



**Oulun maankäytön
toteuttamisohjelman päivitys
vuosille 2026–2030 (Väli-MATO)**

Raportin hyväksyminen

- Kaupunginhallitus 22.4.2025 § 102
- Kaupunginvaltuusto 28.4.2025 § 25

Etu- ja takakannen kuva: Roosa Lilja

Kuvat sivulla 3, 20-21 ja 24: Oulun kaupunki

Kuvat sivuilla 4, 6, 16-19 ja 25: Roosa Lilja

Graafinen suunnittelu: Sara Kurtti, Monetra Oulu Oy, Graafiset palvelut

Sisällysluettelo

1. Johdanto	4
Yleiskaava ja MATO	4
Asuntomarkkinatilanne	4
2. Olennaiset muutokset asuntomatossa	5
Asuntotuotannon linjaukset	5
Palvelut	6
Asuntorakentamisen kartat	7
Asuntorakentamisen taulukot	11
Väestösuunnite	14
TYÖPAIKKA-MATO 2026-2030	17
3. Oulun Elinkeino-ohjelman 2030 tavoitteet	18
Valtuustolle raportoitavat tavoitteet:	18
4. Ouluun sijoittuvien yritysten tarpeet tulevaisuudessa	19
ICT, palvelut, kauppa, matkailu ja logistiikka	19
Teollisuus	20
Vihreä siirtymä	21
5. Merkittävät keskittymät	22
Keskusta 1/2	22
Keskusta 2/2	22
Kampusalueet	24
6. Yleiskaavoitus	25
7. Työpaikka-alueiden tonttivaranto ja kaavoitusohjelma	26
Työpaikka-alueiden kaavoitusohjelma	30



1. Johdanto

Maankäytön toteuttamishjelman päivitystyö kokonaisuudessaan tapahtuu neljän vuoden välein. Kokonaisuuteen sisältyy asuntopoliittisten linjausten päivitys. Päivitystyön välissä laaditaan maankäytön toteuttamishjelman päivitys (Väli-MATO), johon sisältyy kaavoitus- ja asuntotuotanto- ohjelmien päivitykset sekä näiden pohjalta laadittu väestösuunnite. Väli-MATO sisältää myös työpaikkaosion päivityksen.

Yleiskaava ja MATO

Vireillä olevan Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan perusselvityksenä on laadittu voimassa olevan Uuden Oulun yleiskaavan kaavakarttaa 2 koskeva toteutumisen seuranta. Sen perusteella voimassa olevassa yleiskaavassa on vuoteen 2040 mennessä huomattavasti liikaa uusia pientalovaltaisia asuinalueita (AP) ja asumisen reservialueita (Ares) suhteessa arvioituun väestönkehitykseen ja olemassa olevaan rakennuskantaa. Toisaalta aluevarauksia on liian vähän tulevaisuuden uusille työpaikka-alueille (T-alkuiset kaavamerkinnot). Parhaan saavutettavuuden aluevarauksia

erityisesti maanteiden välittömässä läheisyydessä suunnitellaan yleiskaavassa muutettavaksi asumisesta työpaikoille, minkä jälkeen voimassa olevat asuinaluevaraukset ovat edelleen ylimitoitettuja.

Asuntomarkkinatilanne

Asuntojen uudistuotanto on 2024-2025 poikkeuksellisen alhaisella tasolla ja myös asuntokauppojen määrät ovat alhaisia. Asuntojen myyntihinnat ovat kuitenkin kääntymässä nousuun ja asuntojen rakentamisen odotetaan elpyvän viimeistään 2026. Vuoden 2025 kerrostalotuotanto koostuu lähes yksinomaan ARA-tuotannosta. Vuokra-asuntojen kysyntä Oulun talousalueella on säilynyt hyvänä ja tyhjien vuokra-asuntojen määrä on pysynyt normaalina viime vuodet.

2. Olennaiset muutokset asuntomatossa

Asuntotuotannon linjaukset

Monipuolinen asuntotuotanto: Tontteja on tarjolla tasapainoisesti erilaisiin asumismuotoihin kaupungin eri osissa.

Täydennysrakentamista edistetään ja sillä ohjataan väestönkehitystä positiiviseen suuntaan väestökehityksellään vähenevissä lähiöissä ja keskuk-
sissa.

Merkittävä määrä kerrostalotuotannosta rakennetaan keskustaan ja sen lähialueille, mm. Toppilaan, Tuiraan, Alppilaan ja Höyhtyälle. Hartaanselän rannan kerrostalotuotanto ja Kaijonharjun täydentävä rakentaminen alkavat.

Lähiökehää täydennetään erillispientaloilla ja kaupunkipientaloilla mm. Maikkulassa. Vanhojen asuinalueiden viihtyisyyttä ja vetoa parannetaan käynnistyneillä kehitysprojekteilla, TÄTI-hankkeilla, Kuivasjärvellä ja Kaakkurinkankaalla. Tässä yhtenä tavoitteena on kehittää alueita siten, että ne olisivat myös lapsiperheiden arjessa turvallisia.

	Omakotitalot	Rivitalot	Kerrostalot
Valmistuvat asunnot 2026-2030	1 650	960	4 800

Taulukko 2. Valmistuvien asuntojen tuotantotavoite yhteensä 2026 – 2030

Omakotitaloja arvioidaan valmistuvan vuosittain n. 330 kpl, joista n. 45% valmistuu täydentämään vanhoja alueita.

Uusien asuinalueiden omakotitonttien luovutusmäärät pidetään kohtuullisina. Hiukkavaarassa ja Ritaharjussa asuntotuotannon määrää säädetään maltillisempaan suuntaan.

Asuntomarkkinan hiljaisuus on otettu huomioon ammattirakentamisen määrissä. Ohjelmakauden alkuvuosien kerros- ja rivitalojen tuotantoluvut on arvioitu alhaisiksi.

Valmistuvat asunnot / vuosi	
Omakotitalot	330
Rivitalot	110-250
Kerrostalot	650-1300
Yhteensä	1090-1880

Taulukko 1. Valmistuvien asuntojen tuotantotavoite vuotta kohti ajanjaksolla 2026 – 2030

Vuosi	Omakotitalot	Yhtiömuotoiset omakotitalot
2026	100	60
2027	100	60
2028	100	60
2029	100	60
Yhteensä	500	300

Taulukko 3. Kaupungin tontinluovutuksen mahdollistama omakotitalotuotanto

Valmistuvat asunnot / vuosi	
Kerrostaloasunnot	500
Rivitaloasunnot	100-170

Taulukko 4. Kaupungin tontinluovutuksen mahdollistama kerros- ja rivitalojen asuntotuotanto keskimäärin vuotta kohti ajanjaksolla 2026 – 2030

Täydennysrakentamisen osuus	
Kerrostaloasunnot	90 %
Rivitaloasunnot	42 %
Omakotitaloasunnot	45 %
Yhteensä	74 %

Taulukko 5. Täydennysrakentamisen osuus asunto-tuotantotavoitteesta keskimäärin ajanjaksolla 2026 – 2030

Toteutunut täydennysrakentaminen			
	2022	2023	2024
AK	100 %	85 %	85 %
AR/AP	23 %	19 %	60 %
AO	43 %	34 %	41 %
Yhteensä	82 %	73 %	69 %

Taulukko 6. Toteutunut täydennysrakentaminen 2022-2024.

Palvelut

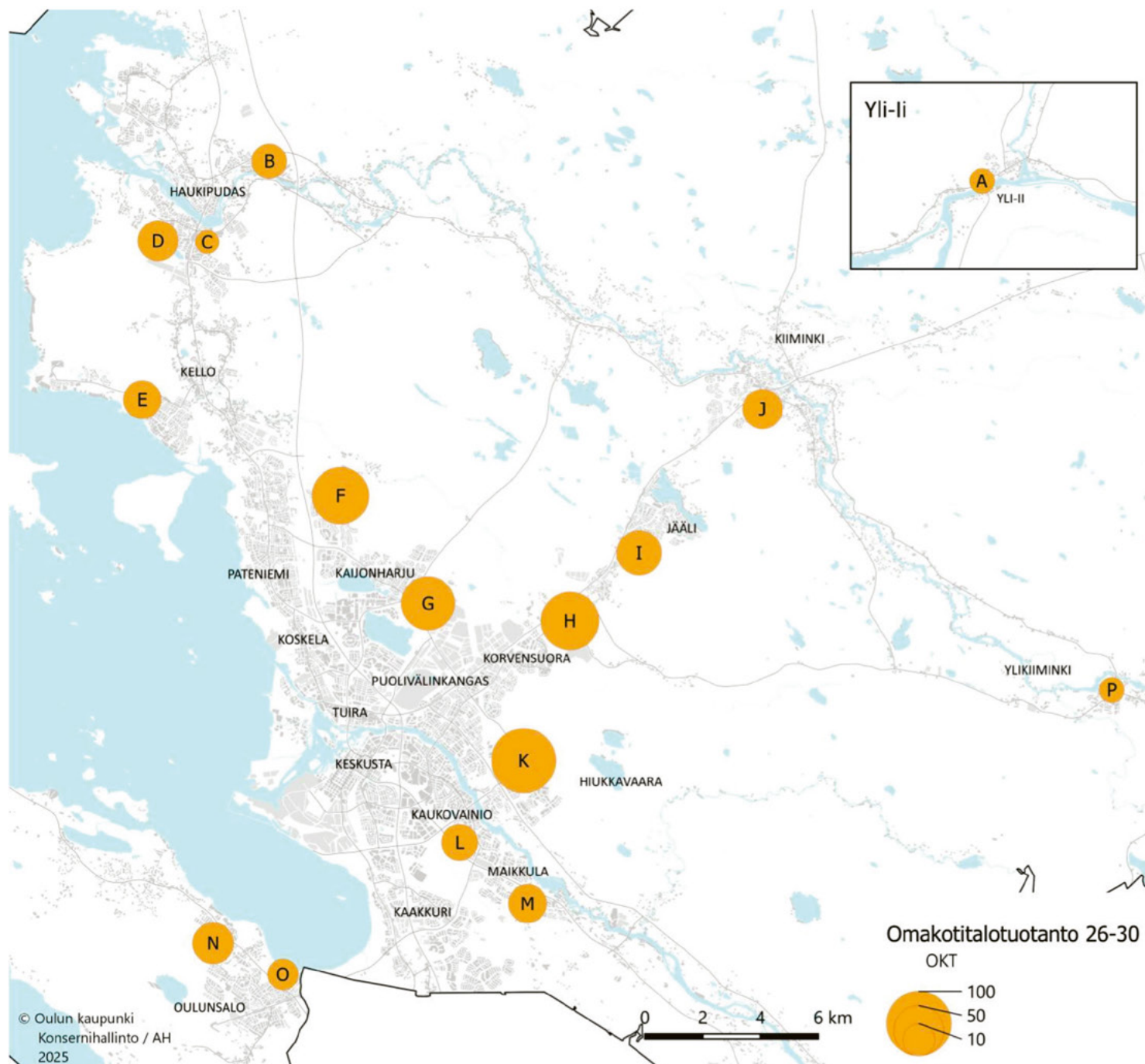
Opetus- ja varhaiskasvatuspalvelut

Varhaiskasvatukseen osallistuvien lasten määrä (%) on viime vuosina kasvanut etenkin alle 3-vuotiaiden lasten osalta mm. tehtyjen lakimuutosten vuoksi. Peittävyys kasvu on nyt tasaantunut. Jatkossa 0-6 -vuotiaiden lasten määrän muutokset näkyvät suoremmin myös varhaiskasvatuksen palvelukysynnän muutoksina. 0-6-vuotiaiden määrän arvioidaan kaupunkitasolla vähenevän noin 200:lla (-1,5 %) seuraavan viiden vuoden aikana, mutta kasvavan sitä seuraavan viiden vuoden aikana noin 100 lasta (noin +0,7 %) nykyistä korkeammalle tasolle. Palvelukysyntä vaihtelee eri suuralueilla.

