

Oulun maankäytön toteuttamishjelma 2024-2028



Kuva sivulla 3, 31, 77: Harri Tarvainen / Kota Collectiv
Kuva sivulla 8, 12, 24: Harri Tarvainen
Kuva sivulla 10, 68: Antti A.T. Leinonen
Kuva sivulla 23: Arkkitehtitoimisto Juha Paldanius oy
Kuva sivulla 25, 66: Samuli Rinne
Kuva sivulla 26, 73: Pasi Rytinki / Oulun kaupunki
Kuva sivulla 27, 52-53, 56-57, 62, 64-65, 70-71, 78-79: Sama Krook
Kuva sivulla 28: Majju Pohjanheimo
Kuva sivulla 55: © Juuso Haarala
Kuva sivulla 58-59, 83: Esa Eirola
Kuva sivulla 74: Oulun kaupunki / Lentokuva Vallas Oy
Kuva sivulla 86-87: Pontek Oy
Takakannen kuva: Oulun kaupunki / Ville Honkonen
Muut kuvat: Oulun kaupunki
Graafinen suunnittelu: Sara Kurtti, Monetra Oulu Oy, Graafiset palvelut
Paino: Monetra Oulu Oy, Graafiset palvelut

Raportin hyväksyminen

- Kaupunginhallitus 4.12.2023 § 315
- Kaupunginvaltuusto 29.1.2024 § 2

Sisällysluettelo

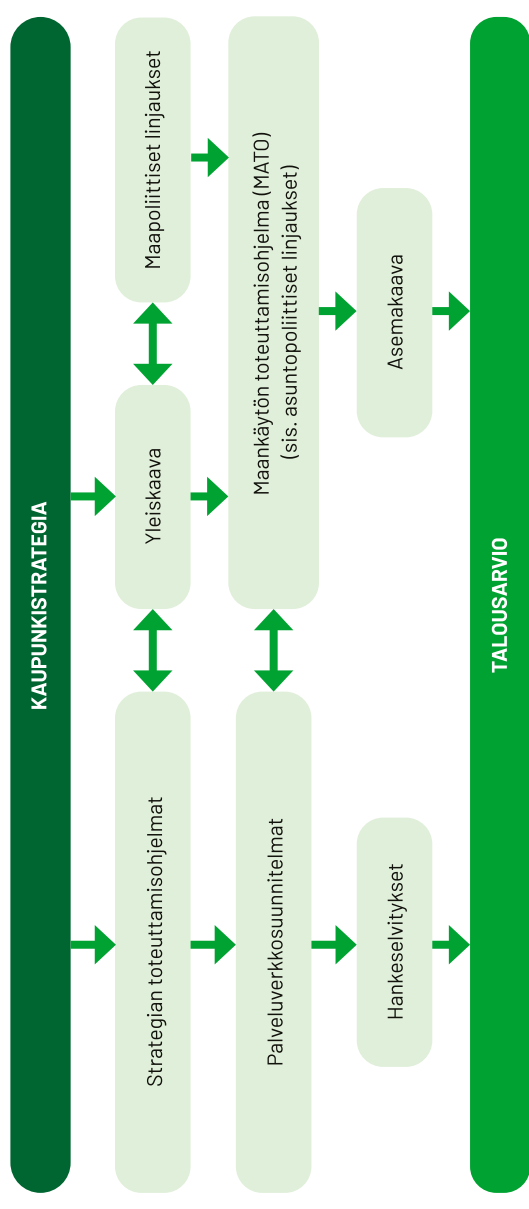
1. Johdanto	4
2. Lähtötiedot	6
2.1 Rakentamisen suuntaviivat yleiskaavasta	6
2.2 Monipuolista tonttitarjontaa asemakaavoituksella	8
2.3 Valmistuneet asunnot	9
2.4 Asuntomarkkinat	10
2.5 Väestökehitys	12
2.6 Opetus- ja varhaiskasvatuspalvelut	13
2.7 Sosiaali- ja terveyspalvelut	14
3. Asuntopolittiset linjaukset	17
3.1 Kaupungin kestävä kasvun turvaava asuntotuotanto	17
3.2 Vanhojen asuinalueiden elinvoimaisuus ja kehittäminen	20
3.3 Laadukas asuminen ja asuinympäristö	24
3.4 Erityisryhmien hyvä asuminen	26
4. Toteuttamishjelma 2024-2028	33
4.1 Asuntotuotanto	33
5. Vaikutukset	39
5.1 Vaikutukset väestösuunnitteeseen	39
5.2 Vaikutukset palveluihin	40
5.3 Vaikutukset asemakaavoitukseen	41
5.4 Vaikutukset kunnallistekniikkaan	43
5.5 Taloudelliset vaikutukset	44
5.6 Riskit	45
Liitteet	46
TYÖPAIKKAOSIO	53
6. Johdanto	53
7. Oulun kaupungin tavoitteet	54
7.1 Tavoitteet kaupunkistrategiasta ja elinkeinopoliittisesta toimenpideohjelmasta	54
8. Lähtökohdat 2024 – 2028	56
8.1 Keskeiset nykyiset työpaikka-alueet	56
8.2 Vireillä olevat asemakaavat ja yleiskaavat	56
8.3 Työpaikkarakentaminen ja yrityskanta	57
8.4 Tonttikysyntä ja luovutetut tontit	59
9. Ouluun sijoittuvien yritysten tarpeet tulevaisuudessa	63
9.1 Tulevaisuuden toimialojen tonttitarpeet	63
9.2 Yritysten toimitilarapeet tulevaisuudessa	63
9.3 Yritysten muut yhdyskuntatekniset tarpeet	65
10. Merkittävät keskittymät	67
10.1 Oulun keskusta	67
10.2 Kampusalueet (Linnanmaa ja Kontinkangas)	69
10.3 Muut keskittymät	72
11. Toteuttamishjelma 2024 – 2028	75
11.1 Yleiskaavoitus	75
11.2 Maanhankinnan tavoitteet	76
11.3 Tonttivaranto ja tontinluovutustavoitteet	76
11.4 Kaavoitusohjelma	77
11.5 Kunnallistekniikan rakentaminen	83
12. Toteuttamishjelma 2024 – 2028, muut kehityskohteet	85
12.1 Keskustan työpaikkakehitystä edistävät toimenpiteet	85
12.2 Linnanmaan ja Kontinkankaan kampukset	86
12.3 Vihreän siirtymän teollisuusalueet	87
12.4 Seuranta	87



1. Johdanto

Oulun maankäytön toteuttamishjelmassa esitetään suunnitelma viiden vuoden asuntotuotant-

nosta ja työpaikkarakentamisesta. Suunnitelmaa päivitetään kahden vuoden välein.



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

Maankäytön toteuttamishjelmaan on sisällytetty kaupungin asuntopoliittiset linjaukset. Asuntopoliittisissa linjauksissa kiinnitetään huomiota kaupungin kasvun turvaavaan monipuoliseen asuntotuotantoon sekä asuinalueiden elinvoimaisuuden kehittämiseen. Yhtenä painopisteenä on vanhat pientaloalueet ja niiden kehittäminen.

Maankäytön toteuttamishjelmassa esitetään asumisen nykytilannetta kuvaavat tiedot, joiden pohjalta uutta rakentamista ohjataan Ou-

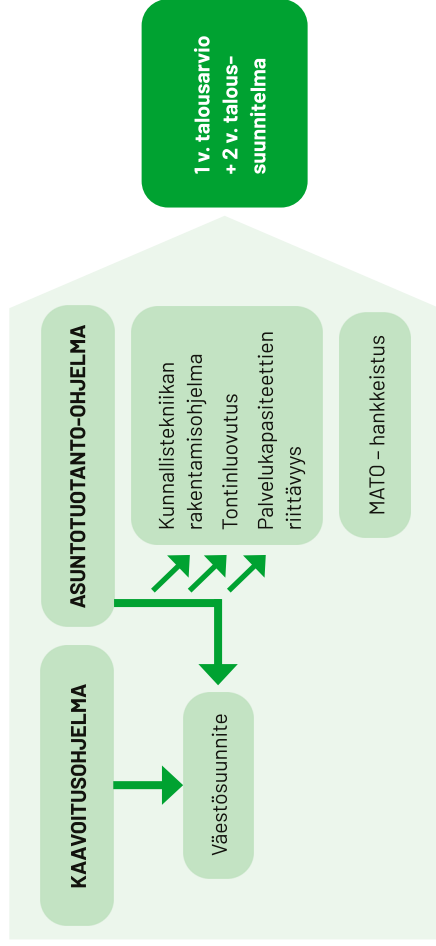
lun elinvoimaa kehittävään suuntaan. Tämän lisäksi ohjelma sisältää asuntorakentamisen toteuttamishjelman, Oulun kaupungin asemakaavoitusohjelman sekä näiden pohjalta laaditun väestösuunnitteen. Raportissa on oma osio työpaikkarakentamiseen liittyen.

Maankäytön toteuttamishjelmassa on otettu huomioon palvelut ja infrastruktuuri sekä pyritty näiden täysimääräiseen hyödyntämiseen. Asuntotuotannon sijoittamisella halutaan tukea joukkoliikenteen kehittämistä ja minimoida pal-

velverkkoon tarvittavia investointeja. Myös rakentamisen vaikutuksia ja riskejä tarkastellaan osana ohjelmaa.

Maankäytön toteuttamishojelman taustalla on kaupunkistrategia, jossa esitetään, miten kaupunkia halutaan kehittää vuoteen 2030 mennessä. Maankäytön toteuttamishojelmaa ohjaavat erityisesti kaupunkistrategian tavoitteet kestävästä kaupunkirakenteesta, vetovoiman parantamisesta viihtyisällä, toiminnallisella, terveellisellä ja turvallisella kaupunkiympäristöllä sekä yritysten kilpailukykyyn varmistamisesta.

Luottamushenkilöille pidettiin asuntorakentamiseen liittyen seminaarit 22.3.2023 ja 31.8.2023, joihin kutsuttiin jäsenet kaupunginhallituksesta ja yhdystoryhmien puheenjohtajat. Luottamushenkilöille pidettiin seminaari työpaikkarakentamiseen liittyen 5.4.2023 ja 31.8.2023, johon kutsuttiin jäsenet kaupunginhallituksesta, yhdystoryhmien puheenjohtajat ja Business Oulun johtokunnasta sekä valtuustoryhmien puheenjohtajat.



Kuva 2. Maankäytön toteuttamishojelman laadinta ja seuranta.

Oulun maankäytön toteuttamishojelman 2024–2028 ovat laatineet

Asuntorakentaminen:

Konsernihallinto	Kari Räisänen (puheenjohtaja), Kimmo Väisänen (sihteeri), Virpi Knuutinen
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut	Paula Paajanen, Mika Uolamo, Sisko Repola, Veikko Lehtinen, Jukka Kokkinen, Tuomas Riihä, Simo Tuppurainen, Sami Hietakangas, Tapio Siikaluoma
Rakennusvalvonta	Janne Rajala
Sivystys- ja kulttuuripalvelut	Pekka Fredriksson, Rami Tuominen
Sivakka	Raimo Hätäjä

Työpaikkarakentaminen:

Konsernihallinto	Kari Räisänen (puheenjohtaja), Kimmo Väisänen (sihteeri)
BusinessOulu	Aarne Kultalahti, Seija Haapalainen, Olli Löytynoja, Janne Ylitalo
Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut	Paula Paajanen, Mika Uolamo, Eini Vasu, Kaija Puhakka, Jukka Kangas, Pia Kangaskorte, Aino Valtavaara, Sami Hietakangas

Maankäytön toteuttamishojelman tavoitteet ja sisältö viedään käytäntöön yksityiskohtaisen, asuinaluekohtaisen aikataulutuksen avulla. Poikkeallinnollinen hankkeistusr ryhmä seuraa ohjelman toteutumista, rapor-

toi sekä informoi johtoa ja päättäjiä vähintään kaksi kertaa vuodessa. Ryhmä ottaa työssään huomioon ohjelmasta annetussa palautteessa esiin tuodut näkemykset.

2. Lähtötiedot

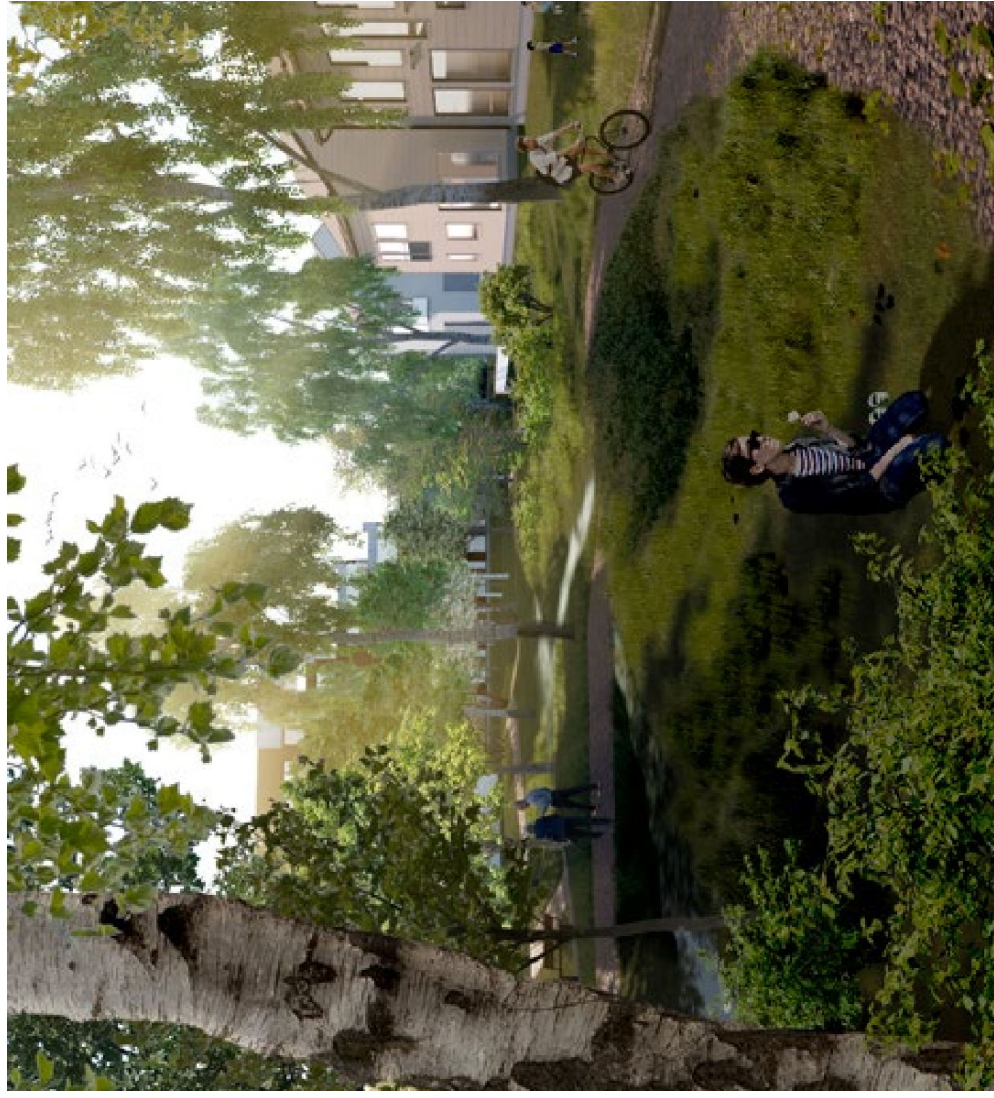
2.1 Rakentamisen suuntaviivat yleiskaavasta

Yleiskaava ohjaa kaupungin kasvua kestävästi kaupunkistrategian mukaisesti ja luo mahdollisuuksia monipuoliselle asuntotuotannolle pitkällä aikavälillä. Koko kaupungin maankäytön kehitystä ohjaava Uuden Oulun yleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2016, ja saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 2019. Uuden Oulun yleiskaavan kaupunkikehittämisvyöhykkeiden merkinnöillä ohjataan koko kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittämistä, tiivistämistä ja laajentamista. Kaupunkikehittämisvyöhykkeet ohjaavat täydennysrakentamisen alueellista painottumista, tehokkuutta ja toimintojen sekoittuneisuutta.

Yleiskaavojen aluevaraukset mahdollistavat erilaisia toteuttamismallivaihtoehtoja, ja asemakaavoitusta ohjelmoidaan Maankäytön toteuttamishjelmassa kahden vuoden välein. Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartassa on osoitettu tarkemmin keskeisen kaupunkialueen alueiden pääkäyttötarkoitukset. Haukiputaan, Kiimingin ja Oulunsalon taajama-alueilla on voimassa erilliset osayleiskaavat, joiden ajantasaisuutta on arvioitu vuonna 2020 valmistuneessa yleiskaavojen

seurannassa. Sen mukaisesti Oulunsaloon on käynnistetty osayleiskaavan laatiminen, kun taas Haukiputaalla ja Kiimingissä osayleiskaavojen on edelleen arvioitu ohjaavan yhdyskuntarakennetta tarkoituksenmukaisella tavalla.

Uuden Oulun yleiskaavassa on painotettu täydennysrakentamista erityisesti keskeisellä kaupunkialueella, jossa mahdollisuuksia siihen on runsaasti eri talotyypeille. Oulun uusi kerrostalorakentaminen sijoittuu valtaosin täydennysrakentamisalueille. Erityisesti Oulun keskusta ja sen lähialueet ovat merkittäviä. Yleiskaavan linjauksen mukaisesti yhdyskuntarakennetta täydennetään myös Toppilan, Harstaansejänrannan, Alppilanbulevardin ja Kajonharjun alueilla. Täydennysrakentamisen myötä yhdyskuntarakenteen tehokkuus kasvaa ja kestävi- en liikkumismuotojen (kävely, pyöräily, joukkoliikenne) edellytykset paranevat. Kerrostalovaltaisen täydennysrakentamisen lisäksi yleiskaava mahdollistaa myös pientalorakentamisen toteuttamista yhä enemmän täydennysrakentamisen keinoin, mistä hyvästä esimerkkinä toimii Tahkokankaan uusi asuinalue. Täydennysrakentami-



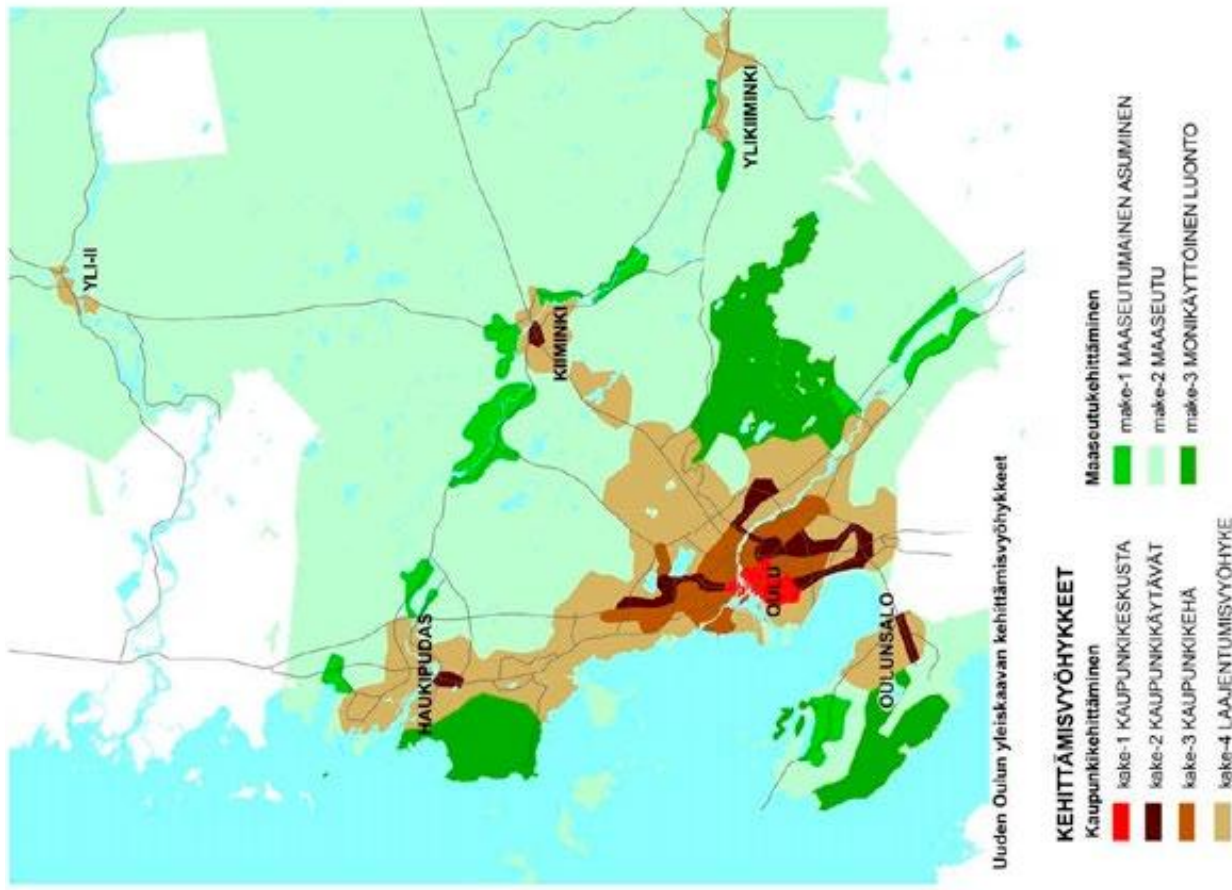


sen edistämiseksi kaupunki on laatinut mm. selvityksen kaupunkimaisen pientalotuotannon lisäämisestä sekä tavoitesuunnitelmat Heinäpäähän ja Maikkulan suuralueelle.

Täydennysrakentamisen lisäksi Oulun yhdyskuntarakenne laajenee tarvittaessa yleiskaavan mukaisille uudisalueille erityisesti pientalorakentamisen myötä. Yleiskaavassa uusia laajentumisalueita on osoitettu eri puolille Oulua. Oulun yleiskaavan mukaisesti Hluukkavaaran uusi aluekeskus on merkittävin Oulun uudisalue ainakin tämän vuosikymmenen ajan.

Vireillä olevista yleiskaavoista Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava ja Oulunsalon yleiskaava ohjaavat erityisesti asemakaavoitettavia alueita. Näistä merkittävin kehittämispotentiaali sisältyy Oulun keskeiselle kaupunkialueelle. Yleiskaavoilla ohjataan yhdyskuntarakenteen laajentumista ja täydennysrakentamista sekä liikennejärjestelmän, viheralueverkon, vanhojen alueiden ominaisuuksien ym. kehittämistä.

Kuva 3. Uuden Oulun yleiskaavan kehittämisyöhykkeet.



2.2 Monipuolista tonttitarjontaa asemakaavoituksella

Asemakaavoituksella vastataan kaupungin kasvun ja kehittämisen haasteisiin sekä tuetaan alueiden elinvoimaisuutta ja vetovoimaa. Kaavoilla mahdollistetaan yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja maitillinen lajentaaminen sekä suunnitellaan ja ohjataan laadukkaan elinympäristön rakentamista. Asemakaavoilla osoitetaan mm. eri toimintojen kuten asumisen, palveluiden, työpaikkojen ja virkistykseen sijoittuminen sekä rakentamisen määrää ja talotyyppijakauma. Valmiit ja laadittavat asemakaavat mahdollistavat to-

teuttamishojelman mukaisen asuutuotannon suunnittelukaudella 2024 - 2028. Maankäytön toteuttamishojelma on pohjana kaavoitusohjelman laadinnassa määrittelemällä milloin ja minne on tarpeen laatia uusia asemakaavoja sekä asemakaavan muutoksia täydennysrakentamista varten.

Oulussa on voimassa olevissa asemakaavoissa kaupungin omistamaa tonttikapasiteettia monipuolisen asuntotuotannon tarpeisiin keskimäärin noin kahdeksaksi vuodeksi eteenpäin. Kerrostalorakentamista varten

laadittavia asemakaavoja ja kaavarunkoja on käynnissä paljon tätä pidemmän ajan tarpeisiin. Merkittävintä kaupungin omistamien kerrostalotonttien varanto on merrellisellä Toppi- lan alueella, täydennettävässä Tuirasa, Kaukovainiolla, Puolivälinkankaalla sekä uudessa Hiukkavaaran keskustassa. Alppilan bulevardilla on käynnissä merkittävä määrä kerrostalokaa-voja. Kaupungin kerrostalotontteja on tarjolla myös Höyhtyäliä, Haukiputaan keskustassa, Jäälissä ja Oulunsalossa.

Keskustassa kaupungilla ei ole juu-

rikaan tontteja omistuksessaan, joten täydennysrakentamisen mahdollistavat asemakaavanmuutokset laaditaan pääasiassa yksityisten maanomistajien kanssa. Keskustassa on yksityisillä runsaasti rakennusoikeutta ja kaavoituksen muutos keskusta-alueella tulee ta- pahtumaan Asemanseudun alueella. Kaupunki kehittää valtion omistuksessa olevaa aluetta yhteistyössä valtion eri toimijoiden kanssa.

Kaupungilla on rivi- ja pientalotont- tivarantoa tarjolla koko kaupungin alu-



ella; eniten uusilla asuntoalueilla ja kaikkein eniten Hiukkavaarassa. Lähiökehän toistaiseksi niukahkoa tontti- tarjontaa parannetaan mm. Maikkulan täydennysrakentamiskaavoituksella. Merkittävä osa pientalotonteille tul- leesta asuntotuotannosta - noin 100 kpl - toteutuu erillistaloina, mikä vas- taa osaltaan perheasuntojen kysyn- tään omakotitonttien lisäksi.

Myös omakotitonttivarantoa on koko kaupungin alueella. Kaupungin omako- titonttivaranto sijoittuu pääosin uusille asuinalueille. Oulunsalossa, Ylikiimin-

gissä ja Yli-lissä kaupungin tonttiva- ranto koostuu lähes yksinomaan oma- kotitonteista. Ylikiimingissä ja Yli-lissä on kaavoitettuina suurehkoja jopa noin 2 000 m²:n kokoisia omakotitontteja. Yksityisten omistamia rakentamatto- mia omakotitontteja on valmiin kun- nallistekniikan piirissä tasaisesti kau- pungin eri alueilla n 470 kpl. Etenkin Kiimingissä, Haukiputaalla, Ylikiimin- gissä ja Yli-lissä yksityisten omistamat rakennuspaikat täydentävät kaupungin kaavoitettujen omakotitonttien tarjon- taa.

	Omakotiasunnot (AO)	Rivi- ja pientalo- asunnot (AR, AP)	Kerrostaloasunnot (AKR, AK)
Kaupungin omistamilla tonteilla	900	n. 1 670	n. 6 970
Yksityisten omistamilla tonteilla	n. 470	n. 660	n. 5 160

Taulukko 1. Arvioitu rakentamattomien asuntojen määrä voimassa olevissa asemakaavoissa vuoden 2023 alussa.

Edellisessä taulukossa on esitetty sekä valmiin kunnallistekniikan piiris- sä olevien tonttien asuntomäärät et- tä niiden, joiden kunnallistekniikkaa ei ole vielä rakennettu. Kaupungin oma- kotitonteista oli vuoden 2023 alus-

2.3 Valmistuneet asunnot

Asuntotuotanto oli vuonna 2022 edel- leen korkealla, yli 2000 asunnon tasol- la: Oulussa valmistui yhteensä 2 229 asuntoa. Näistä kerrostaloasuntoja oli 71 % (1 580 kpl), rivitaloasuntoja 10 % (217 kpl) ja omakotitaloasuntoja 19 % (432 kpl).

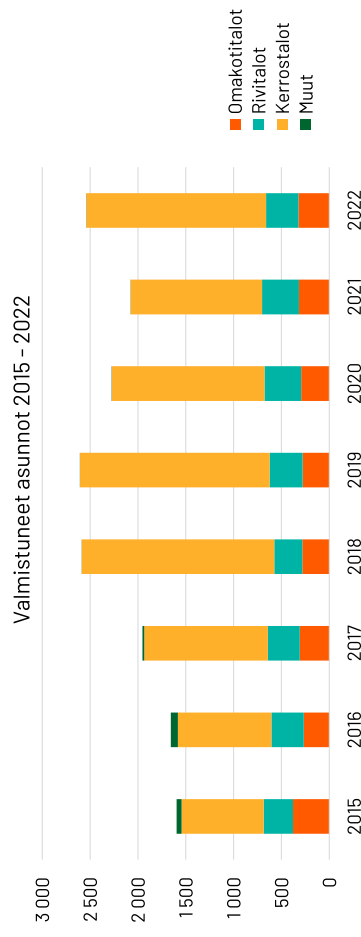
	MATO 2022-2026	Toteuma
AK	1 300	1 580
AR	250	217
AO	350	432
	1 900	2 229

Ao- tuotannon lukuja nostavat niihin tilastoituvat eril- lispientaloina toteutuvat AP-asunnot. Nämä asunnot pudottavat vastaavasti AR-asuntojen lukumäärää.

Kuva 4. Oulun asuntotuotanto 2022.

Täydennysrakentamisen osuus oli vuonna 2022 n. 82 %. Merkille panta- vaa oli, että erillispientaloista n. 40 % valmistui täydennysrakentamisena vanhoille asemakaavoitukselle asuin- alueille tyhjille tonteille tai korvaavana rakentamisena.

Asemakaava-alueiden ulkopuolelle valmistuneiden omakotitalojen määrä on viime vuosina vakiintunut kohtuulli- selle noin 40 talon tasolle. Näiden talo- jen asuntojen määrä on ollut noin 10 % koko omakotitalotuotannosta ja noin 2 % koko asuntotuotannosta.



Kuva 5. Oulun asuntotuotanto 2015-2022.

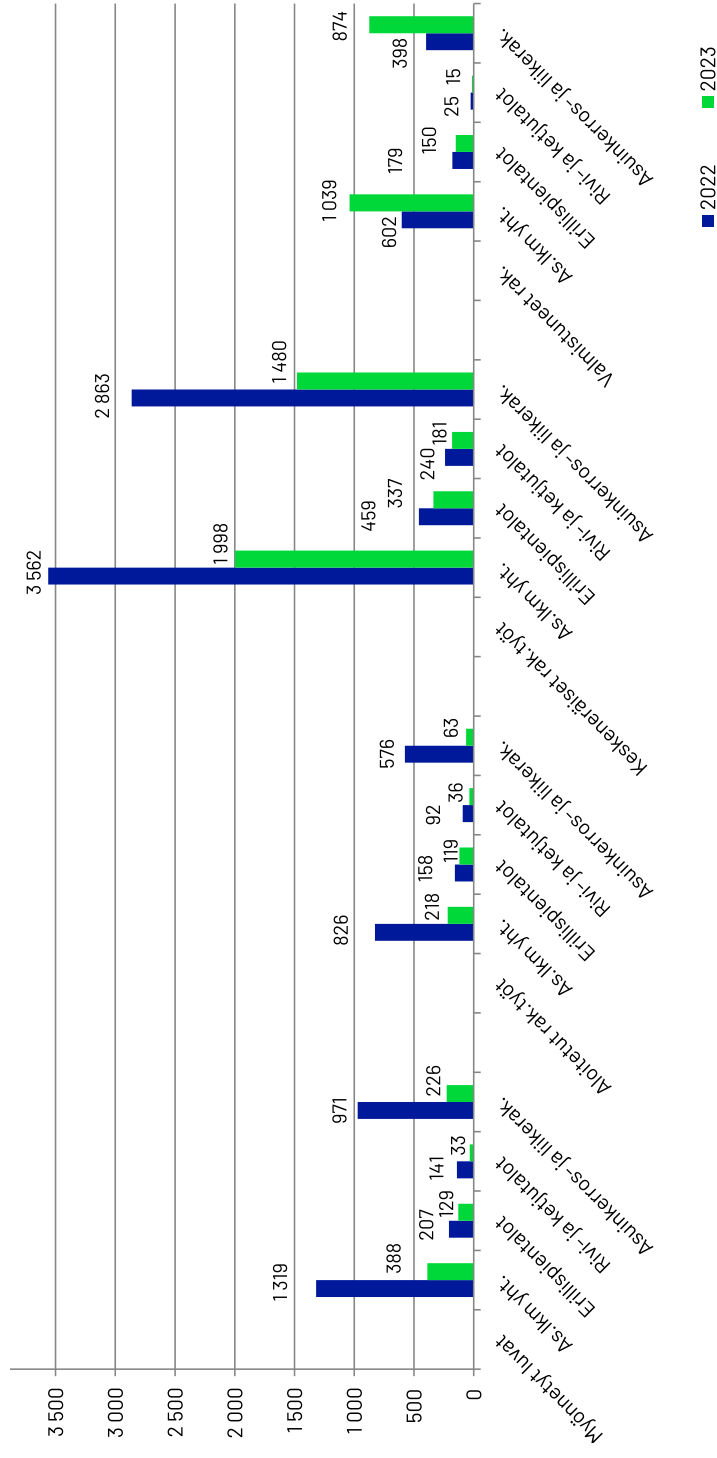
2.4 Asuntomarkkinat

Kysyntä

Uusien asuntojen kysyntä käytännössä pysähtyi talven 2022-2023 aikana. Uusien asuntojen kauppamäärät romahtivat noin viidennekseen aiemmasta, ja vanhojen asuntojen kysyntä karkeasti puolittui.

Vallitsevan käsityksen mukaan asuntomarkkinat alkavat toipua ensi vuodenvaihteesta lukien. Nollakorkomaailmaan ei ole paluuta, mutta kysynnän nousu ei tarvitse paluuta entiseen. Ratkaiseva seikka on epävarmuuden poistuminen; milloin toimintaympäristö (inflaatio, korkotasot, energia ja muut asumisen kustannukset), on kuluttajalle niin hyvin ennustettavissa, että iso päätös asunnon hankinnasta uskalletaan tehdä. Kasvukeskus Oulun patoutunut kysyntä alkaa tällöin purkaa vähitellen kertynyttä merkittävän suurta tarjonnan sumaa.

Rakennustarvikkeiden hinta ja saatavuus ovat jo palanneet talven 2022-2023 aikana poikkeusoloista normaallimmiksi. Loppuvuonna 2023 tehtävä enimmäillään yksi koronnosto nähdään yleisesti riittäväksi ja markkinat ovat jo hinnoitelleet sen korkoihin. Inflaatio on taittumassa. Sähköenergian saatavuus



Kuva 6. Oulun rakennusvalvonnan tilastot tammi-toukokuulta vuosilta 2022 ja 2023.

ollaan saamassa hallintaan Euroopassa.

Tarjonta

Asuntorakentaminen on ollut melkoisessa myrskyn silmässä kevästä 2022 lukien. Koronapandemia, keskuspankkien löysä rahapolitiikka ja viimeimpänä Venäjän hyökkäyssota Ukrainassa ovat olleet yhteydessä erityisesti korkojen nousuun. Ukrainan sota on lisäsi tuonut laajan yhteiskunnallisen epävarmuuden Euroopan maiden jo valmiiksi haasteelliseen arkeen ja kaiken kaikkiaan testannut koko Euroopan talouden ja demokratian kestävyyttä.

Ensin putosi jo alkuvuodesta 2022 asuntokohteiden aloitusten määrä. Rakentajat yhteistyössä pankkien kanssa reagoivat yllättävään ja epävarmaan yhteiskunnalliseen tilanteeseen nopeasti. Rakennuslupia haettiin vielä tuolloin tavanomaiseen tahtiin. Talven 2022-2023 aikana romahtivat sekä myönnettyjen rakennuslupien että aloitettujen asuntojen määrä.

Oulun erittäin suuri määrä rakenteilla olevia asuntoja purkautuu vähitellen tuottaen valmistuvia asuntoja siten, että 2000 valmistuvan asunnon ra-

ja ylittynee myös vuonna 2023. Oulussa oli rakenteilla kevään ja kesän 2023 taitteessa edelleen noin 2000 asuntoa. Viiden ensimmäisen kuukauden aikana oli jo valmistunut yli 1000 asuntoa; kaikki nämä siis olemattoman kuluttajakysynnän tilanteessa.

Uusien valmiiden, mutta myymättömiin uusien asuntojen varanto oli Oulussa normaaililla tasolla vielä syksyllä 2022 (87 kpl), mutta nousi talven aikana huhtikuuhun 2023 mennessä 243 asuntoon. Tämä määrä ei ole vielä hälyttävä, mutta on voimakkaasti kasvava. Suuri työmaavaiheessa olevien asuntojen määrä tuottaa olemattoman kysynnän tilanteessa lisää asuntoja, jotka jäävät rasittamaan rakentajien taloutta. Vaikutus markkinoihin on ollut mainitun yhteisvaikutuksen vuoksi nopea ja raju. Valmiiden asuntojen varannon purkautuminen kestää aikansa, varsinkin pienten asuntojen osalta. Tilanteen vuoksi ovat ahtaalla niin suuret kuin pk-sektorinkin rakentajat.

