

Asemakaavan muutoksen selostus

30.11.2023 päivättyyn ja 2.2.2024 korjattuun Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tonttia nro 5 (Kaarlenväylä 1), Meritoria, Kaarlenaukiota sekä vesialuetta koskevaan asemakaavan muutokseen

Hankkeen nimi: Terwa Tower

Kaavatunnus: 564-2401

Diaarinumero: OUKA/11684/10.02.03/2018



Kansikuva: Valokuvaupotus, viistonäkymä pohjoisesta. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1.	Tunnistetiedot	4
1.2.	Kaava-alueen sijainti	4
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.4.	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2.	Tiivistelmä.....	7
2.1.	Asemakaavan muutoksen sisältö	7
2.2.	Kaavaprosessin vaiheet.....	9
2.3.	Asemakaavan toteutus	10
3.	Lähtökohdat	10
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	10
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	10
3.1.2.	Maisema ja ympäristö.....	11
3.1.3.	Rakennettu ympäristö.....	12
3.1.4.	Liikenne.....	13
3.1.5.	Maanomistus	13
3.2.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	13
3.2.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2.	Maakuntakaava.....	13
3.2.3.	Yleiskaava	14
3.2.4.	Voimassa olevat asemakaavat.....	15
3.2.5.	Rakennusjärjestys.....	16
3.2.6.	Tonttijako ja kiinteistörekisteri	16
3.2.7.	Pohjakartta.....	16
3.2.8.	Suojelupäätökset.....	16
3.2.9.	Suunnitteluvaraus	16
3.2.10.	Sopimukset.....	16
3.2.11.	Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla	16
3.3.	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	17
3.3.1.	Oulun kaupunkistrategia	17
3.3.2.	Maankäytön toteuttamishjelma.....	17
3.3.3.	Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY	17
3.3.4.	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, 2015	18
3.3.5.	Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016.....	18
3.3.6.	Arvokkaita alueita Oulussa 2015	20
3.3.7.	Rakennushistoriaselvitykset.....	20
3.3.8.	Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista	27
3.3.9.	Oulun keskustavisio 2040	28
3.3.10.	Oulun korkean rakentamisen selvitys 2014	29
3.3.11.	Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys	30
3.3.12.	Suistokaupunkivisio 2019	31
3.3.13.	Merikaupunki Oulu –tavoitesuunnitelma	32
3.3.14.	VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus	34
3.3.15.	Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot.....	35
3.3.16.	Maankohoaminen Oulujoen suistossa.....	36
3.3.17.	Luontoselvitys.....	36
3.3.18.	Maisema- ja pienilmastoselvitys.....	37
3.3.19.	Rakennettavuusselvitys	39
3.3.20.	Pilaantuneet maat.....	39
3.3.21.	Hulevesiselvitys.....	40
3.3.22.	Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys	43
3.3.23.	Ympäristömeluselvitykset.....	48
3.3.24.	Oulun pysäköintiohjelma 2040	52

3.3.25. Oulun seudun pyöräilyn pääreittisuunnitelma 2030.....	52
3.3.26. Baanaverkkosuunnitelma 2030	52
3.3.27. Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys.....	53
3.3.28. Terwa Tower, Liikenneselvitys ja -suunnitelma	55
3.3.29. Terwa Tower herkkystarkastelut.....	64
3.3.30. Lumitilaselvitys.....	67
3.3.31. Varjostustutkielma.....	68
3.3.32. Suunnittelukilpailu julkisivuista.....	68
3.3.33. KuntaHelmi lietetatarinventoinnit Oulujoen suistossa 2023, 10.10.2023, Natans Oy.....	70
3.3.34. Vänmanninsaaren keltakurjenmiekkakaesiintymien tarkistuskäynti 18.8.2023.....	71
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	72
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	72
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	73
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	73
4.3.1. Osalliset.....	73
4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	74
4.3.3. Suunnitelmien esittely CAVE 3D-virtuaalitulissa	74
4.3.4. Nuorten foorumi 2021 – nuorten osallistamisen työpaja.....	75
4.3.5. Viranomaisyhteistyö	75
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	76
4.4.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen	76
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	77
4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	77
4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	77
4.5.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.....	91
4.5.4. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen.....	94
4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	94
5. Asemakaavan kuvaus	95
5.1. Kaavan rakenne.....	95
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	97
5.3. Aluevaraukset	98
5.3.1. Katu- ja liikennealueet	98
5.3.2. Ympäristön yleissuunnitelma.....	102
5.3.3. Valaistuksen yleissuunnitelma.....	106
5.3.4. Vesihuolto ja hulevedet.....	107
5.3.5. Energiahuolto, kaukolämpöverkko.....	107
5.3.6. Energiahuolto, sähköverkko	108
5.4. Kaavan vaikutukset.....	110
5.4.1. Vaikutukset kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin	110
5.4.2. Vaikutukset liikenteeseen.....	114
5.4.3. Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön.....	116
5.4.4. Vaikutukset talouteen	119
5.4.5. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen.....	120
5.4.6. Vaikutukset asumiseen ja sosiaalisiin oloihin.....	120
5.4.7. Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen	121
5.4.8. Kestävien liikkumismuotojen edistäminen.....	121
5.5. Ympäristön häiriötekijät.....	122
5.6. Kaavamerkinnot ja määräykset.....	123
5.7. Nimistö.....	124
6. Asemakaavan toteutus	124
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	124
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	124
6.3. Toteutuksen seuranta.....	124

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin 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. Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavan nimi:	Terwa Tower, Kaarlenväylä 1
Kaavatunnus:	564-2401
Kaavan laatija:	kaavoitusjohtaja Kari Nykänen kari.p.nykanen@ouka.fi asemakaava-arkkitehti, hankkeen projektipäällikkö, Leena Kallioniemi leena.k.kallioniemi@ouka.fi kaavoitusarkkitehti Jere Klami jere.klami@ouka.fi Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 17.6.2021. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 6.7.2021.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen 18.3.2024 § 24. Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20xx

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontti nro 5, Meritori ja Kaarlenaukio sekä vesialuetta. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella pääkirjastoon, Kaarlenväylään, Meritullin kanavaan ja Oulun kaupunginteatteriin. Etelässä suunnittelualue rajautuu Meritullin vierassatamaan ja Kiikeleipuistoon, lännessä Rommakonselkään ja Pikisaareen sekä pohjoisessa Rommakonselkään. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 17459 neliometriä.



Kuva 1. Asemakaavan muutosalueen rajaus on merkitty punaisella viivalla.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Kaupunginhallituksen päätös suunnitteluvarauksesta 7.5.2018 §132

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 2.6.2023

Liite 4A. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastauksineen

Liite 4B. Valmisteluaineistosta 1 (maankäyttövaihtoehdot) jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastauksineen

Liite 4C. Valmisteluaineistosta 2 (asemakaavan muutosluonnos) jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastauksineen

Liite 4D. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyt muistutukset ja lausunnot vastauksineen

Liite 5. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuksien 19.8.2021, 19.5.2022, 9.8.2023 ja 11.1.2024 muistiot

Liite 6. Valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehtojen vertailu 14.4.2022

Liite 7. Terwa Tower herkkystarkastelut 30.1.2023, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjistik Oy

Liite 8. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmat 30.11.2023, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja torniosan julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Liite 9. Asemakaavan muutosehdotuksen varjostustutkielma 30.11.2023, päivitetty 24.1.2024, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy

Liite 10. Tuulisuusselvitys, AFRY Finland Oy 15.5.2023, päivitetty 30.11.2023

Liite 11A. Ympäristösuunnitelma 30.11.2023, Sitowise Oy

Liite 11B. Valaistuksen yleissuunnitelma 30.11.2023, Sitowise Oy

Liite 11C. Hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma 30.11.2023, Sitowise Oy

Liite 12. Liikenneselvitys ja -yleissuunnitelma 30.11.2023, Sitowise Oy, sisältää Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, 28.2.2022, päivitetty 30.11.2023, Sitowise Oy

Liite 13. Suunnittelukilpailu julkisivusta 14.8.–8.9.2023, arvostelupöytäkirja kuvallitteineen

Liite 14. Asemakaavakartta kaavamerkintöineen, korjattu 2.2.2024

Tonttijako ja tonttijaon muutos

1.4. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset:

Vänmanninsaaren luontoselvitys, 3.6.2021, Sitowise Oy

Vänmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys, 24.3.2022, Sitowise Oy

Perustamistapalausunto, 3.5.2021, AFRY Finland Oy

Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 26.4.2021, AFRY Finland Oy

Maaperän pilaantuneisuustutkimus lisätutkimukset, 25.8.2021, AFRY Finland Oy

Maaperän sulfaattimaaselvitys, 2.5.2021, AFRY Finland Oy

Hulevesiselvitys, 14.6.2021, AFRY Finland Oy, päivitetty 5.1.2022, 11.5.2023 ja 30.11.2023

Hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma 30.11.2023, Sitowise Oy

Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, Oulu - Terwa Tower, 8.9.2021, Numerola Oy

Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys (asemakaavan muutos), AFRY Finland Oy, 15.5.2023, päivitetty 30.11.2023

Ympäristömeluselvitys, 19.5.2023, päivitetty 29.11.2023, Sitowise Oy

Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, 28.2.2022, päivitetty 30.11.2023, Sitowise Oy

Liikenneselvitys ja -suunnitelma, 22.5.2023, päivitetty 30.11.2023, Sitowise Oy

Terwa Tower herkkystarkastelut 30.1.2023, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy

Varjostustutkielma 23.5.2023, päivitetty 30.11.2023 ja 24.1.2024, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy

Suunnittelukilpailu julkisivusta 14.8.–8.9.2023, arvostelupöytäkirja kuvallitteineen

Vänmanninsaaren keltakurjenmiekkäsiintymien tarkistuskäynti 18.8.2023, Sari Ylitulkila

KuntaHelmi lietetatarinventoinnit Oulujoen suistossa 2023, 10.10.2023, Natans Oy

Taustaselvitykset, strategiat ja -suunnitelmat:

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun maanäytön toteuttamisohjelma 2024-2024

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), Museovirasto

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto

Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016, Oulun kaupungin rakennussuojelutyöryhmä

Arvokkaita alueita Oulussa 2015, Oulun kaupunki

Oulun keskustavisio 2040, 7.2.2017, Oulun kaupunki

Oulun korkean rakentamisen selvitys, 10.6.2014, Oulun kaupunki

Oulun arkkitehtuuriohjelma 3.4.2017

Suistokaupunkivisio, 28.5.2019, Oulun kaupunki

Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista, 8.6.2021, Oulun kaupunki

VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 28.10.2014, Oulun kaupunki

Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot, 15.2.2018, Ramboll

Maankohoaminen Oulujoen suistossa, 30.1.2018, Pöyry Finland Oy

Oulun kaupungin meluselvitys 22.3.2018, WSP Finland

Oulun pysäköintiohjelma 2040, 2019, Oulun kaupunki, Sitowise Oy

Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella, 28.3.2018, Oulun kaupunki

Oulun seudun pyöräilyn pääreititsunnitelma 2030, 24.3.2017, Oulun kaupunki

Baanaverkkosuunnitelma 2030, 27.5.2019, Oulun kaupunki

Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Pia Krogius, 5.10.2002

Täydentävä Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 17.11.2021, Sweco Infra & Rail Oy

Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys, 25.5.2022, Sweco Infra & Rail Oy

Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys, 7.4.2012, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy

Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 5.10.2012, Arkkitehtitoimisto Pia Krogius

Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelmaraportti 2021

Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys 30.6.2020, WSP Finland Oy

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan muutoksen sisältö

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 ravintolatiluja (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 kerrosalaneliometriä. 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, 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. Vänmanninsaarella 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. 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). Meritorille sijoittuva paviljonki on toritoimintoja tukevaa toimintaa ja tämän vuoksi sille ei kohdistu myöskään autopysäköinnin velvoitepaikkavaatimusta.

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

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, 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.

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

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).

Asemakaavakartalla osalle korttelia 49 sekä osalle sen pohjoispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa 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 osalle toriaukiona yleiseen käyttöön varattua alueen osaa (Meritori) sekä osalle sen luoteispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa 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.

Asemakaavakartta merkintöineen on selostuksen liitteenä 14.

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 veloittepaikkoja maanalaiseen pysäköintitilaan 74 autopaikkaa.

Samaan aikaan asemakaavan muutoksen kanssa on laadittu alueen liikenteen, katujen, ympäristön, valaistuksen ja hulevesien yleissuunnitelmat.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien hakemuksesta Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.6.2021 § 324.

Yhdyskuntalautakunta päätti asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 8.6.2021 § 324.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Mielipiteillä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 2.6.2023.

Valmisteluaineisto 1 (maankäyttövaihtoehdot 1-4) pidettiin nähtävillä 6.5.–6.6.2022. Asiasta esitettiin 13 mielipidettä ja neljä lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, mihin sisältyy nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina.

Asemakaavan valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin 27 mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4.

Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä 22.12.2023–22.1.2024 kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin kolme lausuntoa ja 13 muistutusta.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt 13.2.2024 § 63 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan ja tonttijaon muutos hyväksytään.

2.3. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Korttelissa 38 tontilla nro 3 sijaitsee Kaupunginkirjasto, tontilla nro 4 Kaupunginteatteri, tontilla nro 5 sijaitsee pysäköintikenttä ja Meritorin alueella viheralue. Kaarlenaukio on Vänmanninsaaren keskeinen julkinen tila, jonka läpi kulkee kävelyn, pyöräilyn, henkilöautoliikenteen ja huoltoliikenteen reittejä. Alueen läpi kulkee kävely- ja pyöräily-yhteys. Pyöräily-yhteys on osa Oulun kaupungin pyörätieverkoston pääreittiä sekä Merellistä reittiä. Suunnittelualaue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 16 551 neliömetriä.



Kuva 2. Ilmakuva 2018 © Oulun kaupunki.

