



Uudistuva monimuotoinen kohtaamispaikka

Oulun keskustavisio 2040

OULU | Yhdyskunta- ja
ympäristöpalvelut

*Luonnos Oulun keskustan
kehittämisperiaatteista
keskustelua varten*

1.11.2016

Oulu Capital
of Northern
Scandinavia 

Tiivistelmä

Keskustavisio 2040 on strateginen suunnitelma, jonka tehtävänä on ohjata Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Suunnitelmassa määritellään, millaisista tekijöistä tulevaisuuden elinvoimainen ja omaleimainen kaupunkikeskusta rakentuu. Lisäksi esitetään lähivuosien toimenpiteet, joiden avulla tätä tulevaisuudenkuvaa on mahdollista toteuttaa.

Keskustavision suunnittelualue kattaa Oulun ruutukaavakeskustan lähi-alueineen. Keskustavision päätavoitteet on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa. Päätavoitteiden mukaisesti:

- Oulun keskustan asukasmäärä kasvaa ja keskustassa liikutaan yhä enemmän kävelen.
- Puistoja kehitetään, tapahtumien järjestämistä helpotetaan ja kaikkien neljän vuodenajan erilaisuutta hyödynnetään.
- Oulun sijaintia veden äärellä hyödynnetään monin tavoin nykyistä tehokkaammin.
- Keskustaan luodaan työn ja oppimisen keskittymä ja mahdollisuuksia erilaisten älykkäiden ja käyttäjien tarpeiden mukaan muuntuvien työ- ja oppimisympäristöjen syntymiselle.
- Oulun keskustan puitteet ovat ajanmukaiset ja houkuttelevat niin yrityksille, kuntalaisille kuin matkailijoillekin.

Päätavoitteista on johdettu viisi kehittämiskokonaisuutta: *1. Uudistuva ja täydentyvä kaupunkirakenne, 2. Liikkuminen, 3. Vihreä ja sininen, 4. Kaupunkikulttuuri ja tapahtumat, 5. Elinkeinot ja oppiminen.*

Keskustavision kehittämiskokonaisuudet sisältävät niin fyysisiä, rakentamiseen ja kaupunkikuvaan liittyviä, kuin toiminnallisiakin elementtejä. Tavoitteena on,

että keskusta uudistuu, tiivistyy ja laajenee lisärakentamisen kautta. Syntyvän kaupunkiympäristön täytyy olla laadukasta. Kaupunkitilan valaistuksesta tehdään keskeinen tulevien vuosien kehittämiskohde.

Kävelyn ja pyöräilyn edellytykset paranevat keskustassa ja joukkoliikenteen toimivuus varmistetaan. Kävelykadut laajenevat ja Rotuaarin kattamista tutkitaan samalla kun parkkipaikat siirtyvät yhä enemmän maan alle.

Oulu on leimallisesti vihreä puistojen ja sininen veden kaupunki. Tämä vahvuus hyödynnetään uudistamalla puistoja, kehittämällä kaupunginjohtajavartta ja lisäämällä puistojen toiminnallisuutta. Puistot ovat tärkeitä keskustassa viihtymisen ja virkistymisen kannalta. Sijainti merenranta- ja suistokaupunkina hyödynnetään rantareittejä ja ranta-alueita kehittämällä.

Keskustavisiassa kaupunkikulttuurin edellytyksiä tarkastellaan julkisen kaupunkitilan ja tapahtumapaikkojen näkökulmasta. Tulevaisuudessa kadut, aukiot, torit ja puistot muuntuvat joustavasti ympäri vuoden erilaisten, myös pienten ja pop up -tapahtumien tarpeisiin. Tapahtumien järjestämistä helpotetaan ja sujuvoitetaan.

Keskustan elinvoimaisuus syntyy sen monipuolisesta toiminnallisuudesta. Keskusta on kohtaamispaikka, missä työpaikat, asuminen, tapahtumat, matkustaminen, viihtyminen, palvelut ja kaupat elävät rinnakkain ja lisäävät sen elävyyttä. Erikoiskaupan toimintaedellytyksistä huolehditaan ja palvelujen kirjo saa väriä katukuvaa.

Oulun keskusta tulee olemaan tulevaisuudessa entistä vahvemmin myös työn, oppimisen, tutkimuksen ja tuotekehityksen keskittymä. Tämä varmistetaan yhdessä paikallisten yritysten, oppilaitosten ja kiinteistönomistajien kanssa. Uusia innovatiivisia ratkaisuja ja toimintamalleja etsitään aktiivisesti esimerkiksi pilottimenettelyjä hyödyntäen.

Sisällys

1 Johdanto	4
2 Päävisiolause	5
3 Keskustavision päätavoitteet	6
4 Keskustan osa-alueet	7
5 Keskustan kehittämiskokonaisuudet	9
5.1 Uudistuva ja täydentyvä kaupunkirakenne	10
5.2 Liikkuminen	18
5.3 Vihreä ja sininen	23
5.4 Kaupunkikulttuuri ja tapahtumat	27
5.5 Elinkeinot ja oppiminen	30
5.6 Visiokartta	33
6. Toimenpiteet	34
LIITE 1. Lähialueiden toiminnalliset roolit	39



Kannen ja takakannen kuvat sekä raportin vaihtoehtoiset kuvasovitteet Rotuaarin kattamisesta, Hallituskadusta, Vaaranpuistosta, Pakkahuoneenkadusta ja Sonnisaaren ranta-alueesta: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy.

1 Johdanto

Viimeisen vuoden aikana Oulun keskustassa moni pitkäaikainen rakennushanke on valmistunut. Kivisydämen valmistumisen ja Rotuaarin uudistumisen lisäksi kauppakeskus Valkea on avattu ja asuntorakentaminen jatkunut vilkkaana. Syyskuussa 2016 Oulun kaupungin väestömäärä ylitti 200 000 asukasta. On ajankohtaista tarkastella, miten väestömäärältään kasvavan Oulun keskusta kehitty seuraavien vuosikymmenien aikana ja mitä keskustassa tulisi seuraavaksi tehdä?

Oulun kaupunginhallitus päätti joulukuussa 2015 Oulun keskustavision laadinnan käynnistämisestä.

Keskustavision on strateginen suunnitelma. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset valinnat ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Keskustavisiolla ei kuitenkaan ole oikeusvaikutuksia.

Keskustavision pääsisältönä käsitellään maankäytön ja siihen kytkeytyvien asumisen, liikenteen, palveluiden ja elinkeinojen strategisia valintoja.

Keskustavision alkuvaiheessa työn taustaksi on laadittu erillistarkasteluja ja -selvityksiä avaintoimijoiden näkemyksistä, kaupallisesta rakenteesta, tulevaisuuden megatrendeistä sekä asumisen, maankäytön ja liikenteen nykytilasta. Suunnittelussa hyödynnetään lisäksi muita Oulun keskustasta laadittuja suunnitelmia ja selvityksiä. Kevään 2016 aikana kartoitettiin laajasti eri sidosryhmien ja kuntalaisten näkemyksiä Oulun keskustan nykytilasta ja tulevaisuudesta. Kevään aikana järjestettiin yleisiä keskustelutilaisuuksia, työpajoja, suunnitteli-

joiden tapaamisia ja karttapohjainen kaikille avoin internetkysely.

Keskustavisiolle on määritelty päätavoitteet osallistumisen, keskustelujen ja keskustavision seurantaryhmätyöskentelyn pohjalta. Päätavoitteet hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 17.10.2016.

Keskustavision luonnos on laadittu näihin lähtökohtiin perustuen. Keskustavision jatkaa aiemmin Oulun keskustaa käsitelleiden maankäytön tavoitesuunnitelmien sarjaa.

Tämä keskustavisioluonnos on laadittu keskustelun pohjaksi. Siinä on esitetty erilaisia kehittämisvaihtoehtoja ja kysymyksiä keskustan tulevaisuudesta.

Luonnos on keskustelun avaus, johon toivotaan mielipiteitä ja parannusehdotuksia. Keskustavisioluonnokseen voit vaikuttaa vastaamalla kyselyyn, antamalla palautetta ja osallistumalla tilaisuuksiin.

Lopullinen keskustavision suunnitelma laaditaan loppuvuodesta 2016 saadut mielipiteet ja keskustelu huomioon ottaen. Keskustavision suunnitelma etenee hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2017.

Linkit kyselyyn, palautteen antamiseen, eri tilaisuuksien aikatauluihin löydät osoitteesta www.ouka.fi/keskustavision. Samalta sivulta löydät keskustavision yhteydessä laaditut selvitykset ja osallistumisen tulokset.

2 Päävisiolause

Keskustavisiossa määritellään yksi keskustan tulevaa kehittämistä kuvaava päävisiolause.

Keskustavisioinnoksessa päävisiolauseeksi on nostettu **”Uudistuva monimuotoinen kohtaamispaikka”**. Päävisiolauseen kolme sanaa nitovat yhteen tärkeitä keskustan kehittämisen päämääriä.

- **Uudistumisella** tarkoitetaan keskustan elinvoimaisuutta sekä muuttamista ajan ja ihmisten tarpeiden mukaan. Uudistumisella viitataan myös valmiuteen ja aktiiviseen otteeseen keskustan kehittämisessä.
- **Monimuotoisuudella** viitataan keskustan perusluonteeseen, erilaisten toimintojen sekoittumiseen tiiviiksi kaupunkiympäristöksi. Keskusta on työpaikkoja, kauppaa, palveluja, viihtymistä ja asumista. Monimuotoisuudella tarkoitetaan keskustan soveltumista eri käyttäjäryhmille, kuten eri-ikäisille asukkaille, matkailijoille, työntekijöille ja yrittäjille.
- **Kohtaamispaikalla** halutaan korostaa keskustan merkitystä yhteisöllisenä keskustelun ja tapaamisen paikkana, joka toimii myös kaupungin taloudellisena, hallinnollisena ja sosiaalisena keskipisteenä.

Mitä mieltä olet?

Mikä lause kuvaisi parhaiten Oulun keskustan kehittämisen päämääriä? Mitä asioita siinä tulisi korostaa?

Tämä päävisiolause on kuitenkin luonnos, joka voidaan kirjoittaa toisinkin. Keskustavision seurantar ryhmässä päävisiolauseeksi on esitetty edellisen lisäksi myös seuraavia vaihtoehtoja:

- **Pohjoinen kohtaamispaikka.**
- **Elävä olohuone.**
- **Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.**

Näissä lauseissa:

- **Pohjoisella** viitataan Oulun maantieteelliseen erityisasemaan ja vuodenaikojen vaihteluun.
- **Elävällä** keskustan aktiivisuuteen kellon ja vuoden ympäri. Keskusta on toimintaa ja elämää.
- **Olohuoneella** kaikille yhteiseen ja viihtyisään paikkaan, johon kokoontutaan.



3 Keskustavision päätavoitteet

Päätavoitteet ovat kehittämisen painopistealueita ja kuvaavat, mihin suuntaan Oulun keskustaa kehitetään seuraavien vuosien aikana. Päätavoitteet on hyväksytty kaupunginhallituksessa 17.10.2016.

Päätavoitteet on laadittu osallistumisen, eri sidosryhmien kanssa käytyjen keskustelujen ja keskustavision seurantarhymätyöskentelyn pohjalta. Päätavoitteet konkretisoidaan keskustavisiotyössä keskustan kehittämistä ohjaaviksi periaatteiksi ja toimenpiteiksi.



Lisää asukkaita keskustaan

Oulun keskustaa uudistetaan määrätietoisesti. Maankäytön tehostamisen myötä asukasmäärä jatkaa kasvuaan ja kaupan sekä palveluiden toimintaedellytykset paranevat. Asunto- tuotantoa kehitetään vastaamaan yhä paremmin erilaisiin asumisen tarpeisiin.



Kävellen keskustassa

Oulun keskustassa liikutaan yhä enemmän kävellen. Asema kävelykaupunkien edelläkävijänä vahvistuu autottoman alueen laajentamisen myötä. Kävelyn ja pyöräilyn olosuhteet parantuvat koko keskustan alueella.



Tavataan puistoissa

Kaupunkipuistot lisäävät keskustan viihtyisyyttä ja erottavat Oulun edukseen monista muista kaupungeista. Keskustan uudistuessa puistojen laatu paranee edelleen ja niiden toiminnot monipuolistuvat.



Puitteet parhaalle palvelulle

Oulun keskusta on Pohjois-Suomen tärkein erikoiskaupan ja palveluiden keskus. Sitä kehitetään jatkuvasti korkeatasoisena kaupunki- ja palveluympäristönä, joka houkuttelee viihtymään, pysähtymään ja vierailemaan Oulussa.



Katse veteen

Oulujoen suisto, ranta-alueet ja merellisyys ovat leimallinen osa Oulun keskustaa. Sijainti veden äärellä on vahvuus, joka luo edellytykset monipuolistaa keskustaa asuin-, palvelu- ja virkistysympäristönä.



Työn ja oppimisen paikka

Keskusta on tärkeä työn ja oppimisen paikka. Työn ja oppimisen muuttuessa yhä joustavammaksi tarvitaan myös uudenlaisia tiloja ja toimintaympäristöjä. Mahdollisuuksia älykkäiden ja muuntuvien työ- ja oppimisympäristöjen syntymiselle keskustaan edistetään määrätietoisesti.



Viihtyisä ympäri vuoden

Oulussa on neljä toisistaan selvästi erottuvaa vuodenaikaa, jotka näkyvät ja tuntuvat keskustan elämässä ja rytmissä. Ympärivuotista viihtyisyyttä edistetään hyödyntämällä vuodenaikojen erilaisuutta sekä luomalla syksyä ja talvea piristävää kaupunkiympäristöä.



Sykettä päivittäin

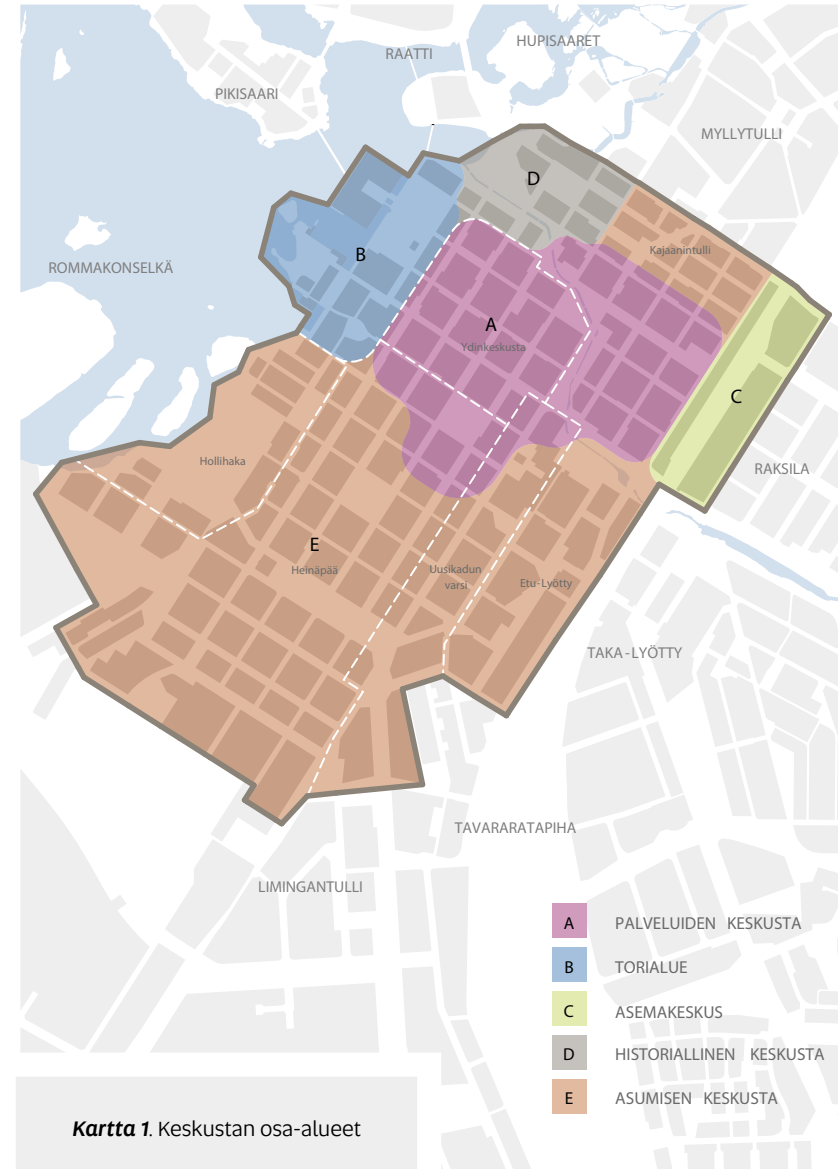
Elävä ja vireä kaupunkikeskusta muodostuu ihmisten kohtaamisista, rikkaasta kaupunkikulttuurista, kansainvälisyydestä ja tapahtumista. Tapahtumien järjestämistä helpotetaan joustavilla ja sujuvilla lupakäytännöillä sekä profiiltaan erilaisilla tapahtumapaikoilla.