Pienten ruokakuntien määrän kasvuvauhdissa Oulu sijoittuu vertailukaupungeissa omistusasumisen osalta keskijoukkoon, mutta vuokra-asumisessa lähelle kärkeä. Jäljellä olevaa sijoittajakysyntää varten kaupungin tu-

lisi kuitenkin toimillaan mahdollistaa asuttavien yksöiden ja kaksioiden lisäksi myös suurempien vuokra-asuntojen tuotantoa. Kysyntää tilavammille perheasunnoille on sekä markkinaehtoisessa että ARA-tuotannossa. Myös kaupungilla itsellään (välivuokraus) on tarvetta näille asunnoille.

Hinnat

Asuntojen hintakehitys on ollut, kuten tuotannonkin tilanne, hyvin poikkeuksellinen.

Uusien asuntojen hinta nousi kevästä 2022 keväääseen 2023 Oulussa noin 5 %, kuitenkin tästä viimeisen puolen vuoden aikana uusienkin asuntojen hinnat laskivat Oulussa prosentin verran. Keväästä 2022 syksyyn 2022 hinnat nousivat Oulussa vielä noin 6 %.

Vanhoiden asuntojen hintojen lasku on ollut Oulussa toistaiseksi suureen epävarmuuteen markkinoilla nähden kohtuullista. Keväästä 2022 syksyyn 2022 hinnat nousivat Oulussa noin 2 %. Vuodessa hinnat ovat kuitenkin laskeneet noin 3 %, viimeisen puolen vuoden aikana 5 %. Hintojen lasku on kuitenkin käytännössä pysähtynyt kesään 2023 mennessä.

	Uudet asunnot	Vanhhat asunnot
Turku	+ 5 %	- 1 %
Tampere	- 3 %	- 5 %
Jyväskylä	+ 2 %	- 16 %
Kuopio	+ 4 %	+ 1 %
Oulu	- 1 %	- 5 %

Taulukko 2. Vertailukaupunkien asuntojen hintamuutos syksystä 2022 keväääseen 2023. (Lähde: STH-Group Oy)

Taulukko kertoo siitä, että poikkeuksellinen aika näkyy myös tavanomaisista suurempina eroina vertailukaupunkien asuntojen hintakehityksessä. Kaupunkikohtaiset tekijät heijastuvat herkemmin ja voimakkaammin asuntojen hintoihin.

Runsa asuntotarjonta, sijoittajien markkinaroolin pieneminen ja kulluttajastajien varovaisuus heijastuvat hintojen laskupaineena. Korkokotoliset tai kiinteäkorkoiset lainat jarruttavat näiden velallisten asunnon vaihtoja, koska tällöin käytännön syistä lainajoudutaan tavallisesti uusimaan. Ennen myyntihintojen alentamista ostaja houkuttelee kaupantekoon merkittävillä eduilla, joiden taloudellinen hyöty ostajalle ei kuitenkaan näy tilastoiduissa myyntihinnoissa.



Tontit

Omakotitonttien kysyntä on ollut kaupungin asuntotonttihakujen osalta edelleen kohtuullista. Ammattirakentajien tonttikysyntä ja tontinluovutus ovat pudonneet murto-osaan tavanomaisesta tasostaan ja tulevat edellä kuvatuista syistä palautumaan vähitellen. Yritystonttien kysynnässä ei ole ollut mainittavaa eroa vuosien 2022 ja 2023 välillä.

Oulun kaupungin toiminta asuntomarkkinoilla

Kaupungin tehtävänä on luoda edellytykset kohtuuhintaiselle asumiselle omistusmuodosta riippumatta. Kaupunki luo kaavoituksella ja riittävällä tonttutuotannolla edellytykset kysyn-

tää vastaavalle asumiselle. Asuntotuotannon tavoitemäärä asetetaan kahden vuoden välein Maankäytön toteuttamishjelmissä.

Vuokra-asuntomarkkinoiden tasapainoisen kehityksen ja vuokrien kohtuullisina säilymisen vuoksi Sivakkakonsernin asuntokantaa kehitetään kaupungin koko asuntokannan kasvun mukaisesti. Erityisryhmien asumisen turvaamiseksi Sivakka investoi tarvittaessa valtion investointiavustuksia hyödyntäen uusiin kiinteistöihin erityisryhmille.

Kaupunki edistää laaja-alaisesti esiteettömyyttä. Kaupungin hissiavustustaso 20 % on Suomen korkeimpia. Jälkiasennushissien hankkeiden määrän lisäämiseksi etsitään uusia keinoja talven 2023-2024 aikana.

2.5 Väestökehitys

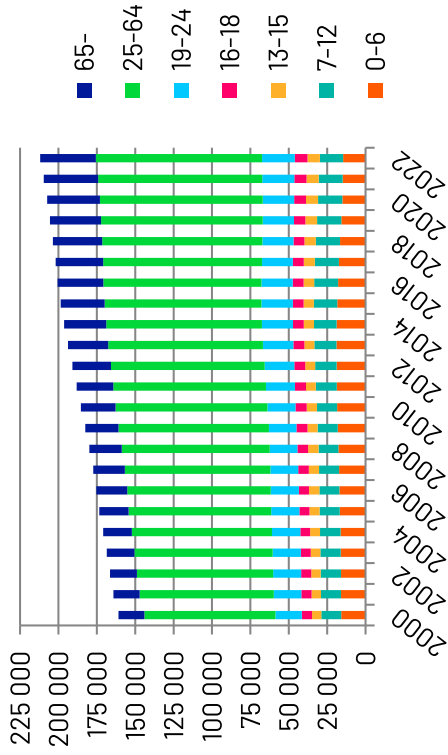
Oulun kaupungin väkiluku vuodenvaihteessa 2022/2023 oli 211 848. Väestönkasvua edellisvuodesta oli 2 297 asukasta (1,1 %). Oulun seutukunnan väestö kasvoi 2 443 asukkaalla, josta valtaosa kohdistui Oulun kaupunkiin.

Oulun väkilukua kasvattaa sekä luonnollinen väestönlisäys että muutovoitto. Syntyneiden määrä laski kuitenkin viime vuonna ja luonnollinen väestönlisäys oli selvästi pienempää kuin aiempina vuosina. Oulussa syntyi vuonna 2022 yhteensä 2 040 lasta. Muutovoitto on ollut viimeisten viiden vuoden aikana keskimäärin noin 1 350 henkilöä vuodessa. Vuonna 2022 muutovoitto oli edellisvuotta voimakkaampaa ja oli

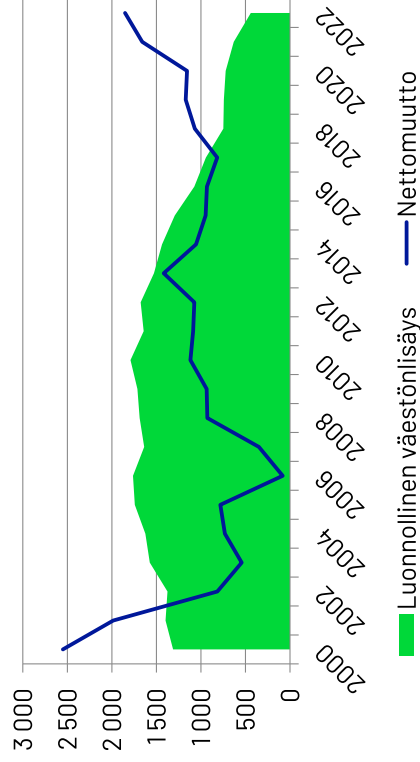
1 870 henkilöä. Tästä maahanmuuton osuus oli 1 172 henkilöä. Maahanmuuton osuus muuttovoitosta kasvoi edellisvuodesta.

Varhaiskasvatuskäisten määrää on laskenut usean vuoden ajan voimakkaasti. Taustalla on viime vuosien pienempi syntyneiden määrä ja päivähoitokäisiin kohdistuva muuttotappio. Perusopetusikäisten lasten ja nuorten (7-15 v.) kokonaismäärä laskee tulevina vuosina. Lukioikäisten (16-18 v.) määrä on kasvussa. Suurten ikäluokkien ikääntyminen näkyy myös vanhempien ikäluokkien aiempaa voimakkaampana kasvuna.

2.6 Opetus- ja varhaiskasvatuspalvelut



Kuva 7. Oulun väestökehitys ikäluokittain.



Kuva 8. Luonnollinen väestönlisäys ja nettomuutto.

Varhaiskasvatuskäisten lasten (0-6 v.) määrän viime vuosien voimakas väheneminen on taittumassa. Varhaiskasvatukseen osallistuvien lasten osuus on kasvanut viime vuosien aikana EU:n asettaman tavoitearvon suuntaisesti. EU:n asettaman varhaiskasvatukseen osallistumisen tavoitearvon mukaan päämääränä on, että EU-maissa 95 prosenttia yli 4-vuotiaista lapsista osallistuisi varhaiskasvatukseen. Oulussa tavoite toteutuu 5- ja 6-vuotiaiden osalta.

Osallistumista ovat edistäneet varhaiskasvatustilain uudistus lapsen yhdenvertaisesta oikeudesta varhaiskasvatukseen sekä asiakasmaksujen huojennukset ja 5-vuotiaiden maksuttomuuskokeilut. Lasten osallistumisessa on tunnistettu myös se, että lapset tulevat varhaiskasvatukseen entistä nuorempina: alle 3-vuotiaiden osuus palveluissa on kasvanut. Tämä ikärakennemuutos on aiheuttanut suuria haasteita päiväkotitilojen ja henkilöstöresurssin riittävyydelle.

Oulun kaupungin sivistysohjelman tavoitteena on tarjota yhtenäinen kasvun ja opin polku varhaiskasvatuksesta perusopetukseen ja toiselle asteelle. 5-8-vuotiaiden pedagogiikan kehittäminen esi- ja alkuopetuksessa haastaa palvelurakenteen kehittämässä. Palveluverkkolinjauksen mukaisesti varhaiskasvatuspalvelut tuotetaan pääasiallisesti lähipalveluna.

Kunnallisissa päiväkodeissa olevien lasten määrä on kasvanut ja avoimessa varhaiskasvatuksessa olevien määrä on laskenut. Kunnallisessa perhepäivähoidossa olevien lasten määrä jatkaa vähenemistään. Yksityisen varhaiskasvatuksen lapsimäärä on pysynyt lähes ennallaan.

Perusopetusikäisten lasten ja nuorten (7-15 v.) määrän pitkään jatkunut kasvu on taittumassa. Alakouluikäisten lasten (7-12 v.) määrän kasvu on jo kääntynyt väheneväksi. Yläluokkikäisten lasten (13-15 v.) määrä on vielä huipussaan ja yläkoulutilojen osalta ollaan kaupunkitasolla ahtaalla. Peruskoululaisien määrän kehityksessä ja tilojen tarpeessa on kuitenkin isoja suuraluekohtaisia eroja. Yhdellä suuralueella on voimakasta kasvua, joillakin suuralueilla on voimakasta vähenevää ja muilla suuralueilla taas tasaisempaa, enimmäkseen vähenevää kehitystä. Palveluverkkolinjauksen mukaan perusopetuspalvelut tuotetaan lähi- ja alueellisenä palveluna.

Lukioikäisten nuorten (16-18 v.) määrä on sekä kaupunki- että myös seututasoilla kasvussa ja lukiotilojen osalta ollaan tiukoilla. Lukio-opetus on seudullinen palvelu ja toisen asteen kokonaisuutta. Ammatillisen koulutuksen palvelut tullaan kaupungissa keskittämään kahdelle kampukselle.

2.7 Sosiaali- ja terveyspalvelut

Sosiaali- ja terveydenhuollon palveluiden järjestämistä vastuu siirtyi 1.1.2023 lukien hyvinvointialueille. Oulu kuuluu Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueeseen (Pohde) muodostaen oman palvelualueensa. Sote-uudistuksen tavoitteena on ollut kaventaa hyvinvointi- ja terveysroja, turvata yhdenvertaiset ja laadukkaat sosiaali- ja terveys- sekä pelastustoimen palvelut, parantaa turvallisuutta, palveluiden saatavuutta ja saavutettavuutta, turvata ammattitaitoisen työvoiman saanti, vastata yhteiskunnallisten muutosten mukaan tuomiin haasteisiin sekä hillitä kustannusten kasvua.

Vaikeuttavan toiminnan periaatteet hyvinvoinnin edistämiseksi eivät Oulun osalta poikkea merkittävästi aiemmista, kunnan sisäisistä linjauksista. Oululaisten hyvinvointipalvelut rakentuvat jatkossakin kotona ja arkiympäristössä tapahtuviin arjen tukeen ja palveluihin, erityyppisiin matalan kynnyksen palveluihin, monialaisiin ja monitoimijaisiin alueellisiin palveluihin sekä yhteisiin erityispalveluihin. Niihin täydentävät monipuoliset sähköiset palvelut. Hyvinvoinnin ja terveyden edistämiseksi tehdään laaja-alaisesti yhteistyötä koko kaupungin, hyvin-

vointialueen sekä muiden toimijoiden kanssa.

Oulussa kuntalaisten palveluiden tarve on ollut kasvava. Ikääntyneiden määrä kasvaa lähivuosina merkittävästi ja tämä lisää palvelutarvetta. Ikääntyneiden köyhyys ja alkoholin liikakäyttö ovat kasvussa. Valtaosa oululaisista lapsista ja lapsiperheistä voi hyvin, mutta huono-osaisuus kasautuu osalle perheistä. Osalla itsenäistyistä nuorista on tavanomaisia suurempia vaikeuksia; kouluttautumiseen ja työllistymiseen liittyvät ongelmat kertautuvat taloudellisen toimeentulon huolina, elämänhallinnan puutteluna ja näköalattomuutena tulevaisuuden suhteen.

Oululaisten keskimääräinen eläkeelle siirtymisikä on koko maahan ja muihin suuriin kaupunkiin verrattuna alhainen. Noin puolella syyt työttömyyteen löytyvät mielenterveyden ja käyttäytymisen häiriöistä. Ikäihmisten väestöosuuden voimakas kasvu ennakoit palvelutarpeiden lisääntymistä, vaikka strategisena tavoitteena ja olettamana on, että yhä suurempi osa ikääntyneistä olisi tulevaisuudessa aiempaa terveempiä ja toimintakykyisempiä. Erilaisia asumispalveluita tar-

vitsevien asiakkaiden määrä on kasvava.

Maankäyttötarkoituksilla mahdollistetaan toimivat arjen palvelut lähellä asumista, lähipalveluiden merkitys on erityisen suuri. Sujuvat ja monipuoliset liikenneyhdydet palvelujen piiriin korostuvat; toimivalla joukkoliikenteellä tuetaan kotona asumista. Maankäytön valinnoilla vaikutetaan voimakkaasti kuntalaisten terveyden edistämiseen, arjen valintoihin, asumisen turvallisuuteen sekä sote-palvelujen saavutettavuuteen. Kaupunkirakenteen tiivistämisellä edistetään kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kulkutapaosuuksien kasvu huolehtien samalla virkistysalueiden riittävydestä ja saavutettavuudesta.

Oulun kaupunki keskustelee osana yhteistyötään hyvinvointialueen kanssa maankäyttötarkoituksista ja erityisryhmien tonttitarpeista. Eri puolille kaupunkia varataan myös hyvinvointialueelle sen tulevaa oman palvelutannon tarvetta varten tontteja, joiden käyttömahdollisuus voi vaihdella tarpeen mukaan huomioiden ikäihmisten ja muiden erityisryhmien palveluja koskevat linjaukset.







3. Asuntoliittiset linjaukset

Oulun kaupungin asuntoliittiset linjaukset:

- Kaupunki edistää kestävää kaupunkikehitystä ja hyvinvointia monipuolisesti sekä maa- että asuntomarkkinoilla.
- Edistetään vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista myös pientaloilla.
- Kehitetään vanhojen asuinalueiden laadullisia ominaisuuksia monipuolisesti.
- Kaupunki tukee yhteistyössä hyvinvointialueen ja verkostotoimijoiden kanssa erityisesti niiden kuntalaisten hyvinvointia, jotka ovat markkinaehtoisten asuntomarkkinoiden ulkopuolella perustaan heidän asumisensa normaalin asumisen periaatteeseen.
- Kaupunki mahdollistaa ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen pilotteja.

3.1 Kaupungin kestävä kasvun turvaava asuntotuotanto

Ekologinen ja sosiaalinen kestävyys

Ekologinen kestävyys kasvaa vähitellen osaksi kaupungin maankäytön sovimuohjausta sekä uudis- ja korjausrakentamista, niin rakennusten kuin infrastruktuurin ja muun ympäristörakentamisen osalta. Ilmastonmuutos, luontokato sekä jätteiden ja muiden ympäristöongelmien hallinta ovat isoja haasteita, joille on otettava käyttöön korjaavia ja ehkäiseviä toimenpiteitä.

Toinen keskeinen kaupunkien tavoite on jäänyt julkisuudessa ekologisen kestävyuden varjoon: määrätietoinen pyrkiminen sosiaalisesti kestävään kaupunkiin. Tällaisessa ihmisten välisen vuorovaikutuksen kaupungissa keskiössä ja voimavarana on kaupungin tärkein resurssi, ihmiset. Tärkeä painoarvo on sillä, mitä merkityksiä ihmiset antavat omalle asuinympäristölleen sekä sillä, millaisia vaikutuksia asuinympäristöllään olevan osallisuutensa edellytyksiin ja heidän omaan hyvinvointiinsa.

Sosiaalisesti kestävä kaupunkiin asukkaat ovat ylpeitä ympäristöstään, kuntansa tai sen osa-alueen identiteetistä sekä yhteiseksi koetusta kau-

punki- ja kuntakulttuuristaan. Ihmiset ymmärtävät, että toistensa kautta ja toistensa vuoksi he onnistuvat arjen asioissaan ja ovat onnellisia. Kaupunki tunnistaa uudenlaiset, ihmisten vuorovaikutukseen liittyvät hyvinvoinnin kehittämisen resurssit. Kaupunki toimii myös kuntalaisten yhteisöllisen arjen tasolla ja tukena.

Kaupunki edistää sosiaalisen kunnan tavoitteistoa osana tavanomaista toimintaansa. Näitä kuntalaisten hyvinvointia edistäviä toimia ovat ainakin sosiaalisen syrjäytymisen sekä eriytymis- ja yksipuolisen keskittymiskehityksen estäminen, saavutettavuuden ja esteettömyyden edistäminen, yksinäisyyden ja turvattomuuden ehkäisy, terveyspalvelut, sosiaalisesta verkosta huolehtiminen sekä kuntalaisten osallisuus- ja vaikuttamismahdollisuuksien edistäminen.

Sosiaalisesti kestävässä Oulun kaupungissa sosiaaliset suhteet ja osallisuus toimivat käyttövoimana ihmisten väliselle turvalle, läheisyydelle ja jakamistaloudelle sekä luovat yhteisiä ihmisten välille. Ihmiset välittävät toisistaan, ja samalla Oulu huolehtii kaikista heikompiosaisimmista jäsenistään. Kaikkien kaupunkilaisten tar-

peisiin vastaaminen on Oululle yhtä tärkeää kulttuuritaustasta tai sosio-ekonomisesta asemasta riippumatta. Ihmiset saavat eri tahoilta moninaista apua ja tukea oman arkielämänsä puoleen. Asuinyhteisön lähituen merkitys on suuri sekä yksilön että yhteiskunnan kannalta.

Kaupungin rooli

Kaupunki on ja haluaa olla vahva toimija niin maa- kuin asuntomarkkinoilla. Kaupunki turvaa kaupungin kasvua ja hyvinvointia

- joka toinen vuosi tarkistettavalla maankäytön toteuttamishelmalla ja sen hankkeistusryhmän työllä,
- riittävästi resursoidulla maankäytön suunnittelulla,
- aktiivisella maapolitiikalla, joka luo perustan menestyksekkäälle tontti-, asunto- ja elinkeinopolitiikalle, sekä
- vanhojen asuinalueiden systemaattisella ja kokonaisvaltaisella kehittämisellä.

Kaupunki vaikuttaa rakentamiseen tontinluovutuksen ja maankäytön sopimusten ehdoilla, edistää kilpailua

sekä huolehtii riittävästä, kysyntää vastaavasta tonttien tarjonnastaan. Maankäytön sopimusohjaus täydentää kaavojen sisältötavoitteita, ohjaa toteutusta sekä tukee rakennusvalvonnan työtä.

Luottamushenkilöiden ja virkamiesten välinen selkeä ja pitävä roolitus sekä keskinäinen arvostus ovat toimivan hallinnon ja kaupungin tuloksekkaan kehittymisen tärkeitä edellytyksiä.

Kestävän kasvun mahdollistaminen

Yhteiskunnalliset muutokset korostavat sosiaalisesti kestävästä kaupungin edistämisen merkitystä. Kaupunki seuraa eri alueilla vuokra-asumisen määrää ja kehitystä, vuokratalojen määrää ja sijaintia sekä muita väestörakenteen ja asutokannan muuttajia. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa laadukkaammat asunnot, asuinyhteisöt ja asuinympäristöt sekä monipuoliset asuinalueet.

Kestävä kasvu syntyy markkinaintressin ja yhteiskunnallisen intressin yhdistämisellä. Asumistarpeita vastaava, toimiva, turvallinen ja terveellinen asunto sekä viihtyisä asuinympäristöt ovat keskeisiä ihmisen hyvinvoinnin

perustana, ja siksi kaupungin tavoitteistoon kuuluvat asuntosuunnittelun laadun ja hyvän asuttavuuden omaavien asuntojen tuotannon edistäminen. Kaupungin tavoitteena on asuinalue- ja korttelikohtaisesti monipuolinen asuntotyypin, asuntokokojen, asuntojen hallintamuotojen ja asukkaiden jakauma sekä ongelmaton vuokra-asumisen ja omistusasumisen suhde. Viimeisin seikka heijastaa yksittäisessä kohteessa sijoittajaintressin ja omistaja-asukkaiden intressin tasapainoa, jolla on yhteys taloyhtiöiden arjen ja päätöksenteon dynamiikkaan ja sisältöön sekä osakkaiden taloudellisiin riskeihin. Asuinaluekohtaisesti vuokra-asumisen määrän iliallisella kasvulla on myös yhteys riskeihin alueen pitkän aikavälin kehityksessä (arvostus, rauhallisuus, turvallisuus, viihtyisyys, asukasrakenteen yksipuolistuminen).

- Kaupungin sopimusohjauksessa sovelletaan tapauskohtaisesti ja harkiten ehtoja, joilla voidaan vaikuttaa uudessa kerrostalokohteessa tavallisimmin vähintään 65 h-m²:n suuristen asuntojen osuuteen

- yksiöiden osuuteen kohteen asunnoista

- asuntojen minimikokoon,
- vuokratalojen toteuttamiseen sekä
- perustajaurakoinnissa yksittäiselle sijoittajalle myytävien asuntojen lukumäärään

- siihen, että tontin sijoittajalle myyntin ja vuokratontiksi muuttamisen tilanteessa taloyhtiön osakkeenomistajille on turvattu oman tonttiosuutensa lunastusmahdollisuus tai vähintään taloyhtiölle on annettu vuokratonttinsa lunastusmahdollisuus.

Ehdot ovat sopimusneuvotteluissa kaupungin ohjauskeinoina. Näiden ehtojen, joilla on usein myös keskinäistä korrelaatiota, tarkka soveltaminen riippuu kortteli- ja asuinaluekohtaisesti tekijöistä ja neuvotteluissa on muutoinkin tärkeää olla tapauskohtaisesti sopimusvapauden piiriin kuuluvaa neuvotteluvaraa.

Kaupunki luo siis hyvinvointia ehkäisemällä alueiden segregaatiokehitystä sekä edistämällä asuinalueiden viihtyisyyttä, turvallisuutta sekä erilaisten ihmisten, lähipalveluiden ja erilaisen asumisen sekoittamista. Parhaiten nämä kaupungin linjaukset ja hyvin-

voinnin lisääntyminen korostuvat ns. lähimmäiskortteleissa. Näissä kortteleissa tavoitteena ovat lisäksi asukkaiden osallistaminen sekä korttelissa ja sen ulkopuolella asuvien ihmisvirtojen sekoittaminen; viimeisintä tavoitetta tukee palveluiden tarjoaminen kortteleissa myös lähiseudun asukkaille. Tärkeä periaate on palveluiden tuottaminen korttelista käsin myös lähiseudun asuntoihin. Kaupunki myötävaikuttaa tällaisten kortteleiden toteutumiseen ennen kaikkea tontinluovutuskilpailuilla sekä sopimusperusteisilla kaava-

muutoksilla.

Kaupunki lisää koulujen ja muiden julkisten rakennusten tilojen monikäyttöä iltaisin ja viikonloppuisin asuinryhmissä yhteisöllisyyttä ja hyvinvointia tukeviin tarkoituksiin.

Esteettömyyden edistäminen on kaikkien hyvinvointia tukevaa toimintaa, jota tehdään monella tavalla kaupunkiorganisaatiossa. Kaupunki myöntää avustuksia jälkiasennushissien rakentamiseen sekä edistää mainittujen hankkeiden syntymistä laaja-alaisen kokoonpanon hissiryhmässä.

Oulun kaupungin esteettömyysasiantuntija on aloittanut tehtävässään 1.9.2023.

Valtion ja Oulun seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen 2020–2031 toimenpiteisiin sisältyy mm. seudullisen selvityksen tekeminen valtion tukeman asuntotuotannon osuuden kasvattamisen edellytyksistä ja tarkoituksenmukaisuudesta. Seudullista asuntotuotannon ohjausta vaikeuttaa seudun kuntien erilainen mitakaava ja se, että kuntien käytännön tarpeet ovat hyvin erilaiset.

Kohtuulliset asuntojen hinnat ja vuokrat ovat kuntalaisten hyvinvointitekijä ja edistävät myös mm. työvoiman saatavuutta. Työvoiman saatavuuden lisäksi yritysten ei Oulussa tarvitse kompensoida työntekijöiden palkoissa asumiskustannuksia.

Kun asuminen on kohtuuhintais- ta, myös asumisen hintaan kytkeytyvien yhteiskunnan tukieurojen määrä on pienempi. Lisäksi kuntalaisten ostovoimaan ja kulutukseen jää enemmän euroja asumiskustannusten jälkeen; näin elinkeinoelämän ja palvelutuotannon edellytykset paranevat sekä hyvinvointi lisääntyy.

Asumisen kohtuuhintaisuus

Oulu on edelleen kohtuuhintaisen asumisen kaupunki. Kuluttajalle on tarjolla monipuolista tuotantoa; sekä ydinkeskustan kerrostalokohteita että hintasäänneltyjä ja muita edullisemman hintatason kohteita keskustavyöhykkeen ulkopuolisilla alueilla. Uudisalueilla kaupunki säätelee vuokraamillaan tonteilla asuntojen enimmäishintoja. Kaupunki tukee kohtuuhintaisten vuokratasojen riittävää tarjontaa. Kaikki kuntalaiset ja myös yritykset hyötyvät Oulussa asumisen kohtuuhintaisuudesta.



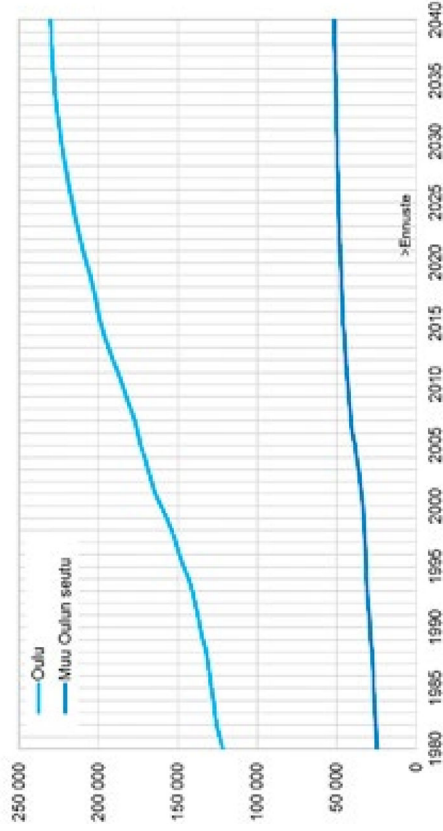
Asuntopoliittinen linjaus:

Kaupunki edistää kestävää kaupunkikehitystä ja hyvinvointia monipuolisesti sekä maa- että asuntomarkkinoilla.

3.2 Vanhojen asuinalueiden elinvoimaisuus ja kehittäminen

Tilastokeskuksen ennusteen mukaan koko Oulun seudun väestönkasvu hidastuu lähivuosina voimakkaasti ja pysähtyy noin vuoteen 2040 mennessä. Kaupunkistrategialla tavoitellaan voimakkaampaa väestönkehitystä ja to-

teutuaan kehitykseen voidaan jossain määrin vaikuttaa, mutta muutujia joihin kaupungilla ei ole mahdollisuuksia vaikuttaa on paljon. Nykyisin väestönkasvu on noin 1 % vuodessa.

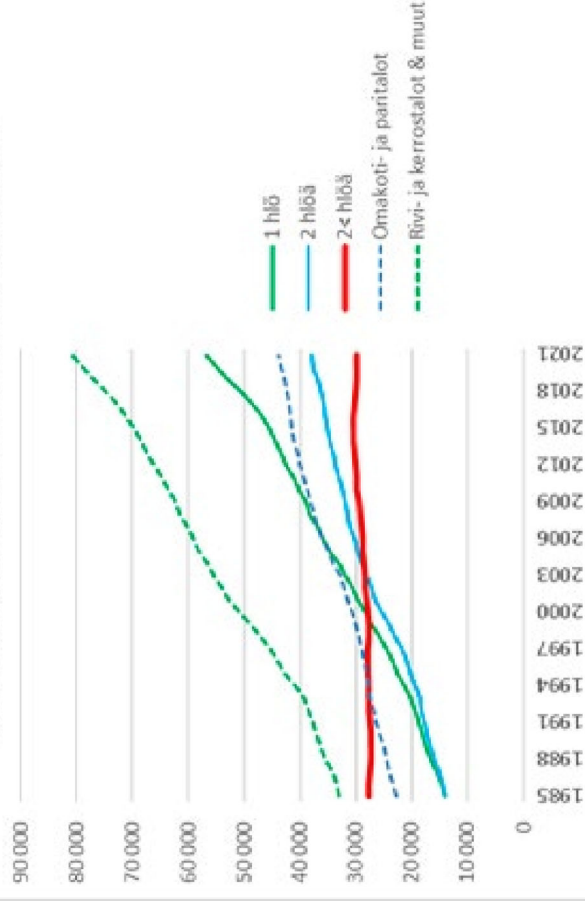


Kuva 9. Tilastokeskuksen väestöennuste 2021.

Oulun seudulla yhden ja kahden hengen asutokuntien määrä jatkaa voimakasta kasvuaan. Yli kahden hengen asutokuntien määrä ei ole koko Oulun seudulla kasvanut vuodesta 1985 kuin muutamalla sadalla. Samaan aikaan on rakennettu useita tuhansia uusia erillispientaloja. Aikavälillä 1985–2020 Ou-

lun seudun yhden hengen asutokuntien määrän kasvu noudattaa rivi- ja kerrostaloasuntojen määrän kasvua. Vastaavalla ajalla kahden hengen asutokuntien määrän kasvu seudulla vastaa omakoti- ja paritaloasuntojen määrän kasvua.

OULUN SEUDUN ASUTOKUNNAT KOOTTAIN JA TALOTYPEITTÄIN 1985-2021



Kuva 10. Oulun seudun asutokunnat 1985–2021.

Väestönkasvun hidastuessa, lasten määrän ja osuuden vähentyessä sekä väestön ikääntyessä voimakkaasti markkinoille tulee lähivuosina tuhansia vanhoja omakotitaloja. Toimivien asutomarkkinoiden kannalta näille kaikille pitäisi löytyä jatkossakin ostajia.

Uusien omakotialueiden väestömäärä on erityisesti lasten vuoksi suuri alueen ollessa iältään 0–20 vuotta. Väestömäärällä mitattuna isoin muutos tapahtuukin omakotialueen kolmannella vuosikymmenellä, jolloin ensimmäisten asukkaiden lapset muuttavat

pois lapsuudenkodistaan muutaman vuoden sisällä. Tyypillisesti asuinalueen väestömäärä putoaa tällöin noin puoleen tai kolmannekseen alkuperäisestä. Tällä on voimakas vaikutus palvelujen määrään ja rakenteeseen, erityisesti päiväkotien ja koulujen osalta. Tämä korostuu erityisesti suurilla, suhteellisen lyhyen ajan sisällä rakennetuilla pientaloalueilla, kuten Metso-kankaalla, Ritaharjussa ja myöhemmin myös Hlukkavaarassa.

Vanhojen omakotialueiden väestön ikärakenne tasaantuu tilastojen perusteella voimakkaasti, kun alueen rakennuskanta on noin 50-vuotias. Tällöin rakennusten ensimmäiset asukkaat ovat jo iässä, jossa iso osa muuttaa yhteisömuotoiseen tai palveluasumiseen ja toisaalta ikäluokan kuolleisuus kasvaa voimakkaasti. Tästä syystä väestön uusiutuminen kiihtyy alueen ollessa noin 50-vuotias. Tästä seuraa, että 2020-luvulla väestön ikäjakaumassa tapahtuu suurin muutos 1980-luvulla rakennetuilla omakotialueilla. 2030-luvulla vastaava muutos tapahtuu erityisesti 1990-luvun omakotialueilla. Näiltä alueilta tulee siis vapautumaan huomattavan paljon omakotitaloja myyntiin vuoteen 2040 mennessä.

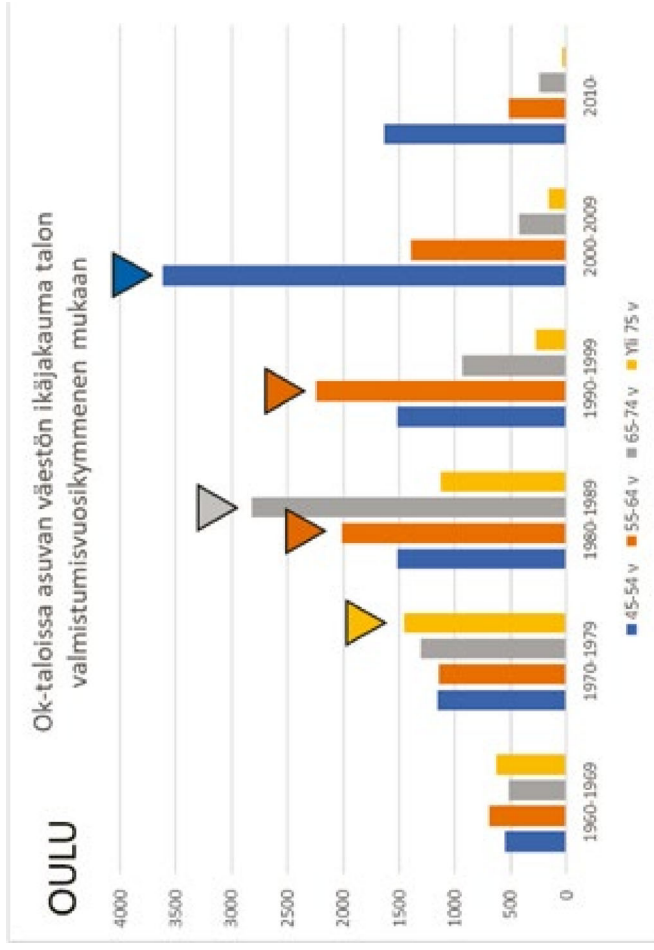
Oulussa on omakotitaloja valmistuneet eri vuosikymmenillä alla olevan taulukon mukaisesti. Taulukosta havaitaan, että 1980-luvulla valmistuneita omakotitaloja on huomattavasti enemmän kuin aiempina vuosikymmeninä. Näiden asuntojen vanhan asukkaiden vaihtuessa uusiin asukkaisiin on markkinoilla noin 1750 omakotitaloa enemmän kuin aiempina vuosikymmeninä ja yli kaksi kertaa enemmän kuin kaksikymmentä vuotta sitten. Samaan aikaan yli kahden hengen asuntokuntien määrä ei todennäköisesti edelleenkään kasva koko seudulla, lasten määrä vähenee ja väestön keski-ikä nousee.