3.1.2. Maisema ja ympäristö

Vänmanninsaari on pinta-alaltaan suhteellisen pieni ja voimakkaasti rakennettu, minkä lisäksi se on saanut nykyisen muotonsa pitkälti keinotekoisesti rakentamisen yhteydessä tehtyjen maatäyttöjen kautta. Laajemmassa mittakaavassa Vänmanninsaari kuuluu osaksi Oulujoen laaksoa ja suistoaluetta. Vänmanninsaari on pinnanmuodoiltaan pääsääntöisesti hyvin tasainen. Pinnanmuotojen korkeuserot muodostuvat lähes yksinomaan rakennetuista elementeistä, kuten kulkuväylistä, aukioista ja pysäköintialueista.

Suurempia korkeuseroja syntyy saaren länsirannalle, jossa rantapenger laskeutuu vesirajaan paikoitellen jyrkkänä. Korkeuserot ja pinnan muodot ovat seurausta saaren rakentamisesta. Saaren keinotekoisuutta ja urbaania ilmettä korostavat etelä-, itä- ja pohjoisrannalla teatterin ja kirjaston rakennuksiin liittyvät betonirakenteiset kulkuväylät, oleskelualueet ja -portait, mitkä levittäytyvät ulokkeena veden päälle tai rajautuvat jyrkästi veteen pystysuorilla tukiseinillä.

Teatterin länsipuolella on saaren kokoon nähden laaja puistomainen viheralue. Alueelle sijoittuu palveluja, kuten kioski ja ravintolalaiva. Saaren rannoilta avautuu miellyttäviä ja laajoja näkymiä kohti Oulujoen suistomaisemaa ja historiallista Pikisaaren miljöötä.

Maisema on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.16 maisema- ja pienilmastoselvitys. Alun perin Vänmanninsaari on ollut pienialainen, maakannaksella mantereeseen kiinni oleva saari. Vuosikymmenten saatossa saarta on laajennettu rakentamis- toimenpiteiden yhteydessä ja alueen maankäytön muuttuessa. Nykyisin saari on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä tai rakennuksiin liittyviä viheralueita, jotka ovat nurmena. Luontaista rantaviivaa ei ole lainkaan, vaan nykyinen rantaviiva on muodostunut maanlajityksestä. Sekä kirjaston että teatterin kaupunginpuoleinen sivu sekä kirjaston pohjoissivu ja teatterin eteläsivu rajautuvat veteen betonirakentein. Saaren länsiranta ja osat pohjois- sekä etelärannasta ovat louhetta sekä rantaviivan tuntumassa hienompaa aineista, ja näillä kohdilla esiintyy merenrantojen kasvillisuutta sekoittuneena osin kulttuurilajistoon. Täysin luontaisia ympäristöjä saarella ei siis ole, mutta rakentamattomaksi jätetyt rantapenkereet ovat luonteeltaan muuttuneet ajan kuluessa luontaisten kivikkorantojen kaltaisiksi.

Vänmanninsaaren luontoarvot keskittyvät pengerrantojen kasvillisuuteen. Keltakurjenmiekkää esiintyy kolmena ryhmänä kivikkorannalla saaren pohjoisosassa. Lietetatarta esiintyy kahtena ryhmänä saaren luoteen puoleisella rannalla. Esiintymien sijainnit on esitetty asemakaavakartalla.

Luonnonympäristö on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.17 luontoselvitys. Lisäksi lietetatarta ja keltakurjenmiekkää koskevat selvitykset on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleissa 3.33 ja 3.34.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa lietetatattaren suojelua koskevista säännöksistä. Lietetatattaren poikkeamislupahakemus on toimitettu 20.10.2023.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa keltakurjenmiekan suojelua koskevista säännöksistä. Keltakurjenmiekan poikkeamislupahakemus on toimitettu 13.10.2023 ja sitä on täydennetty 2.11.2023. Keltakurjenmiekan siirtämiselle Pikisaaren alueelle on myönnetty poikkeamislupa ELY-keskuksen poikkeamispäätöksellä 20.12.2023. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 26.1.2024. Linnustollisesti Vänmanninsaari ei luontoselvityksen mukaan ole merkittävä kohde. Pääasiassa saaresta tavatut lajit käyttävät aluetta ravinnonhankintaan. Lajisto koostuu tyyppillisestä kaupunkiympäristön lajistosta. Vänmanninsaaren pesimälinnustoselvitys laaditaan kesällä 2024.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsevat pysäköintialue, Meritorin viheralue ja Kaarlenaukion ja Kaarlenväylän katualueen julkiset tilat. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Vänmanninsaarella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat 1972 valmistunut kaupunginteatteri (laajennus 2004) ja 1982 valmistunut Oulun pääkirjasto. Rakennuksia on kuvattu tarkemmin kappaleessa 3.3.5 rakennushistorialliset selvitykset.

Suunnittelualue liittyy kevyenliikenteen sillan kautta kulttuurihistoriallisesti valtakunnallisesti arvokkaaseen Pikisaaren alueeseen, jossa on pienellä alueella monipuolinen teollisen historian sekä luotsien ja teollisuustyöntekijöiden kaupunkimaisen asumisen keskittymä. Suurin osa nykyisistä Pikisaaren rakennuksista on 1800- ja 1900-luvun taitteesta.

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee Torinrannan alue, jonka kautta alue liittyy osaksi Oulun ruutukaavakeskustaa. Torinrannan alueetta rajaa koillislaidalla hotellirakennus, kaakkoislaidalla rantakadun historiallisten rakennusten rivistö ja lounaislaidalla kauppahallista, ranta-aitoista ja rakenteilla olevista kesätorista sekä torihotellista muodostuva rakennusten kokonaisuus.

Torialueelle sijaitsee kauppatori, kausittaisine toimintoineen, ravintola- ja liikekäytössä olevien aittarakennusten keskittymä, sekä kaksi laajaa pysäköintialuetta.

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä sijaitsevat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.1.

3.1.4. Liikenne

Vänmanninsaaren liikenneselvitys ja -suunnitelma on esitetty kappaleessa 3.3.26 ja joka on, joka on selostuksen liitteenä 12. Liite 12 sisältää liitteenä 4 Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvityksessä on esitetty kohdassa 2.2.25.

3.1.5. Maanomistus

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston 30.11.2000 tekemän ja 13.11.2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Suunnitelmassa edistetään erityisesti näitä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita: Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

3.2.2. Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista.

Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

Suunnittelualue on osa Valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteissä 4 ja 5 sekä 3. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 5 a.

Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015* -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

Alueen lähistöllä on venesatama.

Alueen lähistöllä on Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue. Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Suunnittelumääräys: Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.



Kuva 3. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta.

3.2.3. Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Alue on Oulujoen suiston kaupunkipuisto -alueen sisällä. Merkinnällä on osoitettu suistoalue, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää niin, että sen erityisarvot säilyvät.

Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta (kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue). Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta.



Kuvat 4 ja 5. Ote Uuden Oulun yleiskaavasta ja voimassa olevasta asemakaavasta.

3.2.4. Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella korttelissa 38 on voimassa 26.11.2002 voimaan tullut asemakaava 564-1727. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 38 tontti numero 5 on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 9 500 kem². Rakennuksen kattokaltevuus on 0 astetta eli tasakatto. Autopaikkavelvoite on 1ap/80m². Tontille on osoitettu pysäköimispaikka-alue (p). 50% autopaikoista on osoitettu korttelialueelle 34. Tornirakennukseen on merkitty rakennukseen jätettävä kulkuaukko ja osa tornirakennuksesta on osoitettu ulokkeena, jonka alapuolella olevalle vesialueelle saa sijoittaa rakennusta kannattelevia pilareita. Muilta osin tontti on merkinnällä jalankululle varattu alueen osa. Meritorin alue on osoitettu merkinnällä katuaukio/tori. Meritorille on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa toria palvelevan rakennuksen (to-1). Sille muodostuu rakennusoikeutta 56 kerrosalaneliömetriä. Kaarlenaukio on katualuetta. Alueelle on osoitettu istutettavia puurivejä. Asemakaavan muutosalueen luoteisreunassa on vesialuetta (W).

Vesialueella Pikisaarensillan pohjoispuolella on voimassa 28.2.1966 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 415), jossa alue on vesialuetta. Vesialueella Pikisaarensillan eteläpuolella sekä Kaarlen siltojen alueella on voimassa 16.5.1997 voimaan tullut asemakaava (kaavatunnus 1505), jossa vesialue on vesialuetta (W) sekä vesialueen osaa, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä laitteita (vs).

3.2.5. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017. Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.2.2023 § 8 muutoksen Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 54 pykälään. Muutos on tullut voimaan 23.3.2023.

3.2.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako ja tonttijaon muutos asemakaavan muutoksen yhteydessä.

3.2.7. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 9.10.2023.

3.2.8. Suojelupäätökset

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila - alueeseen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Asemakaavan muutosalueella ei ole rakennusten suojelupäätöksiä.

3.2.9. Suunnitteluvaraus

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 §197. Suunnitteluvarauspäätös on selostuksen liitteenä 2.

3.2.10. Sopimukset

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 §334.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1.

Hankkeesta laaditaan tekninen sopimus.

3.2.11. Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on suunnittelemassa Nallibaanan rakentamista. Nallibaanasta on laadittu yleissuunnitelma. Nallibaana kulkee asemakaavan muutosalueen läpi. Vänmanninsaaren osalta Nallibaanan suunnittelu tapahtuu yhteistyössä tämän asemakaavan muutoshankkeen kanssa.

Sivistys- ja kulttuurilautakunta hyväksyi kokouksessaan 28.9.2021 pääkirjaston hankeselvityksen, jonka mukaisesti pääkirjastoon tehdään peruskorjaus. Hankeselvityksen mukaan Oulun

pääkirjaston perusparannus toteutetaan kaupungin omana erillisinvestointina vuosina 2023–2025. Pääkirjasto muutti väistötiloihin Pekuri-kortteliin vuoden 2022 aikana. Pääkirjaston hankeselvitys ja perusparannuksen rakennustyöt huomioidaan asemakaavan muutoksen suunnittelussa. Pääkirjaston rakennustyöt ovat käynnissä.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa lietetattaren suojelua koskevista säännöksistä. Lietetattaren poikkeamislupahakemus on toimitettu 20.10.2023.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa keltakurjenmiekan suojelua koskevista säännöksistä. Keltakurjenmiekan poikkeamislupahakemus on toimitettu 13.10.2023 ja sitä on täydennetty 2.11.2023. Keltakurjenmiekan siirtämiselle Pikisaaren alueelle on myönnetty poikkeamislupa ELY-keskuksen poikkeamispäätöksellä 20.12.2023. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 26.1.2024.

3.3. Kaava-alueita koskevat selvitykset

3.3.1. Oulun kaupunkistrategia

Oulun kaupunkistrategian 2030 tavoitteena on muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä.

3.3.2. Maankäytön toteuttamisohjelma

Oulun maankäytön toteuttamisohjelmassa todetaan: Kaupunkistrategian tavoitteena 2026 mennessä on 1 000 000 rekisteröityä matkailuyöpymistä ja 700 uutta hotellihuonetta.

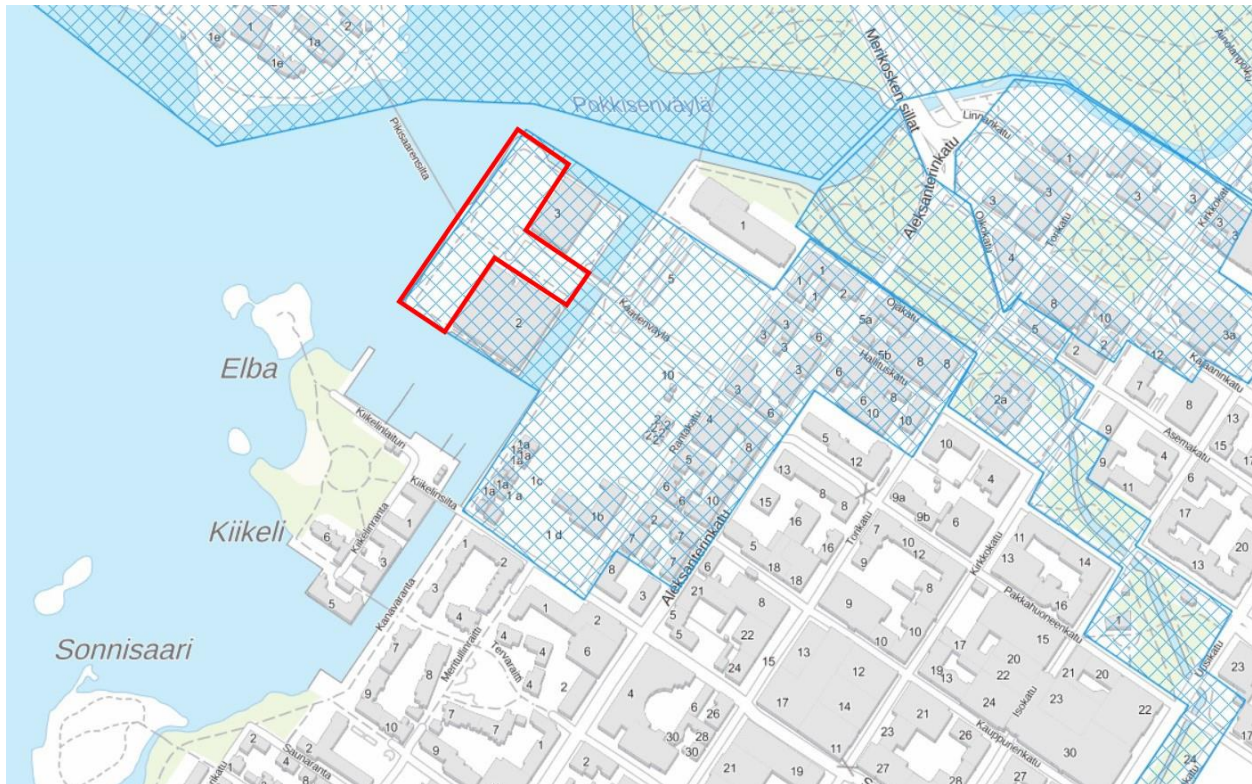
Suunnitelman tavoitteet toteuttavat Oulun maankäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 (MATO), jonka tavoitteena on lisätä keskustaan asukkaita ja palveluita. Hankkeen tavoitteena on tukea Oulun maankäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 lisäämällä alueelle palveluita.