4 Keskustan osa-alueet

Keskustavision suunnittelualue kattaa ruutukaavakeskustan lähialueineen. Keskustavision laadintaa ja kehittämisperiaatteiden kohdistamista varten keskustasta tunnistettiin erilaisia osa-alueita, jotka erottuvat toisistaan profiiltaan, päätoiminnoiltaan ja luonteeltaan:

- A Palveluiden keskusta**, jonka keskeisimmät korttelialueet muodostavat ydinkeskustan.
- B Torialue.**
- C Asemakeskus.**
- D Historiallinen keskusta.**
- E Asumisen keskusta**, joka jakaantuu Heinäpään, Kajaanintullin, Etu-Lyötyn, Uusikadun varren sekä Hollihaan alueisiin.

Lisäksi keskustan välittömässä läheisyydessä on alueita, jotka toimintoiltaan liittyvät keskustaan ja laajentavat keskustan palvelutarjontaa. Tärkeimmiksi näistä on tunnistettu nykytilanteessa Myllytulli, Raksila, Taka-Lyötty, Limingantulli, Raatti (Linnansaari, Kuusisaari), Hupisaaret ja Pikisaari. Lisäksi keskustan mahdollisia laajentumisalueita keskustavision tarkasteluajanjaksolla voisivat olla tavararatapiha ja Rommakonselkä. Näiden alueiden toiminnalliset roolit suhteessa Oulun keskustaan on kuvattu liitteessä 1.



Osa-alueiden kuvaukset

A. Palveluiden keskusta

Palveluiden keskusta on toiminnoiltaan monipuolisin ja rakenteeltaan tiivein osa keskustaa. Palveluiden keskusta on myös merkittävä ja houkutteleva asuinalue.

Ydinkeskusta muodostaa koko Oulun toiminnallisen keskipisteen ja ydinkeskustassa kauppa, palvelut ja muut toiminnot tiivistyvät korkealaatuiseksi ympäristöksi. Muulla keskustavyöhykkeellä asumisen määrä on suurempi kuin ydinkeskustassa. Kivijalkaan sijoittuva kauppa ja palveluyritykset laajentavat ydinkeskustan palvelutarjontaa, jonka lisäksi alueelle sijoittuu runsaasti toimistoja, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja.

B. Torialue

Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa.

C. Asemakeskus

Asemakeskus on uudistuva liikenteen solmukohta sekä työpaikkojen, palvelujen ja asumisen keskittymä, joka yhdistää Raksilan keskustaan.

D. Historiallinen keskusta

Tuomiokirkon ja Franzéninpuiston ympäristö rakennuksineen on kaupungin yli 400 -vuotista historiaa kuvastava ja kulttuurihistoriallisesti arvokkain osa keskustaa.

E. Asumisen keskusta

Pinta-alaltaan suurin osa Oulun keskustasta on luonteeltaan asumispainotteista. Näille alueille sijoittuu asumisen lisäksi monipuolisesti muita toimintoja, kuten palveluja ja työpaikkoja. Kaupunkirakenteen tiivistäminen toteutuu keskustamaisuutta lisäävällä ja ympäristöön soveltuvalle täydennysrakentamisella.

Heinäpää on laaja ja pääosin väljästi rakennettu asuinalue, jota Heinätorin ja Kyösti Kallion puistot jäsentävät. Alueella on paljon potentiaalia täydennysrakentamiselle ja keskustamaisuuden lisäämiselle tontti- ja korttelikohtaisiin ratkaisuihin.

Hollihaka on merkittävä keskustan virkistys-, viher- ja asuinalue. Laaja ja yhtenäinen puistoalue kytkee keskustan Rommakonselän suistoalueeseen ja on merkittävä osa Ainolanpuistoon jatkuvaa viherakselia.

Etu-Lyöttyyn on rakentunut uusi keskustamainen asuinalue pääosin 2000-luvun alkuvuosina. Alue täydentyy vielä muutamien rakentamattomien tonttien osalta.

Uusikadun varsi muodostaa yhdessä Limingantien kanssa tärkeän eteläisen sisääntuloväylän keskustaan. Näiden katujen ympäristöt ovat uudistumassa valmistuneiden asemakaavojen mukaisesti. Aluetta voidaan kehittää edelleen pitkällä aikavälillä siten, että sisääntuloväylän luonne vahvistuu ja kaupunkikuva kohenee.

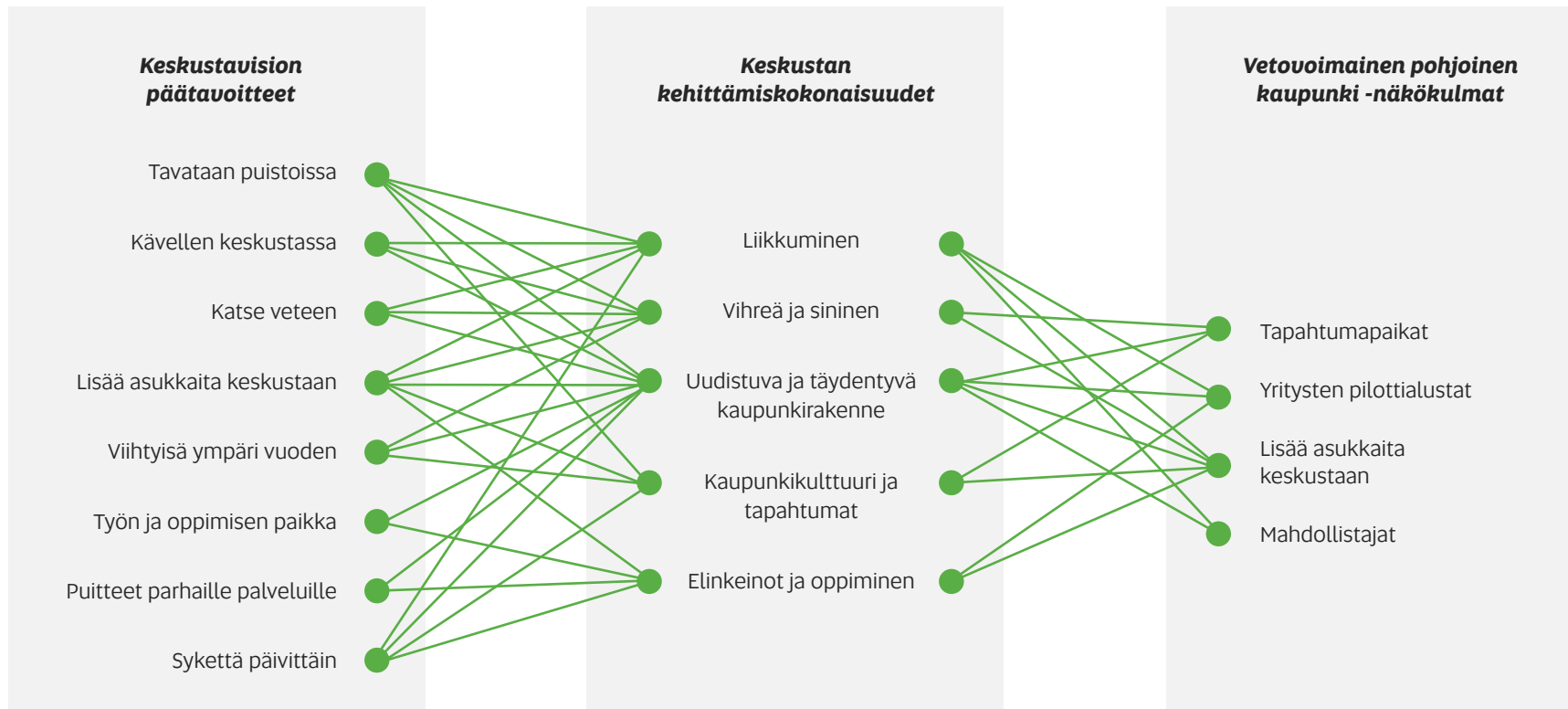
Kajaanintulli on koillisin osa asumispainotteista keskustaa. Alueella on monipuolisesti eri aikakausien asuinrakentamista.

5 Keskustan kehittämis- kokonaisuudet

Oulun keskustavision kehittämisperiaatteet perustuvat keskustavisiolle määritellyille kahdeksalle päätavoitteelle. Kehittämisperiaatteet on jäsen-
netty viideksi kehittämiskokonaisuudeksi.

Kehittämisperiaatteet toteuttavat osaltaan Oulun innovaatioallianssin¹ (OIA) Vetovoimainen pohjoinen kaupunki -hankkeessa määritellyjä tutkimus-,
kehitys- ja innovaatiotoiminnan näkökulmia.

¹ Lisätietoja OIA-toimintamallista www.ouluinnovationalliance.fi



5.1 Uudistuva ja täydentyvä kaupunkirakenne

Ydinkeskusta näyttää suunnan

Ydinkeskusta on Oulun tehokkaimmin rakentunutta aluetta. Tehokkuus tarkoittaa, että useimmat korttelit rakentuvat vaiheittain umpeen. Alueelle sijoittuu kaupan ja palveluiden lisäksi toimistotyöpaikkoja sekä asumista erityisesti ylimpiin kerroksiin.

Ydinkeskusta on Oulun tärkein kaupallinen alue, jossa palveluiden, katu ympäristön ja julkisivujen laatutaso on korkeinta luokkaa. Tehtyjen ratkaisujen tulee kestää kansainvälinen vertailu.

Ydinkeskustassa katutasoon voi sijoittaa ainoastaan liiketiloja ja niiden näyteikunoita, toimistotiloja, palveluita ja muuta yleisölle avointa tilaa. Kaupunkikuvan

elävyyden vuoksi pitkiä monotonia julkisivuja tulee välttää. Kadut toimivat ydinkeskustan ensisijaisina kauppakatuina, mutta myös kortteleiden sisäisiin kulkuyhteyksiin ja sisäpihojen katettuun käyttöön kannustetaan.

Ydinkeskustassa katutilat on pääasiallisesti varattu kävelijöille ja pyöräilijöille. Kävelykeskusta laajenee ydinkeskustassa vaiheittain. Kävelykeskustan ympärivuotista elävyyttä parannetaan kattamalla Rotuaarin ydinalueita, jonka seurauksena syntyy profiililtaan erilaisia kävelykatuosuuksia. Kävelypainotteisuudesta huolimatta ydinkeskusta on erinomaisesti saavutettavissa joukkoliikenteellä ja Kivisydämen myötä myös ajoneuvoliikenteellä.

Mitä mieltä olet?

Tulisiko kävelykatualueetta kattaa jatkossa systemaattisesti ja vaiheittain? Miten Rotuaaria tulisi kehittää? Pitäisikö kattamisen suunnittelu käynnistää?

Vaihtoehtokuvat Rotuaarin kattamisesta.

Rotuaarin kattamista on tutkittu kolmella eri vaihtoehdolla. Vaihtoehdossa A Rotuaari katettaisiin huhti-lokakuun välisenä aikana kevyellä kateella, joka suojaisi sateelta. Vaihtoehdossa B Rotuaari katettaisiin osittain. Vaihtoehdossa C Rotuaarin katettaisiin kokonaisuutena ja pysyvä kate olisi nykyisten rakennusten yläpuolella.



Asemakeskuksesta uusi tiivistymä

Nykytilanteessa kaupunkirakenne katkeaa Raksilan suuntaan rata-alueen sekä vajaakäyttöisten asema-alueiden seurauksena. Asemakeskuksen alueen rakentaminen laajentaa ja monipuolistaa koko keskustaa.

Asemakeskuksen alueesta muodostuu monipuolinen liikenteen, työpaikkojen, palvelujen ja asumisen keskus. Alueen toiminnallisena ytimenä on eri joukko-liikennemuodot yhdistävä asemakeskus sekä sen yhteyteen sijoittuva palvelukeskus. Suunnittelu etenee yhteistyössä maanomistajien kanssa arkkitehtuurikilpailun tuloksiin pohjautuen. Alueen kaupungin puoleinen radanvarsi kehittyi hyväksytyin asemakaavan mukaisesti asuin- ja liike- ja toimistorakentamiselle.

Asemakeskuksen alueelle on sijoittumassa yhteensä yli 100 000 k-m² uutta rakentamista. Asemakeskuksesta muodostuu siten uusi keskustan merkittävä kaupunkirakenteen tiivistymä ja koko keskustan käyntikortti.

Aktiivinen torialue

Oulun torialue on perinteinen kaupan ja kohtaamisen keskus sekä aktiivinen osa keskustaa erityisesti kesäaikana. Torialueen roolia keskeisenä kaupungin

julkisena tilana korostavat torinrannassa sijaitsevat kirjasto ja teatteri. Torialueen toiminnallisuus vahvistuu torihotellin ja talvitorin toteutuksen myötä.

Torialueen roolia julkisena torikaupan, tapaamisten ja tapahtumien tilana tulee selkeyttää. Alueen käyttöä tulee monipuolistaa ympärivuotiseksi. Torialueen suurin kehittämispotentiaali sijoittuu Vänmanninsaaren kärkeen sekä kauppatorin pohjoispuoliseen ja Autorannan pysäköintialueisiin.

Torialueen kehittämiseksi järjestettiin ideakilpailu arkkitehtiopiskelijoille vuonna 2015. Torialueen suunnittelua kokonaisuutena jatketaan eri toteutusmahdollisuuksia tarkemmin tutkien.

Mitä mieltä olet?

Miten torialuetta tulisi kehittää? Mitä Vänmanninsaaren tulisi rakentaa? Tulisiko Autorannan alueelle rakentaa jotain uutta, kuten tiloja tapahtumille, palveluille, näyttelytiloja tai kongressikeskus?



Havainnekuva arkkitehtiopiskelijoiden ideakilpailun voittaneesta ehdotuksesta Ou-Luups.

Keskusta tiivistyy ja uudistuu

Oulun keskusta on uudistunut viime vuosikymmenten aikana erityisesti Etu-Lyötyn ja Meritullin rakentamisella. Seuraavina vuosina Asemakeskuksen alueen kehittämistä lukuun ottamatta suurin osa keskustaa koskevista muutoksista tapahtuu kortteli- ja tonttikohtaisesti.

Tiivistäminen lisää keskustan elinvoimaa. Maankäytön tehostaminen lisää asukkaita ja työpaikkoja, parantaa palveluiden toimintaedellytyksiä sekä rikastaa kaupunkikulttuuria. Vaiheittain kehitettäessä keskustaa ei pidä julistaa valmiiksi, mutta se ei myöskään saa tuntua keskeneräiseltä.