Perusopetusikäisten lasten ja nuorten (7-15 v.) ja myös perusopetuksen oppilaiden (lk. 1-9) määrä on laskenut vuoden 2020 oppilashuipusta jo selvästi (noin 1 300:lla). Ensin on vähentynyt alaluokkalaisten määrä mutta nyt myös yläluokkalaisten määrä on lähtemässä laskuun. 7-15 -vuotiaiden määrän arvioidaan kaupunkitasolla vähenevän seuraavan 10 vuoden aikana noin 3 800:lla (-17 %). Palvelukysyntä vaihtelee eri suuralueilla.

Lukioikäisten nuorten (16-18 v.) ja myös lukio-opiskelijoiden määrä on ollut viime vuosina kasvussa ja lähivuosina eletään opiskelijamäärähuippua. Lukioikäisten nuorten määrän arvioidaan kasvavan seuraavan viiden vuoden aikana noin 180:lla (+2%) mutta vähenevän sitä seuraavan viiden vuoden aikana noin 1 200 nuorta (noin -14 %) nykyistä matalammalle tasolle.

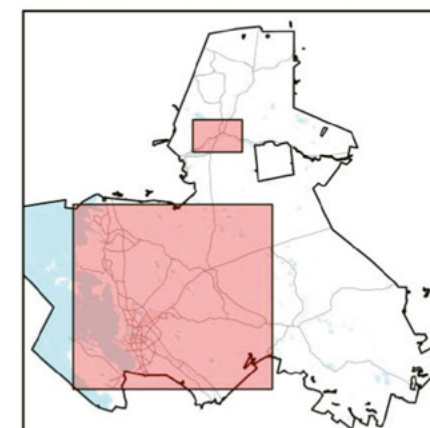


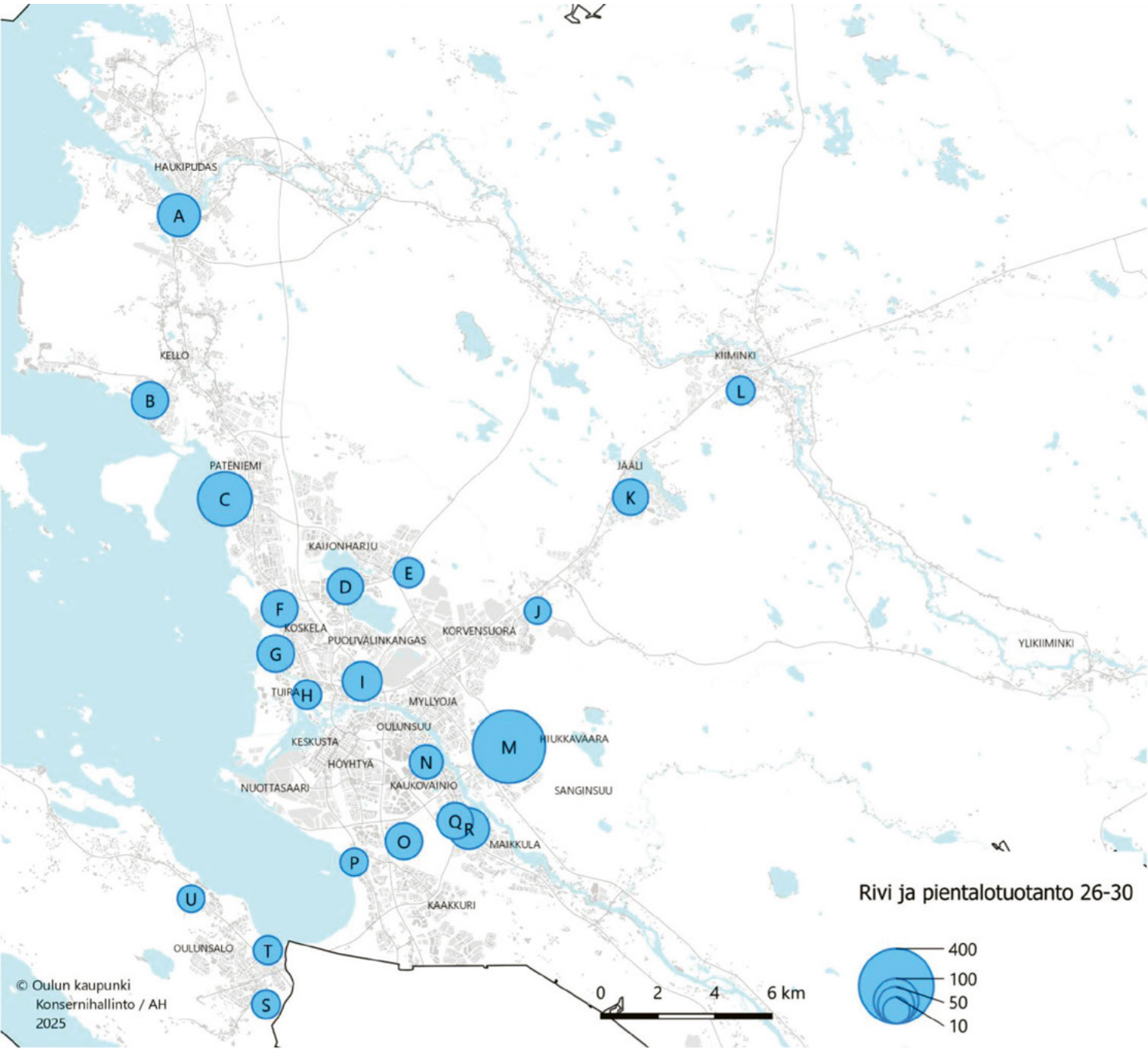


Valmistuvat omakotitalot, kaupungin tontinluovutus 2026-2030

A	Yli-li	2 as.
B	Asemakylä	14 as.
C	Vahtola	1 as.
D	Niittyholma	25 as.
E	Letonranta	20 as.
F	Pohjois-Ritaharju IV Vähöja	71 as.
G	Liikasenperä	60 as.
H	Korvenkylä	55 as.
	Vesalanmäki	20 as.
I	Näppärinkangas	25 as.
J	Hieta-aho I, Kaista-aho	3 as.
	Hieta-aho II, Ahonkangas	20 as.
K	Vanha Hiukkavaara	28 as.
	Sarvikangas	46 as.
	Jääkärintangas	25 as.
L	Ellinsuo, Maikkulan täyd. rak.	17 as.
M	Heikkilänkankaan pellot	21 as.
N	Niemenranta	27 as.
O	Oulunsalonranta	8 as.
P	Vesala ja Murtomaa	2 as.

Taulukossa on esitetty arvioitu
omakotitalojen valmistumismäärä
vuosina 2026-2030.

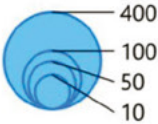




Valmistuvat rivi- ja pientalot
2026-2030

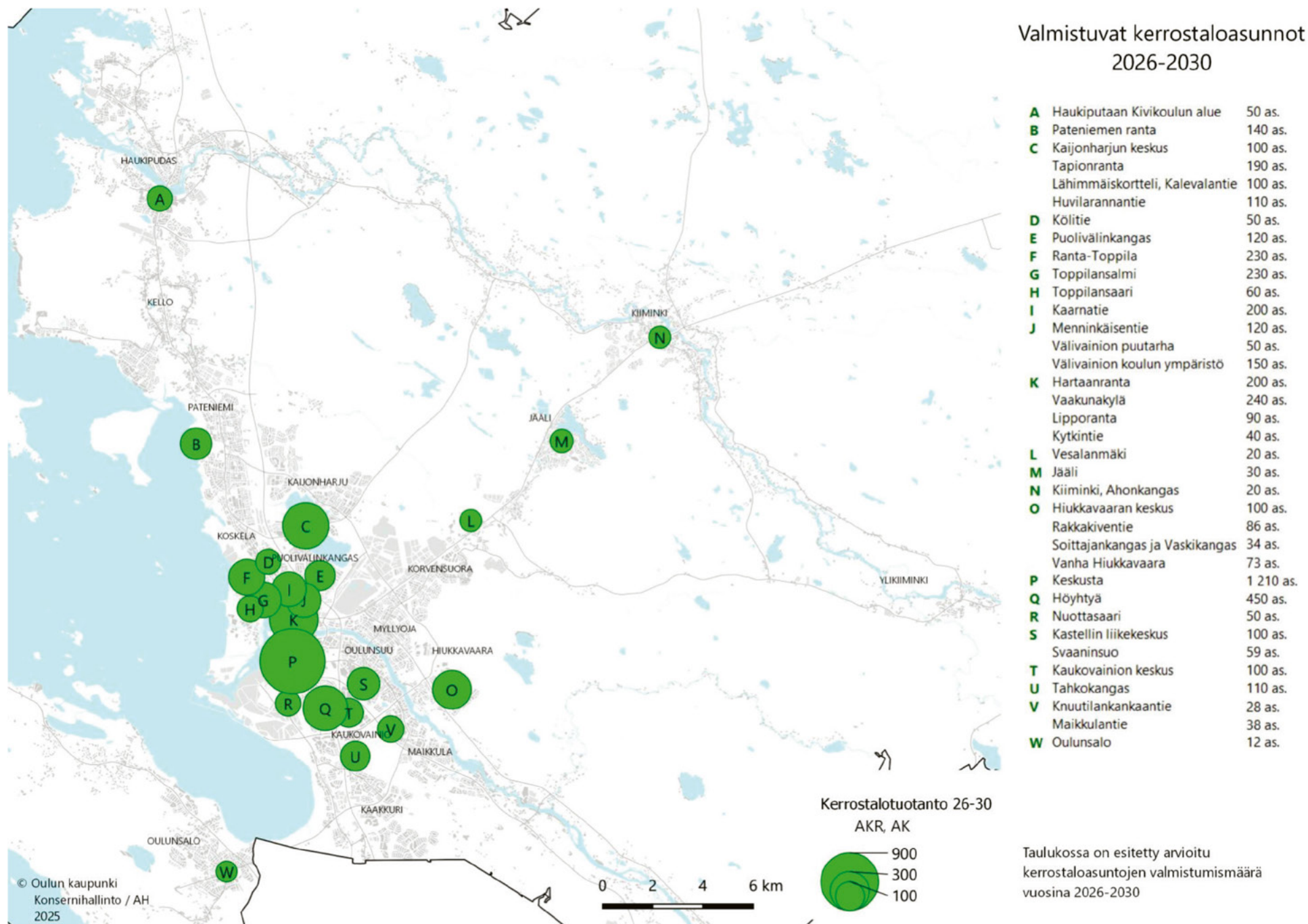
A	Haukipudas, Niittyholma, Holma-Haapajärvi, Kivikoulu	84 as.
B	Letonranta	39 as.
	Nielutie	12 as.
C	Pateniemi, Sahantie	150 as.
	Pateniemen ranta	25 as.
D	Kallionharju ja Linnanmaa	45 as.
E	Liikasenperä	20 as.
F	Raja-Taskila	50 as.
G	Ranta-Toppila	52 as.
H	Lehtokylä, asuntomessut	7 as.
	Pikisaari	9 as.
I	Välväinön puutarha	15 as.
	Onkijanpuisto	50 as.
J	Korvenkylä	10 as.
K	Jäälän keskus ja Näppärinkangas	45 as.
L	Ahonkangas	15 as.
M	Hiukkavaaran keskus	50 as.
	Sarvikangas	70 as.
	Jääkärintangas	61 as.
	Vanha Hiukkavaara	190 as.
N	Onnelantie, Kirkkorannantie, Kerolankuja, Svaansuo	35 as.
O	Tahkokangas	50 as.
P	Kaakkuri, Kiviniemi	13 as.
Q	Ellinsuo	25 as.
R	Maikkulantie	17 as.
	Haarankankaantie	25 as.
	Heikkilänkankaan pellot	50 as.
S	Oulunsalon keskusta	15 as.
T	Oulunsalonranta	16 as.
U	Niemenranta	11 as.

