



24 §

Asemakaavan ja tonttijaon muutos 564-2401, I kaupunginosan korttelin 38 tontti nro 5 (Terwa Tower, Kaarlenväylä 1, Meritori, Kaarlenaukio)**Dno**

OUKA/11684/10.02.03/2018

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee I kaupunginosan korttelin 38 tonttia nro 5, Meritoria, Kaarlenaukiota sekä vesialuetta. Asemakaavan muutos on käynnistetty kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätöksen perusteella Terwa Kiinteistökehitys Oy:n hakemuksesta. Terwa Kiinteistökehitys Oy ilmoitti 2.11.2023 luopuvansa liike-, toimisto- ja huoneistohotellitiloja sisältävän rakennuksen toteuttamisesta.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle suunnitteluvarauksen mukaisesti tornihotelli ja siihen liittyviä toimintoja, kuten kokoustiloja ja ravintola ensimmäiseen kerrokseen sekä näköalaravintola ylimpään kerrokseen.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu korttelin 49 tontti nro 1, joka on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja (KL-1). Tontille on osoitettu rakennusalat yksikerroksista (I) rakennusosaa sekä hotellitornia varten. Hotellitornin suurin sallittu kerrosluku on 20 (XX). Tontille osoitettu rakennusoikeus on 14 100 kerrosalaneliömetriä.

Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustolle.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 30.11.2023 päivätyn ja 2.2.2024 korjatun asemakaavan muutosehdotuksen sekä 30.11.2023 päivätyn tonttijaon muutoksen.

Päätös

Keskustelun kuluessa valtuutettu Mikko Viitanen esitti valtuutettu Ervastian kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun kaupunkilaisten mielipiteen kysymistä varten, minkä jälkeen puheenjohtaja rajoitti keskustelun koskemaan vain asian palauttamista valmisteluun.

Suoritetussa äänestyksessä käsittelyn jatkamista (JAA) kannatti 55 valtuutettua ja asian palauttamista (EI) 12 valtuutettua. Valtuutettu Törmin äänestyslaite ei toiminut, ja hän äänesti JAA. Asian käsittelyä päätettiin jatkaa.



Keskustelun kuluessa valtuutettu Veikko Ervasti esitti valtuutettu Mannisen kannattamana, että kaupunginvaltuusto hylkää päätösesityksen.

Suoritetussa äänestyksessä kaupunginhallituksen esitystä (JAA) kannatti 50 valtuutettua ja Ervastin esitystä (EI) 14 valtuutettua, poissa 3. Törmi ja Myllyniemi äänestivät suullisesti JAA.

Kaupunginhallituksen päätösehdotus hyväksyttiin.

Äänestyksen jälkeen valtuutetut Himanen, Murtoniemi, Raudaskoski, Viitanen, Ervasti, Pitko, Vikeväkorva, Manninen, Tapaninen ja Rajala jättivät asiaan eriävän mielipiteen.

Esittelyteksti

Kaupunginhallituksen käsittely:

Asemakaavan muutos koskee I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tonttia nro 5 (Kaarlenväylä 1), Meritoria, Kaarlenaukiota sekä vesialuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu Oulun kaupungin I kaupunginosan korttelin 49 tontti nro 1 sekä yleistä aluetta. Tonttijaon muutos hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 17 459 neliometriä.

Oulun kaupunginhallitus on myöntänyt YIT Talo Oy:lle, Terwa Kiinteistökehitys Oy:lle ja Terwa Management Oy:lle alueelle suunnitteluvarauksen päätöksellään 7.5.2018 § 132, yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Kaupunginhallituksen päätös on kaavaselostuksen liitteenä 2. Kaupunginhallitus antoi yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekemisen ja asemakaavamuutoksen käynnistämisen. Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajan 12.12.2018 jättämästä hakemuksesta yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.6.2021 § 324, jolloin on asetettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 38 tontin 5 ja Meritorin ja Kaarlenaukion asemakaavan muuttaminen siten, että mahdollistetaan alueelle suunnitteluvarauksen mukaisesti tornihotelli ja siihen liittyviä toimintoja, kuten kokoustiloja, ravintola ensimmäiseen kerrokseen sekä näköalaravintola ylimpään kerrokseen. Osa toiminnoista tarjoaa julkista asiakastilaa.

Asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluvaiheessa tornihotellin operaattoriksi ilmoitettiin Osuuskauppa Arina.



Asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa Terwa Kiinteistökehitys Oy ilmoitti 2.11.2023 luopuvansa liike-, toimisto- ja huoneistohotellitiloja sisältävän rakennuksen toteuttamisesta.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsevan keltakurjenmiekan esiintymän siirtämiselle Pikisaaren alueelle on myönnetty poikkeamislupa ELY-keskuksen poikkeamispäätöksellä 20.12.2023. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 26.1.2024.

Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Asiasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen ovat selostuksen liitteenä 4A. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021. Tilaisuudessa oli 41 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5.

Asemakaavan valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 6.5.-6.6.2022. Asiasta esitettiin neljä lausuntoa ja 13 mielipidettä.

Mielipiteet ja lausunnot vastineineen ovat selostuksen liitteenä 4B. Valmisteluaineiston 1 tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 19.5.2022. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5.

Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on ollut julkisesti nähtävillä 4.7.-31.8.2023 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Asiasta esitettiin 27 mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen ovat selostuksen liitteenä 4C. Valmisteluaineiston 2 nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023. Tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5. Suunnitelmia esiteltiin 3D-virtuaalimallilla, mikä on kuvattu selostuksen kappaleessa 4.3.3. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana oli myös mahdollista tutustua maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.



Asemakaavan muutoksesta on järjestetty viranomaisneuvottelut 7.10.2022, 25.1.2023, 7.10.2022 ja 9.11.2023.

Viranomaisneuvotteluihin ovat osallistuneet Oulun kaupungin edustajien lisäksi Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Pohjois-Pohjanmaan museon edustajat.

Ensimmäisessä viranomaisneuvottelussa todettiin tarve selostuksen kappaleessa 3.3.27 kuvattujen herkkyystarkasteluiden laatimiselle. Toisessa viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun vaihtoehdoilla. Kaikkia vaihtoehtoja voidaan viedä eteenpäin. Kolmas ja neljäs viranomaisneuvottelu pidettiin asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa 7.10.2022 ja 9.11.2023. Ehdotuksen valmisteluvaiheen neuvotteluissa käytiin läpi luontoarvojen huomioon ottamista sekä maankäyttöratkaisua. Neljännessä neuvottelussa todettiin suunnitelmien edenneen hyvin huoneistohotellirakennuksen poistuttua suunnitelmasta. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu, jossa läsnä olivat Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 22.12.2023–22.1.2024. Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin kolme lausuntoa ja 13 muistutusta. Ne ovat vastatineen selostuksen liitteessä 4D.

Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto totesivat lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta, että kaavamääräykset sekä kaavaehdotuksessa annetut Kaupunkikuva ja -rakentaminen ohjeistukset ovat riittävät ja mahdollistavat sen, että uusi rakennus muodostaa kirjaston ja teatterin kanssa yhtenäisen, arkkitehtonisesti laadukkaan, kokonaisuuden.

ELY-keskuksen lausunnon perusteella on tarkennettu luontoarvoja koskevia määräyksiä kaavakartalla ja kaavamääräyksissä. Lausunnon perusteella on lisäksi tarkennettu asemakaavan selostukseen sisältyviä kappaleita maiseman ja ympäristön kuvauksesta sekä luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioinnista.

Muistutusten perusteella varjostustutkielmaa on päivitetty kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen 24.1.2024 täydentämällä selvitykseen ilta-ajan varjostusvaikutukset klo 18-22. Varjostustutkielma on selostuksen liitteenä 9.



Muilta osin muistutukset ja lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa asemakaavaa.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 11.1.2024. Tilaisuudessa oli 32 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt 13.2.2024 § 63 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan sekä tonttijaon muutokset hyväksytään.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt tekniset korjaukset, korjauspäivämäärä 2.2.2024

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin ELY-keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta jättämän lausunnon perusteella seuraavat tekniset korjaukset korjauspäivämäärällä 2.2.2024:

Asemakaavakartalla osalle korttelia 49 sekä sen pohjoispuolella sijaitsevalle yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle on lisätty keltakurjenmiekkää koskeva kaavamerkintä luo-8: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Asemakaavakartalla osalle toriaukiona yleiseen käyttöön varattua alueen osaa (Meritori) sekä sen luoteispuolella sijaitsevalle yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle on lisätty lietetatarta koskeva kaavamerkintä luo-9: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun ja 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Kolmiomääräyksestä pok6 sekä yleisten alueiden kaavamääräyksestä 300-23 poistettiin kohta "Suunniteltaessa rakennus- ja purkutöitä uhanalaisten lintujen pesimäajalle tulee varmistaa toimenpiteet ja niiden luvanvaraisuus ELY-keskukselta."



