



MAL-VERKOSTON SEUTUTYÖPAJA 3.4.2025

Kestävä yhdyskuntarakenne:
**Täydennysrakentamishankkeet
seudullisten tavoitteiden tukena**



KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

OULUN KAUPUNKI

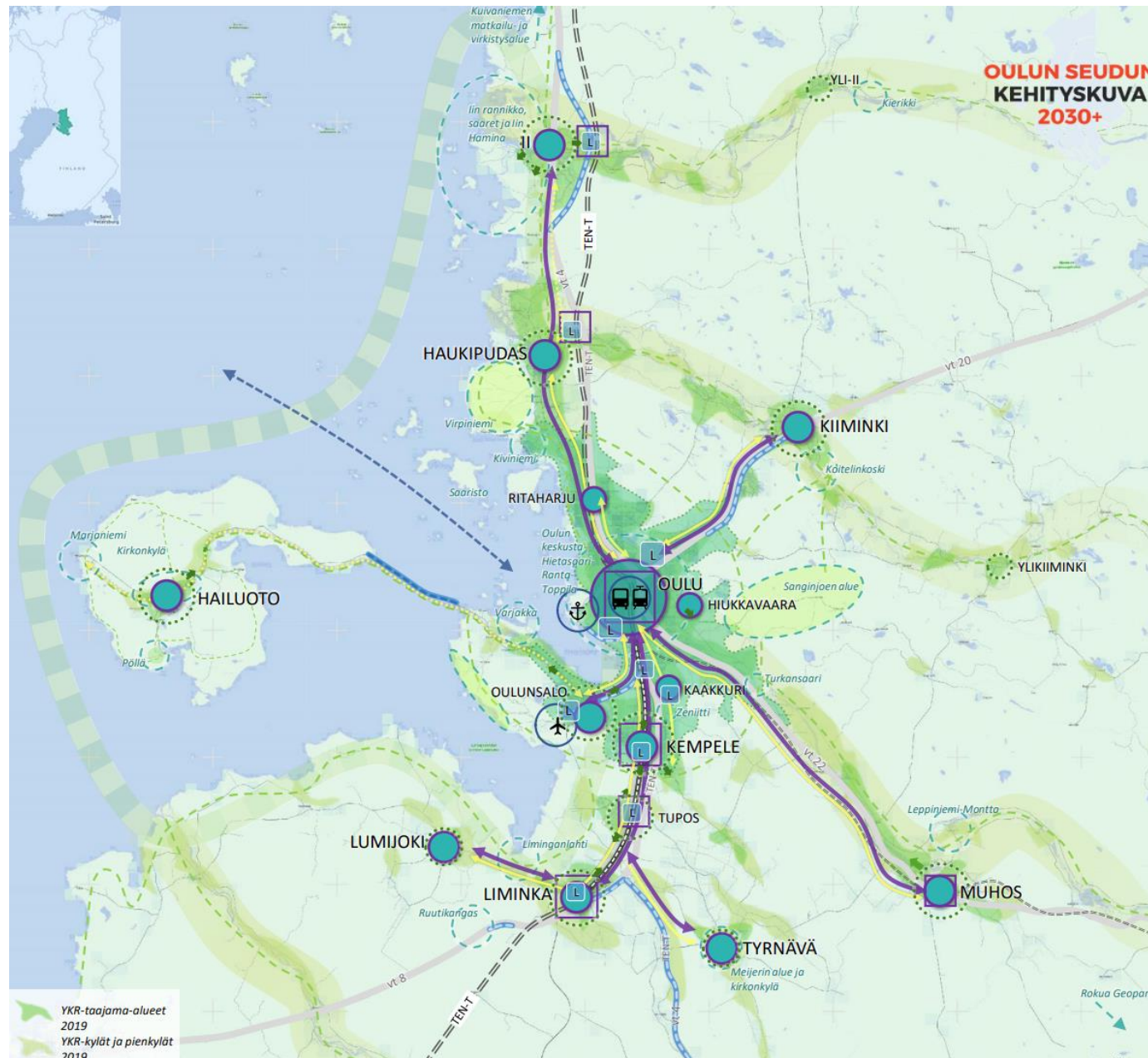
Kaavoitusarkkitehdit Mika Uolamo ja Suvi Jänkälä

OULU

OULUN KAUPUNKISEUDUN KEHITYSKUVA 2030+ (2021)

- Tiivistyviä alueita suurimmat keskukset, erityisesti Oulun keskeisen kaupunkialueet sekä osin ydinvyöhyke
- Samalla tavoitellaan ydinvyöhykkeen laajentamista autovyöhykkeelle sekä hajarakentamista maaseudulle
- MAL-sopimus 2024-35: painopiste eheyttävässä täydennysrakentamisessa

Kestävyystavoitteiden toteuttaminen ja kestävyys todentaminen haasteellista ja ne unohtuvat helposti yksittäisiä päätöksiä tehtäessä.