Rivi ja pientalotuotanto 26-30



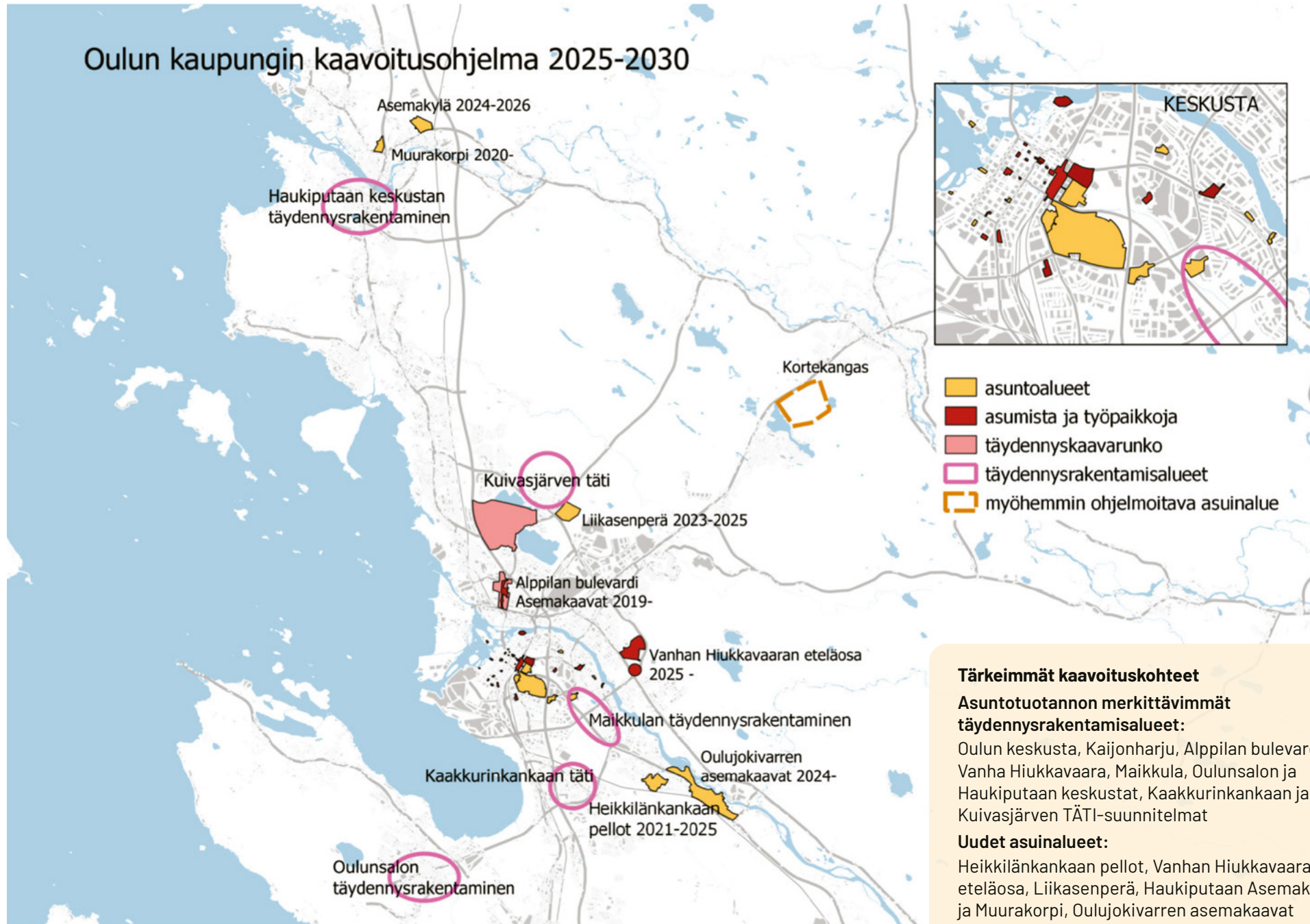
Taulukossa on esitetty arvioitu rivi- ja pientaloasuntojen valmistusmäärä vuosina 2026-2030

Kartta. Valmistuvat rivi- ja pientalot 2026-2030.



Kartta. Valmistuvat kerrostaloasunnot 2026-2030.

Oulun kaupungin kaavoitusohjelma 2025-2030



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

Suural. nro	K:osa nro	Alueen ja suuralueen nimi	Täydennysrakentaminen	Kapasiteetti	v. 26-30	2026	2027	2028	2029	2030
7	24	Heikkilänkankaan pellot	U	45	21			7	7	7
7	22	Ellinsuo, Maikkulan täydennysrakentaminen	T	17	17		7	10		
7		MAIKKULA YHT.		62	38		7	17	7	7
12	79	Pohjois-Ritaharju IV Vähäoja	U	128	71	31	10	10	10	10
12	82	Liikasenperä	U	72	60		15	15	15	15
12		KAIJONHARJU YHT.		200	131	31	25	25	25	25
15	85	Vesalanmäki	U	33	20	10	5			5
15	87	Korvenkylä	U	115	55	15	10	10	10	10
15		KORVENSUORA YHT.		148	75	25	15	10	10	15
16	41	Vesala	U	34	1					1
16	41	Murtomaa		79	1					1
16		YLIKIIIMINKI YHT.		113	2					2
17	48	Jääkärinkangas	U	25	25	15	10			
17	71	Sarvikangas	U	110	46		5	11	15	15
17	48	Vanhan Hiukkavaara keskus	U	28	28		9	10	9	
17		HIUKKAVAARA YHT.		163	99	15	24	21	24	15
20	120	Asemakylä	U	60	14				7	7
20	123	Vahtola	U	24	1					1
20	120	Nittyholma	U	73	25	5	5	5	5	5
20		HAUKIPUDAS YHT.		157	40	5	5	5	12	13
21	121	Letonranta	U	22	20	7	5	3	3	2
21		KELLO YHT.		22	20	7	5	3	3	2
30	130	Kaista-aho	U	13	3	3				
30	130	Ahonkangas	U	59	20		5	5	5	5
30		KIIMINKI		72	23	3	5	5	5	5
30	131	Näppärinkangas	U	83	35	7	7	7	7	7
31		JÄÄLI		83	35	7	7	7	7	7
40	140	Niemenranta IV, V	U	60	27	7	7	7	4	2
40	140	Oulunsalonrannan itäosa	U	28	8				3	5
40		OULUNSALO YHT.		88	35	7	7	7	7	7
50	150	Yli-lin kaava-alueet	U	33	2					2
50		YLI-II YHT.		33	2					2
		AO YHTEENSÄ		1141	500	100	100	100	100	100

T=täydennysrakentamislue, U= uudistuotantoalue

Rivi- ja pientalotonteilla valmistuva (AR, AP) uustuotanto valmistumisvuoden mukaan alueittain, asuntoja kpl/vuosi.

Suural. nro	K:osa nro	Alueen ja suuralueen nimi	Täydennysrakentaminen	Kapasiteetti	v. 26-30	2026	2027	2028	2029	2030
3	22	Onnelantie	T	15	15	15				
3	22	Svaaninsuo	T	40	10				10	
3	22	Kirkkorannantie Kerolankuja	T	10	10			5		5
3		OULUNSUU YHT.			35	15	0	5	10	5
4	21	Tahkokangas	T	480	50		25		25	
4		KAUKOVAINIO YHT.			50	0	25	0	25	0
6	30	Rintintie- Rantamänniköntie	T	12	13	5		6	2	
6		KAARKURI YHT.			13	5	0	6	2	0
7	26	Haarankankaantie	T	70	25					25
7	25	Ellinsuo	T	38	30			15		15
7	24	Maikkulantie varsi	T	17	17				17	
7	33	Heikkilänkankaan pellot	U	163	50			25		25
7		MAIKKULA YHT.			122	0	0	40	17	65
8	55	Lehtokylä, asuntomessut	U	7	7		7			
8	50	Pikisaarentie	T	9	9			9		
8		TUIRA YHT.			16	0	7	9	0	0
9	60	Välivainion puutarha, Paulaharjuntie	T	50	15					15
9	63	Onkijanpuisto	T	53	50		20		20	10
9		PUOLIVÄLINKANGAS YHT.			65	0	20	0	20	25
10	74	Raja-Taskila	T	110	50		25		25	
10	57	Rantatoppila	T	112	52	18		14		20
10		KOSKELA YHT.			102	18	25	14	25	20
11	76	Pateniemenranta	T	300	150	30	30	30	30	30
11	76	Sahantie	T	25	25			25		
11		PATENIEMI YHT.			175	30	30	55	30	30
12	80	Tapionranta	T	45	45			25		20
12	82	Liikasenperä	U	100	20				20	
12		KAIJONHARJU YHT.			65	0	0	25	20	20
15	85	Vesalanmäki	U	10	10	10				
15	87	Korvenkylä	U	30	0					
15		KORVENSUORA YHT.			10	10	0	0	0	0
17	71	Hiukkavaaran keskus	U	230	50	50				
17	48	Jääkärinkangas	U	115	61	18	18	25		
17	71	Sarvikangas,	U	157	70				45	25
17	48	Vanhan Hiukkavaaran keskus	U	365	190		57	31	48	54
17		HIUKKAVAARA YHT.			371	68	75	56	93	79
20	120	Niittyholma ja Holma-Haapajärvi	U	100	27	12				15
20	120	Haukiputaan keskusta	T	140	32		12		20	
20	120	Jokiranta Kivikoulun alue	T	25	25			10		15
20		HAUKIPUDAS YHT.			84	12	12	10	20	30
21	121	Letonranta	U	60	39	12		12		15
21	121	Nielutie	T	12	12			12		
21		KELLO YHT.			51	12	0	24	0	15
30	130	Kaista-aho	U	12	0					
20	130	Ahonkangas	U	60	15				15	
30		KIIMINKI YHT.			15	0	0	0	15	0
31	131	Jäälin keskus	T	30	30		15	15		
31	131	Näppärinkangas	U	30	15				15	
31		JÄÄLI YHT.			45	0	15	15	15	0
40	140	Niemenranta	U	17	11			5		6
40	140	Oulusalonrannan itäosa	U	46	16				16	
40	140	keskusta	T	85	15					15
40		OULUNSALO YHT.			42	0	0	5	16	21
50	150	Yli-lin kaava-alueet	U	90	0					
50	150	YLI-II YHT.			0	0	0	0	0	0
		AP YHTEENSÄ		3 270	1 261	170	209	264	308	310

Kerrostalojen (AK,AKR) uustuotanto valmistumisvuoden mukaan alueittain, asuntoja kpl/vuosi.