Oulun keskustan kortteleita tulee uudistaa ja täydentää ympäristöön soveltuvin, mutta rohkein ja keskustamaisuutta lisäävin ratkaisuin. Rikkaan kaupunkikuvan ja rakentamisen laadun lisäksi panostetaan ympäristön vihreyteen sekä katu-tilassa että kortteleissa. Keskustassa tulee ottaa käyttöön uusia taloyhtiöitä täydennysrakentamiseen motivoivia keinoja asuntorakentamisen edistämiseksi. Vireillä oleva asunto-osakeyhtiölainsäädännön muutos helpottaa taloyhtiöiden lisärakentamisesta päättämistä.

Keskustan täydennysrakentamisen painopistealueet on esitetty kartassa 2. Ydinkeskustassa ja sen lähialueilla täydentäminen perustuu kortteleiden yhä tehokkaampaan rakentamiseen. Keskeisimmät korttelit rakentuvat vaiheittain umpeen. Ydinkeskustassa ja sen lähialueilla korttelit voivat täydentyä erilaisilla konsepteilla (ks. sivu 15). Ydinkeskustan ulkopuolella suurin täydentämisen rakentamisen potentiaali on Heinäpään alueella. Heinäpäätä voidaan täydentää erilaisilla konsepteilla, joissa uuden rakentamisen tavat ja volyyymi sekä pysäköintiratkaisut vaihtelevat (ks. sivu 16). Heinäpään eteläosan suunnittelussa tulee ottaa huomioon Nuottasaaren tehtaat ja niiden toimintamahdollisuudet.

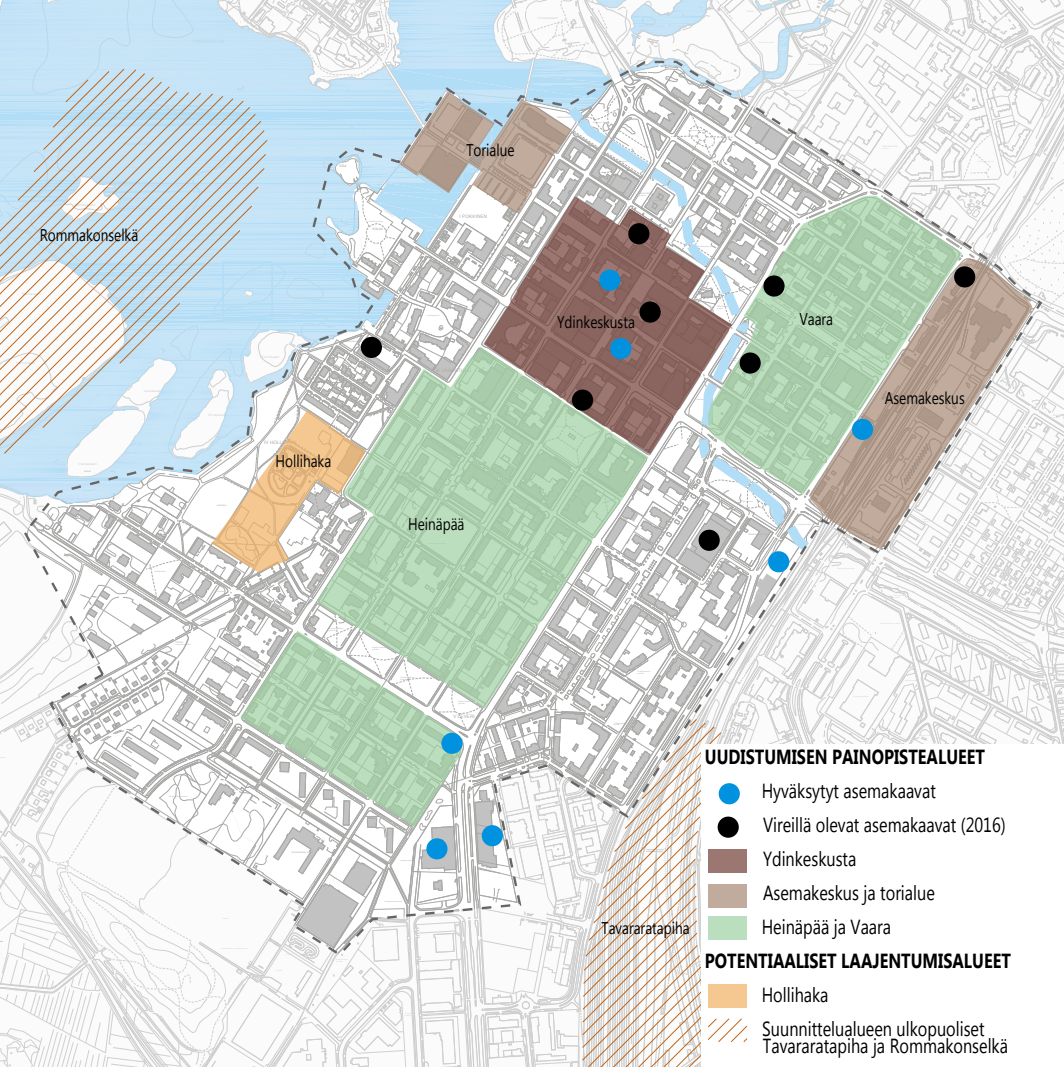
Taulukko 1.

Arvio keskustan uudistamisen painopistealueiden ja laajentumisalueiden asukasmääräpotentiaalista.

Alue	Asukasmääräpotentiaali
Ydinkeskusta	500-800
Heinäpää	1500-2000
Vaara	600-800
Asemakeskus	1500-1700
Hollihaka	700-1000
Tavararatapiha	8000-12000
Rommakonselän suistokaupunki	6000-10000

Osana Heinäpään täydentämistä on esitetty myös Hollihaan puiston ottamista osittain asuntorakentamiselle sekä suiston lähisaarien tehokkaampaa hyödyntämistä virkistyskäyttöön. Merkittävän täydennysrakentamismahdollisuuden vuoksi esitys ja sen vaikutukset keskustan viherrakenteelle, puistotoiminnoille, virkistykselle ja lähisaarten luontoarvoille on syytä tarkastella huolellisesti.

Oulun keskustaa on viime vuosien aikana uudistettu korkealla rakentamisella (yhdeksän kerrosta tai enemmän) ja kiinnostus korkeaan rakentamiseen on jatkunut. Korkean rakentamisen selvityksen (2014) periaatteiden mukaan radanvarren alueet muodostavat keskustassa tärkeimmän korkean rakentamisen vyöhykkeen. Keskustassa korkean rakentamisen tulee perustua laajemman alueen suunnitteluun, jossa otetaan huomioon kaupunkikuva ja kulttuuriympäristön arvot. Korkea rakentaminen edellyttää aina asemakaavan muutosta, jonka yhteydessä tulee varmistaa hankkeen arkkitehtoninen laatu.



Kartta 2. Keskustan uudistamisen painopistealueet ja potentiaaliset laajentumisalueet.

Monipuolista asumista keskustaan

Asuminen on yksi Oulun tärkeistä vetovoimatekijöistä. Asuntojen hinnat ovat kohtuulliset. Kaupungin tulee tarjota kaikille asukkaille koko elämänkaaren ajaksi luontevia koteja ja virikkeellisiä asuinympäristöjä; lapsille ja vanhuksille, opiskelijoille ja työssäkäyville, eläkeikäisille ja perheille. Keskusta-asuminen on parhaimmillaan sosiaalista, värikästä ja elävää. Sen arvo ei muodostu pelkistä neliöistä, materiaaleista tai varustetasosta. Sijainti on olennainen osa viihtyisyyttä. Rakennusten julkisivut, asuntojen suuntaaminen, näkymien muodostaminen sekä ympäristön huolellinen suunnittelu, toteutus ja huolto luovat laadukasta asuinympäristöä. Kattoasuminen, kattopuutarhat, asuntojen terassit sekä merimaisemat ovat osa keskustaa. Autoa ei välttämättä tarvita, käytännössä kaikki on saavutettavissa kävelen.

Eri asumismuodoilla luodaan sosiaalista kestävyyttä. Valtion tuella rakennetut vuokra-asuntokohteet, vapaarahoitteiset vuokralat, omistusasunnot omassa tai vuokrakäytössä, asumisoikeusasunnot sekä muut asumismuodot kuuluvat kaikki keskustaan. Erilaiset ihmiset asuvat keskustassa erityispiirteinen ja ominaisuuksineen, lähellä tapaamis- ja kokoontumispaikkoja. Lapsiperheiden osuus keskustassa tulee hieman nousemaan.

Vuokralla asuminen on jo nyt yleisin keskustan asumismuoto ja se lisää jatkossa suosiotaan, kun tarpeet lyhytaikaisille ja joustaville asumisratkaisuille kasvavat. Keskustan tulee tarjota riittävästi asuntoja pysyvään ja lyhytaikaisempaan käyttöön. Asunnon vaihtomahdollisuus tulee turvata keskustan sisällä, samoin asunnon koon ja käytettävyyden muokkaaminen elämäntilanteen mukaan.



Suunnitelma Albertinkatu 9:n uudistamisesta (Arkkitetoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy).

Asuntojen tilat ovat jatkossa nykyistä joustavampia ja tilat paremmin muunneltavia. Väestön ikääntyminen nostaa esteettömyyden arvoa ja vaatimuksia.

Keskustan asukkaat tuovat alueelle sosiaalista turvallisuutta. Yhteisöllisyyden merkitys kasvaa koko ajan ja tämä tulee huomioida keskustakoteja ja niihin yhteisiä tiloja suunniteltaessa. Yhteisiä puoliyksityisiä tiloja voivat olla esimerkiksi kattopuutarhat. Keskustan kahviot, ravintolat ja aukiot toimivat kotien luontaisena jatkeena.

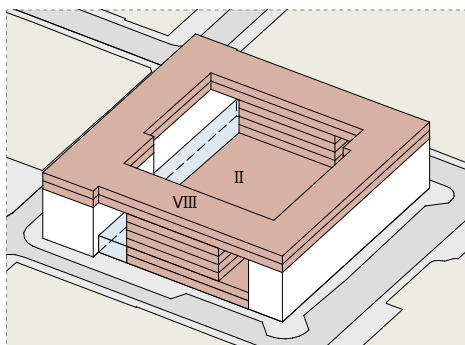
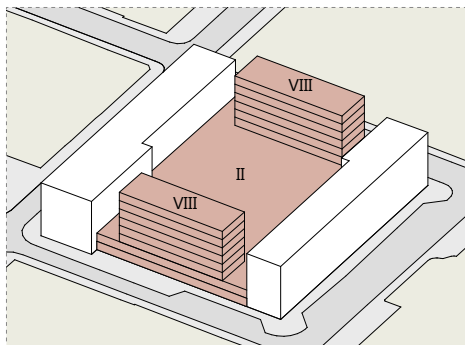
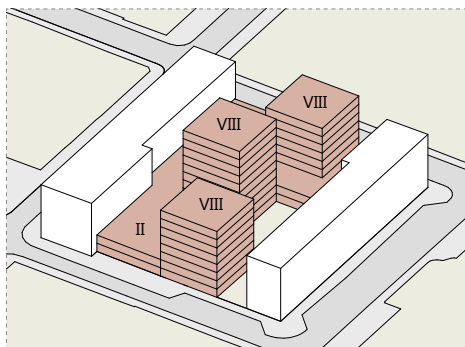
Palvelut tuotetaan jatkossa enenevässä määrin koteihin, ihmiset kulkevat aiempaa vähemmän itse palvelujen luo. Palveluasuminen laajenee käsitteenä ikäihmisten ja muiden erityisryhmien piiristä kaikkea asumista kuvaavaksi käsitteeksi. Jakamistalous, vaihdantatalous ja yhteiskunnan toiminnot läpäisevä digitalisaatio laajentavat asumisen sisältöä. Asuminen saa itsekin yhä enemmän palvelun piirteitä. Esimerkiksi kodinvuokrapalvelu Airbnb, sauna- ja ravintolapäivät, kotien vaihtaminen keskenään määräajaksi sekä yhteiskäyttöautot laajenevat kertatapahtumista ja yksittäistapauksista laajemmiksi digitaalisuutta hyödyntäviksi ilmiöksi.

Keskustassa tulee aktiivisesti kehittää uudentyyppejä keskustakoteja tulevaisuuden tarpeisiin. Keskusta-asumisen uusia ratkaisuja tulee etsiä lähivuosina pilotti- ja kilpailumenettelyissä.

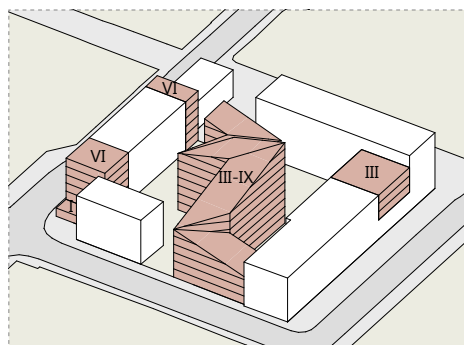
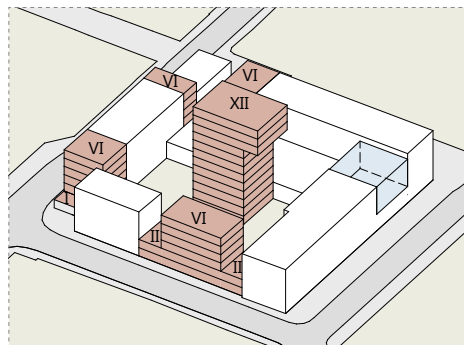
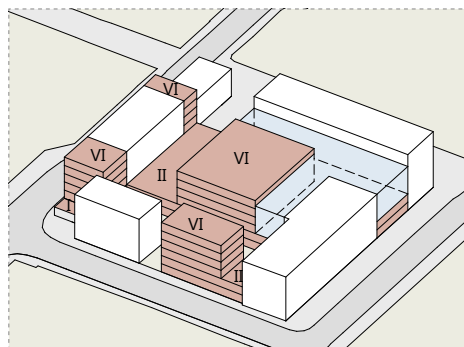
Keskustakortteleiden täydennysrakentamiskonseptit

Keskustan täydennysrakentamista on tutkittu muodostamalla ydinkeskustassa ja sen lähialueella sijaitseville neljälle korttelille kolme kehitymis- ja täydennysrakentamisvaihtoehtoa. Vaihtoehdot tarjoavat erilaisia korttelirakenteita, tehokkuuksia, kerroskorkeuksia sekä mahdollistavat monenlaisia toimintoja. Täydennysrakentamiskonsepteissa pysäköinti on ratkaistu rakenteellisella pysäköinnillä sekä hyödyntämällä Kivisydäntä.