Kehityskuvamerkinnot

- Yhdyskuntarakenteen tiivistyvät alueet: Kestävän, monipuolisen ja tiivistyvän yhdyskuntarakenteen sekä pyöräilyn ja kävely-ympäristöjen kehittäminen aluekeskuksissa, taajama-alueilla ja niiden läheisyydessä hyvillä saavutettavuusalueilla paikalliset erityispiirteet huomioiden
- Ydinvyöhykkeen kehittäminen myös monipuolisena palveluiden, työpaikkojen, logististen solmupisteiden ja asumisen alueena
- Asemanseutujen kehittäminen monipuolisina kaupunkikehittämisen kohdealueina
- Oulun seudun keskusten verkosto: keskustojen ja niiden palveluiden saavutettavuuden kehittäminen sekä monialaisen yhteistyön edistäminen kuntien välillä
- Joukkoliikenteen runkoyhteyksien ja palveluiden kehittäminen
- Pyöräilyn pääreitiverkosto ja kehitettävät yhteysvälit & pyöräilymatkailun edistäminen
- Väylä- ja rataverkon kehittäminen: Seudullisesti merkittävät hankkeet
- TEN-T -ydinverkkokäytävän kehittäminen Euroopan tasolle
- Seudun logistiikkaverkon ja niiden saavutettavuuden kehittäminen
- Seudullisesti merkittävien matkustaja- ja tavaraliikenteen terminaalien kehittäminen logistiikan, elinkeinoelämän ja matkailun näkökulmista
- Meriväylän syventäminen ja kehittäminen
- Seudullisten matkailun ja virkistysalueiden verkoston ja saavutettavuuden kehittäminen
- Jokien helminauhan kehittäminen, paikallisten vahvuusien esiintuonti ja reitistöt
- Merellisen seudun helminauhan kehittäminen rannikolla sekä Kansallisen meripuiston / Perämeren merenkohausrannikon matkailu- ja virkistysalueen kehittäminen, alueen satamaverkoston ja vesiyhteyksien kehittäminen
- Seudullisen virkistysreitiverkoston

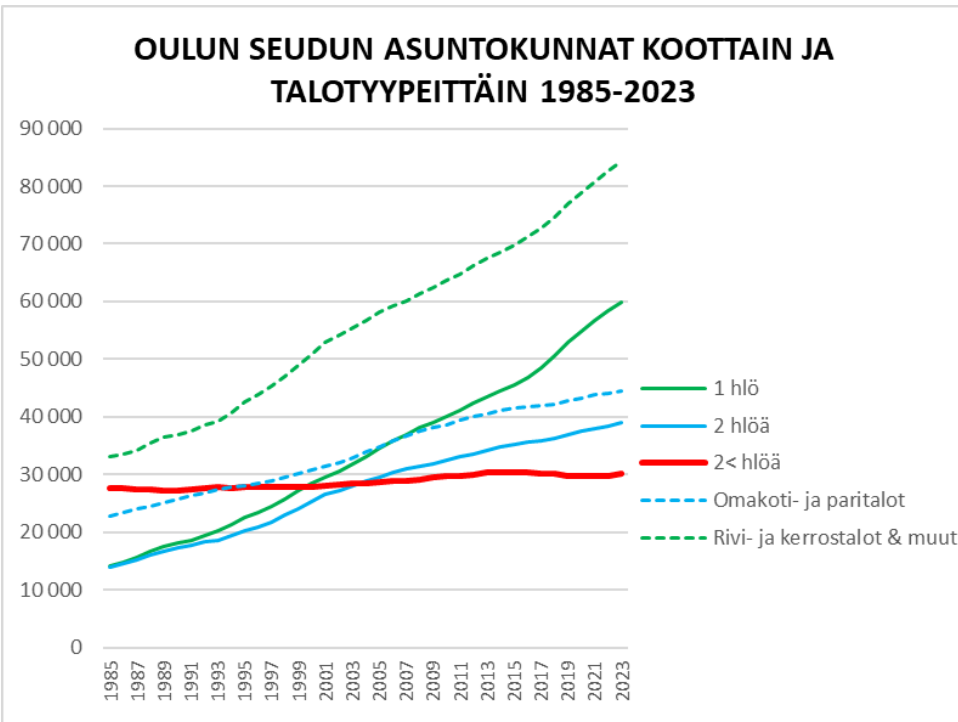
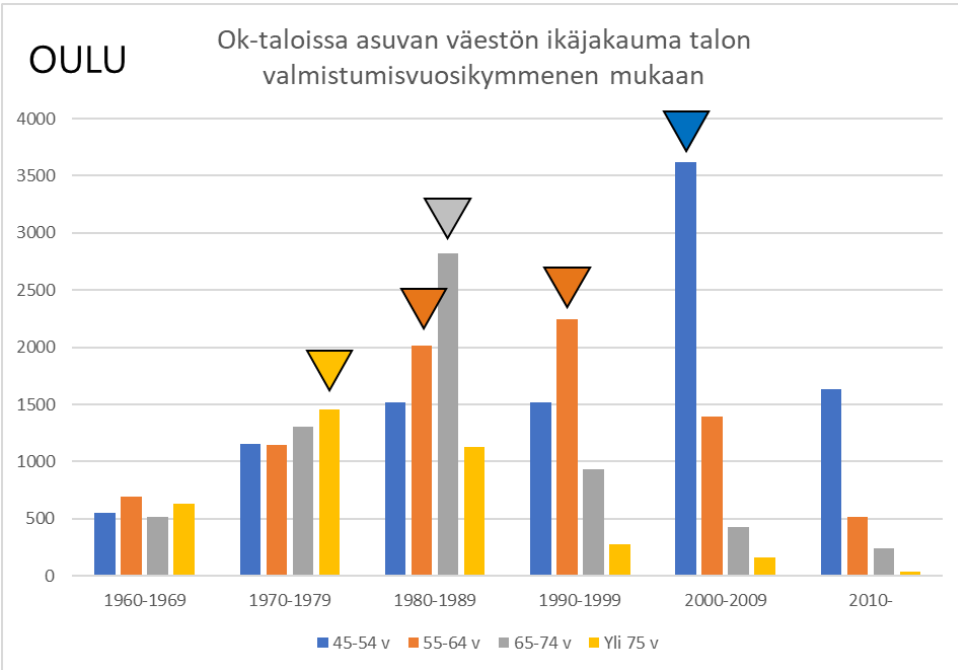
RAKENTAMISEN JA VÄESTÖN KEHITYS SEUDULLA