Suural. nro	K:osa nro	Alueen ja suuralueen nimi	Täydennysrakentaminen	Kapasiteetti	v. 26-30	2026	2027	2028	2029	2030
1		KESKUSTA YHT.		3 600	1 210	180	130	300	300	300
2	13	Lekatie	T	250	150			60		90
2	13	Takalyötynaukio	T	240	130		60		70	
2	13	Karjasillan koulun alue	T	330	100		50		50	
2	14	Kiskotie	T	330	30			30		
2	15	Höyhtyä Hanhitie	T	40	40	40				
2		HÖYHTYÄ YHT.			450	40	110	90	120	90
3	22	Kastellin liikekeskus	T	150	100			50		50
3	22	Svaaninsuo	T	59	59					59
3		OULUNSUU YHT.			100	0	0	50	0	109
4	20	Kaukovainionkeskus	T	600	50				50	
4	20	Kaukovainionportti	T	150	50					50
4	21	Tahkokangas	U	800	110	60			50	
4		KAUKOVAINIO YHT.			210	60	0	0	100	50
5	9	Rautionkatu	T	120	50					50
5		NUOTTASAARI YHT.			50	0	0	0	0	50
7	24	Maikkulantien varsi	T	38	38					38
7	25	Knuutilankankaantie	T	29	28				28	
7		MAIKKULA			66	0	0	0	28	38
8	52	Hartaanranta	T	590	200		50	50	50	50
8	55	Vaakunakylä	T	290	240	50	50	40	50	50
8	52	Lipporanta	T	130	90		60		30	
8	56	Toppilansaari	T	445	60					60
8	56	Kytöntie	T	40	40			40		
8		TUIRA YHT.			630	50	160	130	130	160
9	60	Välivainion puutarha, Paulaharjuntie	T	132	50					50
9	60	Välivainion koulun ympäristö	T	420	150		70		80	
9	60	Puolivalinkangas, keskus Menninkäisentie	T	170	120	70		50		
9		PUOLIVALINKANGAS YHT.			320	70	70	50	80	50
10	57	Toppilansalmi	T	414	230	50	50		50	80
10	57	Ranta-Toppila	U	400	160			50	50	60
10	58	Kaarnatie 10	T	400	200	40	40	40	40	40
10	59	Kölitie	T	50	50				50	
10		KOSKELA YHT.			640	90	90	90	190	180
11	76	Pateniemenranta	T	450	140	40		50		50
11		PATENIEMI YHT.			140	40	0	50	0	50
12	80	Tapionranta, Nyyrikinpuisto	T	360	190	40		50	50	50
12	80	Huvilarannantie	T	110	110		50		60	
12	80	Lähimmäiskortteli, Kalevalantie	T	100	100		40		30	30
12	80	Kaijonharjun keskus	T	150	100			50		50
12		KAIJONHARJU YHT.			500	40	90	100	140	130
15	85	Vesalanmäki, AKR	U	386	20					20
15		KORVENSUORA YHT.			20	0	0	0	0	20
17	47	Rakkakiventie	U	86	86	46		40		
17	48	Vanha Hiukkavaara keskus	U	283	73			25		48
17	71	Hiukkavaaran keskus	U	1 250	100		50		50	
17	71	Soittajankangas, Vaskikangas	U	34	34	34				
17		HIUKKAVAARA YHT.			293	80	50	65	50	48
20	120	Haukiputaan keskusta	T	60	0					
20	120	Kivikoulun alue	T	75	50			25		25
20		HAUKIPUDAS YHT.			50	0	0	25	0	25
30	130	Ahonkangas	U	60	20				20	
30		KIIMINKI YHT.			20	0	0	0	20	0
31	131	Jäälin keskus	T	135	30				30	
31		JÄÄLI YHT.			30	0	0	0	30	0
40	140	Kortteli 198 ja 200	T	72	12				12	
40		OULUNSALO YHT.			12	0	0	0	12	0
		AK YHTEENSÄ		13 828	4 741	650	700	950	1 200	1 300

Oulun väestö 31.12.2024 ja väestösuunnitteet 2029 ja 2034

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	2024	111	199	330	640	503	281	631	4 377	9 075	12 197	5 152	2 824	899	23 781
	2029	91	188	401	680	519	262	639	4 625	9 563	13 469	5 418	3 173	904	25 612
	2034	93	193	410	696	523	277	577	4 789	9 701	14 789	5 741	3 502	1 175	27 392
2 Höyhtyä	2024	58	110	245	413	459	280	427	1 138	3 368	4 905	2 363	1 233	408	9 985
	2029	52	108	229	389	359	238	433	1 299	3 553	5 483	2 734	1 416	422	10 934
	2034	51	106	226	384	312	160	419	1 365	3 577	5 898	2 933	1 550	606	11 471
3 Oulunsuu	2024	79	133	237	449	424	268	404	874	2 900	4 105	1 795	844	225	8 319
	2029	65	135	286	486	354	216	332	889	2 740	4 229	2 051	1 047	273	8 557
	2034	67	138	293	497	325	166	229	858	2 539	4 404	2 172	1 204	468	8 653
4 Kaukovainio	2024	64	118	186	368	283	185	244	813	2 449	3 641	1 396	640	181	6 930
	2029	52	108	229	389	247	156	205	740	2 304	3 924	1 585	749	206	7 246
	2034	58	119	253	430	236	140	166	717	2 253	4 301	1 714	880	313	7 703
5 Nuottasaari	2024	16	28	26	70	33	22	62	610	1 141	1 183	341	137	32	2 321
	2029	11	23	49	84	42	31	63	745	1 315	1 468	419	168	52	2 853
	2034	14	29	61	103	46	34	72	775	1 403	1 695	510	238	72	3 235
6 Kaakkuri	2024	152	346	762	1 260	1 383	885	861	1 107	6 200	8 054	1 522	610	147	15 072
	2029	134	277	590	1 001	932	689	841	974	5 100	8 355	1 719	647	121	14 512
	2034	128	265	563	956	740	508	602	828	4 251	8 655	1 887	764	153	14 176
7 Maikkula	2024	73	156	327	556	595	312	352	434	2 549	4 458	1 738	603	114	8 445
	2029	82	169	360	611	516	282	291	406	2 497	4 549	2 155	836	157	8 811
	2034	94	195	414	703	587	246	233	417	2 520	4 798	2 412	1 008	251	9 396
8 Tuira	2024	58	128	249	435	302	169	205	1 558	3 607	5 382	2 646	1 378	409	10 697
	2029	61	125	266	452	329	211	188	1 735	3 917	5 765	2 927	1 647	424	11 608
	2034	62	128	272	462	354	209	144	1 828	4 103	6 335	3 154	1 887	544	12 486
9 Puolivälinkangas	2024	41	84	169	294	320	176	209	997	2 498	3 514	1 664	809	253	7 174
	2029	33	69	146	247	266	149	178	1 135	2 589	3 653	1 944	970	282	7 573
	2034	33	69	146	248	252	124	141	1 199	2 589	3 807	2 137	1 165	412	7 909
10 Koskela	2024	99	203	322	624	505	287	350	2 992	6 287	7 759	2 388	1 056	213	14 905
	2029	84	174	370	628	485	235	324	3 725	7 201	8 732	2 762	1 391	274	16 891
	2034	89	185	393	667	480	231	253	4 255	7 796	9 583	3 111	1 708	381	18 579
11 Pateniemi	2024	117	229	482	828	870	483	488	672	3 813	6 549	2 439	1 099	256	12 329
	2029	126	260	554	940	808	461	495	713	3 929	7 012	2 621	1 207	250	13 050
	2034	140	289	615	1 044	880	440	444	737	4 055	7 442	2 813	1 381	357	13 799
12 Kaijonharju	2024	191	419	892	1 502	1 748	936	865	2 779	9 558	11 292	1 629	557	72	20 751
	2029	181	374	795	1 350	1 587	901	951	3 012	9 674	11 963	1 996	793	94	21 759
	2034	168	348	739	1 255	1 500	831	879	3 118	9 518	12 498	2 237	964	158	22 318
13 Myllyoja	2024	69	166	341	576	586	348	373	598	2 885	5 126	2 268	1 126	271	9 875
	2029	70	145	308	523	502	305	349	574	2 698	5 119	2 352	1 245	276	9 724
	2034	68	140	299	507	477	256	243	518	2 540	5 117	2 488	1 367	415	9 606