3.3.3. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila* -alueeseen. Suunnittelualueita koskeva kuvaus: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monimentaalisommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.



Kuva 6. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Suunnittelualue on rajattu punaisella. Kuva: Museovirasto.

3.3.4. Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, 2015

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, 2015 on rakennusperinnön päivitysinventointi, joka on yksi Pohjois-Pohjanmaan 2. vaihemaakuntakaavan taustaselvityksistä ja se on tehty yhtä aikaa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden päivitys- ja täydennysinventointien kanssa. Rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa päätavoitteena on ollut tarkastaa ja saattaa ajan tasalle edellisen, vuosina 1987–1992 toteutetun maakunnallisen inventoinnin pohjalta vuonna 1993 julkaistu maakunnan kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden valikoima. Maakunnallisesti arvokkaiden kohteiden luetteloon on lisätty myös uusia kohteita, joista pääosa edustaa jälleenrakennuskauden ja sen jälkeisen ajan modernia rakennusperintöä.

Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö selvityksessä asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (RKY 2009). Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on valtakunnallisesti arvokkaat kohteet Oulun kaupunginteatteri ja Oulun pääkirjasto.

3.3.5. Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnin 2016 tarkoitus oli kerätä ja välittää tietoa Oulun ruutukaava-alueen modernista rakennuskannasta ja siihen liittyvistä arvoista. Oulun kaupunkikuvan kannalta on tärkeää, että tiivistettäessä ja täydennettäessä alueita voimistetaan niitä keskustan alueiden ja rakennusten ominaisuuksia, jotka on todettu arvokkaiksi. Raportissa nostetaan esiin Oulun keskusta-alueen kannalta arvokkaiksi tunnistettuja moderneja rakennuksia ja rakennuskokonaisuuksia ja annetaan niitä koskevia suosituksia jatkosuunnittelua varten.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sisältyy arvokkaaseen moderniin pienalueeseen G (Uusi monumentaalikeskus). Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Oulun kaupunginteatteri ja -kirjasto on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaiksi.

Selvitys löytyy verkko-osoitteesta kohdasta inventoinnit: <https://www.ouka.fi/kulttuuriymparisto>

Pienalue G, Uusi monumentaalikeskus


Oulun torinrannan moderni monumentaalikeskus on osa valtakunnallisesti arvokasta aluetta Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (RKY 2009). Monumentaalikeskus syntyi kaupungin 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta, jonka voittivat arkkitehdit Marjatta ja Martti Jaatinen. Suunnitelma, jonka tieltä olisi pitänyt purkaa Rantakadun korttelit, toteutui vain osin. Jaatisten saarelle suunnitteleminen teatterin ja kirjaston lisäksi toriaukion pohjoisreunaa rajaavaa hotellia pidetään suunnitelman osana, vaikka paikka oli Jaatisten suunnitelmassa varattu valtion virastotalolle. Alue on keskeinen osa Oulun suistomaisemaa ja rakennukset ovat Oululle tunnusomaisia. Kaarlenväylän muodostama näkymäakseli ja torinrannan aukea tila kuuluvat olennaisesti kaupunkisuunnittelulliseen kokonaisuuteen.

Arvokkaat modernit rakennukset:

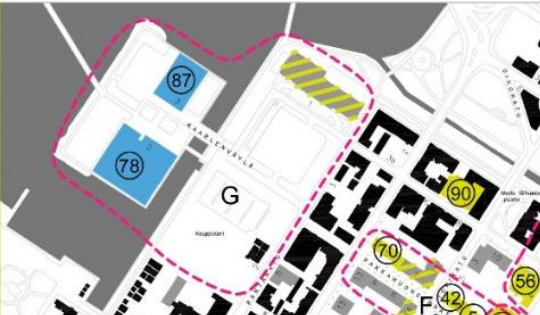
78. Oulun kaupunginteatteri, 1972 arkkitehtitoimisto Marjatta ja Martti Jaatinen Oy

87. Oulun pääkirjasto, 1981 arkkitehtitoimisto Marjatta ja Martti Jaatinen Oy

ALUE G: UUSI MONUMENTAALIKESKUS




Viitollimakuva alueesta




Karttaote alueesta


Näkymä teatterin ja kirjaston väliltä




Oulun kaupunginteatteri



Oulun pääkirjasto torinrannasta nähtynä



ent. Hotelli vaakuna



G MODERNI MONUMENTAALIKESKUS

Oulun torinrannan moderni monumentaalikeskus on osa valtakunnallisesti arvokasta aluetta Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (RKY 2009). Monumentaalikeskus syntyi kaupungin 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta, jonka voittivat arkkitehdit Marjatta ja Martti Jaatinen. Suunnitelma, jonka tieltä olisi pitänyt purkaa Rantakadun korttelit, toteutui vain osin. Jaatisten saarelle suunnitteleminen teatterin ja kirjaston lisäksi toriaukion pohjoisreunaa rajaavaa hotellia pidetään suunnitelman osana, vaikka paikka oli Jaatisten suunnitelmassa varattu valtion virastotalolle. Alue on keskeinen osa Oulun suistomaisemaa ja rakennukset ovat Oululle tunnusomaisia. Kaarlenväylän muodostama näkymäakseli ja torinrannan aukea tila kuuluvat olennaisesti kaupunkisuunnittelulliseen kokonaisuuteen.

ARVOKKAAT MODERNIT RAKENNUKSET

78. Oulun kaupunginteatteri, 1972 arkkitehtitoimisto Marjatta ja Martti Jaatinen Oy
87. Oulun pääkirjasto, 1981 arkkitehtitoimisto Marjatta ja Martti Jaatinen Oy

ARVOT

rakennustaiteellinen merkitys, kaupunkikuvallinen merkitys, harvinaisuus, alkuperäisyys, autenttisuus, yhtenäisyys, identiteetti

SUOSITUKSET

Monumentaalikeskuksen kaupunkikuvallinen idea tulee säilyttää alueen mahdollisessa täydennysrakentamisessa. Vännäninsaaren rantojen viimeistely rakennetuiksi täydentäisi kokonaisuutta.

Kuva 7. Pienalue G, Uusi Monumentaalikeskus. Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016.

Arvot: rakennustaiteellinen merkitys, kaupunkikuvallinen merkitys, harvinaisuus, alkuperäisyys, autenttisuus, yhtenäisyys, identiteetti

Suosituks: Monumentaalikeskuksen kaupunkikuvallinen idea tulee säilyttää alueen mahdollisessa täydennysrakentamisessa. Vänmanninsaaren rantojen viimeistely rakennetuiksi täydentäisi kokonaisuutta.

3.3.6. Arvokkaita alueita Oulussa 2015

Suunnittelualue kuuluu Arvokkaita alueita Oulussa 2015 julkaisussa osaksi aluekohdetta Oulujoen suisto. Selvitys löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/media/1020/download>.

Oulujoen suistoalueeseen kuuluvat Oulujoen suistossa sijaitsevat saaret sekä Koskikeskusta, Hartaanselkää ja Rommakonselkää ympäröivät ranta-alueet. Oulun ruutukaavakeskustan meren puoleisella laidalla arvoalueeseen kuuluvat Hupisaaret, Lammassaari ja Linnansaari, Vänmanninsaari, Kiikeli ja Hollihaan puistoalue.

Suistoalueeseen liittyy rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä arvoja. Alue sisältää Oulun historiallisesti ja maisemallisesti keskeisimpiä kohteita, kuten ainoat keskiaikaiset rakenteet sekä vanhaa teollisuutta. Voimakkaasti suistoalueen nykyiseen ilmeeseen vaikuttanut Merikosken valjastaminen energiantuotantoon on Suomen historiaa. Suistoalueen suurmaisema ja siluetti ovat Oululle luonteenomaiset. Suisto tuo Oulun ilmeeseen merellisyyttä, avoimuutta ja hengittävyttä.

Suistoaluetta rantoineen ja vesipintoineen tulee kehittää julkisena tilana siten, että avoin maisema ja osin puistomaiset tai luonnontilaisen kaltaiset rannat säilyvät. Suunnittelussa tulee huomioida alueen historialliset arvot ja suosia kevyen liikenteen yhteyksiä.

3.3.7. Rakennushistoriaselvitykset

Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy on laatinut Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvityksen 17.4.2012. Arkkitehtitoimisto Pia Krogius on laatinut Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvityksen 5.10.2002. Sen jatkotyönä Sweco Infra & Rail Oy on laatinut Oulun pääkirjaston täydentävän rakennushistoriaselvityksen 25.10.2021. Sweco Infra & Rail Oy on laatinut Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvityksen 25.4.2022.

Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys

Kaavoitushistoriaselvitykseen sisältyy tiedot suunnittelualueen rakentumisen ja kaavoittamisen historiasta. Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys (2002) ja pääkirjaston täydentävä rakennushistoriaselvitys (2021) täydentävät toisiaan ja luovat yhdessä kattavan kuvan Oulun pääkirjastosta. Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys luo kattavan kuvan kaupunginteatterista.

Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto sijaitsevat asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä.

Kaavoitushistoriaselvitykseen sisältyy tiedot suunnittelualueen rakentumisen ja kaavoittamisen historiasta. Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys (2002) ja pääkirjaston täydentävä rakennushistoriaselvitys (2021) täydentävät toisiaan ja luovat yhdessä kattavan kuvan Oulun pääkirjastosta. Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys luo kattavan kuvan kaupunginteatterista.

Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto sijaitsevat asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä.

Kaupungin perustamisen aikoihin kaupunginjohtajan suisto Hahtiperältä Linnansaareen oli vilkas satamapaikka. Kaupankäyntiin liittyvät rakenteet - tulliaidat tullihuoneineen, aitat ja makasiinit - levittäytyivät mantereelta aina kaupungin edustan saarille saakka. Viralliset kauppapaikat olivat satama-alueella ja sen läheisyydessä olleen Pokkitörmän Raatihuoneentorilla.

Vuoden 1724 marraskuussa Oulujoen jäät pakkautuivat ja patoutunut vesi purkautui muodostaen Toppilansalmen. Koska torinranta ja sinne johtavat väylät olivat kärsineet pitkään maannousun ja lietteen aiheuttamasta mataluudesta, kaupunkilaiset kiiruhtivat käyttämään uutta, syvempää ja helpommin saavutettavaa satamapaikkaa. Kauppalaivaston toiminta siirtyi Toppilaan. Toppilansalmesta tuli Oulun virallinen satama vuonna 1788.

Kaupunkilaisten ja lähitiienoon asukkaiden elintarvike- ja tavarakauppa toimi edelleen vanhan sataman kautta. Kauppatavaran varastointia varten rannat ja lähisaaret täyttyivät aitoista ja makasiineista. Kaupungin edustan saarissa sijainneet tehtaot ja verstaot toivat myös liikennettä kaupungin edustalle.

Torikaupan painopiste siirtyi 1850-luvulla Kirkkotorilta (nyk. Franzenin puisto) rannalla sijainneen pakkahuoneen viereen Pakkahuoneenkadun päähän ja se nimettiin Pakkahuoneentoriksi. Alueella oli joko valmiina tai sinne rakentui nopeasti kaikki kaupankäynnin edellytykset: tulli- ja pakkahuone, vaakahuone, riittävän kokoinen toriaukio, suora yhteys vesistöön sekä huomattava määrä tavaran säilytykseen tarkoitettuja aittoja ja makasiineja. Myöhemmin osa kaupankäynnistä siirrettiin kaupungin määräyksellä muualle mm. Aleksanterintorille ja Heinätorille.

Pakkahuoneentori laajeni pikkuhiljaa käsittämään myös Heikolanniemen, olihan se vapautunut aitoista ja makasiineista marraskuun 2. päivänä 1882 riehuneen tulipalon seurauksena.

1800-luvun loppupuolella höyryveneillä *paketeilla* tapahtunut Heikolanniemen, Hietasaaren ja Toppilansalmen välinen matkustajaliikenne oli vilkasta. Kauemmaksi aina Pietariin ja Tukholmaan asti ulottunut kauko- ja rannikkoliikenne oli myös huomattavaa.

Pakkahuoneentorin eteläiselle laidalle valmistui Suomen kolmas kauppahalli vuonna 1901.

Tavaraliikenne väheni torinrannassa, kun rautatie ulottui Ouluun vuonna 1886. Rautatie mahdollisti tavarakuljetukset kaupunkiin ympärivuotisesti. Kauppatavaraa ei tarvinnut varastoida pitkää talvikautta varten enää aittoihin ja makasiineihin. Tavaraliikenteen siirryttyä pääsääntöisesti raiteiden päälle uusi pakkahuone päätettiin toteuttaa Lyöttyyn.

Lähialueilta kauppatavara tuotiin torille ja markkinoille edelleen perinteisesti veneillä ja hevoskyydillä. Kun autoliikenne yleistyi 1920-luvulla, alkoi torinranta täyttyä bensiinimoottorien äänistä. Torinrannan ensimmäiset autoilua palvelevat tilat valmistettiin vanhaan tavarasuojaan vuonna 1930. Samoihin aikoihin torialueen painopiste siirtyi autojen valtaamalta vanhalta torialueelta lähemmäksi kauppahallia. Ensimmäinen bensa-asema torin alueelle valmistui vuonna 1934 ja varsinainen linja-autoasema hieman myöhemmin vuonna 1937. Linja-autoliikenne poistui torinrannasta vasta tammikuussa 1983, kun uusi linja-autoasema otettiin käyttöön Raksilassa.