Vuosi	lkm
1960 - 1969	2 424
1970 - 1979	4 328
1980 - 1989	6 081
1990 - 1999	4 193
2000 - 2009	6 027
2010 - 2019	4 628

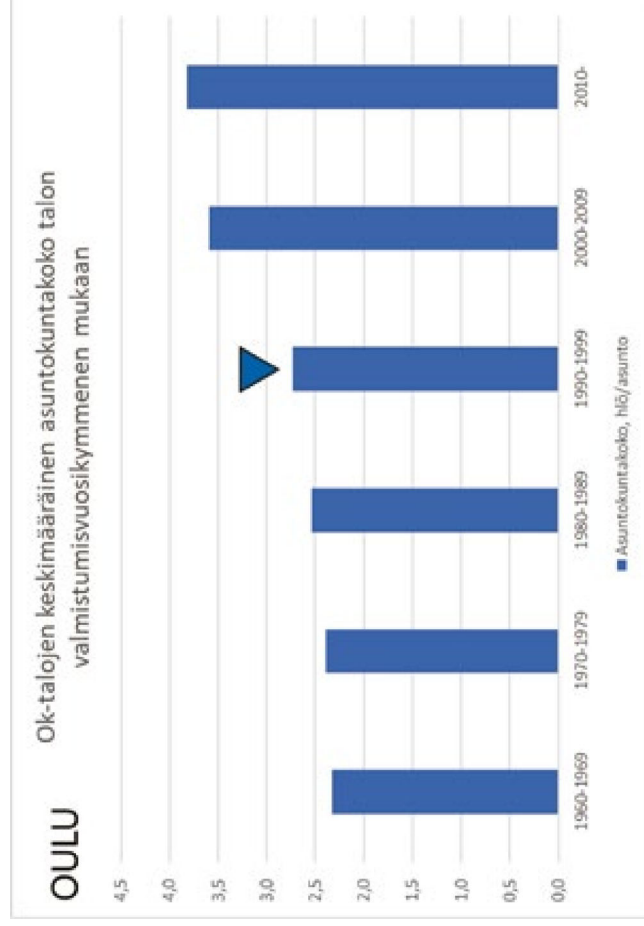
Taulukko 3. Valmistuneiden erillispienalojen määrä vuosikymmenittäin Oulussa.

Uusiin kerrostaloihin muuttaa myös uusia omakotialueita monipuolisemmin eri-ikäisiä ja eri elämänvaiheissa olevia asukkaita. Kerrostaloasun-

noissa asukkaiden vaihtuvuus on myös omakotitaloja paljon suurempaa eikä edellä mainittuja vaihteittaisia pitkäaikävinä muutoksia ilmene.



Kuva 11. Omakotitaloissa asuvan väestön ikäjakauma talon valmistusvuosikymmenen mukaan.



Kuva 12. Omakotitalojen keskimääräinen asuntokuntakoko talon valmistusvuosikymmenen mukaan.

Oulun talouden ja vanhojen alueiden elinvoiman kannalta on edullista, että jatkossa omakotirakentamisesta huomattavasti suurempi osa kohdentuu täydennysrakentamisena vanhoille asuinalueille. Tämä tukee alueen väestörakenteen monipuolisuutta, vanhojen koulujen säilyttämistä ja siten myös

vanhojen asuinalueiden houkuttelevuutta. Näin mahdollistamme myös vanhojen asuinalueiden kaupallisten palvelujen säilymistä ja uudistumista estäen osaltaan negatiivisen kierteen, jossa vähentyvä väestö johtaa vähentyvään palvelutarjontaan alentaen siten jossain määrin myös alueen asun-



tojen arvoa. Täydennysrakentaminen tukee olemassa olevien verkostojen ja infran tehokkaampaa käyttöä. Täydennysrakentamisen merkittävimpiä hyötyjä on, että se vähentää oleellisesti kalliiden uudisinvestointien tarvetta niin infrassa kuin koulupalveluissakin.

Oulu on päätösten mukaisesti hiilineutraali vuonna 2035, mikä edellyttää merkittävää muutosta myös yhdyskuntarakenteen kehittämisessä. Uudisrakentamisen sijoituksessa metsein ja muille luontoalueille tuhoutuu huomattavasti hiilinielua sekä kasvillisuuden, että maaperän osalta. Samalla

uudisalueet edellyttävät huomattavia määriä uusia resursseja katujen, infran ja palvelujen rakentamiseen. Vanhoilla alueilla kaikki tuo on jo valmiina ja yleensä varsin tehottomassa käytössä.

Tärkeä näkökulma omakotialueiden täydennysrakentamisessa on asuntomarkkinoiden toimivuus. Koska yli kahden hengen asuntokuntien määrä ei Oulun seudulla ole kasvanut viimeisen liki 40 vuoteen ja koska omakotitalojen määrä on samana aikana lisääntynyt koko seudulla voimakkaasti, tulee ikääntyvän väestönosan kasvaessa markkinoilla olemaan lähivuosina ja

-vuosikymmeninä kasvavassa määrin vanhoja omakotitaloja. Näille on syytä löytää ostajat, jotta asuntomarkkinat toimivat ja asuntojen kunto saadaan pidettyä hyvänä. Omakotialueiden täydennysrakentaminen myös tontteja ja kamalla edistäisi sekä edellä mainittujen täydennysrakentamisen hyötyjen realisoitumista että asuntojen vaihtuvuutta ja toimivia markkinoita.

Täydennysrakentamisen osuus vaihtelee suuresti tällä hetkellä talotyypeittäin. Kerrostaloasunnoista täydennysrakentamisalueille sijoittuu keskimäärin jo noin 90 %, rivitaloasunnoista noin 40 % ja omakotitaloista 10 % - 40 %. Isoimmat uudet verkosto- ja palveluinvestoinnit syntyvät uusien pientaloalueiden rakentamisesta. Myös tästä syystä täydennysrakentamisen osuuden huomattava kasvattaminen uusien omakotitalojen osalta olisi monella tapaa edullista ja kestävä.

Edistämällä määrätietoisesti täydentävää omakotirakentamista monipuolisin keinoin Oulun kaupunki voi samalla sekä parantaa kuntataloutta, vähentää hiilidioksidipäästöjään voimakkaasti ja nopeasti, parantaa joukkoliikenteen kannattavuutta ja palvelutasoa, että lisätä kävelyä ja pyöräilyä ja tätä kautta

parantaa kansanterveyttä verovaroja säästään. Suurimmat hyötyjäät ovat kuitenkin sekä asukkaat, jotka saavat vanhan asuntonsa paremmin myytyä ja parempaan hintaan, että vanhalle alueelle muuttavat uudet asukkaat, jotka saavat kerralla mm. kattavat palvelut sekä uudisalueita paremman sijainnin lähempänä keskustaa ja työpaikka-alueita.

Asuntopoliittinen linjaus:

Edistetään vanhojen
asuinalueiden
täydennysrakentamista
myös pientaloilla.

Linjauksen toteuttamisella on huomattavia positiivisia vaikutuksia mm. kuntatalouden kestävyyteen, asuntomarkkinoiden toimivuuteen, ilmastomuutoksen hillintään, resurssitehokkuuteen ja asuntomarkkinoiden toimivuuteen. Linjauksen toteuttamisen tehokkuutta lisää merkittävästi vanhojen kaupunginosien ympäristön laadullisten ominaisuuksien kehittäminen.



3.3 Laadukas asuminen ja asuinympäristö

Luvussa 3.2 kuvattiin kehityskulku- ja useita syitä, miksi vanhojen alueiden elinvoimaisuus ja kehittäminen on monella tapaa tärkeää ja osin jopa välttämätöntä strategisten kestävyystavoitteiden saavuttamiseksi. Vanhojen asuinalueiden houkuttelevuuden ja viihtyisyyden esille tuominen ja lisääminen on olennaisen tärkeää, jotta erityisesti omakotialueiden täydennysrakentaminen olisi yhä suuremmalle osalle houkuttelevaa ja kannatettavaa. Kaupunki tukee ja mahdollistaa alueiden kehittämistä päivittämällä alueiden asemakaavoja ja laatimalla niitä tukevat rakentamistapaohjeet.

Täydennysrakentamisalueilla erityistä huomiota on kiinnitettävä aiempaa huomattavasti enemmän koko kaupunginosan ympäristön laadun parantamiseen. On syytä tarkastella vanhojen asuinalueiden ominaisuuksia laajasti ja kattavasti. Parantamista on mm. viheralueiden luonnon monimuotoisuudessa, julkisten tilojen ja niiden pintojen laadussa ja kunnossa, palvelujen ominaisuuksissa ja määrässä, energiatehokkuudessa, sosiaalisissa kysymyksissä ja osallisuudessa. Näihin kaikkiin on mahdollista vastata kokonaisvaltaisilla vanhojen alueiden yleissuunnitelmillä, jotka laadittaisiin aluekohtaisesti kaikille vanhoille asuinalueille. Myös alueiden arvot tulee inventoida ja kehittää erityisen arvokkaita alueita niiden arvot säilyttäen.

nuskannaltaan kypsyneet vankkaan peruskorjauksikään. Korjaustarve ja -velka on joissakin kiinteistöissä melko suuri; jopa siinä määrin, että tulojhtiöiden ei ole enää helppo saada peruskorjauksiin tarvittavaa rahoitusta.

Vanhuväestöä ei ole välttämättä myöskään varaa maksaa rahoitusta vastikkeen muodossa asuntokohtaisia korjauskustannuksia, mikäli kiinteistöjen ylläpito ja oikea-aikaiset korjaukset on pidemmän aikaa laiminlyöty.

Asuntopoliittinen linjaus:

Kehitetään vanhojen asuinalueiden laadullisia ominaisuuksia monipuolisesti.

Linjauksen toteuttamisella on huomattavia positiivisia vaikutuksia mm. viihtyisyyteen, inklusiioon, olevien palvelujen tukemiseen ja kehittämiseen, ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen, luonnon monimuotoisuuteen, resurssitehokkuuteen. Linjauksella on välillisiä positiivisia vaikutuksia myös kuntatalouteen, mikäli samalla pystytään lisäämään alueen lapsiperheiden määrää mm. täydennysrakentamisella ja asuntojen vaihtuvuuden nopeuttamisella.

Pääosin 1960 – 1970-luvulla rakennetut vanhat asuntoalueet ovat raken-



Kaupungin keinoja vanhojen (ja uusien) asuntoalueiden kehittämiseen:

1. Kaupungin kasvun turvaava, täydentävä ja korvaava monipuolinen asuntotuotanto

- Asuntojen tarjonnan tulee olla asukaslähtöistä eli vastata lähtökohtaisesti asukkaiden tarpeisiin ja toiveisiin; tämä luo pohjan hyvälle asumiselle.
- Erilaisia asumismuotoja ja erityyppisiä ja kokoisia asuntoja tulee mahdollistaa ja toteuttaa erilaisiin tarpeisiin.
- Perinteisten, asumisen valtavirtaa edustavien omistusasakeasuntojen ja vuokra-asuntojen ohella tulee mahdollistaa yhteisöllisten asuntojen omaehtoista, asukaslähtöistä ja -vetoista tuotantoa, joka vastaa ensisijaisesti tarvelähtöisesti asumisen toiveisiin, eikä perustu niinkään sijoittajien tarpeisiin ja tuottointresseihin.
- Puoli- ja puolivalmiiden, raakapinnoilla varustettujen lofft-tyyppisten asuntojen tarjonta, joissa asukkailla on laajempi vaikutusmahdollisuus räätälöintiin ja muunteluun omien tarpeiden mukaisesti.

2. Asuinalueiden houkuttelevuuden ja elinvoimaisuuden vahvistaminen

- Vanhojen rakennusten peruskorjausten ja modifioinnin sekä uudis- ja täydennysrakentamisen avulla voidaan vanhojen alueiden elinvoimaisuutta, asumisviihtyisyyttä ja palvelurakennetta vahvistaa sekä siten estää segregatiota ja kiinteistöjen alueellista leimautumista taantuviiksi alueiksi, joissa asuntojen kunnon, haluttavuuden ja neliöhintatason lasku aiheuttavat negatiivisen, slummiutumiseen johtavan kierteen. Kurjistuva, laiminlyöty asuinalue luo vahvan imagohaitan, jota on vaikea korjata.
- Varmistaa alueelle
 - Hyvät, muuttuvan asukaskunnan tarpeita vastaavat lähipalvelut.
 - Viihtyisiä ja laadukas rakennettu kaupunkiympäristö sekä kulttuuriympäristön arvoihin tukeutuva kehittäminen.

- Monipuoliset ja kaupunkilaisia aktivoivat lähivirkistysalueet.
- Lisääntyvä lähiluonnon monimuotoisuus sekä

- Sujuvat, laadukkaat ja houkuttelevat kävelyn, pyöräilyn ja julkisen liikenteen yhteydet keskusta, jotka ovat edellytys vanhojen asuinalueiden houkuttelevuuden ja elinvoimaisuuden parantamiselle.

3. Laadukkaan asumisen sekä asuinympäristön tuottaminen ja edistäminen kaupungin viranomais-asiantuntijaohjauksen keinoin

- Kaavojen, rakentamistapaohjeiden, rakennusjärjestyksen, tonttien luovutusehtojen sekä rakennusvalvonnan asiantuntijoiden hankekohtaisen toteutussuunnittelun ennako-ohjauksen ja rakentamisen katselemoinnin avulla edistetään laadukasta asuntorakentamista sekä -ympäristöä.

4. Erityisryhmien ja ikääntyvien hyvä asuminen

- Ikääntyville ja muille erityisryhmille tulee tarjota erityistarpeisiin räätälöityjä asumisratkaisuja, koska väestön ikääntyessä palvelu- ja hoiva-asumisen sekä tuetun asumisen tarve kasvaa.
- Esteettömyysnäkökohtien huomiointi kaikessa asuntosuunnittelussa on väestön ikääntyessä entistä keskeisempi lähtökohta.

5. Lähiöiden uudistamisen edellytysten parantaminen ja edistäminen kaupungin keinoin

- Kaavoissa ja tontinluovutusehdoissa tulee tarjota riittäviä helpotuksia ja joustoa esimerkiksi kaavoitusmaksujen alennusten ja lisärakennusoikeuden avulla; nämä tekevät uudistus- ja lisärakennushankkeista houkuttelevia vanhojen alueiden asukkaalle sekä kiinteistönomistajille ja -kehittäjille.

6. Vanhojen asuinalueiden kehittämisprojektit



3.4 Erityisryhmien hyvä asuminen

Erityisryhmät määritellään jonkin olosuhteen tai henkilöön liittyvän ominaisuuden perusteella, jolloin tietyt henkilöt tai perheet saattavat kuulua yhtä aikaa useampaankin erityisryhmään. Ryhmä voi määräytyä iän, terveydentilan, fyysisten ominaisuuksien tai elämäntilanteen taikka etnisen taustan mukaan. Erityisryhmiin katsotaan kuuluvaksi liikuntarajoitteiset henkilöt, lapset, ikääntyneet, pakolaiset, vammat ja muutkin ryhmät, jotka tarvitsevat erityistä apua tai ohjausta sekä tukea markkinaperusteisen asumisen rinnalla ja sijaan.

Erityisryhmiin kuuluvien ihmisten asumisen ja elämän edellytysten järjestäminen sekä laadukkaasti että taloudellisesti järkevästi vaatii monia erilaisia, innovatiivisia ratkaisuja, asuntoja ja asumisympäristöjä. Tärkeintä ovat asumisen ja palvelujen yhdistämisen vaikuttavuus sekä tyytyväinen ihminen. Hyvinvointi- ja hoivateknologia toimii yhä isommassa roolissa asumisen tukena. Laitosten rakentamisesta sairauksien hoitoa varten olemme siirtyneet yhä enemmän terveyden edistämiseen. Kohteiden laadukas arki luo asukkaalleen hyvinvointia ja terveyttä.

Pohde ja kaupunki yhdessä

Vuoden 2023 alusta Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialue (Pohde) ja kaupunki ovat olleet yhteisesti vastuussa hyvinvoinnin ja terveyden edistämisestä. Kaupungilla ja hyvinvointialueella on paljon asukkaiden ja asiakkaiden palveluihin liittyviä yhteistyötarpeita. Yhteisiä käytänteitä, prosesseja ja tavoitteita on Oulussa sovellettu jo yli 10 vuoden ajan kaupungin sisäisenä yhteistyönä. Yhteistyö jatkuu uudessa tilanteessa aiemman hyvinvointityön perustalle yhteistyötä tarkentaen. Tavoitteena on luoda yhteinen toimintamalli vuosina 2023-2025.

Kaupunki toimii erityisryhmien asumisen kysymyksissä kiinteässä yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa. Kaupungin tontit luovutetaan ja maankäytön sopimusten ehdot laaditaan erityisasumiseen tukien hyvinvointialueen linjauksia; ympärivuorokautisen hoivan ja sitä vastaavan muun erityisasumisen kohteissa tarveharkintaan perustuen.

Kaupungin roolina on tukea Pohteen vetovastuuseen kuuluvaa hyvinvointityötä. Vuorovaikutukseen kuuluu myös

telmat mm. väestön, rakennuskannan, liikenteen, palveluiden ja ympäristön tarpeiden, keskustusten kehittämisen sekä erityisesti kestävyden parantamisen pohjalta. Suunnitelmat voivat alueiden kehittämistarpeista johtuen sisältää mm. asemakaavoja, yleissuunnitelmia, rakennus- ja korjaustapaohjeita jne.

Tulevissa maankäytön toteuttamishajelmassa määritellään tarkemmin ja ohjataan edelleen vanhojen asuinalueiden kehittämistä. Samalla varmistetaan riittävät resurssit ja toteutusaikataulu suunniteltaville kehittämistoimille. Näin täydennysrakentamisesta ja vanhojen alueiden kehittämisestä tulee nykyistä monipuolisempaa, systemaattisempaa, pitkäjänteisempää, laadukkaampaa ja vaikuttavampaa.

Kehittämiprojektien tavoitteena on parantaa ja vahvistaa vanhojen alueiden keskuksia, palveluita, liikenneverkkoa, viheralueita jne. vastaamaan nykyistä paremmin muuttuvan väestön tarpeita. Tavoitteena on myös parantaa vanhojen alueiden houkuttelevuutta ja elinvoimaisuutta tukemalla niiden arvojen säilymistä ja hyödyntämistä sekä nostamalla ympäristön laatua ja kestävyttä monipuolisesti. Tavoitteena on myös resurssitehokkaasti edistää monipuolista täydennysrakentamista nykyisissä asuinkortteleissa ja -tonteilla sekä osoittaa ympäristöön sopivasti myös uusia asuintontteja.

Loppuvuonna 2023 kartoitetaan monialaisesti vanhojen asuinalueiden kehittämistarpeita ja valitaan niiden pohjalta ensimmäiset kehittämisalueet. Ensiksi kehitettävälle alueelle laaditaan monialaiset kehittämissuunnit-

kaupungin edunvalvontaroolin muis-
taminen sekä Pohteen ja kaupungin
mahdollisten erilaisten intressien yh-
teen sovittaminen.

Asunnottomuustyö ja vapautuvien
vankien asuttaminen ja muu tuki ovat
esimerkkejä kaupungin kiinteästä roo-
lista verkostotyön osapuolena. Kes-
keisiä verkostotoimijoita kaupungilla
ovat tällaisessa verkostotyössä tontti-
ja asuntotoimi sekä Sivakka. Asunnot-
tomien määrä on Oulussa suhteellisen
pieni eikä johdu asuntojen puuttees-
tä, hinnoista tai vuokrista, vaan enem-
män yksilöiden elämänhallinnan on-
gelmistä. Kaupunki tukee vapautuvien
vankien hyvinvointia ja onnistunutta
yhteiskuntaan palaamista omien toi-
mialojensa osalta.

Kaupungin toiminta

Kaupunki tukee erityistoimin niiden
kuntalaisten hyvinvointia, jotka ovat
markkinaehtoisten asuntomarkki-
noiden ulkopuolella. Kaupunki järjes-
tää erityisryhmien asumista normaali-
in asumisen periaatteen mukaisesti.
Kaupunki ehkäisee alueiden segre-
gaatiokehitystä ja estää erityisasu-
misen keskittymien muodostumista.

Normaali asuminen tarkoittaa palve-
luista erillään olevaa, kodinomaista
asumista. Kaupunki luo yhdessä hy-
vinvointialueen kanssa erityisryhmille
edellytykset asua normaaliuden peri-
aatteiden mukaisesti mahdollisimman
pitkälle kotona.

Tulevaisuuden erityisasumisessa korostuvat:

- asumiskonseptien lähentyminen
entisestään tavanomaista
asumista,
- asukkaiden osallistaminen ja
yhteisöllisyys
- esteettömyys sekä
- muuhun asuinalueen ja asuin-
kohteen lähiympäristön laatuun
panostaminen.

Taloyhtiöiden ja naapureiden lähim-
mäistuki on kaikille tärkeää arjen on-
gelmissa. Arjen tukea ja lähiyhteisön
voimaannuttavaa vaikutusta lisääviä
toimia on tuotettu käytänteiksi kau-
pungin aiemmassa Auttava yhteisö
-hankkeessa. Hanke on jatkanut toi-
mintaansa osana kaupungin sivistys-
ja kulttuuripalveluiden yhteisöpalve-
luiden toimintaa.



Valtio myöntää vanhusväestölle ja
vammaisille sosiaalisin perustein kor-
jausavustuksia, joilla mahdollistetaan
heidän kotona asumisensa. Näin vähä-
varaiset henkiöt voivat jatkaa asumis-
ta omassa, tutussa kodissaan.

Kaupungin vuonna 2016 aloittama
yksityisten omistamien asuntojen vä-
livookraus oleskeluluvan saaneille tur-
vapaikanhakijoille ja kiintiöpakolaisille
on osoittautunut toimivaksi välineek-
si asunnon hankkimisessa. Niinpä toi-

minta on vakinaistettu vuoden 2023
alusta lukien ja sijoitettu asuntotoi-
meen. Välivookraus tukee myös se-
koittuneen asukasrakenteen tavoitet-
tä. Oulussa asuntokantaan asutetaan
pakolaistaustaisista henkilöistä vain
myönteisen turvapaikkapäätöksen
saaneita turvapaikan hakijoita. Oulu
hyödyntää välivookrausta myös mui-
den erityisryhmien tuetussa asumi-
sessa.

Välivookrauksen onnistumisen kan-

nalta tärkeitä seikkoja ovat huolellinen asukasvalinta, riittävän resursoitu asumisen tuki sekä tiivis vuoroavustus asukkaiden ja verkostotoimijoiden kanssa. Osaasiakkaista ohjataan myös yleishyödyllisten toimijoiden vuokra-asuntoihin.

Kaupungin asumisneuvontaa on tehostettu vuoden 2022 lopulta lukien. Uudistettu toiminta on sijoitettu asuntotoimeen. Palvelu on tarjolla kaikille kuntalaisille matalan kynnyksen palveluna. Asumisneuvonta pyrkii ulottamaan apunsa mahdollisimman aikaisin kuntalaisten asumiseen liittyviin haasteisiin ennalta ehkäisten näin parhaiten inhimillisiä kärsimyksiä ja asunnottomuutta sekä vähentäen yhteiskunnalle jälkikäteisistä korjaustoimista aiheutuvaa kustannusrasitusta. Maksuhäiriöt yhdistettynä pienituloisuuteen tuottavat erityisen korkean kynnyksen asunnon saamiseen, vaikka henkilöillä ei olisi koskaan ollut vuokran maksuun tai muuhun asumiseen liittyviä ongelmia.

Ikääntyneiden asuminen

Ikääntyneiden asumisen järjestämisen ja tukeminen on merkittävä ja yh-

teinen haaste kaupungille ja hyvinvointialueelle. Ympärivuorokautisen hoivan ja kotona asumisen väliin tarvitaan ikääntyneiden, kaupungin ja hyvinvointialueen etuja palveleva, palveluasumisesta eroava uusi asumistapa. Erityisillä yhteisöllisen ja kodinomaisen asumisen kohteilla sekä nostetaan ikääntyneiden arjen laatua että tehostetaan palvelujen tuottamista niiden tarve ja palveluvaste optimoiden.

Kaupungin strateginen tavoite kotona asuvien yli 75-vuotiaiden osuuden kasvattamisesta tukee myös ikäystävällisempien asuinympäristöjen kehittämistä. Tämä tapahtuu mm. parantamalla esteettömyyttä ja turvallisuutta sekä järjestämällä erilaisia tapaus- ja toimintapaikkoja.

Ikääntyneille tulee olla tarjolla kodinomaisia asuinympäristöjä ja yhteisöllistä asumista, jonka piiriin kuuluu monipuolinen palvelutarjonta. Tällaisen asumisen laatutekijöitä – niiden asumisen kuin palvelujen osalta – muovattiin Oulussa erityisen mallin muodostamisen yhteydessä juuri ennen hyvinvointialueuudistusta. Työn yhteydessä kuultiin laajalti alan toimijoita. Malliin sisällytettiin sekä asumisen että palvelujen laatutekijät. Yhtenä joh-



toajatksena oli muokata laatutekijöitä ensimmäisten kohteiden käytännön kokemuksiin nojautuen. Tämän työn pohjalta on hyvä jatkaa yhteistyötä nykytilanteessa valtion ja kunnan välillä.

Ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen ja asutokohteen laadusta

Määritellyt yhteisöllisen asumisen laatutekijät on tehty ikääntyneiden tarpeista lukien, mutta niitä sovelletaan tarpeen ja mahdollisuuksien mukaan sekä yhteisöllistä asumista edistämään myös muiden erityisryhmien kohdalla. Tässä linjattavat laatutekijät otetaan käyttöön pilottikohteiden kohteissa tarkasti kuunnellen ja tarvittaessa linjauksia tarkistaen. On myös tärkeää todeta hyvinvointialuetta koskevien linjausten osalta, että Pohde ei ole vielä päättänyt omia roolejaan, toimintatapojaan tai omistajapolitiikkaansa erityisasumisen kohteissa. Kaikkien erityisryhmien asumista kehitetään jatkossakin yhdessä.

Yhteisöllisyys etenee ja hyviä ratkaisuja toteutetaan myös ilman kaupungin ohjausta. Eri hankkeiden hyvistä ratkaisuista opitaan joka puolella.

Laadukkaan arjen edellytykset

Ikääntyneiden uudenlaisen asumiskohteen arjen laatu on tiivistettävissä viiteen peruspilariin: tarkoituksenmukaisuus, yhteisöllisyys, sosiaalisuus, esteettömyys sekä turvallisuus.

Asuntojen tulee olla oikeita asuntotyyppiä; asunnolle esitetään laatumäärittä-

lyissä minimiehdot. Yhteistilojen tulee olla muunneltavia; tällä mahdollistetaan yhteisöllisyyden edistämisen lisäksi monituottajaperusteinen palvelutarjonta Pohteen vastuulla olevissa palveluissa sekä monipuolinen palvelutarjonta kohteen arjessa muutoksin. Hankkeista ei rakenneta kiinteää palveluntuottajatilaa kohteita. Merkit-

tävä osa tiloista on palvelutuotannon ja yhteisöllisyyden yhteiskäytössä ja alustana. Seudun järjestöjen ja yritysten hyödyntäminen mahdollistuu näissä tiloissa. Lyhyesti sanoen palvelut ovat moninaisia sisältäen myös popula-

Monipuolinen asukasrakenne on keskeinen tavoite. Ikääntyneillä tarkoi-



tetaan tässä yhteydessä 65+ -ikäisiä. Kohteissa asuminen mahdollistetaan kuitenkin myös seniori-ikäisille vähintään 55-vuotiaille sekä mahdollisesti yksittäisille nuorille.

Ulkopuolisten käynnin mahdollistaminen kohteen yhteistiloissa, tapahtumissa ja palveluita hakemassa on myös tärkeä laatekijä. Tähän liittyy kiinteästi palvelujen tuottaminen kohteen lisäksi myös lähiseudun koteihin. Yhteisöllisyyden vastuuhenkilön järjestämisen vastuut on määriteltävä, samoin monikäyttöisen yhteistilan käytölle karkeat säännöt. Yhteisöllisen asumisen järjestämisen kustannukset ovat perittävässä asukkailla.

Asumisen ja palveluiden erillisyyden tärkeä periaate: Asukas valitsee, mitä palveluita ja keneltä tilaa. Asumisen vuokraamisen ehdoksi ei saa lähtökohtaisesti asettaa tiettyjen palveluiden tilaamista vain tietyiltä toimijalta. Pohde valitsee oman palveluvastuunsa toteuttajatahon sekä asettaa palveluile kriteerit.

Hyvinvointialueelle taataan oikeus vuokrata tietty maksimimäärä asuntoista vuokrasopimukseen kytkettävällä palvelupaketilla. Palvelusetelin haltija tekee itse valinnan palvelujen

hankinnan kohteestaan eikä häntä lasketa em. kiintiöön kuuluvaksi. Ilman palvelujen kytkemistä vuokraan luovuttujen asuntojen määrälle asetetaan minimiraja.

Mikäli kohde tai sen osa halutaan toteuttaa valtion tuella, hankkeen hyväksyttämiseen ARA:ssa muokkaa hankkeen lopulliseen muotoonsa.

Kohdekoon ei tulisi ylittää 60 asuntoa. Hissien tilamitoituksen tulee olla asukkaiden tarpeita tukeva.

Tavoitettavuus ja yhteydet

Kohteen tulee sijaita joukkoliikenneyhteyden (bussit ja/tai palveluliikenne) varrella (pysäkillä < 300 m). Ikääntyneille tulee olla tarjolla oman kohteen palvelutarjonnan ja palvelukuljetusten lisäksi myös helppo joukkoliikenneyh-teys terveyspalveluihin.

Ikääntyneiden asuntokohteen tulee sijaita lähellä palveluja. Etäisyyden asuntokohteesta päivittäistavarakauppaan tulee olla alle 600 m. Ympäristön on oltava esteetön kohteen välittömässä läheisyydessä sekä tarjottava virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksia lähietäisyydellä.

Tontti ja piha

Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa esteettömäksi sekä yhteisöllisyyttä tukevaksi. Pihan tulee sisältää viihtyisyyttä lisääviä ratkaisuja sekä olla toimiva kokonaisuus sisältäen mm. runsaasti tilavaruuksia oleskeluun ja myös auringolta suojaisia paikkoja.

Liikuntaesteisten pysäköinti on järjestettävä ja varattava tila saattooliikenteelle.

Asuminen

Kaikkien asuntojen koon tulee olla vähintään 30 h-m². Jokaiseen asuntoon tulee sisältyä liesi, mikroaaltouuni ja jääkaappi. Asuntokokojakautaman tulee olla monipuolinen; 45 h-m²:n tai suurempia kaksioita tulee olla vähintään 20 % asuntojen lukumäärästä.

Tärkeä tavoite on monipuolinen asukasrakenne. Asukkaiden tulisi olla eri-ikäisiä sekä kunnoltaan, toimintakyvyiltään että palvelutarpeeltaan (mahdollisesti myös jokin yksittäinen nuori asukas).

Rakennusten tulee olla esteettömiä. Kaikkien asuntojen yhdessä wc:ssä (kylpytilat) on oltava auttajatila. Hissi-

korin sisämittojen leveys x syvyys on oltava vähintään 1340 mm x 1400 mm (suositus 1340 x 2100).

Monipuoliset ikkunanäkymät ovat tärkeitä. Yhteistilojen lisäksi myös asuntojen monikäyttöisyys ja muunneltavuus on tärkeä tavoite, esim. tarvittaessa lisätilaa, vaikkapa asukkaan leikkauksesta toipumisen mahdollistamiseksi kotonaan. Apuvälineiden käytön huomioiminen tilan tarpeessa on tärkeää.

Erlaiset teknologiset ratkaisut, kuten digialustat, ovat tärkeässä roolissa ikääntyneiden arjen laadun nostamisessa. Kaupunki edistää näiden käytönottoa.

Muut tilat

Palvelu- ja muita yhteistiloja tulee olla vähintään 10 % kohteen asuintilojen huoneistoalasta 2000 h-m²:iin saakka. Suuremmissa kohteissa 200 h-m² ylitävien tilojen toteuttamiselvöite sovitaan erikseen. Palvelu- ja yhteistilojen monipuolinen ja yhteiskäyttö se-ikä muunneltavuus on mahdollistettava: ruokailu, liikunta, harrastukset, päivätoiminta, kuntoutus, jne. Monipuoliset ikkunanäkymät ovat tärkeitä

myös muista tiloista kuin asunnoista. Toimintojen yhdisteleminen on keskeistä (esim. pop-up- ja muita vaihtuvia palveluja alueelta ja kauempaa, päiväkotit, muu käyttö). Palveluja tulee olla tarjolla myös korttelin ulkopuolisille sekä kohteessa että kohteen ulkopuolelle koteihin tarjottuina.

Yhteistilojen tulee olla ainakin osan

ajasta avoin kohtaamispaikka sisältäen myös kohteen ulkopuolisten osallistamisen yhteistilojen käyttöön.

Vieraiden yöpymishuoneet sekä kuntosali ovat hyviä esimerkkejä korkean laadun omaavan kohteen tilaratkaisuista. Laadukas kohde edistää sosiaalisen näkökulman lisäksi myös ekologista kehitystä ja kaupunkikuvallista laatua.

Asuntopoliittiset linjaukset:

Kaupunki tukee yhteistyössä hyvinvointialueen ja verkostotoimijoiden kanssa erityisesti niiden kuntalaisten hyvinvointia, jotka ovat markkinaehtoisten asuntomarkkinoiden ulkopuolella perustaen heidän asumisensa normaalin asumisen periaatteeseen. Kaupunki mahdollistaa ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen pilottikohteita.





4. Toteuttamishjelma 2024-2028

4.1 Asuntotuotanto

Tontteja tarjotaan monipuolisesti erilaisiin asumismuotoihin kaupungin eri osissa.

Täydennysrakentamista edistetään ja sillä ohjataan väestökehitystä positiiviseen suuntaan väestömäärältään vähenevissä lähiöissä ja keskuksissa. Lähiökehää täydennetään erillispientaloilla ja kaupunkipientaloilla mm. Maikkulan alueella. Vanhojen asuinalueiden viihtyisyyttä ja vetovoimaa parannetaan kehitysprojektein, joissa tutkitaan mm. täydennysrakentamisen edellytyksiä.

Asuntomessut toteutetaan vuonna 2025 merelliselle alueelle Hartaanse-länrantaan.

Merkittävin määrä kerrostalotuotannosta rakennetaan Keskustaan ja sen lähialueille, mm. Toppilaan, Tuiraan ja Alppilaan.

Omakotitaloja arvioidaan valmistuvan vuosittain n. 350 kpl. Uusien omakotialueiden tonttien luovutusmäärät pidetään kohtuullisina, mm. Hiukkavaarassa ja Ritaharjussa asuntotuotannon määrää säädetään maltillisempaan suuntaan.