- Oulu kattaa valtaosan koko seudusta: väestö, pinta-ala jne.
- Oulun keskeisellä kaupunkialueella 2/3 seudun asukkaista.
- Seudulla täydennys- ym. rakentamisen painopiste vahvasti Oulussa.
- Oulussa täydennysrakentamista hieman myös entisissä kuntakuskuksissa: Haukipudas, Kiiminki, Oulunsalo.
- Muualla seudulla rakentaminen koko seudun mittakaavassa pientä.
- Kerrostaloasuntoja reilusti yli puolet kaikista uusista asunnoista. Niistä lähes kaikki täydennysrakentamisalueille.
- Oulussa erillispientalojen täydennysrakentamisosuus noussut muutamassa vuodessa alle 10 %:sta yli 40 %:iin ja tulee nousemaan.
- Yli 2 hengen asuntokuntien määrä seudulla vakio viimeiset 40 vuotta. Sinä aikana rakennetut yli 20 000 omakotitaloa tulevat markkinoille seuraavan 50 vuoden aikana, noin 400 kpl/v lisää joka vuosi.
= Tarve uusille asuinpientaloalueille erittäin vähäinen.
- **Oulussa keskeisellä kaupunkialueella täydennysrakentamispotentiaali X0 000 asuntoja ja työpaikkoja.**



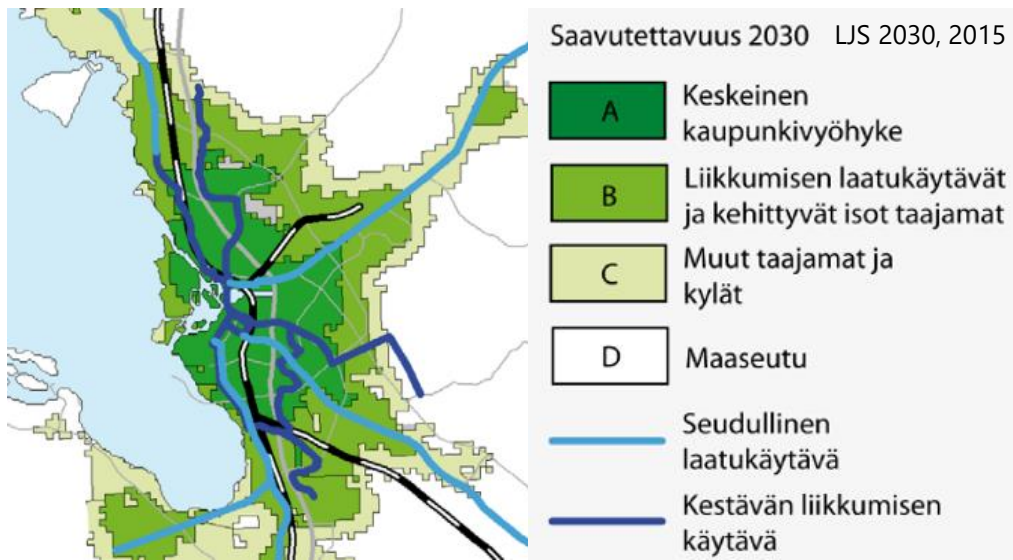
TÄYDENNYSRAKENTAMISEN OSUUS OULUSSA 2022

