laatuun tulee erityisesti panostaa. Kaupunkikuvallisesti yhtenäisiä alueita (esim. merkittävät aluejulkisivut) tulee vaalia ja ympäristöjä kehittää niiden arvojen pohjalta. Kehitettäessä keskustaa kaupunkikuvallisesti tulee suunnittelu ympäristöä tarkastella laajoina tilallisina kokonaisuuksina ottaen huomioon mm. rakennetun ympäristön eri aikakaudet ja arvot. Kaupunkikuvaselvityksen kehittämissuosituksen mukaan keskustassa tulee määrittellä riittäviä ja tarkoituksenmukaisia kehittämissuunnitelmia, jotka kuitenkin säilyttävät eri-ikäisten, -rakeisten ja -mittakaavaisten kokonaisuuksien arvokkaat ominaisuudet.

Oulun ruutukaava-alueelle laaditaan parhaillaan modernin rakennuskannan inventointia, joka valmistuu toukokuussa 2016.



Kuva 12. Kaupunkikuva-analyysi Keskustavision suunnittelualueen eteläosasta (Eriksson Arkkitehdit, Destia 2012)

Kaupunkikuva:

Vahvuudet:

- Kulttuurihistorialliset arvot säilyneet paikotellen.
- Vesielementit (suisto ja kaupunginoja) osana kaupunkikuvaa.
- Katuympäristö ja kivijalkaliikkeiden runsas määrä ydinkeskustassa ja sen läheisillä vyöhykkeillä.

Heikkoudet:

- Historiallinen kerroksellisuus kokonaisuudessa vähäistä, 400-vuotiaan kaupungin historia ei näy.
- Hieman sekava kaupunkikuva.
- Aluekokonaisuuksien hahmottomuus.
- Kortteleiden mykät julkisivut katutasossa
- Katuympäristön ja yksityiskohtien heikko laatutaso ja viihtyisyys useilla kaduilla.

Mihin kysymyksiin keskustavisiota laadittaessa tulee kiinnittää erityisesti huomiota:

- Miten keskustan kaupunkikuvaa ja tärkeimpiä näkymiä voidaan vahvistaa?
- Miten kaupunkikuvaa voidaan monipuolistaa ja elävöittää eri mittakaavoissa? Mitkä ovat keskustan hallitsevia visuaalisia elementtejä?
- Miten pimeän ajan kaupunkikuvaa voidaan kehittää?
- Miten keskustaa voidaan kehittää eri aistein tunnettavammaksi?

6 Liikkuminen

6.1 Kävely

Kävelyn edellytykset keskustassa ovat hyvät ja niitä on parannettu pitkäjänteisesti. Suunnittelualueen kävely-ympäristön ytimen muodostavat kävelykatu Rotuaari, keskustan halkaiseva kaupungin puistovyöhyke sekä suiston rantavyöhyke Hollihaan puistosta torin kautta kohti Hupisaaria.

Suunnittelualueella jokaisella kadulla on vähintään toisella puolella katua jalkakäytävä, yleensä molemmilla. Suojateitä on lähes jokaisessa risteyksessä, ja jalankulkijat voivat ylittää ajoradan näitä pitkin aika lailla omien reittiensä mukaisesti. Autoliikenteen pääkatujen ylitykset ovat pääosin liikennevalo-ohjattuja.

Keskustan saavutettavuus kävellen on hyvä. Pohjoisesta ja lännestä keskusta on saavutettavissa kävellen suiston saaria yhdistävien kevyen liikenteen siltojen, Merikosken siltojen sekä Lassinkallionsillan kautta. Idästä keskusta on saavutettavissa radan alitse Kasarmintien, Kenttätien, Intiönpolun jatkeena olevan kevyen liikenteen väylän, Kajaanintien, Asematunnelin, Saaristonkadun ja Madetojan raitin alikulkujen kautta. Etelästä keskusta on saavutettavissa erityisesti Limingantullin kevyen liikenteen reittejä pitkin. Vilkkaimmat reitit ovat vuoden 2015 laskennan perusteella Asema-tunneli, Tervaporvarin silta, Eteläinen alikäytävä, Madetojan raitti, Pohjoinen alikäytävä, piki-saaren silta ja Patosilta.



