



Oulun keskustavisio 2026–2040

Täydennysrakentaminen

Luonnos 2.9.2025

”Tulevaisuuden Oulussa täydennysrakentaminen luo laadukasta asumista, aktiivista yritystoimintaa ja elämyksellistä ympäristöä.”

Sisällys

Strategiat	4	Oulun keskustavision täydennysrakentamisen suunnitelmassa esitetään kootusti täydennysrakentamisen potentiaali Oulun keskustan ja Rommakonselän saarten alueelle. Esitetty täydennysrakentaminen koostuu aiemmin laadituista täydennysrakentamissuunnitelmista Heinäpään, Myllytullin ja Raksilan alueille, sekä tätä työtä varten laadituista Oulun torialueen, ydinkeskustan, Vaaran alueen sekä suistoalueen täydennysrakentamissuunnitelmista.	Täydennysrakentamisen suunnittelu on toteutettu yhteistyössä liikennesuunnittelun, maisemasuunnittelun ja valaistussuunnittelun kanssa. Näiden eri kehittämisteemojen visiot on kuvattu erillisissä raporteissa. Täydennysrakentamisen vision raportin lopussa on lisäksi yhteenveto kaikkien neljän kehittämisteeman visioista.	Täydennysrakentamisen suunnittelun lähtökohtana ovat analyysivaiheessa tunnistetut korttelityypit sekä ympäristötyypit. Soveltamalla suunnittelustrategioita korttelikohtaisesti tyypiteltyihin alueisiin on luotu visio täydennysrakentamisen potentiaalista joka vastaa visiotyön ja vuorovaikutustyöpajojen asettamiin tavoitteisiin.
Täydennysrakentamisen tavoitteet	5			
Suunnittelumetodi	6			
Kaupunkirakenteen strategiat	7			
Korttelistrategiat	8			
Keskustavisiotyön alustavien teemojen huomiointi	9			
Suistokaupunginosa	10			
Yhteenveto	11			
Viher- ja sinirakenne	12			
Valaistus	13			
Liikenne	14			
Täydennysrakentaminen	15			

An aerial photograph of a city, likely Pittsburgh, showing a river (Allegheny River) winding through the landscape. The city is densely packed with buildings. Numerous buildings are highlighted with bright blue wireframe outlines, indicating a specific dataset or analysis. The word "Strategiat" is overlaid in the center in a large, white, sans-serif font.

Strategiat

Täydennysrakentamisen tavoitteet

LAADUKAS ASUMINEN

Täydennysrakentamisen avulla luodaan uusia laadukkaita asuntoja, jotka vastaavat erilaisten asukkaiden tarpeisiin. Täydennysrakentamisen visiossa on esitetty 280000-435000kem2 asuntojen lisäystä, mikä vastaa 5600 -8700 uutta asukasta. Aluekohtaiset laajuustiedot on esitetty oheisessa taulukossa:

Täydennysrakentamisen laajuustietotaulukko	Asumisen kerrosala minimi	Asumisen kerrosala maksimi	Liike- ja toimistorakentamisen kerrosala minimi	Liike- ja toimistorakentamisen kerrosala maksimi	Kerrosala yhteensä minimi	Kerrosala yhteensä maksimi	Asukasta minimi (1 as./50 k-m2)	Asukasta maksimi (1 as./50 k-m2)
Keskustan tarkastelualue	60000	110000	30000	40000	90000	150000	1200	2200
Myllytulli	40000	45000	40000	45000	80000	90000	800	900
Heinäpää	100000	170000	5000	10000	105000	180000	2000	3400
Hevossaari	80000	110000	1000	5000	81000	115000	1600	2200
Yhteensä	280000	435000	76000	100000	356000	535000	5600	8700

AKTIIVINEN YRITYSTOIMINTA

Täydennysrakentaminen mahdollistaa monipuolisten liike- ja toimitilojen sijoittamisen Oulun keskeisille paikoille. Täydennysrakentamisen visiossa on esitetty 76000-100000kem2 liike- ja toimitilojen lisäystä. Aluekohtaiset laajuustiedot on esitetty oheisessa taulukossa:

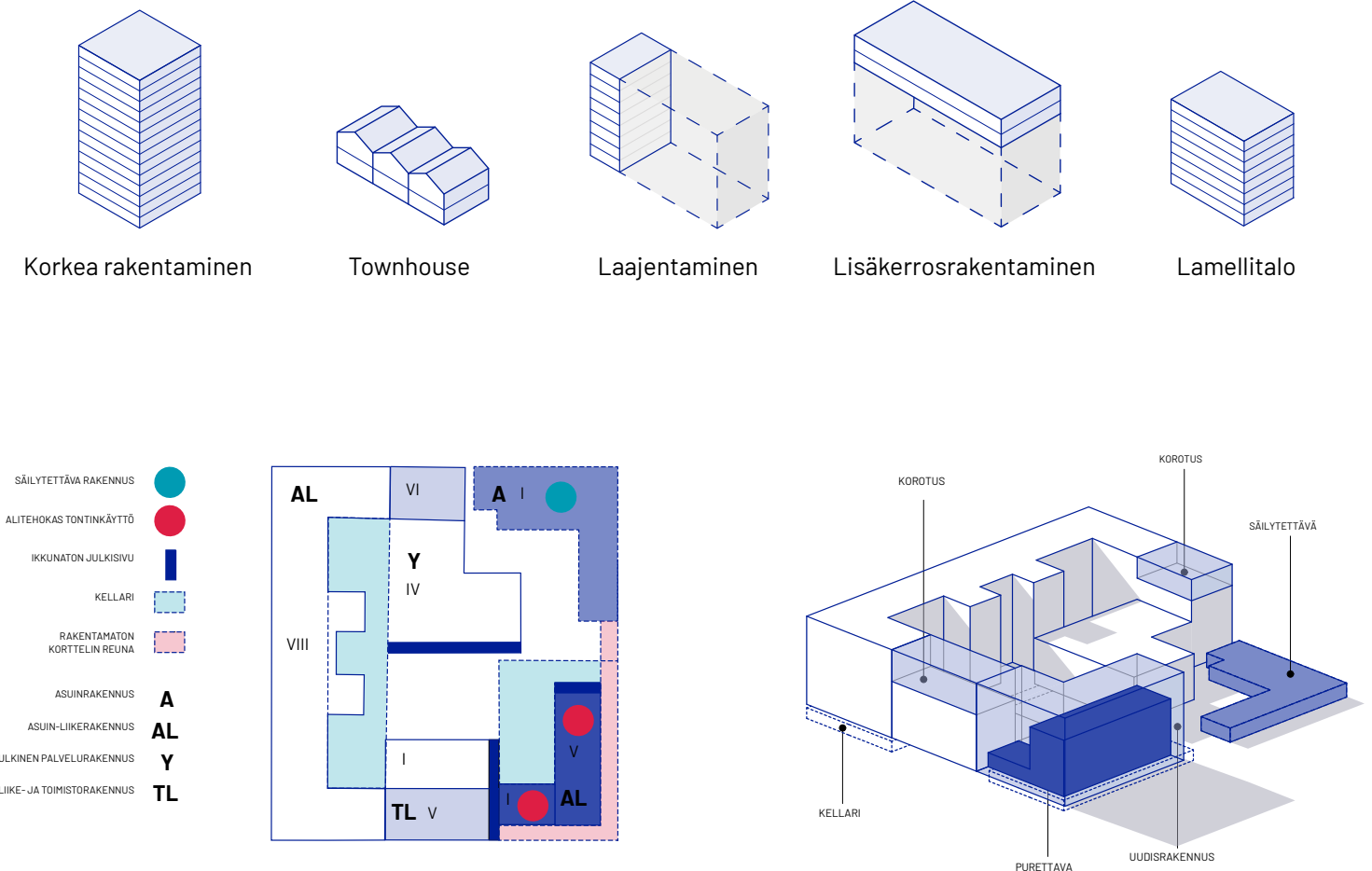
ELÄMYKSELLINEN YMPÄRISTÖ

Yhdessä asumisen sekä liike- ja toimitilojen täydennysrakentaminen mahdollistaa elävän ja viihtyisän kaupunkirakenteen muodostumisen, joka tukee monipuolisia palveluita ja toimintoja Oulussa. Täydennysrakentamisen visiossa on esitetty asumisen sekä liike- ja toimitilojen lisäystä yhteensä 356000-535000kem2.

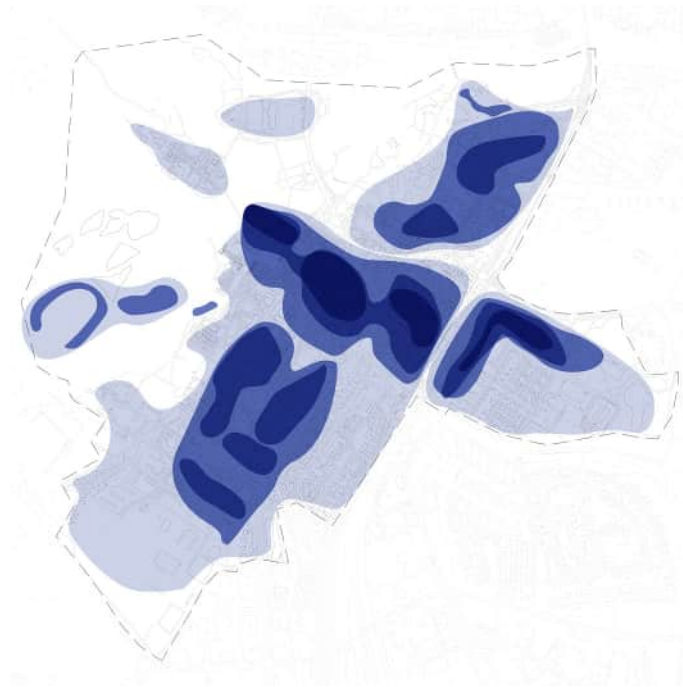
Suunnittelumetodi

Täydennysrakentamisen suunnittelu perustuu toteuttamiskelpoisten typologioiden hyödyntämiseen. Suunniteltu täydennysrakentaminen on pääasiassa asuinrakentamista, ja siinä on sovellettu runkosyvyyksiä, pohjapinta-aloja ja kerroslukuja, jotka ovat sekä asumisen kannalta laadukkaita että teknistaloudellisesti toteutettavia.