Kerrostalot	96 %
Rivitalot ja kytketyt	22 %
Erillispientalot	42 %

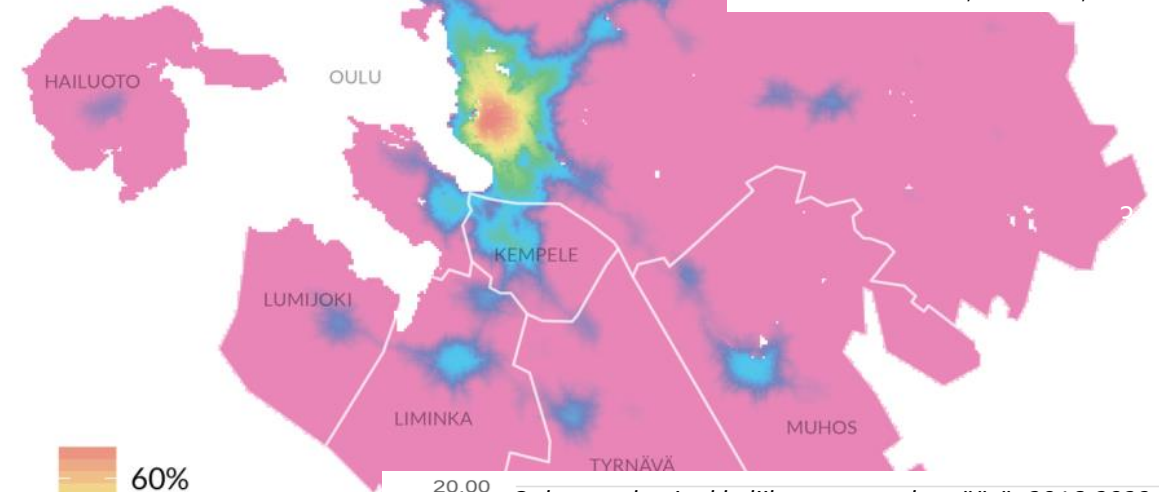


SEUDUN LIIKENNEJÄRJESTELMÄN KEHITTÄMINEN

- Suurin osa asunnoista rakennettu jo pitkään täydennysrakentamisalueille, joilla kestävien kulkumuotojen osuus matkoista on yli 50 %. LJS 2030, 2015
- Tavoitteena liki kaksinkertaistaa joukkoliikenteen matkamäärät vuoteen 2040 mennessä. Edellyttää vahvaa täydennysrakentamista, isoja investointeja joukkoliikenteeseen ja muita liikenteellisiä toimia.
- Kestävä liikennejärjestelmästä jäädään esitetyillä toimilla erittäin kauas vuonna 2040. LJS 2040, 2024
- **Täydennysrakentaminen hidas ja vain joillain alueilla positiivisesti vaikuttava väline kestävän liikennejärjestelmän saavuttamisessa.**

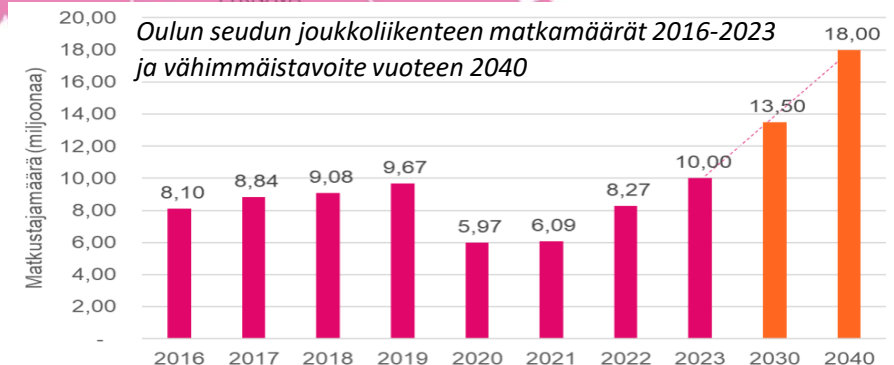
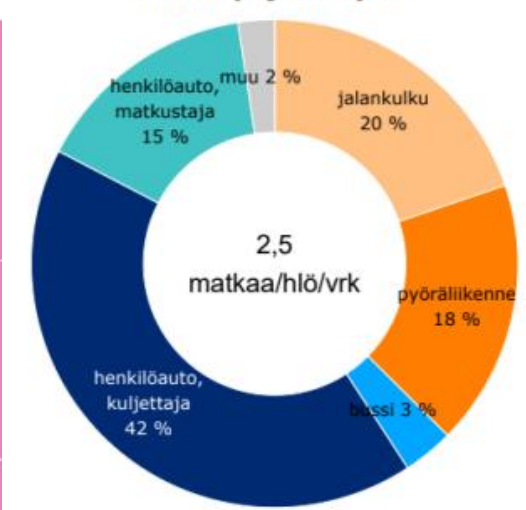


Joukko- ja kevyen liikenteen kulkutapaosuus yhteensä
Nykytilanne (LJS 2030, 2015)



Oulu seutu, LJS 2040, 2024

Kulkutapojen käyttö



ALPPILAN BULEVARDI



- Tehokasta kaupunkia tehokkaan joukkoliikenteen varrelle
- Yhdistää Alppilan ja Välivainion ja muodostaa niiden keskuksen
- Noin 8000 uutta asukasta, satoja työpaikkoja
- Kaavarunko, yleissuunnitelmat ja laatuksikirja
- Bulevardi ja useampi kortteli asemakaavoitettu
- Ensimmäiset kerrostalot rakennettu
- Rakentuu 10-20 vuoden kuluessa
- **Täydennysrakentamisella lisää laatua ja tehoa parhaan joukkoliikenteen äärelle.**



VIREILLÄ: OULUN KESKEISEN KAUPUNKIALUEEN YLEISKAAVA

LÄHTÖKOHTIA JA TAVOITTEITA

Kestävyystavoitteita

- Tavoitevuosi 2040
- Hiilineutraalius 2035, hillintä ja sopeutuminen
- Luontokato pysäytettävä 2030, sen jälkeen luontoposiitivisuus
- Kiertotalous ja resurssitehokkuus

Väestö ja asuntokanta

- Väestönkasvu hidastuu
- Muuttovoitto maahanmuuton varassa
- Kuntien välinen nettomuutto Oulussa negatiivinen
- Väestö ikääntyy
- Lasten määrä vähenee, kouluja vähennettävä, haastaa vanhojen alueiden kehittämistä
- Uusien ja vanhojen asuntojen hintaero kasvaa
- Vanhojen pientalojen määrä suhteessa asuntokuntakokojen kehitykseen

Laadukas ja monipuolinen täydennysrakentaminen on keskeinen ratkaisukeino kaikkiin haasteisiin.