Merkittävä osa perheasunnoista valmistuu yhtiömuotoisiin erillispientaloihin.

valmistuvat asunnot/vuosi

Kerrostaloasunnot	1 300
Rivitaloasunnot	250
Omakotitaloasunnot	350
Yhteensä	1 900

Taulukko 4. Valmistuvien asuntojen tuotantotavoite vuotta kohti ajanjaksolla 2024 - 2028

	Omakotitalot	Rivitalot	Kerrostalat
valmistuvat asunnot	1 750	1 250	6 500

Taulukko 5. Valmistuvien asuntojen tuotantotavoite yhteensä 2024 - 2028

Vuosi	Omakotitalot	Yhtiömuotoiset omakotitalot
2024	120	100
2025	120	100
2026	120	100
2027	120	100
2028	120	100
yhteensä	600	500

Taulukko 6. Kaupungin tontinluovutuksen mahdollistama omakotitalotuotanto

valmistuvat asunnot/vuosi

Kerrostaloasunnot	500
Rivitaloasunnot	180

Taulukko 7. Kaupungin tontinluovutuksen mahdollistama kerros- ja rivitalojen asuntotuotanto keskimäärin vuotta kohti ajanjaksolla 2024 - 2028

	täydennysrakentamisen osuus asuntotuotannosta
Kerrostaloasunnot	90 %
Rivitaloasunnot	55 %
Omakotitaloasunnot	45 %
Yhteensä	77 %

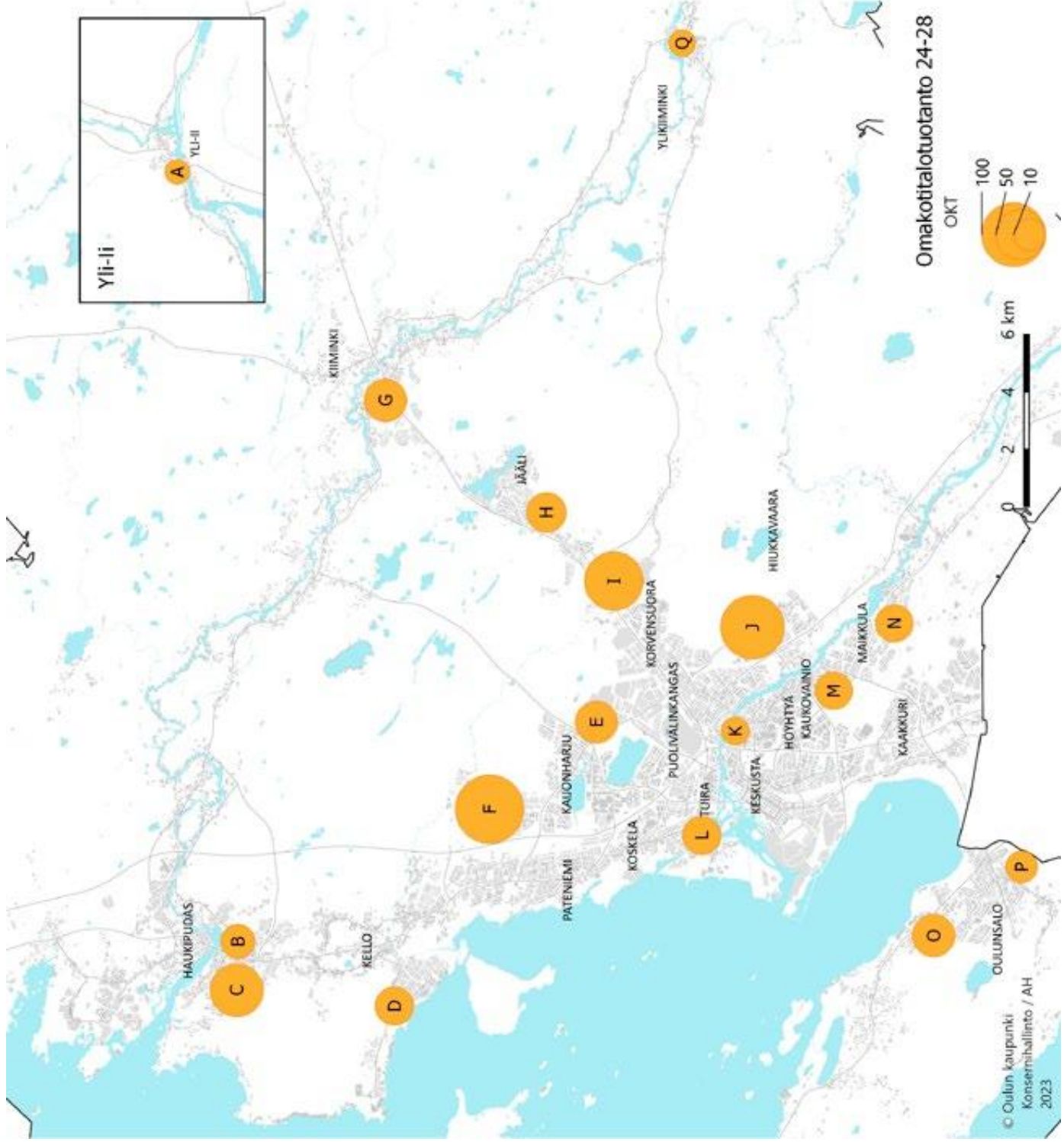
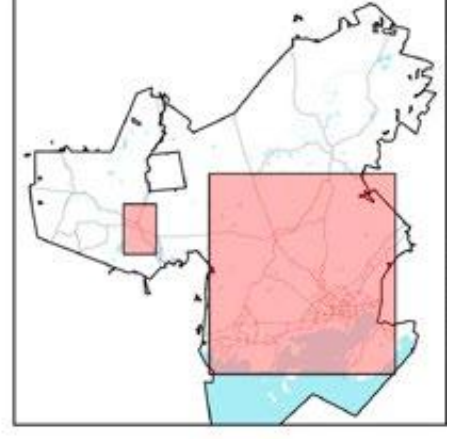
Taulukko 8. Täydennysrakentamisen osuus asuntotuotantotavoitteesta keskimäärin ajanjaksolla 2024 - 2028 kartta. Valmistuvat omakotitalot, kaupungin tontinluovutus 2024-2028



Valmistuvat omakotitalot, kaupungin tontinluovutus 2024-2028

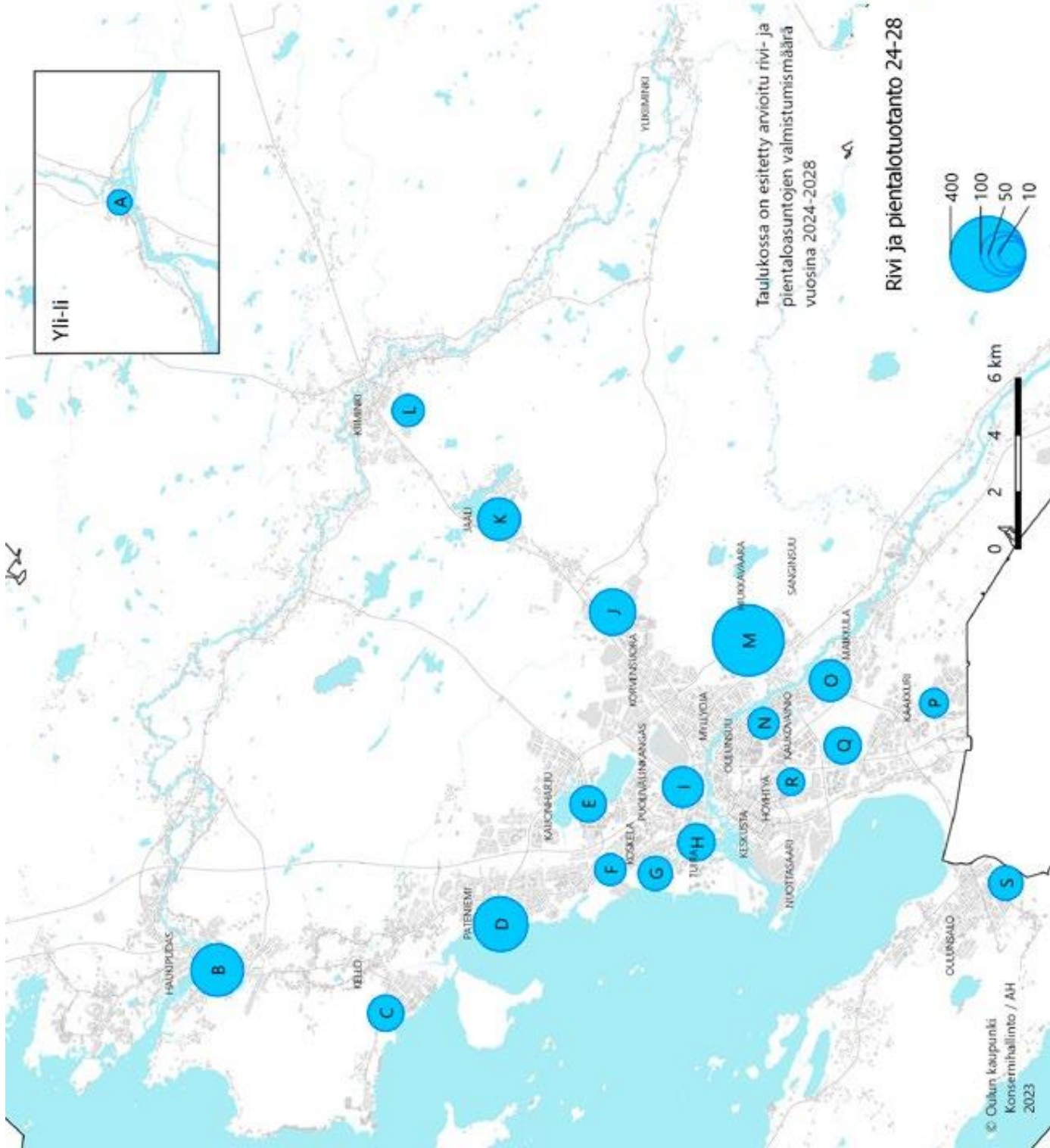
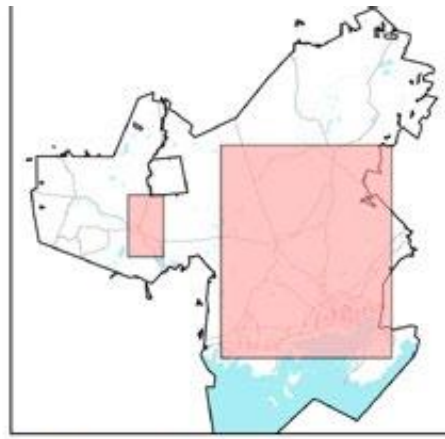
A	Yli-Ii	2 as.
B	Haukipudas, täyd. rak.	10 as.
	Vahtola	4 as.
C	Niittyholma	61 as.
D	Letonranta	22 as.
F	Pohjois-Ritaharju IV Vähäoja	119 as.
E	Liikasenperä	30 as.
G	Hietä-aho I, Kaista-aho	12 as.
	Hietä-aho II, Ahonkangas	19 as.
H	Näppärinkangas	25 as.
I	Korvenkylä	75 as.
	Vesalanmäki	5 as.
J	Hiukkavaaran keskus	9 as.
	Sarvikangas	30 as.
K	Jaakarinkangas	60 as.
	Valurinkuja / Jaakonkuja	5 as.
L	Lehtokylä, asuntomessut	22 as.
M	Ellinsuo, Maikkulan täyd. rak.	20 as.
N	Heikkilänkankaan pellot	20 as.
O	Niemenranta	31 as.
P	Oulunsalo	10 as.
Q	Vesala ja Murtomaa	4 as.

Taulukossa on esitetty arvioitu
omakotitalojen valmistusmäärä
vuosina 2024-2028.



Valmistuvat rivi- ja pientalot 2024-2028

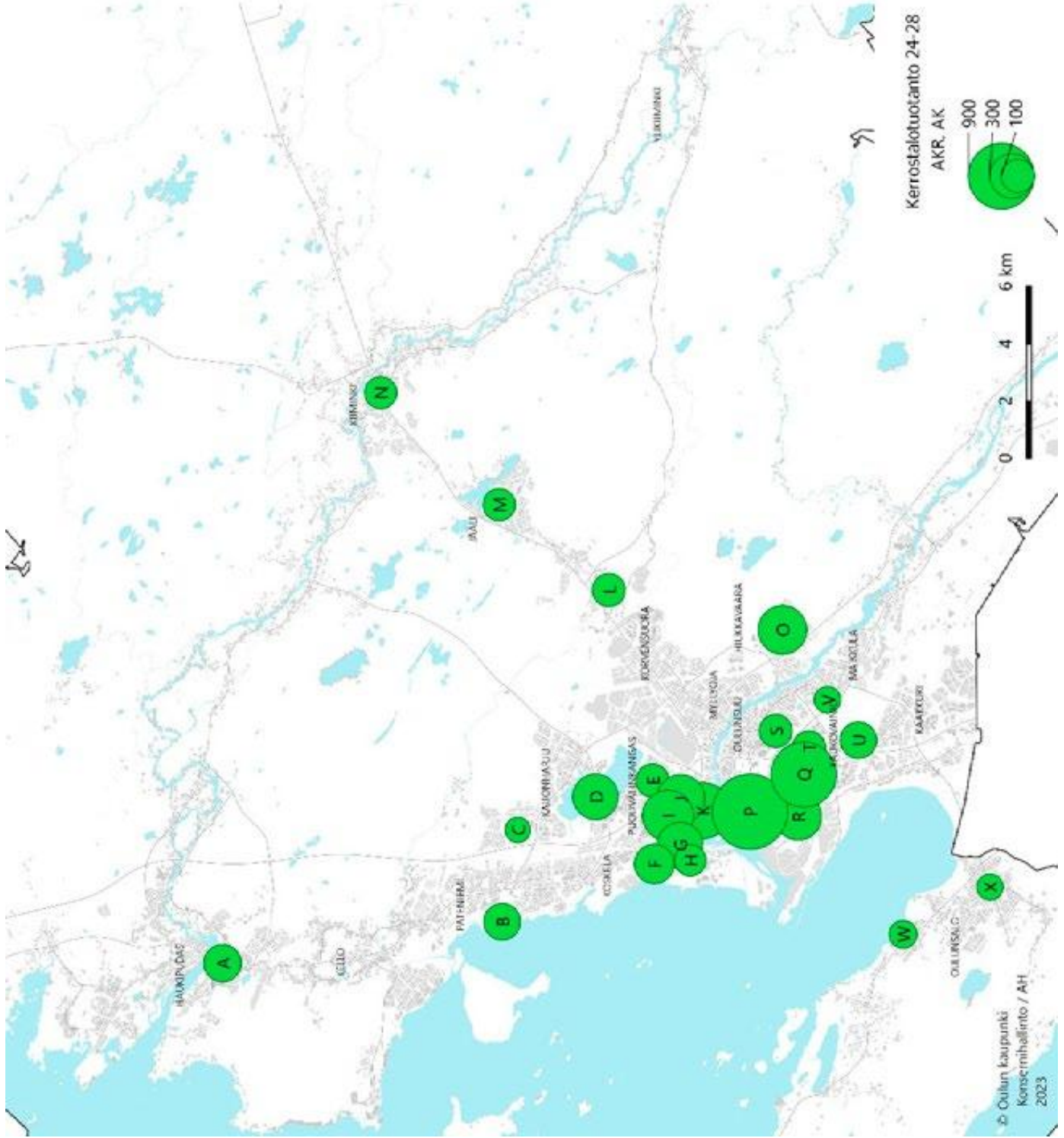
A	Yli-Ii	5 as.
B	Haukipudas, Niittyholma, Holma-Haapajärvi	155 as.
C	Letonranta	45 as.
D	Pateniemi, Sahantie	25 as.
E	Pateniemen ranta	150 as.
F	Liikasenperä	45 as.
G	Raja-Taskila	25 as.
H	Ranta-Toppila	37 as.
I	Hartaanranta, asuntomessut	13 as.
J	Vaakanranta, asuntomessut	31 as.
K	Lehtokylä, asuntomessut	11 as.
L	Pikisaari	20 as.
M	Valivainion puutarha	50 as.
N	Onkijapuisto	20 as.
O	Korvenkylä ja Vesalanmäki	108 as.
P	Jäälin keskus ja kansakoulu	82 as.
Q	Hieta-Aho ja Kaista-Aho	27 as.
R	Hiukkavaaran keskus	250 as.
S	Jaakärnkangas	100 as.
T	Oulunsuu	23 as.
U	Ellinsuo	25 as.
V	Haarakankaantie	25 as.
W	Heikkilänkankaan pellot	25 as.
X	Kaakkuri ja Kiviharju	15 as.
Y	Kiviniemi	10 as.
Z	Tankokangas	50 as.
AA	Hoyntya	10 as.
AB	Oulunsalo	37 as.



© Oulun kaupunki
Konsensushallinto / AH
2023

Valmistuvat kerrostaloasunnot 2024-2028

A	Haukipudas	160 as.
B	Pateniemien ranta	150 as.
C	Ritoharju	20 as.
D	Kaijontarjun keskus	60 as.
	Tapionranta	160 as.
E	Lähimmäiskortteli, Kalevalantie	100 as.
F	Puolivalinkangas	100 as.
G	Ranta-Toppila	200 as.
H	Toppilansalmi	334 as.
I	Toppilansaari	98 as.
J	Kaarnatie	450 as.
K	Siirtolantie	88 as.
	Vaiivainion koulun ympäristö	150 as.
	Kesätie	58 as.
	Menninkäisentie	100 as.
K	Hartaanranta	200 as.
	Vaakunanranta, asuntomessut	290 as.
	Lipporanta	100 as.
L	Vesalammaki	100 as.
M	Jääli	87 as.
N	Kiiminki, Ahonkangas	30 as.
	Kiimingin keskusta	55 as.
O	Hiukkavaaran keskus	158 as.
	Kivikkokangas	86 as.
	Soittajankangas ja Vaskikangas	34 as.
	Sarvikangas	65 as.
	Vanha Hiukkavaara	50 as.
P	Keskusta	1243 as.
Q	Höyhtyä	868 as.
R	Limingantulli	120 as.
	Rautionkatu	120 as.
	Limingantie	104 as.
S	Sairaalarinne	99 as.
T	Kaukovainion keskus	100 as.
U	Tahkokangas	150 as.
V	Ellinsuo	29 as.
W	Niemenranta	40 as.
X	Oulunsalo	26 as.



Taulukossa on esitetty arvioitu
kerrostaloasuntojen valmistusmäärä
vuosina 2024-2028

Oulun maankäytön toteutusohjelmassa 2024–2028 on jatkettu ja täsmennetty edellisen maankäytön toteuttamisohjelman linjauksia pientalovaltaisten Hiukkavaaran ja Ritaharjun sekä kerrostalovaltaisten Toppilan, Hartaanselänrannan ja Alppilanbulevardin rakentumisesta tulevana vuosina. Jatkossa kehitetään ja toteutetaan uusia toimintamalleja täydennysrakentamisen edistämiseksi erityisesti pientalotuotantoa varten.

Pientalorakentamista tasaisemmin kaupungin eri osiin

Kaupungin pientalojen asuntotuotantotavoitteet pysyvät maillillisella tasolla painotuksen siirtyessä enenevässä määrin täydennysrakentamisalueille eri puolelle Oulua. Lisää pientalorakentamista osoitetaan mm. Maikkulan ja Jäälin suuralueille. Tämä edellyttää tärkeimpien pientalorakentamisen asemakaavojen priorisointia muiden hankkeiden edelle. Myös muita alueita otetaan jatkossa tarkasteluun kehitysprojeekteissa. Vanhoilla omakotialueilla kohtuullisen läheliä keskustaa on jo ilman erillistoimia yksityisten omistamille tonteille rakennettu merkittäviä määriä uusia asuntoja täydentäen ja

korvaten vanhaa rakennuskantaa. Tällaisia alueita ovat mm. Oulunsuu, Maikkula, Pateniemi ja Myllyoja.

Hiukkavaaran alue on ollut viimeisten vuosien aikana Oulun keskeisin pientalorakentamisen alue. Vuosina 2013–2022 alueelle on rakennettu noin 2200 asuntoa. Nopea väestönkasvu ja lasten suuri määrä ovat heijastuneet erityisesti varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palvelu- ja tilatarpeisiin. Hiukkavaaran alueen kunnallisteknisten investointikustannusten sekä varhaiskasvatus- ja peruskoulupalveluiden investointi- ja käyttötalouskustannusten hillitsemiseksi omakotitalojen asuntotuotantoa on perusteitua puolittaa nykyaikahdista. Samoin Ritaharjun kasvua on syytä hillitä edellä mainituista syistä.

Hartaanselänrannan ja Alppilanbulevardin rakentaminen käynnistyy

Toppilansalmen, Toppilansaaren ja Tuiran alueelle on viimeisten vuosien aikana valmistunut noin kolmasosa Oulun vuosittaisesta kerrostaloasuntotuotannosta. Näillä alueilla on voimassa olevissa asemakaavoissa edelleenkin varantoa noin 1 500 asunnon rakentamiseen jo pääosin rakennetun kunnallisteknisen verkoston piirissä. Lisäksi Hartaan-

selänrannan alueen noin 1 000 asunnon rakentaminen käynnistyy vuonna 2025 järjestettävien asuntomessujen myötä. Toppilan ja Tuiran lisäksi Alppilanbulevardin asemakaavahankkeiden kaavoitus jatkuu vuonna 2018 hyväksytyyn kaavarunkoon perustuen. Näistä kohteista osa on jo rakennettu.

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

Oulujokivarren maankäyttö ja kaavoitus

Oulujokivarren suunnittelu etenee. Oulujokivarren osayleiskaavan tarkistus mahdollistaa tiiviisti rakennetuilla kyläalueilla Pikkaralassa, Sanginsuussa ja

Madecoskella muunkin suunnitteluvälteen kuin asemakaavan käytön. Asemakaavoitus näillä alueilla on edelleen mahdollista, ja asemakaavoituksen edellytysten varmistaminen tehdään vuoden 2023 aikana. Oulujokivarren osa-alueille on tehty selvityksiä ja mitoitustarkasteluja asemakaavan edellytysten ja kustannusten selvittämiseksi, mm. Madecoskelle ja Pikkaralaa luonto- ja maisemaseelvitys sekä konsultin laatimat mitoitustarkastelut. Sanginsuussa on tutkittu asemakaavan muutoksen edellytyksiä ja laadittu entisen oppilaitoksen alueelle selvityksiä lääketehtaan lähelle sopivan maankäyttömuodon löytämiseksi. Maanomistajan halukkuus on edellytys asemakaavan muutoksen käynnistämiseksi; osa-alueiden edellytyksiä asemakaavoittamiseksi tullaan tarkastelemaan yksityisten maanomistajien kanssa.

Muilla kuin Madecosken ja Sanginsuun asemakaavoitettavilla osa-alueilla voidaan lupia myöntää yhdyskuntalautakunnan hyväksymien lupaharkinnan periaatteiden mukaan. Madecosken rantavyöhykkeen kyläalueilla on nykyisiä lomarakennuksia mahdollista muuttaa käyttötarkoitukseltaan pysyväksi asumiseen, mikäli rakennus täyttää rakennusluvan vaatimukset.



5. Vaikutukset

5.1 Vaikutukset väestösuunnitteeseen

Varhaiskasvatuseräikäisten (0-6 v.) lasten määrä laskee viime vuosien syntyvyyden laskun seurauksena jonkin aikaa, mutta muuttuu ennustekauden loppupuolella tasaiseksi kehitykseksi. Usean vuoden ajan jatkunut voimakas 0-6-vuotiaiden määrän lasku näkyy tulevina vuosina myös 7-12 -vuotiaiden määrän voimakkaana pienenemisenä. Ylä-

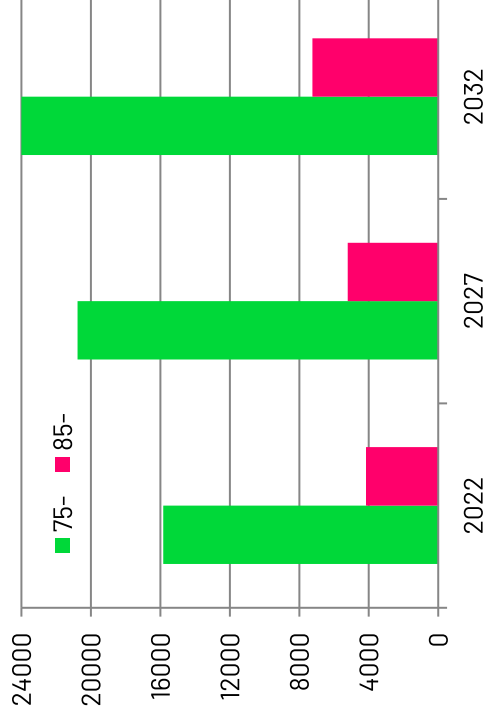
luokkikäisten nuorten (13-15 v.) määrä kääntyy myös laskuun. Lukioikäisten nuorten (16-18 v.) määrä kasvaa vielä, mutta laskee ennustekauden lopussa. Ikääntyneiden määrä ja osuus Oulun kokonaisväestöstä kasvaa jatkossa merkittävästi. Yli 75 -vuotiaiden määrä kasvaa seuraavan kymmenen vuoden aikana voimakkaasti.

Raportin liitteenä 5 on suuralueittainen väestösuunnite, joka perustuu Maankäytön toteuttamishajelman 2024-2028 mukaiseen asuntotuotanto-ohjelmaan sekä kunkin suuralueen väestörakenteeseen. Väestösuunnitteeseen liittyy monia epävarmuustekijöitä, joista merkittävimpiä ovat sisäisen ja ulkoisen muuttoliikkeen vaihtelut

sekä asuntotuotannon ajoittumiseen, tuotannon määrään ja talotyyppiajakautumaan liittyvät mahdolliset muutokset. Viime vuosien suuret muutokset syntyvyydessä lisäävät myös epävarmuutta ennusteeseen. Asuntotuotanto-ohjelmaan tehdään myös muutoksia päivitysten yhteydessä, jotka vaikuttavat alueiden väestökehitykseen.



Kuva 13. Väestö ikäluokittain 31.12.2022 sekä väestösuunnitteen mukainen ennuste 31.12.2027 ja 31.12.2032.



Kuva 14. Yli 75- ja yli 85- vuotiaiden ikäluokkien määrän kehityksen ennuste.

5.2 Vaikutukset palveluihin

Varhaiskasvatuskäsitteiden (0-6-vuotiaiden) lasten määrän vähenemisen vuoksi on taittunut, ja palveluihin osallistuminen (varhaiskasvatuksen piirisä olevien lasten osuus kaikista varhaiskasvatuskäsitteisistä lapsista) jatkaa kasvuaan erityisesti alle 3-vuotiaiden osalta. Perheapaaudistus ja varhaiskasvatuksen asiakasmaksujen laskeminen entisestään muuttavat varhaiskasvatuksen palvelurakennetta siten, että yhä useampi lapsialoittaa varhaiskasvatuksen aikaisempaa nuorempaan. Esiopetuksen järjestämistavan muutos elokuusta 2023 alkaen keskittää esiopetuksen aiempaa vahvemmin lähialueille. Palveluverkko esiopetuksen toimipaikkojen osalta tiivistyy ja jatkossa osa päiväkodeista kohdentuu enemmän pienempien lasten yksiköiksi.

Varhaiskasvatuksessa pyritään mahdollisuuksien mukaan luopumaan joistakin pienistä, huonokuntoisista ja epätarkoituksenmukaisista yksiköistä. Uusille asuinalueille ja myös osalle vanhoista asuinalueista voidaan tarvita aiempaa enemmän varhaiskas-

vatuspaikkoja ja samaan aikaan toisilla vanhoilla asuinalueilla voijääää resurs-sia vajaakäytölle. Hiukkavaaran alueen kasvaessa voimakkaasti tullaan alueelle jatkossakin tarvitsemaan päiväkotinvestointeja. Myös Haukiputaan, Kii-
mingin, Oulunsalon ja Korvensuoran suuralueet ovat erityisen ruuhkaisia. Lisäksi haasteena ovat väliaikaisten tilaelémenttien rajoitetut käyttöajat ja -mahdollisuudet varhaiskasvatuksen muuttuvassa ja vaikeasti ennakoitavissa olevassa toimintaympäristössä.

Perusopetuksessa alkanut oppilasmäärien merkittävä väheneminen jatkuu kiihtyen. Peruskoululaisten määrä vähenee parin vuoden takaisesta huipusta noin 5 000 oppilaalla tasolle, jolla se on ollut viimeksi 1990-luvun alussa. Alakoululaisten osalta jo alkanut vähenevä kehitys jatkuu kiihtyen, mutta taittuu tarkastelukauden lopulla. Yläkoululaistenkin osalta lähivuosi-en oppilashuippu taittuu väheneväksi kehitykseksi, joka on aluksi hidasta, mutta sitten kiihtyvää. Samaa aikaa ovat erot lasten ja nuorten määrän kehityksessä eri suuralueiden välillä suu-

ria. Hiukkavaaran suuralueelle on tulossa jatkossa vielä lisää koulutiloja, mutta samaan aikaan lähes kaikilla muilla suuralueilla oppilasmäärien kehitys on vähenevä; pohdittavaksi voi siis tulla koulutiloista luopumisia. Perusopetuksen tilankäytön tehokkuus (hum2/opp) heikkenee kaupunkitasolla merkittävästi ja tilakustannusten osuus perusopetuksen kokonaismenoista (%/€/v) kasvaa, mikä tarkoittaa varsinaisen opetuksen määrän ja laadun heikkenemistä, ellei perusopetuksen suhteellista kokonaisrahoitusta (€/v/opp.) samalla lisätä.

Lukiokoulutuksessa on haasteena opiskelijamäärän huipun hoitaminen, mihin vastataan jo tehdyillä Raksilan ja Laanilan lukioratkaisulla. Opiskelijahuipun arvioidaan tarkastelujaksolla taittuvan ja kääntyvän väheneväksi kehitykseksi.

Yläkoululikäisten ja lukioikäisten nuorten määrän kasvu lisää tarvetta nuorisopalvelujen järjestämiselle huipun aikana.



5.3 Vaikutukset asemakaavoitukseen

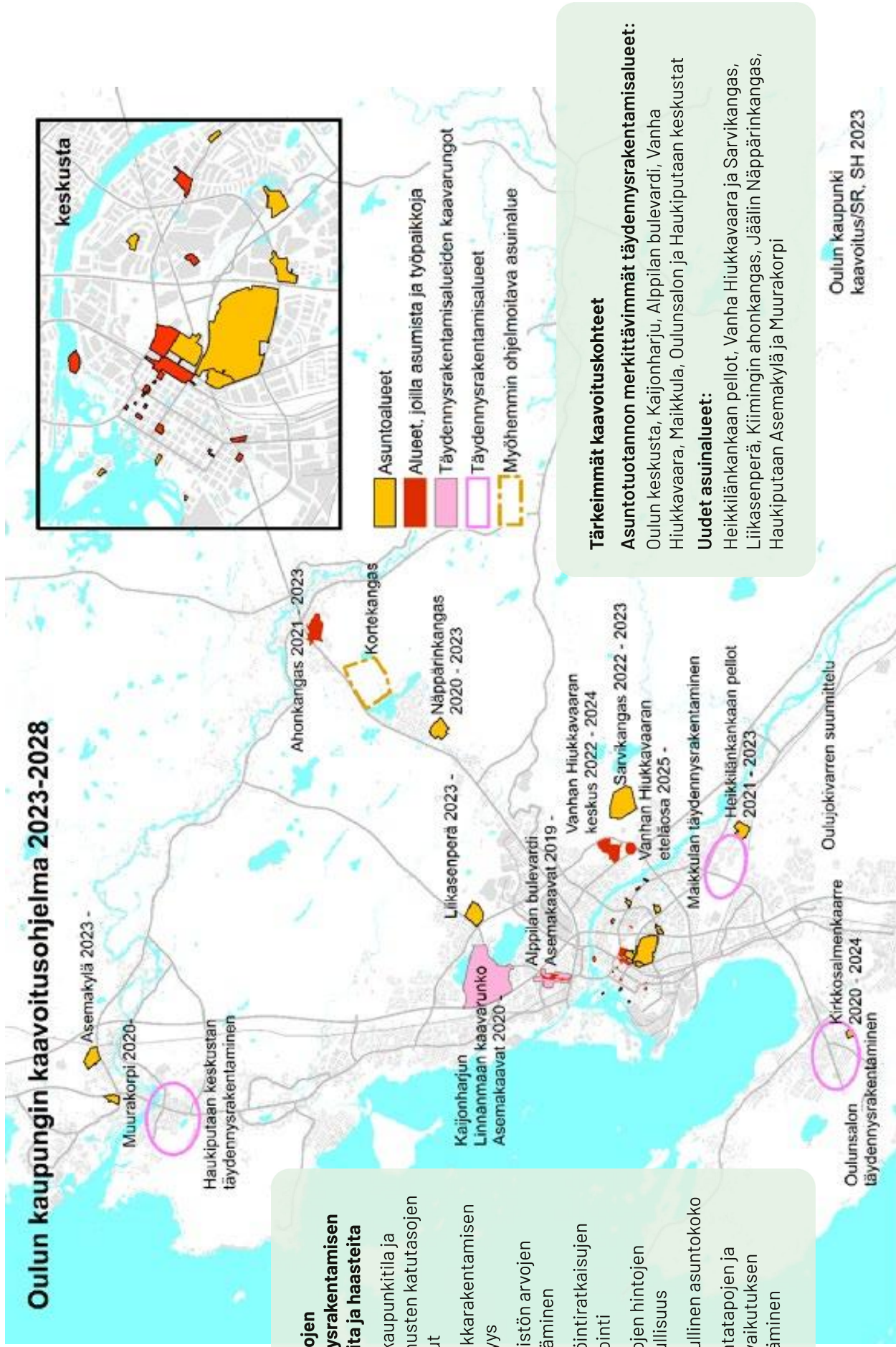
Asemakaavoilla toteutetaan Uuden Oulun yleiskaavan, Oulun arkkitehtuuriohjelman sekä ympäristöohjelman tavoitteita. Kaavoituksen tavoitteena on taata riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta niin asumisen kuin elinkeinonjenkin tarpeisiin kaupungin eri osissa. Asemakaavoituksessa täydennysrakentamisen osuus vahvistuu; samalla yhdyskuntarakenteen hajautuminen ja uusien asuinalueiden kaavoitustarve vähenevät. Ympäristöään kunnioittavalla täydennysrakentamisella - sekä asukasmääriä lisäämällä että työpaikkarakentamisella - tuetaan keskustojen ja asuinalueiden elinvoimaisuutta, elinkeinoja ja monipuolista palvelukennettä.

Kajonharjun ja Alppilan täydennysrakentamiseen tähtäävä kaavoitus jatkuu perustuen aiemmin laadittuihin kaavarunkoihin. Keskustavision jatkotyönä laaditun Heinäpään täydennysrakentamisen toteutusselvityksen pohjalta on laadittu asemakaavoja. Kaavoitusohjelmassa on lisäksi esitetty tulevana täydennysrakennusalueina

Haukiputaan ja Oulunsalon keskustajamat sekä Maikkula. Uudisrakentamisella pyritään kääntämään alueiden väestökehitys positiivisemmaksi ja turvaamaan alueiden palveluja. Alueet sopivat hyvin kaupunkimaisten pientalojen rakentamiseen.

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





5.4 Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Kaavoitusohjelman kartalla on esitetty merkittävimmät pientalotuo- tannolle tarkoittavat täydennysra- kentamisalueet: Maikkula, Haukipu- taan keskus ja Oulunsalo. Tavoitteena on laatia asemakaavoja yhtiömuotois- ten pientalotonttien tarjonnan lisäämi- seksi myös muualla lähiökehällä. Vuo- sien 2023-2024 vaihteessa aloitetaan pientaloalueiden kehittämisen projek- ti, jossa tutkitaan kunkin alueen läh- tökohdista, miten alueille voidaan ra-

Kunnallistekniikan rakentamisen ta- voitteena on toimivan, turvallisen, hy- vän ja viihtyisän kaupunkiympäristön vaatimukset täyttävän ja tarkoituk- senmukaisen laatutason toteuttami- nen. Uusien asuntoalueiden talojen rakentaminen voi alkaa vasta, kun kun- nallistekniikan verkostot, energian- jakelun ja tietoliikenneyhteyksien vaatimat verkostot sekä kadut on ra- kennettu. Uusilla alueilla kunnallistek- niikan investoinnit tapahtuvat ennen asuntorakentamista, kunnallistekni- kan suunnittelu ja rakentaminen to- teutetaan maankäytön toteuttamisoh- jelman mukaisesti asemakaavoituksen jälkeen. Katujen päälylystäminen ja alu- een ympäristörakentaminen toteute- taan kohtuullisessa ajassa sen jälkeen, kun pääosa asunnoista on valmistu- nut. Asuntotuotannon painottuminen täydennysrakentamiseen on kunnallis- tekniikan investointien kohdentamisen kannalta edullisempaa kuin laajojen pientalovaltaisten alueiden rakenta- minen.

Maankäytön toteuttamishjelma edellyttää kunnallistekniikan raken- tamista Heikkilänkankaan alueelle, Pohjois-Ritaharjuun, Hiukkavaaraan Sarvikankaan alueelle, Hiukkavaaran keskukseen, Hieta-Aho III -alueille, Liikasenperälle, Niemenranta V -alu- eelle ja Kirkkosalmenskaarteelle. Ou- lunsalonnannasta on saatu myönteis- nen hallinto-oikeuden päätös ja alue päästään toteuttamaan tällä toteut- tamishjelmakaudella. Korvenkylän ja Vesalanmäen alueiden kunnallis- tekniikan rakentaminen jatkuu myös tällä toteuttamiskaudella. Täyden- nysrakentaminen edellyttää uuden kunnallistekniikan rakentamista mm. Alppilan, Kajonharjun, Haukiputaan ja Oulunsalon alueilla. Alppilan alueen ke- hittämiseen liittyy merkittävä väyläin- vestointi ja Kemintien muuttaminen kaduksi kuluvan vuosikymmenen puo- livälin jälkeen.

suuralue kaavoitettava alue kaavoituksen aloittaminen

Maikkula	Haarankankaantie	2021
Puolivälinkangas	Onkijanpuisto	2022
Maikkula	Ellinsuo	2023
Kello	Nielutie	2022
Oulunsuu	Svaainsuo	2023
Maikkula	Maikkulantien varsi	2023

Taulukko 9. Muutamia täydennysrakentamisen kaavoituskohteita.

Suunnittelukaudella ei ole suuria asuntotuotannon edellyttämiä kyn- nysinvestointeja katuverkkoon. Oulun keskustan liikenteen kannalta keskei- nen hanke on asemakeskuksen ja moni- toimiareenan maankäytön suunnittelu sekä näihin liittyvien liikenneyhteyksi- en kehittäminen. Suurimmat väyläin- vestoinnit ovat valtion kanssa yhteis- työssä toteutettavat pääliikenneväylien parantamishankkeet, Poikkimaantie- hen liittyvät työt, sekä MAL-sopimuk- sen mukaiset investointihankkeet.

5.5 Taloudelliset vaikutukset

Maankäytön toteuttamishajalla pyritään sovittamaan yhteen kaupungin palvelukapasiteettia ja asumista sekä lisäämään tätä kautta taloudellista tehokkuutta palveluverkkoon ja asu-
totuotannon ohjaukseen. Täydennysrakentamisella tuotettu kerrostalorakentaminen valmiiden verkostojen piiriin on kustannustehokkain asu-
totuotannon tapa. Kunnallistekniikan kustannukset ovat pienet ja näitä pystytään kattamaan kunnallistekniikan
sopimuskorvauksilla. Täydennysrakentaminen keskustassa ja keskustan läheisyydessä tukee kaupallisten palveluiden säilymistä alueella.