Täydennysrakentamisen sijoittaminen perustuu korttelikohtaisiin analyyseihin, joissa on tunnistettu mm. säilytettävät rakennukset, alitehokas tontinkäyttö ja ikkunattomat julkisivut. Näin täydennysrakentaminen ollaan esitetty paikkoihin, joissa se on sekä realistisesti toteutettavissa että kaupunkikuvallisesti perusteltua.

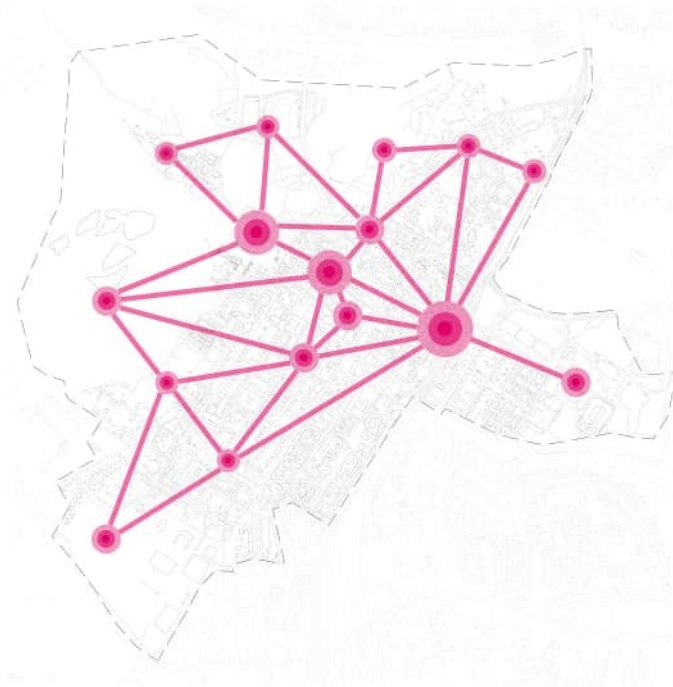


Kaupunkirakenteen strategiat



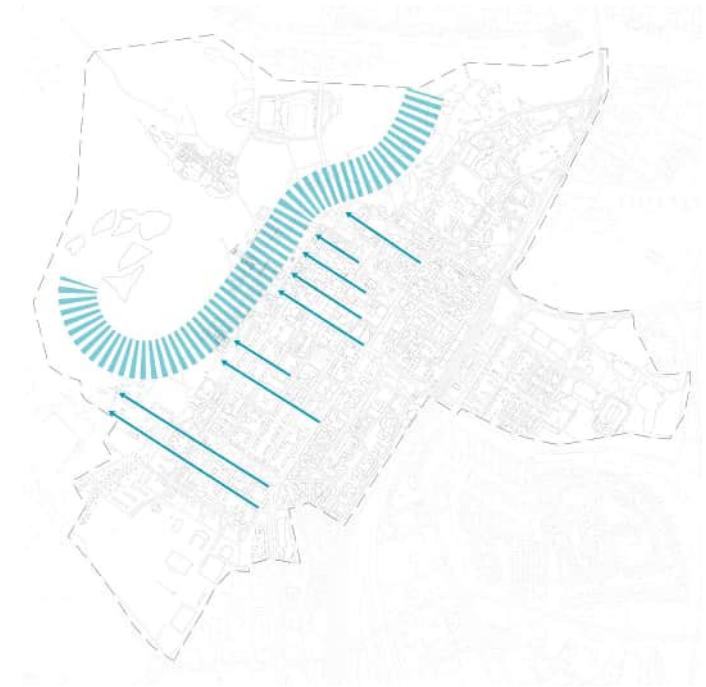
TIIVISTYVÄ KAUPUNKI

Oulun keskeiset alueet tiivistyvät täydennysrakentamisen avulla luoden vetovoimaisen ja aktiivisen ytimen kasvavalle kaupungille.



VERKOTTUNUT KESKUSTA

Tukemalla olemassa olevia vetovoimaisia alueita ja luomalla uusia toimintoja Oulun keskustasta tulee tehokkaasti verkottunut kokonaisuus.



MERELLINEN YHTEYS

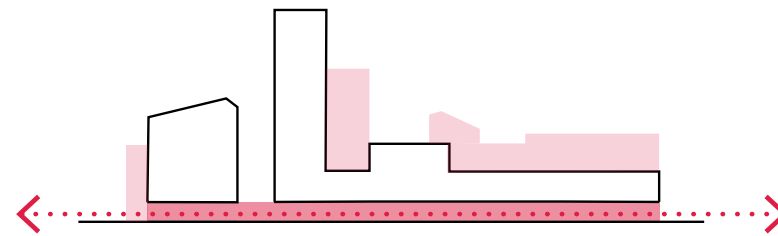
Oulun merellinen identiteetti vahvistuu täydennysrakentamalla ranta-alueita, luomalla näkymiä merelle sekä uusilla merellisillä asuinalueilla.

Korttelistrategiat



IDENTITEETIN SÄILYTTÄMINEN

Täydennysrakentaminen kunnioittaa Oulun ainutlaatuista identiteettiä ja historiaa säilyttämällä arvokkaat rakennukset ja tukemalla Oululaista elämäntapaa.