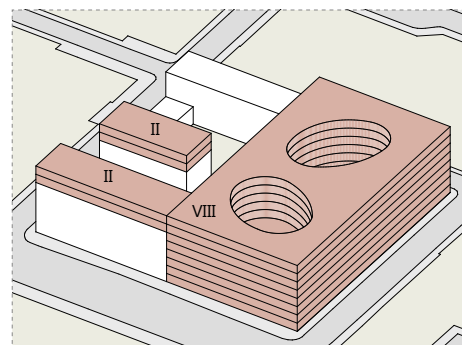
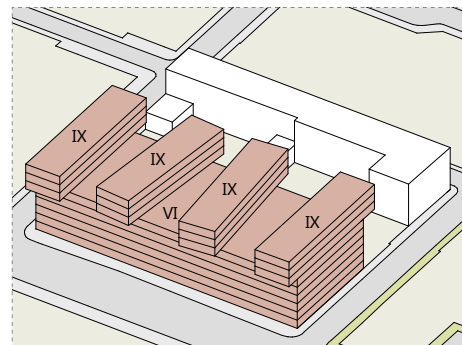
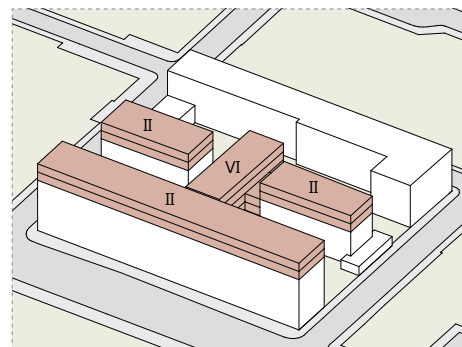
KORTTELI A



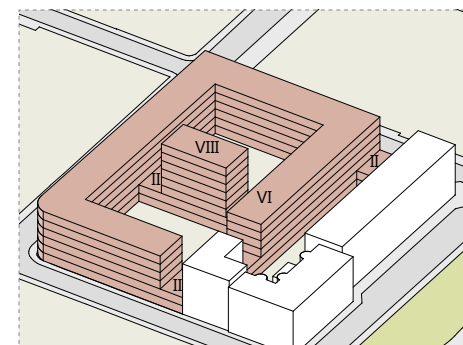
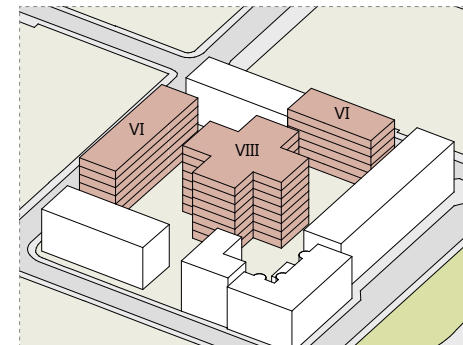
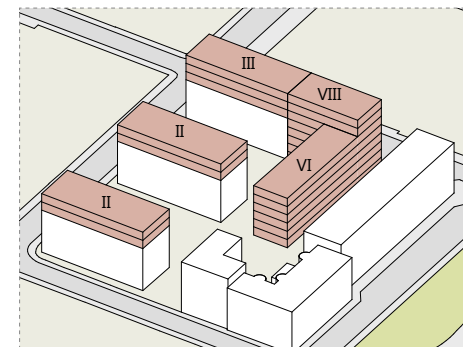
KORTTELI B



KORTTELI C



KORTTELI D

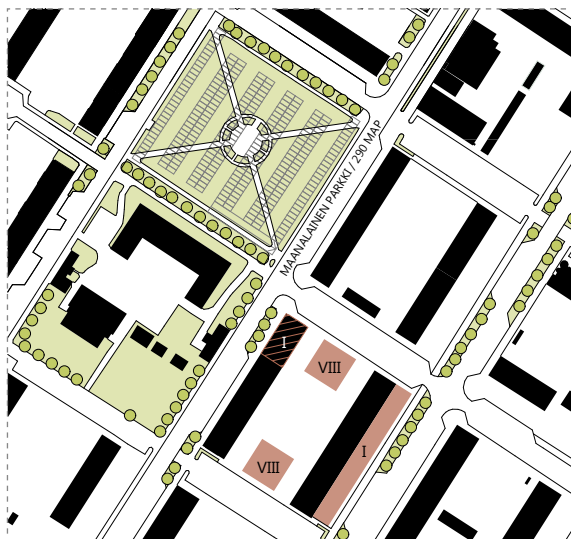
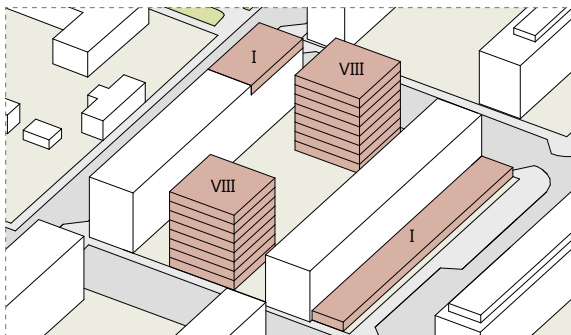


Heinäpään täydennysrakentamiskonseptit

Heinäpään täydennysrakentamista on tutkittu kolmen täydennysrakentamiskonseptin ja pysäköintiperiaatteen avulla. Konseptien ja periaatteiden luomisen apuna on käytetty LUO arkkitehtien ja HALO Arkkitehtien tekemää Lisää kaupunkia Heinäpään -suunnitelmaa sekä vuonna 2012 laadittua Oulun keskusta-alueiden kaupunkikuvaselvitystä.

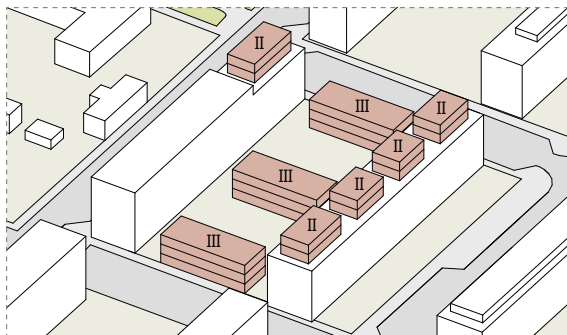
VERSIO 1

Suurin tehokkuus saavutetaan katujen varteen sijoituilla ympäristöään korkeammilla pistetaloilla. Osaa olemassa olevista rakennuksista korotetaan lisäkerroksilla ja tontin sekä kadun välinen tila voidaan käyttää matalaan lisärakentamiseen. Kasvava pysäköintitarve ratkaistaan esimerkiksi koko aluetta palvelevalla, puiston tai katujen alle sijoitettavalla keskityllä pysäköintilaitoksella.



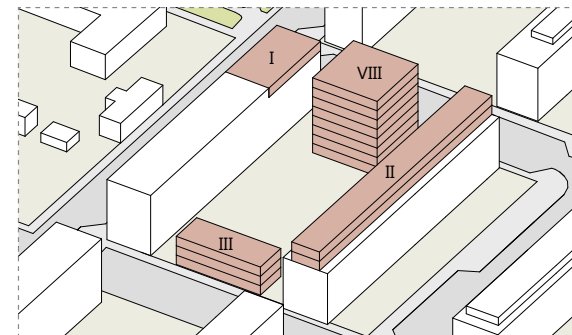
VERSIO 2

Korttelien maltillinen täydennysrakentaminen onnistuu townhouse-rakentamisen avulla. Kerrosluvut pysyvät uudisrakennuksissa alhaisina. Samaa täydentämistä voidaan noudattaa rakentamalla olemassa olevien rakennusten katoille erillisiä sisäänvedettyjä loft-asuntoja. Kerrosalan vähäisen lisääntymisen vuoksi pysäköintitarve voidaan ratkaista tonttikohdaisilla järjestelyillä.



VERSIO 3

Täydentäminen voi olla myös edellisten vaihtoehtojen yhdistelmä. Korttelirakenne muodostuu silloin esimerkiksi pistetaloista, lamelleista sekä townhouse-rakentamisesta. Lisäkerrokset voivat olla sisäänvedettyjä tai kokonaisia sekä yksi- tai kaksikerroksisia. Lisääntyvä pysäköintitarve voidaan ratkaista muokkaamalla katutilaa sekä muilla erilaisilla ratkaisuilla.





Esimerkki kansainvälisen suistokaupungin toteutuksesta Kööpenhaminan Sluseholmenista (Payton Chang 2010).

Tavararatapiha-alueen on muuttunut Elina Jaaran diplomityön tarkastelussa monipuoliseksi keskusta-alueeksi. Alueelle sijoittuisi 500 000 k-m² uutta rakentamista ja asuntoja 9000 uudelle asukkaalle.



Keskustan seuraavat suuret loikat: tavararatapiha ja Rommakonselkä.

Oulun kaupungin kehittyessä ja kasvaessa väestöennusteiden mukaisesti tarve kaupunkimaisille elinympäristöille kasvaa. Uuden Oulun yleiskaavan strategisten linjausten mukaisesti yhdyskuntarakenteen tiivistyminen jatkuu.

Oulun keskustan lähialueilla on tunnistettavissa kaksi suurta ja laajaa kaupunkikehittämisen mahdollisuutta. Vaikka näiden alueiden käyttöönottoon liittyy epävarmuuksia ja riskejä, on niitä syytä suunnitella ja edistää johdonmukaisesti.

Tavararatapihan siirto ja nykyisen ratapiha-alueen käyttöönotto rakentamiseen laajentaisi Oulun keskusta-aluetta merkittävästi. Käynnissä olevaa selvitys- ja suunnitelmatyötä tavararatapiha-alueen uuden tulevaisuuden mahdollistamiseksi jatketaan.

Ilman toimenpiteitä nykyinen Rommakonselän vesipeili menetetään vähitellen maankohoamisen seurauksena. Nykytilan säilyttäminen vaatii päätöksiä toimenpiteistä jo lähivuosina. Vastaavasti Rommakonselän suistokaupunki on rohkea aloite, jonka luomia mahdollisuuksia, rajoitteita ja vaikutuksia on syytä selvittää vaihtoehtotarkasteluihin perustuen. Rommakonselän tulevaisuudesta on aloitettava keskustelu.

Mitä mieltä olet?

Millaisia toimintoja tavararatapihalle tulisi sijoittaa, mikäli ratapihatoiminnot siirtyisivät pois? Tulisiko Rommakonselän tulevaisuuden vaihtoehtoja ja suistokaupunkia tutkia tarkemmin?

5.2 Liikkuminen

Kävelykeskusta laajenee ja kävelypainotteisuus lisääntyy

Keskustassa kävelijöiden määrää halutaan lisätä ja kävelystä tehdään miellyttävää ja esteetöntä.

Ydinkeskustassa ja sen lähialueilla kävelijöiden olosuhteita parannetaan vaiheittain kävelykatujen ja kävelypainotteisten alueiden kolmitasoisella toteuttamisella:

- 1. Kävelykadut** ovat korkeatasoisimpia Oulun sulana pidettäviä kävely- ja ostoskatuja (Rotuaari).
- 2. Kävelypainotteiset kadut (A)** laajentavat nykyistä kävelykeskustaa. Kaduilla voidaan sallia välttämätön alhaisen nopeuden joukko-, taksi- ja huoltoliikenne, mutta pysäköintipaikkoja ei ole. Osalla kaduista kävely voi olla erotettu ajoneuvoliikenteestä ja osa katuosuuksista toimii pyöräilyn pääreiteinä.
- 3. Kävelypainotteisilla kaduilla (B)** alhaisen nopeuden autoliikenne on sallittu, mutta kadut rakennetaan kävelyn ja pyöräilyn asemaa korostavaksi. Kaduilla kävely on erotettu autoliikenteestä ja kaduilla voi olla lyhytaikaisia asiakaspysäköintipaikkoja.

Koko keskustan alueella jalankulkuverkoston muodostavat kadunvarsien jalkakäytävät, puisto- ja viheralueet sekä torit ja aukiot.

Mitä mieltä olet?

Miten kävelykeskustaa tulisi kehittää? Kuinka paljon keskustassa tulisi olla kävely- ja kävelypainotteisia katuja?



Kartta 3. Kävelykeskustan laajentuminen kolmitasoisesti

Hallituskadun kehittämistä on tutkittu kolmella vaihtoehdolla.

Vaihtoehdossa A Hallituskatua uudistettaisiin hyväksytyjen katusuunnitelmien mukaisesti. Vaihtoehdossa B ajoneuvoliikenne säilyisi kadulla, mutta suurin osa kadusta varattaisiin kävelylle ja pyöräilylle. Vaihtoehdossa C Hallituskatu muuttuisi kävelykaduksi.



Nopeampaa pyöräilyä pääreittien avulla

Pyöräilyn määrä lisääntyy keskustasta väestön ja pyöräilijöiden määrän kasvaessa. Pyöräilyä edistetään rakentamalla korkeatasoisia ja nopean pyöräilyn mahdollistavia pääreittejä sekä kehittämällä pyöräpysäköintiä. Tavoitteena on, että pyöräily on sujuvaa ja turvallista keskustaan, keskustassa ja keskustan läpi.

Pyöräilyn tavoiteverkko muodostuu keskustassa pää- ja aluereiteistä vuonna 2015 laaditun kehittämissuunnitelman mukaisesti. Ydinkeskustassa ja sen lähi-alueilla pyöräily ohjautuu pääreiteille, jotka ovat osin kävelypainotteisilla alueilla. Pyöräilyn pääreiteillä kävely ja pyöräily erotetaan toisistaan, perusratkaisuina tähän on kaksisuuntaisten pyöräteiden ja hidaskatujen rakentaminen.

Pyörämatkojen määrän kasvaessa keskustassa tarvitaan yhä enemmän pyöräpysäköintipaikkoja, ja vuoteen 2030 paikkojen määrä kaksinkertaistuu nykyiseen nähden. Kaupunki kehittää aktiivisesti erilaisia keskustaympäristöön soveltuvia ratkaisuja pysäköintiin ja velvoittaa asemakaavoissa ja maankäyttösopimuksissa myös kiinteistönomistajia järjestämään pyöräpysäköintiä (pyöräpysäköintinormi). Pyöräilyyn liittyviä palveluja edistetään keskustassa.

Joukkoliikenne sujuvammaksi

Joukkoliikenne tarjoaa yhteydet Oulun keskustaan sekä mahdollisuudet vaihtaa kulkumuotoja sujuvasti. Keskustassa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä parannetaan joukkoliikenteen palvelutasoa ja nopeutta parantamalla sekä mm. joukkoliikennekaistoja ja liikennevaloetuisuuksia kehittämällä. Nykytilanteen mukaisesti Torikatu ja Saaristonkatu toimivat ydinkeskustan tärkeimpinä joukkoliikennekatuina.



Torikatu on keskustan tärkein joukkoliikennekatu.

Keskustassa joukkoliikenteen toiminta- ja kehitysedellytyksiä parannetaan ja varaudutaan Oulun seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman ja Uuden Oulun yleiskaavan mukaisesti tehokkaamman joukkoliikenteen vaiheittaiseen kehittämiseen. Tavoitteena on, että keskeisillä keskustan yhteysväleillä joukkoliikenteen tulee olla henkilöautoa houkuttelevampi vaihtoehto.

Joukkoliikennenympäristöä kehitetään uusi ajoneuvoteknologia huomioiden. Keskustassa lisätään pysäkkituloja tarpeen kasvaessa ja edistetään päästötömien joukkoliikennemuotojen toimivuutta.