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	2024	9	12	22	43	37	27	21	17	155	263	180	67	14	588
	2029	4	8	18	30	31	24	24	18	140	240	200	87	15	567
	2034	4	8	18	30	31	24	24	18	140	230	240	97	17	597
15 Korvensuora	2024	119	196	479	794	822	418	360	407	3 125	4 664	1 065	407	85	8 530
	2029	109	225	479	813	790	405	459	472	3 316	4 921	1 155	470	83	9 015
	2034	112	231	490	832	759	355	374	490	3 227	5 297	1 252	574	178	9 360
16 Ylikiiminki	2024	21	60	145	226	309	199	149	117	1 070	1 423	726	313	79	3 149
	2029	24	50	106	180	200	170	170	130	920	1 300	780	380	90	2 930
	2034	20	42	88	150	160	130	100	130	750	1 200	830	440	150	2 700
17 Hiukkavaara	2024	151	309	736	1 196	903	327	190	360	3 433	4 364	511	167	48	7 851
	2029	175	362	770	1 307	1 060	497	371	465	4 226	5 354	736	299	93	9 790
	2034	182	377	801	1 360	1 159	601	468	535	4 634	6 298	936	422	182	11 356
20 Haukipudas	2024	103	247	604	954	1 235	694	688	610	4 549	6 069	2 537	1 154	270	12 787
	2029	116	240	510	865	1 003	639	723	665	4 330	6 200	2 883	1 458	319	12 979
	2034	117	242	514	873	832	495	589	691	3 981	6 405	3 153	1 714	427	13 039
21 Kello	2024	62	136	293	491	577	298	305	258	2 068	3 073	1 145	493	97	6 147
	2029	71	147	313	531	481	257	315	263	2 037	3 172	1 327	664	135	6 346
	2034	76	156	332	564	443	227	224	269	1 979	3 274	1 449	856	241	6 451
30 Kiiminki	2024	78	180	456	714	886	504	467	387	3 171	3 815	1 367	625	135	8 140
	2029	79	163	347	590	758	451	514	406	2 962	3 912	1 540	848	174	8 172
	2034	76	157	333	565	707	375	434	428	2 729	3 979	1 700	1 016	290	8 188
31 Jääli	2024	42	84	214	340	407	246	246	248	1 650	2 595	899	410	63	4 981
	2029	51	106	225	381	332	205	235	266	1 634	2 764	989	559	85	5 172
	2034	59	122	259	440	334	140	213	274	1 683	2 857	1 099	698	189	5 356
40 Oulunsalo	2024	125	256	551	932	1 015	528	510	548	3 952	4 805	1 561	723	176	9 899
	2029	129	268	569	966	885	468	520	561	3 835	4 985	1 676	927	226	10 061
	2034	131	270	574	975	883	433	467	570	3 838	5 147	1 793	1 095	375	10 267
50 Yli-li	2024	12	26	57	95	132	73	46	53	446	608	438	198	68	1 445
	2029	11	24	50	85	95	80	74	60	450	580	400	210	80	1 374
	2034	11	22	47	80	85	75	63	60	420	550	400	230	100	1 313
Laitokset yms.	2024	6	30	64	100	162	112	136	193	879	1 120	228	115	52	2 051
	2029	23	47	100	170	96	52	69	148	589	863	331	397	277	1 729
	2034	24	50	106	180	86	62	40	129	741	650	259	259	360	1 406
OULU yhteensä															
	VUOSI	0	1-2	3-6	0-6	7-12	13-15	16-18	19-24	0-28	25-64	65-	75-	85-	YHT.
OULU YHT.	2024	1 856	3 855	8 189	13 900	14 496	8 058	8 589	22 147	80 828	110 964	37 998	17 588	4 567	216 152
	2029	1 836	3 795	8 069	13 700	12 676	7 386	8 763	24 025	81 519	118 013	42 701	21 590	5 311	227 265
	2034	1 876	3 878	8 246	14 000	12 192	6 539	7 400	25 000	80 965	125 209	46 419	25 021	7 813	236 758



TYÖPAIKKA-MATO 2026-2030

- Oulun elinkeino-ohjelman 2030 tavoitteet
- Ouluun sijoittuvien yritysten tarpeet tulevaisuudessa
 - ICT, palvelut, kauppa, matkailu ja logistiikka
 - Teollisuus
 - Vihreä siirtymä
- Merkittävät yrityskeskittymät
 - Oulun keskusta
 - Kampusalueet
- Yleiskaavoitus
- Tonttivaranto
- Kaavoitusohjelma



3. Oulun Elinkeino-ohjelman 2030 tavoitteet

Valtuustolle raportoitavat tavoitteet:

- **Yrittäjyys:** Yritysten tyytyväisyyden kehitys kaupungin palveluihin (asiakastyytyväisyyskysely), Uusien yritysten lukumäärä, Startup-yritysten lukumäärä, Yritysten kokonaismäärän kehitys
- **Vientiliikevaihto:** Teollisuustoimialojen vientiliikevaihto +330 M€ / vuosi
- **Työpaikat:** Työpaikkojen kokonaismäärän kehitys +2000 / vuosi
- **Investoinnit:** Investointien volyymi alueella +300 M€ / vuosi;
- **Vetovoima:** Yöpymiset 1M / v. 2030;
Alueelle sijoittuneet uudet yritykset +30 kpl/ vuosi
- **Rahoitus:** Tarpeen mukaisen rahoituksen saatavuus,
OPO-rahoituksen taso +70 M€/vuosi
- **Tehokas työnvälitys:** Työnantajat saavat tarvitsemaansa työvoimaa ja työnhakijat etenevät töihin. Työllistyminen (% ja lkm)
- **Maankäyttö:** Tonttivaranto eri kokoisille tonteille / käyttötarkoituksiin
- **Kuntatalous:** Palkkaverotulot, Yhteisöverokertymä

Lisäksi

- Työpaikkatonttien luovutusmäärä 15-25 tonttia/vuosi



4. Ouluun sijoittuvien yritysten tarpeet tulevaisuudessa



ICT, palvelut, kauppa, matkailu ja logistiikka

- Uudet kaupunkiin sijoittuvat ICT-yritykset, kuten monet muutkin korkeanteknologian yritykset, hakevat **moderneja toimistotiloja** erityisesti keskusta-alueelta ja sen läheisyydestä. Meneillään olevalla keskustan **visiotyöllä** haetaan uusia keinoja mahdollistaa keskustan työpaikkarakentamista yksityisomisteisissa kohteissa. Kaupunkiomisteinen **Asemanseutu** mahdollistaa jatkossa toimistorakentamista.
- Terveys ja Life Science alan startup- ja pienyrityksillä on kasvava tarve **toimisto- ja laboratoriotiloille (wet lab)**. Nykyiselläänkään laboratoriotiloja ei ole tarjolla. Yrityksiä kiinnostaa erityisesti **Kontinkankaan alue**.
- **Liiketilatonttien** kysyntä liikenteellisissä solmukohdissa ja ostovoiman läheisyydessä jatkuu. **Ritaportti 1 ja 2** tulevat tarjoamaan uusia sijoittumispaikkoja tilaa vievälle vähittäiskaupalle ja muille palveluille.
- Majoituskapasiteetin puute houkuttelee **hotelli-investoreita**, jotka etsivät keskeisiä sijaintipaikkoja **keskusta-alueelta**. Kaupunki pystyy tarjoamaan **matkailu- alan** toimijoille sijainteja **Asemanseudulla, Pohtonrannassa Nallikarissa ja Virpinie-messä. Koitelinkeskuksessa** on yhä tontti tarjolla.
- **Yleisille** vesi-, ranta-, tori-, puisto- ja katu-alueille kohdistuu lisääntyvässä määrin **kausiaikaisia sijoittumistarpeita**. Liiketoimintapaikkojen **kartoitustyön** avulla luodaan liikepaikkojen tarjoomaa yrityksille ja parannetaan asiakaspalvelua.
- **Logistiikkatoiminta** hakeutuu vesi-, raide- ja maakuljetusyhteyksien äärelle **Oritkariin, RRT-terminaalin lähelle ja valtatien varrelle** Oulun eteläpuolelta. Tontinluovutus satamassa edellyttää yhteistyötä Oulun Sataman kanssa. Kuusamontien tiesuunnitelma vaikuttaa Välikylän tonttimarkkinaan.
- Raskaan liikenteen **sähkö-, biokaasu- ja vedyn tankkausasemien** sijaintipaikoille on lisääntyvää kysyntää.
- Geopoliittisen aseman muutos ja pohjoisen investoinnit lisännevät kiinnostusta **moottoritien varsialueisiin Oulun pohjoispuolella**. Ruskon ja Oulun eteläisen alueen tonttitarjonnan heikkous voivat edesauttaa erityisesti logistiikka-, varastointi- ja tuotantoyrityksiä sijoittumaan keskustasta pohjoiseen.

Teollisuus

- Yleisen suhdanteen käänne ja rakennusalan elpyminen palauttaa **pienteollisuustonttikysynnän**. Puhtaan energian tuotantoinvestoinnit luovat edelleen **huollon ja kunnossapidon työpaikkoja** teollisuustyypisille alueille. Ruskonselän laajennus mahdollistaa uusien luovutuskelpoisten tonttien tarjonnan lähivuosina. Etäämpänä oleva teollisuustonttitarjonta pystyy vastaamaan tonttikysyntään lähiaikoina vain osittain.
- **Datacentereiden** määrän moninkertaistuminen jatkaa isojen yritystonttien tarvetta. **Pyyryväisen** alueen kaavoituksella voidaan mahdollistaa näitä investointeja.
- **Vihreän siirtymän** teollisuusinvestoinneille tarvittavista alueista on jatkuvaa kysyntää. Valmiiksi kaavoitettujen isojen teollisuustonttien tarjontaa on tulossa **Oritkarin, Vihreäsaaren, Ruskonselkä-Välikylän ja Pyyryväisen** alueille, joissa kaavoitukset ovat käynnistyneet. Osa toimijoista on kiinnostuneita tulemaan alueille ja ovat tehneet suunnitteluvaraushakemuksia. Suunnitteluvarauspäätöksen saaneiden kanssa kaavoitusta edistetään yhteistyössä.
- Stora Enson kartonkitehtaan tapaiset toteutuneet ja potentiaaliset jätti-investoinnit ruokkivat myös vihreän teollisuuden ja **kiertotalouden** toimijoiden kiinnostusta sijoittua Ouluun.
- Sekä vihreän siirtymän monet hankkeet että datacenterit käyttävät erittäin paljon sähköenergiaa, edellisillä on myös merkittäviä vedenhuoltoon liittyviä tarpeita. Investointien toteutuminen edellyttääkin **sähkökapasiteetin tarjontaa ja julkisia investointeja infrastruktuurin verkkoihin**.
- **Teollisuusalueiden kaavoitus** ja infran rakentaminen parantavat edellytyksiä samalla hyvin erilaisille ja tulevaisuuden **uusille, teollisille investoinneille**.



Vihreä siirtymä

- Vihreän siirtymän Investoinneista pääosa kohdistuu nyt tuulivoimaan, mutta tulevina vuosina enemmän **energian jatkojalostamiseen**. Tuleva uusi kulutus laittaa myös liikkeelle uusia tuuli- ja aurinkovoimainvestointeja. Vuonna 2024 on Suomessa kunnolla käynnistynyt suurten aurinkoenergiapuistojen rakentaminen ja isojen akkuvareastojen hankekehitys.
- Sähköä puhtaan teollisuuden tarpeisiin on saatavilla erityisesti Pohjois-Suomessa ja Oulun alueella. Mahdollisuus houkuttelee uusia teollisia toimijoita hyödyntämään sähköä. **Teollisille toimijoille tarvitaan laajoja maa-alueita, joissa on kaavoitus, logistiset yhteydet ja infra (erityisesti sähköverkot, vesi- ja jätevesi) valmiina.**
- Vetyteollisuuden hankkeita on Suomessa julkistettu kymmeniä ja Oulussakin julkistettiin vuonna 2024 kaksi vetytalouden hanketta:
 - Oulun Energian ja P2X Solutionsin suunnittelema vetyhanke Laanilaan
 - Verso Energy (FRA) suunnittelema vetyhanke Oritkariin
- Erityisesti **akku- ja vetyteollisuuden** laitokset vaativat myös kaavan, joka mahdollistaa kemianteollisuuden toiminnot (t/kem). Oulun kannalta olisi hyvä, jos puhdas energia jalostettaisiin paikallisesti edelleen korkeamman jalostusasteen tuotteiksi, kuten esimerkiksi sähköpolttoaineiksi. Tehdasinvestoinnit vaativat **laajoja 10-100 hehtaarin alueita.**
- Oulun kaupunki haluaa edistää investointeja varautuen vihreän siirtymän teollisuuden tarpeisiin niin sisällöllisesti **elinkeinokeshityksen keinoin** kuin myös **maankäytöllisesti varautuen** kaavoituksella teollisuuden vaatimiin maa-alueisiin.
- Oritkarin, Vihreäsaaren ja Pyryväisen kaavoitettavien T/kem-alueiden suunnitteluvaramuksiin on enemmän kiinnostusta kuin Oululla on alueita. Oritkarissa on suunnitteluvaramus (Verso Energy), Pyryväiseen ja Vihreäsaareen tehtäneiden laajojen alueiden suunnitteluvaramuksia vuonna 2025. On nähtävissä tilanne, että **Oulun kaavoitettavat T/kem alueet on pitkälti varattu vuonna 2025 ja edelleen on tarvetta uusille alueille ja esimerkiksi Pikkaralan alueelta tulisi kartoittaa mahdollisuudet uusien vihreän siirtymän alueiden hankkimiseksi.**