AVOIN MAANTASOKERROS

Asuinrakennusten, liiketilojen ja julkisten rakennusten aktiiviset maantasokerrokset avautuvat Oululaisten käyttöön luoden elävää kaupunkiympäristöä.



KEHITTYVÄ KERROKSELLISUUS

Täydennysrakentaminen tuo Oulun kaupunkikuvaan uusia kerroksia muokaten kaupungin siluettia ja täydentäen kortteleita useassa mittakaavassa.

Keskustavisiotyön alustavien teemojen huomiointi

TEEMAT	Merellisyys eli elämää ja palveluita ympärivuotisesti meren ja suiston äärelle, jonne keskusta laajenee.	Ekologisuus, kestävä kehitys ja ”ikäikäisuus” rakentamisessa, kuluttamisessa ja liikkumisessa	Kauneuden, esteettisyyden, siisteyden ja turvallisuuden vaaliminen rakennuksissa ja ympäristössä	Vihreyden ja luonnon läheisyyden runsaalla lisäämisellä hyvinvointia	Elinvoiman vahvistaminen eli kuluttamisesta kohtaamiisiin ja kokemuksiin – palveluiden, kaupan, tilojen ja tapahtumien kehittäminen ja ekosysteemin rakentaminen	Lasten kaupunki - leikkisyys, liikkuminen, oppiminen ja monisukupolvisuus osana kaupunkikeskustaa	Teknologiainnovaatiot osana kaupunkikokemusta - älykäs infrastruktuuri ja parannettu asiakaskokemus
STRATEGIAT							
Merellinen yhteys	Oulun merellinen identiteetti vahvistuu täydennysrakentamalla ranta-alueita, luomalla näkymiä merelle sekä uusilla merellisillä asuinalueilla.	Merellisyys edistää kaupunkilaisten luontoyhteyttä ja myös kannustaa liikkumaan luonnossa enemmän	Merellisessä Oulussa nämä tavoitteet toteutuvat	Merellisyys luo kaupunkirakenteen ja luonnon väliseen suhteeseen uusia ulottuvuuksia	Meriluonto on oiva paikka uusille tapahtumille ja uudenaikaiselle kaupunkikokemukselle	Meriluonto antaa myös lapsille uuden ulottuvuuden kokea, leikkiä ja oppia	Meriluontokokomusta ja asumista meren lähellä voidaan parantaa tukemalla sitä teknologiainnovaatioiden avulla
	Luomalla paikkojen välille uusia yhteyksiä voidaan parantaa palvelutarjontaa keskustan alueella	Paremmiin verkottuneet kaupunkirakenteen kuumat pisteet voivat paremmin ja varmistavat laadukkaan ympäristön kestävyys	Verkottunut keskusta on kokonaisuus, jossa kaikista arkkitehtuurin aikakerrostumista huolehditaan	Verkottunut keskusta ei ole ainoastaan rakennuksia vaan se tukee myös puistoja ja erityisesti merellisyyttä	Verkottunut keskusta tapahtumien ja uudenlaisten kokemusten alusta, joka tukee myös keskustan ulkopuolisia tapahtumia	Lapsille verkottunut keskusta avaa uusia leikkimisen ja oppimisen mahdollisuuksia	Verkottunut keskusta elää myös ihmisten älypuhelimissa ja sen tueksi on mahdollista ottaa älykkäitä kaupunki-infran sovelluksia
Tiivistyvä kaupunki	Vaikka kaupunkirakenne keskustassa tiivistyy on sen tarkoitus erityisesti tukea kaupungin merellisyyttä rakentamalla rohkeasti rannoille	Tiivistyvän kaupungin ekologiset ja kestävä kehityksen hyödyt ovat laajalti tiedossa ja tässä suunnitelmassa niitä on hyödynnetty täysimääräisesti	Tiivistyvä kaupunki ei tarkoita huonoa tai kaoottista ympäristöä vaan arkkitehtuurin aikakerrostumista huolehditaan ja historiaa vaalitaan	Tiivistyvässä kaupungissa vehreys ja puistot ovat merkittäviä terveys- ja viihtyvyystekijöitä	Tiivistyvä kaupunki on erityisesti kaupalle ja palveluille mahdollisuuksien alusta	Tiiveys tuo leikkisyyden arkkitehtuuriin. Uuden ja vanhan välille syntyy odottamattomia yhteyksiä	Tiivis kaupunki on paikka, jonka potentiaalia ja kaupunkikokemusta tuetaan uusilla teknologiainnovaatioilla