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

Kaupungin talousarvion kautta rahoitetaan liikenneväylien ja puistojen rakentaminen ja viimeistely. Kun-

nallistekniikan verkostot (vesihuolto-, sähkö-, kaukolämpö- ja tietoliikenneverkot) rahoitetaan liittymis- ja käyttömaksuilla. Yleisten alueiden rakentamista rahoitetaan maankäytön sopimuskorvauksilla erikseen päätettävissä kohteissa.

Lapsimäärien väheneminen tulee vaikuttamaan merkittävästi kaupungin talouteen. Lapsimäärien vähentämisestä johtuen valtionavustukset vähenyvät n. 30 miljoonaa euroa vuoteen 2030 mennessä. Lisäksi lapsimäärien väheneminen heikentää tilatehokkuutta sekä pienentää koulujen ryhmäkokoja. Oppilaskohtaiset kustannukset tulevat kasvamaan merkittävästi. Täydennysrakentamisella ja olemassa olevan palvelurakenteen hyödyntämisellä voidaan kustannusten kasvua parhaiten hillitä.

Rakentamisesta lisää elinvoimaa

Kaupungin mahdollistavalla rakentamisella on kauaskantoiset vaikutukset kaupungin elinkeinoelämään ja talouteen. Rakentamisvaiheessa työllistetään eri alojen ammattilaisia, mikä lisää kaupungin verotuloja. Valmiit kohteet tuovat tulovirtaa kiinteistö-

veroina, tonttien myynti- ja vuokratuloina. Valmiit kohteet lisäävät myös palveluiden tarvetta, mikä lisää uusia työpaikkoja. Riittävä ja monipuolinen työpaikkatonttien tarjonta luo uusille ja vanhoille yrityksille kehittymismahdollisuuksia ja tuo kaupunkiin yrityksiä muualta kotimaasta ja maailmalta. Työpaikkarakentaminen saa aikaan positiivisen kasvun kierteen: Lisäantuvät työpaikat tarvitsevat uusia työntekijöitä ja uudet asukkaat tarvitsevat lisää asuntoja ja palveluja. Kaupungin kasvulla turvataan asuntojen arvon säilyminen, sijoittajien halukkuus uusien asuntojen tuottamiseen ja yritysten kiinnostus Oulua kohtaan. Rakennetun kaupunkiympäristön laatu on selkeä Oulun vetovoimatekijä, mikä vuoksi ympäristö- ja rakennussuunnittelun laatuun on tärkeää kiinnittää huomiota. Laadukkuus voidaan hyvällä suunnittelulla ja toteutuksella saavuttaa myös kustannustehokkaasti.



5.6 Riskit

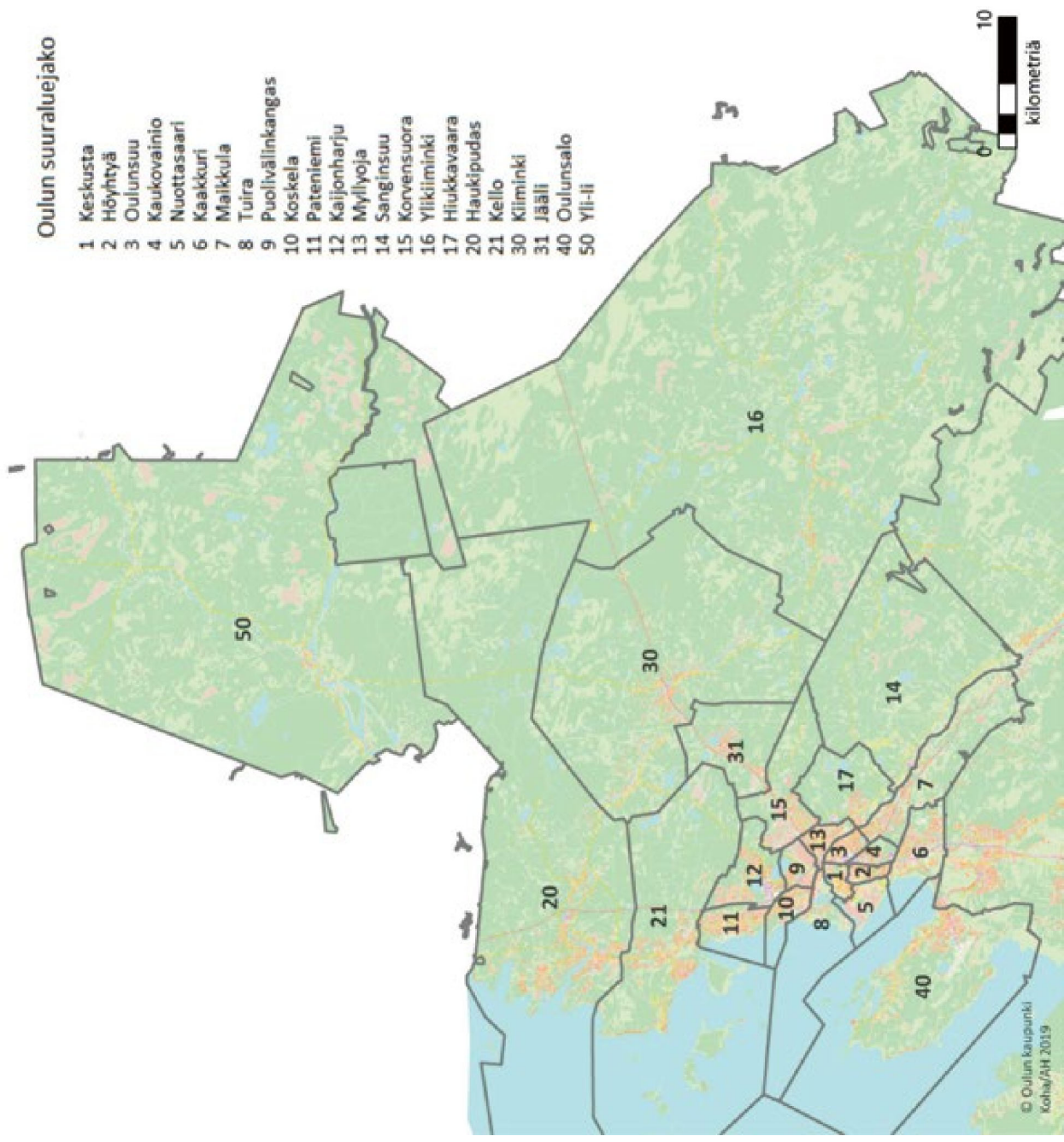
Maankäytön toteuttamishjelmassa esitettyyn maankäytön toteuttamiseen vaikuttavat useat tekijät. Tekijät voivat liittyä valtakunnalliseen yhteiskuntakehitykseen tai kaupungin omaan toimintaan.

- Yleisessä talous- ja työllisyystilanteessa tapahtuvat muutokset
- Maailmalla tapahtuvat kriisit
- Korkotason ja inflaation suuret muutokset
- Kaupungin taloudellisen tilanteen nopeat muutokset
- Ennakoimattomat muutokset väestökehityksessä: Väestön arvioitua vähäisempi kasvu tai väestö kasvaa ennakoitua nopeammin.
- Asuntomarkkinoiden ennakoimattomat muutokset
- Asuinalueiden taantuva kehitys asuntomarkkinoiden, palveluiden ja segregaaation osalta
- Toteuttamishjelman täytäntöönpanoa hidastavat oikeustoimet ja kaupungin resurssivaje
- Lainsäädännön muutokset ja muu valtion poliittinen ohjaus
- Päätöksentekoon liittyvät riskit
- Pilaantuneet maa-alueet
- Asuntojen hintakehityksen kahtiajakautumisen voimistuminen/jatkuminen



Liitteet

LIITE 1. Oulun suuraluejako



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

Suural. nro	K:osa nro	Alueen ja suuralueen nimi	Täydennysrakentaminen	Kapasiteetti	v. 24-28 yht.	2024	2025	2026	2027	2028
3	23	Valurinkuja - Jaakonkuja	T	5	5	5	0	0	0	0
3		OULLUNSUU		5	5	5	0	0	0	0
7	33	Heikkilänkankaan pellot	U	52	20				10	10
7	24	Ellinsuo, Maikkulan täydennysrakentaminen	T	22	20			10	10	10
7		MAIKKULA YHT.		74	40	0	0	10	20	10
8	55	Lehtokylä, asuntomessut 2025	T	22	22		22			
8		TUIRA		22	22	0	22	0	0	0
12	79	Pohjois-Ritaharju IV Vähäoja	U	152	119	32	30	35	11	11
12	82	Liikasenperä	U	80	30				15	15
12		KAIJONHARJU YHT.		232	149	32	30	35	26	26
15	85	Vesalanmäki	U	36	5					
15	87	Korvenkylä	U	125	75	15	15	15	15	15
15		KORVENSUORA YHT.		161	80	20	15	15	15	15
16	41	Vesala	U	34	2			2		
16	40	Murtomaa	U	79	2					2
16		YLIKIIKINKI YHT.		113	4	0	0	2	0	2
17	71	Hiukkavaaran keskus	U	6	9					
17	48	Vanha Hiukkavaara, pohjoisosa, Jääkärint kangas	U	60	60	30	15	15		
17	71	Hiukkavaara, Sarvikangas	U	120	30				15	15
17		HIUKKAVAARA YHT.		186	99	39	15	15	15	15
20	120	Keskustan itäosa	T	10	10			5	5	
20	123	Vahtola	U	24	4				2	2
20	120	Nittyholma	U	66	55	12	14	10	10	9
20	120	Nittyholma II	U	100	6					6
20		HAUKIPUDAS YHT.		229	75	12	14	15	17	17
21	121	Letonrannan jatko	U	25	5					5
21	121	Letonranta	U	18	17	7	5	5		
21		KELLO YHT.		43	22	7	5	5	0	5
30	130	Hieta-aho 1, Kaista-aho	U	12	12		4			
30	130	Hieta-aho 2, Ahonkangas	U	59	19			5	7	7
30		KIIKINKI		71	31	8	4	5	7	7
31	131	Laivakankaan eteläosa, Näppärinkangas	U	83	25		5	5	5	10
31		JÄÄLI		83	25	0	5	5	5	10
40	140	Niemenranta IV	U	1	1					
40	140	Niemenranta V	U	57	30		10	10	10	
40	140	Oulunsalonrannan itäosa	U	28	10					10
40		OULLUNSALO YHT.		86	41	1	10	10	10	10
50		YLI-II YHT.		33	2	0	2	0	0	0
		AO YHTEENSÄ		1 338	595	124	122	117	115	117

T=täydennysrakentamisaalue, U=uustuotantotalue

LIITE 3. Rivi- ja pientalotonteilla valmistuvalle (AR, AP) uustuotanto valmistusvuoden mukaan alueittain, asuntoja kpl/vuosi.

Suural. nro	K-osa nro	Alueen ja suuruuden nimi	Täydennysrakentaminen	Kapasiteetti	v. 24-28 yht.	2024	2025	2026	2027	2028
2	15	Allitie	T	10	10			10		
2		HÖYHYÄ YHT.		10	10	0	0	10	0	0
3	22	Onnelantie	T	15	15		15			
3	22	Kirkkorannantie Kerolankuja	T	8	8			8		
3		OULUNSUU YHT.		23	23	0	15	8	0	0
4	21	Tahkokangas, 1 vaihe	T	480	50		25	25	25	
4		KAUKOVAINIO		480	50	0	25	0	25	0
6		KAUKURI YHT.		15	15			15		
7	26	Haarankankaantie	T	70	25					25
7	25	Ellinsuo,	T	60	60					25
7	33	Heikkilänkankaan pellot	U	130	25					25
7		MAIKKULA YHT.		260	75	0	0	0	25	50
8	52	Hartaanranta	T	13	13				13	
8	55	Vaakunanranta, asutomessut 2025	T	7	7		7			
8	55	Lehtokylä, asutomessut 2025	T	11	11		4			7
8	50	Pikisaarentie	T	22	20			10		10
9	60	Väivainion puutarha	T	77	91	0	11	10	20	10
9	63	Onkijanpuisto	T	45	20			25		25
9		PUOLIVÄLÄNKANGAS YHT.		95	70	0	0	25	20	25
10	74	Raja-Taskila	T	110	25					
10	57	Rantatoppila	T	112	37	9		14		14
10		KOSKELA YHT.		222	62	9	0	14	25	14
11	76	Pateniemenranta	T	400	150	30	30	30	30	30
11	76	Sahantie	T	45	25					25
11		PATENIEMI YHT.		445	175	30	30	30	30	55
12	80	Raimontie / Tapionranta	T	45	45			45		
12		KAJONHARJU YHT.		45	45	0	0	45	0	0
15	85	Vesalanmäki	U	10	10			10		
15	87	Korvenkylä	U	98	98	50		8		40
15		KORVENSUORA YHT.		108	108	50	10	8	0	40
17	71	Hiukkavaaran keskus	U	250	250	50	50	50	50	50
17	48	Vanha Hiukkavaara pohjoisosat, Jääkäri kangas	U	130	100	50	25	25	25	25
17		HIUKKAARA YHT.		380	350	50	75	75	75	75
20	120	Niittyholma ja Holma-Haapajärvi	U	100	75	35		20		20
20	120	Haukiputaan keskus	T	90	80	14	38		28	
20		HAUKIPUDAS YHT.		198	155	49	38	20	28	20
21	121	Letonranta	U	60	45	25		20		0
21		KELLO YHT.		60	45	25	0	20	0	0
30	130	Kaista-aho	U	12	12			12		
30	130	Hietä-aho, 2. vaihe, Ahonkangas	U	60	15				15	
30		KIIMINKI YHT.		72	27	0	0	12	15	0
31	131	Jäälin keskus,	T	68	74	20	28	6	20	
31	131	Jäälin kansakoulu, Pikkuuokkonen	T	8	8	8				
31		JÄÄLI YHT.		76	82	28	28	6	20	0
40		OULUNSALO YHT.		208	37	20	12	0	0	5
50		YL-II YHT.		90	5				5	
		AP YHTEENSÄ		2 864	1 385	261	244	298	288	294

Näistä vuosittain n. 100 asuntoa rakentuu yhtiömuotoisina erillispienaloina.

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

Suural. nro	K-osa nro	Alueen ja suuralueen nimi	Täydennysrakentaminen	Kapasiteetti	v. 24-28 yht.	2024	2025	2026	2027	2028
1		KESKUSTA YHT.		1 827	1 243	368	258	170	200	247
2		HÖYTYÄ YHT.		1 363	868	146	249	257	50	166
3	19	Sairaalanrinne	T	300	99		99		0	0
3		OULUNSUU YHT.		300	99	0	99		0	0
4	20	Kaukovainionkeskus	T	810	100		50		50	50
4	21	Tahkokangas	U	800	150		100		50	50
4		KAUKOVAINIO YHT.		1 610	250	0	150	0	100	0
5	9	Limingantulli, kortteli 9	T	170	120	55		65		
5	9	Rautionkatu	T	190	120	40		40		40
5	9	Limingantie 2-4	T	150	104	104				
5		NUOTTAASAARI YHT.		510	344	199	0	105	0	40
7		Kruuttilankankaantie	T	25	29		29			
7		MAIKKULA		25	29	0	0	29	0	0
8	52	Hartaanranta	T	760	200				100	100
8	55	Vaakunakylä, asuntomessut 2025	T	428	290		150	50	50	40
8	52	Lipporanta	T	300	100		50		50	
8	56	Toppilansaari	T	450	98	38				60
8	56	Kytkintie	T	40	40			40		
8		TUIRA YHT.		1 978	728	38	200	90	200	200
9	60	Siirtolantie	T	150	88	88				
9	60	Väilvainion koulun ympäristö	T	770	150			75		
9	60	Kesätie	T	130	58	58				
9	60	Puolivalinkangas, keskus Menninkäisen	T	200	100		50			50
9		PUOLIVALINKANGAS YHT.		1 250	396	146	50	75	75	50
10	57	Toppilansalmi,	T	1 438	334	50	50	50	134	50
10	57	Ranta-Toppila	U	310	200		50	50	50	50
10	58	Kaarnatie 10	T	450	200		50	50	50	50
10	58	Kaarnatie 32	T	380	250	50	50	50	50	50
10		KOSKELA YHT.		2 578	984	100	200	200	284	200
11	76	Pateniemänranta	T	770	150	50		50		50
11		PATENIEMI YHT.		770	150	50	0	50	0	50
12	78	Kaijoharju, Tapiolanranta, Nyirkinpuisto	T	100	160		360	50	60	50
12	78	Lähimmäiskortteli, Kalevalantie	T	100	100			50	60	50
12	78	Kaijoharjun keskus	T	181	60			50	50	60
12	78	Ritaharju	U	20	20	20				
12		KALJONHARJU YHT.		661	340	20		100	110	110
15	85	Vesalanmäki	U	247	100		50			50
15		KORVENSUORA YHT.		247	100	0	50	0	0	50
17	47	Rakkakiventie	U	166	86			46		40
17	48	Vanha Hiukkavaara keskus	U	250	50				50	
17	71	Hiukkavaaran keskus	U	1576	158	58	50		50	
17	71	Soittajankangas, Vaskikangas	U	70	34			34		
17	71	Sarvikangas	U	65	65		35		30	
17		HIUKKAVAARA YHT.		2 127	393	58	85	80	130	40
20	120	Haukiputaan keskusta	T	364	100			40		60
20	120	Revontie	T	67	60				60	
20		HAUKIPUDAS YHT.		431	160	0	0	40	60	60
30	130	Hietä-aho, 2. vaihe, Ahonkangas	U	70	30				30	
30	130	Limingin keskusta	T	80	55				20	35
30		KIIMINKI YHT.		150	85	0	0	0	50	35
31	131	Jäälin keskus	T	177	52	22		30		
31	131	Ujääli	U	130	35				35	
31		JÄÄLI YHT.		307	87	22	0	30	35	0
40	140	Niemenranta	U	80	40					40
40	140	Kauppiaantie	T	30	26			26		
40		OULUNSALO YHT.		110	66	0	0	26	0	40
		AK YHTEENSÄ		16 244	6 322	1 147	1 341	1 252	1 294	1 288

LIITE 5. Oulun väestö 31.12.2022 ja väestösuunnitteet 2027 ja 2032

SUURALUE	VUOSI	0	1-2	3-6	0-6	7-12	13-15	16-18	19-24	0-28	25-64	65-	75-	85-	YHT.
1 Keskusta	2022	102	199	300	601	498	257	613	4 053	8 685	11 578	4 965	2 607	843	22 565
	2027	91	183	357	631	469	255	601	4 435	9 008	12 156	5 260	3 115	930	23 806
	2032	96	195	381	671	479	205	560	4 730	9 293	12 654	5 794	3 619	1 122	25 094
2 Höyhtyä	2022	73	135	259	467	480	304	420	1 067	3 394	4 779	2 270	1 145	371	9 787
	2027	70	141	276	487	384	261	481	1 292	3 524	5 338	2 653	1 453	430	10 896
	2032	71	143	280	493	323	170	493	1 407	3 491	5 627	2 740	1 722	582	11 253
3 Oulunsuu	2022	74	129	227	430	457	268	392	823	2 871	4 100	1 680	760	195	8 150
	2027	67	136	265	468	373	231	366	857	2 699	4 282	1 916	1 012	263	8 493
	2032	69	141	275	485	350	170	241	897	2 607	4 382	2 048	1 189	423	8 573
4 Kaukovainio	2022	58	114	172	344	315	166	277	856	2 559	3 540	1 334	605	175	6 832
	2027	50	101	198	349	252	165	251	766	2 311	3 773	1 553	787	209	7 110
	2032	47	96	188	332	266	121	188	734	2 229	3 953	1 609	895	287	7 203
5 Nuottasaari	2022	11	18	27	56	26	16	56	573	1 061	1 121	301	133	33	2 149
	2027	10	20	39	68	41	24	62	713	1 280	1 442	415	189	57	2 765
	2032	11	23	44	78	45	31	71	866	1 580	1 622	533	260	77	3 245
6 Kaakkuri	2022	195	398	805	1 398	1 568	896	796	1 117	6 550	7 951	1 370	506	115	15 096
	2027	161	324	631	1 115	1 058	773	862	1 036	5 582	8 315	1 670	827	202	14 830
	2032	136	276	539	951	863	536	649	977	4 658	8 490	1 933	992	333	14 399
7 Maikkula	2022	83	166	331	580	614	342	347	446	2 672	4 472	1 597	505	96	8 398
	2027	86	173	337	595	516	316	285	399	2 467	4 392	1 919	722	134	8 423
	2032	97	196	383	676	527	249	232	407	2 448	4 473	2 290	926	214	8 854
8 Tuira	2022	73	121	220	414	304	149	215	1 473	3 422	5 142	2 563	1 294	404	10 260
	2027	58	118	230	406	311	162	162	1 699	3 604	5 421	2 860	1 581	451	11 021
	2032	56	113	221	390	344	148	174	1 853	3 767	5 656	3 126	1 816	533	11 690
9 Puoliväinkangas	2022	52	85	187	324	349	189	165	952	2 501	3 506	1 676	763	234	7 161
	2027	40	81	158	279	272	175	148	1 047	2 464	3 684	1 936	862	269	7 541
	2032	35	71	139	245	226	121	127	1 128	2 431	3 783	2 179	1 127	389	7 809
10 Koskela	2022	118	199	357	674	532	261	363	2 974	6 193	7 335	2 247	955	198	14 386
	2027	97	196	383	676	508	246	338	3 793	6 942	7 873	2 737	1 301	261	16 172
	2032	99	200	391	690	445	230	299	4 549	7 645	8 500	3 290	1 608	343	18 004
11 Pateniemi	2022	119	198	474	791	880	470	466	619	3 677	6 281	2 328	1 018	256	11 835
	2027	119	240	468	828	765	452	467	586	3 507	6 464	2 635	1 339	315	12 196
	2032	123	251	489	863	835	369	414	565	3 487	6 812	2 850	1 560	435	12 708
12 Kaijionharju	2022	216	480	968	1 664	1 846	937	790	2 807	9 736	10 857	1 509	441	60	20 410
	2027	202	406	793	1 401	1 540	957	934	3 122	9 559	11 071	1 796	659	83	20 822
	2032	172	349	682	1 203	1 381	752	827	3 373	9 209	11 454	2 017	793	126	21 005
13 Myllyoja	2022	88	171	308	567	644	336	372	615	2 969	5 117	2 237	1 063	245	9 888
	2027	72	145	283	500	470	300	330	550	2 550	5 000	2 500	1 300	290	9 650
	2032	65	132	257	454	352	211	256	489	2 190	4 827	2 634	1 566	414	9 222

SUURALUE	VUOSI	0	1-2	3-6	0-6	7-12	13-15	16-18	19-24	0-28	25-64	65-	75-	85-	YHT.
14 Sanginsuu	2022	4	7	18	29	35	26	28	23	150	277	166	57	11	584
	2027	4	9	17	30	31	24	28	20	142	250	190	72	15	573
	2032	4	9	17	30	30	24	28	20	142	220	220	87	17	572
15 Korvensuora	2022	102	253	478	833	840	400	328	430	3 140	4 568	1 010	351	78	8 409
	2027	128	258	503	890	743	428	430	506	3 264	4 875	1 261	521	115	9 132
	2032	116	235	460	811	772	354	369	611	3 219	5 187	1 469	681	209	9 571
16 Ylikiiminki	2022	28	64	158	250	359	196	151	109	1 126	1 454	717	283	69	3 236
	2027	33	67	130	230	213	183	173	132	1 038	1 326	793	355	91	3 051
	2032	29	60	117	206	198	112	118	136	847	1 175	837	405	109	2 781
17 Hiukkavaara	2022	163	419	664	1 246	817	216	150	329	3 299	4 112	423	118	27	7 293
	2027	224	451	881	1 556	1 100	433	289	446	4 594	5 078	661	261	77	9 564
	2032	237	482	941	1 661	1 262	562	449	564	5 397	6 070	803	362	164	11 371
20 Haukipudas	2022	135	297	642	1 074	1 359	728	681	560	4 737	6 096	2 462	1 019	253	12 930
	2027	138	278	543	960	981	703	700	535	4 228	6 276	2 852	1 313	306	13 006
	2032	143	290	567	1 000	891	503	632	529	3 927	6 457	3 226	1 593	396	13 238
21 Kello	2022	59	128	297	484	576	332	294	225	2 077	3 059	1 102	419	85	6 072
	2027	70	140	274	483	453	293	300	245	1 947	3 208	1 345	568	126	6 328
	2032	76	155	302	533	461	213	223	263	1 862	3 343	1 439	781	212	6 474
30 Kiiminki	2022	97	202	509	808	966	526	468	357	3 392	3 860	1 313	555	118	8 298
	2027	118	239	465	822	753	482	547	390	3 273	3 970	1 535	792	157	8 500
	2032	130	264	515	908	768	389	517	421	3 284	4 153	1 678	949	247	8 835
31 Jääli	2022	36	102	228	366	435	251	247	213	1 692	2 645	858	320	47	5 015
	2027	58	118	230	406	329	222	255	242	1 638	2 772	1 138	483	85	5 365
	2032	72	145	284	501	362	156	249	252	1 713	2 820	1 249	593	159	5 588
40 Oulunsalo	2022	126	287	551	964	1 061	546	528	532	4 048	4 781	1 487	626	145	9 899
	2027	139	279	545	963	911	545	526	546	3 901	4 885	1 690	881	231	10 065
	2032	141	286	558	984	960	424	503	584	3 883	5 003	1 924	1 105	317	10 382
50 Yli-I	2022	8	29	77	114	140	61	50	62	477	635	439	201	64	1 501
	2027	13	26	51	90	100	70	74	60	460	600	400	250	80	1 394
	2032	11	23	45	80	90	57	63	60	420	550	400	266	95	1 300
Laitokset yms.	2022	7	20	49	76	145	100	102	155	724	930	186	89	36	1 694
	2027	10	20	40	70	25	70	50	142	531	786	180	129	40	1 322
	2032	9	18	35	61	72	42	50	149	680	697	180	82	40	1 251
OULU yhteensä															
OULU YHT.	VUOSI	0	1-2	3-6	0-6	7-12	13-15	16-18	19-24	0-28	25-64	65-	75-	85-	YHT.
	2022	2 027	4 221	8 306	14 554	15 246	7 973	8 269	21 370	81 152	108 196	36 240	15 833	4 158	211 848
	2027	2 059	4 150	8 094	14 303	12 600	7 773	8 659	23 560	80 514	113 237	41 892	20 771	5 214	222 024
2032	2 045	4 152	8 108	14 305	12 300	6 149	7 732	25 560	80 408	117 909	39 741	18 984	7 244	230 422	



TYÖPAIKKAOSIO

6. Johdanto

Maankäytön toteuttamissuunnitelman 2024 – 2028 työpaikkaosio on valmisteltu yhteistyössä Oulun kaupungin konsernihallinnon, Ympäristö- ja yhdyskuntapalveluiden sekä BusinessOulu -liikelaitoksen kanssa. Tässä selvityksessä on huomioitu kaupungin kistrategian ja yleiskaavan tavoitteet ja linjaukset työpaikka-rakentamiselle. Selvityksessä esitetään kuvaus Oulun työpaikka- ja työpaikkatonttitilanteesta ja tärkeimmistä työpaikka-alueista. Lisäksi kuvataan tulevaisuuden työpaikkatonttien ja työpaikka-alueiden kaavoitusta.

Työryhmän asettamispäätöksen mukaisesti työpaikkarakentamista käsittelevässä osiossa tarkastellaan laajemmin elinkeinorakentamiseen liittyviä kehittämismahdollisuuksia huomioiden strategiassa asetetut yritysmyönteisyystavoitteet. Tämän tuloksena toteuttamissuunnitelmaan on aiempaan verrattuna otettu

luku 7, Toteuttamissuunnitelma, muut kehityskohteet.

Oulun kaupungin tavoitteena on kysyä vastaava monipuolinen tonttitarjonta eri toimialojen yrityksille. Vuosittainen luovutustavoite on 30 työpaikkatonttia. Erilaisista tarpeista johtuen vuosittainen luovutusmäärä vaihtelee. Erityisesti pyritään vastaamaan vihreän siirtymän vaatimiin tarpeisiin, keskustan toimitilatarpeisiin sekä kampusalueiden kehittämiseen. Lisäksi huomioidaan myös suurempia tontteja vaativien yritysten tarpeet.

Maankäytön toteuttamissuunnitelmalla ohjataan kaupungin omaa tontinluovutusta, mutta yksistään sillä strategiaan kirjattuja työpaikkatavoitteita ei voida saavuttaa. Tarvitaan myös muita toimenpiteitä, joita on esitetty tässä raportissa.

7. Oulun kaupungin tavoitteet

7.1 Tavoitteet kaupunkistrategiasta ja elinkeinopoliittisesta toimenpideohjelmasta

Kaupunkistrategian Oulu 2030 vision mukaisesti Oulu haluaa Suomen yritysmyönteisin kansainvälinen kasvukeskus. Oululainen yritysmyönteisyys on yrityspalvelujen jatkuvaa kehittämistä ja asiakaspalvelun parantamista sekä kykyä ennakoida ja reagoida paremmin yrittäjien tarpeisiin.

Yritysmyönteinen Oulu, elinkeinopoliittinen kehittämisohjelma 2022-2027

tavoittelee positiivisia vaikutuksia yrittäjyyteen, vientiin, uusiin työpaikkoihin, investointeihin alueelle sekä vetovoimaan ja kuntatalouteen. Tavoitteena on saada kaupunkiin vuosittain 2000 uutta työpaikkaa nettona ja yksityisiä investointeja eri toimialoilta kaikkiaan 300 miljoonan euron arvosta.

Elinkeinopoliittisen kehittämisohjelman strategiset kärjet ovat:

- Yritysten kilpailukyvyyn ja toimintaedellytysten parantaminen
- Yritysverkostojen ja yritysryhmien kehittämisen
- Osaavan työvoiman saatavuuden parantaminen
- Yrityskentän uudistaminen ja uusien avauksien tukeminen

Elinkeinopoliittisen kehittämisohjelman toteutumisen kannalta oleellista on monipuolinen tonttitarjonta eri kokoluokissa ja toimialoitain – eri puolilla kaupunkia. Oulusta on tullut viime vuosina yrityksiä kiinnostava sijaintipaikka useille toimialoilta. Haasteena on ollut poikkeuksellisen isojen tonttien saatavuus sekä pienteeollisuudelle osoitettavien tonttien määrän hiipuminen kysyntäalueilla.

Maankäyttöön liittyviä strategisia toimenpiteitä vuosina 2022-2025 ovat:

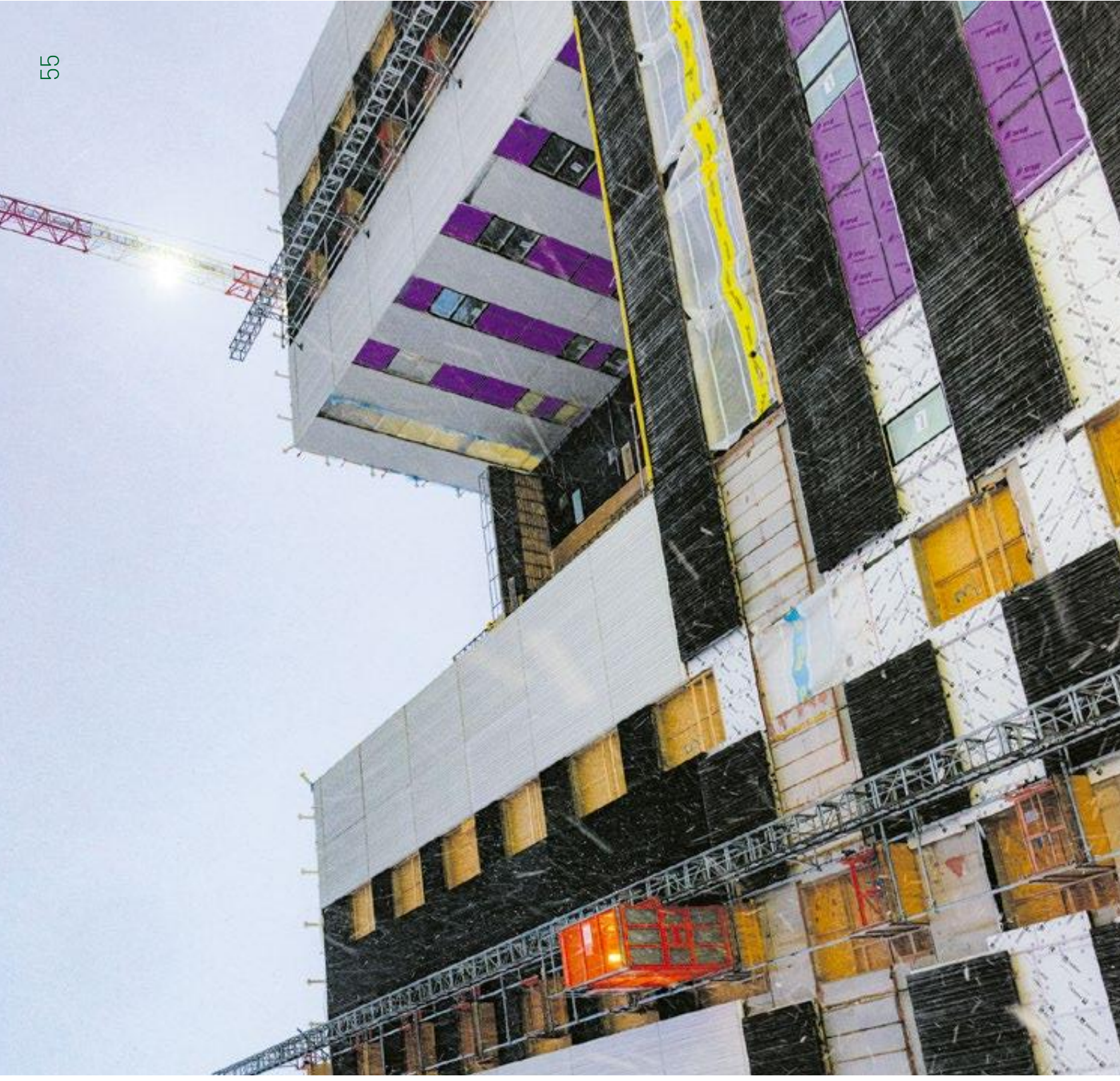
- Edistämme aktiivisesti suurten investointien toteutumista.
- Edistämme kansainvälistä vientitoimintaa ja tuemme markkinointia.
- Parannamme valmiuksia vastata kysyntäilmiöihin yritystontti- ja toimintatilakysyntään. Kehitämme kampusalueita innovaatio- ja yritysalueina.
- Toteutamme radiopuiston ja OYSTER-suunnitelman.
- Toteutamme julkisia investointeja yhdessä yksityisten toimijoiden kanssa
- Kuulemme yrittäjiä niiden toimintaan vaikuttavassa päätöksenteossa ja huomioimme yritysten tarpeet.

Kaupunkistrategian tavoitteena 2025 mennessä on:

- 218 000 asukasta
- Yritysten määrän nettokasvu 150/vuosi
- Työpaikkojen määrän nettokasvu 2000/vuosi ja työttömyys alle 11 %
- Matkailuyöpymisten määrä kasvaa vuosittain

Toimenpiteiden ja tavoitteiden toteuttaminen vaatii aiempaa monipuolisempia keinoja ja nykyistä enemmän resursseja. Maankäytön toteutusohjelmassa 2024-28 varaudutaan yritysten maankäytön tarpeisiin pitkällä aikajännteellä ja monipuolisesti.

Lähipuosisien laajojen alueiden maanhankinnalla, niiden kaavoituksella ja infran rakentamisella vastataan erityisesti suurten tonttien kysyntään, tarjolla olevien tonttien määrää lisätään myös nykyisillä kysytyimmillä alueilla sekä otetaan mukaan keinoja, joilla edistetään keskustan toimitilarakentamista sekä kampusalueiden elin-keinopollittisia investointeja. Vihreän siirtymän teollisuusinvestointeihin pitää kyetä varautumaan niille sopivilla alueilla sekä kyetä vastaamaan yritysten tarpeisiin liittyen esimerkiksi materiaalivirtoihin ja energiansaantiin.