5. Merkittävät keskittymät

Keskusta 1/2

Haasteet

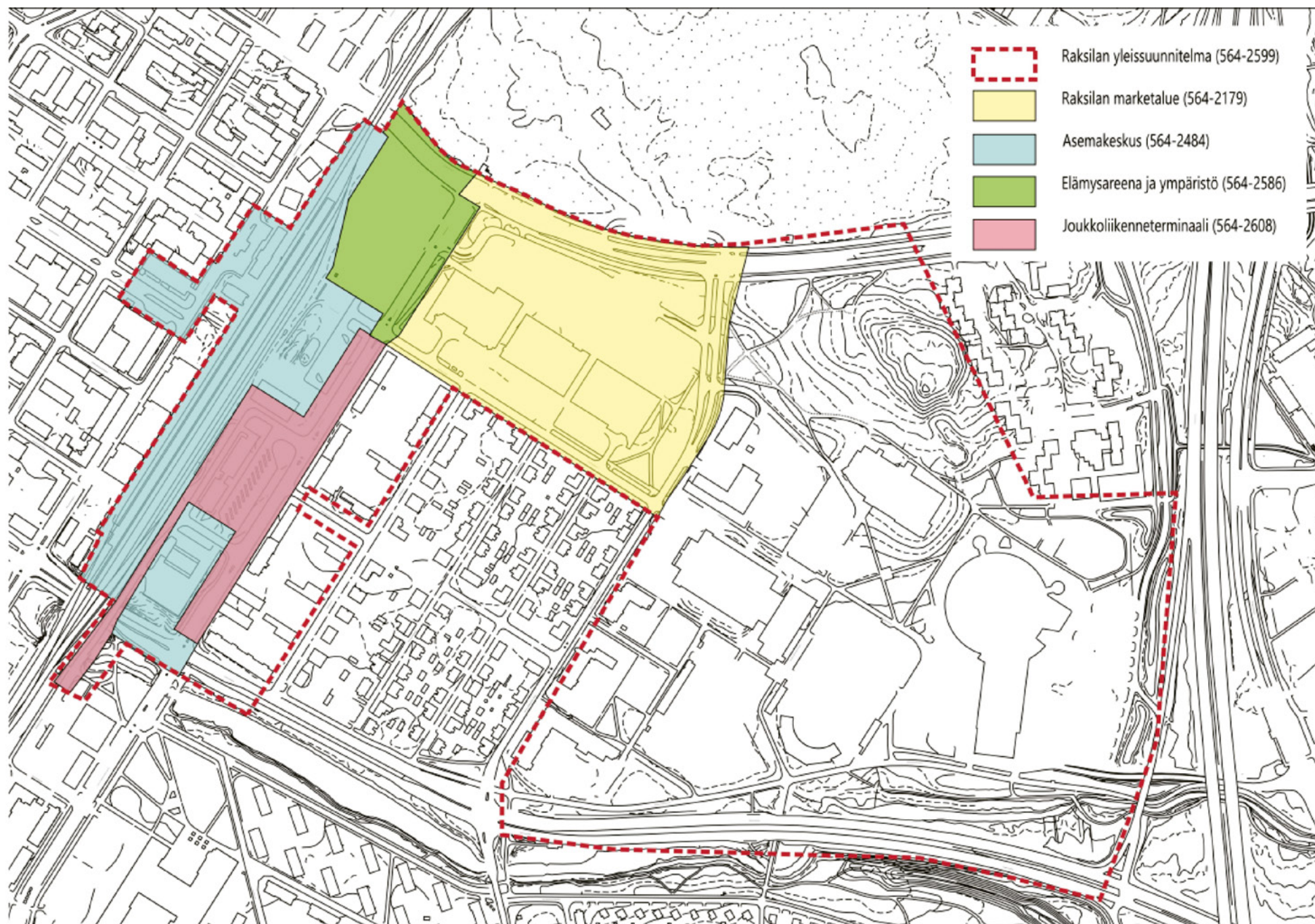
- Oulun kaupunkikeskustan **työpaikkojen lisäys on jäänyt toteutumatta.**
- Yritysten rekrytointia, yritysten sijoittumista rajoittavat
 - **Modernien uusien/saneerattujen toimistotilojen** puuttuminen
 - Työntekijöiden **autopaikkojen** puute
 - Vetovoimaisen kansainvälisen **toimistohotelli-operaattorin** puuttuminen
- Kiinteistösijoittajat karttavat toimistosijoituksia ja velkarahaa on hyvin vaikea saada.
 - **Oulu kärsii yleisestä toimistomarkkinatilanteesta,** vaikka toimistoille on kysyntää ja tuotto korkea.

Mahdollisuudet

- **Asemakeskusalueen** siirtyminen kaupungin omistukseen on avannut mahdollisuuksia työpaikkarakentamiselle.
- **Pohjoisen investoinnit** luovat kysyntää liike-elämän palveluille ja luovat pohjaa tulevalle toimistotilakysynnälle.
- Kymmenen vuotta jatkunut **korkea hotellien käyttöaste** mahdollistaa hotelli-investointeja.
- Keskustan vetovoima kohenee, kun erilaisten **kausiliiketoimintojen ja pop up -toimintojen tarjonta** kehittyy vesi-, ranta-, katu-, tori- ja puistoalueilla.
- **Keskustavisiotyön** avulla etsitään keinoja työpaikkarakentamisen vauhdittamiseksi.

Keskusta 2/2

- Strategisen suunnittelun merkittävämpänä työnä vuonna 2025 on Oulun keskustavisiio 2026 - 2040, jossa jatketaan aiemman keskustavisiotyön pohjalta keskustan kokonaisvaltaista suunnittelua laajassa vuorovaikutuksessa. Keskustavisiolla vastataan tulevaisuuden kestävä kaupunkikeskustan haasteisiin sekä kaupunkistrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman tavoitteisiin liiketilojen lisäämisestä. Keskustavisiota varten on tilattu ulkopuolisen kiinteistöarvioijan arvio keskusta-alueen liikerakentamisoikeuksien hinnoista, jota voidaan käyttää apuna keskustan liiketilaperiaatteissa maankäytösopimuksia valmisteltaessa. Uusi visio valmistuu vuonna 2026.
- Asemanseudun ja Raksilan kehittämis-työ (564-2599) on laaja yleissuunnitelmatasoinen työ, jossa tarkastellaan monipuolisten toimintojen tilanvarauksia ja yhteystarpeita kokonaisuutena ja niitä yhteensovittaen. Työ on aloitettu vuonna 2024 ja jatkuu vuonna 2025 Elämysareena ja ympäristö -hankkeen ohessa. Tätä yleissuunnitelmatasoa käytetään alueen eriaikaisten asemakaavan muutosten yhteensovittavana suunnitelmana maankäytön, toimintojen ja liikenteellisten ratkaisujen osalta.
- Elämysareena ja ympäristö -kaavamuutoshankkeessa (564-2586) on tavoitteena rakentaa tulevaisuudessa koko pohjoista Suomea palveleva moderni ja urbaani tapahtumien, kaupunkikulttuurin, matkaliikenteen ja liike-elämän keskus. Elämysareenalle etsitään parhailaan yhteistyökumppaneita sekä toteutus- ja liiketoimintamallia. Asemakaavan muutos on käynnistetty vuonna 2024, ja sen on tavoitteena tulla voimaan loppuvuodesta 2026.
- Raksilan market alueen asemakaavan muutos (564-2179) tavoitteena on mahdollistaa kaupan alueen kehittämisen sekä asuntoalueen sijoittaminen market -alueelle. Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2020. Alueen kaavoitusta jatketaan Elämysareena ja ympäristö -hankkeen toimijavallan jälkeen vuoden 2025 aikana.
- Asemakeskuksen asemakaavan (564-2484) muutosalueelle suunnitellaan monipuolisia keskustamaisia toimintoja, mm. linja-autoasema, liike- ja toimistotiloja, hotelli ja asumista. Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 2022. Alueen asemakaavoitusta jatketaan vaiheittain, ensimmäisenä joukkoliikenneterminaalin alue (564-2608), johon sisältyy nykyinen linja-autoasema.



Kuva Asemanseudun ja Raxsilan hankkeista

Kampusalueet

Alueelle on suunnitteilla joukkoliikenne-asema, toimistoja ja palveluita sekä pysäköintitilaa. Asemakaavan muutosehdotuksen on tavoitteena valmistua kevään 2025 aikana.

- Oulun torialueen kehittäminen, 564–2598: Torialueella ja sen ympäristössä on käynnissä ja käynnistymässä useita eri hankkeita, joiden vuoksi on tarpeen tarkastella keskeistä kaupungin julkista aluetta ja sen toimintoja kokonaisuutena niitä yhteensovittaen ympäristön kanssa. Kehittämistyössä voidaan tarkastella yksityiskohtaisemmin Oulun keskustavision periaatteita myös rantavyöhykkeen aktivoimiseksi. Työ on tarkoitus aloittaa vuonna 2025.



Linnanmaa

- Kansallisessa ja kansainvälisessä mittakaavassa erittäin vahva **tutkimuksen, koulutuksen ja teknologiayritysten keskittymä**
 - Yliopisto: 12 000 opiskelijaa, 3100 henkilökuntaa
 - OAMK: 7500 opiskelijaa, 400 henkilökuntaa sekä 380 yritystä ja 9400 työpaikkaa.
- Yrityksille tärkeitä **testaus-, kokeilu- ja pilottiympäristöjä** ja infrastruktuuria elävässä rakennetussa kaupunkiympäristössä
- Iso muutos Nokian kampuksen muutto alueelle syksyllä 2025. Yliopistolla tekeillä toimitilastrategia.
- Kehittämistarve: **Miten mahdollistetaan uusien yritysten ja toimijoiden sijoittuminen alueelle?**

Kontinkangas

- Erittäin vahva **terveyden ja hyvinvoinnin tutkimuksen, koulutuksen, sote palvelujen ja alan yritysten keskittymä.**
 - Yliopisto: 2 180 opiskelijaa, 710 henkilökuntaa
 - OAMK: 2800 opiskelijaa, 100 henkilökuntaa; OSAO 2500 opiskelijaa, 125 henkilökuntaa.
- Oulun uuden yliopistollisen sairaalan uudet keskeiset rakennukset valmiit v. 2024–2025. Investointipäätöstä vaille oleva C-rakennus tarjoaisi mahdollisuuksia Oulu-Health tavoitteiden mukaiseen yhteiskehittämisen palvelutuotannon, tki toimijoiden ja yritysten välille
- Kehityskohde: OYS:n vanhan rakennuskannan alta vapautuva maa-alue työpaikkarakentamiseen.