	Oulun keskusta saa uuden identiteettikerrostuman meren ja ennen kaikkea luonnoläheisenä paikkana, joka tukeutuu historiaan	Nykyisestä rakennuskannasta huolehtiminen on ekologisuutta ja kestävä kehitystä parhaimmillaan – kaupunki kestää kun se pysyy elinvoimaisena	Arkkitehtuurin aikakerrostumista huolehditaan ja tuetaan tarkoituksenmukaisin keinoin	Indetiteetin säilyttäminen on myös luontoarvoista ja puistoista huolehtimista	Kaupungin identiteetti koostuu tunnistettavista kohtaamisen paikoista, joita on mahdollista vahvistaa ja sitä kautta säilyttää	Erityisesti nuoremmalle sukupolvelle historia ja siitä oppiminen on merkittävä identiteetin ja kotikaupunkisuhteen rakentaja	Historiallista täynnä identiteettiä olevaa ympäristöä tuetaan uusilla teknologioilla, jotka tukevat tarinallistamista ja alykästä kaupunkikokemusta
Avoin maantasokerros	Myös meren äärellä tarvitaan palveluita ja yhteisiä ajan viettopaikkoja, joita avoin maantasokerros mahdollistaa	Kaupunkirakenne on avoin ja kutsuva, joka lisää erityisesti sosiaalista ja taloudellista kestävyyttä ydinkeskustan alueella	Mykät maantasojulkisivut lisäävät turvattomuutta alueella, kuin alueella. Avoin maantaso puolestaan on kutsuva, turvallinen ja siisti	Puistoja avataan ja korttelipihat tulevat kiinteäksi osaksi katutilaa	Avoimet maantasokerrokset ovat kaupungin elivoimaisuuden elinehto – ne ovat ennen kaikkea kaupan ja kohtaamisten paikkoja	Avoimet maantasot mahdollistavat myös liikkumisen, leikkimisen ja kokemuksellisuuden näkökulmasta myös lapsille luoda uusia yhteyksiä	Avoin maantaso yhdistettynä teknologiainnovaatioihin luo uusia kaupankäynti mahdollisuuksia koko kaupunkiin
	Hevossaaren ja Rommakonselän täydennysrakentaminen luonnoläheiseksi asuinympäristöksi veden äärelle. Virkistys- ja liikuntapalveluiden tuominen veden äärelle.	Maankäytön ekologinen tehostaminen täydennysrakentamalla ja sitä kautta keskusta on kaikilla liikennemuodoilla hyvin saavutettavissa. Myös lähipalveluiden saavutettavuuteen ja tarjonnan parantamiseen panostetaan.	Mittakaavallisesti vaihtelevan täydennysrakentamisen keinoin eheyttävät korttelit ja kortteleiden rajaukset poistavat kaupunkitilasta ”epäpaikkoja” ja luovat toiminnallista ja tarkoituksenmukaista kaupunkitilaa, joka on esteettistä, siistiä ja turvallista.	Kerroksellinen täydennysrakentaminen tarjoaa mahdollisuuksia tuoda vihreitä elementtejä rakennusten lähiympäristöön, katoille ja julkisivuihin.	Tiivistyvä kaupunkirakenne ja kasvava väestöpohja luo edellytykset moninaisten asukkaita palvelevien toimintojen sijoittumisen kaupungin keskustaan.	Hollihaan puistoalueen kehittäminen ja laajentaminen vesiympäristöön ja toiminnallisen monipuolisuuden kehittäminen korttelialueilla ja kaupunkitiloissa tarjoaa uusia kohtaamispaikkoja.	Täydennysrakentamisen innovatiiviset ratkaisut luovat uuvien rakennusteknisten ratkaisujen kautta uudenaikaisia kaupunkikokemuksia