Kuva 13. Uudistettua Rotuaaria kesällä 2015.

Kävely-ympäristön viihtyisyystekijöitä ovat erityisesti katutason palvelut, keskustapuistot, näkymät ja julkisen tilan detaljit. Rotuaarin, Pakkahuoneenkadun ja Hallituskadun varrella on paljon kauppiaita, kahviloita ja ravintoloita. Keskustassa on erittäin paljon alueen viihtyisyyttä lisääviä ja oleskeluun houkuttelevia puisto- ja viheralueita, mm. ruutukaava-alueen puistokorttelit, Kaupungin puistovyöhyke sekä Kuusiluodon, Heinäpään ja Kiikelin laajat puistoalueet. Julkisten tilojen kadunkalusteita, valaisimia ja muita yksityiskohtia on vaihteittain uusittu ja parannettu.

Suunnitelmassa Oulun keskustan pyöräilyn ja kävelyn kehittäminen (2015) on osoitettu tärkeimmät kävelyä koskevat kehittämistoimet lähivuosiksi. Kehittämissuunnitelmassa asetettu kävelyn kehittämistavoite on, että kävely on miellyttävä ja esteetöntä keskustassa sekä keskustasta Torinrantaan, Matkakeskukseen ja Ainolanpuistoon. Kävelyalueita kehitetään kytkemällä kaupungintalon ympäristö, Otto Karhin puisto, rautatieasema ja Ainolanpuisto Hupisaarineen kiinteämmin keskustan kävelykatualueeseen katu ympäristöjä kehittämällä.

Kävely:

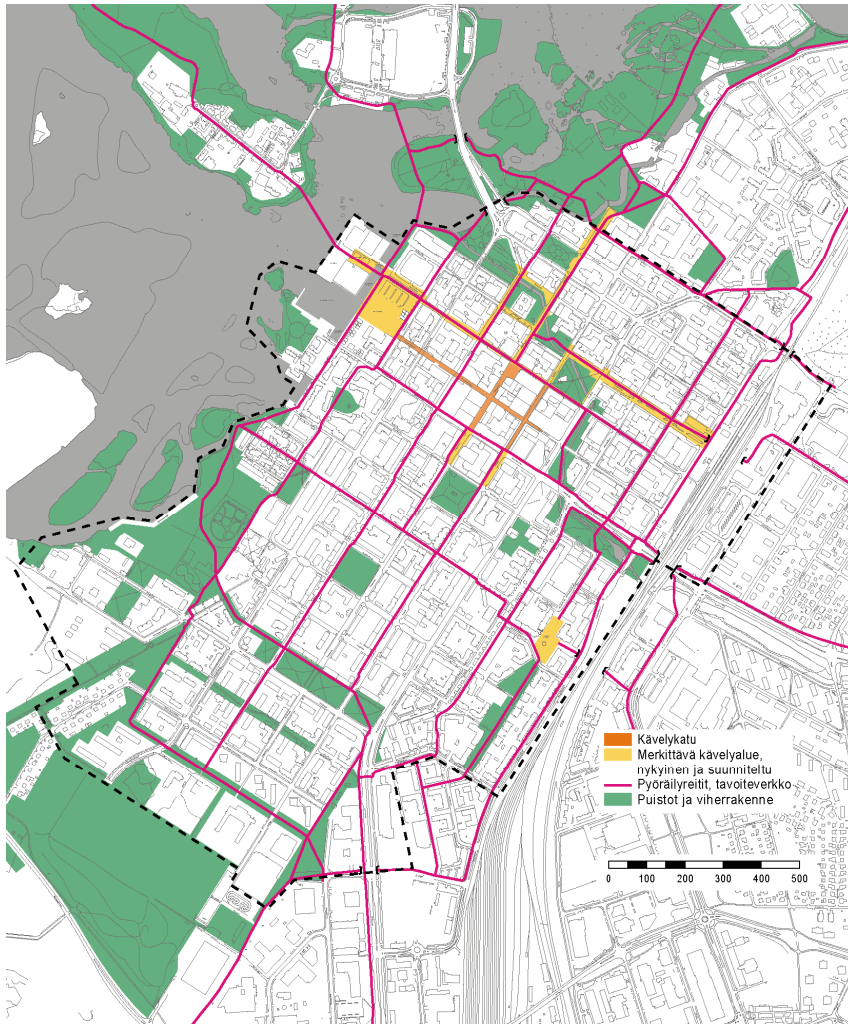
<p>Vahvuudet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uusittu ja laajentuva Rotuaari. • Vesielementit suisto ja Kaupunginoja. • Hyvä saavutettavuus eri suunnista. 	<p>Heikkoudet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Epäviihtyisät ja tylsät katuosuudet. • Aktiivisten puistoalueiden vähäisyys Rotuaarin välittömässä läheisyydessä.
<p>Mihin kysymyksiin keskustavisiota laadittaessa tulee kiinnittää erityisesti huomiota:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Miten kävely-alueiden laatutasoa parannetaan pitkäjänteisesti keskustan eri osa-alueilla? • Miten ja mihin suuntaan nykyisiä kävelyalueita laajennetaan? Voidaanko laajentumisen vaikutuksia selvittää kokeilujen avulla? • Miten Torinrannan ja Rotuaarin toimintoja voidaan monipuolistaa yhtenäisemmäksi kävelyalueeksi ja miten Torinrannan ja Rotuaarin yhteyttä voitaisiin vahvistaa? • Miten Torinrannasta Rotuaarin kautta Hallituskadulle muodostuvaa Oulun "elämän lankaa" tulisi edelleen kehittää kävely-ympäristönä? 	

6.2 Pyöräily

Keskustan pyöräilyn edellytykset ovat nykyisin kohtalaisen hyvät. Oulun laajan pyöräilyverkon haasteet konkretisoituvat keskustaan. Keskustan pyöräteillä on eniten käyttäjiä, mutta siellä on myös eniten väylien alimitoitusta ja epäselvyyttä reittien jatkuvuudessa. Keskustassa on pyöräteitä useilla kaduilla, mutta yhteyksissä on epäjatkuvuutta erityisesti läpiajon osalta.

Suunnitelmassa Oulun keskustan pyöräilyn ja kävelyn kehittäminen (2015) on osoitettu tärkeimmät pyöräilyä koskevat kehittämistoimet lähivuosiksi. Kehittämissuunnitelmassa asetettu pyöräilyn kehittämistavoite on, että pyöräily on sujuvaa ja turvallista keskustaan, keskustassa ja keskustan ohi. Kehittämissuunnitelmassa on osoitettu pyörätieverkon nykyiset ja tulevat pää- ja alueriitit sekä niille tarvittavat toimenpiteet. Perusratkaisuna tärkeimmillä väylillä on jalankulun ja pyöräilyn erottaminen sekä kaksisuuntainen pyörätie. Toinen perusratkaisu vähäliikenteisten katujen muuttaminen hidaskaduiksi, joilla pyöräillään samassa tilassa autoliikenteen kanssa.

Keskustan saavutettavuus pyörällä vastaa sen saavutettavuutta kävellessä ja tärkeimmät yhteydet on lueteltu edellisessä kappaleessa. Vilkkaimmat pyöräilyreitit keskustaan ja sieltä pois ovat vuoden 2015 laskennan perusteella Eteläinen alikäytävä, Pohjoinen alikäytävä, Madetojan raitti, Patosilta ja Pikisaaren silta.