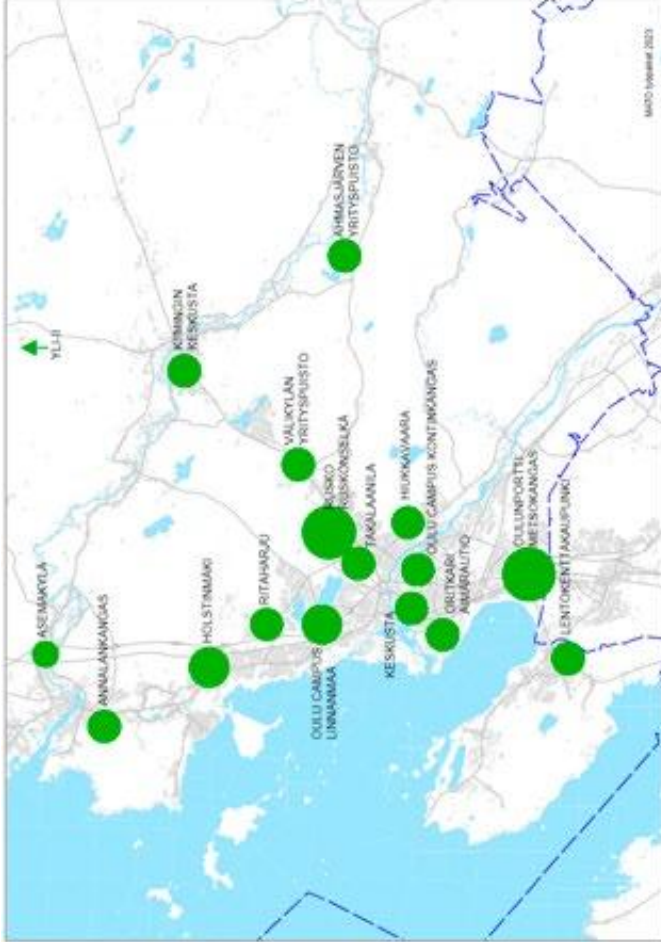


8. Lähtökohdat 2024 – 2028

8.1 Keskeiset nykyiset työpaikka-alueet

Kaupungin keskusta on keskustatointojen aluetta, jonne on sijoittunut yksityisen ja julkisen sektorin työpaikkoja merkittävä määrä. Toimistorakennusten alueita ovat erityisesti myös Linnanmaan ja Kontinkankaan kampukset. Suurin teollisuustilojen keskittymä on sijoittunut vierekkäisille

Ruskon, Ruskonselän ja Takalaanilan alueille. Keskeisin logistiikkatoimintojen alue on Oritkarissa. Oulunportista on rakentunut lyhyessä ajassa vilkas tilaa vievän kaupan alue, joka täydentyy uusilla toimijoilla vielä muutaman vuoden ajan.



Kartta. Oulun keskeisimmät työpaikka-alueet.

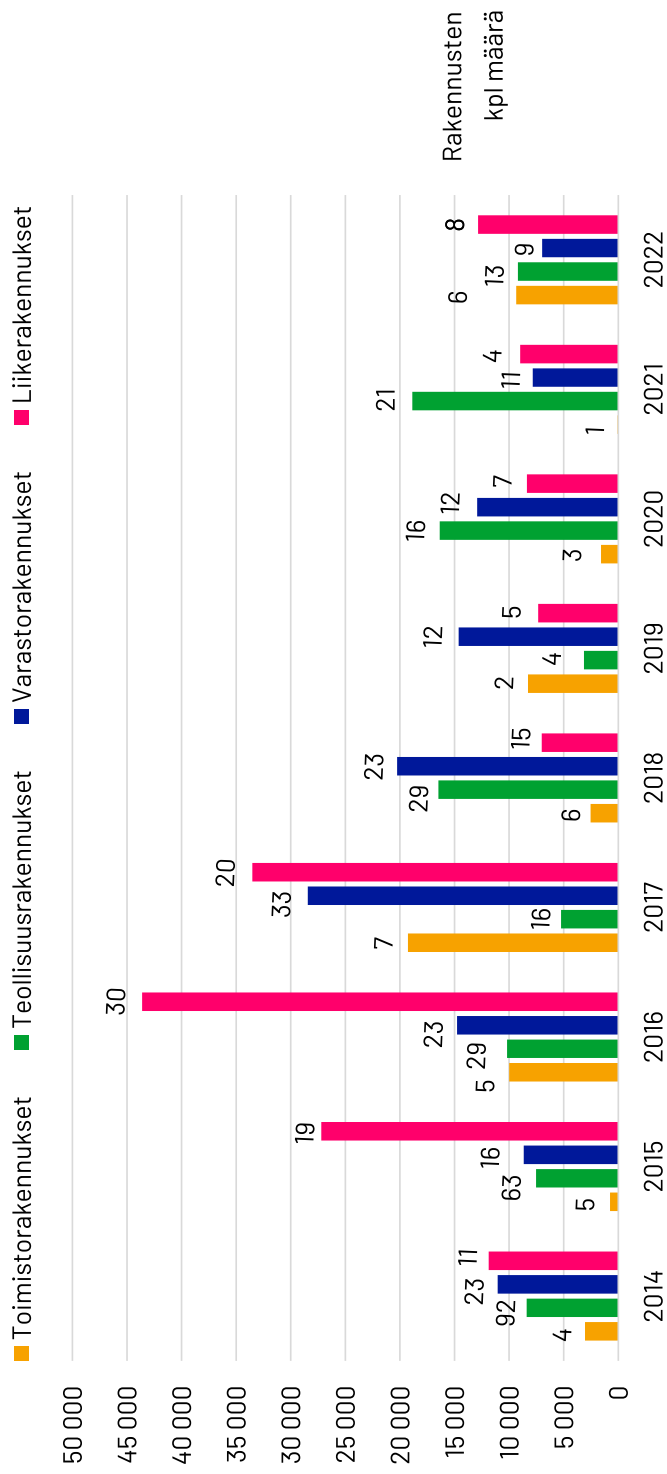
8.2 Vireillä olevat asema-kaavat ja yleiskaavat

Oulun yleiskaavaa ollaan tarkistamassa, mikä mahdollistaa työpaikka-alueiden maankäytön suunnittelun tarkastelun laajasti ja strategisesti.

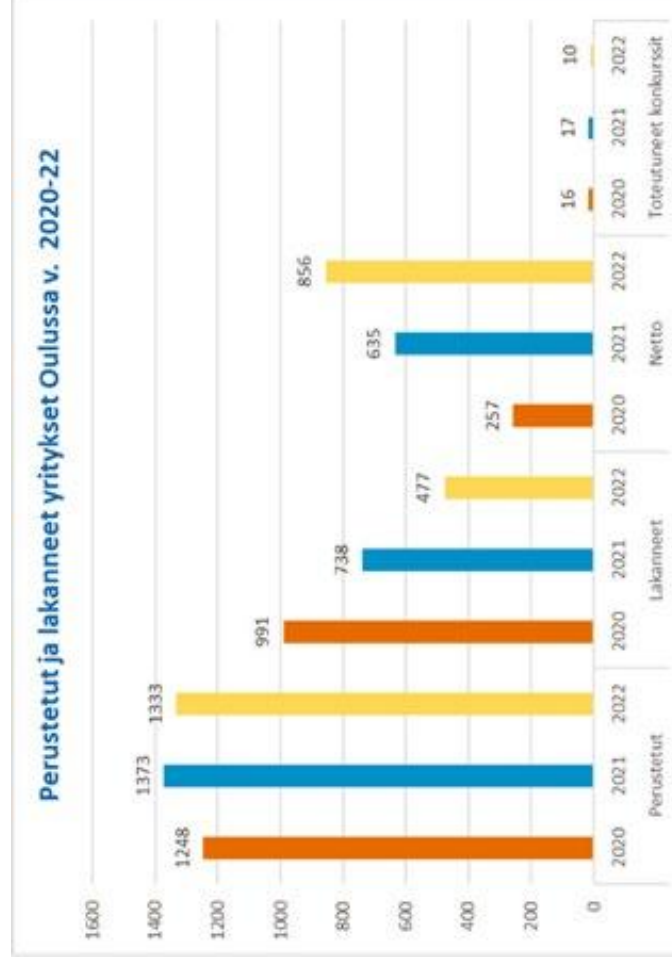
Oulun keskustassa on vireillä lukuisia asemakaavoja, joissa on mahdollista osoittaa keskustaan sopivia toimitaloja, kuten korkean kysynnän nykyaikaista toimistotilaa. Oulun keskustan lisäksi keskeisellä kaupunkialueella on vireillä merkittäviä työpaikka-asemakaavoja myös Oulunsalossa, Ritaharjussa ja Ruskonselkä-Väikylän alueella.



8.3 Työpaikkarakentaminen ja yritys-kanta



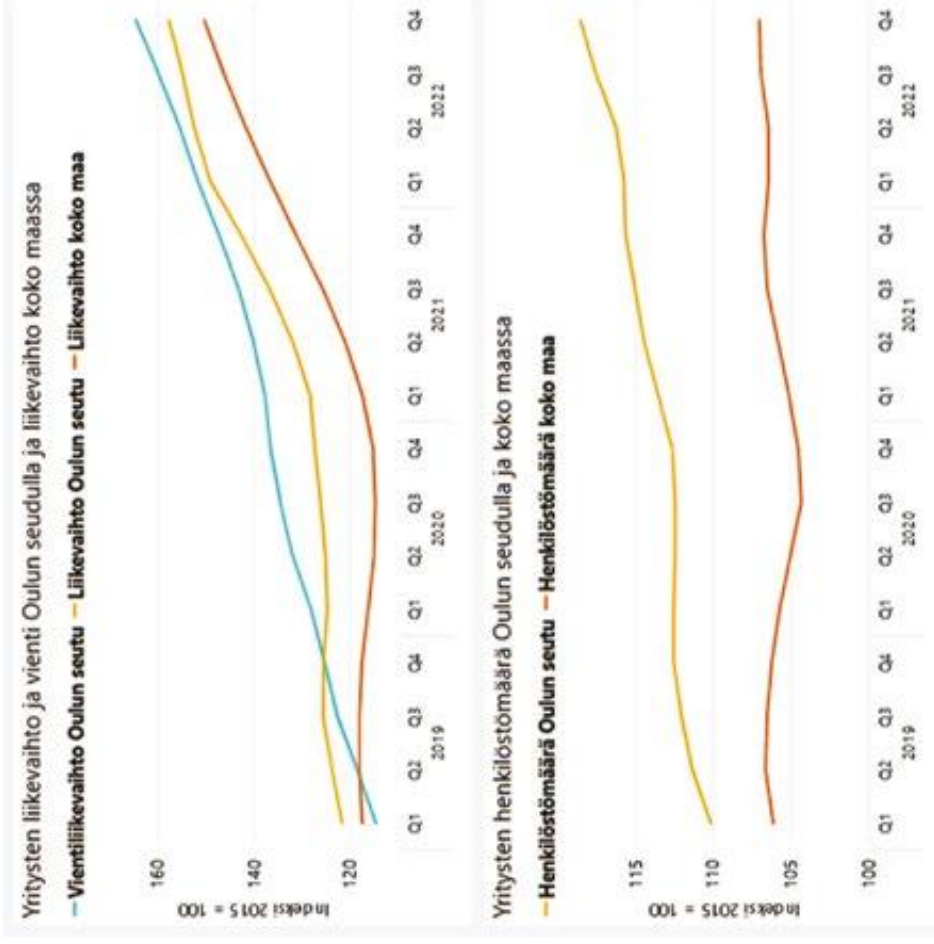
Kuva 15. Työpaikkarakennusten rakennetut kerrosneliömäärät Oulussa 2014 – 2022



Kuva 16. Yritysten määrän kehitys Oulussa vuosina 2020-2022.

Yritysten määrän kehitys Oulussa on pysynyt kasvussa viime vuosina. Tämä on positiivinen ja tavoitteiden mukai-

nen trendi, joka tuo jatkuvaa kysyntä-painetta erilaisten liike- ja toimitilojen kehittämiseksi sekä lisäämiselle.



Kuva 17. Yritysten liikevaihdon, henkilöstön ja viennin kehittyminen Oulun seudulla 2019-2022 eri toimialoilla yhteensä.

8.4 Tonttikysyntä ja luovutetut tontit

8.4.1.1 Tonttikysyntä

Yritystonttikysyntä on painottunut viimeisen kymmenen vuoden aikana teollisuus- ja logistiikkatontteihin. Takalaanilan, Ruskon ja Ruskonseulan yritystontit ovat käyneet niin hyvin kaupaksi, että Ruskon- Ruskonseulan alueen laajentamisella on akuutti tarve.

Viimeisen vuoden aikana Oulu on kiinnostanut toimijoita, jotka etsivät sijaintipaikkaa uudenaikaiselle teolliselle toiminnalle. Vihreän teollisuuden tuotantolaitosten edustajilta on tullut useita eri tonttiedusteluja, mutta kaupungilla ei ole ollut tarjottavana isoja T/kem-yritystontteja. Akkukemikaalien, vedyn ja sen jatkojalosteiden (nk. power-to-X -tuotteet) tuotantokennuksille tarvittaisiin jopa kymmenien hehtaarin kokoisia tontteja, toiminnan mahdollistava kaavamerkintä sekä tehokkaampaa infraa (esimerkiksi sähkönsiirto). Sijaintipaikkaa etsivien joukossa on lisääntyvässä määrin vihreää siirtymää edustavia biojalosteiden tuottajia, kierrätettävien materiaalien kerääjiä ja uudelleenjalostajia. Energia-, bio- ja kierrätysalojen toimijoita kiinnostavat erityisesti sataman, Laanilan teollisuusalueen ja Ruskon

alueet logistisista syistä sekä muiden toimijoiden kanssa saatavien synergiahyötyjen takia.

Sijaintipaikkoja on etsitty myös perinteiselle puunjalostukselle ja rakennustuotevalmistukselle. Muuttunut globaali toimintaympäristö on lisännyt tarvetta valmistaa elektroniikan lopputuotteita ja painettavan teknologian tuotteita alueellamme. Toimituslamarckinoilta ei löydy enää riittävien isoja tuotantotiloja, joten uusille teollisuustiloille on akuutti tarvetta. Lisäksi kevyempi teollisuus on kiinnostunut sijainnista yliopiston ja Nokian läheisyydessä Linnanmaalla.

Logistiikka-alan toimijat kysyvät tontteja erityisesti kaupungin eteläosasta ja etenkin Oulun sataman läheisyydestä. Oulun eteläpuolella ei ole tähän tarkoitukseen soveltuvia sijaintipaikkoja tarjolla. Oritkari-Nuottasaa- ren alueella kaupungilla ei ole tonttitarjontaa.

Toimistotilakysyntä kohdistuu käytännössä lähes yksinomaan valmiisiin vuokrattaviin tiloihin. Uudet toimitorakennukset tulisi kuitenkin sijoittaa kaupunkikeskustaan ja Kontinkankaalle, jonne pääosa tilakysynnästä on kohdistunut. Keskustassa kaupungilla ei ole tonttitarjontaa.



mipaikan tasolla. Teollisuuden sisäilä toimipaikkojen kasvu on tullut erityisesti elintarviketeollisuudessa, tietoteknisten laitteiden valmistuksessa, puutavaratuotteissa sekä koneiden ja laitteiden korjaus ja huoltoaloina. Toimipaikat ovat vähentyneet kumi- ja muovituotteiden ja sähkölaitteiden valmistuksen aloilla.

Viime vuosina Oulun seudulla yritys- sektorin kasvu ja viennin kehitys on ollut ripeää ja selvästi nopeampaa koko maan kehitykseen verrattuna. Myös Oulun seudun yritysten henkilöstön määrä on kasvanut maan keskiarvoa nopeammin. Vuosina 2015-2021 Oulussa teollisuuden toimipaikkojen määrä on pysynyt varsin stabiilina, n. 530 toi-

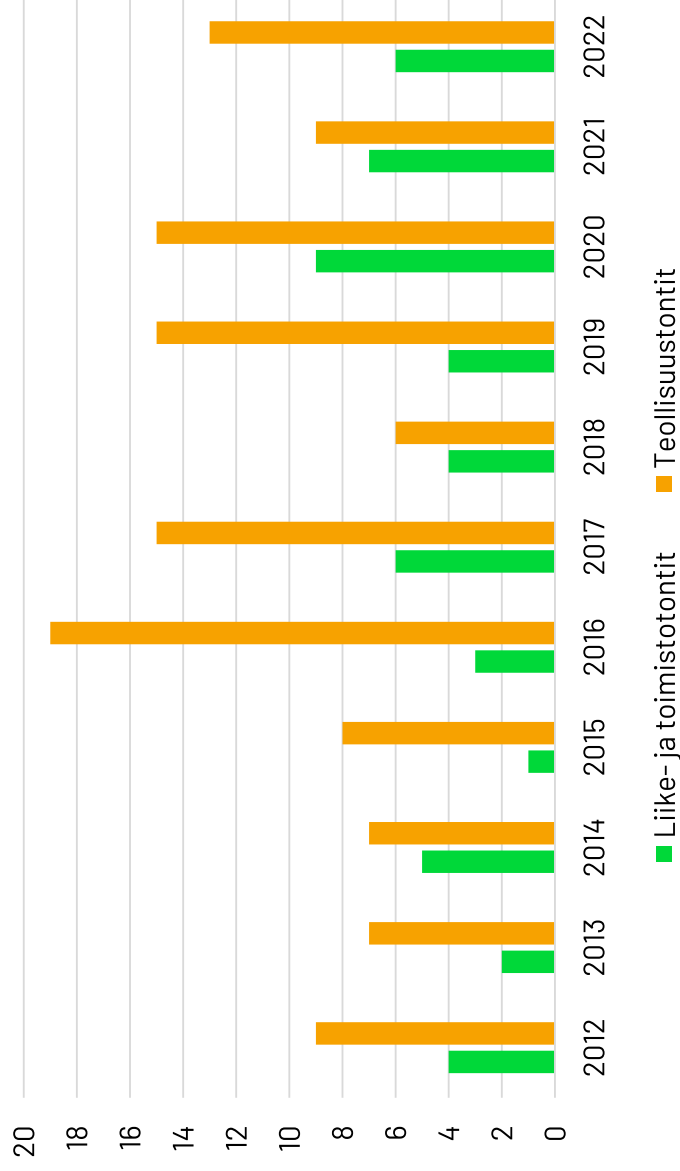
Tilaa vaativan erikoiskaupan ja päi-
vittäistavarakaupan suuryksiköiden
toimijat etsivät näkyviä ja liikenteelli-
sesti hyvin saavutettavia liiketontteja.
Kaakkurin kaupalliselta alueelta kysy-
tään sijaintimahdollisuuksia, vapaata
tonttimaata ei ole kuitenkaan tarjotta-
vana. Oulunportin uuden alueen tontit
ovat niin ikään rakennettuja tai varat-
tuina.

Oulun majoituskapasiteetin riittä-
mättömyys näkyy mm. korkeina majoit-
ustilojen käyttöasteina, mikä on he-
rättänyt myös hotellialaan kytkeytyvien
toimijoiden kiinnostuksen. Kaupungil-
la itsellään ei ole tällä hetkellä tarjotta-
vana hotellikaavallista tonttia kaupun-
kikeskustassa.

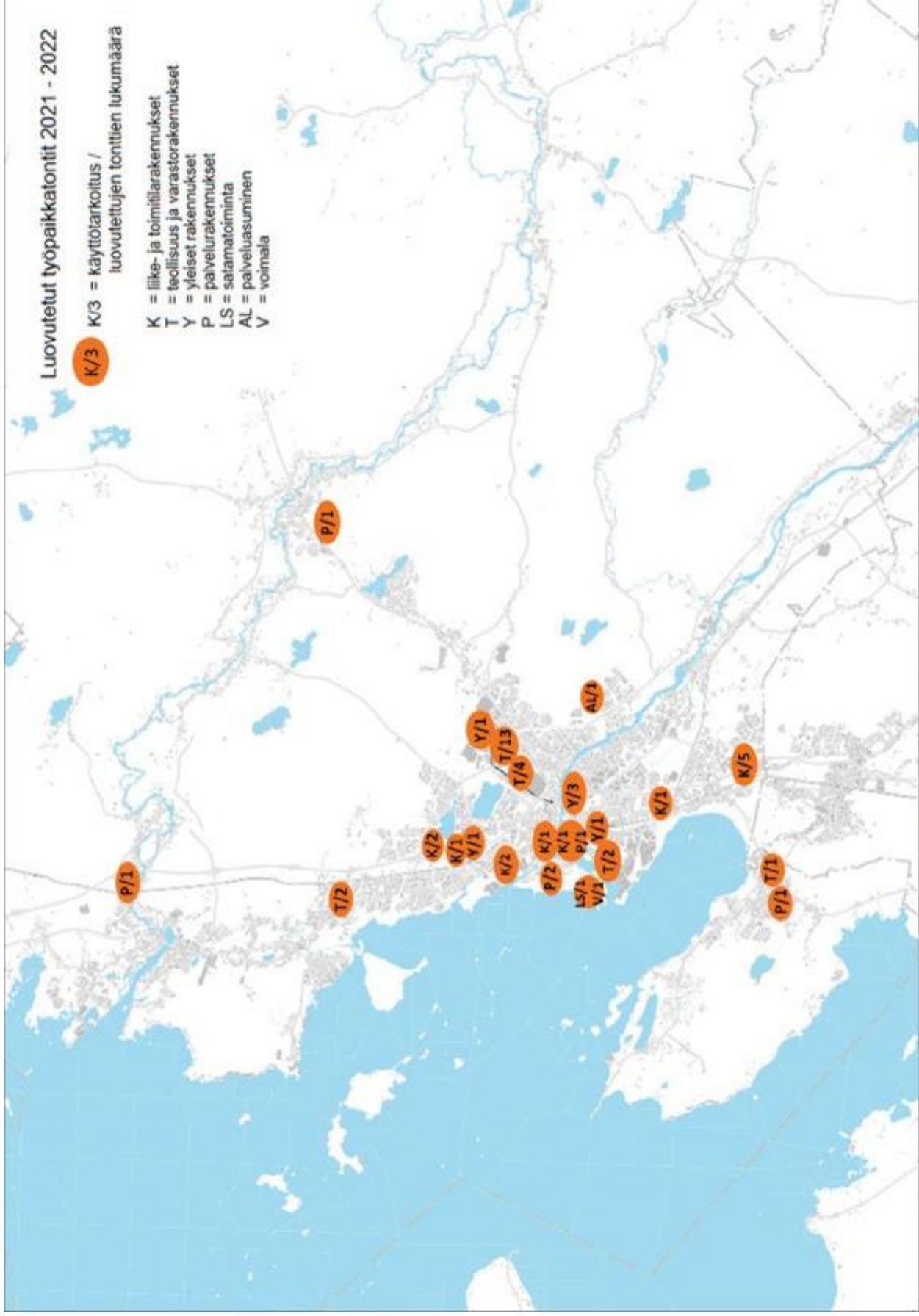
Tonttikysynnän odotetaan jatkuvan
nykyisellä tasolla lähitulevaisuudessa.

8.4.2. Luovutetut tontit

Vuoden 2022 merkittävimmät yksittäi-
set tontinluovutukset olivat noin 9,1 ha
suuruisen toimitalarakentamisen ton-
tin myyminen Nokian uusia toimitiloja
varten Linnanmaalta, noin 16,7 ha suu-
ruisen teollisuustonttialueen myymi-
nen Nuottasaaresta Stora Ensolle ja
noin 12,8 ha tontin myyminen Ruskon-
selästä Senaatti-Kiinteistöille uutta
keskusvankilaaja poliisilaitosta varten.



Kuva 18. Uudet vuokratut ja myydyt työpaikkatontit työpaikka-alueilla Oulussa 2012-2022.





9 Ouluun sijoittuvien yritysten tarpeet tulevaisuudessa

9.1 Tulevaisuuden toimialojen tonttitarpeet

Suomeen on vireillä kymmenien miljardien eurojen edestä vihreän energian ja teollisuuden suuria investointeja, ja vauhdin uskotaan kiihtyvän lähivuosi-na. Lapin kauppakamarin mukaan Pohjoiseen Norjaan, Ruotsiin ja Suomeen investoidaan 160 miljardia euroa vuoteen 2040 mennessä. Tästä Pohjois-Suomen osuus on 47 miljardia euroa. Investoinneista pääosa kohdistuu vihreään siirtymään, kuten teräs-, ruoka- ja lannoiteteollisuuden vähähiilisyys-teen, uusiutuvan energian tuotantoon, energian siirtoon sekä energian varastointiin (akut) ja jalostamiseen vedyksi ja sähköpolttoaineiksi.

Investoinneista kilpailaan maiden ja alueiden kesken. Toistaiseksi useat investoinnit on ilmoitettu tehtävän nk. ”brown field” alueille, eli vanhojen teollisuuslaitosten alueille, joissa on kaavoitus, logistiset yhteydet ja infra (erityisesti sähköverkot) valmiina. Esimerkkejä löytyy vaikkapa Inkoosta, Kristiinankaupungista ja Kemistä. Tällaisia valmiita vanhoja teollisuus-alueita Suomessa on rajallisesti, josta

johtuen kaupungit ovat ryhtyneet valmistelemaan teollisuudelle uusia laajoja ja ”green field” alueita esimerkiksi Torniossa, Kokkolassa ja Vaasassa.

Oulun kaupunki haluaa osaltaan edistää investointeja varautuen vihreän siirtymän teollisuuden tarpeisiin niin sisällöllisesti elinkeinokehityksen keinoin kuin myös maankäytöllisesti varautuen kaavoituksella teollisuuden vaatimiin aluevarauksiin/maa-alueisiin sekä teollisen tuotannon edellyttämään infraan (mm. energia/yhteydet, vesi- ja jätevesi sekä logistiikka).

Tehdasinvestoinnit vaativat laajoja maa-alueita (10–100 ha). Erityisesti akku- ja vetyteollisuuden laitokset vaativat myös kaavan, joka mahdollistaa kemianteollisuuden toiminnot (t/kem).

Yritystonttitarpeen taustalla on aina toimitilarave. Valtaosa yrityksistä etsii tarvetta vastaavia valmiita vuokratiloja. Osa yrityksistä haluaa rakennuttaa tai rakentaa toimitilat omistukseensa, jolloin yritykset tarvitsevat oman yritystontin. Joillekin yrityksille molemmat vaihtoehdot voivat tulla kyseeseen ja ratkaisua haetaan ensimmäillä samankaltaisesti yritystonttia ja käyttöön muokattavissa olevaa sopivaa toimitilaa. Toimitilatontteja hankitaan myös rakentamisiiketoiminnan tai kiinteistöliiketoiminnan tarpeisiin eli toimintoihin ja voi etsiä tonttia toteututtaakseen tilat muiden yritysten käyttöön.

9.2.1 Yritysten tilatarpeet kytkeytyvät usein toimintaympäristön muutoksiin

Yritykset toimivat jatkuvasti muuttuvassa yhteiskunnassa: lainsäädäntömuutokset, poliittiset päätökset, yhteiskunnallinen kehitys, yllättävät kriisit, muuttunut kilpailu- tai kysyntätilanne, toimialan tai muu teknologinen kehitys ja useat muut asiat voivat siivittää yrityksen kasvuun tai heikentää toimintaedellytyksiä. Muutoksia on vaikeaa, usein mahdollonta ennakoida varmuudella ja hyvissä ajoin. Yrityksis-

sä joudutaan reagoimaan näihin muutoksiin ja yleensä mahdollisimman nopealla aikataululla.

Tulevaisuuden vaikeasta ennustettavuudesta huolimatta kaupungin on varauduttava etukäteen yritysten tonttitarpeisiin voidakseen tarjota kaavatontteja käyttäjäyrityksille tai toimilakehittäjille ja -sijoittajille, jotka tuottavat tiloja niitä tarvitseville yrityksille.

9.2.2. Teollisuushalleille ja tuotantotiloille on jatkuvaa tarvetta

Edellisessä kappaleessa 9.1. on kuvattu uusien tuotannollisten toimialojen tarvitsemia laajoja maa-alueita.

Tonttien luovutusmäärissä pienteen teollisuustontit ovat olleet kappalemääräisesti suurin ryhmä. Viime vuosina näitä tontteja ovat tarvinneet erityisesti rakennusalan toimijat. Pohjoisten alueiden ja Oulun suunnitteilla ja meillä on ollut isot investoinnit pitävällä rakentamisella. Yksistään läntisen Suomen 40 miljardin euron investoinnit tuulivoimaan sekä vety-, mineraali- ja metalliteollisuuteen lisäävät entisestään teollisuustilojen kysyntää ja painetta rakentaa uusia tuotantoti-

loja. Maailmanpoliittisesta tilanteesta johtuen korkean teollisuuden yritykset pyrkivät lisäksi vahvistamaan valmistusta kotimaassa. Tavaralogistiikalla on mahdollisuus kasvaa sekä lisääntyvän kuluttajakaupan ja alueen yritysten kasvuun että pohjoisten investointien myötä.

Vapaiden tuotantotilojen osuus on laskenut alle 2 %:iin (Q4/2022, KTI) ja vapaita teollisuustiloja on yhä vaikeampi löytää. Teollisuus- ja logistiikkatoiminnolle tarvitaan 3 000-5 000 neliön, 1-2 hehtaarin ja 5-10 hehtaarin T-tontteja, erityisesti Ruskon suunnalta. On todennäköistä, että logistiikkayritykset kysyvät kaupungilta yritystontteja sataman läheisyydestä tulevaisuudessaakin.

9.2.3. Keskustahakuisuus lisääntyy, keskustaan tarvitaan modernia työtilaa

Ouluun etabloituvat uudet korkean teknologian yritykset hakevat moderneja toimistotiloja ja erityisesti kaupunkikeskustasta. Teknologiayritykset kil-

pailevat osaaavasta työvoimasta ja tässä kilpailussa nuoret osaajat valitsevat työpaikkansa sieltä missä he kokevat viihtyvänsä – nuori sukupolvi arvostaa kaupunkikeskustaa sen erilaisten palveluiden ja sosiaalisen elämän takia. Vastavalmistuneiden ja uran alkuvaiheessa olevien on helppo vaihtaa kaupunkiin, jossa työpaikka vastaa moniin odotuksiin.

Viime vuosien aikana yhä useampi Oulussa toimiva teknologia-alan yritys on esittänyt toiveen sijoittumisesta keskusta-alueelle, mutta toimistotilan ja autopaikkojen puute on ollut esteenä. Tuhansten neliöiden toimistotiloja ei ole tarjolla isommille toimijoille, mutta ei myöskään moderneja toimistohotelleja, joita erityisesti alueelle sijoittuvat uudet toimijat kaipaavat yhdelle tai muutamalle työntekijälleen. Keskustahakuisuus on ollut jatkuvasti hienoisesti vahvistuva trendi, joka näyttää jatkuvan.

Etätöön lisääntyminen vähentää joidenkin yritysten mielestä heidän toimistoneliöidensä tarvetta. Osa yrityksistä on kuitenkin todennut, että

neliöiden määrä ei välttämättä vähenne, mutta tilat on suunniteltava uudelleen ja tarjottava enemmän tiloja kohtaamiseen, tiimitymiseen, hiljaisiin työskentelyyn ja virkistytymiseen. Toimistojen on palveltava ihmisten tarvetta vuorovaikutukseen ja mm. keskinäiseen ideointiin; nämä onnistuvat heikosti etätyössä kotona tai vapaa-ajan asunnolla.

Toimistotyön luonteista työtä tekeville on kyettävä tarjoamaan moderneja ja työtiloja ja yhä useammin kaupunkikeskustan alueelta, jotta yrityksillä on edellytyksiä saada uutta osaavaa työvoimaa Oulussa. Ouluun sijoittuvat kansainväliset toimijat hakevat myös joustavia ja helposti hankittavia työtilaratkaisuja, joiden uudenaikaiset ja viihtyisät tilaratkaisut helpottavat rekrytointia ja tukevat yrityksen brändiä.

9.2.4. Katutason liike- ja palvelutiloille on kysyntää

Vaatetus-, kenkä- ja monen erikoiskaupan siirtyminen nettikauppaan on vähentänyt katutason liikeilojen ky-

syntää. Asukkaat ja työntekijät tarvitsevat kuitenkin monenlaisia lähipalveluita jatkossakin. Katutason tilat kiinnostavat ravintola-, kahvila-, viihde-, kulttuuri-, terveys- ja hyvinvointi-, harrastus- ja muita erikoiskaupan palvelutoimijoita. Erilaiset kierrätykseen ja pop up -toimintaan liittyvät uudet liiketoimintamallit ja toimijat lisääntyvät – nämä yrittäjät etsivät kuluttaja-asakkaiden saavutettavissa olevia katutason liiketiloja.

9.2.5. Matkailu- ja kulttuuritoiminta kehittyy tonttien ja tilojen myötä

Koronarajoitusten seuraukset heikensivät matkailutoimialan houkuttelevuutta kiinteistösijoittajien silmissä. Etäkokousmahdollisuuksilla ja ilmas- tonmuutoksella pelätään olevan vaikutuksia työmatkailuun eli majoitusky- syntään. Oulun hotellien käyttöaste on kuitenkin valtakuunnan korkein ja majoituskapasiteetti muodostuu pullonkaulaksi tapahtumaliiketoiminnan kehittämisessä. Majoituskapasiteettia rajoittaa entisestään kalustettujen ja

9.3 Yritysten muut yhdyskuntatekniset tarpeet

Airbnb-asuntojen kaventuva tarjonta. Liiketoimintamahdollisuudet Oulussa ovat markkinoinnin myötä herättäneet kiinteistökehittäjien ja -sijoittajien kiinnostusta. Vapaa majoitustoiminnan mahdollistava tontti tai sopiva kiinteistöjalostuskohde keskustassa koettaisiin kiinnostavaksi ja tutkimisen arvoiseksi.

Kulttuurialan yritystoimijat hakevat jatkossakin mieluiten ympäristöihin, joihin sisältyy kulttuuriarvoja. Tällaisille harvinaisille kohteille löytyy Suomesta kiinteistökehittäjiä ja toisaalta myös yrityksiä vuokralaisiksi. Vapautuva vankila-alue on jo herättänyt kiinnostusta potentiaalisena kiinteistöjalostuskohteena kulttuurialan ja siihen kytkeytyvien palveluiden keskuksena.

Oulun asema Euroopan kulttuuripääkaupunkina vuonna 2026 lisää merkittävästi kulttuuritarjontaa ja -syntää ja edellyttää pysyvämpää paikatusta kulttuuritoimintojen kehittämiseen jatkossakin. Mahdollistavana tekijänä voisi toimia Turun Logomon ja Helsingin Kaapelitehtaan kaltainen keskittymä.

Koska teolliset investoinnit luovat työpaikkoja ja hyvinvointia, on kilpailu niistä kovaa. Investoijilla on kunnianhimoiset aikataulut tuotannon aloittamiselle, jolloin alueet ja kunnat saavat kilpailuetua, jos heillä on tarjota investoijille etukäteen valmisteltuja teollisuusalueita ja -tontteja. Valmistelevia toimenpiteitä ovat mm. kaavoituksen ja käytännön maanrakennuksen valmiudet sekä teollisen yhdyskuntainfrastruktuurin valmius, kuten energia-yhteydet, viemärinti, vesiliitännät, putkitukset ja kaukolämpöverkon läheisyys.

Sähköistyvässä yhteiskunnassa tärkein yksittäinen kilpailutekijä vihreän siirtymän hankkeille on kuitenkin vihreän sähkön riittävyys ja siihen liittyen sähköverkot. Maakunnassamme ja Oulussa on runsaasti tarjolla uusiutuvaa sähköenergiaa, mutta tuotantolaitosten liittyvät kantaverkkoon voivat muodostua investointeja rajoittavak-

si tekijäksi. Vihreän siirtymän teollisuuslaitoksissa sähkötehojen tarpeet ovat jopa satoja megawatteja (MW). Se edellyttää liityntää vähintään 110 kilovoltin (kV) linjaan, mutta merkittävien vetyteollisuuden ja sähköpoltoaineidens jalostusinvestointien edellyttämä, esimerkiksi 400 MW teho, edellyttää jo 400 kV sähköliityntää.

Investointeja voidaan edistää myös markkinoimalla alueita, erilaisilla toteuttavuus- ja kannattavuusanalyysillä sekä valmistelemalla ympäristölupa-prosessia ja ympäristövaikutusten arviointiprosessia (YVA) mahdollisimman pitkälle jo ennen varsinaisen investoinnin löytymistä.

Oulun Satamaan on syntymässä ”uutta Oulua”. Sataman toiminnot eivät tule tarvitsemaan uutta maa-aluetta kokonaisuudessaan satamaoperaatioihin. Oulun kaupunki aloittaa alueen kaavoituksen (T/kem) vihreää siirty-

mää tukeville teollisille investoinneille, joidle sataman hyödyntäminen on ratkaisevaa. Alue on täysin neitseellistä ja tulee vaatimaan kaavoituksen ohella myös investointeja alueen yhdyskuntatekniikkaan.

Vedyn tuotanto vaatii yksinkertaisesti ison alueen, vettä, tuotantoteknologian ja runsaasti sähköä. Tällaisia alueita kannattaa etsiä ja niitä voisi löytyä esimerkiksi Pikkaralasta. Vedyn jalostamisen investoinnit sähköpoltoaineisiin (esim. metaani, metaanoli, ammoniakki) vaativat läheisyyteensä hiilidioksidin ja/tai muiden prosessihyödykkeiden, kuten typen saatuuden. Oulussa sopivia sijainteja ko. laitoksille on mm. Laanilan teollisuuspuisto Oulun Energian voimalaitosten sekä muiden alueen toimijoiden ansiosta sekä Oritkari/Nuottasaari Stora Enson laitoksen sekä alueen muiden toimijoiden ansiosta.