Suistokaupunginosa



Yhteenveto

Kehittämisteemojen yhteenvetokartat

Kaupunkivihreä ja -sininen: VSU

Valaistus: WSP

Liikenne: Sitowise

Täydennysrakentaminen: LSV & TUNDRA

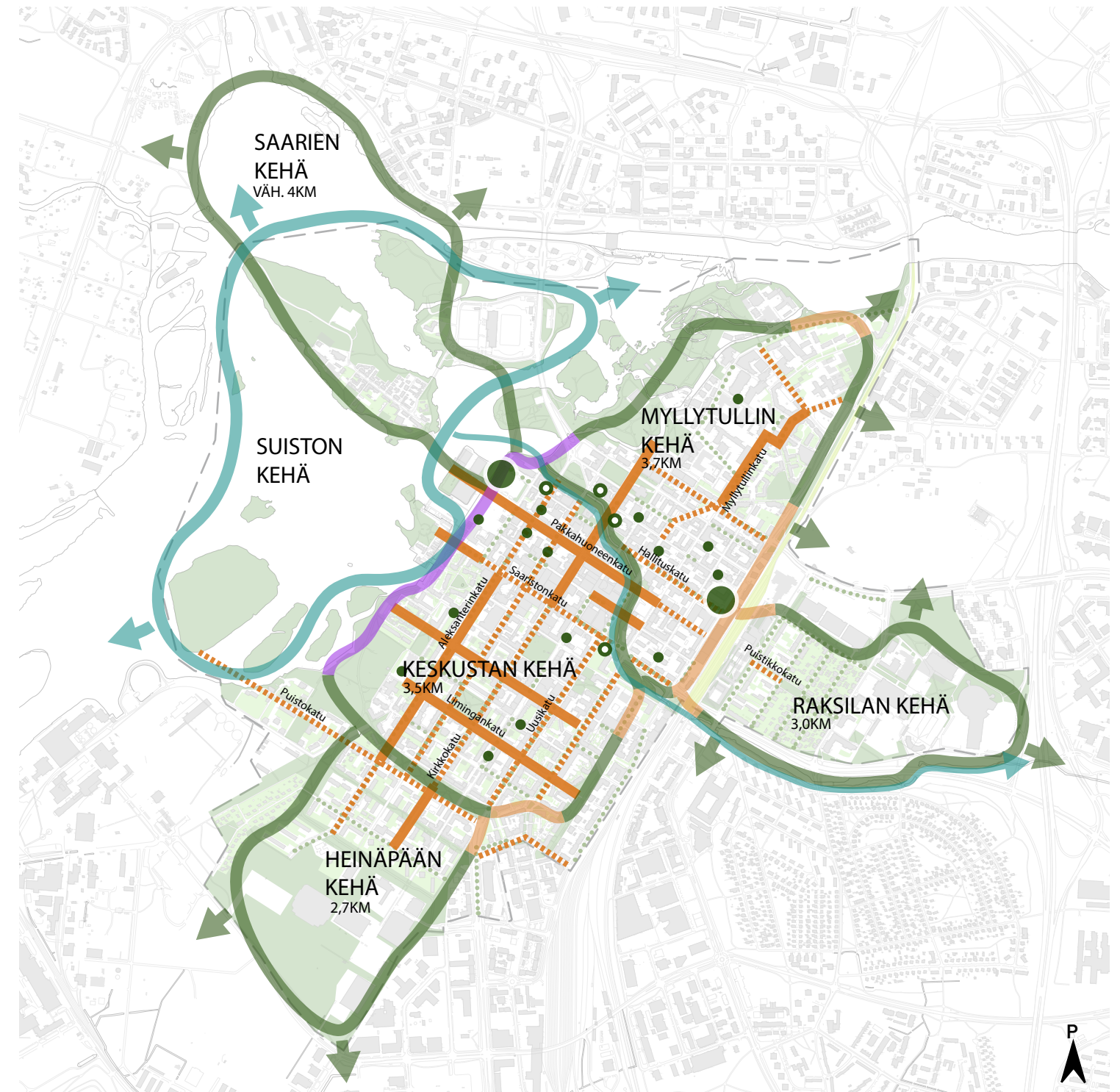
Viher- ja sinirakenne

Kaupunkivihreä ja -sininen visiotyön osuudessa kehitetään katuja, viheralueita, rantavyöhykkeitä ja otetaan kantaa myös kortteleihin. Tavoitteena on entistä vihreämpi, oleskelun ja tekemisen paikkoja mahdollistava elämyksellinen kaupunki. Samalla kehitetään myös ekologisia viher- ja siniyhteyksiä, lisätään luonnon monimuotoisuutta sekä vastataan ilmastonmuutoksen aiheuttamiin haasteisiin.

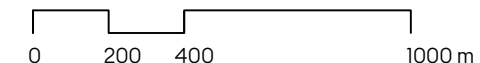
Työssä on laadittu kaupunkivihreän ja -sinisen visiokartta, jossa esitetään pääperiaatteet viher- ja siniverkoston kehittämiseksi.

Visiokartassa esitetyjä toimenpiteitä on kuvattu tarkemmin seitsemässä erillisessä ns. työkalupakissa eli tool box -työkalussa.

- YHTENÄISET KEHÄMÄISET VIHERALUESARJAT
- SINIKEHÄ JA KAUPUNGINOJAYHTEYS
- RUNSA VEHREYDEN LISÄÄMINEN
- URBAANI RANTAVYÖHYKE
- VEHREYDEN LISÄÄMINEN
- PISTEMÄISET VIHRELISÄYKSET, NS. VIHERTASKUT JA TASKUPIISTOT