ELY-keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta jättämän lausunnon mukaan kohta ei ole tarkoituksenmukainen ja sen voi poistaa.

Luonnonsuojelulain 70 §:n mukaan rauhoitetun eläinlajin tahallinen tappaminen ja yksilöiden, pesien tai munien tahallinen vahingoittaminen on kielletty. Luonnonsuojelulain 70 § kieltää rauhoitettujen eläinlajien tahallisen häirinnän, erityisesti eläinten lisääntymisaikana, tärkeillä muutonaikaisilla levähdysalueilla tai muuten lajien elämänsyklin kannalta tärkeillä alueilla.

Luonnonsuojelulain 70 § on yleisesti voimassa olevaa lainsäädäntöä ja koskee kaikkia rauhoitettuja eläinlajeja, ei pelkästään uhanalaisia lintulajeja. Siten sen voimassaoloa ei ole tarpeen erikseen korostaa kaavamääräyksissä.

Yleisten alueiden kaavamääräyksessä 300-23 tarkennettiin lietetatarta koskevaa kohtaa, jonka tarkennettu sisältö on: "Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana lietetataren kasvupaikka. Kasvilaji sekä sen kasvupaikka edellyttävät luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua. Kasvilaji on luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitettu. Kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa lietetataren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetataren kasvupaikoille ei tule johtaa hulevesiä. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muussa tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista lainvoimaista poikkeamislupaa. Ellei lainvoimaista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen.

Selvitykset ja suunnitelmat

Perusselvitykset ovat kokonaisuudessaan hankesivulla <https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/terwa-tower> (linkki). Keskeisimmät selvitykset sekä kaikkien selvitysten tiivistelmät sisältyvät kaavaselostukseen.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu maankäytön viitesuunnitelmat sekä liikenteen, ympäristön, valaistuksen ja hulevesien käsittelyn yleissuunnitelmat.



Asemakaavan valmistelun yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset: Vänmanninsaaren luontoselvitys, Vänmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys, perustamistapalausunto, maaperän pilaantuneisuustutkimus, maaperän sulfaattimaaselvitys, hulevesiselvitys, kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, ympäristömeluselvitys, torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, liikenteelliset lähtökohdat -selvitys, liikenneselvitys ja -suunnitelma, lietetattaren ja keltakurjenmiekan inventoinnit, Terwa Tower herkkyystarkastelut sekä varjostustutkielma.

Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy on laatinut herkkyystarkastelut kaavoituksen toimeksiannosta 30.1.2023. Tarkastelut on laadittu asemakaavan muutoksen viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 esille tulleen vaikutusten arvioinnin laajentamiseksi eri vaihtoehdoilla, jotta voidaan varmistua maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttyvän. Tarkoituksena on ollut tarkastella Vänmanninsaaren roolia laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ole ohjattu viranomaisten taholta.

Herkkyystarkastelun tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. Yksi vaihtoehtoista noudatti asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, vaihtoehdon 2 mukaista ja toiminnallista suunnitelmaa. Toisena vaihtoehtona oli laatia suunnitelma, jossa oli ainoastaan torini hybridirakennuksena ja kolmas matalampi rakentaminen ja toiminnot konsultin esittämällä tavalla. Herkkyystarkastelun tuloksena ovat vaihtoehdot, jotka ovat nimetty seuraavasti: VE A "Hotelli", VE B "Hybridi" ja VE C "Kulttuurikeskus".

Herkkyystarkasteluissa on arvioitu vaihtoehtojen vaikutuksia useasta eri näkökulmista, joihin sisältyvät kulttuurihistoria, Vänmanninsaari ja Jaatisten kaava, suistoalue ja saapuminen mereltä, Pikisaari, luonnonympäristö, Torialue ja ruutukaavakeskusta sekä toiminnallinen ympäristö.

Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi laadittu viitesuunnitelma jatkaa valmisteluaineistoa 1 ja pääpiirteissään sen vaihtoehtoa VE2. Edellä kuvattujen herkkyystarkasteluiden vaihtoehto VE A "Hotelli" vastaa pääpiirteissään valmisteluaineiston vaihtoehtoa VE2.



Kilpailu julkisivuista

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.–8.9.2023 pienimuotoisen suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten suunnitelmien saamiseksi. Suunnittelutehtävänä oli laatia julkisivut tornihotellille ja huoneistohotellille. Rakennukset tuli sovittaa modernilla tavalla Vänmanninsaaren julkisten rakennusten rationaaliseen muotokieleen ja mittasuhteisiin sekä toisiinsa.