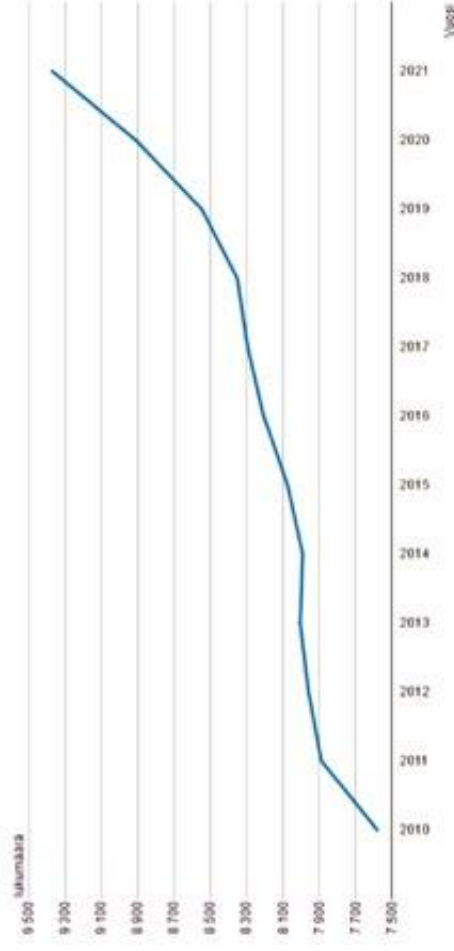


10 Merkittävät keskittymät

10.1 Oulun keskusta

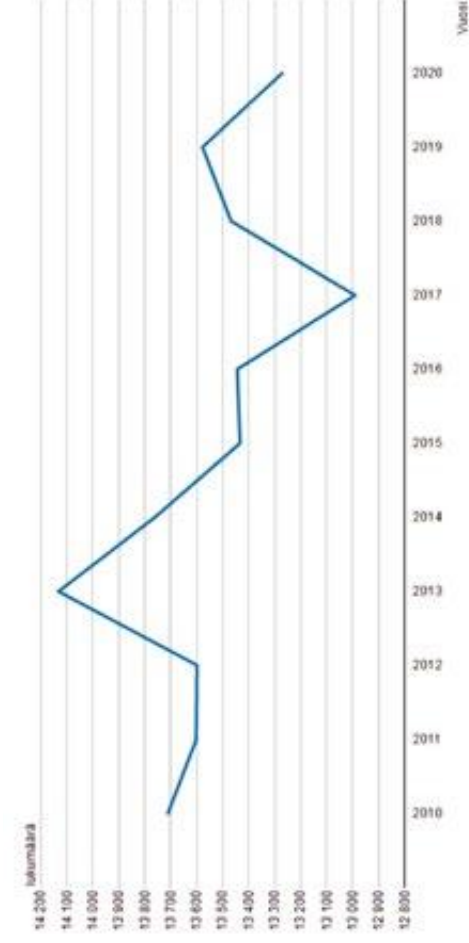
Oulun ydinkeskustan postinumeroalueella 90100 oli vuonna 2021 noin 9 400 asukasta ja vuoden 2023 alkupuolella 9 975 asukasta. Vuonna 2020 työpaikkoja alueella oli noin 13 300. Keskusta

on työpaikkakeskittymä, jossa käydään töissä paljolti muualta. (Tilastokeskus) Kaupunkikeskustan postinumeroalueen 90100 asukasmäärä on kasvanut 12 vuoden aikana lähes 24 %.



Kuva 19. Asukasmäärän kehitys postinumeroalueella 90100 (v. 2010-2021)

Vastaavan ajan kuluessa työpaikkojen määrä on kuitenkin laskenut yli 3 %.



Kuva 20. Työpaikkojen määrän kehitys postinumeroalueella 90100 (v. 2010-2020)

Oulun ydinkeskustan laskevan työpaikkakehityksen taustalla ovat asu-
totoannon moninkertaiset rakennusoikeushinnat, jotka tuottavat paremman tulon kiinteistöjen omistajille. Asuinhankekehitys on myös helppompaa, vähemmän riskipitoista ja nopeampaa verrattuna esimerkiksi monen käyttäjän toimitilahankkeeseen. Myös kaupunki hyöttyy asuin-kohteiden toimitilaa korkeammista maankäyttökorvauksista.

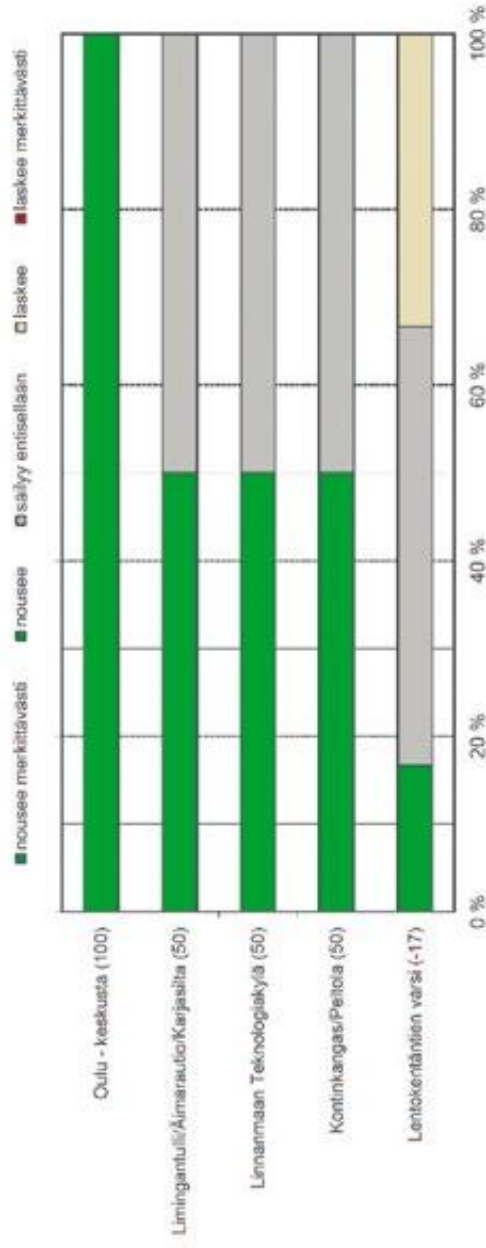
Kiinteistönomistajien ja -sijoitta-

jien, rakennusliikkeiden ja muiden kiinteistökehittäjien suosima asu-
totoantanto on johtanut siihen, että keskustan toimitilakanta on vähenyt vuosien myötä ja työpaikkojen määrä on laskenut. Uudishankkeiden tieltä purettujen toimitilojen tilalle on rakennettu pääkäyttötarkoitukseltaan asuinrakennuksia. Uudenaikaisen toimitilakannan puute näkyy siinä, ettei keskustassa ole vuokrattavissa uuden-
aikaista toimitilaa ja toimitilojen vuokrat ovat jopa nousseet.



Toimistovuokrien kehitysodotukset tulevan vuoden aikana Oulun seudulla

Saldoluvut suluisse osamarkkinan nimen perässä



Lähde: KTI:n Alueellinen toimintabarometri, syyskuu 2023

Kaupungilla ei ole keskustassa mahdollisuuksia lisätä toimitilarakentamista tontinluovutuksella, koska työpaikkarakentamista mahdollistava kiinteistöomaisuus on lähes kokonaan yksityisomistuksessa.

Keskustan (90100) alueella on käynnissä 16 asemakaavamuutosta, joissa 11:ssä mahdollistetaan asumisen lisäksi myös toimisto-, liike- tai hotellitoiminta. Työpaikkoja sisältävien tilojen toteutuminen riippuu lopulta hankkeen kehittäjän tahtotilasta.

10.2 Kampusalueet (Linnanmaa ja Kontinkangas)

Linnanmaan Campus

(tekstit otettu suoraan kaavarunko-työn loppuraportista)

Linnanmaan kampusalue – yliopisto ja sen läheisyydessä sijaitseva Oulun Teknologiakylä yrityksineen – on muodostanut oululaisen kasvun veturin jo vuosisikymmenten ajan. Nyt kampukselle on sijoittunut myös Oulun ammattikorkeakoulu tuhansine opiskelijoineen. Tuloksena on valtava tiedon ja taidon kokonaisuus.

Oppilaitosten ja yritysten lisäksi Linnanmaalla sijaitsee merkittäviä tutkimuslaitoksia kuten VTT, LUKE ja SYKE sekä yli 200 pääosin korkean teknologian, yritystä:

- Yliopisto ~8 400 opiskelijaa, 2 300 henkilöä Linnanmaalla
- OAMK ~6 000 opiskelijaa, 400 henkilöä Linnanmaalla
- Yrityksiä +500
- Työpaikkoja ~9 000

Yritykset alueen kehityksen moottorina

Linnanmaalla on kansallisesti ja jopa kansainvälisessä mittakaavassa erittäin vahva teknologiayritysten keskittymä. Olemassa olevan yritystoiminnan ja alueen houkuttelevuuden kannalta tulevaisuuden investointimahdollisuuksiin tulee varautua myös maankäytännöllisiin toimenpitein, varmistaen että alueella on mahdollisuus olemassa olevien yritysten laajentumiselle sekä uusien yritystoimintojen sijoittumiselle. Maankäytöllisten toimenpiteiden tulee turvata sekä olemassa olevien rakennusten ja alueiden kehitysmahdollisuudet kuin myös vielä rakentamatta olevien alueiden monimuotoinen kehittäminen. Yritysten osalta vetovoimaa ja alueen imagoa parannetaan myös esimerkiksi siten, että avataan alueen rakennettua ympäristöä radioteknologian ja älyratkaisujen testialueena. Älyratkaisuilla vastataan myös vähähiilisyystavoitteisiin Oulun kaupunkistrategian ja sen toteuttamisosuuden mukaisesti.

Edellä kuvatuista syistä johtuen Linnanmaan kampuksen ja Oulun kaupungin tulevaisuuden kannalta on erityisen

tärkeää varmistaa yritysten, korkeakoulutuksen sekä tutkimus- ja tuotekehitystoiminnan läheinen yhteistyö. Käytännössä tämä edellyttää yliopistokampukseen tai yliopistokampuksen mahdollisimman läheiseen yhteyteen sijoituvia yhteiskehittämiseen suunniteltuja tiloja laitteistoihin sekä sijoittumapaikkoja yritystoiminnalle.

Linnanmaalla on jo käynnissä sekä kehitteillä merkittäviä investointiprojekteja, suurimpana niistä Nokian uudet tutkimus- ja kehitys- sekä tuotantotilat, joista investointipäätös tuli joulukuun 12/2021. Nokian investoinnin vetämä nä alueille on osoitettu määrättyväle heassa ainakin kaksi kokoluokaltaan merkittävää kehityskokonaisuutta/-investointia:

1. Oulun RadioPark, tulevaisuuden langattomien teknologioiden ja sovelusten testaus- ja kehitysympäristö, joka tulee toimimaan läheisesti alueen yritysten, oppilaitosten ja tutkimuslaitosten kanssa yhteistyössä.

2. Open Fab -painettavan älyn tuotantolaitos, joka olisi toteutuessaan luonnollinen jatkuva pitkäle tutkimus- ja kehitysyhteistyölle, jota Linnanmaan alueen toimijat ovat yhdessä kehittäneet PrintoCent yhteistyön kautta.

MetaCity Oulu

Älykaupunkien välinen kilpailu on käynnissä ja jokaisen kaupungin on vastattava siihen omien kyvykkyksiensä mukaan. Oulussa on olemassa kaikki tarvittava osaaminen ja toimijat voimallista älykaupunkikehitystä varten. Rohkeat ja ennakkoluulottomat ideat pärjäävät kilpailussa. Älykaupunkikehityksen edistämiseksi Oulun Innovaatioallianssin ohjelmaan on määritelty kohdeala ”Digitalisaatio kaupunkiympäristön muutoksessa”, jossa on käynnissä kolme kärkiohjelmaa: Tulevaisuuden tietoverkot, Autonomisten ajoneuvojen ja laitteiden kehitysalue ja sekä Data-analytiikka (Oulu DataSpace). MetaCity -kokonaisuus yhdistää kärkiohjelmien tavoitteita sekä tukee myös muita OIA:n kohdealojen tavoitteita (esimerkiksi kestävä kiertotalous ja puhtaat ratkaisut) poikkitoimialaisesti. OIA:n toimijayhteisö mahdollistaa erinomaiset puitteet älykaupunkikehitykselle.

MetaCity -malli hyödyntää Teknologia-Linnanmaa-Kajonharju -alueella olevaa merkittävää testaus-, kokeilu- ja pilottiympäristöjä ja infrastruktuuria elävässä rakennetun

sa kaupunkiympäristössä. Näistä esimerkkejä ovat mm.:

- Tulevaisuuden tietoverkot; 6G Flagship ja 5G testiverkot
- Smart Campus-hanke
- Datanhallinnan infrastruktuuri
- Tulevaisuuden liikkuminen; Autonominen ajoneuvo ja työkoneet, autoilun liikenteen digitalisaatio ja sähköistyminen
- Drone-kehitystoiminta ja -testialueet
- Painettava äly ja elektroniikka
- Muut vahvat tutkimusalat kuten vety ja tulevaisuuden energiatuotanto, akkuteknologiat sekä kestävä kehityksen eri sovellusalueet.

Oulun kaupunki toimii Smart City -ratkaisujen luomisen mahdollistajana kaupungin ulkopuolisille toimijoille. Kaupunki kokeilualustana tarkoittaa, että kaupungin hallinnassa olevia resursseja (infra, rakennukset ja katuverkko), hankintoja, investointeja, palvelutuotantoa yms. voidaan hyödyntää alustamaisesti innovaatio- ja testaus-

toinnassa tai muutoin elinkeinoelämän ja innovaatiopolitiikan tukena.

Kontinkankaan Campus

Kontinkankaan alue keskittyy terveyden ja hyvinvoinnin koulutukseen ja tutkimukseen, sekä sote-palveluiden tarjoamiseen. Oulun yliopistolaisen sairaalan sekä Oulun kaupunginsairaalan lisäksi alueella toimivat yliopisto, ammattikorkeakoulu sekä koulutuskuntayhtymä OSAO. Lisäksi Kastellin tutkimuskeskus, Medipolis ja Peltolan sekä Kiviharjun alueet tarjoavat toimitiloja yrityksille.

Alueen koulutus- ja tutkimusorganisaatioista, sosiaali- ja terveydenhuollon palveluntarjoajista sekä alueella toimivista yrityksistä koostuu vahva OuluHealth ekosysteemi. OuluHealth on alansa pioneereja Euroopassa ja vahvasti sekä tunnettu että verkostoitunut toimija niin kansallisesti kuin kansainvälisesti. OuluHealth ekosysteemi profiloituu vahvasti Kontinkankaan alueeseen toimijoidensa sekä fyysisen T&K infran ansiosta. Tavoite on vahvistaa entisestään alueen profiilia digitaalisen terveyden kehittämänä (OYSTER).

- Yliopisto ~1800 opiskelijaa, 600htv henkilökuntaa (sis. tutkijat) Kontinkankaalla
- OAMK ~1900 opiskelijaa, 70 henkilöä Kontinkankaalla
- OSAO ~1000 opiskelijaa, 120 henkilöä Kontinkankaalla
- OYS, Dentopolis, Oulun kaupunginsairaala, Kontinkankaan hyvinvointikeskus ~>9000
- Medipolis (paljon OYS:n väestötilana nyt)
- Yrityksiä +150 (Kontinkangas & Peltola).

Kontinkankaalla on käynnissä mittava rakennusprojekti Oulun yliopistollisen sairaalan uusimiseksi. Kuten kappaleessa 6.1. todettiin, kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa uuden pysäköintitalon ja potilashotellin toteuttaminen sekä kehittää yliopistokampusta monipuoliseksi toimintakokonaisuudeksi. Kaavamuutoksen yhteydessä voidaan muuttaa Kontinkankaan liikennejärjestelyjä.



Yritykset:

Oulun alueella toimii noin sata korkean teknologian terveys- ja life science -yritystä. Yritykset ovat sijoittuneet eri puolille Oulua, eikä merkittävää yrityskeskittymää ole syntynyt kuten esimerkiksi Technopolis Linnanmaa. Kontinkankaan alueen toimistotiloista on ollut kysyntää teknologiayritysten puolelta, mutta nykyaikaista toimistokantaa ei ole juurikaan vapaana. Kysyntää on lisäksi myös laboratoriotiloista, jotka soveltuisivat terveys ja life science -yrityksille. Laboratoriotiloja on koko kaupungin alueella niukasti tarjolla ainoiden tilojen löytyessä käytännössä vain Laanilan Typpitien alueelta. Kontinkankaan alueella on sekä tarkoitukseen sopivia yksityisiä että myös kaupungin omistamia tontteja. Kastellin vanhan koulun alue on erityisen houkutteleva sijainniltaan terveysteknologia-alan yrityksille sairaalan ja OuluHealth Labs testausympäristöjen läheisyyden vuoksi. Olemassa olevan yritystoiminnan ja alueen houkuttelevuuden kannalta on tärkeää rakentaa toimitilaa yrityksille mahdollistaen alueella olevien yritysten laajentuminen sekä uusien yritystoimintojen sijoittuminen Ouluun.

OYSTER:

Kontinkankaan alueelle, tulevaisuuden sairaalan välittömään läheisyyteen suunnitellaan digitaaliseen terveyteen keskittyvää OYSTER keskuksa. Tavoitteena on rakentaa Ouluun Euroopan johtava sosiaali- ja terveydenhuollon tutkimus-, testaus-, koulutus-, innovaatio- ja kehitystoimintaan keskittyvä OYSTER keskus, jossa tulevaisuuden terveysteknologian sekä palveluiden kehitystä kiihdytetään ainutlaatuisissa puitteissa hyödyntäen ja soveltaen 5G- ja myöhemmin tulevaisuudessa myös 6G-huippuututkimuksen tuloksia. Rahoitusta on haettu OYSTER terveys ja life science -hautomotoiminnan käynnistämiseen ja tavoitteena on, että hautomolle, yritystoiminnalle sekä OuluHealth Labs -toiminnoille mahdollisuiksi toimitilat Kontinkankaan alueelta.



10.3 Muut keskittymät

Vihreän teollisuuden puisto

Kiimingin yrityspuiston ja Ruskonselkä-Välikylän työpaikka-alueen jatkeena on uusi tulevaisuuden teollisuusalue. Uudella vihreän teollisuuden puistolla tavoitellaan esimerkiksi vähähiilistä vedyntuotantoa/-jalostusta ja akkuteollisuutta sekä siihen liittyvää muuta teollisuutta, mikä edistää vihreää siirtymää. Alueelle on tarve laatia osayleiskaava ja riittävät selvitykset sekä suunnitelmat. Tavoitteena on tehdä luontoseivitykset ja maaperäselvityksiä kaupungin omistamille maille. Osayleiskaavan perusselvityksinä tehdään tie-, rata-, vesi- ja sähköverkon esiselvitykset alueen liittämiseksi muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Lisäksi selvitetään alueen suurteollisuutta palvelevaa kehätieyhteyttä Kuusamontien ja Alakyläntien ja tarvittaessa Pohjantien välille tehtävällä yleissuunnitelmalla sekä alueen liittämistä rataverkkoon yleiskaavan mukaisesti. Suunnittelun tavoitteena on T/kem kaavan laatiminen. Oulun kaupungilla on maanhankinta käynnissä alueella. Alueelle on tavoitteena saada raideyhteys, 400kV sähkölinja ja/tai vetyputki.

Oulun kaupunki on hakenut (2023) ympäristöministeriön rahoitusta vihreän siirtymän edistämiseen.

Avustusmäärärahan merkitys:

- Avustus mahdollistaa selvityksien ja kaavoitusprosessien etupainotteisen käynnistämisen, millä luodaan pohjaa vihreän siirtymän investointien houkuttelemiseksi Oulun alueelle.
- Avustus nopeuttaa merkittävästi selvitysten käynnistämistä.

Avustuksen kohteen vaikuttavuus

- Teollisuusalueella voidaan edistää merkittävästi yhteiskunnan vihreää sähköistymistä ja kiertoaloutta esimerkiksi akkuteollisuuden tai vihreän kemianteollisuuden tarpeisiin.
- Kohde on alueellisesti laaja, joka mahdollistaa suuren mittaluokan laitosten sijoittumisen.

Vihreän siirtymän investointihankkeen vaikuttavuus ja toteutettavuus

- Keskeisiä luontoarvoja ei ole tunnistettu ja niitä ei oletettavasti ole, koska alue on suurimmalta osin ojitettua ja ei-luonnontilaista. Avustusta haetaan luontoarvojen selvittämiseksi.
- Alueelle on yleiskaavassa osoitettu jo laajoja teollisuuden reservialueita ja aluetta halkoo voimajohto.
- Alueella on jo kaavoitettua teollisuusaluetta ja vielä laajasti käyttämätöntä maa-alaa keskeisen valtatie 20 varrella.

Alustava osayleiskaavan laatimisen aikataulu 1.10.2023-31.12.2025

- Osayleiskaavan käynnistys syksyllä 2023, OAS vaihe
- Luonto- ja maaperäselvitykset kesällä 2024
- Liittyminen yhdyskuntarakenteeseen, esiselvitys 2023-2024
- Osayleiskaavan hyväksyminen syksyllä 2025.

Oritkari ja Nuottasaari

Oulun sataman alueelle on muodostumassa kiertotalousperiaatteella ruoppausmaista noin 100 hehtaarin täyttöalue, jonne halutaan luoda edellytykset vedyn tuotannolle ja jalostukselle.

Satamaa on esitetty TEN-T-ydinverkkoon kuuluvaksi kohteeksi, joten tavoite tukee samalla TEN-T-ydinverkon uusiutuvien energiamuotojen reunaehtoisten täyttymistä sataman toiminnossa.

Stora Enson kartonkitehtaan integraatti sijoittuu Oulun sataman välittömään läheisyyteen, josta muodostuu synergiaetuja muun muassa tehtaan prosesseissa syntyvän hiilidioksidin hyödyntämisessä vetytaloudessa sekä hukkalämmön syöttämisessä kaupunkin kaukolämpöverkkoon.

Vetytalouden toiminnot vaativat alueelle selvityksiä ja kaavoitusprosesseja (yleis- ja asemakaava T/kem merkinnällä). Myös YVA:n laatiminen on tarpeen (omarahoituksena).

Tehdään kaavarungon yhteydessä yleissuunnitelma, jossa tullaan tarkastelemaan muun muassa:



- Hiilidioksidiputki Nuottasaaren tehdasalue-Oritkari
- Liittyminen muuhun katuverkkoon.

Hankkeeseen liittyen Oulun satama on aloittanut yleissuunnitelman laadinnan. Siinä määritetään toimintojen sijoittumista, tehtäviä ratkaisuja ja pitkän aikavälin tavoitteita. Yleissuunnitelma valmistuu kesällä 2023.

Oulun kaupunki sai (2023) ympäristöministeriön rahoitusta vihreän siirtymän edistämiseen.

Avustusmäärärahan merkitys:

- Avustus tukee edellytysten luomista vihreän siirtymän investointien toteutumiseksi Oritkarin satama-alueelle.
- Avustus nopeuttaa merkittävästi suunnitelmien ja investointien käynnistämistä.

Avustuksen kohteen vaikuttavuus:

- Satama on logistiikan ja teollisten symbioosien mahdollisuuksien ansiosta Suomenkin mittakaavassa ainutlaatuisen hyvä alusta

- Alueen sähkönsiirtoverkon kehittäminen (110 kV ja 400 kV)
- Vetyputken tarve ja linjaus (Laanila-Oritkari)
- Liittyminen kaukolämpöverkkoon hukkalämmön hyödyntämiseksi

kestävälle teollisuudelle, jonka avustus mahdollistaa.

Vihreän siirtymän investointihankkeen vaikuttavuus ja toteutettavuus:

- Satamaan johtavaa Poikkimaan-tietä parannetaan parhaillaan sataman ja Nuottasaaren teollisuusalueen saavutettavuuden parantamiseksi.
- Satama laatii parhaillaan yleissuunnitelmaa edistämään investointien toteutumista alueelle.

- Useat luotettavat teollisuuden investorit ovat jo tiedustelleet satamalta ja BusinessOululta sijoittumismahdollisuuksia.

- Sataman uusi teollisuusalusta voisi työllistää esimerkiksi saman määrän kuin viereinen Stora Enson Nuottasaaren alue työllistää (620 hlö).

Alustava Oritkari-Nuottasaari kaavarungon aikataulu 1.10.2023-31.12.2025

- Kaavarungon ja yleissuunnitelman käynnistys loppuvuodesta 2023

- Laanila-Oritkari vetyputken esiselitys 2023-2024
- Kaavarungon ja yleissuunnitelman hyväksyminen 2025 loppuun mennessä.

Laanilan teollisuusalue

- Laanilan alue on merkittävä voimalaitoskeskittymä ja kemian teollisuuden alue Oulussa hyvien liikenneyhteyksien varrella. Alue sijoittuu noin 2,5 kilometrin päähän Oulun keskustasta.
- Alueella on useita eri toimijoita, kuten Taminco Finland Oy, Kemira Chemicals Oy, Air Liquide Finland Oy, Oulun Energia, Pharmatory Oy ja Eurofins Oy. Yritykset käsittelevät ja valmistavat alueella erilaisia kemikaaleja. Alueella olevista voimalaitoksista saadaan synergiähyötyjä, sillä niiden tuottamaa höyryä hyödynnetään alueen teollisissa prosesseissa. Tulevaisuudessa alueella tavoitellaan vetyliiketoiminnan kehittämistä. Alueella on T/kem -kaava.



11 Toteuttamishohjelma 2024 – 2028

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on parantaa valmiuksia vasta- ja yritystontti- ja toimitilakysyntään. Tavoitteiksi on asetettu 2000 uutta työpaikkaa ja 30 yritystontin luovutus vuosittain. Tämän tavoitteen lisäksi mitataan mm. sitä minkä verran ulkomaalaisia yrityksiä on kyennyt sijoittumaan Ouluun. Alueemme yrityselämän tilanne heijastuu myös toimitilainvestointien määrään ja kehitykseen. Uudet työpaikat parantavat kaupunkikeskustan elinvoimaa. Kaupunkikeskustaan tulisi syntyä uutta toimitilaa 7000 kerrosneliometriä vuosittain.

Mainittuihin tavoitteisiin pääsemiseksi kasvaville yrityksille, aloittaville pienyrityksille, ja alueelle sijoittuville uusille toimijoille on kyettävä tarjoamaan sijaintipaikka. Koska yritystonttien kaavoitus- ja infrarakennusprosessit kestävät vuosia, kaupungin on ennakoitava yrityselämän tulevia tarpeita. On varauduttava eri kokoisten teollisuustonttien tarjontaan pien- tonteista kymmenien hehtaarien ko-

koisiin tontteihin. Uusille vihreän siirtymän edellyttämille toiminnolle on kehitettävä ja toteutettava vaadittavat tie-, sähkölinjat ja muut yhteydet. Kaupunkikeskustaan ja sen tuntumaan hakeutuville yrityksille on kyettävä tarjoamaan uudenlaisia liike- ja toimitiloja.

Työpaikka-alueiden maankäytön toteuttamishohjelman tulee toteuttaa ja tukea kaupungin strategisia tavoitteita. Yrityselämän tarpeiden ennakoinnin ohella kaupungin on resursoitava tarvittava maanhankinta, kaavoitus ja infran rakentaminen. Rakennettuun kaupunkikeskustaan, jossa kaupungilla ei ole maaomaisuutta ja maanhankinta ei onnistu, tarvitaan uudenlaisia ohjautuvia toimenpiteitä työpaikkarakentamisen mahdollistamiseksi.

11.1 Yleiskaavoitus

11.1.1 Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava

Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaava on vireillä. Suunnittelualue vastaa voimassa olevan Uuden Oulun yleiskaavan kaavakarttaa 2, jonka vireillä oleva yleiskaava tulee hyväksymispäätöksen jälkeen korvaamaan.

Yleiskaavaa varten on keväällä 2023 BusinessOulun tilaamana valmistunut toimialaselvitys. Sen pohjalta tullaan muuttamaan yleiskaavamerkintöjä eiinkeinoelämän tulevaisuuden tarpeita vastaavaksi.

Voimassa olevan yleiskaavan erilaiset työpaikkamerkinnot vastaavat vain osittain tulevaisuuden tarpeisiin. Muutostarpeita on tunnistettu erityisesti keskustan toimitilojen sekä useiden kymmenien, jopa yli sadan hehtaarin teollisuustonttien osalta. Erilaisia teollisuus- ja työpaikka-alueita osoitetaan yleiskaavassa selvitysten ja tarpeiden mukaan.

Suurille vihreää siirtymää palveleville teollisuustonteille on tarpeen osoittaa paikkoja ainakin Oritkariin ja Ruskonselän koillispuolelle. Oritkari-Nuottasaari-alueen yleiskaavamerkinnot päivitetään laadittavana olevan

sataman uuden yleissuunnitelman, ympäristövaikutusten arviointimenettelyn sekä alueelle laadittavien kaavurunon ja yleissuunnitelmien pohjalta. Ruskonselän koillispuolisille alueille taas käynnistetään oma yleiskaavaprosessinsa tätä tarkoitusta varten.

Kampusalueet Linnanmaalla ja Kontinkankaalla tulevat jatkossakin olemaan elintärkeitä innovaatiokeskittymiä ja tämä varmistetaan myös vireillä olevassa yleiskaavassa. Modernien toimitilojen rakentamista keskustaan on syytä ohjata voimassa olevaa yleiskaavaa vahvemmin. Laanilan laajalla T7-kem-alueella on edelleen merkittäviä kehittämismahdollisuuksia voimassa olevien yleiskaavamerkintöjen mukaisesti.

11.1.2 Vihreän teollisuuden osayleiskaava

Syksyllä 2023 on suunniteltu käynnistettäväksi Ruskonselän koillispuolisia alueita koskeva osayleiskaava. Alue on tällä hetkellä osa vireillä olevaa Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavaa. Suunnittelualue kattaisi alustavasti Kuusamontien ja Alakyläntien välisen alueen Uuden Oulun yleis-

11.2 Maanhankinnan tavoitteet

kaavassa esitetyn uuden kehätievaurauksen koillispuolelta sisältäen mm. Punaisenladonkankaan ja Kiimingin yritysalueen ympäröivät alueet.

Tämän osayleiskaavan sisältönä olisi erittäin laajojen teollisuusalueiden osoittaminen erityisesti erilaisille vihreän siirtymän edellyttämille, paljon tilaa vaativille teollisuustoiminnoille. Uusien T/kem-alueiden yleiskaavoittaminen edellyttää YVA-menetelyä. Tämä osayleiskaava toteuttaisi osaltaan voimassa olevan Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartalla 1 esitettyjä kehittämisperiaatteita.

BusinessOulu järjesti tulevaisuuden teollisuuspuistoja koskevan työpajan keväällä 2023. Sen tuloksia voidaan hyödyntää mm. tämän alueen suunnittelussa.

Oulun kaupungin maapoliittisten linjausten mukaan maanhankinnalla turvataan kuntalaisten, elinkeinoelämän ja kaupungin rakentamisen ja toimintojen edellyttämien maa-alueiden käyttöönotto. Edelleen linjauksissa todetaan, että maanhankinnalle asetetut tavoitteet saavutetaan parhaiten, kun kaupungin raakamaan ostotoiminta on aktiivista.

Työpaikkamaton toteuttamiseksi maanhankintaa suunnataan tulevina vuosina erityisesti ohjelman tavoitteiden mukaisesti tuleville työpaikka-alueille sekä keskusta- ja keskustan lähialueiden yleiskaavan mukaisille työpaikka- ja palvelualueille.

Vuoden 2023 aikana on käynnistetty maanhankinta-isojen teollisuustonttien mahdollistamiseksi erityisesti Korvenkylästä Vesalanmäen Punaisenladonkankaan väliseltä alueelta. Hankittava alue on kokonaisuudessaan noin 400 hehtaaria. Maanhankinta on käynnistynyt hyvin vuoden 2023 aika-

na ja tavoitteena on, että kaupungilla on alueella yhtenäinen maanomistus vuoteen 2026 mennessä, jolloin asemakaavoitus alueella voi käynnistyä.

Kaupunkikeskustassa ja keskustan lähialueilla tehdään maanhankintaa, kun tavoitteen mukaisia kohteita tulee myyntiin. Myös aluekeskusten työpaikkarakentamista turvataan tarpeen mukaan maanhankinnalla.

Talousarviossa normaaliavuonna maanhankintaan on osoitettu 6 M€, josta osa kohdistuu teollisuus- ja työpaikka-alueiden maanhankintaan. Aktiivinen maanhankinta turvataan tarvittaessa mahdollisilla lisämäärärahoilla.



11.3 Tonttivaranto ja tontinluovutustavoitteet

Oulun kaupungin tavoitteena on monipuolinen tonttitarjonta eri toimialojen yrityksille. Tavoitteena on tarjota kysyntää vastaavasti tontteja eri puolilta kaupunkia.

Tavoitteena on luovuttaa vuosittain noin 30 työpaikkatonttia. Työpaikkatonttikysyntään varaudutaan kolmen vuoden tontinluovutusmäärää vastavalla luovutuskelpoisten tonttien varannolla. Vuoden 2023 alussa Oulun työpaikka-alueilla oli tontteja tarjolla 98 kappaletta.

Tonttien sijainnin osalta on varmistettava riittävä varanto myös kysynnän kannalta keskeisillä työpaikka-alueilla. Lisäksi tavoitteena on vastata entistä paremmin sellaisiin investointihankkeisiin, jotka vaativat nopeaa valmistelua kohdentamalla resursseja ja ennakoida tulevia tarpeita.

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

vestointeja tieverkkoon. Esim. Punaisenladonkankaalle osoitetun laajan reservialueen käyttöönotto edellyttää tietyhteyttä Kuusamontieltä.

Teollisten tonttien kysyntä ja tarjonta on ollut tasaista ja kysyntä sekä tarjonta tähän saakka tasapainossa. Viikkaimman teollisuustonttikysynnän alueilla eli Ruskossa, Ruskonselässä ja Takalaanilassa tonttitarjonta rajoittuu viimeisiin jäljellä oleviin tontteihin. Odotettavissa on, että tämä tulee ainakin tilapäisesti näkymään pienten teollisuustonttien luovutusmäärissä. Kaupungilla on edelleen runsaasti tarjolla teollisuustontteja Välikylässä, Kiimिंगissä, Haukiputaan Annalankankaalilla ja Holstinmäellä sekä Ylikiimingissä. Näiden alueiden tonttikysyntä on ollut tähän asti vähäisempää, mutta luovutusmäärän odotetaan näissä vastavasti jonkin verran lisääntyvän.

Vuoden 2023 aikana Haukiputaan Asemakylälle tulee haettavaksi useita uusia toimitilarakentamisen tontteja. Pohjantien varteen ja sen läheisyyteen. Oulunportin eteläosaan valmistuvan Visiokujan varressa sijaitsevat kaksi suurehkoa teollisuustonttia tulevat vuoden 2023 aikana luovutettaviksi. Ruskonselässä Tehotien ja Johdintien

valmistuminen tuo suurten teollisuustonttien korttelialueet kunnallistekniikan piiriin samoin vuonna 2023.

Kaupungilla on teollisuustonttien lisäksi tarjolla ja jatkuvasti haettavana liiketontteja mm. Oulunportissa ja toimitilarakentamisen tontteja mm. Ritaharjussa sekä Toppilassa.

Takalaanilassa Kemiran alueella, Santaniemessä ja Mökkiperällä Oulunsalossa, Ritaportissa Raitotien ja Pohjantien risteysalueella sekä Ruskonselkä – Välikylä alueella on kaavoituksen alla merkittäviä teollisuus-, liike- ja toimitilarakentamisen alueita. Maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa. Alueet antavat mahdollisuuden monipuolisten työpaikkojen syntymiseen ja merkittäviin investointeihin Oulussa lähivuosina.