Torinranta koki täydellisen muutoksen uusien modernien tuulien puhaltaessa 1960-luvulla. 1962 avattiin yleinen arkkitehtikilpailu, jonka avulla etsittiin ratkaisua Oulun kaupungin uudelle hallinto- ja kulttuurikeskukselle. Kilpailun tuloksena Vänmänninsaarelle nousi ensimmäinen uuden monumentaalikeskuksen rakennus Oulun kaupunginteatteri vuonna 1972.

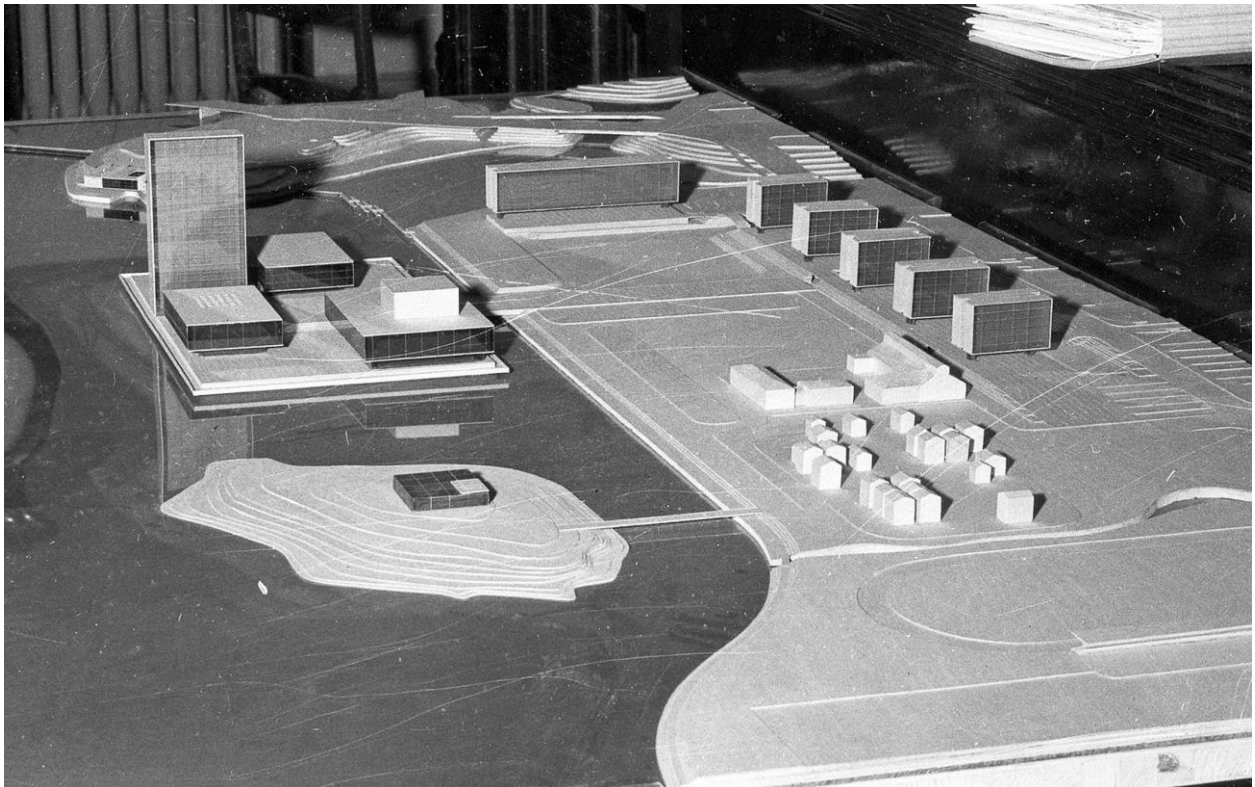
1978 asemakaavan tarkistuksen yhteydessä Vänmanninsaaren rakennusoikeuksia tarkistettiin osassa rakennuksia. Saaren keskelle osoitetun Kaarlenaukion kohdalta poistettiin merkintä ma/p. Torinrantaa täydennettiin monumentaalikeskussuunnitelman suuntaviivojen mukaisesti hotellirakennuksella (1973 ja 1979) sekä kirjastolla (1982). Rantakadun kortteille asetettiin suojelumerkinnot 1989 asemakaavan muutoksen yhteydessä.

1993 julistettiin arkkitehtikilpailu Meritullin alueesta ja torinrannan alueen muutostöiden myötä rakennettiin Kaarlenväylän silta Vänmanninsaarelle johtavan kannaksen sijaan. Vuonna 1995 Vänmanninsaari yhdistettiin kevyenliikenteen sillalla Pikisaareen.

2002 asemakaavan muutoksella mahdollistettiin teatterin laajennus (valmistui 2004). Samalla teatterin taakse muodostettiin Meritori, jonka paikalta poistui vanhassa asemakaavassa ollut merkintä hallinto- ja viristorakennuksesta.

Näiden jälkeen rakentaminen torinrannassa on ollut suhteellisen pienimuotoista. Kauppahallin ympäristöä on uudelleenjärjestetty ja alueen liikennejärjestelyjä on muutettu ja autopaikoitusalueita täydennetty. Alueelle on toteutettu myös yleisötapahtumia palvelevia rakenteita. Useamman asemakaavamuutoksen avulla on etsitty ratkaisuja alueen jäsenöimiseksi.

Keskeisiä torialueita hallitsee edelleen pienimittakaavainen, vanhoihin aittarakennuksiin ja upeaan kauppahalliin perustuva rakennuskanta. Vastapainon tälle idyllille tuovat keskeneräiseksi jääneen monumentaalikeskussuunnitelman suurimittakaavaisemmat rakennukset. Mataloitunut meri on edelleen läsnä Oulun torinrannassa.



Kuva 8. Kuva Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen pienoismallista on otettu tammikuussa 1963. (Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy, 2012.)

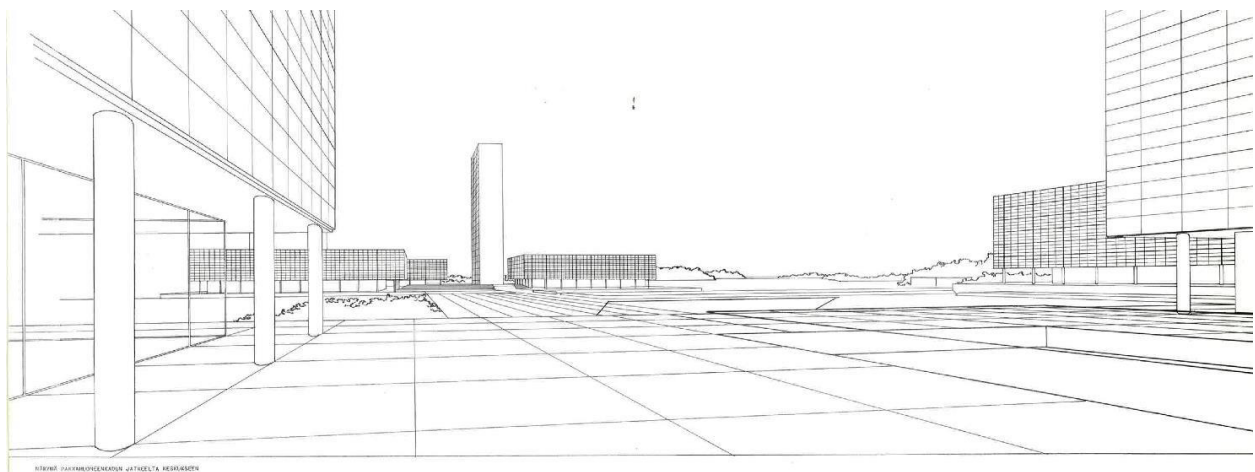
Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys

Oulun pääkirjasto sijaitsee keskeisellä ja kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla Vänmanninsaarella Oulun kaupungin ydinkeskustan meren puoleisella laidalla. Vuonna 1981 valmistuneen pääkirjaston on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Martti ja Marjatta Jaatinen. Pääkirjasto on osa Oulun uutta monumentaalikeskusta, joka on suunniteltu ja rakennettu vuonna 1962 järjestetyn Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Kilpailun voitti Marjatta ja Martti Jaatisten ehdotus "Saari". Kokonaisuuteen kuuluu myös vuonna 1972 valmistunut Oulun kaupunginteatteri, joka sijaitsee kirjastoa vastapäätä. Oulun pääkirjasto on aikansa huippuarkkitehtuuria sekä suomalaisen miesiläisyyden, niukan modernin betoniarkkitehtuurin, taidonnäyte. Pääkirjasto kuuluu valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä RKY edustavaan aluekokonaisuuteen *Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila*.

Oulun pääkirjasto on yksi Suomeen 1960-luvulta lähtien rakennetuista maakuntakirjastoista.

Pääkirjaston julkisivut ovat hiottua mosaiikkibetonia, lasia ja kova-anodisoitua alumiinia. Kaakkoon kohti Rantakatua ja Oulun kaupungin keskustaa suuntautuva suuri ikkunajulkisivu avaa kirjaston sisällön kaupungille näyteikkunaksi kuin avoin kirja. Pikisaaren suuntaan avautuvalla julkisivulla jaotus on samanlainen kuin kaupungin puolella, mutta julkisivu on suljetumpi. Se muodostuu alumiinipintaisista metallikaseteista ja koko rakennuksen levyisistä ikkunanauhuista. Koilliseen ja lounaaseen suuntautuvat julkisivut ovat ilmeeltään suljetut, niitä elävöittävät betonista tehtyjen varjostuslippojen kehystämät kapeat ikkunauhat.

Rakennuksen ensimmäinen kerros on sisäänvedetty. Ylempiä kolmea kerrosta kannattavat ulkoseinälinjalla sirot pyöreät betonipilarit. Rakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsee lounaan puolella teatteritaloa vastapäätä, pilareiden kannattaman koko rakennuksen levyisen katoksen alla. Pääsisäänkäynnin puolella ensimmäisen kerroksen julkisivut ovat lasia. Sisäänkäynnin yllä oleva katos jatkuu lasiseinän yllä yhtenäisenä kattopintana ulkoa sisälle aulatilaan, mikä luo painottoman vaikutelman. Pääkirjaston yläosan keveää, leijuvaa vaikutelmaa korostaa se, että sisään vedetyn pääosin alumiinipintaisen ensimmäisen kerroksen seinäpinnat kätkeytyvät ylempien kerrosten heittämään varjoon. Lisäksi alumiiniseinän yläpuolella kiertää yhtenäinen ikkunarivi koko rakennuksen ympäri, mikä katkaisee läpinäkymättömän materiaalipinnan.



Kuva 9. Havainnekuva kilpailuehdotuksesta "Saari", jossa näkyvät teatteri, kaupungintalo, virastotorni ja musiikkisali (Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys / Jaatinen & Jaatinen 1965).

Kirjaston julkisivuissa sommittelun perustana on täsmällisenä toistuva suorakaiteen muotoinen ruudukko. Muoto on varioituna läsnä myös rakennuksen sisällä ja ulkotilan maanpinnan laattapäällysteessä. Kirjaston viereiset lähimmät istutetut alueet ovat myös suorakulmaisen muotoisia.

Ulkoasultaan rakennus on säilynyt alkuperäisten suunnitelmien mukaisessa asussaan. Olennaisin ja näkyvin muutos on ollut kaupungin puoleiseen ikkunajulkisivuun tehdyn varjostusrannun poistaminen, eli rakentamisvaiheessa lasien tilalle energiansäästösyistä asennettujen umpielementtien muutos alkuperäisten suunnitelmien mukaisiksi ikkunaruuduiksi vuonna 2013. Tämä muutos on saattanut rakennuksen siihen asuun, johon se on alun perin suunniteltu.

Kirjastorakennuksen tilajako perustuu ulkoiseen ja sisäiseen moduuliverkostoon, jossa kantavat pilarit, palkit ja seinät sijoittuvat tietyille linjoille rakennuksen sisällä. Modulaarisuus näkyy rakennuksessa kaikkialla: tilanmuodostuksen lisäksi se on läsnä mosaiikkibetoni- ja puulattioissa, alakattojen alumiinikaseteissa ja seinien betonivaluissa. Julkisivun modulaarisuus määrittää ulkoseinille sijoittuvien huoneiden väliseinien sijainnit. Myös alkuperäiset kiintokalusteet on sovitettu moduulijärjestelmään.

Kirjastorakennuksessa on neljä kerrosta sekä kellari. Yleisötiloja on kolmessa alimmassa kerroksessa, neljännessä kerroksessa on pääasiassa henkilökunnan tiloja ja kirjavarastoja.

Kirjastorakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsee lounaan puolella kaupunginteatterin pääsisäänkäyntiä vastapäätä. Sisääntulolta aukeaa näkymäkseli rakennuksen läpi kohti Oulujoen suistoaluetta, Linnansaarta ja Tähtitornia.

Yleisötilat kiertyvät sisääntuloaulan ja rakennuksen keskellä sijaitsevan pääportaikon ympärille. Veistoksellinen pääportaikko muodostaa rakennuksen sydämen: portaikosta avautuu näkymiä joka puolelle kirjastoa, aulatilaa, lehtisalin ja lainausosastojen läpi ulos saakka. Pääportaikkoon virtaa luonnonvaloa myös rakennuksen keskellä olevien kattoikkunoiden kautta. Pääkirjaston sisätiloja hallitsevat eri osastoilta avautuvat avarat näkymät tilasta toiseen ja edelleen Oulujokisuistoon ja kaupungille. Maiseman läsnäolo tuo rakennukseen oman erityisen tunnelmansa.