Kuva 14. Keskustan pyöräilyn tavoiteverkko vuonna 2015 laaditun kehittämissuunnitelman mukaan.

Keskustan katualueilla on noin 2 400 yleiseen käyttöön tarkoitettua pyöräpaikkaa. Laskentojen mukaan pyörätelinepaikkoja on liian vähän ja eivätkä niiden sijoittelu ja laatu ole ajan tasalla. Kaupunkikuvaa heikentävää villiä pyöräpysäköintiä esiintyy paljon, mikä on osaltaan seurausta myös siitä, ettei pyöräpysäköinti ole saanut ansaitsemaansa arvostusta maankäytön ja kadunrakentamisen suunnittelussa. Pyöräpysäköintiä ei ole suunniteltu kokonaisuutena ja se on jäänyt liian vähäiselle huomiolle.

Pyöräily:

Vahvuudet:

- Huippuimago, tunnettavuus.
- Hyvä saavutettavuus eri suunnista.

Heikkoudet:

- Pyöräreittien jatkuvuus keskustassa.
- Pyöräpysäköintipaikkojen vajuus ja kokonaisratkaisun puuttuminen.

Mihin kysymyksiin keskustavisiota laadittaessa tulee kiinnittää erityisesti huomiota:

- Mitkä ovat pyöräily-ympäristön pitkän aikavälin kehittämissuunnitelmissa (2015) esitettyjen toimenpiteiden jälkeen tai lisäksi?



6.3 Ajoneuvo- ja joukkoliikenne

Katuverkon pääpiirteet

Katuverkko perustuu keskustan vanhaan ruutukaavaan. Autoliikenteen nykyisiä pääkatuja keskustassa ovat pohjois-eteläsuunnassa Aleksanterinkatu ja Uusikatu-Läivistäjä-Heikinkatu sekä itä-länsisuunnassa Puistokatu sekä Albertinkatu-Saaristonkatu ja Kajaaninkatu-Linnankatu katuparit. Näillä kaduilla on pääsääntöisesti kaksi kaistaa suuntaansa. Keskustassa on runsaasti yksisuuntaisia katuja. Pieni osa katuverkosta on kävelykatua, pihakatua tai kevyen liikenteen väylänä.

Joukkoliikenne

Joukkoliikennekatuina toimivat Torikatu Saaristonkadun ja Linnankadun välillä sekä Saaristonkatu Uusikadun ja Torikadun välillä. Muita joukkoliikenteen kannalta tärkeitä katuja ovat tällä hetkellä Torikatu, Uusikatu, Limingantie, Saaristonkatu, Kajaaninkatu, Linnankatu ja Heikinkatu. Citybussien reitit tekevät lenkin ydinkeskustassa ja erkanevat rautatieasemalta kohti Myllytullia/Intiötä, Raksila/Kontinkangasta sekä Etu-Lyöttyä/Limingantullia.