Tornihotellin ja huoneistohotellin hahmon tuli olla mahdollisimman valiomuotoinen ja yksinkertainen, pelkistetyin vähäeleinen sekä keveän kappalemainen. Rakennusten tuli olla ilmeeltään julkisten rakennusten kaltaisia. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa.

Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Suunnittelukilpailun arvostelupöytäkirja kuvaliitteineen on selostuksen liitteenä.

Kilpailuun jätettiin ehdotukset "Player Piano", "Lyhty", "Saari" sekä "Leevartti".

Kilpailuehdotukset olivat toisistaan poikkeavia ja korkeatasoisesti laadittuja. Mallinnuskuvista välittyi kunkin ehdotuksen tavoiteltu visuaalinen ilme sekä esteettiset valinnat maamerkkirakennuksen luonteesta. Ehdotukset saivat toteuttajan kuitenkin pohtimaan toteuttamisen mahdollisuuksia. Kaikista kilpailuehdotuksista oli löydettävissä jatkotyössä tutkittavia ja mahdollisesti hyödynnettäviä aiheita ja teemoja.

Koska yksikään ehdotus ei kuitenkaan sellaisenaan tarjonnut molempien rakennusten osalta yksiselitteisesti parasta ratkaisua, eikä yksikään ehdotus tarjonnut tornin - kilpailun pääkohteen - osalta selkeästi ehdotuksen mukaisesti toteutettavaa julkisivuratkaisua tuomaristo päätyi siihen, ettei kilpailussa ole voittanutta ehdotusta. Kuitenkin ehdotus "Saari" tarjoaa hotellin torniosan sekä ehdotus "Leevartti" huoneistohotellin ja hotellin jalustaosan kannalta selkeimmät perusideat jatkotyöhön. Tämän vuoksi suositeltiin hankkeeseen ryhtyvän käyvän neuvottelun molempien ehdotusten laatijoiden sekä kohteen pääsuunnittelijan kanssa mahdollisen jatkotyön edellytyksistä.



Asemakaavan muutokseen liittyviä hotellin viitesuunnitelmia on kehitetty julkisivukilpailun tulosten pohjalta Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy:n ja Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n yhteistyönä. Kilpailun arvostelupöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Asemakaavan muutosehdotus 30.11.2023, korjattu 2.2.2024

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle suunnitteluvarauksen mukaisesti tornihotelli ja siihen liittyviä toimintoja, kuten kokoustiloja, ravintola ensimmäiseen kerrokseen ja näköalaravintola ylimpään kerrokseen. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia palveluita.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu korttelin 49 tontti nro 1, joka on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja (KL-1). Tontille on osoitettu rakennusalat yksikerroksista (I) rakennusosaa sekä hotellitornia varten. Hotellitornin suurin sallittu kerrosluku on 20 (XX). Tontille osoitettu rakennusoikeus on 14 100 kerrosalaneliömetriä. Hotellin rakennusalan lounaan ja luoteen puolelle voidaan rakentaa sisäänkäyntikatos (kt). Torniosan vesikaton ylin korkeusasema on +75.0 (korkeusjärjestelmä N2000) ja matalamman yksikerroksisen osan +10.5 (korkeusjärjestelmä N2000). Korttelin 49 ja kirjaston välisellä alueella on jalankululle ja pyöräilylle varattu alue on yhteys (ajo), joka sallii myös kirjaston huoltoyhteyden (kaavamerkintä pp/h). Korttelialueelle on osoitettu merkintä muuntajaa varten (vm). Tontille ei saa sijoittaa asumista (as 0). Viitesuunnitelmien mukaisesti tontille sijoittuu 240 hotellihuonetta.

Suunnittelun lähtökohtana on kirjaston ja teatterin autopaikkojen osoittaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelin 34 LPA. Vänmanninsaareissa ei sallita linja-autoliikennettä. Saattoliikenne ja esteetön pysäköinti on mahdollista Kaarlenaukiolla. Linja-autojen pysäköintialue on osoitettu Kaarlenväylälle ja Hallituskadulle saaren läheisyyteen.

Kortteliin 49 sekä osalle Kaarlenaukiota on osoitettu maanalainen pysäköimispaikka (ma-p). Ajoyhteys korttelin 49 tontille nro 1 maanalaiseen pysäköintiin on osoitettu yleiseltä alueelta hotellin korttelin 49 sekä kirjaston korttelin 38 välistä (ma-ajo).