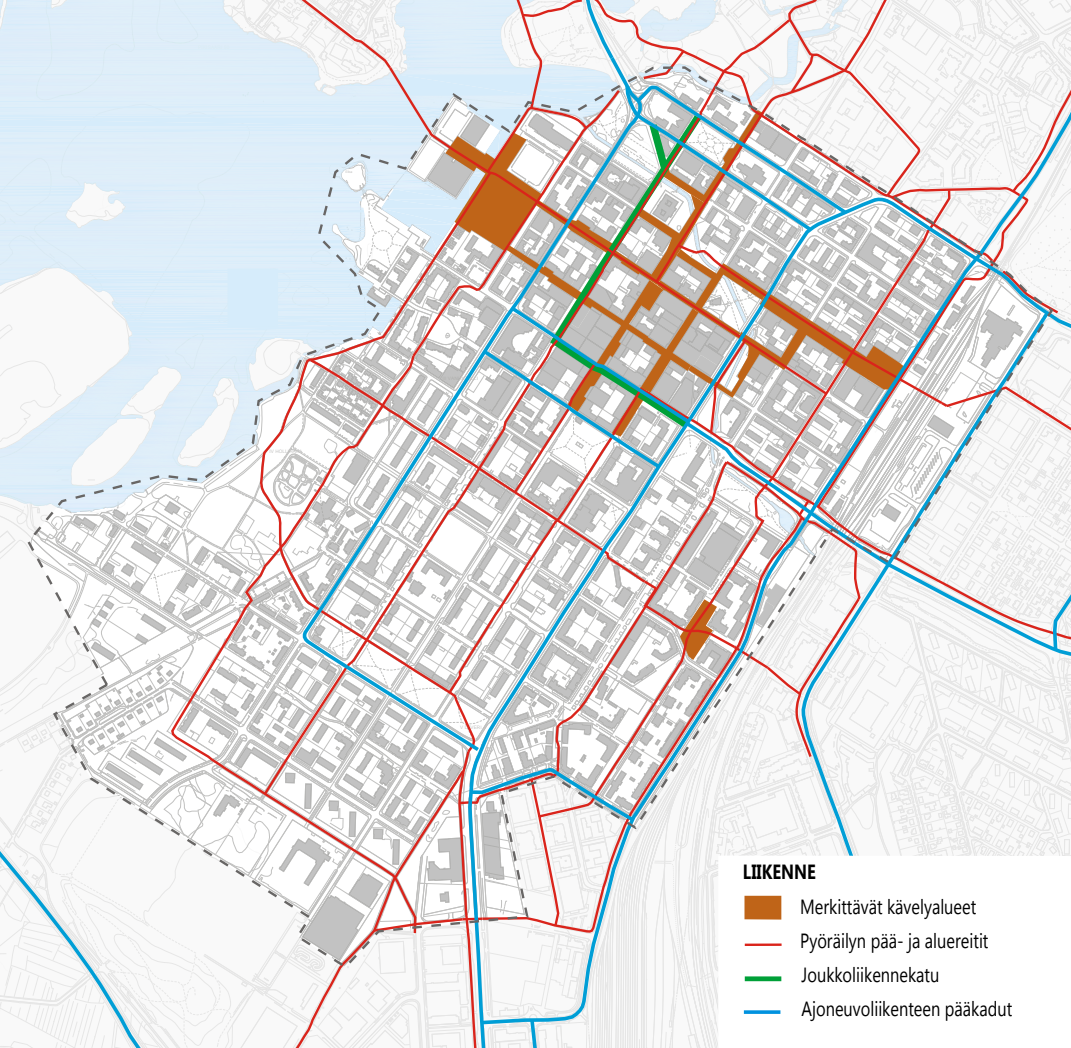
Tehokkaan joukkoliikennekäytävän (esim. superbussi, kaupunkiraitiotie) sijoitumisvaihtoehtoja keskustassa on tutkittu erillisessä esiselvityksessä². Esiselvityksen mukaan tehokas joukkoliikenne voisi kulkea keskustassa joko pääasiassa nykyisiä joukkoliikennereittejä hyödyntäen tai Hallituskatuun perustuen.

Mitä mieltä olet?

Miten joukkoliikenteen sujuvuutta keskustassa tulisi lisätä? Tuleeko keskustaan tehdä lisää joukkoliikennekaistoja?

² Joukkoliikenteen kehittämisen esiselvitys valmistuu marraskuussa 2016. Selvityksessä tutkittiin tehokkaan joukkoliikenteen kehityskäytävän sijoittumisvaihtoehtoja Merikosken siltöjen ja Kontinkankaan välillä.

Kartta 4. Liikenteen ja liikenneverkon päätarkaisut keskustassa.



Ajoneuvoliikenne ohjataan pääkaduille

Liikennejärjestelmäsuunnitelman ja Uuden Oulun yleiskaavan tavoitteiden mukaan keskustaan suuntautuvaa henkilöautoliikenteen kasvua hillitään joukkoliikenteen palvelutasoa ja pyöräilyolosuhteita kehittämällä sekä liikenteen ohjauksella ja pysäköintipolitiikalla.

Keskustassa ajoneuvoliikenne ohjataan pääkaduille. Muita keskustan katuja kehitetään vaiheittain keskustamaiseksi katu ympäristöksi, jolloin ajoneuvoliikenne hidastuu, katu ympäristön viihtyisyys paranee ja ajoneuvoliikenteen aiheuttama melu ja muut haitat vähenevät. Keskustan saavutettavuus henkilöautoilla turvataan, mutta liikenteen kasvaessa tai joukkoliikenteen etuisuuksien parantuessa ajoneuvoliikenteen sujuvuus todennäköisesti heikkenee.

Ydinkeskustassa jalankulku ja pyöräily ovat ensisijaisia liikkumismuotoja. Ajoneuvoliikenne ohjataan pääkaduille ja pysäköintilaitoksiin.

Tulevaisuudessa liikennejärjestelmän, älyliikenteen ja digitaalisten palveluiden kehittyessä ajoneuvoliikennettä voidaan yhdistää yhä joustavammin ja palvelu lähtöisemmin muihin liikennemuotoihin.

Uudistumisen mahdollistavia pysäköintiratkaisuja

Keskustan pysäköinti perustuu sekä pysäköintilaitoksiin että katutason pysäköintiin. Ydinkeskustassa ja torialueella katutason pysäköintipaikoista luovutaan, mikä mahdollistaa kävelypainotteisten alueiden ja muun toiminnan kehittämisen. Kivisydän toimii ydinkeskustan keskitettynä pysäköintiratkaisuna ja sen laajentamiseen sekä kolmannen ajoyhteyden toteuttamiseen varaudutaan. Kivisydämen laajentamistarve tulee kartoittaa ja samalla tutkia mahdollisuuksia korvata nykyiset pysäköintitalot Kivisydämen laajentamisella tai muilla maanalaisilla pysäköintilaitoksilla.

Kaupunkirakenteen uudistuessa ja tiivistyessä maanpäällinen pysäköinti kortteleissa vähenee ja pysäköinti toteutetaan rakenteellisena. Heinäpään alueen täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi tutkitaan uusia eri pysäköintivaihtoehtoja, kuten keskitetyn maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamista joko katu- ja korttelialueiden, Kyösti Kallion tai Heinätorin puistojen yhteyteen.

Osana pysäköinnin kehittämisen kokonaisuutta laaditaan selvitys Oulun keskustaan soveltuvista pysäköintinormeista ja eri hankkeiden erityispiirteiden huomioon ottamisesta pysäköintitarvetta arvioitaessa.

Citylogistiikka on yhteistyötä

Ydinkeskustan huolto- ja tavaraliikenteen toimintaperiaatteet määritellään tiiviissä yhteistyössä eri sidosryhmien ja yritysten kanssa. Pitkäaikaisen tavoitteen

mukaisesti huolto- ja tavaraliikenne tullaan ratkaisemaan korttelikohtaisesti ensisijaisesti siirtämällä liikennettä katutasolta Kivisydämen huoltotiloihin tai kortteiden sisäpihoille.

Jakelu liikenteen häiriöiden estämiseksi ja katu ympäristön viihtyvyyden parantamiseksi jakeluautojen määrää ja liikennettä vähennetään erityisesti vilkkaimpina päiväaikoina. Kivisydäntä hyödynnetään jatkossa joustavammin myös kevyemmissä jakelukuljetuksissa.



5.3 Vihreä ja sininen

Kaupunginojanvarren puistoketju

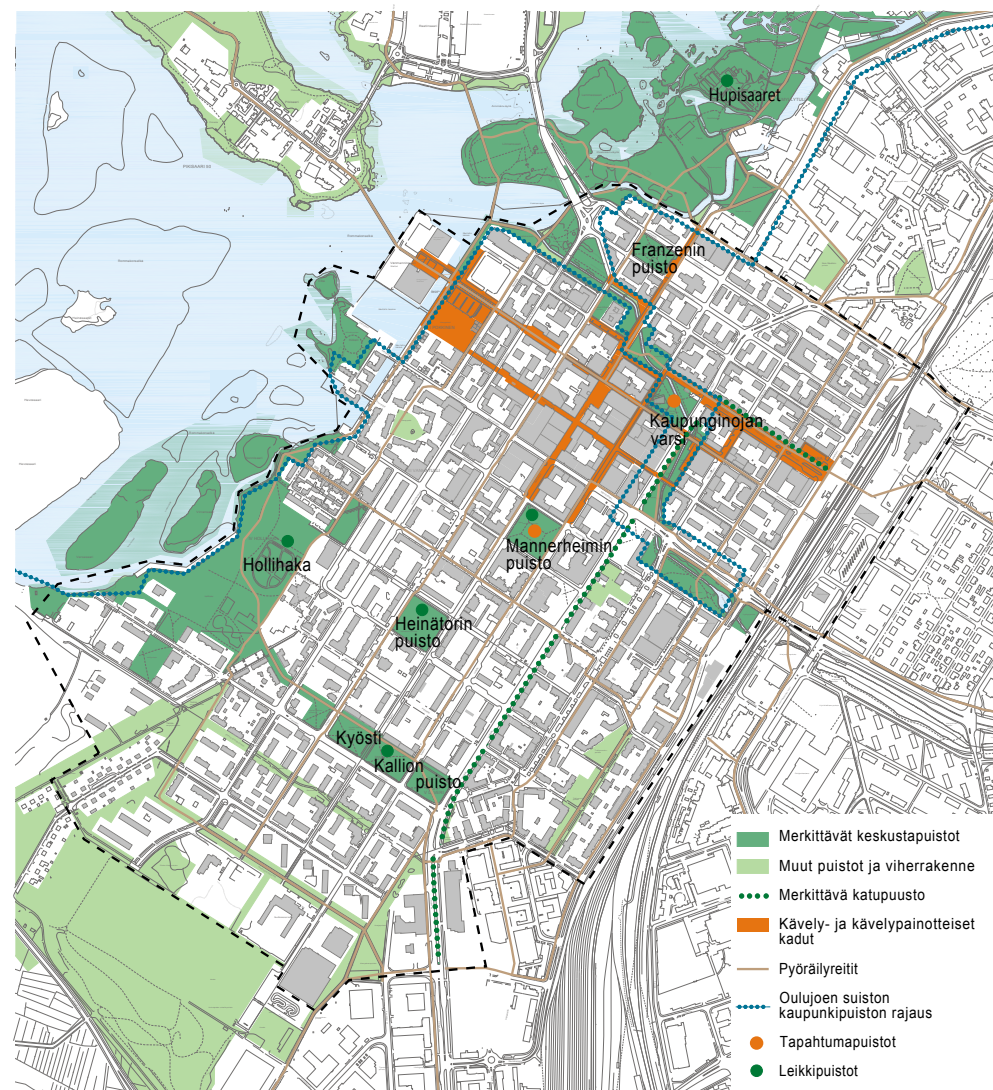
Rautatienkadusta Pokkitörmälle ulottuva Kaupunginojan varsi muodostaa ruutukaavakeskustan läpi polveilevan yhtenäisen ja arvokkaan puistoketjun. Sen osat toimivat luonteeltaan erilaisina viheralueina ja koko ketju tärkeänä kevyen liikenteen reittinä keskustassa. Kaupunginoja on tärkeä ruutukaavakeskustaa rytmittävä elementti ja valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö.

Kaupunginojan vartta kehitetään keskustaa halkovana viherakselina lisäten samalla puiston eri osien toiminnallisuutta. Toiminnallisuuden lisääminen tarkoittaa ympäröivien kortteleiden toimintojen avaamista puistojen suuntaan sekä puistoalueiden kehittämistä niin, että ne aktivoivat pienimuotoiseen toimintaan, kokoontumiseen ja viihtymiseen. Kaupunginojan vartta kehitetään myös julkisen taiteen akselina. Puistovyöhykkeen taideteoksia ja ympäröiviä rakennuksia nostetaan esille koko puistoketjua yhdistävillä teemoilla, kuten erikoisvalaistuksella. Tavoitteena on myös veden nostaminen paremmin esille sekä valaistuksella että varmistamalla riittävä vesimäärä kesäaikana.

Otto Karhin puisto säilyy Kaupunginojan varren puistoketjun aktiivisimpana oleskelu- ja kohtaamispisteenä. Juuri kunnostetun puiston perusrakenteet ovat kunnossa, jatkossa panostetaan mm. tapahtumiin ja valaistuksen kehittämiseen.

Mitä mieltä olet?

Miten Kaupunginojan vartta tulisi kehittää? Miten Kaupunginojan virkistysarvoa keskustassa voitaisiin lisätä? Millaisia kaupunkilaisia palvelevia toimintoja toivoisit Kaupunginojan varteen?



Kartta 5. Keskustan puistot ja viherrakenne.



A



B

Kaupunginojanvarren kehittämismahdollisuuksia on tutkittu Vaaranpuiston pohjoisosassa Pakkahuoneenkadulta etelään kahdella vaihtoehdolla. Vaihtoehdossa A korttelin uudisrakennuksen kivijalkaliikkeet laajentuvat Vaarankadulle ja puisto rakennetaan Kaupunginojaan laskevaksi rinteeksi. Vaihtoehdossa B kaupunginojanvarteen sijoittuu pienehkö liikerakennus, jonka terassi rajautuu Kaupunginojaan.

Puistokorttelit korostuvat

Keskustan alueella sijaitsee kolme korttelin kokoista puistoa: Mannerheimin, Heinätorin ja Franzenin puistot sekä lisäksi Heinäpäässä kaupunkirakennetta jäsentävä laaja Kyösti Kallion puisto. Puistokorttelien merkitys korostuu tiivistyvässä kaupunkirakenteessa. Puistot tarjoavat virkistys- ja toimintamahdollisuuksia kaiken ikäisille asukkaille, korostavat eri osa-alueiden ominaispiirteitä ja nostavat merkittävästi kaupunkiympäristön laatua ja viihtyisyyttä. Puistokorttelit uudistuvat kokonaisuuksina kuten tähänkin saakka, ja puistojen monipuolista käyttöä edistetään.

Mannerheimin puistoa kehitetään nykyistä monipuolisemmaksi tapahtumapuistoksi, jossa voidaan järjestää pieniä yleisötapahtumia sekä pop up -tapahtumia, kuten Ravintolapäiviä. Puistolle luodaan korkeatasoinen urbaani ilme, valaistuksesta tehdään elämyksellinen ja monikäyttöinen. Leikkipuisto kunnostetaan nykyiselle paikalleen. Mannerheimin puisto kytketään osaksi laajenevaa Rotuaarin kävelykatua.

Heinätorin puistoa kehitetään historiallisena puistona palvelemaan erityisesti Heinäpään asukkaiden viihtymistä ja vapaa-ajanviettoa. Puisto liittyy kiinteästi kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Heinätorin kouluun. Täydennysrakentamisen myötä asukasmäärä puiston ympärillä kasvaa, joten leikkipuisto on tarpeen säilyttää. Lisäksi tavoitteena on senioriliikuntapaikan rakentaminen ja erilaisten puistopelien mahdollistaminen, jotta puisto palvelee kaiken ikäisiä asukkaita.

Franzenipuistosta kehitetään keskustan historia- ja kulttuuripuisto, jossa nostetaan esille Oulun vanhaa monumentaalikeskusta osana historiallista keskustaa. Puistoa ja sen ympäristöä parannetaan niin, että sen meluisuus vähenee ja puistoa ympäröivät historialliset rakennukset näkyvät puistoon. Franzenin puisto liitetään kiinteämmin Tuomiokirkon ympäristöön, kun Kirkkokatu muuttuu kävelypainotteiseksi alueeksi.