Kirjaston kalustusta on uudistettu ajan saatossa, mutta vanhoja kiinto- ja irtokalusteita on silti säilynyt runsaasti. Osa irtokalusteista on yhä käytössä, osa on varastoitu. Artekin kalusteita, kuten pöytiä ja tuoleja, on ripoteltuna ympäri kirjastoa ja rakennuksen varastoja. Etenkin arkistotiloissa on säilynyt alkuperäisiä hyllyjä ja eri ikäisiä kortistoja, joista osa on rakennusta selvästi vanhempia. Myös alkuperäisiä valaisimia on säilynyt. Sekä yleisön että työntekijöiden tiloissa on sekaisin eri ikäisiä kalusteita ja valaisimia.

Oulun kaupunginkirjasto on edustava, arkkitehtuuriltaan hyvin säilynyt esimerkki Suomeen 1900-luvun puolivälin jälkeen rakennetuista kirjastorakennuksista. Siinä toteutuvat aikakauden kirjastorakennuksille ominaiset ihanteet: kaikille avoin kirjasto sijaitsee kaupungissa keskeisellä ja näkyvällä paikalla. Kirjasto on merkkirakennus, joka toimii kunnallisena tietokeskuksena ja kaupunkilaisten yhteisenä kohtaamispaikkana.



Kuvat 10 ja 11. Oulun pääkirjasto kuvattuna Pikisaaren ja torinrannan suunnista. Kuvat: rakennushistoriaselvitys.

Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys

Sweco Infra & Rail Oy on laatinut Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvityksen 25.5.2022.

Oulun kaupunginteatteri on yksi Arkkitehtitoimisto Marjatta ja Martti Jaatisen suunnittelemissa julkisista rakennuksista. Jaatisten arkkitehtuuri on vähäeleistä ja puhtaslinjaista modernismia. Heidän suunnittelemissa rakennuksilla tyypillisiä piirteitä ovat rakenteen aitous, muodon selkeys, puhtaus ja loogisuus. Arkkitehtuuriajattelun taustalla ovat purismi, minimalismi ja Mies van der Rohen ideat – pyrkimys pelkistettyyn kokonaishahmoon, yksinkertaiseen muotoon ja pienimpienkin yksityiskohtien tarkkaan suunnitteluun.

Vuonna 1972 valmistunut teatterirakennus on julkisivuiltaan säilynyt pääpiirteissään alkuperäisessä asussaan. Sisätiloissa merkittävimmistä yleisötiloista aula ja suuren näyttämön lämpiö ovat säilyneet tunnelmaltaan pitkälti alkuperäisen kaltaisina. Myös suuren näyttämön katsomossa on muutoksista huolimatta säilynyt alkuperäistä tunnelmaa ja juhlavuutta.

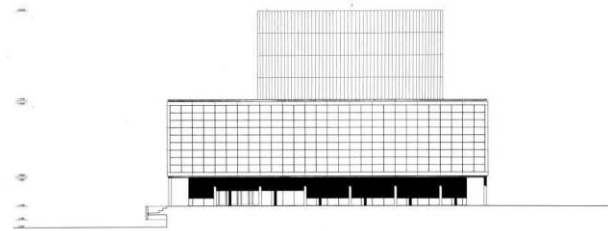
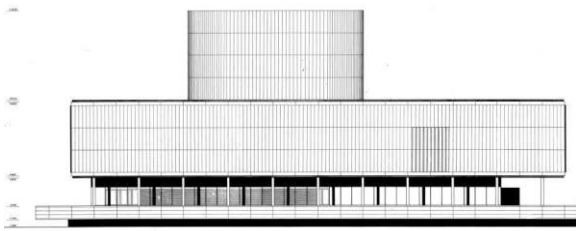
Minimalistisessa modernissa arkkitehtuurissa mittasuhteilla on tärkeä merkitys. Monumentaalikeskukseen kuuluvien merkkirakennusten, Oulun pääkirjaston ja kaupunginteatterin, arkkitehtuuri ilmentää tarkkaan harkittujen mittasuhteiden luomaa harmoniaa. Rakennuksille on ominaista samanlainen rytmi, joka yhdistää ne yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Rakennuksille ominaiset selkeät ja puhtaslinjaiset muodot, sirot pilarit ja nauhaikkunat viittaavat Le Corbusierin arkkitehtuuriin, suunnittelun monumentaalisuus Alvar Aallon merkkirakennuksiin. Rakennuksille ominaisessa moduulijärjestelmässä voi nähdä myös viittauksia Oulun keskusta-alueen vanhaan ruutuasemakaavaan.

Teatterin ja kirjaston pelkistetty, niukkalinjainen arkkitehtuuri kestää huonosti kokonaisuuteen sopimattomia muutoksia. Muutokset on sovittava rakennuksiin varoen, rakennuksia kunnioittaen, kokonaisuuden ominaispiirteet ja arvot huomioiden.



Kuvat 12 ja 13. Oulun kaupunginteatteri kuvattuna Pikisaaren ja torinrannan suunnista. Kuvat: rakennushistoriaselvitys.



Kuvat 14 ja 15. Julkisivu itään (kaakkoon) ja pohjoiseen (koilliseen). Kuvat: Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys / pääpiirustus, 30.10.1968.

Oulun monumentaalikeskuksen ja Oulun kaupunginteatterin suunnittelu ajoittuu pääosin 1960-luvulle. Tuolloin Suomessa elettiin arkkitehtuurin kulta-aikaa. Arkkitehtuuri nähtiin Suomessa lippulaivana ja suomalainen arkkitehtuuri oli myös kansainvälisesti merkittävää. Aikakauden tunnettuja arkkitehteja olivat muun muassa Viljo Revell ja Aarno Ruusuvuori. Heidän suunnittelemissaan rakennuksissa arkkitehtuuri oli pelkistettyä, vähäeleistä ja järkiperaistä sekä materiaaleja ja rakenteita korostavaa. Jo opiskeluaikanaan Martti Jaatinen oli työskennellyt Viljo Revellin toimistossa. Myöhemmin hän toimi Suomen rakennustaiteen museossa näyttelykomissaarina ja näyttelyosaston päällikkönä, ja hän vastasi muun muassa kansainvälistä huippuarkkitehtuuria esittelevien näyttelyiden valmistelusta.

Oulun kaupunginteatteri on modernin betoniarkkitehtuurin taidonnäyte. Teatterin vanhassa osassa on teknisesti taitavaa osaamista erityisesti betonipintojen toteutuksessa. Betonityö on yksinkertaisuudessaan monimuotoista ja on vaatinut osaamista, jonka kaltaista ei nykyään juuri enää ole.

Rakennustaiteelliset arvot, monumentaalikeskus kokonaisuutena: Toteutuneilta osiltaan monumentaalikeskus on vahva ja omaleimainen, niukkaa rationalistista modernismia edustava kokonaisuus. Arkkitehtitoimisto Marjatta ja Martti Jaatinen suunnittelema teatteri ja kirjasto ovat molemmat edustavia ja hyvin säilyneitä esimerkkejä oman aikakautensa vähäeleisestä ja puhdaslinjaisesta modernista betoniarkkitehtuurista. Veistokselliset, selkeälinjaiset rakennukset muodostavat arvokasta, kaikille yhteistä julkista kaupunkitilaa, johon kuuluvat sekä rakennusten sisätilat että niitä ympäröivät katu- ja aukiotilat. Teatteri ja kirjasto avautuvat suurten ikkunaseinien kautta eri suuntiin – teatteri kohti Kaarlenaukiota, kirjastoa ja Linnansaarta ja kirjasto kohti kaupunkia. Lasiseinät muodostavat elävän julkisivun, joka sekä peilaa että avaa näkymiä rakennusten sisätilojen ja kaupungin välillä.

Teatterirakennuksen rakennustaiteelliset arvot: Oulun kaupunginteatteri on yksi Oulun keskustassa sijaitsevista tärkeistä merkkirakennuksista. Se sijaitsee keskeisellä, kaupunkikuvallisesti tärkeällä ja näkyvällä paikalla. Oulun kaupunginteatteri on modernin betoniarkkitehtuurin

taidonnäyte Suomessa. Se on edustava esimerkki Jaatisille tyypillisestä niukkalinjaisesta, pelkistetyistä arkkitehtuurista, joka ilmentää tarkkaan harkittujen mittasuhteiden luomaa harmoniaa. Sille tyypillisiä piirteitä ovat rakenteen aitous, muodon selkeys, puhtaus ja loogisuus. Se ilmentää pyrkimystä pelkistettyyn kokonaišahmoon, yksinkertaiseen muotoon ja pienimpienkin yksityiskohtien tarkkaan suunnitteluun. Teatterin vanhassa osassa on teknisesti taitavaa osaamista erityisesti sileiksi valettujen betonipintojen toteutuksessa. Teatteritalossa arkkitehtonisesti merkittävimpänä kokonaisuutena erottuvat yleisötilat. Tilojen suunnittelussa on pyritty siihen, että teatteriesitykseen saapuvalla katsojalle muodostuu elämyksellinen kokemus. Pääsisäänkäynti, aulatala, pääportaikko, toisen kerroksen lämpö ja suuren näyttämön katsomo muodostavat vaikuttavan, tunnelmaltaan vaihtelevan tilasarjan.

Näkymät: Teatterin toisessa kerroksessa sijaitsevasta lämpötiloista avautuvat koko rakennuksen levyisen korkean lasiseinän kautta laajat näkymät Oulujokisuiston maisemiin kohti Linnansaarta, Raatinsaarta, Toivoniemeä ja Pikisaarta.

Säilyneisyys: Teatterirakennus on hyvin säilynyt. Julkisivuiltaan se on säilynyt luoteen puoleista julkisivua lukuun ottamatta pääpiirteissään alkuperäisessä asussaan. Sisätiloissa merkittävimmistä yleisötiloista aula ja suuren näyttämön lämpö ovat säilyneet tunnelmaltaan pitkälti alkuperäisen kaltaisina. Myös suuren näyttämön katsomossa on säilynyt alkuperäistä tunnelmaa ja juhluvuutta.

Historialliset arvot: Tunnettu ja tunnistettu julkinen rakennus. Teatteri on tunnistettava rakennus. Se muodostaa yhdessä kirjaston kanssa oululaisten hyvin tunteman kokonaisuuden. Teatterilla on vahva identiteetti. Se on kaupunkilaisten tuntema ja useimpien käyttämä rakennus, joka tunnetaan hyvin toimintansa ja tapahtumiensa kautta. Oulun kaupunginteatteri on merkittävä ja tunnettu kulttuuritoimija Oulussa ja Pohjois-Suomessa. Teatteritalossa järjestetään paljon tapahtumia, mm. vuosittain Oulun lasten ja nuorten teatterifestivaali. Teatteri on toiminut noin 50 vuoden ajan Oulun kaupunginteatterin käyttämänä teatteritalona. Sillä on merkitystä teatteritaidetta ja viihdettä tarjoavana rakennuksena. Teatteriin liittyy kaupunkilaisten kokemuksia ja muistoja muun muassa merkittävänä elämyksinä koetuista esityksistä.

Esimerkki 1960- ja 1970-lukujen teatteriarkkitehtuurista: Oulun kaupunginteatteri kertoo osaltaan oman aikakautensa teatteriarkkitehtuurista. 1960-luvulta lähtien kaikelle kansalle suunnattujen kulttuuripalvelujen merkitys lisääntyi, ja teatteritaloista tuli kaupungeille statussymboleita: kaupunkien vaurautta ja kulttuuritahtoa ilmaistiin näyttävien modernien teatteritalojen rakentamisen avulla.

3.3.8. Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista

Vesipeilin vuosisadat -selvityksessä on haluttu nostaa esiin suiston rakentumisen historia ja kulttuurihistoriallinen merkitys Oululle. Ajankohtaiseksi selvityksen tekevät lukuisat suistoon osoitetut hankealoitteet. Suiston alueella on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Selvityksessä on tarkastelu erikseen suiston 13 osa-alueita. Yksi osa-alueista on monumentaalikeskus, johon Terwa Tower asemakaavan muutoksen suunnittelualue sisältyy. Osa-alueet on rajattu luontevina rakennetun ympäristön kokonaisuuksina, jotka sisältävät rakennettua ympäristöä, vesialueita ja puisto- tai viheralueita. Osa-alueista esitellään niiden historia, ominaispiirteet, nykytila, arvot ja suositukset jatkosuunnitteluun. Selvitys keskittyy rakennettuun ympäristöön, eikä luontoympäristön arvoja siten käsitellä.

Vesipeilin vuosisadat selvityksessä Vänmanninsaaren historiaa avataan ja sen arvoja tuodaan esiin osana oululaista kulttuuriympäristöä. Selvityksessä tuodaan esiin myös suosituksia jatkoon.

Alueen arvot: Monumentaalikeskus on moderni ja ehyt kokonaisuus, joka on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Arvorakennukset ovat löytäneet paikkansa ja lunastaneet asemansa. Keskustan suunnasta näkymät Vänmanninsaareen laajojen avointen alueiden yli ovat tärkeitä. Saari arvorakennuksineen tarvitsee ympärilleen avoimia vesipeilejä. Pikisaaren sillan rakentaminen on muuttanut saaren aseman päätepisteestä välietapiksi, ja se on nykyisin tärkeä osa kevyen liikenteen verkostoa.

Suosituksukset jatkoon: Merkittäväällä paikalla maisemassa sijaitsevaan saareen kohdistuvat muutokset tulee tehdä harkiten, laadukkaasti ja historialliset arvot huomioiden. Tulevan toiminnan ja muutosten tulisi selkeyttää saarta. Rakennusten ominaispiirteet, mm. jalustaosat ja avautuminen keskustaan ja suistoon suurin lasiseinin tulisi säilyttää. Keskenäisten rantojen toteuttaminen rakennetuiksi korostaisi alkuperäisen suunnitelman olennaista ideaa. Vuonna 1962 laaditun kokonaissuunnitelman sisältö olisi tarpeen arvioida uudelleen. Avoimet vesipeilit saaren ympärillä tulee säilyttää.