Kaukovainio

- Koulutuskuntayhtymä OSAOn yhtymähallitus on käynnistänyt OSAOn uuden kampuksen jatkosuunnittelun Kaukovainiolle.
- Vaiheittain rakentuva, vuoden 2033 loppuun valmistuvaksi arvioitu, uusi kampus sisältää myös uudisrakentamista.

6. Yleiskaavoitus

Vireillä olevat yleiskaavat:

- Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa tullaan muuttamaan voimassa olevia yleiskaavamerkintöjä vastaamaan paremmin ennakoitavissa oleviin tulevaisuuksiin. Erityisesti keskitytään asuin- ja työpaikka-aluevarausten muutoksiin sekä laajasti kestävä kehityksen tavoitteiden toteuttamista.
- Pyyryväisen osayleiskaavassa varaudutaan erityisesti työpaikkarakentamiseen ja vihreän siirtymän isojen hankkeiden mahdollistamiseen.
- Oulussa on vireillä ja eri vaiheissa kymmenen tuulivoimaosayleiskaava, joilla ohjataan seudullisen mittakaavan hankkeita. Toteutuessaan alueet mahdollistavat lisää vihreän siirtymän investointeja Oulun seudulle.
- Oulunsalon osayleiskaava on ehdotusvaiheessa.

Vuoden 2025 aikana vireille tulevat yleiskaavat:

- Hangaskankaan osayleiskaavalla tullaan edistämään vihreän siirtymän hankkeita potentiaalisesti arvioidulla alueella
- Vety- ja voimajohtoja mahdollistavat vaiheyleiskaavat

Asuminen

Uuden Oulun yleiskaavan toteutumisen seurannan perusteella Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan suunnittelualueella on asemakaavoittamattomia pientalovaltaisen asumisen aluevarauksia ja reservialueita huomattavasti lähivuosikymmenten tarvetta enemmän. Erityisesti suhteessa olevaan rakennuskantaan, palveluverkkoon ja väestönkehitykseen muutostarve on suuri. Täydennysrakentamispotentiaali olevilla alueilla on kymmeniä tuhansia asukkaita ja asuntoja.

Työpaikat

Uuden Oulun yleiskaavan kaavakartalla 2 on asemakaavoittamattomia uusia yleiskaavallisia työpaikka-aluevarauksia sekä työpaikkojen ja teollisuuden reservialueita yhteensä noin 650 ha. Vireillä olevissa Oulun keskeisen kaupunkialueen yleiskaavassa ja Pyyryväisen osayleiskaavassa tutkitaan mahdollisuuksia lisätä tätä määrää vielä useilla sadoilla hehtaareilla. Lisäksi olevilla työpaikka-alueilla ja muualla kaupunkirakenteessa, erityisesti innovaatiokeskittymissä Linnanmaalla ja Kontinkankaalla täydennysrakentamispotentiaalia on satoja tuhansia kerrosneliömetrejä.

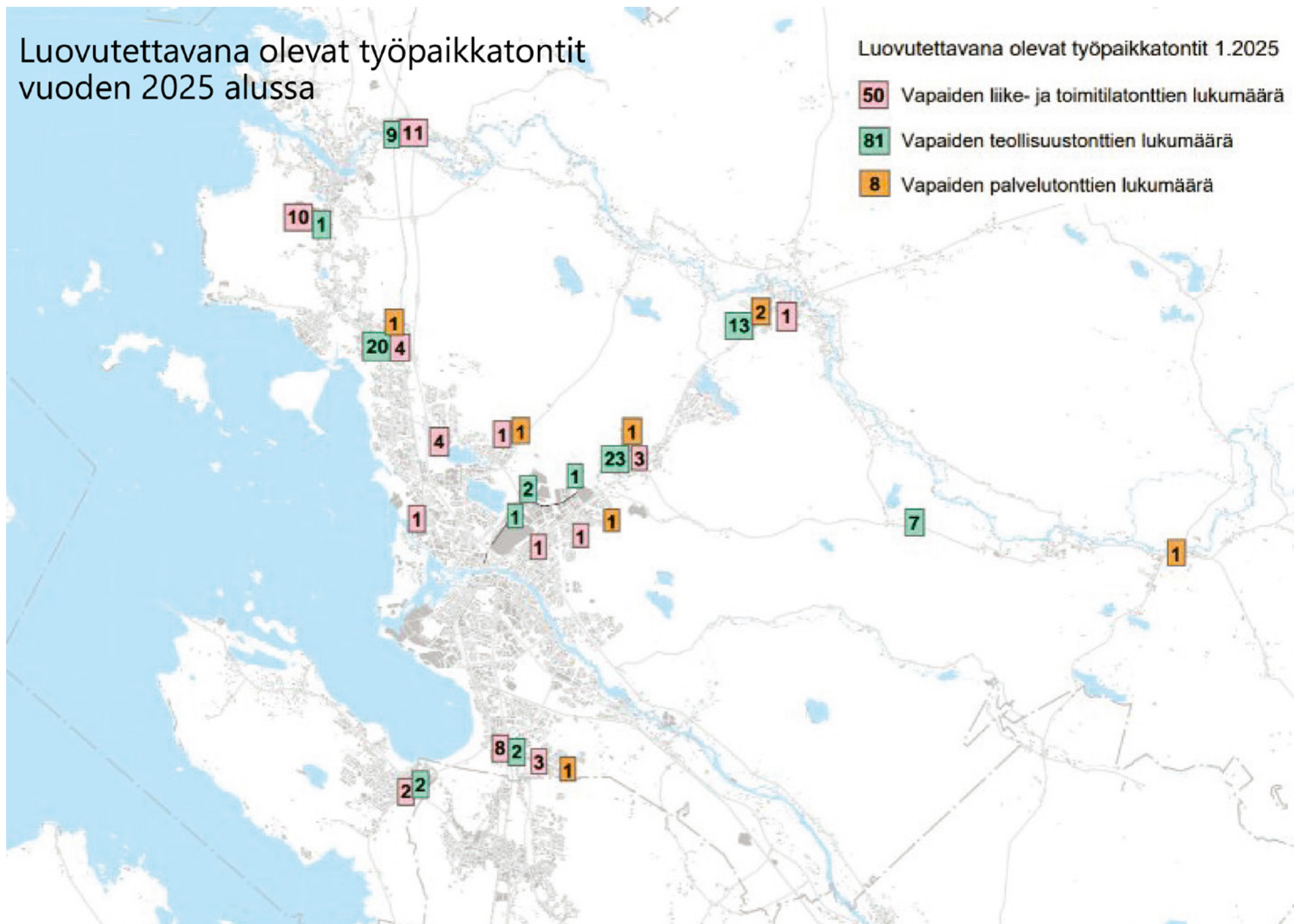
7. Työpaikka-alueiden tonttivaranto ja kaavoitusohjelma