Kyösti Kallion puistoa kehitetään Heinäpään täydennysrakentamisen edetessä monipuolistamalla puiston käyttömahdollisuuksia mm. rakentamalla senioriliikuntapuisto, säilyttämällä leikkipuisto sekä sallimalla pienten paviljonkimaisten rakennusten toteuttaminen. Heinäpään kasvavalle väestölle luodaan viihtyisä ja toiminnallinen kaupunkipuisto. Mikäli Heinäpäässä tarvitaan jatkossa keskitettyjä maanalaisia pysäköintitiloja, tutkitaan niiden sijoittamista ensisijaisesti Kyösti Kallion puiston alle.

Kasvillisuus kävelyalueilla ja kortteleissa täydentää keskustan puistoverkostoa ja tarjoaa suojaa sekä miellyttäviä istuskelupaikkoja. Keskustan kadun varsien merkittävimmät puurivit Uusikadulla ja Hallituskadulla säilytetään ja puurivejä istutetaan etenkin uusille kävelykaduille ja kävelypainotteisille kaduille. Täydennysrakentamisen suunnittelussa on otettava huomioon oleva kadunvarsiuusto ja uudisrakentamisessa rohkaistaan viherkattojen ja pienten rehevien kaupunkipihojen toteuttamiseen.

Ranta virkistykseen ja veden vyöhykkeeksi

Keskustan sijainti suiston ja meren rannalla on selkeä vahvuus, joka korostaa Oulun omaleimaisuutta. Keskustan ranta-alueeseen kuuluvat mm. Hollihaan puisto venesatamieeen, Varsasaari, Virransaari, Sonnisaari, Kuusiluodonranta, Kiikelinpuisto ja Elba, Torinrannan rakennettu raitti sekä Heikolanniemen ja Pokkisen puistot, josta rantavyöhyke jatkuu Hupisaarille. Ne ovat osa laajempaa maisemallisesti, kaupunkikuvallisesti ja virkistykseellisesti arvokasta ja ainutlaatuista Oulujoen suiston kaupunkipuistoa.

Keskustassa rantavyöhyke muodostaa leveydeltään ja toteutustavaltaan vaihtelevan, kiinnostavan ja yllättävän rantapuistojen ketjun, johon liittyy erilaisia rakennettuja ympäristöjä. Veden ääreen pääsyä helpotetaan edelleen ja näkymiä



suistoalueelle lisätään, toisaalta rantautumista pienillä veneillä ja kanooteilla helpotetaan sopivissa paikoissa. Hyvätasoinen rantareitti johdattaa kävelijät, pyöräilijät ja rullaluistelijat Hollihaasta Torinrantaan ja siitä edelleen Hupisaarten, Linnansaaren ja Kuusisaaren sekä Pikisaaren suuntiin.

Hollihaan puistossa, rantavyöhykkeellä ja virkistyskäyttöön kehitettävillä Sonni-, Virran- ja Varsasaarilla on vaihtelua rakennetusta puistoympäristöstä luonnonmukaisiin ranta-alueisiin. Hollihaan osittainen täydennysrakentaminen edellyttäisi nyt rakennettavien puistotoimintojen siirtämistä lähemmäs rantaa ja osittain myös Virransaareen ja Varsasaareen, joissa on todettu myös merkittäviä luontoarvoja.

Kiikelin laadukas puisto säilyy tärkeänä ja aktiivisena osana rannan virkistysvyöhykettä. Kaupunginojan varren puistovyöhykkeen kuuluvia Heikolanniemen ja Pokkisen puistoja kehitetään Kaupunginojan puistoketjun päätepisteenä.

Mitä mieltä olet?

Miten keskustan ranta-alueita tulisi kehittää? Tulisiko Hollihaan läheiset saaret ottaa aktiiviseen virkistyskäyttöön ja yhdistää ne puistoalueeseen rakennettavilla silloilla? Tulisiko Sonnisaaren rannat säilyttää luonnonmukaisina vai voitaisiinko ranta-alueiden toiminnallisuutta lisätä eri tavoin?

Sonnisaaren ranta-alueen kehittämismahdollisuuksia on tutkittu kolmella vaihtoehdolla. Vaihtoehdossa A rantaa kehitetään puiston yleissuunnitelman mukaisesti puusto poistamalla ja yhteyksiä parantamalla. Sonnisaareen sijoittuu näköalatasanne. Vaihtoehdossa B alueelle rakennetaan pysähdyspaikka ja veden äärelle sijoittuva reitti. Vaihtoehdossa C kaupunkielämä laajentuu veden äärelle rakennettavalla tanssipaviljongilla, johon voi sijoittua esimerkiksi ravintolatoimintaa.

5.4 Kaupunkikulttuuri ja tapahtumat

Keskusta kohtaamispaikkana

Oulun väestömäärän kasvu, kansainvälisyys, matkailu, tapahtumat, elämyksellisyys sekä uudet spontaanit ja omatoimiset toimintamuodot lisäävät elävää kaupunkikulttuuria Oulun keskustassa.

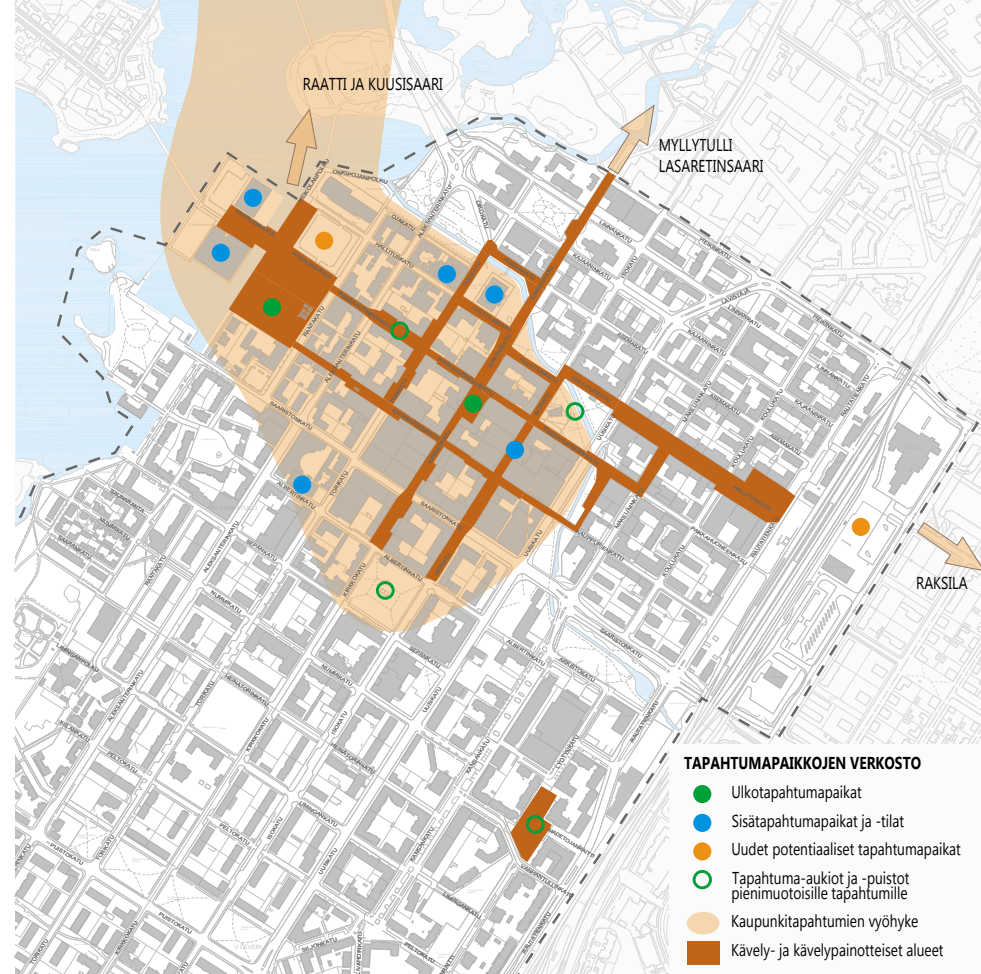
Keskusta on rakennettu ihmisten kohtaamista varten. Kaupunkiympäristön julkiset tilat, kadut, aukiot, torit ja puistot muuttuvat joustavasti eri tarpeisiin. Ne ovat myös monipuolisen kaupunkitaiteen näyttämöjä. Myös tapahtumat saavat näkyä laajasti keskustassa.

Elävään kaupunkiin kuuluu myös keskustelu siitä, mihin suuntaan ja miten keskustaa kehitetään yhä paremmin oululaisia ja Oulussa vierailevia palvelvaksi. Kaupunkisuunnitteluun liittyvää keskustelukulttuuria vahvistetaan ja vuoropuhelulle luodaan vakiintuneita foorumeita.

Tapahtumapaikkojen verkosto

Elävän ja monimuotoisen kaupunkikulttuurin kehittämisen lähtökohtia ja toimintamalleja on määritelty Oulun kaupungin kaupunkikulttuurin toimenpideohjelmassa. Keskustavisiassa kaupunkikulttuurin edellytyksiä tarkastellaan julkisen kaupunkitilan ja tapahtumapaikkojen näkökulmasta. Oulun keskustan tapahtumaympäristöjä kehitetään toiminnallisena kokonaisuutena, tapahtumapaikkojen verkostona.

Nykytilanteen tavoin Rotuaarin aukio ja torialue muodostavat keskustan merkittävimmät ulkotapahtumaympäristöt. Nämä alueet soveltuvat suurempien



Kartta 6. Tapahtumapaikkojen verkosto

yleisötapahtumien järjestämiseen. Näiltä alueilta erilaiset tapahtumat voivat laajentua Rotuaarin kävelyalueelle ja muille kävelypainotteisille alueille erityisesti kesäaikana.

Ulkotilojen lisäksi tapahtumia tukevat keskustan suurimmat seminaari- ja kokoustilat. Kesäkatu luo mahdollisuuksia erilaisten tapahtumien toteuttamiselle säältä suojassa.

Pakkahuoneenkadun kehittämismahdollisuuksia Torikadun ja Aleksanterinkadun välisellä osuudella on tutkittu kahdella eri vaihtoehdolla. Vaihtoehdossa A katuosuudelle muodostuu pop up -aukio, joka mahdollistaa sekä kivijalkaliikkeiden laajentumisen aukiolle että pienimuotoisten tapahtumien järjestämisen. Vaihtoehdossa B aukio kehittyi kävelyalueena, jossa liiketoiminta ja tapahtumat voivat laajentua katuosuudelle. Aukio on osa keskustan laajentuvaa kävelyaluetta ja sen lävitse kulkee pyöräilyn pääreitti.



Rotuaari tapahtumapaikkoineen ja torialue yhdessä teatterin ja kirjaston kanssa muodostavat keskustan tapahtumien painopistealueen. Tämä alue muodostaa yhdessä Linnasaaren, Raatin ja Kuusisaaren kanssa Oulun kaupunkitapahtumien vyöhykkeen.

Suurten yleisötapahtumien lisäksi keskustassa tulee olla tilaa ja mahdollisuuksia pienimuotoisemmille ja spontaaneille tapahtumille. Pakkahuoneenkadusta Aleksanterinkadun ja Torikadun välillä kehitetään kokeilujen avulla kesäajan tapahtuma-aukio, joka mahdollistaa erilaisten pienempien ja pop up -tapahtumien toteuttamisen.

Puistojen käyttömahdollisuuksia tapahtumaympäristöinä vahvistetaan. Mannerheimin puisto uudistetaan tapahtumapuistiksi. Muualla keskustan alueella pienimuotoisten tapahtumien toteuttaminen on mahdollista puistojen lisäksi esimerkiksi Etu-Lyötyn Veturiaukiolla.

Näiden alueiden ja paikkojen lisäksi Oulun keskustassa on tunnistettavissa kaksi uutta potentiaalista tapahtumispaikkaa. Torialueelle on arkkitehtuurikilpailun yhteydessä esitetty kongressikeskuksen sijoittamista. Asemakeskukseen on arkkitehtuurikilpailussa esitetty monitoimitilaa ja keskusteluavauksissa myös kongressikeskusta.

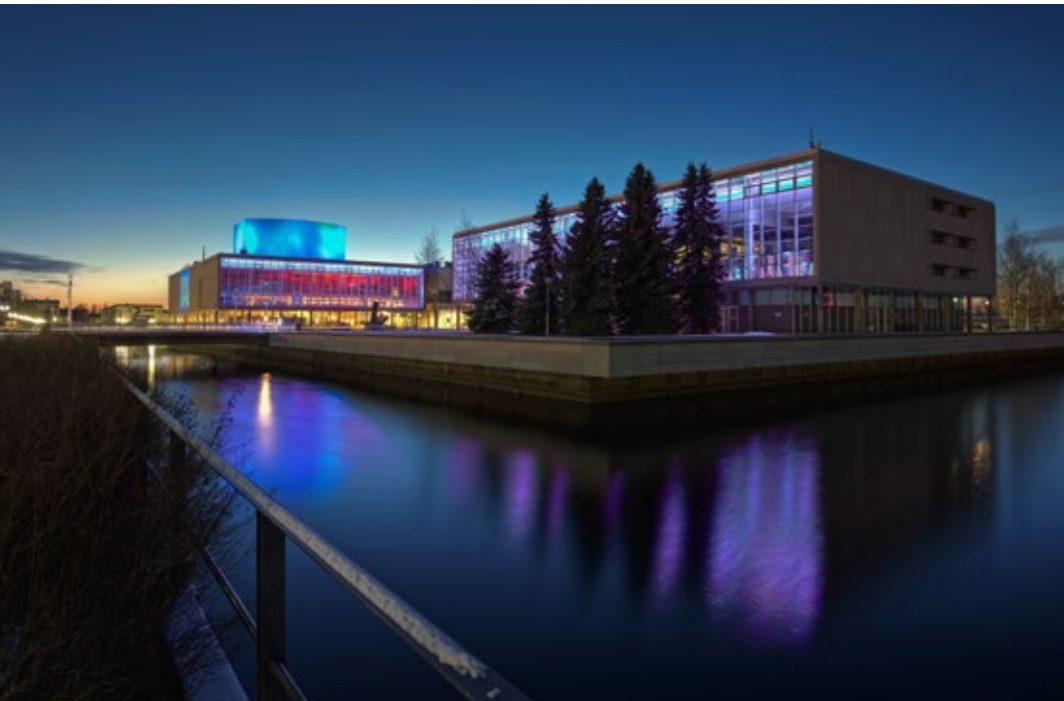
Mitä mieltä olet?

Tarvitaanko Oulun keskustaan uusia tapahtumapaikkoja? Tarvitaanko erillisiä tapahtumapaikkoja matalan kynnyksen pop up -tapahtumille? Miten Pakkahuoneenkadua Torikadun ja Aleksanterinvälillä tulisi kehittää?

Tapahtumien järjestämisen helpottaminen

Tapahtumien järjestämistä helpotetaan ja sujuvoitetaan Oulun kaupungin käytäntöjä kehittämällä. Kaupunki tukee tapahtumapalveluillaan tapahtumajärjestäjien toimintamahdollisuuksia ja kehittää kumppanuuksien, oman tuotannon ja tapahtumahankinnan keinoin elävää kaupunkikulttuuria. Kaupunki kehittää keskeisten tapahtuma-alueiden toimintaa ja toiminnallisuutta koordinoitusti.

Tavoitteena on, että julkisissa kaupunkitiloissa ja tapahtuma-alueilla järjestettäviin tapahtumiin liittyvät ja kaupungin myöntämät luvat on saatavissa keskitetysti ja sujuvasti "yhden luukun" periaatteella.



Neljä vuodenaikaa

Oulussa vuodenajan vaihtelut ovat voimakkaita ja keskustan tulee olla elävä läpi vuoden.

Kesäaikaan Oulun keskusta on vilkkaimmillaan torikaupan, matkailun ja tapahtumien myötä. Keskustassa hyväksytään tämä tosiasia ja siten julkisten kaupunkitilojen käyttö on joustavinta kesäaikaan. Kesästä tuleekin ottaa kaikki irti, mutta samalla aktiivisten tapahtumien jatkumista aikaisemmasta keväästä myöhempään syksyyn kannustetaan.