MAANKÄYTÖN TOTEUTTAMISOHJELMA



- Laaditaan joka 2. vuosi
- Ohjataan kaupungin asemakaavoitusta ja investointeja 5+5 vuodeksi
- Sisältää asuntopoliittiset linjaukset ->
- Keinoja vanhojen (ja uusien) asuinalueiden kehittämiseen, mm.:
 - Kasvun turvaava, täydentävä ja korjaava monipuolinen asuntotuotanto
 - Asuinalueiden vetovoimaisuuden ja elinvoimaisuuden vahvistaminen
 - Lähiöiden uudistamisen edellytysten parantaminen ja edistäminen
 - Vanhojen asuinalueiden kehittämisprojektit
- **Vahva tavoite monipuolisesta täydennysrakentamisesta ja vanhojen asuinalueiden laadullisesta kehittämisestä**

Oulun kaupungin asuntopoliittiset linjaukset:

- Kaupunki edistää kestävästä 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 erityistoimin niiden kuntalaisten hyvinvointia, jotka ovat markkinaehtoisten asuntomarkkinoiden ulkopuolella perustaen heidän asumisensa normaalin asumisen periaatteeseen.
- Kaupunki mahdollistaa ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen pilottikohteita.

OULUN KAUPUNGIN TÄTI-PROJEKTI

- Oulu on kasvanut alue kerrallaan laajentuen vuosikymmenten ajan.
- Mato-työssä katseet kääntyneet vanhojen pientaloalueiden täydentämiseen.
- Täti-projektissa määritetään ja kehitetään hyviä täydennys- ja tiivistämisrakentamisen käytäntöjä keskeiselle kaupunkialueelle.
- Tavoitteena on löytää poikkihallinnollinen pitkän aikavälin malli, joka tukisi elinvoiman säilymistä ja lisärakentamista vanhoilla asuinalueilla.
- Tarkastelualueena on koko keskeinen Oulun taajama-alue. Työssä syvennyttään kahteen pilottialueeseen. Pilottivaihe 2027 vuoden loppuun.
- Osallistetaan asukkaita tilaisuuksin ja tiedottaen: paikalliset osallisuusryhmät



Kestävä rakentaminen

Korjaaminen
Täydennysrakentaminen
Rakennettu kulttuuriympäristö

Kestävä viherympäristö

Kaupunkivihreän arvo
Yhdyskuntarakenteen
tiivistyminen, ei laajeneminen

Kestävä liikkuminen

Joukkoliikennereitit ja palvelut
Jalankulku ja pyöräily
Resurssiviisas liikenneympäristö

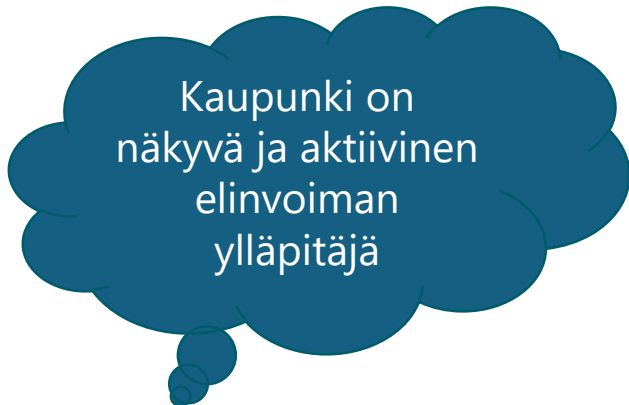
Kestävä asuminen

Väestönkehityksen tasaaminen
Sekoittunut väestörakenne
Lähipalveluille käyttäjät

Tavoitteet



Kohti
kestävää
kaupunkia



Kaupunki on
näkyvä ja aktiivinen
elinvoiman
ylläpitäjä



Keinot

Paikalliskeskusten
asemakaavamuutokset
(KYP)