Selvitys löytyy verkko-osoitteesta kohdasta kulttuuriympäristöselvitykset:

<https://www.ouka.fi/kulttuuriymparisto>

3.3.9. Oulun keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä.

Keskustavision päätavoitteet on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 3.4.2017. Keskustavision päätavoitteet:

- Oulun keskustan asukasmäärä kasvaa ja keskustassa liikutaan yhä enemmän kävellen.
- Puistoja kehitetään, tapahtumien järjestämistä helpotetaan ja kaikkien neljän vuodenajan erilaisuutta hyödynnetään.
- Oulun sijaintia veden äärellä hyödynnetään monin tavoin nykyistä tehokkaammin.
- Keskustaan luodaan työn ja oppimisen keskittymä ja mahdollisuuksia erilaisten älykkäiden ja käyttäjien tarpeiden mukaan muuntuvien työ- ja oppimisympäristöjen syntyiselle.
- Oulun keskustan puitteet ovat ajanmukaiset ja houkuttelevat niin yrityksille, kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin.

Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.

Keskustavisiassa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa torialuetta. Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa.

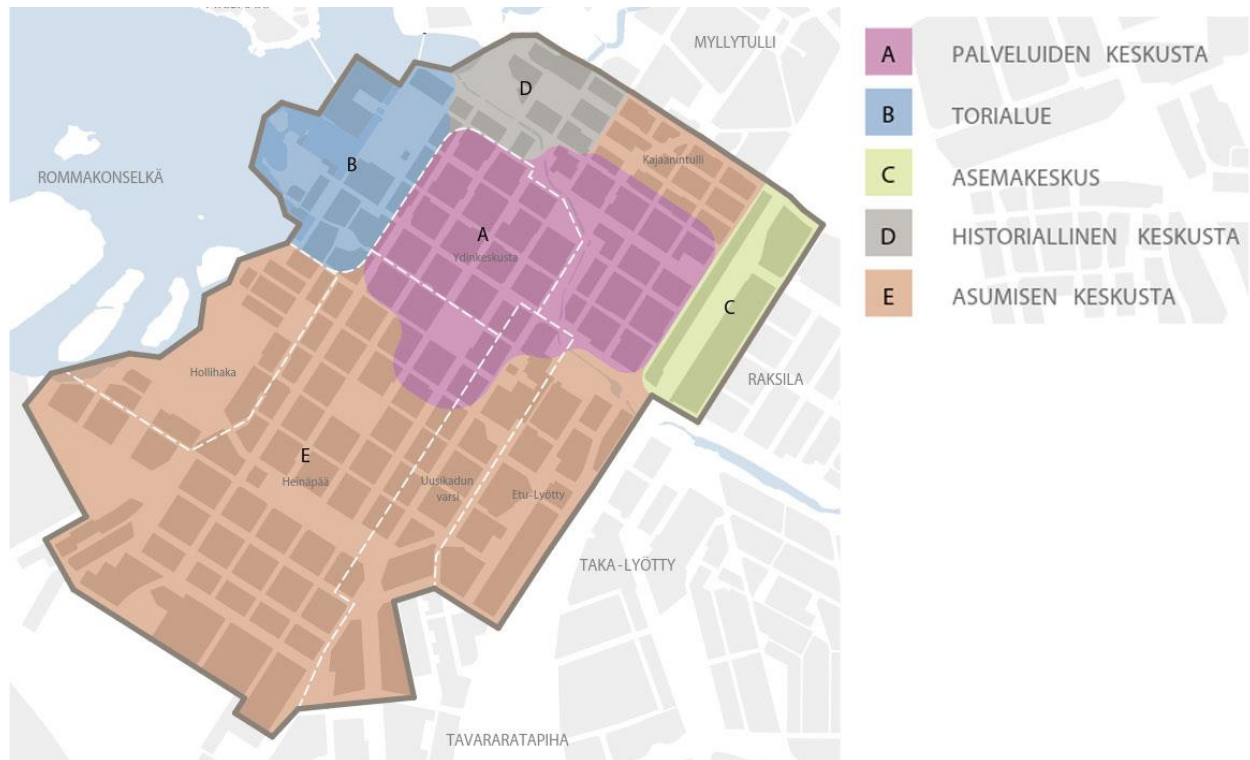
Oulun torialue on perinteinen kaupan ja kohtaamisen keskus sekä aktiivinen osa keskustaa erityisesti kesäaikaan. Torialueen roolia keskeisenä kaupungin julkisena tilana korostavat torinrannassa sijaitsevat kirjasto ja teatteri. Torialueen toiminnallisuus vahvistuu torihotellin ja talvitorin toteutuksen myötä.

Torialueen roolia julkisena torikaupan, tapaamisten ja tapahtumien tilana tulee selkeyttää. Alueen käyttöä tulee monipuolistaa ympärivuotiseksi. Torialueen suurin kehittämispotentiaali sijoittuu Vänmanninsaaren kärkeen sekä kauppatorin pohjoispuoliseen ja Autorannan pysäköintialueisiin.

Torialueen kehittämiseksi järjestettiin ideakilpailu arkkitehtiopiskelijoille vuonna 2015. Torialueen suunnittelua kokonaisuutena jatketaan eri toteutusmahdollisuuksia tarkemmin tutkien.

Oulun keskustavisio 2040 löytyy verkko-osoitteesta

https://www.ouka.fi/sites/default/files/attachments/Keskustavisio_FINAL_11042017.pdf



Kuva 16. Oulun keskustavisio 2040, keskustan osa-alueet. Asemakaavan muutosalue on osa torialuetta, joka on osoitettu merkinnällä B.

3.3.10. Oulun korkean rakentamisen selvitys 2014

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisenä noudatettavaksi 11.8.2014. Selvitys liittyi Uuden Oulun yleiskaavatyöhön. Kyseessä on yleispiirteinen perusselvitys, jonka pohjalta ei voi suoraan käynnistää rakennushankkeita. Jokainen korkean rakentamisen hanke vaatii tapauskohtaisen harkinnan ja arvion toteuttamisen edellytyksistä, mm. asemakaavan muutoksen mahdollisuudesta. Selvitys luo kuitenkin yhteisiä pelisääntöjä korkealle rakentamiselle ja sen tavoitteena on helpottaa yksittäisten rakennushankkeiden arviointia. Korkea rakentaminen on selvityksessä määritelty Oulun pääosin matalahkon rakennuskannan ansiosta koskemaan rakennuksia, joissa on vähintään yhdeksän asuinkerrosta tai sitä vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä: julkisivun korkeus on 27 metriä tai yli.

Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja

kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kaavasunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä.

Asemakaavan muutosalue on osa historiallista ruutukaavakeskustaa ja alueella on voimassa olevassa asemakaavassa korkeaa rakentamista.

Selvitys löytyy verkko-osoitteen kohdasta selvitykset:

<https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/uuden-oulun-yleiskaava>

3.3.11. Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys

Torihotellin rakentaminen ja kauppahallin peruskorjaus ovat aiheuttaneet tarpeen vuonna 2009 laaditun kauppatorin kehittämisen yleissuunnitelman päivittämiselle ja Oulun kauppatorin vanhentuneen ja puutteellisen infran uudistamiseen. Uudessa suunnitelmassa torialueen infra ja tilaratkaisut on päivitetty vastaamaan nykytilanteen tarpeita. Lisäksi 2009 laaditussa yleissuunnitelmassa torialueelle esitetyille esiintymislavalle ei enää ole tarvetta. Yleissuunnitelma on päivitetty 30.6.2020, WSP Finland Oy.

Suunnitelmassa on täydennetty toria reunustavia puurivejä kanavarantaan, torialueen keskelle sekä Kaarlenväylän ja Rantakadun varteen. Torille on lisätty istuimia ja roska-astioita sekä uusien toritoimintojen tarvitsemat rakennukset. Rakennusten tyyli noudattaa samaa muotokieltä, materiaalia, julkisivuväriä, kuin Kiikelissä nykyisin olevat vanhoja aittoja muistuttavat aittarakennukset.

Oulun Kauppatorin kaupunkikuvassa yhtenevän tyylliset nykyiset aittarakennukset sijaitsevat omilla ryhmissään Rantakadun ja Kanavanrannan varressa. Kolme uutta jäte-, wc-, ja kioskitomintojen aittarakennusta toteutetaan moderniin tyyliin, noudattaen samaa muotokieltä, materiaalia, julkisivuväriä ja mittasuhteita kuin Kiikelin uudet aittarakennukset. Uudet aittarakennukset sijaitsevat lähekkäin toisiaan Ahtisaaren aukiolla rivissä Kaarlenväylän suuntaisesti. Sijoittelu mahdollistaa näkymän raatihuoneelta Kaupunginteatterin suuntaan ja avoimen kulun Rantakadun ja Kaarlenväylän kulmasta torialueelle.

Nykyiset Rantakadun lähellä sijaitsevat vanhat puurakennukset ja uudet aittarakennukset sijaitsevat lähekkäin omilla ryhmissään ja niillä on yhtenäinen harjasuunta. Uudet rakennukset on mitoitettu siten, että ne toteutuvat mittasuhteiltaan samanlaisina kuin vanhat aitat, räystäslinja n. +4m maanpinnasta, harjakorkeus n. +6m maanpinnasta. Uudet huoltorakennukset suunnitellaan niin, että ne on tarvittaessa siirrettävissä. Torin esiintymislavalle ei ole tarvetta koska Rotuaarille on rakennettu esiintymislava ja Kuusisaari on rakennettu ja varustettu isoja yleisötapahtumia ja konsertteja varten. Rakennusten alle ei sijoitu nykyisiä kaivoja tai putkiverkostoa.

Pysäköintialueen ja Ahtisaaren aukion välissä Kaarlenväylän varrella sijaitsee muuntamo, joka poikkeaa nykyisin ulkoasultaan aukiolle sijoitetuista aitoista. Muuntamo pysyy paikallaan, mutta tulee sijaitsemaan aitan sisällä. Tarvittavat kulkuaukot ja ilmanvaihto tehdään uuteen julkisivuun tai ohjataan yläpohjan kautta.



Kuva 17. Havainnekuva, Oulun kauppatori- yleissuunnitelmapäivitys 2020 (WSP Finland Oy).

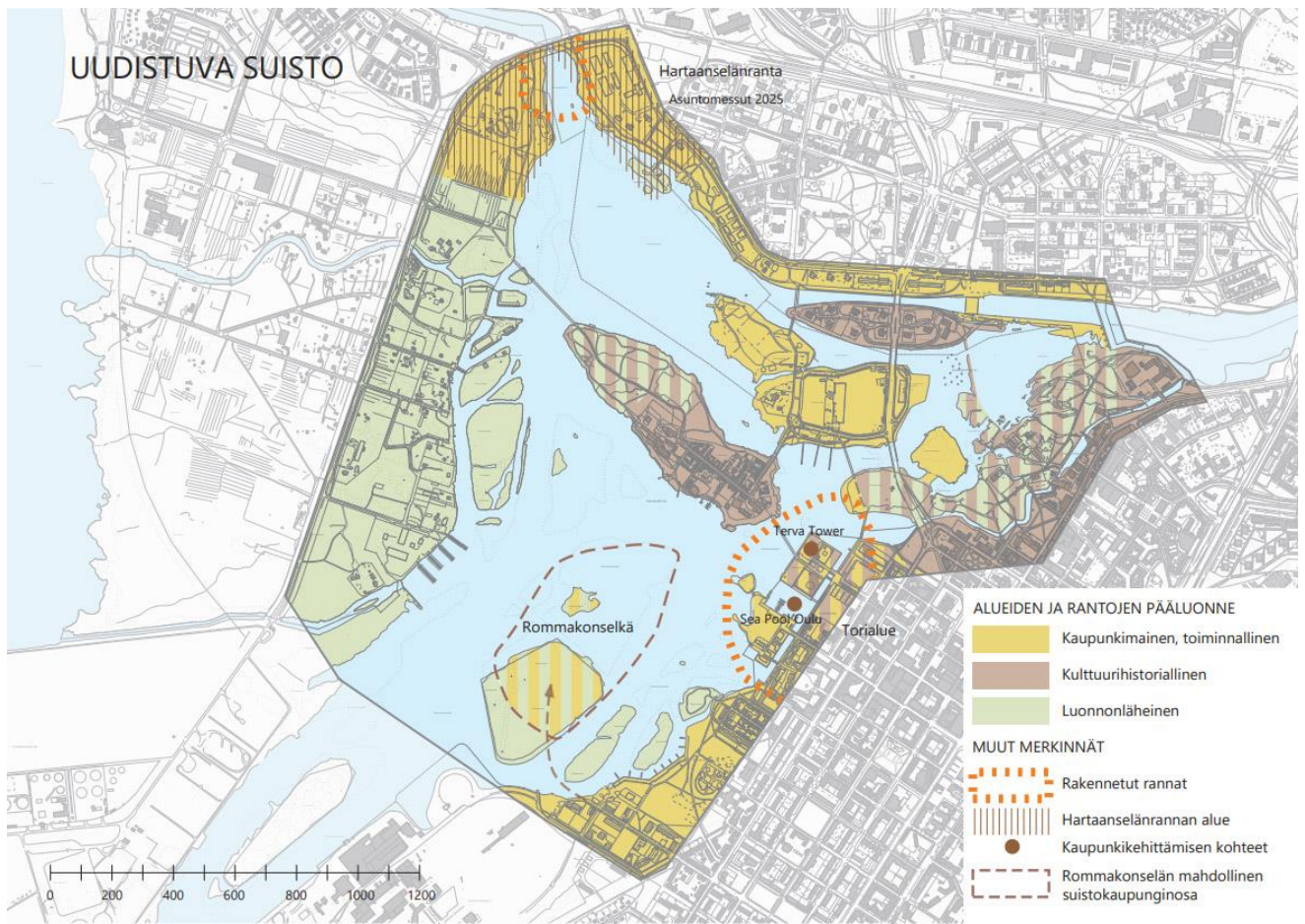
3.3.12. Suistokaupunkivisio 2019

Oulun kaupunginvaltuuston 9.9.2019 hyväksymän Suistokaupunkivisio 2019 strategisiksi päätavoitteiksi on kirjattu: Elämykset ja tapahtumat, virkistys ja ulkoilu, kestävä ja laadukas, arvokas ja kaunis, vihreä ja sininen sekä yhteinen ja esteetön.