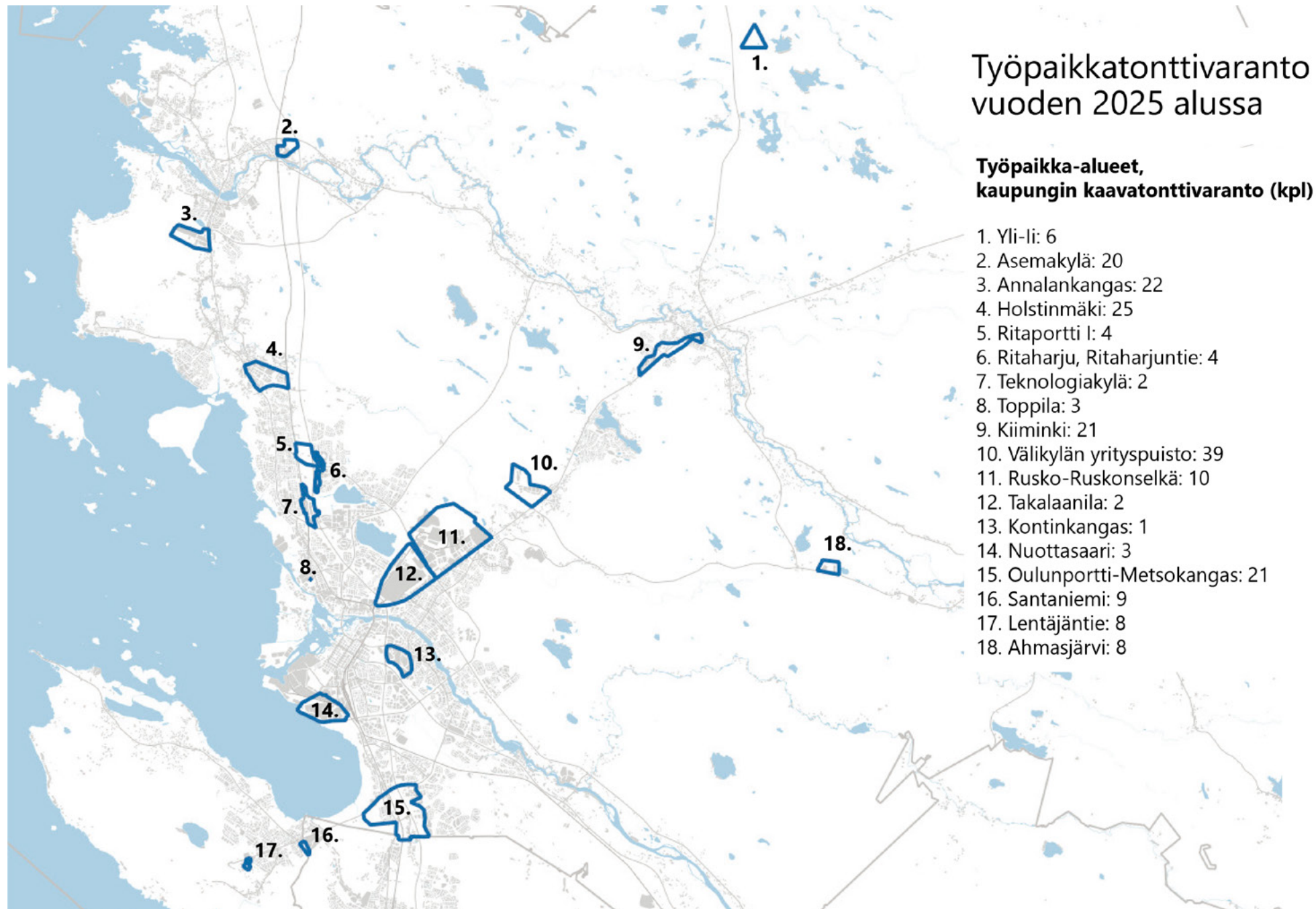


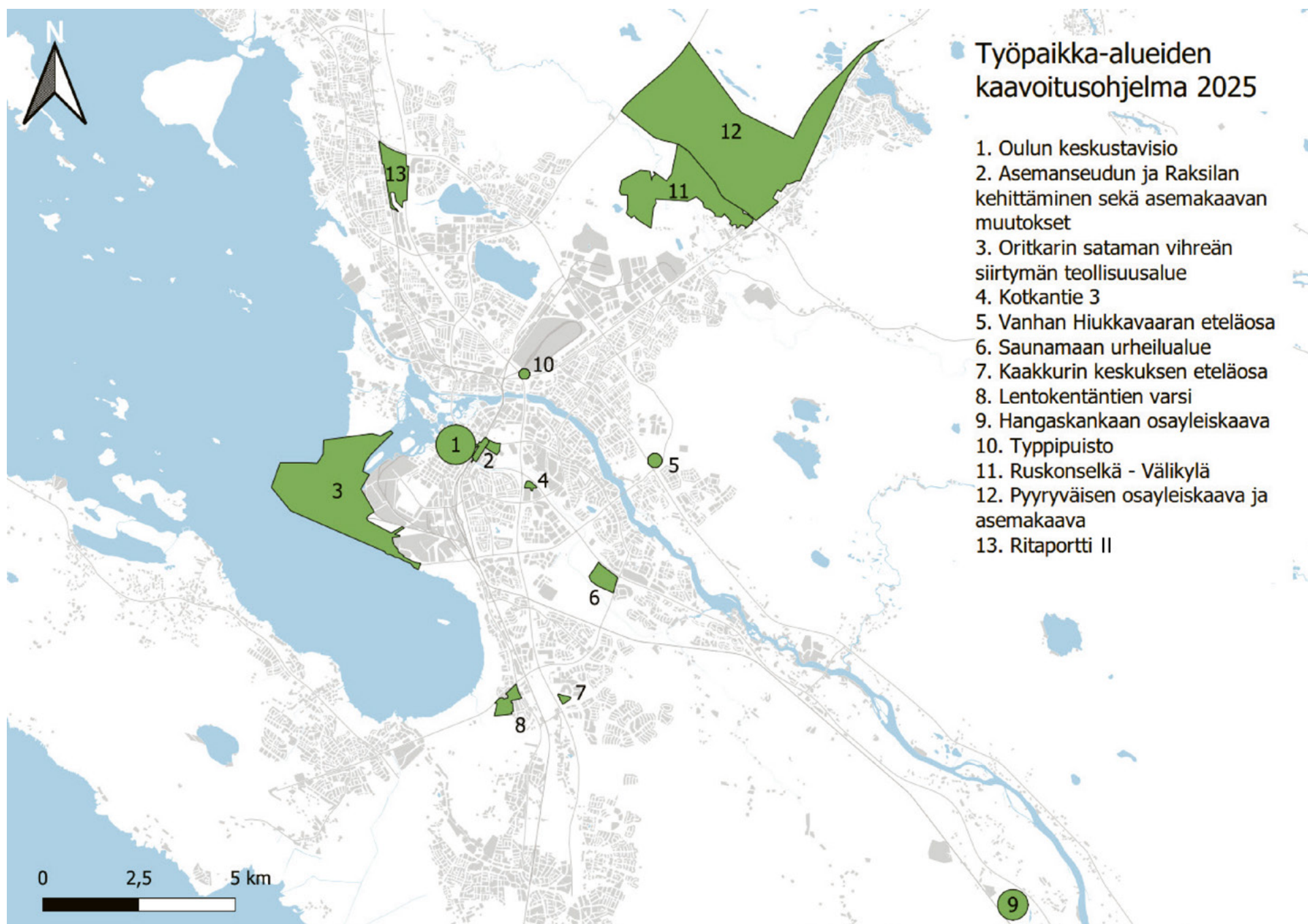
Luovutettavana olevat työpaikkatontit vuoden 2025 alussa

Luovutettavana olevat työpaikkatontit 1.2.2025

- 50 Vapaiden liike- ja toimitilatonttien lukumäärä
- 81 Vapaiden teollisuustonttien lukumäärä
- 8 Vapaiden palvelutonttien lukumäärä







Työpaikka-alueiden kaavoitusohjelma

1. Oulun keskustavisiio 2026–2024, 2024–

Keskustavisiolla vastataan tulevaisuuden kestävän kaupunkikeskustan haasteisiin sekä kaupunkistrategian ja maankäytön toteuttamisohjelman tavoitteisiin liiketilojen lisäämisestä. Työssä haetaan laajassa vuorovaikutuksessa erilaisia ratkaisumalleja ja periaatteita mm. liiketilojen lisäämiselle, täydennysrakentamisen periaatteille, liikenteen järjestelyille sekä julkisten ja viheralueiden sekä valaistuksen suunnittelulle. Visio valmistuu vuonna 2026.

2. Asemanseudun ja Raksilan kehittäminen sekä asemakaavan muutokset

Alueelle suunnitellaan monipuolisia keskustatoimintoja. Alueella on käynnissä laaja yleissuunnitelmatyö (564-2599) 2025- ja sen sisällä neljä asemakaavan muutosta:

- Elämysareena ja ympäristö (564-2586) 2024-,
- Raksilan market alue (564-2179) 2013-,
- Asemakeskus (564-2484) 2020-,
- Joukkoliikenneterminaali (564-2608) 2025-.

3. Oritkarin sataman vihreän siirtymän teollisuusalue (564-2568), 2023- ja Vihreäsaari (564-2609), 2025-

Tavoitteena on Oritkarin satama-alueen asemakaavan päivittäminen vastaamaan Oulun Sataman tulevaa toimintaa sekä teollisuustonttien ja infrayhteyksien osoittaminen vihreän siirtymän teollisuushankkeiden mahdollistamiseksi sataman yhteyteen. Työn yhteydessä laaditaan laajemmalle alueelle yleissuunnitelma. Alueelle on myönnetty suunnitteluvaraus vihreän siirtymän teollisuutta varten. Asemakaavan on tavoitteena tulla voimaan vuonna 2026.

Vihreäsaaren alueella Oulun Satama on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta ja laajentamisesta. Hakeuksessa esitetään asemakaavan päivittämistä vastaamaan Oulun Sataman tulevaa toimintaa sekä teollisuustonttien ja infrayhteyksien osoittaminen vihreän siirtymän teollisuushankkeiden mahdollistamiseksi sataman yhteyteen. Alueelle on laadittu kaavarunko osana Oritkarin sataman yleissuunnitelmaa ja asemakaavan muutosta. Asemakaavan on määrä tulla vireille keväällä 2025.

4. Kotkantie 3 (564-2566), 2023-

Kaukovainion kaupunginosan pohjoisosaan laaditaan asemakaavan muutos, joka perustuu kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätökseen. Muutos tähtää yksityiseen toimitilarakentamiseen.

5. Vanhan Hiukkavaaran eteläosa (564-2557), 2025-

Tavoitteena on toteuttaa asumista, palveluja ja toimitiloja sekä urheilu- ja liikuntapaikkarakentamista pääosin Oulun kaupungin omistamalle alueelle Hiukkavaaran keskuksen läheisyydessä. Suunnittelualue on asemakaavoittamaton. Oulun kaupungin aloitteesta käynnistytävä suunnittelu sisältyy maankäytön toteuttamisohjelmaan, ja perustuu mm. yleiskaavaan ja Hiukkavaaran kaavarunkoon.

6. Saunamaan urheilualue (564-2489), 2022-

Tavoitteena on kaavoittaa alue erityyppisille urheilurakentamisen hankkeille. Asemakaavn muutos on aloitettu Oulun kaupungin aloitteesta kaupungin omistamille maille. Alueelle on laadittu 2010 kaupunginhallituksen hyväksymä Hiiposen ulkoilun alueen yleissuunnitelma, jonka tarkistaminen ja mahdollinen päivittäminen tehdään kaavahankkeen alkuvaiheessa. Alueelle on käynnistetty yleissuunnittelu liikuntapaikkojen asemakaavoittamiseksi.

7. Kaakkurin keskuksen eteläosa (564-2581), 2024-

Alue liittyy kiinteästi Kaakkurin aluekeskukseen ja sijaitsee valtatie 4 varressa näkyvällä paikalla ja siltä on katu-yhteys myös valtatie 1:n länsipuolen Oulunportin kaupan alueelle. Alue soveltuu työpaikkarakentamiseen, kuten toimitiloille ja palveluille, jotka eivät lisää merkittävästi alueen liikennemääriä. Asemakaavan on tavoitteena valmistua vuonna 2026.

8. Lentokentäntien varsi (564-2582), 2025-

Tavoitteena suunnitella alueelle tontteja työpaikkarakentamiselle maankäytön toteuttamisohjelman mukaisesti. Suunnittelussa hyödynnetään hyvää näkyvyyttä Lentokentäntielle ja otetaan huomioon asutuksen läheisyys. Aloitteen asemakaavan laatimisesta on tehnyt Oulun kaupunki. Asemakaavan muutoksen on tavoitteena valmistua vuonna 2027.

9. Hangaskankaan osayleiskaava, 2025-

Hangaskankaalla sijaitsevan sähköaseman ympäristöön, pohjavesialueen pohjoispuolelle on tavoitteena aloittaa yleiskaavan laatiminen. Kaavan tavoitteena on edistää vihreän siirtymän teollisuuden syntymistä logistisesti ja resurssien kannalta edulliseen ympäristöön.

10. Typpipuisto (564-2534), 2024-

Kaupungin omistamalle maalle Takalaanilan teollisuusalueen lounaisosaan on vireillä asemakaavan muutos. Tavoitteena on mahdollistaa alueella teollisuus-, tuotanto- ja työpaikkatoimintoja sekä teollisuusalueella jo olevia toimijoita palvelevia toimintoja. Alueella pyritään lisäksi mahdollistamaan polttonesteen ja -kaasun jakeluasema. Asemakaavan on tavoite valmistua vuoden 2025 lopulla.

11. Ruskonselkä-Välikylä (564-2549), 2023-

Kaupungin omistamalle maalle Takalaanilan teollisuusalueen lounaisosaan on vireillä asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa työpaikkatontteja, joiden käyttötarkoitus on yhteensopiva nykyisen teollisuusalueen toimintojen kanssa. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2024. Kaavan on tavoitteena valmistua vuoden 2025 aikana.

12. Pyyryväisen osayleiskaava 2023- ja asemakaava (564-2589) 2025-

Ruskonselän teollisuusalueen ja Kalimeenojan koillispuolelle sijoittuva osayleiskaava ja asemakaava. Kaavojen tavoitteena on mahdollistaa suuren mittakaavan vihreän siirtymän teollisuuden sijoittuminen alueelle. Tavoitteena on saada alueelle tie- ja raideyhteys, 400 kV:n voimajohto ja vetyputki sekä teollisuusvesiputki. Vuosina 2024 - 2025 tehdään kaavan perusselvityksiä ja tavoiteaika-taulun mukaan osayleiskaavaluonnos valmistuu kesällä 2025. Asemakaava on tavoitteena tulla vireille vuonna 2025.

13. Ritaportti II (564-2585), 2024-

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa useampaa kaupunginosaa palveleva Uuden Oulun yleiskaavan mukainen palvelujen, hallinnon ja erikoistavarakaupan (P-1) alue. Tarkemmin alueella voidaan mahdollistaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketoimintoja, urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia sekä toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Alueelle voidaan osoittaa myös muuta toimitilarakentamista. Lisäksi tarkastellaan liikenneyhteyttä Teknologiaakylästä suunnittelualueelle ja edistetään alueen saavutettavuutta kestäväillä liikennemuodoilla. Asemakaavan on tavoite valmistua v. 2026.