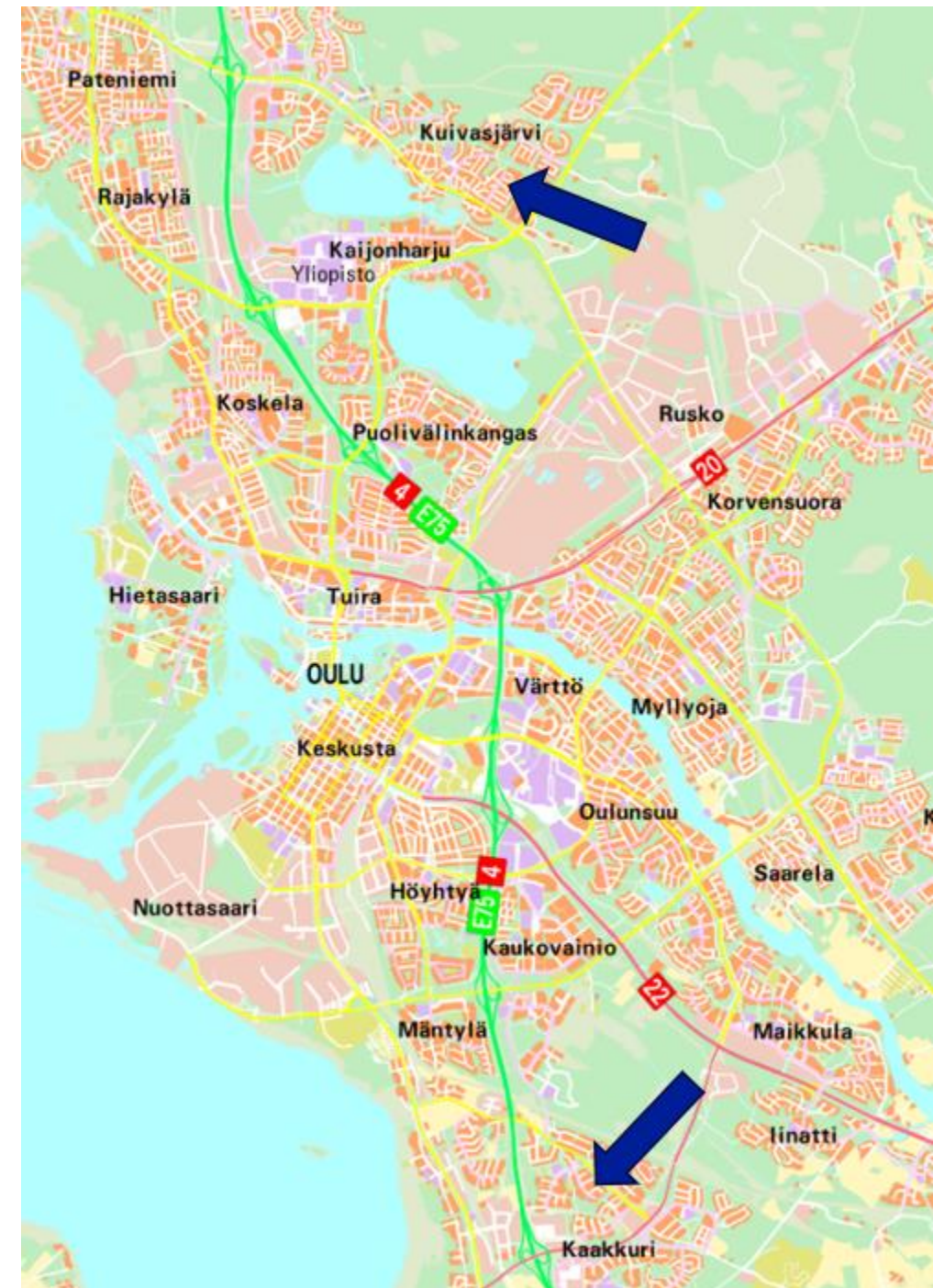
Pientalokortteleiden
tiivistäminen
(KYP)

Säilyttävä täydentäminen ja
korjausneuvonta
(kaavoitus, rakennusvalvonta)

Kaupunkiympäristö- ja
kaupunkikulttuuriprojektit
(KYP, Siku)