11.4 Kaavoitusohjelma

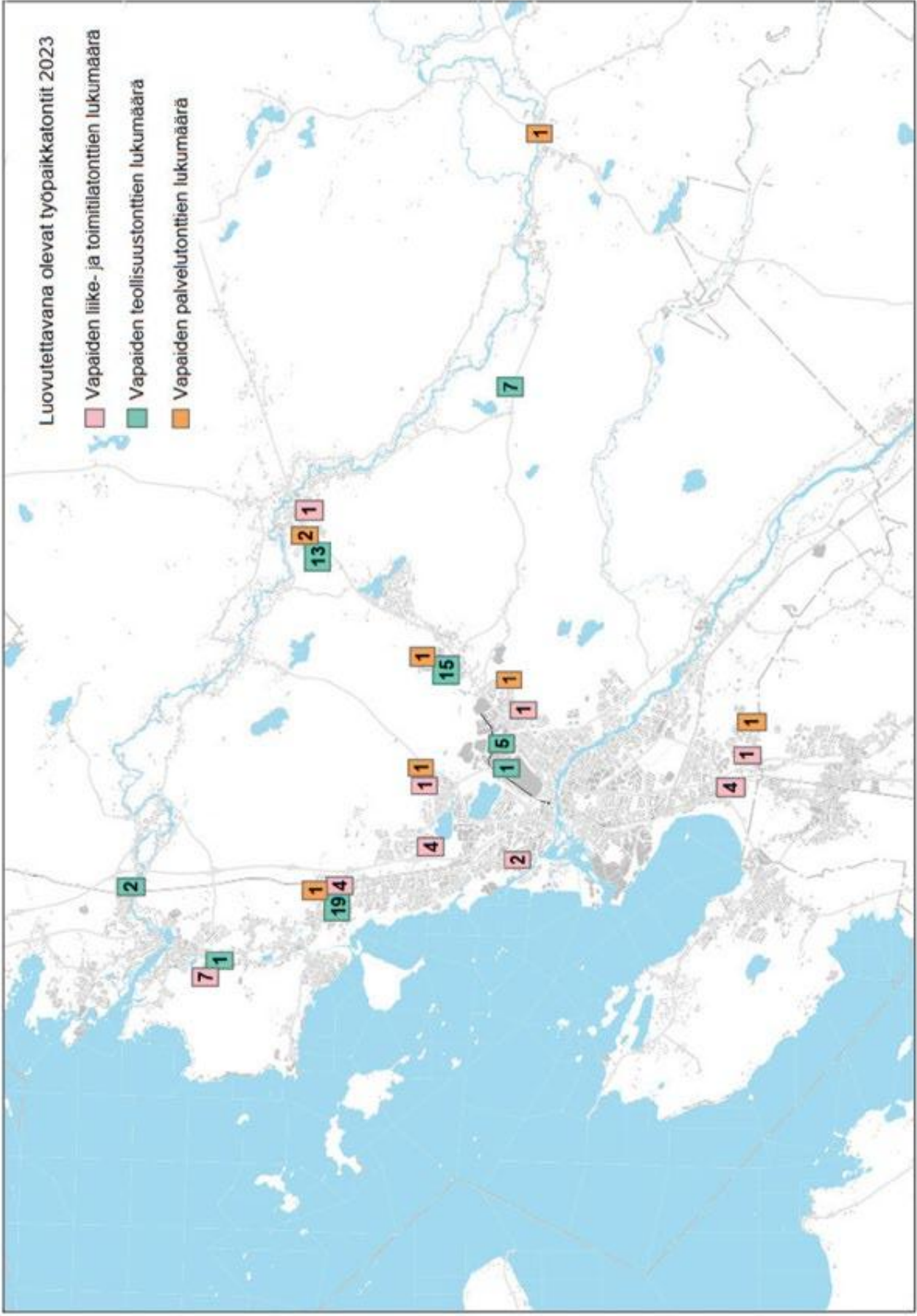
Asemakaavoitettujen rakentamattomien työpaikkatonttien kokonaiskapasiteetti on vuoden 2023 alussa yhteensä 200 kappaletta, joista noin puolet on luovutuskelpoisia (infra valmiina).

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

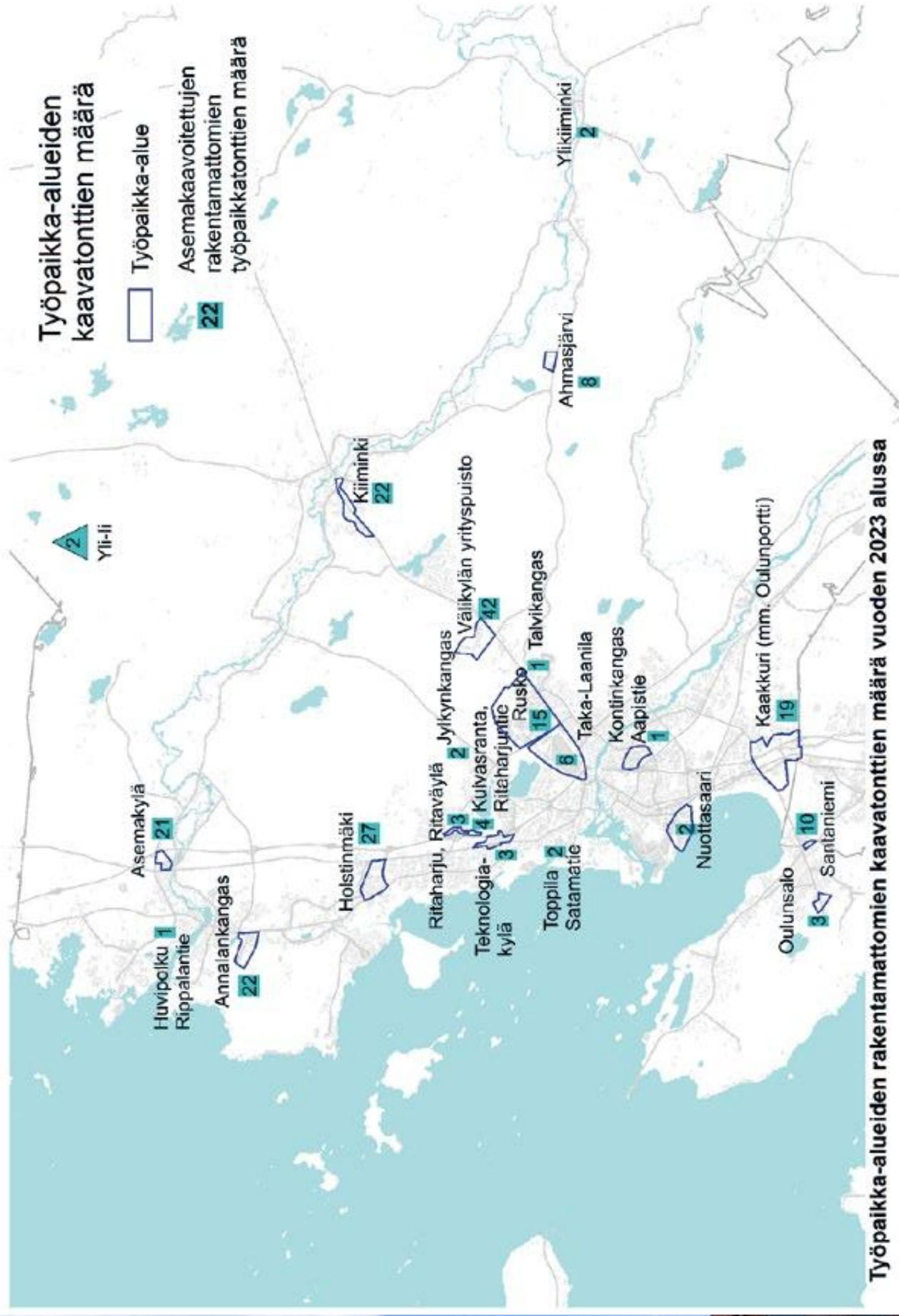
Asemakaavoja on valmistunut käynnissä ja tulossa vireille monipuolisesti ympäri kaupunkia erilaisten työpaikkojen tarpeisiin. Työpaikkoja ja asumista kaavoitetaan mm. Asemakeskukseen, Hiukkavaaran alueelle. Toimitiloille ja tuotannolle laaditaan asemakaavoja Välikylään, Ruskonselkään ja Oulunsaloon. Yleissuunnittelua laaditaan Ritaharjun Ritaportti II ja Lentokenttien varteen.

Pohjoisissa kaupunginosissa, Haukiputaalla, Kiimिंगissä, Ylikiimingissä ja Yli-lissä kaavoitettua tonttivarantoa on pitkäksi aikaa.

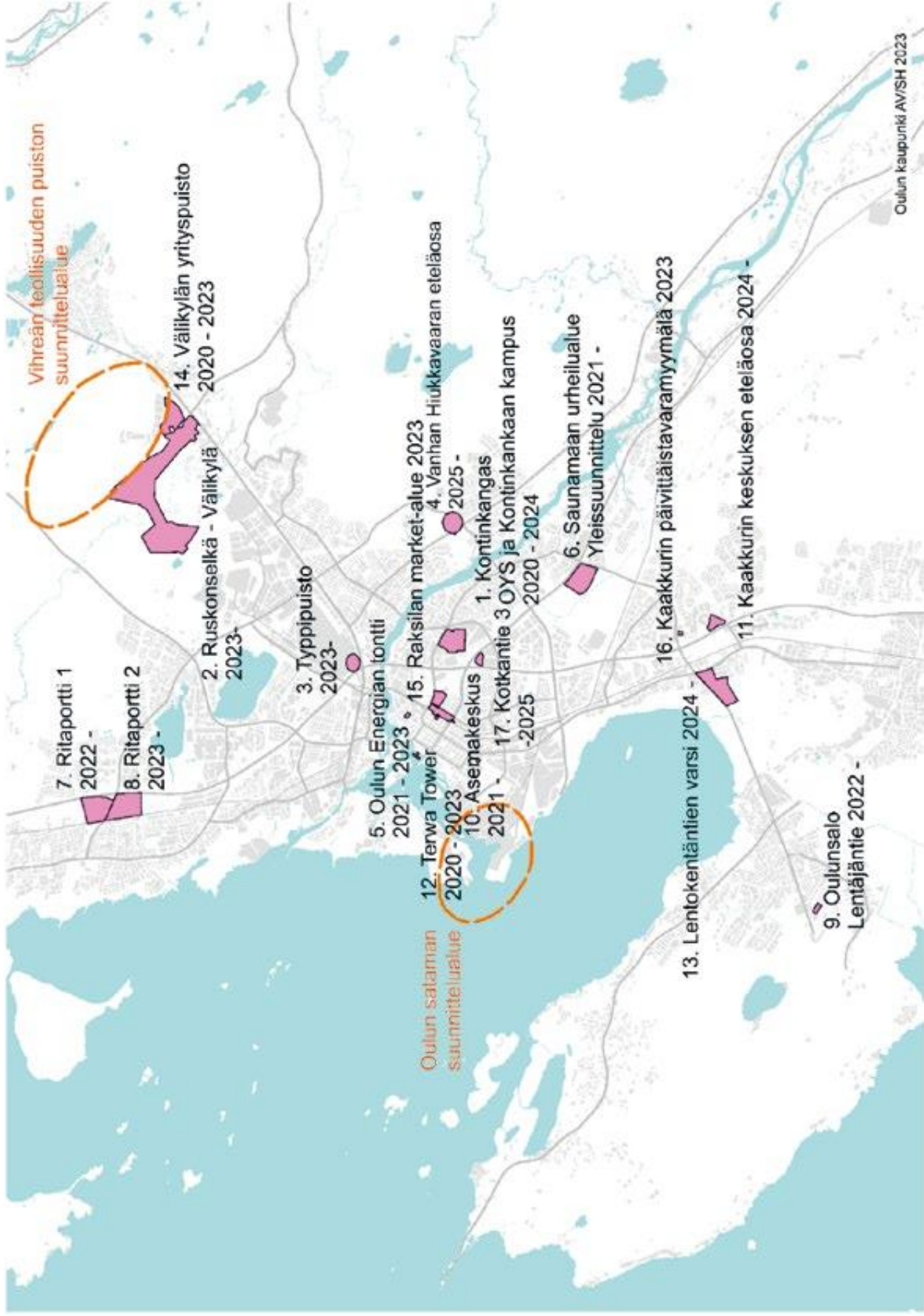
Etenkin Ruskonselän alueella ja sen pohjoispuolella tulee varautua suuren tilatarpeen vaativien yritysten sijoittumiseen. Myös muualla Oulun kaupungin alueella on syytä tarkastella mahdollisuuksia osoittaa sijaintivaihtoehtoja suuren tilatarpeen yritysten tarpeisiin.



Kartta. Vapaana oleva luovutuskelppoinen yritystonttivaranto vuoden 2023 alussa.



Kartta. Työpaikka-alueiden rakentamattomien kaavatonttien määrä vuoden 2023 alussa.



7. Kontinkangas OYS ja Kontinkankaan kampus asemakaavan muutos 564-2433

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

8. Ruskonselkä-Väilkyän asemakaava 564-2459

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa sekä laajoja teollisuus- ja varastoalueita että monipuolisia työpaikkatoimintoja. Tavoitteena on osoittaa tilavaruuksia myös suurille työpaikkatontteille. Tavoitteena on turvata Kallimenojan varren luontoarvojen ja viheryhteyksien säilyminen sekä kehittää uikoilureittejä.

9. Typpiiston asemakaavan muutos 564-2534

Kaupungin omistamalle maalle Takalaanilan teollisuusalueen lounaisosaan on tulossa viireille asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa tontteja, joiden käyttötarkoitus on yhteensopiva nykyisen teollisuusalueen toimintojen kanssa. Asemakaavan muutos on tulossa viireille.

10. Vanhan Hiukkavaaran eteläosan asemakaava

Alueelle suunnitellaan asumisen lisäksi palveluja ja toimintoja.

11. Oulun Energian tontti asemakaavamuuotos 564-2482

Kaavamuuotos mahdollistaa osoitteessa Kasarmin tie 6 sijaitsevan tontin kehittämisen toimitilarakentamisen käyttöön. Olemassa olevat rakennukset korvataan uudisrakennuksilla. Kaava on tullut voimaan 25.01.2023.

12. Saunamaan urheilukeskuksen asemakaava 564-2489

Alueelle on käynnistetty yleissuunnittelu liikuntapaikkojen asemakaavoittamiseksi. Tavoitteena on laatia asemakaavan muutos.

13. Ritaportti I (564-2527)

Asemakaavan tavoitteena on suunnitella useampaa kaupunginosaa palveleva yleiskaavan mukainen keskusta-

toimintojen alue, jossa sijaitsee monipuolisesti kaupallisia ja muita palveluja mm. päivittäistavarakauppaa, erikoistavarakauppaa ja liikuntapaiveiluja. Lisäksi alueelle voi tulla muuta toimitilarakentamista. Tavoitteena on laadukas keskustaminen ympäristö viheralueineen.

14. Ritaportti II asemakaavat

Ritaportin alueelle laaditaan yleissuunnitelma asemakaavoituksen pohjaksi monipuolisten keskustatoimintojen sijoittamiseksi alueelle.

15. Oulunsalo, Lentäjäntie asemakaavan muutos 564-2530

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

16. Asemakeskus asemakaavan muutos 564-2484

Alueelle suunnitellaan monipuolisia keskustatoimintoja.

17. Kaakkurin keskustan eteläosan asemakaava

Alue liittyy kiinteästi Kaakkurin aluekeskukseen ja sijaitsee valtatie 4 varressa näkyvällä paikalla ja siltä on kahtyhteyks myös valtatie 14nsipuolen Oulunportin kaupan alueelle. Alue soveltuu monipuoliseen työpaikkarakentamiseen, kuten toimistoille ja muille toimitiloille sekä palveluille. Asemakaavan muutos on tulossa viireille.

18. Terwa Tower, asemakaavan muutos 564-2401

Pääkirjaston taakse Meritorin alueelle on tehty suunnitteluvaraus hotellitornin rakentamiseksi. Hotellin lisäksi suunnitteluvaraknessa on esitetty mm. toimistotilojen, kokoustilojen ja ravintolatilojen rakentamista.

19. Lentokentäntien varren asemakaava

Alueelle voidaan suunnitella monipuolisesti työpaikkarakentamista, kuten toimistoja ja muita toimintoja, palveluja sekä tuotantotiloja. Suunnittelussa hyödynnetään hyvää näkyvyyttä Lentokentäntielle ja otetaan huomioon asutuksen läheisyys. Asemakaavan muutos on tulossa viireille.

20. Väilkyän yrityspuisto 564-2454

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

21. Raksilan marketalueen asemakaavan muutos 564-2179

Kajaantintien varteen vanhan kaupan alueen tilalle suunnitellun asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kaupan alueen kehittäminen sekä asuntojen lisääminen.

22. Kaakkurin päivittäistavaramyymälän asemakaavan muutos 564-2449

Korttelialue sijoittuu näkyvälle paikalle Pohjantien ja Oululahdentien risteysalueen koillisnurkkaan Metsokankaantien varteen. Liikerakennusten korttelialueelle on mahdollistettu päivittäistavaramyymälän sijoittaminen. Kaava on tullut voimaan 13.4.2023.

23. Kaukovainio Kotkantie 3, Koy Office Tower

Kaupunginhallitus on päättänyt myöntää suunnitteluvaraksen Kaukovainion kaupunginosan korttelin 3 tontille 2. Tontille laaditaan asemakaavan muutos ja alueelle tulee varata kaupungille mahdollisuus osoittaa toimitilatoimille myös muuta toimitilarakentamista, jonka määrä tarkentuu asemakaavaprosessin yhteydessä. Hankkeen toteuttamisedellytykset selviävät asemakaavamuuotosprosessin yhteydessä. Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2025 saakka. Hakijan tavoitteena on käynnistää tontille asemakaavan muutos, ja toteuttaa tontille noin 60 metriä korkea 16-kerroksinen toimistotalo. Rakennuksen koon on suunniteltu olevan noin 16 000 kem2. Toimistorakennukseen on suunniteltu sijoittuvan kokouskeskus, ravintola, koulutus- ja kurssitiloja sekä muun- tojustavia monitilatoimistoja. Rakennuksen arkkitehtuurissa huomioidaan rakennuksen merkittävä ja näkyvä maamerkinäinen sijainti Oulun pääväylän varrella. Lisäksi tontille on suunnitella noin 6500 kem2:n kokoinen 5-kerroksinen toimistotalo, johon tulisi pääosin muun- tojustavaa nykyaikaista monitoimistoalaa. Asemakaavan sisältö tarkentuu asemakaavaprosessin edetessä.

Tulevaisuuden työpaikka-alueita:

Vihreän teollisuuden puisto

Kiimingin yrityspuiston ja Ruskonselkä-Välkylän työpaikka-alueen jatkeena on uusi tulevaisuuden teollisuusalue. Uudella vihreän teollisuuden puistolla tavoitellaan esimerkiksi vähähiilistä vedyntuotantoa/-jalostusta ja akkuteollisuutta sekä siihen liittyvää muuta teollisuutta, mikä edistää vihreää siirtymää. Alueelle on tarve laatia osayleiskaava ja riittävät selvitykset sekä suunnitelmat. Tavoitteena on tehdä luontoselvitykset ja maaperäselvityksiä kaupungin omistamille maille. Osayleiskaavan perusselvityksinä tehdään tie-, rata-, vesi- ja sähköverkon esiselvitykset alueen liittämiseksi muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Lisäksi selvitetään alueen suurteollisuutta palvelevaa kehätieyhteyttä Kuusamontien ja Alakyläntien ja tarvittaessa Pohjantien välille tehtävällä yleissuunnitelmalla sekä alueen liittämistä rataverkkoon yleiskaavan mukaisesti. Suunnittelun tavoitteena on T/kem kaavan laatiminen. Oulun kaupungilla on maanhankinta käynnissä

alueella. Alueelle on tavoitteena saada raideyhteys, 400kV sähkölinja ja/tai vetyputki.

Alustava osayleiskaavan laatimisen aikataulu 1.10.2023-31.12.2025:

- Osayleiskaavan käynnistys syksyllä 2023, OAS vaihe
- Luonto- ja maaperäselvitykset kesällä 2024
- Liittyminen yhdyskuntarakenteeseen, esiselvitys 2023-2024
- Osayleiskaavan hyväksyminen syksyllä 2025.

Oritkari ja Nuottasaari

Oulun sataman alueelle on muodostumassa kiertotalousperiaatteella ruoppausmaista ja nyisistä rakennetusta alueesta noin 100 hehtaarin täyttöalue, jonne halutaan luoda edellytykset veden tuotannolle ja jalostukselle.

Satamaa on esitetty TEN-T-ydinverkkoon kuuluvaksi kohteeksi, joten tavoite tukee samalla TEN-T-ydinverkon uusiutuvien energiamuotojen reunaehtoisten täyttymistä sataman toiminnossa.

Stora Enson kartonkitehtaan integraatti sijoittuu Oulun sataman välittömään läheisyyteen, josta muodostuu synergiaetuja muun muassa tehtaan prosesseissa syntyvän hiilidioksidin hyödyntämisessä vetytaloudessa sekä hukkalämmön syöttämisessä kaupungin kaukolämpöverkkoon.

Vetytalouden toiminnot vaativat alueelle selvityksiä ja kaavoitusprosesseja (yleis- ja asemakaava T/kem-merkinnällä). Myös YVA:n laatiminen on tarpeen (omarahoituksena).

Tehdään kaavarungon yhteydessä yleissuunnitelma, jossa tullaan tarkastelemaan muun muassa:

- Alueen sähkönsiirtoverkon kehittäminen (110 kV - 400 kV)
- Vetyputken tarve ja linjaus (Laanila-Oritkari)
- Liittyminen kaukolämpöverkkoon hukkalämmön hyödyntämiseksi
- Hiilidioksidiputki Nuottasaaren tehdasalue-Oritkari
- Liittyminen muuhun katuverkkoon.

Hankkeeseen liittyen Oulun Satama on aloittanut yleissuunnitelman laatimisen. Siinä määritetään toimintojen sijoittumista, tehtäviä ratkaisuja ja pitkän aikavälin tavoitteita. Yleissuunnitelma valmistuu kesällä 2023.

Alustava Oritkari-Nuottasaari kaavarungon aikataulu 1.10.2023-31.12.2025:

- Kaavarungon ja yleissuunnitelman käynnistys loppuvuodesta 2023
- Laanila-Oritkari vetyputken esiselvitys 2023-2024
- Kaavarungon ja yleissuunnitelman hyväksyminen 2025 loppuun mennessä.

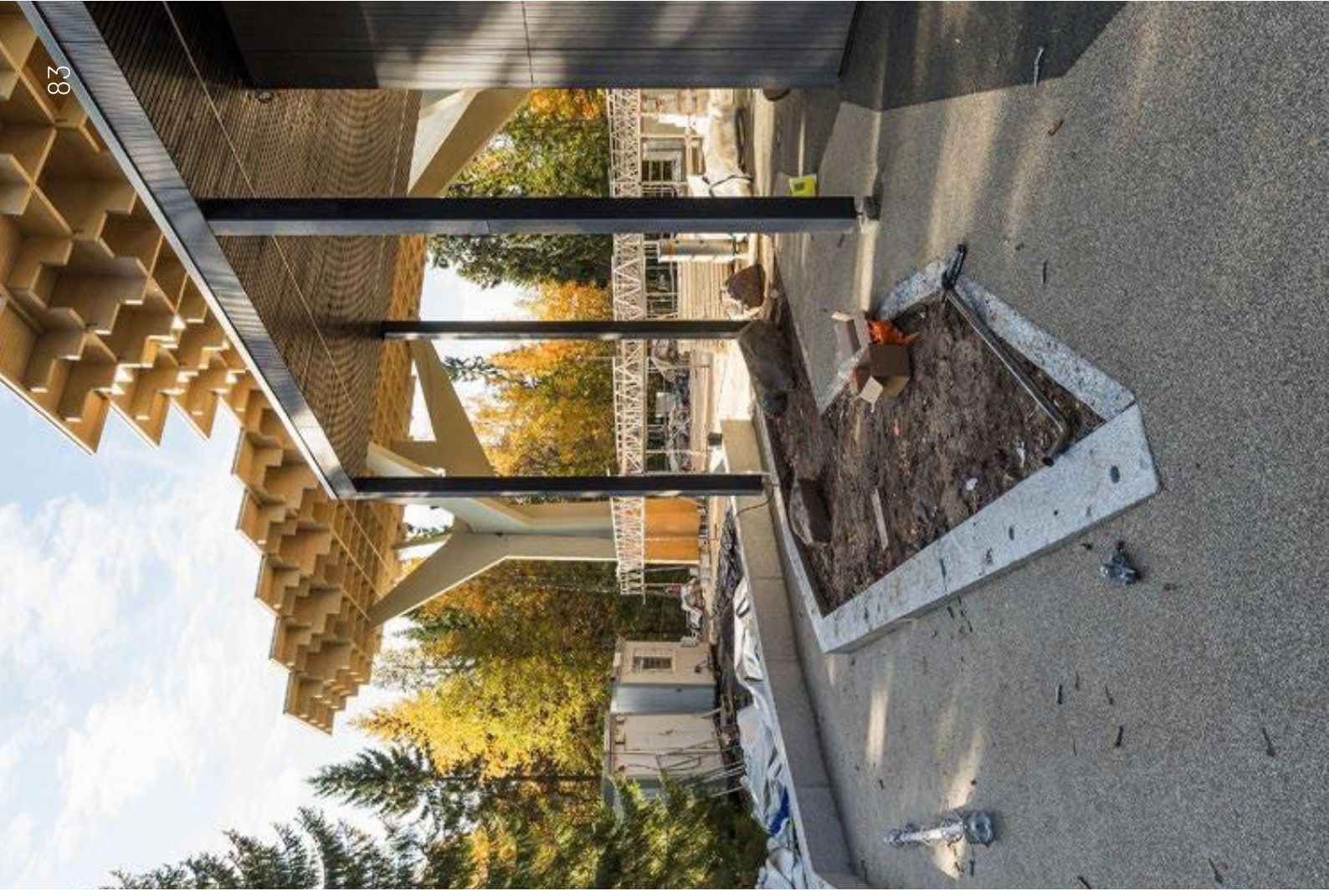
11.5 Kunnallistekniikan rakentaminen

Kunnallistekniikan ja katujen rakentamisen tavoitteena on toimivan, turvallisen, hyvän ja viihtyisän ympäristön vaatimukset täyttävän ja tarkoituksenmukaisen laatutason toteuttaminen. Uusien työpaikka-alueiden rakentaminen voi alkaa vasta kun kunnallistekniikan verkostot, energianjakelun ja tietoliikenneyhteyksien vaatimat verkostot sekä kadut on rakennettu. Uusilla alueilla kunnallistekniikan investoinnit tapahtuvat ennen työpaikka-alueen rakentamista, kunnallistekniikan suunnittelu ja rakentaminen toteutetaan maankäytön toteuttamishajelman mukaan asemakaavoituksen jälkeen.

Työpaikka-alueiden katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen on edennyt edellisen Maankäytön toteuttamishajelman 2022 – 2026 työpaikkaosion mukaisesti. Katuja ja kunnallistekniikkaa on rakennettu mm. Oulunporttiin, Äimärautiolle, Asemakylän alueelle Haukiputaalle, Ritaharjuun (Ritaharjuntien siirto), Välikylän yrityspuistoon, Hietasaaren Nallikarin alueelle, Ruskonselkään sekä Ruskoon (Ruskonniitty).

Suurimpien työpaikka-alueiden katu- ja kunnallistekniikan rakentamisen kohteita ovat lähivuosina kaavoitusohjelmassa esitetyt työpaikka-alueet mm. Ritaportti I ja II, Ruskonselkä-Välikylä alue, Asemakeskus, Vanha Hiukkaavaara, Hietasaari sekä Raksilan markettien alue. Alueet edellyttävät uusien katujen rakentamista tai katujen peruskorjausta ja kunnallistekniikan rakentamista.

Valtion kanssa yhteistyössä toteutettava Poikkimaantien rakentaminen on käynnissä ja se tulee tulevaisuudessa palvelemaan paremmin Oritkarin ja Nuottasaaren työpaikka- ja satama-alueita.





Ilmakuva Hartaanselästä.

12 Toteuttamishjelma 2024 – 2028, muut kehityskohteet

Asettamispäätös: työpaikkarakentamista käsittelevässä osiossa tarkastellaan laajemmin elinkeinorakentamiseen liittyviä kehittämismahdollisuuksia huomioiden strategiassa asetetut yritysmyönteisyystavoitteet.

Kaupunkikeskustan yritysten tuottamalla palveluilla sekä työntekijöiden ostovoimalla ja katukuvaa vilkastuttavalla toiminnalla on oleellinen merkitys keskustan elinvoimaan.

Työpaikkojen määrä keskusta-alueella ei ole kuitenkaan kehittynyt odotetulla tavalla. Työpaikkakehitystä on jarruttanut se, että olemassa olevaa toimistotilakantaa on purettu ja keskustan uudiskohteet ovat painottuneet asuntotuotantoon. Jäjellä olevat vapaat vanhat toimistotilat eivät vastaa yritysten odotuksiin. Uudenaikaisen toimistotilojen puutteesta onkin muodostunut uhkakuva keskustan monipuoliselle toiminnallisuudelle ja elinvoimalle. Keskustahakuiset yritykset kokevat keskustan heikon toimistotilatarjonnan rajoittavan yrityksen kasvua tai vähentävän kiinnostusta Ouluun sijoittumiseen. Yritykset käyvät kilpailua nuoremman sukupolven osaajista, jotka arvostavat työpaikan keskusta-sijaintia palveluineen ja uudenaikaisia työskentelytiloja.

Keskustan odotetaan myös olevan helposti saavutettavissa. Sopimusautopaikkojen heikosta saatavuudesta onkin muodostunut toinen rajoite keskustan työpaikkakehitykselle.

Kun autoa tarvitseville työntekijöille ei ole tarjota työaikaan ajoittuvia pysäköintimahdollisuuksia, yritysten sijoittuminen keskustaan estyy. Toimitilainvestointeja jää toteutumatta, koska yritykset eivät pysty sitoutumaan vuokrasopimuksiin riittämättömän työpaikkapysäköinnin takia. Puute ei koske keskustan veloittepaikkatarjontaa.

Keskustan alueella kaupungin maanomistus on nykyisin vähäistä ja toimitilojen hankekehitys on käytännössä mahdollista yksityisomisteilla tonteilla. Toimitilojen tuottaminen vaatii asuntotuotantoa pidemmän kehittämisprosessin, jossa tarvitaan aikaa ja rahaa mm. markkinointiin, asiakasneuvotteluihin, jatkuviin suunnitelma-

muutoksiin ja kustannuslaskentaan sekä sopimusprosessiin. Toteutumisriski on myös asuntotuotantoa suurempi; hanke voi kuivua kasaan, ellei tiloihin saada riittävästi sitoutuneita toimijoita tarvittavassa aikataulussa. Kiinteistökehitys asuntotuotantoon tuottaa myös paremman tuoton kiinteistön omistajalle rakennusoikeuden korkeamman hinnan takia. Yksityisiä kiinteistönomistajia, hankekehittäjiä ja kiinteistöinvestoreita pitäisikin voida sekä kannustaa että velvoittaa tuottamaan keskustaan työpaikkarakentamista; moderneja toimistotiloja niitä tarvitseville ja liiketiloja erilaisille palvelualueiden ja kaupan alan yrityksille.

Keskustan työpaikkakehitystä edistetään seuraavin toimenpitein:

Työpaikkojen sijoittumisen edistäminen pysäköintiratkaisuja kehittämällä





- Oulun Pysäköinti Oy, konsernihalinto ja Kaupunkiympäristöpalvelut hakevat vaihtoehtoisia pysäköintiratkaisuja keskustan liikenteen yleissuunnitelman valmistuttua.
- Keskitetyissä pysäköintilaitoksissa lisätään tarjontaa arkipäiville ajoittuvista sopimusautopaikoista.
- Julkisten ja yksityisten tarjoamien autopaikkojen älykäs pysäköintijärjestelmä selvitetään Oulun Pysäköinti Oy:n, Kaupunkiympäristöpalveluiden, BusinessOulun ja Liikekeskus ry:n kanssa. Tavoitteena on julkisen tahon tarjoama yhteinen alusta hyvän asiakaskokemuksen, pysäköinnin optimoinnin, seurannan ja kehittämisen varmistamiseksi.
- Keskustan ruutukaavahankkeissa velvoitetaan tuottamaan asumisen lisäksi *mitakin* käyttötarkoituksia.

- Keskustan alueella ja aluekeskusten keskeisimmässä asuinkeuhkossa tonttien muutos- ja uudishankkeissa *katutasoon velvoitetaan* tuottamaan toimittiloja esim. liike-, palvelu- ja toimistokäyttöön.

Keskusta -alueelle laaditaan kehittämissuunnitelma, jonka yhteydessä mietitään keinoja työpaikka- ja liikerakentamisen lisäämiseksi.

Rakennusten käyttötarkoituksen monipuolistaminen ja työpaikkarakentamisen velvoitteita

12.2 Linnanmaan ja Kontinkankaan kampukset

1. Investointien mahdollistaminen

- RadioPark testaus- ja kehitysympäristön sekä Open Fab -painettavan älyn tuotantolaitosten investointien tarvitsemat maankäyttöön liittyvien toimien aloittaminen mahdollisimman pian Linnanmaan alueella.

- Olemassa olevan yritystoiminnan ja alueen houkuttelevuuden kannalta on tärkeää rakentaa Kontinkankaan alueelle toimitilaa yrityksille. Tämä mahdollistaa alueella olevien yritysten laajentumisen sekä uusien yritystoimintojen sijoittumisen Ouluun ja Kontinkankaan keskittymän alueelle. Yritykset kysyvät toimisto- ja

laboratoriotiloja sairaalan välittömästä läheisyydestä. Kastellin vapaana oleva tontti tulisi varata tähän tarkoitukseen ja pyrkiä löytämään tontille toimitilakehittäjä.

2. Metacity: Oulun kaupungin rooli Smart City ratkaisujen mahdollistajana kampusalueilla

- Kaupunki kokeilualustana tarkoittaa, että kaupungin hallinnassa olevia resursseja kampusalueilla (infra, rakennukset ja katuverkko), hankintoja, investointeja, palvelutuotantoa yms. hyödynnetään tavoitteellisesti innovaatio- ja testaustoiminnassa tai muutoin elinkeinoelämän ja innovaatiopolitiikan tukena.



Hartaansilta, siltanäkymä.

12.3 Vihreän siirtymän teollisuusalueet

Yhteenvetona: tärkeimmät maan- käyttölisesti huomioitavat asiat uusiu- tuvan energian ja sen mahdollistaman vihreän siirtymän teollisuuden osalta Oulussa ovat

1. isojen suurteollisuusostonttien valmistelu
2. sähköyhteyksien varmistaminen ja varastoinnin, lajittelun ja jalosta- misen tarvitsemien maa-alueiden riittävyyden varmistaminen.

Isojen 10-100 ha:n alueiden valmistelu ennakoivasti teollisuutta varten (T-kem)

- Oulun Sataman uuden alueen rakennuskeilpoiseksi saattaminen nopeutusti sekä alueen T-kem kaavoittaminen viivytyksettä.

- Uusien suurteollisuusalueiden valmistelu alueille, joilla on sähköä, vettä ja putkiyhteydet (esimerkiksi Pikkaralan 400 kV sähköaseman läheisyyteen mahdollisesti synnyttävä uusi suurteollisuusalue).

- Kiertotalouden materiaalien varastoinnin, lajittelun ja jalosta- misen tarvitsemien maa-alueiden riittävyyden varmistaminen.

Sähkön saannin riittävyyden var- mistaminen (100 – 400 MW per alue) suurhankkeille

- Pikkarala – Satama 400 kV:n sähköjohtoyhteys, huomioiden kaapeli- ja putkireittivaraukset

12.4 Seuranta

Maankäytön toteuttamisohjelman työ- paikkaosion seurantaa varten perus- tetaan hankkeistustyöryhmä, jonka tehtävänä on koordinoida työpaikka- ohjelman toteutumista. Työryhmän tehtävänä on myös esittää linjauk- sia asemakaavamuutokset, joi- ta työpaikkatavoitteet toteutuisivat. Hankkeistustyöryhmä seuraa tavoitteiden toteutumista ja raportoi siitä Business Oulun johtokunnalle, yhdyskuntalauta- kunnalle ja tarvittaessa kaupunginhal- litukselle. Hankkeistustyöryhmän asettaa kaupunginjohtaja ja toimeksiannossa määritetään tarkemmin ryhmän tehtä- vät ja tavoitteet.

Hankkeistustyöryhmään tulee edus- tus Business Oulusta, yhdyskunta ja ympäristöpalveluista sekä konserni- hallinnosta. Työryhmään kutsutaan tarvittaessa Oulun Energian ja Oulun Veden edustajat.

Poikkimaantien laajennuksessa sekä Fingridin ja alueen teolli- suuden tarvitseman uuden 400 kV:n sähköaseman tilatarpeet Oritkarissa.

- Varmistaminen, että Fingridin 400 kV:n kantaverkko saadaan Pikkaralasta lähemmäksi ja sen vaatimat varaukset johtotelle ja sähköasemille.
- Merituulivoiman mittavan ran- tautumisen Oulun alueelle 2030-luvulla vaatimat aluevarauk- set. Merituulivoiman energiaverk- kojen rantautuminen nimenomaan Oulussa voi parantaa paikallisen teollisuudelle kustannuskilpailu- kykyä pienempinä siirtomaksuina.

Varautuminen putkiyhteyksiin

- Laanila-Satama putkiyhteys (vety ja nestemäinen polttoaine).
- Varmistaminen, että Gasgridin kansallinen vetyputki kulkee Oulun kautta ja toisekseen linja- ukset Oulun kaupungissa.
- Alueellisten vetyputkistojen ja -varastojen sijaintien ja reittien selvittäminen.