Suunnittelualueen pääluonteeksi on vision Virkistävä suisto -kartassa osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen ja kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen läpi on osoitettu pyöräilyn pää- ja aluereitti. Suistokaupunkivisio arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on huomioitu "maiseman solmukohta" -merkinnällä, ja suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu "tärkeä näkymä". Vision uudistuva suisto -kartassa suunnittelualueen pääluonteeksi on osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen rantojen pääluonteeksi on osoitettu "rakennetut rannat". Vänmanninsaareen on osoitettu uudistuva suisto -kartassa kaupunkikehittämisen kohde, Terwa Tower.

Suistokaupunkivisio raportti löytyy verkko-osoitteesta

https://www.ouka.fi/sites/default/files/attachments/Suistokaupunkivisio_raportti_2019_FINAL.pdf



Kuva 18. Uudistuva suisto, Suistokaupunkivisio 2019. Kuva: kaavoitus.

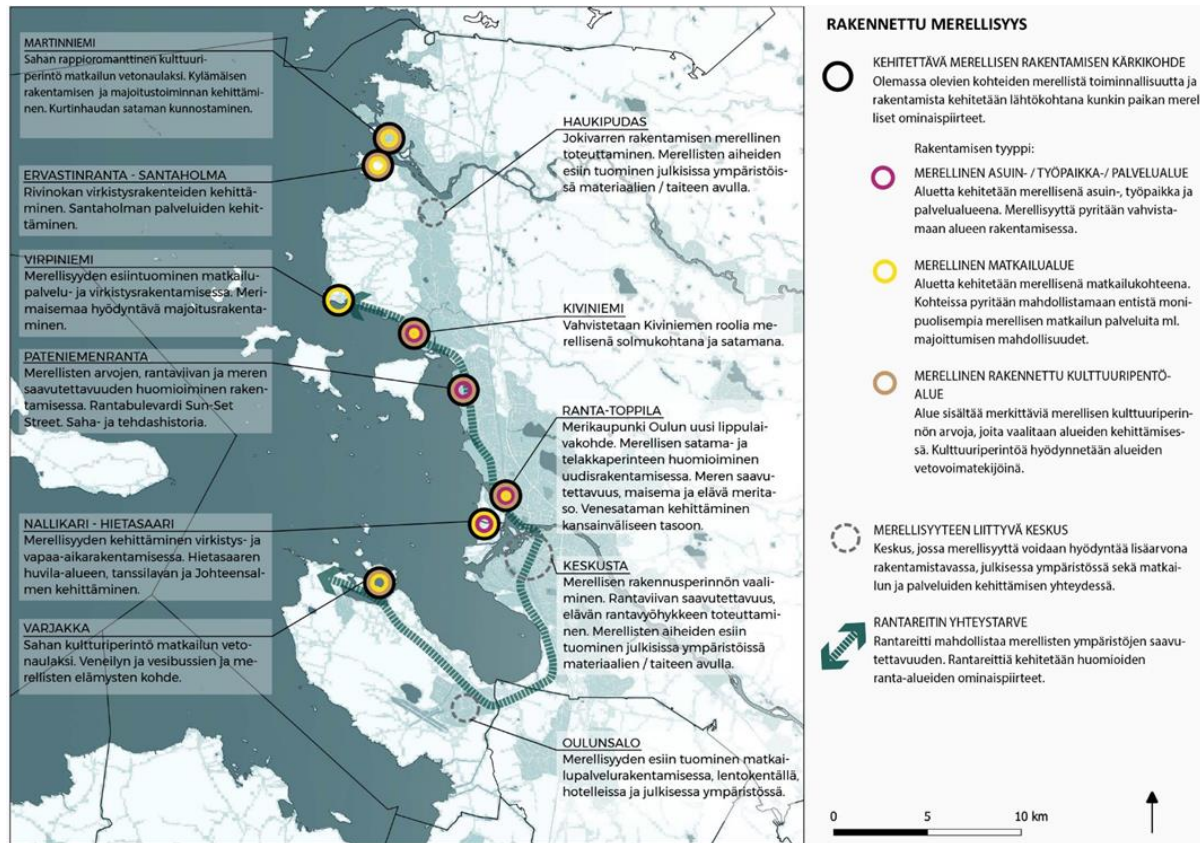
3.3.13. Merikaupunki Oulu –tavoitesuunnitelma

Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelmaraportti hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 27.4.2021 § 246. Raporttiin kuuluvat liitteinä teemakartat, kyselyjen ja työpajojen tulokset sekä palautteet ja toimenpide-ehdotukset.

Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelman verkko-osoite: <https://www.ouka.fi/merikaupunkioulu>

Tavoitesuunnitelma on ensimmäinen vaihe Merikaupunki Oulun yhteisessä kehittämisessä. Seuraavassa vaiheessa esitetään tehtäväksi yhdessä alueen toimijoiden kanssa tavoitteita toteuttava toimenpideohjelma alustavine budjetiteineen ja aikatauluineen. Sisältöä tähän antavat jo tämän työn aikana esiin tulleet hyvät toimenpide-ehdotukset. Toimenpideohjelman lisäksi muita keskeisiä jatkotoimenpide-ehdotuksia, kuten Merellisen reittiverkoston kehittäminen, on tuotu esiin työn lopussa.

Merikaupunki Oulu -suunnitelman keskeisenä yhteisenä visiona on: Merellisyys on Oulussa läsnä ja saavutettavissa ympärivuotisesti niin asukkaille, matkailijoille kuin elinkeinoelämällekin. Hyvinvoiva meri on merellisyyden ydin. Merellisyyttä rakennetaan Oulussa merellisten palveluiden verkostossa maalla ja merellä. Rantareitti ja Ranta-Toppilan satama-alueen kehittäminen tuovat uudenlaista merellisyyttä Ouluun. Merellisyyttä nostetaan esiin myös muun muassa keskustassa ja Torinrannassa. Merellisyys on vahva vetovoimatekijä niin asukkaille kuin matkailijoille.

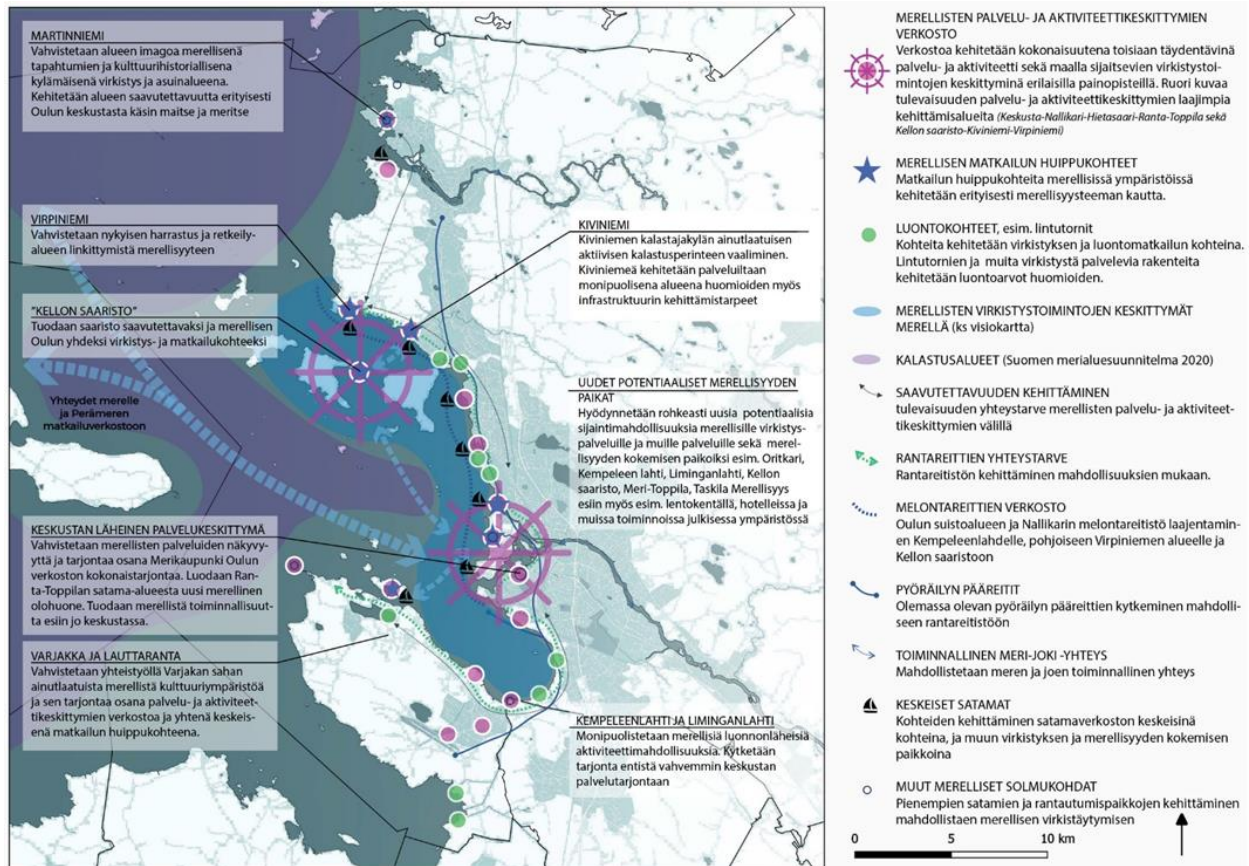


Kuva 19. Kartta Rakennettu merellisyys. Vämmanninsaari sisältyy harmaalla katkoviivalla merkittyyntä keskusta-alueeseen. Merkintä: Merellisyyteen liittyvä keskus. Keskus, jossa merellisyyttä voidaan hyödyntää lisäarvona rakentamistavassa, julkisessa ympäristössä sekä matkailun ja palveluiden kehittämisen yhteydessä. Kuva: Merellinen Oulu -toimintasuunnitelma.

Rakennetun merellisyyden kehittämisperiaatteissa todetaan keskustan alueesta, johon Vämmanninsaari sisältyy merkittävänä ranta-alueena:

1) Merellisyys on osa Oulun kaupunkirakennetta ja sen roolia pyritään vahvistamaan. Merellisyys näkyy ja sitä hyödynnetään teemana rakennetussa ympäristössä myös muualla kuin "rantaviivalla". Viitteitä merellisyydestä voidaan viedä esimerkiksi julkisten rakennusten yhteyteen. Merellisyys näkyy myös Oulun keskustassa.

2) Ympärivuotisia merellisiä virkistyspalveluita kehitetään monipuolisesti ja verkostomaisesti. Virkistymahdollisuuksia ja matkailupalvelujen verkostoa kehitetään kokonaisuutena toisiaan täydentävinä palvelu- ja aktiviteetti sekä maalla sijaitsevien virkistystoimintojen keskittyminen erilaisilla painopisteillä (mm. merellinen majoitus ja ruoka, aktiviteetit, virkistyskohteet ja reitit, merelliset työnteon paikat). Verkostoon kytketään myös merellisyyteen linkittyvät sisämaan kohteet kuten Kierikkikeskus, lentoasema ja keskustan palvelut. Kehittämisessä huomioidaan esimerkiksi erilaiset vesiliikuntalajit, retkeily- ja luonnontarkkailu, lintutornit, melonta, kalastus, retkiluistelu, jääpyöräily, talvisurffaus, lumi- ja jäärakentaminen, maastopyöräily, erilaiset vauhtilajit sekä porot ja koiravaljakot.



Kuva 20. Kartta Merellisten palvelu- ja aktiviteettikeskittymien verkosto. Kuva: Merellinen Oulu -toimintasuunnitelma.

3.3.14. VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma on Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvä erillisuunnitelma. Työssä on hyödynnetty ekosysteemipalveluihin perustuvaa näkökulmaa, joka on uutta Oulussa. Ekosysteemipalveluilla tarkoitetaan aineellisia ja aineettomia hyötyjä, joita ihmiset saavat suoraan tai välillisesti luonnosta ja maisemasta. Työn lopputuloksena on syntynyt viheralueverkosto, jossa Oulun maisema- ja luontoarvot sekä virkistyskäyttö tukevat toinen toisiaan. VILMO on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 28.10.2014 jatkosuunnittelussa ohjeellisenä noudatettavaksi.

Suunnittelualue on osa VILMO-suunnitelmassa esitettyä ydinviheraluetta. Ympäröivä vesistö on merkitty "vesistö ekologisenä yhteytenä" -merkinnällä. Alueen läpi kulkeva kävelyn ja pyöräilyn yhteys on osa olevaa virkistysyhteyttä viheralueella.

Suunnitelma löytyy verkko-osoitteesta: <https://www.ouka.fi/media/6268/download>



Kuvat 21 ja 22. Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma: Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle (vasemmalla) ja Oulun viheralueverkosto.

3.3.15. Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot

Oulujoen suistoalueen keskeiset luontoarvot -selvitys (Ramboll Finland Oy 15.2.2018) on laadittu Oulun kaupungin suistokaupunkivisiotyön tausta-aineistoksi. Selvityksessä esitetään yhteenveto suistokaupunkivision suunnittelun keskeisistä ja tärkeimmistä luontoarvoista olemassa oleviin selvityksiin ja rekisteritietoihin perustuen. Selvityksessä esitetään suunnittelun luonnonolot yleisellä tasolla, kallio- ja maaperä, vesistöt ja niiden tila, kasvillisuus, eläimistö (linnusto, kalasto ja pohjaeläimistö), luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet, luonnonsuojelukohteet ja -alueet. Selvityksessä arvioidaan myös maankäytön vaikutuksia selvitysalueen luonnonympäristöön ja luonnonarvojen kehittymiseen tulevana vuosikymmeninä.