PILOTTIALUEIDEN TOIMENPITEET

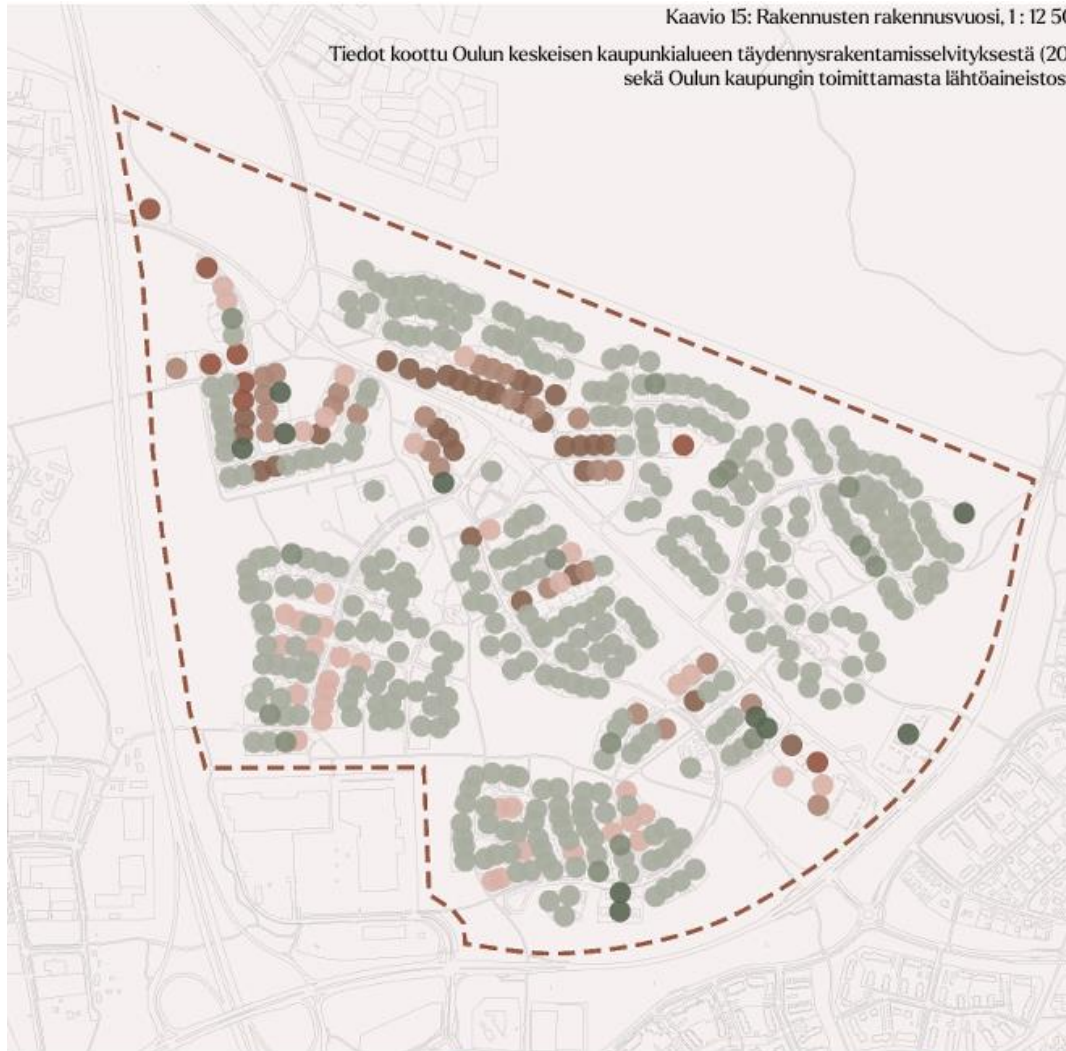
- Rakentamisen keinovalikoimassa: tiedotus ja neuvonta, tonttijaot, poikkeamiset, kaavamuutokset
- Rakentamisen mahdollistamisen lisäksi:
 - Tunnistetaan ympäristön arvot (rakennettu+viher)
 - Säilytetään ja vahvistetaan asuinalueiden identiteettiä
 - Edistetään yhteisöllisyyttä
 - Tarkastellaan palvelujen riittävyyttä
 - Ohjataan huolto- ja korjaustavoissa
 - Tuetaan kestävän liikkumisen tavoitteita