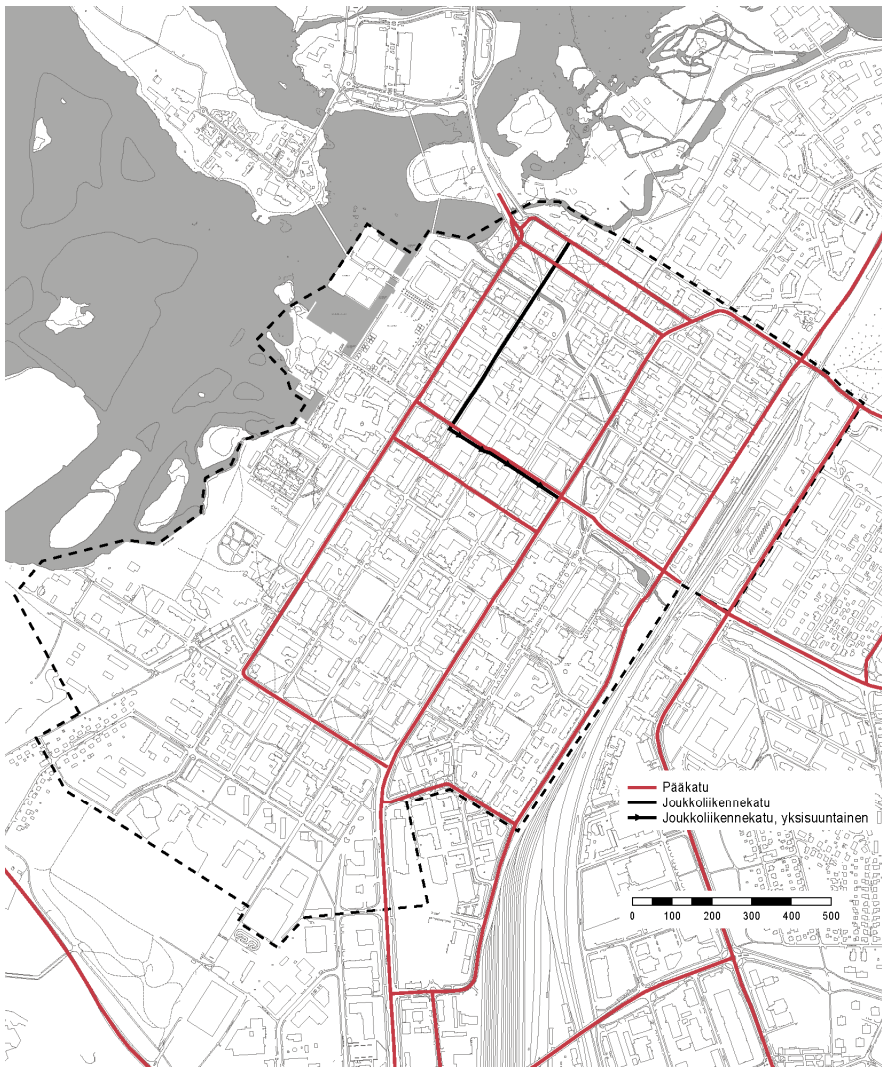
Ajoneuvopysäköinti

Ajoneuvopysäköinti perustuu sekä pysäköintilaitoksiin, että katutason pysäköintiin. Kivisydämessä on 900 autopaikkaa, muissa pysäköintilaitoksissa noin 1200 ja katutasossa noin 1500 yleisessä käytössä olevaa autopaikkaa. Kivisydämen molemmat ajorampit sijaitsevat Hallituskadulla, toinen rannassa torin kupeessa ja toinen Uusikadun kohdalla. Kivisydämen kuusi hissiä sijaitsevat ydinkeskustan kortteleissa, kävelykadulla ja Otto Karhin puistossa. Maantasopysäköintiä on tällä hetkellä eniten mm. torin ympäristössä sekä kadunvarsilla pääkatuja lukuun ottamatta.

Yksityisiä pysäköintitiloja on erikokoisia sekä maan päällä, että kellareissa useiden keskustakortteleiden alueella. Kortteleiden piha-alueet ovat vaihtelevassa määrin varattuja ajoneuvopysäköintiin. Eniten pysäköintiä suhteessa pihan kokoon on pääsääntöisesti lähimpänä ydinkeskustaa olevissa kortteleissa ja vähiten Heinäpään eteläosissa. Keskustassa on useita kortteleita, joissa lähes koko piha-alue on varattu ajoneuvopysäköintiin.

Huoltoliikenne

Ydinkeskustan useimpien kortteleiden huoltoliikenne tapahtuu vielä suoraan kadulta tai pihojen kautta, osin myös kävelykadulta. Kortteleiden kehittäminen tavoitteiden mukaisesti siirtää pääosan kävelyalueen huollosta maan alle. Kävelyalueen ulkopuolella huolto tapahtuu jatkossakin pääasiassa pihojen ja katujen kautta.