Oulun asema pohjoisena kaupunkina tarjoaa talvikauteen liittyvää kehittämispotentiaalia. Ouluun on laadittu Suomen ensimmäinen talvikaupunkistrategia³. Talvikaupunkiperiaatteen mukaisesti Oulun keskusta on elävä myös talvella. Keskustassa talvi on sekä kokemuksia että toimintamahdollisuuksia. Torialueen ja puistojen talvikäyttömahdollisuuksia laajennetaan ja talvea hyödyntävien toimintojen ja tapahtumien syntymistä edistetään.

Valaistuksesta kehitetään vaiheittain Oulun keskustan uusi vahvuus. Kaupunki ja kiinteistönomistajat sitoutetaan valaistuksen kehittämiseen pidemmän aikavälin suunnitelmien ja sopimuksien avulla. Lumo Light -tapahtuma toimii valaistuksen käyntikorttina ja kehittämisalustana.

Mitä mieltä olet?

Miten keskustan ympärivuotista elävyyttä voitaisiin lisätä? Mitkä toiminnot tai tapahtumat aktivoisivat keskustaa talvisin?

³ www.ouka.fi/oulu/hiukkavaara/hiukkavaaran-talvikaupunkistrategia

5.5 Elinkeinot ja oppiminen

Toiminnallisesti monipuolinen keskusta

Keskustan elinvoimaisuuden lähtökohta on sen toiminnallisessa monipuolisuudessa, jonka seurauksena ihmiset liikkuvat ja viihtyvät keskustassa monista erisyistä. Työpaikat, asuminen, tapahtumat, matkustaminen, viihtyminen, palvelut ja kaupat kuuluvat keskustaan ja lisäävät sen elävyyttä kaikkina viikonpäivinä ympäri vuoden. Asukasmäärän kasvu lisää palveluiden kysyntää ja parantaa keskustan monipuolisuutta ja elävyyttä.

Maankäytön suunnittelussa korostetaan toiminnallista monipuolisuutta. Nykytilanteessa keskustan uudishankkeet ovat olleet asuntorakentamispainotteisia. Palveluiden keskustan alueella kortteleiden ja tonttien kehittämisen lähtökohtana on, että niitä ei varata yksipuolisesti asumiselle. Koko keskusta-alueella tulee aina rakentamishankkeiden yhteydessä arvioida mahdollisuudet toimintojen sekoittamiselle ja työpaikkojen sijoittamiselle.

Kauppan ja palveluiden kehittäminen

Keskustan kaupallisia palveluita kehitetään kokonaisuutena, jolloin ydinkeskusta ja muut keskustan alueet muodostavat yhdessä vetovoimaisen palveluympäristön. Monipuolinen palveluiden kirjo (esim. korkeatasoiset ravintolat ja kahvilat, etniset ravintolat, brändiliikkeet, erikoistuneet harrastekaupat) tekevät keskustasta mielenkiintoisen ja synnyttävät keskustaan omaleimaisia aluekokonaisuuksia.

Ydinkeskusta on Oulun tärkein erikoiskaupan keskus. Palveluita sijoittuu sekä maantasoon että ylempiin kerroksiin. Houkutteleva kaupan ja palveluiden



keskusta ei muodostu pelkästään siellä toimivista yrityksistä, vaan asiakkaalle esimerkiksi saavutettavuudesta, pysäköinnistä, turvallisuudesta ja keskustaympäristöstä muodostuvasta kokonaisuudesta. Tätä kokonaisuutta kehitetään toimijoiden yhteistyössä.

Ydinkeskustan ulkopuolella palvelut sijoittuvat pääasiallisesti kivijalkaan. Palveluiden keskustan alueella tavoitteena on, että palvelut elävöittävät kaikkia kadunvarsia. Soveltuvilla sijaintipaikoilla palveluiden levittyminen esim. terassein katutilaan tai kävelykaduille sallitaan joustavasti. Muualla keskustassa palvelut sijoittuvat pääosin kivijalkaan tai pienimuotoisiin keskittyymiin.



Uudet työn paikat

Keskusta on merkittävä työpaikkakeskittymä, noin viidennes Oulun työpaikoista sijaitsee Oulun keskustassa. Palveluiden ja hallinnon lisäksi keskustassa toimii monipuolisesti eri alojen yrityksiä. On ennakoitu, että hyvin saavutettavan keskustan merkitys työpaikkaympäristönä tulee korostumaan ja keskustarakenteen tiivistyessä myös työpaikkojen määrä tulee kasvamaan.

Työnteon muodot muuttuvat ja työtä voi tehdä erilaisissa ympäristöissä. Keskustassa tarvitaan yhä enemmän joustavia ja eripituisiin työskentelyyn soveltuvia tiloja ja paikkoja. Lisäksi keskustassa tarvitaan erilaisia uusia tila- ja toimintamalleja esimerkiksi startup-yritysten, pop up -toimitilojen sekä luovien alojen toimintaa varten Business Kitchenin⁴ tai Pelikampuksen⁵ tapaan.

Keskustan vahvistumista houkuttelevana työpaikkaympäristönä edistetään pitkäjänteisesti. Kaupunki etsii kumppanuushankkeissa yhdessä kiinteistönomistajien ja muiden yhteistyökumppaneiden kanssa aktiivisesti uusia työtilaratkaisuja ja toimintamalleja.

⁴ Business Kitchen on Oulun yliopiston ja ammattikorkeakoulun muodostama yrittäjämäinen toimintaympäristö Oulun keskustassa.

⁵ Pelikampus on Aleksanterinkadulle sijoittuva luovan liiketoiminnan ja pelialan keskittymä, jonka toiminta on käynnistynyt vuonna 2016.

Oppimisen ja tutkimuksen keskusta

Oulussa suurin osa oppilaitoksista sijaitsee keskustan ulkopuolella, mutta kaupungin asema yliopisto- ja opiskelijakaupunkina tulee näkyä myös keskustassa.

Keskustan asemaa oppimisen ja tutkimuksen ympäristönä tulee vahvistaa. Keskustaympäristön ja julkisten tilojen hyödyntämistä oppimisympäristöinä vahvistetaan, mikä parantaa myös mahdollisuuksia etäopiskeluun sekä työnteon ja opiskelun yhdistämiseen. Oulun alueen huippuosaamisen ja -tutkimuksen tulisi olla eri tavoin läsnä keskustassa.

Oppilaitosyhteistyötä hyödynnetään keskustan ympäristön suunnittelussa, käyttäjäkokemusten kartoituksessa ja uusien ratkaisujen etsimisessä. Samanaikaisesti edistetään kaupunkiympäristön laatuun ja Oulun erityispiirteisiin, kuten talvikaupunkiin liittyvien tutkimushankkeiden syntymistä. Oulun kaupunki edistää oppimis- ja tutkimusympäristön syntymistä luovuttamalla käytössä olevia tietojaan (avoin data) tutkimuskäytössä hyödynnettäväksi.

Piloteista kehittämisen väline

Oulun kaupunki hyödyntää keskustan uudistumisessa ja kehittämistoimenpiteissä pilottimenettelyjä. Pilottimenettelyllä tarkoitetaan kokeilevaa kehittämistä, jossa etsitään eri toimijoiden yhteistyönä uusia toimintamalleja ja ratkaisuja.

Pilotteihin perustuvaa toimintamallia voidaan käyttää suunnittelussa, tuotekehityksessä, hankinnoissa ja tontinluovutuksessa. Pilottimenettelyllä pyritään vahvistamaan paikallista osaamista ja tuotekehitystä sekä tarjoamaan liiketoi-

minnan kehittämisen ja uusien tuotteiden testaamisen mahdollisuuksia. Pilot-timenettelyissä kehitetyt tuotteet tai toimintamallit ovat yritysten hyödynnettävissä ja käytettävissä liiketoiminnan kasvattamiseen esimerkiksi muissa kaupungeissa.

Tontinluovutuksessa ja kumppanuushankkeissa pilottimenettelyn avulla voidaan edistää esimerkiksi uudenlaisia asuntoratkaisuja, rohkeaa arkkitehtuuria ja uudenlaisia palvelukokonaisuuksia. Pilottimenettelyissä tonttien toteuttajat valitaan laatukriteerien perusteella.

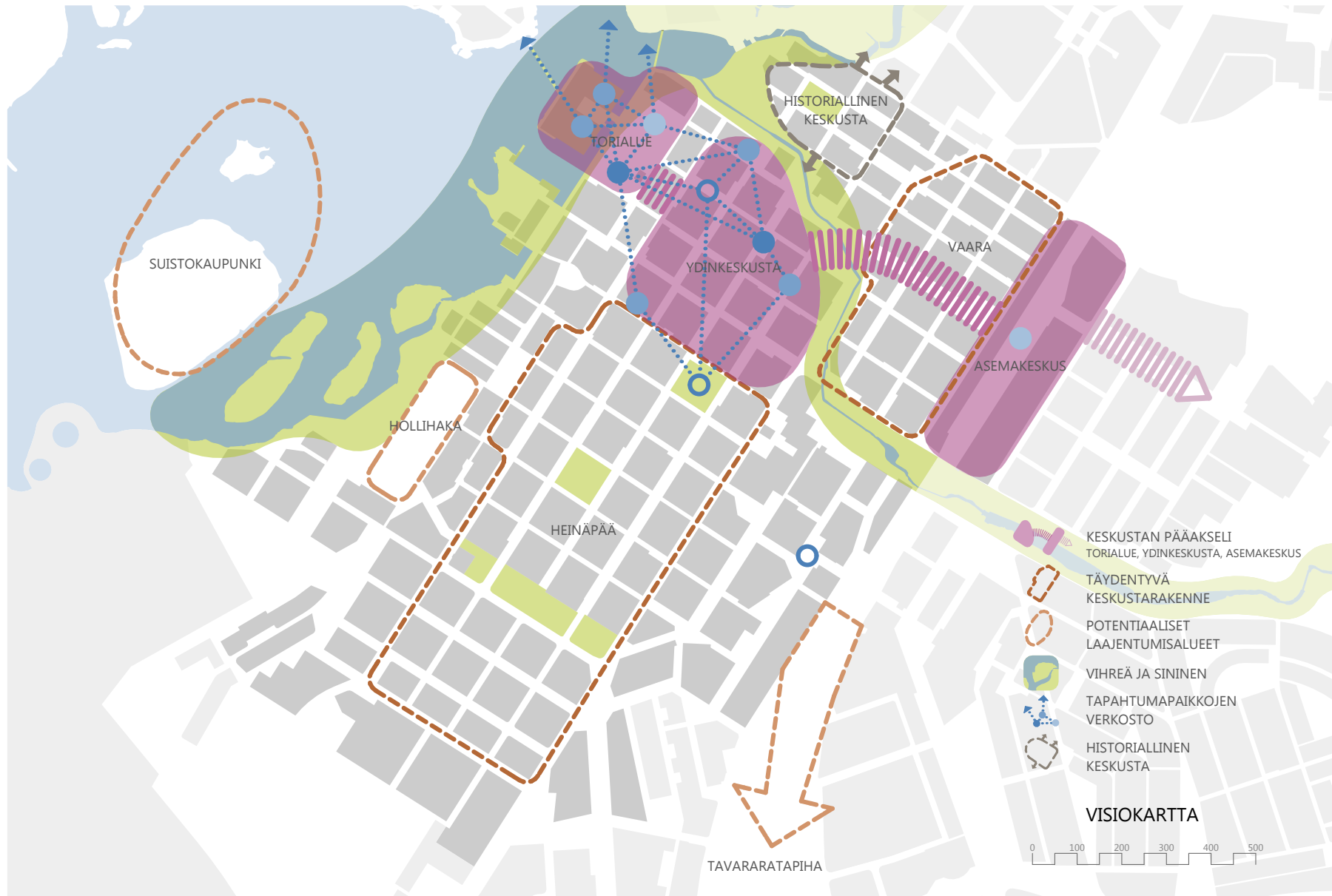
Mitä mieltä olet?

Miten opiskelijat ja Oulu opiskelijakaupunkina näkyisi yhä enemmän keskustassa? Miten keskustaa voitaisiin hyödyntää oppimisympäristönä?



5.6 Visiokartta

Keskustavision keskeiset kehittämissperiaatteet on esitetty tiivistetysti visiokartassa. Kartassa korostuvat keskustan uudistuminen eri tavoin, ympäristön ja toimintojen monipuolisuus sekä keskustan asema Oulun keskeisenä tapahtuma- ja kohtaamispaikkana.



6. Toimenpiteet

6.1 Toimenpiteet kehittämiskokonaisuuksittain

Keskustavision yhteydessä määritellään keskeiset toimenpiteet, joiden avulla keskustaa kehitetään vuosien 2017-2022 aikana. Keskustavisioluonnoksessa toimenpiteet esitetään alustavina, eikä niissä ole esitetty toimenpiteiden tarkempaa aikataulutusta, kustannuksia tai toteuttamisen vastuutahoa.

Mitä mieltä olet?

Millaisin toimenpitein Oulun keskustaa tulisi lähivuosina kehittää? Mitä toimenpiteitä keskustan kehittämiseksi tarvitaan ja mihin toimenpiteisiin lähivuosina tulisi erityisesti panostaa?



Uudistuva ja täydentyvä kaupunkirakenne

Rotuaarin kattamisen toteutettavuusselvitys

Selvityksessä tutkitaan, millaisin vaihtoehdoin Rotuaaria voitaisiin kattaa, mitä reunaehtoja kattamiseen liittyy ja mitkä olisivat kattamisen kustannukset. Selvityksen perusteella tehdään periaatepäätös Rotuaarin kattamisesta sekä toteutussuunnitelman laadinnasta.

Torialueen suunnittelu ja kehittäminen

Torialueen suunnittelua jatketaan vuonna 2015 järjestetyn opiskelijoiden arkkitehtuurikilpailun kilpailuehdotuksia jalostaen. Suunnittelussa etsitään vaihtoehtoihin perustuen kokonaisratkaisua erityisesti Vänmanninsaaren, sekä nykyisten Kauppatorin pohjoisosan ja Autorannan pysäköintialueiden kehittämiseksi. Osana suunnittelua kartoitetaan erilaisia toteutusvaihtoehtoja ja -malleja alueen kehittämiseksi.

Heinäpään täydennysrakentamisen toteutus selvitys ja pilotit, osana pysäköintitarkastelu

Heinäpään täydennysrakentamisen vauhdittamiseksi ja hyvien esimerkkien muodostamiseksi laaditaan täydennysrakentamisen toteutus selvitys. Selvityksessä tehdään konseptimalleja erityyppisten kortteleiden uudistamiseksi sekä selvitetään täydentämisestä saatavia hyötyjä ja kustannuksia. Selvitykseen haetaan täydennysrakentamiseen kiinnostuneita taloyhtiöitä piloteiksi. Osana selvitystä laaditaan pysäköintitarkastelu, jossa selvitetään eri pysäköintivaihtoehtojen toteuttamismahdollisuuksia ja kustannuksia tonttikohtaisista ratkaisuista keskitettyyn pysäköintilaitokseen.

Hollihaan asuntorakentamistarkastelu

Hollihaan puistoalueen mahdollisuudet osittaiseen täydennysrakentamiseen tutkitaan. Tarkastelun yhteydessä tutkitaan myös Hollihaan edustan Varsasaaren, Virransaaren ja Sonnisaaren virkistyskäyttömahdollisuudet sekä arvioidaan muutosten vaikutukset mm. talouteen, puistotoimintoihin, virkistykseen ja luontoarvoihin.