VIHERRAKENNE 1:20 000



Oulun keskustavisiio 2026-2040

Täydennysrakentamisen luonnos

LSV & TUNDRA - 2.9.2025

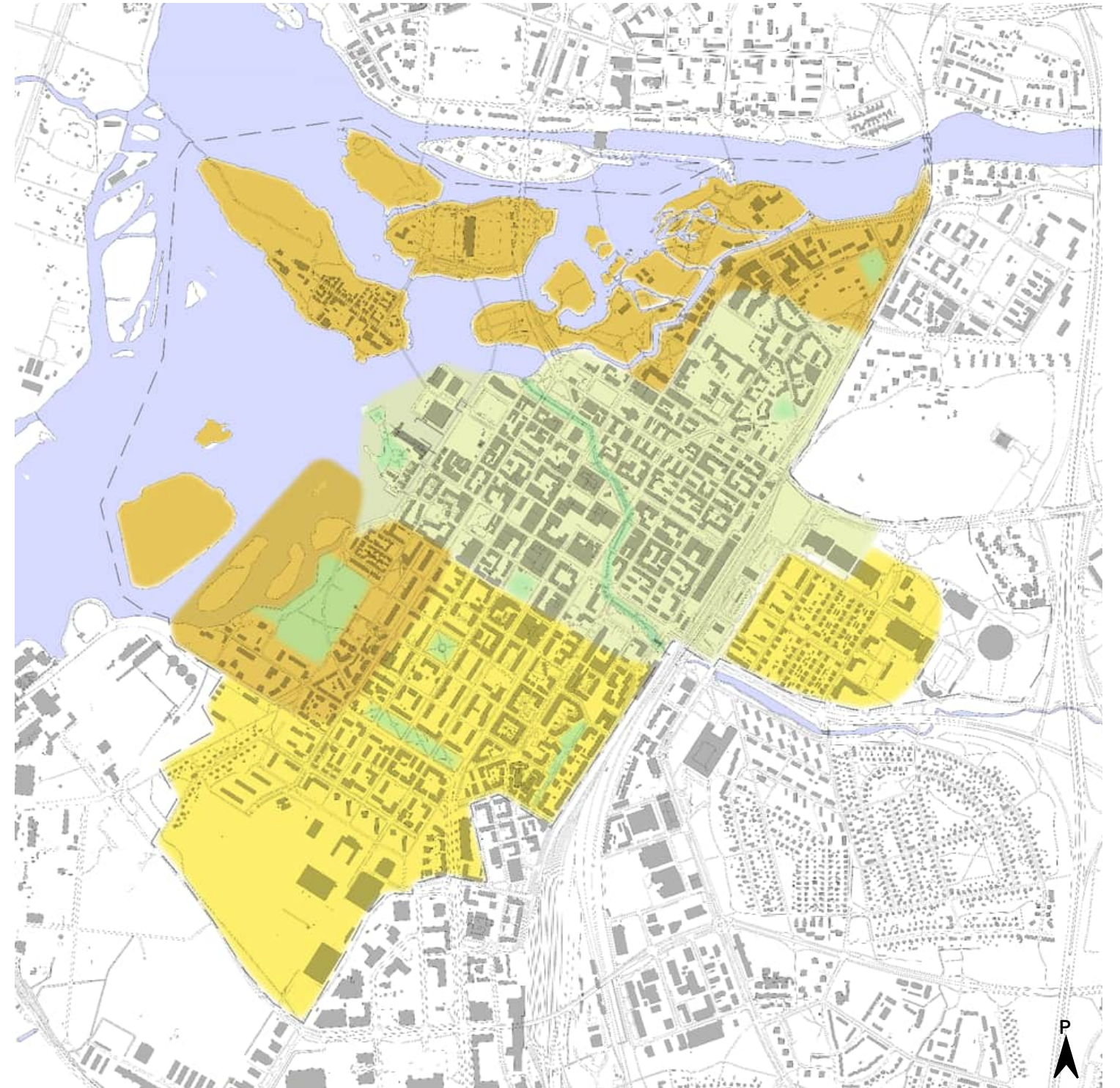
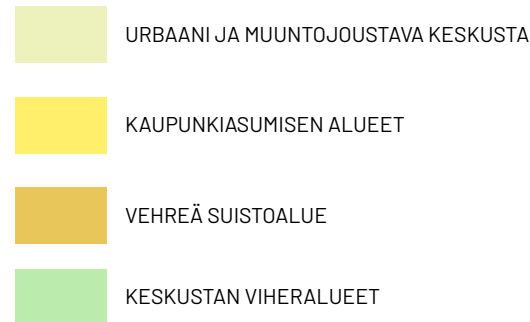
Valaistus

Kaupunkitilan kokonaislaadulliset tarkastelut: Valaistuksen suunnittelun tarkentaminen eri alueiden mukaan. Historiallisessa keskustassa painottuvat tunnelmallisuus ja arkkitehtuurin esiin tuominen, kun taas ydinkeskustassa korostuvat toiminnallisuus ja elämyksellisyys. Asuinalueilla painopiste on turvallisuudessa, selkeydessä ja häiriövalon minimoimisessa.

Torialue ja tapahtumatilat: Näillä alueilla valaistusjärjestelmän laadussa yhdistyvät joustavuus, esteettisyys ja tapahtumakäytön tukeminen.

Ranta-alue omana kokonaisuutenaan: Ranta-alueille laaditaan oma valaistusohjeistus, jossa huomioidaan maisemalliset arvot, luonnon herkkyyys ja valon suunnan hallinta.

Liikunta- ja urheilualueet: Valaistus tukee aktiivista käyttöä ja turvallisuutta, mutta ohjautuu energiatehokkuuden ja valosaasteen hallinnan periaatteilla (esim. yösammu- tukset ja käyttöohjautuvuus).