Kuva 15. Ajoneuvo- ja joukkoliikenteen nykyiset pääkadut keskustassa.

Ajoneuvo- ja joukkoliikenne:

Vahvuudet:

- Hyvä saavutettavuus eri suunnista.
- Keskitetty pysäköintiratkaisu Kivisydän valmis ja laajennettavissa.
- Joukkoliikennekatu.
- Huoltoliikenteen siirtyminen osin maan alle.

Heikkoudet:

- Pysäköinnin suuri määrä piholla ja rannassa.
- Ajoneuvoliikenteen melu ja pöly vähentävät keskustan viihtyisyyttä.

Mihin kysymyksiin keskustavisiota laadittaessa tulee kiinnittää erityisesti huomiota:

- Kuinka suuri osa keskustasta on tulevaisuudessa autotonta?
- Miten Kivisydämen mahdolliseen myöhempään laajentumiseen varaudutaan? Varaudutaanko keskustassa muihin uusiin keskitettyihin pysäköintilaitoksiin?
- Miten joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä keskustassa voidaan parantaa?
- Miten keskustassa varaudutaan joukkoliikenteen vaiheittaiseen kehittämiseen ja pitkällä aikajänteellä mahdolliseen kaupunkiraitioliikenteeseen?

7 Yhteenveto

Maankäytön, asumisen ja liikenteen nykytilan analyysi muodostaa Oulun keskustan nykytilasta myönteisen kokonaiskuvan. Oulun keskustasta on löydettävissä useita vahvuuksia, jotka ovat sekä keskustan sijainnista ja historiasta muodostuneita ominaispiirteistä että tulosta aktiivisesta ja pitkäjänteisestä kehittämistyöstä.

Oulun keskustan sijainti Oulujoen suistoon rajautuen on keskustalle merkittävä vahvuus ja sen tärkeimpiä ominaispiirteitä. Kaupungin yli 400 vuoden historia ja keskustan vaihteellinen uudistuminen näyttäytyvät keskustassa sekä erilaisina osa-alueina että kulttuurihistoriallisina arvoina kaupunkirakenteessa.

Pitkäjänteisen kehittämisen seurauksena keskustan maankäyttö on tehostunut merkittävästi viimeisten 20 vuoden aikana. Meritullin ja Etu-Lyötyn alueiden rakentamisen lisäksi kortteleiden maankäyttö on muuttunut tehokkaammaksi erityisesti ydinkeskustassa ja sen läheisissä kortteleissa. Käynnissä olevat suunnitelmat ja vielä toteutumattomat asemakaavat mahdollistavat vilkkaan asuntorakentamisen ja samalla asukasmäärän kasvun jatkumisen lähivuosina. Vuonna 2015 valmistunut Kivisydän, Rotuaarin uudistaminen ja ydinkeskustan kortteleiden rakentuminen ovat merkittäviä muutoksia ja lähtökohtia Oulun keskustan kehittämiselle lähitulevaisuudessa.

Vahvuuksien lisäksi Oulun keskustan nykytilanteessa on tunnistettavissa monia heikkouksia, jotka ovat osin sidoksissa yleisten kaupunkikehittämistä koskevien tavoitteiden ja käsityksien muutoksesta. Siten nykytilanteessa esimerkiksi 1970- luvulla rakentuneet korttelit näyttävät maankäytöltään vajaina maanpäällisine pysäköintiratkaisuineen. Ydinkeskustan ja sen lähialueiden ulkopuolella katutila ja rakennusten kivijalat eivät monilta osin ole kaupunkimaisuutta tukevia palveluiden määrän vähentyessä. Ydinkeskustassa ja sen lähialueilla on sekä korttelirakenteessa että kävely-ympäristössä tunnistettavissa epäjatkuvuuksia. Siten toimintoiltaan monipuolinen ja elävä katutila ei muodosta laajoja yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Oulun keskustan nykytila muodostaa lähtökohdan keskustan kehittämiselle ja tulevaisuudelle. Nykytilassa havaittuja vahvuuksia ja ominaispiirteitä tulee pyrkiä tukemaan ja vahvistamaan myös tulevaisuudessa. Tunnistettuja heikkouksia on vastaavasti pyrittävä kohentamaan pitkäjänteisesti vaihteittain toteutuvan keskustan uudistumisen yhteydessä.