Kaarlenaukio jatkuu aina Meritullin kanavalta Rommakonselälle ja on merkitty kaavamääräyksellä katuaukio/tori. Kaarlenaukio suunnitellaan kävelypainotteisena alueena.



Päivämäärä
18.03.2024

Kaarlenaukiolle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys (ajo) sekä huoltoajoyhteys (h).

Vänmanninsaaren lounaiskulmassa on Meritori, joka on merkitty kaavamääräyksellä katuaukio/tori. Meritori suunnitellaan kävelypainotteisena alueena. Meritorille on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa toria palvelevan rakennuksen (to-1). Rakennusalan suurin sallittu kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 150 neliometriä. Suunnittelualueen rannat ovat jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia (pp). Osalle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueita on osoitettu myös huoltoyhteydet (pp/h).

Pikisaarensilta on osoitettu ohjeelliseksi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi (pp). Yhteys jatkuu sijainniltaan ohjeellisena Kaarlenaukiolla.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Vänmanninsaaren laajentamisen noin 17 metrin verran luoteen suunnassa. Laajennettavaa aluetta muodostuu koko suunnittelualueelle. Saaren edustalla on vesialuetta (W) sekä vesialueen osaa, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä laitteita (vs).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys pok6, joka sisältää määräyksiä korttelin 49 kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, julkisivuista, valaistuksesta ja julkisivumainoksista, teknisistä laitteista ja tiloista, piha-alueista ja hulevesistä, esteettömyydestä, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä, väestönsuojatiloista, maaperästä, tulvakorkeudesta sekä luontoarvojen huomioon ottamisesta. Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa hotellia varten yksi jokaista 200 kerrosalaneliometriä kohti. Polkupyöräpysäköintipaikkoja on varattava yksi polkupyöräpysäköintipaikka viittätoista asiakaspaikkaa kohti sekä lisäksi 0,4 polkupyöräpysäköintipaikkaa yhtä hotellin työntekijää kohti. Kolmiomääräyksen mukaan tornihotellin ylimpään kerrokseen sekä yksikerroksisen osan katolle tulee sijoittaa asiakastilaa. Kolmiomääräys sisältyy selostuksen liitteeseen 14.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu asemakaavamerkintöjä täydentävä määräys 300-23, joka sisältää määräyksiä yleisten alueiden toteuttamisen laatutasosta. Yleisten alueiden määräys sisältyy selostuksen liitteeseen 14.



Päivämäärä
18.03.2024

Asemakaavakartalla on osoitettu keltakurjenmiekkää koskeva kaavamerkintä luo-8: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun kasvilajin kasvupaikka.

Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Asemakaavakartalla on osoitettu lietetatarta koskeva kaavamerkintä luo-9: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun ja 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Suurimmalle osalle asemakaavan muutosaluetta, pois lukien sen luoteisreuna, on osoitettu merkintä Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavan muutosalueen korttelialueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu 4,41. Koko asemakaavan muutosalueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu vesialue mukaan luettuna 0,82 sekä vesialuetta lukuun ottamatta 1,02.

Korttelille 49 muodostuu velvoitepaikkoja maanalaiseen pysäköintitilaan 74 autopaikkaa.

Hankkeesta laaditaan toteuttamissopimus ja tekninen sopimus.

Sitova tonttijako ja tonttijaon muutos osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Toimivallan peruste

Hallintosääntö, 16 § Yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta, kohta 1. (päättää maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnalle kuuluvista tehtävistä lukuun ottamatta asioita, joista päättää kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus tai rakennusvalvontaviranomainen taikka asioita, jotka koskevat kansallista kaupunkipuistoa, vähittäiskaupan suuryksiköitä tai kehittämisalueita.)



Päivämäärä
18.03.2024

Esittelijä

Vt. kaupunginjohtaja Ari Alatossava

Päätösesitys

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 30.11.2023 päivätty ja 2.2.2024 korjattu asemakaavan muutosehdotus sekä 30.11.2023 päivätty tonttijaon muutos hyväksytään.

Päätös

Jäsen Mikko Raudaskoski esitti jäsen Jessi Jokelaisen kannattamana seuraavaa: "Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että 30.11.2023 päivättyä ja 2.2.2024 korjattua asemakaavan muutosehdotusta sekä 30.11.2023 päivättyä tonttijaon muutosta ei hyväksytä."