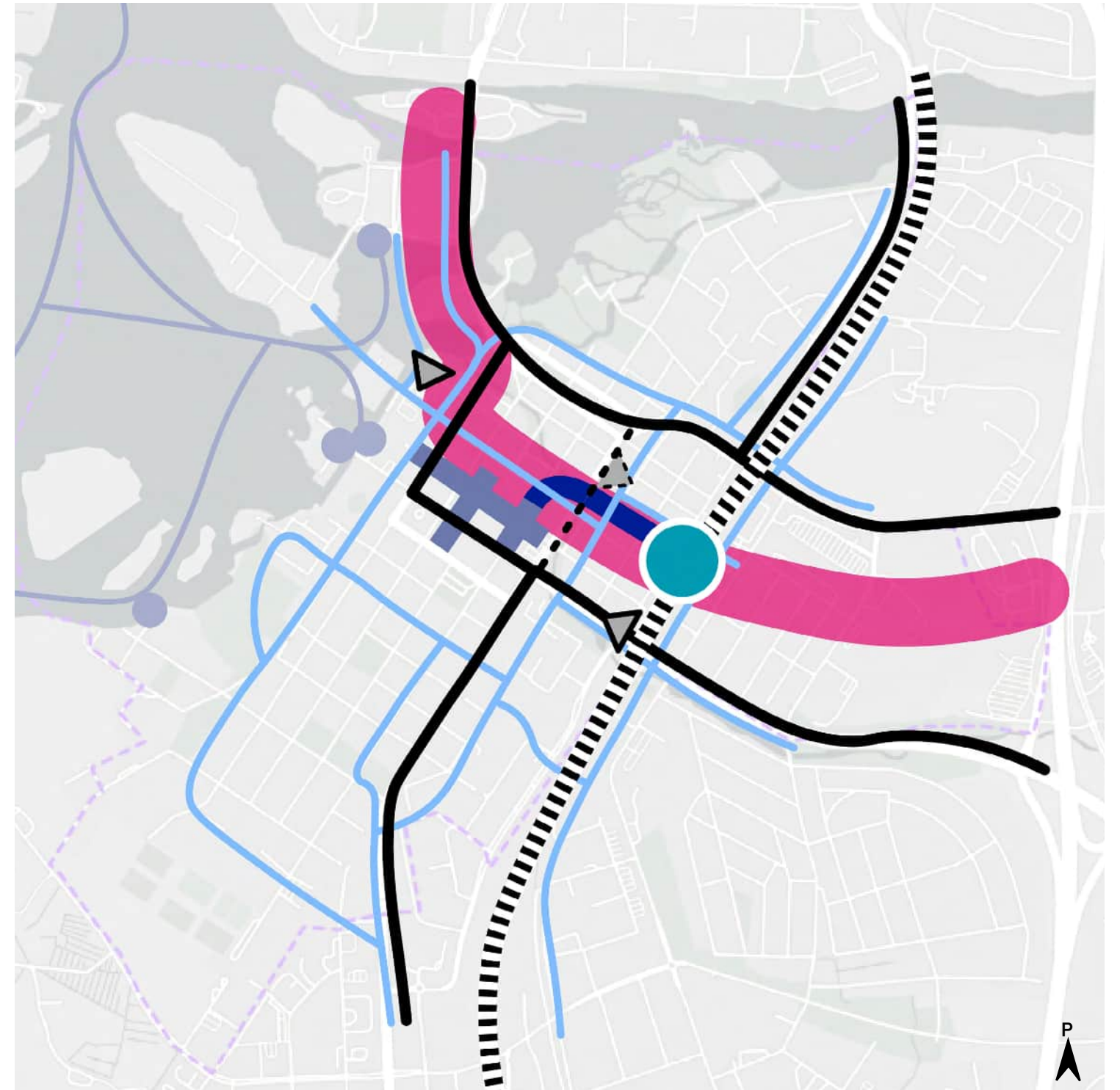


Liikenne

Liikennesuunnittelun taustalla on kaupungin erilaisten strategioiden, selvitysten ja suunnitelmien tavoitteita sekä keskustavisiotyön ja aiemman keskustan liikenteen yleissuunnitelman aikana toteutetun vuorovaikutuksen tulokset. Suunnittelmassa esitetään em. tavoitteita ja toiveita toteuttavia periaatteita/linjauksia, joiden avulla keskustavision teemoihin ja tavoitteisiin vastataan liikennejärjestelyiden ja pysäköinnin osalta.

Visiokartoille 2040 on nostettu ne kadut ja kohteet, joilla tavoitteiden toteuttaminen on vaikuttavinta. Keskustan liikennejärjestelyjä ja pysäköintiä on kehitetty kaikille liikkujille ja liikennemuodoille priorisoiden ratkaisuja, joilla saadaan tilaa kaupunkielämälle, elinvoimalle, kävelylle, vihreydelle, lapsille, sekä lisää joustavuutta kaupunkielämän eri vaiheisiin.

- Nykyinen kävelykatu
- Laajennettu kävelykatu
- Pyöräilyn pääväylä
- Asemakeskus
- Rautatie
- Tehokas joukkoliikenne
- Pääkatu
- Kivisydämen sisäänajo
- Vesiväylä
- Satama



LIIKENNEKAAVIO

Oulun keskustavision 2026-2040

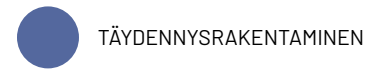
Täydennysrakentamisen luonnos

LSV & TUNDRA - 2.9.2025

Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisen tavoite on parantaa Oulun keskustan kaupunkikuvallista, toiminnallista ja elämyksellistä laatua. Tavoite on myös lisätä kaupungin ja sen keskustan elinvoimaisuutta lisäämällä asuin-, liike- ja toimitilarakentamisen määrää keskustan alueella. Täydennysrakentamisen oikeanlaisella sijoittelulla tuetaan myös Oulun merellistä luonnetta, vihreyttä ja sosiaalisen ympäristön laatua.

Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia on kortteleiden tasolla tutkittu metodisesti siten, että erilaiset täydennysrakentamista tukevat ja sitä vaikeuttavat kortteleiden ja rakennusten ominaisuudet on otettu huomioon.





Oulun keskustavisio 2026-2040

arkkitehdit **LSV**
CREATING IDEAS - BUILDING SOLUTIONS

T U N D R A