Raportissa on esitetty runsaasti kysymyksiä, joihin keskustavision laadinnan yhteydessä tulee kiinnittää erityisesti huomiota. Esitettyjen kysymysten jatkotarkastelu ja ratkaisujen etsiminen ohjaavat osaltaan keskustavision strategisten valintojen tekemistä ja sitä, millaiseksi haluamme Oulun keskustan tulevaisuudessa muodostuvan. Esitetyt kysymykset ovat lähtökohtia myös keskustavision yhteydessä toteutettavalle vuoropuhelulle ja osallistumiselle sekä muiden teemojen tarkasteluille esimerkiksi työpajatilaisuuksissa. Maankäytön, asumisen ja liikenteen analyysin tietojen lisäksi tarvitsemme tietoa Oulun keskustasta esimerkiksi tapahtumien, kaupallisten palveluiden tai kaupunkikulttuurin näkökulmasta.

LIITE 1. Tilastotietoja keskustavision suunnittelualueen väestöstä ja asuntorakenteesta.

	Keskustavision suunnittelualue	Oulu
Väestö ikärakenteen mukaan 31.12.2014		
Väestö	14295	196291
0-6 -vuotiaiden osuus, %	2,8	9,6
7-12 -vuotiaiden osuus, %	1,7	7,5
13-15 -vuotiaiden osuus, %	0,9	3,4
16-18 -vuotiaiden osuus, %	2,1	3,5
18-25 -vuotiaiden osuus, %	21,0	10,3
25-64 -vuotiaiden osuus, %	50,3	51,7
65-74 -vuotiaiden osuus, %	10,0	8,1
yli 75 -vuotiaiden osuus, %	11,2	5,9
Asutokunnat 31.12.2014		
Asutokuntia	9643	92806
Asutokuntien keskipakko	1,48	2,11
Yhden hengen asutokuntien osuus, %	63,3	42,7
Kahden hengen asutokuntien osuus, %	30,2	31,8
Kolmen hengen tai suurempien asutokuntien osuus, %	6,5	25,5
Väestö pääasiallisen toiminnan mukaan 31.12.2013		
Työvoimaan kuuluvien osuus (työlliset, työttömät), %	53,8	48,8
Opiskelijoiden osuus, %	12,6	10,6
Eläkeläisten osuus, %	25,7	18,4
Perheet 31.12.2014		
Perheitä yhteensä	3058	50670
Lapsiperheiden osuus, %	25,0	52,0
Asunnot huoneistokoon mukaan 31.12.2014		
Asuntoja yhteensä	11251	101588
1 h + kk/kt/k -asuntojen osuus, %	25,6	14,3
2 h + kk/kt/k -asuntojen osuus, %	46,4	32,3
3 h + kk/kt/k -asuntojen osuus, %	19,6	22,0
4 h + kk/kt/k ja suurempien -asuntojen osuus, %	8,1	31,0
Asunnot hallintaperusteiden mukaan 31.12.2014		
Omistusasuntojen osuus, %	29,8	52,7
Vuokra-asuntojen osuus, %	54,9	37,9
Asumisoikeusasuntojen osuus, %	2,5	1,6
Muiden tai tuntemattomien osuus, %	12,8	7,7



OULU | *Yhdyskunta- ja
ympäristöpalvelut*