Asemakeskuksen suunnittelu ja kehittäminen

Asemakeskuksen suunnittelua jatketaan arkkitehtuurikilpailun perusteella kumppanuushankkeena alueen maanomistajien kanssa. Alueen jatkosuunnittelu ja toteutus etenee vaiheittain.

Korkean rakentamisen periaatteet keskustassa

Keskustan korkeasta rakentamisesta (yhdeksän kerrosta tai enemmän) laaditaan periaatesuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen suunnittelun ja toteuttamisen lähtökohdat sekä alueet, joilla korkea rakentaminen ei ole kaupunkikuvaan tai kulttuurihistoriallisiin arvoihin perustuen suositeltavaa.

Suistokaupunkivision laadinta

Rommakonselän mahdollisuudet kaupunkirakenteen laajentumisalueena sekä muut alueen kehittämisehdot tutkitaan suistokaupunkivisiossa. Visiotyö toimii perustana alueen maankäytön suunnittelulle sekä alueen myöhemmälle yleiskaavoitukselle.

Liikkuminen

Kävelypainotteisten alueiden suunnitelmallinen laajentaminen

Kävelykeskustaa laajennetaan vaiheittain keskustan kehittämistä tukevassa toteutusjärjestyksessä. Laajentamisessa voidaan hyödyntää lyhyitä kokeiluja ennen lopullisia muutoksia.

Pyöräilyn pääreittien systemaattinen toteuttaminen

Keskustan pyöräilyn olosuhteita parannetaan rakentamalla pyöräilyn pääreittejä vuosittain sekä katujen uudistamisen yhteydessä että erillisinä hankkeina.

Keskustan joukkoliikenneolosuhteiden kehittäminen

Keskustan alueelle laaditaan selvitys joukkoliikenteen sujuvuuden ja palvelutason kehittämiseksi. Selvityksen avulla kartoitetaan toimenpiteitä, joiden avulla keskustan saavutettavuus joukkoliikenteellä parantuisi ja joukkoliikenne muodostaisi paremmin toimivia matkaketjuja eri kulkumuotojen välille.

Kivisydämen laajentamisen ja ydinkeskustan pysäköinnin selvitys

Kivisydämen laajentamisesta sekä ydinkeskustan pysäköintiratkaisuista laaditaan erillinen selvitys. Selvitys toimii lähtökohtana myöhemmälle päätöksenteolle sekä ydinkeskustan korttelialueiden kehittämiseksi.

Pyöräpysäköintiratkaisujen toteuttaminen

Pyöräpysäköinnin olosuhteita parannetaan vaiheittain toteuttavilla ja eri kohteisiin parhaiten soveltuvilla pyöräpysäköintiratkaisulla.

Kävelykatujen ja ajoneuvoliikenteen risteysalueiden kehittäminen

Nykyisten ja suunniteltujen kävelykatualueiden sekä ajoneuvoliikenteen pääkatujen (Saaristonkatu, Aleksanterinkatu) risteysalueista laaditaan erilliset kehittämissuunnitelmat. Suunnitelmien avulla selvitetään eri vaihtoehdot kävelyolosuhteiden ja liikkumisen turvallisuuden parantamiseksi.

Vihreä ja sininen

Mannerheimipuiston uudistaminen tapahtumapuistoksi

Mannerheimipuisto uudistetaan viihtyisäksi ja toiminnallisesti monipuoliseksi puistoksi. Puiston suunnittelussa ja rakentamisessa mahdollistetaan pienimuotoisten järjestettyjen ja erilaisten omaehtoisten tapahtumien toteutusmahdollisuudet.

Kaupunginojanvarren kehittäminen

Kaupunginojanvarren puistoketjun uudistamista jatketaan viereisten kortteleiden tai katujen uudistamisen yhteydessä. Uudistamisessa lisätään puisto-osuuksien toiminnallista monipuolisuutta ja kaupunginojanvarren jatkuvuutta korostetaan valaistuksen avulla.

Ranta-alueiden elävyyden lisääminen

Keskustassa ja sen läheisillä ranta-alueilla kannustetaan soveltuvien palveluiden sijoittumista (esim. ravintolat, saunat, meriuimalat, vesiturheilu) kaupunkisuunnittelun eri keinoin. Lisäksi ranta-alueiden virkistyskäyttömahdollisuuksia parannetaan esimerkiksi grillauspaikkojen, näköalatasanteiden ja istuskelulaitureiden toteuttamisella.

Hyvät esimerkkiratkaisut keskustan vihreyden lisäämiseksi

Keskustan viihtyisyyden ja vihreyden lisäämiseksi sekä oleskelu- ja kaupunkiviljelymahdollisuuksien parantamiseksi kartoitetaan hyviä oululaisia, suomalaisia ja kansainvälisiä esimerkkiratkaisuja. Ratkaisuja esitetään niin katu ympäristöön, korttelipihoille sekä viherkattojen ja -seinien toteuttamiseksi. Esimerkkiratkaisut kootaan Oulun kaupungin internet -sivustolle.

Keskustan ranta-alueiden kehittäminen osana Oulujoen suiston kaupunkipuistoa

Keskustan ranta-alueita tulee kehittää osana laajempaa Oulujoen suiston kaupunkipuistoa. Oulujoen suiston maisema-arvojen ja erityispiirteiden korostamiseksi koko suistoalueelle tulee laatia kokonaisuuden kehittämistä ja maisemahoitoa ohjaava suunnitelma esimerkiksi maisema-arkkitehtuuri-kilpailun avulla.

Kaupunkikulttuuri ja tapahtumat

Valaistuksen toimenpidesuunnitelma, vähintään yhden uuden valaistuskohteen lisääminen vuosittain.

Keskustan vuosittaisista valaistuskohteista laaditaan toimenpidesuunnitelma, jonka mukaisesti keskustan uusia valaistuskohteita toteutetaan lähivuosien aikana.

Pakkahuoneenkadun pop up -aukiokokeilu

Pakkahuoneenkadun Torikadun ja Aleksanterinkadun välisen osuuden käyttöä nykyistä monipuolisemmin pienimuotoisissa tapahtumissa ja yrityskäytössä kokeillaan kahtena kesänä mahdollisimman matalan kynnyksen toimintaperiaatteella. Kokemusten perusteella päätetään aukion muuttamista kesäaikaiseksi tai ympärivuotiseksi tapahtuma-aukioksi.

Yhden luukun periaate tapahtumajärjestäjille

Tapahtumien järjestämistä helpotetaan ja kehitetään yhden luukun periaatteella, jolloin kaupungin tapahtumien järjestämiseen liittyvä ohjeistus, luvat ja sopimukset on saatavissa keskitetysti.

Historiallinen keskusta näkyväksi

Historiallisen keskustan kulttuuriympäristön ja historian tunnettavuutta parannetaan kokoamalla tietopaketteja arvokkaista rakennuksista ja ympäristöistä kaupungin verkkosivuille, karttapalveluun, esitteisiin ja harkitusti myös kaupunkiympäristöön. Tietopaketit ja tarinat historiasta palvelevat niin kaupunkilaisia kuin matkailijoitakin.

Elinkeinot ja oppiminen

Pilotointiperiaatteen käyttöönotto keskustan kehittämisessä

Kaupunki toteuttaa vuosittain yhden pilottihankkeen keskustan kehittämisen yhteydessä. Pilottihanke voi liittyä esimerkiksi suunnitteluun, tuotekehitykseen, hankintoihin, tapahtumiin, kaupunkikulttuuriin tai tontinluovutukseen.

Uusi työn paikka -kumppanuushanke

Kaupunki kehittää uudenlaista keskustaan soveltuvaa työtila- ja toimitilamallia yhdessä kiinteistönomistajien kanssa. Tavoitteena on löytää malli, joka vastaisi erilaisten yritysten ja työntekijöiden työ- ja toimitarpeisiin keskustassa.

Nuorten kauppahalli -toimintamallin kehittäminen

Nuorten kauppahalli -toimintamallin avulla väliaikaisesti vajaakäyttöisiä kiinteistöjä ja rakennuksia pyritään hyödyntämään matalan kynnyksen periaatteella nuorten ja uusien yritysten toiminta-, oppimis- ja liiketiloina. Kiinteistöt voivat olla esimerkiksi myöhemmin uudistettavia ja purettavia kiinteistöjä tai muita keskustan tyhjiä tiloja.

Tutkimusapuraha kaupunkitutkimukseen

Keskustan eri kehittämiskokonaisuuksiin liittyen, tiedon lisäämiseksi ja keskustelun monipuolistamiseksi myönnetään kahtena vuotena keskustan kehittämisen tutkimusapuraha (esim. 20 000 euroa). Apurahat asetetaan avoimesti haettavaksi myöhemmin valittavista teemoista. Tutkimusapurahan raportoinnille asetetaan kriteerit. Mikäli kokemukset apurahakäytännöstä ovat myönteisiä, voidaan se ottaa vuosittain toistuvaksi käytännöksi.



LIITE 1. LÄHIALUEIDEN TOIMINNALLISET ROOLIT SUHTESSA KESKUSTAAN

Myllytulli

Myllytulli on ruutukaavakeskustaan rajautuva toiminnoiltaan monipuolinen asuinalue. Asumisen lisäksi Myllytullissa on työpaikkoja, oppilaitoksia, museo- ja tiedekeskus sekä hotelli- ja ravintolapalveluja. Myllytullissa on käynnissä täydennysrakentamisvision laadinta.

Myllytullia tulee kehittää omaleimaisena keskustan lähialueena, jossa nojautaan alueen vahvuuksiin, kuten historiallisuuteen, elämyksellisiin palveluihin ja Hupisaarten alueeseen. Aluetta tulee kehittää tehokkuudeltaan keskustamaisena ja toiminnoiltaan monipuolisena, jolloin keskustan lähialueiden asukasmäärä kasvaa ja yritysten sijoittumismahdollisuudet monipuolistavat.

Lisätietoja Myllytullin suunnittelusta on saatavissa osoitteesta <http://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/myllytulli>.

Raksila

Raksila on toiminnallisesti tärkeä osa Oulun keskustan ja sen lähialueiden muodostamaa kokonaisuutta. Raksila kytkeytyy tiiviisti Oulun keskustaan ja sen palvelutarjontaan Hallituskadun ja asemakeskuksen kautta. Alueelle sijoittuva market -kauppa laajentaa keskustan kaupallista palvelutarjontaa ja Raksilan liikuntapuisto on merkittävä vapaa-ajan, ulkoilun ja tapahtumien näkökulmista.

Raksilan aluetta tulee kehittää jatkossakin keskustan palvelu- ja tapahtumatarjontaa täydentävänä alueena. Näin Raksila ei kilpaile keskustan tarjonnan kanssa, vaan täydentää kokonaisuutta ja vahvistaa keskustan elinvoimaa. Raksilan toimintoja voi monipuolistaa harkitulla asuinrakentamisella sekä erityisesti liikuntaan ja hyvinvointiteknologiaan liittyvillä työpaikkatoiminnoilla.

Taka-Lyötty

Taka-Lyöttyyn on nykyisin sijoittunut asumisen lisäksi erityisesti sisustus- ja huonekalukaupan palveluja. Alueelle on suunniteltu lisää asumista Leevi Made-tojan kadun varteen. Taka-Lyöttyä tulee jatkossakin kehittää keskustan läheisenä asumisen, ei-keskustahakuisen kaupan ja työpaikkojen alueena.

Limingantulli

Limingantullin alueen kaupallisen kehittämisen lähtökohtana on alueen nykyinen luonne erityisesti tilaa vaativan ja muun erikoiskaupan alueena. Kaupan lisäksi alueelle on runsaasti työpaikkatoimintoja. Asuminen lisääntyy erityisesti Limingantullin pohjoisosassa.

Limingantullin sijainti kaupunkirakenteessa on keskeinen ja alue soveltuu merkittäväälle kaupan rakentamiselle, mutta alueelle tulee sijoittaa pääsääntöisesti vain myymälöitä, jotka tilatarpeiltaan, myymätyypiltään ja toimintaperiaatteiltaan eroavat ydinkeskustan palvelutarjonnasta. Kaupallisten palveluiden lisäksi aluetta voidaan tulevaisuudessakin kehittää työpaikka-alueena. Limingantullin alueella kaupunkiympäristön laatua ja liikenneturvallisuutta tulee parantaa sekä varmistaa ajoneuvo- ja joukkoliikenteen sujuvuus myös tulevaisuudessa.

Raatti (Linnasaari, Kuusisaari)

Raatti, Linnasaari ja Kuusisaari muodostavat suistoalueelle keskustan läheisen virkistyksen, vapaa-ajan ja tapahtumien ympäristön. Alue palvelee keskustan ja muiden lähialueiden asukkaita, mutta mahdollistaa myös suurten tapahtumien järjestämien Oulun keskustan välittömässä läheisyydessä. Alueiden kehittämisessä tulee varmistaa tapahtumien järjestämisen edellytykset ja suiston ranta-alueiden monipuolinen käyttö.

Hupisaaret

Hupisaaret ovat Oulun perinteisin ja arvokkain puistokokonaisuus. Alueen kävelytiet, ympäristö, historia ja arvokas kulttuuriympäristö muodostavat Hupisaarista monipuolisen viher- ja virkistysalueen. Hupisaaret liittyvät tiiviisti sekä historialliseen keskustaan että Myllytulliin. Alue palvelee laajasti oululaisia ja matkailijoita sekä keskustan ja lähialueiden asukkaita. Monipuolisena kaupunkipuistona Hupisaaret mahdollistaa myös pienempien tapahtumien järjestämisen.

Pikisaari

Käsityöläis- ja taiteilijakaupunginosana tunnettu Pikisaari sijaitsee välittömästi keskustan lähialueella. Omaleimainen ja pienimittakaavainen ympäristö liittyy tiiviisti keskustaan ja muodostaa elämyksellisen yhteyden keskustasta Hieta- saareen Nallikariin. Aluetta tulee kehittää sen ominaispiirteet säilyttäen.

Tavararatapiha

Laaja tavararatapihan alue Limingantullin ja Taka-Lyötyn välillä on Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettu selvitysalueeksi. Mikäli tavararatapihan toiminnot voitaisiin siirtää muualle, se vapauttaisi alueen maankäytön ja avaisi merkittävän uuden laajentumissuunnan Oulun keskustalle. Yli 50 hehtaarin alueelle voisi aluetta tarkastelleen diplomityön mukaan sijoittua noin 500 000 k-m² rakentamista. Arvion mukaan keskustan asukasmäärää voisi lisääntyä noin 9000 asukkaalla.

Rommakonselän suistoalue

Rommakonselän suistoalue on maisemallisesti ja toiminnallisesti tärkeä osa Oulun keskustaa. Maankohoamisen seurauksena Rommakonselän laajat vesipeilit katoavat tulevina vuosikymmeninä ilman toimenpiteitä. Rommakonselän saaret ovat tällä hetkellä toiminnallisesti irrallisia Oulun keskustasta, vaikka kaikki saaret sijaitsevat alle puolen kilometrin päässä Hollihaasta. Hevossaaren alue on Uuden Oulun yleiskaavassa osoitettu selvitysalueeksi.

Rommakonselän suistoalue tarjoaa läheisestä Nuottasaaren teollisuudesta huolimatta erilaisia mahdollisuuksia Oulun keskustan kehittämiseen. Vesipeilin ja merellisyyden säilyttäminen edellyttää vesialueen laajoja ruoppauksia. Rohkeimmissa ajatuksissa Rommakonselkä voitaisiin nähdä myös keskustan laajentumisalueena, jos suiston matalimmat osat otettaisiin rakentam



OULU | Yhdyskunta- ja
ympäristöpalvelut

Solistinkatu 2
PL 32, 90015 Oulun kaupunki

www.ouka.fi/keskustavisio