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty vt. kaupunginjohtajan päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys on suoritettava äänestys. Puheenjohtaja esitti suoritettavaksi nimenhuutoäänestyksen siten, että ne, jotka kannattavat vt. kaupunginjohtajan päätösesitystä äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Mikko Raudaskosken muutosesitystä äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi, että myös tyhjää voi äänestää. Äänestystapa ja -esitys hyväksyttiin.

Suoritettussa äänestyksessä annettiin ääniä seuraavasti: yksitoista (11) jäsentä (Heiskanen, Huotari, Hyvönen, Juntunen, Kolmonen, Kontturi, Merihaara, Määttä, Nikula, Pikkuaho, Vehkaperä) kannatti vt. kaupunginjohtajan päätösesitystä ja kaksi (2) jäsentä (Jokelainen, Raudaskoski) kannatti Mikko Raudaskosken muutosesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että kaupunginhallitus on äänin 11-2 hyväksynyt vt. kaupunginjohtajan päätösesityksen.



Päätöshistoria	<p>Kaupunginhallitus 7.5.2018 § 132, suunnitteluvaraus Yhdyskuntalautakunta 8.6.2021 § 324, osallistumis- ja arviointisuunnitelma Yhdyskuntalautakunta 8.6.2021 § 334, yhteistoimintasopimus Yhdyskuntalautakunta 26.4.2022 § 262, valmisteluaineisto 1 (maankäyttövaihtoehdot) Yhdyskuntalautakunta 13.6.2023 § 317, valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) Yhdyskuntalautakunta 12.12.2023 § 593, asemakaavan muutosehdotus Yhdyskuntalautakunta 12.12.2023 § 594, toteuttamissopimus Kaupunginhallitus 15.1.2024 § 1, toteuttamissopimus Yhdyskuntalautakunta 13.2.2024 § 63, asemakaavan muutoksen hyväksyminen Kaupunginhallitus 27.2.2024 § 45</p>
Liitteet	<p>564-2401 (Terwa Tower) asemakaavan muutosehdotuksen selostus karttaliitteineen 2.2.2024, päivitetty 16.2.2024 564-2401 (Terwa Tower) asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartta 30.11.2023, korjattu 2.2.2024</p>
Oheismateriaali	-
Esittelijä	-
Valmistelijat	<p>Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/kaavoitus, asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi, p. 044 703 2425, kaavoitusarkkitehti Jere Klami, p. 044 703 2412</p>
Täytäntöönpanotiedot	<p>Ote: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, maanmittauslaitos, muistutuksen jättäneet, hakija sekä kaavoitus Muutoksenhakuna kunnallisvalitus.</p>



Päivämäärä
18.03.2024

MUUTOKSENHAKUOHJE

Kaupunginvaltuuston päätöksiin **18.3.2024 § 23 ja § 31** ei voi hakea muutosta, koska päätös on luonteeltaan yksinomaan valmistelua tai täytäntöönpanoa taikka työ- ja virkaehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista.

Kaupunginvaltuuston päätöksiin **18.3.2024 § 24-30** voi hakea muutosta valittamalla valitusosoituksessa ilmenevällä tavalla.

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Mikäli valituskirjelmä lähetetään postitse, on se jätettävä postiin niin ajoissa, että se ehtii perille Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden aukioloaikana ennen valitusajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. *Asianosaisen* katsotaan saaneen tiedoksi viranomaisen edustajan tai muun *asianosaiselle* henkilökohtaisesti luovuttaman päätöksen luovutuspäivänä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n 3 momentin mukaan kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen *asianosaisten* tietoon samaan aikaan, kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kunnan jäsenen tietoon.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa (kuntalaki 140 §).

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.



Päivämäärä
18.03.2024

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Pohjois-Suomen hallinto-oikeus, PL 189, 90101 OULU
Käyntiosoite: Torikatu 34-40, 90100 Oulu, virka-aika arkisin klo 8.00 – 16.15
Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao(at)oikeus.fi
Faksinumero: 029 564 2841
Puhelinnumero: 029 564 2800

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet/#/>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireillepanijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin [tuomioistuinmaksulaissa \(1455/2015\)](#) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksujen suuruudesta löytyy [Tuomioistuinlaitoksen sivulta](#).

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Oulun kaupungin kirjaamosta.

Postiosoite: Oulun kaupungin kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki
Käyntiosoite: Kansankatu 55 A, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)ouka.fi
Faksinumero: (08) 557 2018
Puhelinnumero: (08) 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 – 15.30.

Pöytäkirja on **22.3.2024** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.