KAAKKURINKANGAS

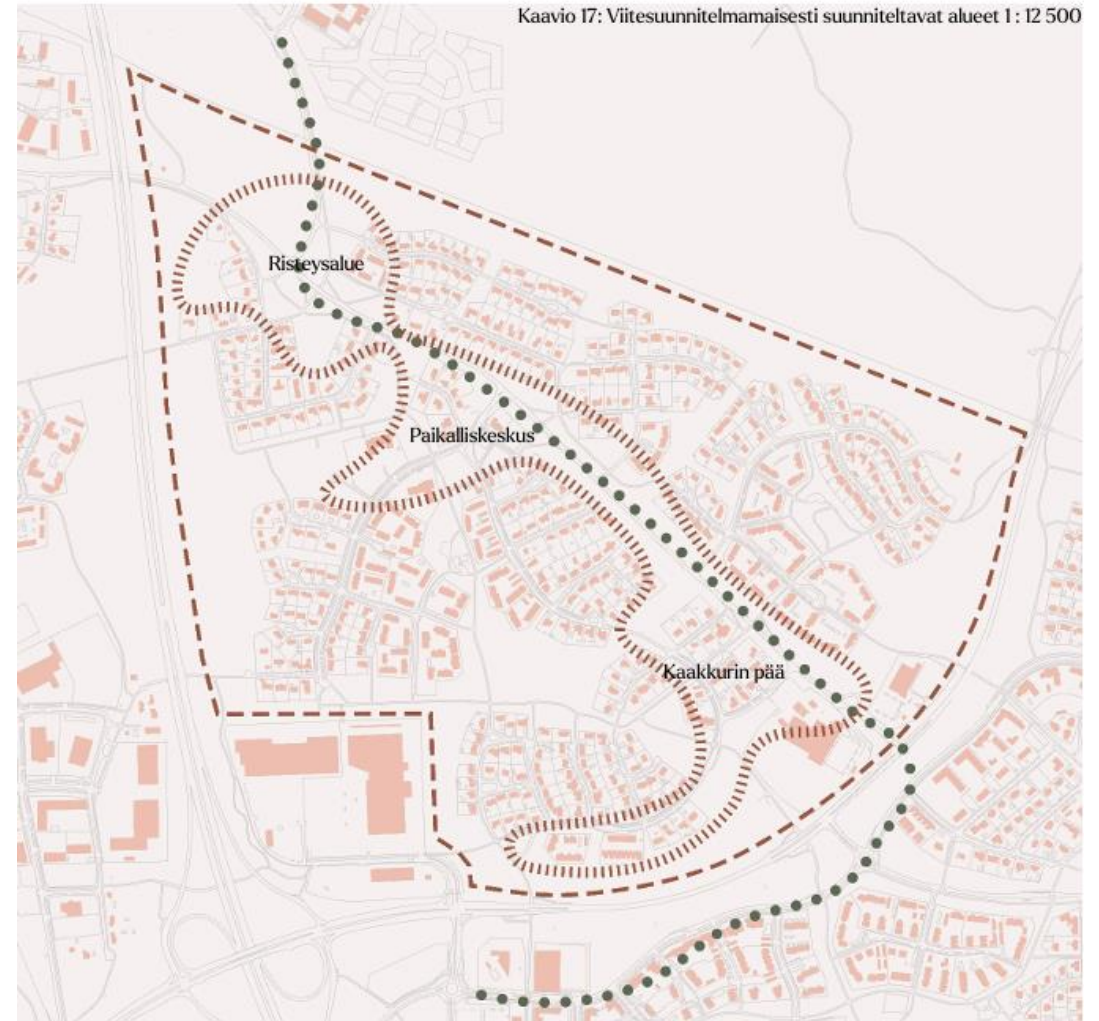


Kaavio 15: Rakennusten rakennusvuosi, 1:12 500
Tiedot koottu Oulun keskeisen kaupunkialueen täydennysrakentamisselvityksestä (201
sekä Oulun kaupungin toimittamasta lähtöaineistost



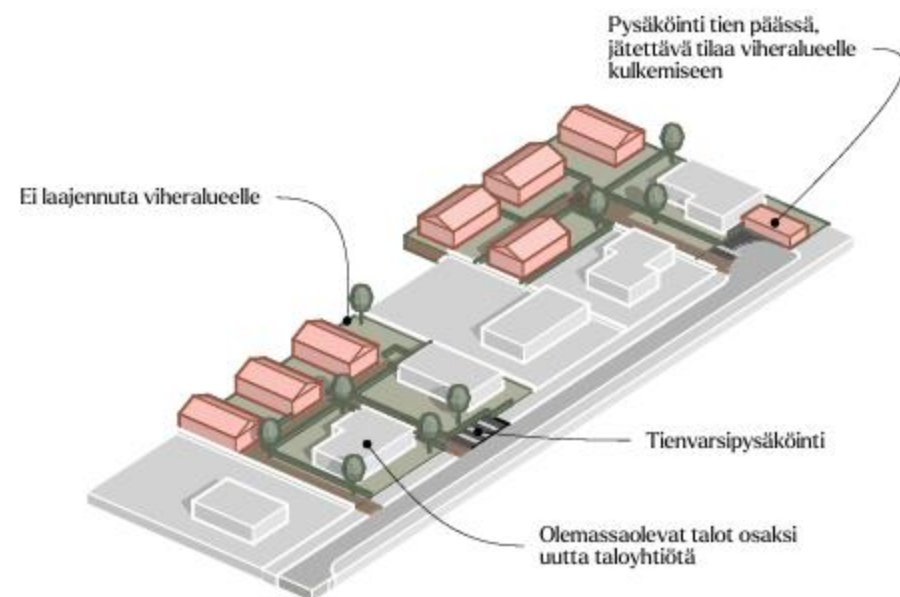
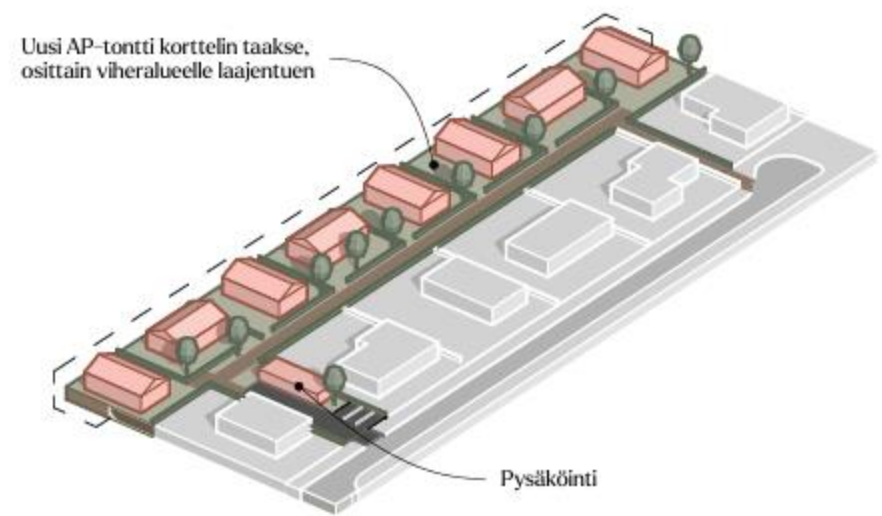
2010- 2000-09 1990-99 1980-89 1970-79 1960-69 <1959

Kaavio 17: Viitesuunnitelmamaisesti suunniteltavat alueet 1:12 500



Viitesuunnitelmamaisesti suunniteltava tiivistämisvyöhyke Tehokkaan joukkoliikenteen väylä

Kaavio 24:
Ote viitesuunnitelmasta:
Risteysalue, 1:4000



Kaavio 20: Konsepti

KUIVASJÄRVI