Selvityksessä keskeisiä luontoarvoja arvioitiin viranomaisrekistereiden ja alueelle aiemmin tehtyjen selvitysten perusteella. Suistoalueelle on vuosituhaten vaihteessa tehty kattavia inventointeja mm. linnuston, putkilokasvien ja kääpien osalta. Nämä selvitykset ovat olleet tärkeä tietopohja suiston luontoarvojen analyysissä, mutta suiston luonnonolosuhteet, kuten maankäyttökin on noin 20 vuoden takaisista inventointiajankohdista jo muuttunut. Tuoremmat yksittäiset selvitykset täydensivät suunnittelun luonnonolojen tietämystä. Nämä selvitykset kattoivat kuitenkin vain pienen osa-alueen suunnittelun alueesta. Lisäksi osa selvityksistä oli maisemanhoitosuunnitelmiin liittyviä luonnonolosuhteiden tarkasteluja.

Suistoalueen kehittämisessä on huomioitava erityisesti Natura-alueet ja lietetattaren kasvuympäristöt. Suiston eri osa-alueiden maankäytön kehittäminen edellyttää yksityiskohtaisempien luontoselvitysten laadintaa, jotta arvokkaimpien luontoarvojen säilyminen ja luonnon monimuotoisuus varmistetaan. Mikäli suunnitelmat koskevat laajempia aluekokonaisuuksia, on suiston luonnon erityispiirteitä ja esimerkiksi lietetattarelle soveltuvia kasvupaikkoja tarkasteleva laajempina kokonaistarkasteluina.

Tehtyjen selvitysten pohjalta on laadittu Oulujoen suiston keskeiset luontoarvot -kartta. Kartassa suunnittelun alue kuuluu "linnustorikas alue" -merkintään. Alueen linnustoa on tutkittu tarkemmin Terwa Tower -hankkeen yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä (ks. kappale 3.3.14). Muilta osin suunnittelun alueelle ei selvityksen liitekartan perusteella kohdistu keskeisiä luontoarvoja. Terwa

Tower -hankkeen yhteydessä on laadittu myös erillinen maisema- ja pienilmastoselvitys (3.3.16), jossa kuvataan tarkemmin alueen maisemallisia arvoja.

Oulujoen suiston keskeiset luontoarvot -selvitys löytyy verkko-osoitteen kohdasta
Suistokaupunkivisio: <https://www.ouka.fi/kaavoitus/selvitykset-ohjelmat-ja-seminaarit>

3.3.16. Maankohoaminen Oulujoen suistossa

Maankohoaminen Oulujoen suistossa -selvityksessä (Pöyry Finland Oy 30.1.2018) on tarkasteltu Oulujoen suistoaluetta ja siinä tapahtuvaa maankohoamista sekä ilmastonmuutoksen vaikutusta alueen ympäristöön vuoteen 2100 asti. Työn tarkoituksena oli saada tietoa suistoalueen muutoksista laadittavan suistokaupunkivisio taustatiedoksi. Työ nivoutuu osaksi Oulun kaupungin Suistokaupunkivisiota.

Ilmastonmuutos vaikuttaa vesipinnan korkeuteen ja siinä tapahtuviin muutoksiin yhä enemmän tulevaisuudessa. Kasvihuonekaasut lisäävät ilmastonmuutosta. Selvityksessä on verrattu kahden eri ilmastonmuutosskenaarion vaikutusta Oulujoen suistoalueeseen. Tarkasteluun valittiin pieniä päästöjä kuvaava RCP4.5 skenaario ja suuria päästöjä kuvaava RCP8.5 skenaario.

Ilmastonmuutoksesta riippuen vuoden keskilämpötilat tulevat kohoamaan seuraavan 80 vuoden aikana keskimäärin noin 3...5 °C. Lämpötilan muutoksella on vaikutusta jäätiköiden sulamiseen, joiden käyttäytyminen vastaavasti heijastuu valtamerien pinnankorkeuksiin. Sadannan kasvu on keskimäärin 50 mm/vuodessa. Ilmastonmuutoksen myötä ilmaston ääriolosuhteet (mm. rankkasateet, kova tuuli) tulevat yleistymään.

Selvityksessä tarkasteltiin maankohoamista ja merivesipinnanmuutoksia niin tilastollisen analyysin kuin kirjallisten julkaisuiden pohjalta. Oulujoen suiston alueella maankohoaminen on suistoalueella $9,30 \pm 0,74$ mm/v. Luvussa on otettu huomioon valtameren pinnan muutokset, jotka on vähennetty mitatuista tuloksista, sekä tuulisuuden aiheuttama muutos merivesipinnassa. Tutkimusten mukaan meren teoreettinen keskivedenkorkeus Oulujoen suistoalueella tulisi olemaan vuonna 2100 -46,0 cm ... +49,0 cm (N2000), keskiarvon ollessa - 3,00 cm (N2000). Skenaarioista riippuen maata tulisi paljastumaan Oulujoen suistoalueella noin 24–30 cm (todellinen maankohoaminen).

Ilmastonmuutoksella on vaikutusta myös rakennettuun ympäristöön mm. rakennusten alimpien lattiatasojen määrittämisessä, tuulikuormien huomioon ottamisessa, rakenteiden kestävyudessa, putkistojen ja viemäreiden mitoituksessa. Muutuvaan ilmastoon olisi hyvä varautua ennalta kaupunkisuunnittelussa ja kaavoituksessa.

Maankohoaminen Oulujoen suistossa -selvitys löytyy verkko-osoitteen kohdasta
Suistokaupunkivisio: <https://www.ouka.fi/kaavoitus/selvitykset-ohjelmat-ja-seminaarit>

3.3.17. Luontoselvitys

Sitowise Oy on laatinut Vänmanninsaaren luontoselvityksen 2021.

Luontoselvityksen lähtöaineistona käytettiin Lajitietokeskuksen Laji.fi-palvelun lajihavaintotietoja (tietohaku 20.4.2021).

Luontoselvitys sisälsi pesimälinnustoselvityksen sekä kasvillisuus- ja luonto-tyyppiselvityksen. Selvitys toteutettiin 27.5. ja 29.5.2021 siten, että pesimälinnusto selvitettiin aamulla 27.5. ja 29.5. (klo 07:00-08:00) ja kasvillisuus- ja luontotyytit 29.5.2021. Selvityspäivinä sää oli poutainen/puolipilvinen, tuuleton/heikkotuulinen ja lämpötila oli noin +8 - + 11 astetta.

Alun perin Vänmanninsaari on ollut pienialainen, maakannaksella mantereeseen kiinni oleva saari. Vuosikymmenten saatossa saarta on laajennettu rakentamis- toimenpiteiden yhteydessä ja alueen maankäytön muuttuessa. Nykyisin saari on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä tai rakennuksiin liittyviä viheralueita, jotka ovat nurmena. Luontaista rantaviivaa ei ole lainkaan, vaan nykyinen rantaviiva on muodostunut maanlajityksestä. Sekä kirjaston että teatterin kaupunginpuoleinen sivu sekä kirjaston pohjoissivu ja teatterin eteläsivu rajautuvat veteen betonirakentein. Saaren länsiranta ja osat pohjois- sekä etelärannasta ovat louhetta sekä rantaviivan tuntumassa hienompaa aineista, ja näillä kohdilla esiintyy merenrantojen kasvillisuutta sekoittuneena osin kulttuurilajistoon. Täysin luontaisia ympäristöjä saarella ei siis ole, mutta rakentamattomaksi jätetyt rantapenkereet ovat luonteeltaan muuttuneet ajan kuluessa luontaisten kivikko- rantojen kaltaisiksi.

Vänmanninsaaren luontoarvot ovat vähäiset, ja arvot keskittyvät pengerrantojen kasvillisuuteen. Keltakurjenmiekkaa esiintyy kolmena ryhmänä kivikkorannalla ja laji on rauhoitettu. Lietetatar esiintyy kahtena ryhmänä.

Linnustollisesti Vänmanninsaari ei ole merkittävä kohde. Pääasiassa saaresta tavatut lajit käyttävät aluetta ravinnonhankintaan. Lajisto koostuu tyypillisestä kaupunkiympäristön lajistosta. Vänmanninsaaren pesimälintuselvitys tarkennetaan keväällä 2024.

Lietetatar ja keltakurjenmiekka on kuvattu selostuksen kappaleissa 3.3.31 ja 3.3.32.

3.3.18. Maisema- ja pienilmastoselvitys

Sitowise Oy on laatinut maisemaselvityksen 24.3.2022. Selvityksessä aluetta on tarkasteltu pääosin maisemallisesta näkökulmasta. Varsinainen selvitysalue on rajattu Vänmanninsaareen, mutta aluetta on tarkasteltu myös osana laajempaa Oulujoen suiston maisemakokonaisuutta. Vänmanninsaaren selvitysalueen pinta-ala on noin 23 000 m².

Selvityksessä on huomioitu alueen maisematila, näkymät, arvokohteet sekä alueen liittyminen lähiympäristöön. Lisäksi on tarkasteltu alueen mahdollisia maisemahäiriöitä ja -vaurioita sekä tarkistettu alueen arvostatukset. Alueen historiaa on selvityksessä tarkasteltu yleispiirteisesti. Selvitysalueelle on tämän työn yhteydessä laadittu myös nykytilanteen pienilmastoselvitys.

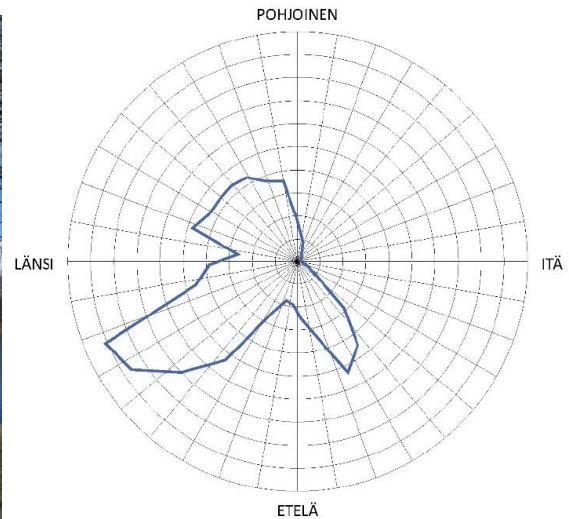
Tarkastelun pohjalta on esitetty maiseman kannalta arvokkaat ja kriittiset kohteet, jotka tulisi ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Maisemaselvitys

Vänmanninsaari on osa arvokasta Oulujoen suistomaisemaa. Oulun ruutukaavakeskustasta ulos työntyvänä saarekkeena se toimii suistoluonnon ja urbaanin kaupunkiympäristön kohtaamispisteenä. Vänmanninsaaren rakennukset nousevat usein näkymiä hallitseviksi kiintopisteiksi, mutta kaukomaisemassa tarkasteltuna saaren rakennusmassa sulautuu osaksi muuta ympäristöä.

Lähempää tarkasteltaessa Vänmanninsaaren rakennukset peittävät näkymiä etenkin Pikisaaresta, Kiikelistä ja Raatista kohti Oulun keskustaa ja sen rakennusten muodostamaa siluettia.

Selvitysalueelta avautuu useita laajoja ja tärkeitä näkymäsektoreita kohti Oulujoen suistoa. Erityisen arvokkaaksi nousee näkymä kohti kulttuurihistoriallisesti arvokasta Pikisaarta.



Kuva 23 ja 24. Vänmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys 2022, Sitowise Oy. Vänmanninsaaren maisemakuvaa Meritorin alueelta. (vasemmalla) Voimakkaiden tuulien jakauma Ilmatieteen laitoksen Vihreäsaaren sääaseman tietojen perusteella. Mukana ovat tuulihavainnot, joissa tuulen nopeuden keskiarvo on yli 10 m/s. (oikealla)

Pienilmastoselvitys

Pienilmastolla tarkoitetaan tässä tarkastelussa paikallisia ulkoalueiden olosuhteita, jotka muodostavat Oulun ilmaston, vuoden- ja vuorokaudenaikojen vaihtelun, sekä Vänmanninsaarta ympäröivien rakennettujen ja luontoalueiden vaikutuksesta. Tarkastelu keskittyy ennen kaikkea tuulisuuteen.

Vänmanninsaarta läheisin sääasema on Oulu Vihreäsaari. Sääaseman sijainti on esitetty kuvassa 41. Sääasema on n. 3,4 km etäisyydellä Vänmanninsaarelta. Kuva 42 esittää vuotuisen tuulen keskimääräisen jakauman Ilmatieteen laitoksen mittausten pohjalta vuosina 1997–2017. Samassa kuvassa on rinnalla vastaava kuvaaja Suomen tuuliatlakselta (<http://tuuliatlas.fmi.fi>). Tuuliatlaksen tulokset perustuvat tietokonemallinnukseen ja kuvaavat alueen – eivät yksittäisen maantieteellisen pisteen – keskimääräisiä tuuliolosuhteita. Kuvasta 42 näemme, että sääaseman ja Tuuliatlaksen tiedot ovat yleisesti ottaen erittäin hyvin linjassa keskenään. Tyypillisimmät tuulen suunnat ovat kaakko, etelä ja lounas. Epätyypillisin tuulen suunta on koillinen. Tuuliatlaksen tietojen pohjalta alueella esiintyy vähemmän pohjoinen-luode-sektorin tuulia kuin sääaseman tietojen perusteella.

Vänmannin saaren tuuliolosuhteista ei voi antaa tarkkaa arviota tässä selvityksessä käytettyjen yleisten lähteiden pohjalta. Tarkempi arvio vaatii paikallisesti kerättyä tuulitietoa tai tarkempaan simulaatioon pohjautuvaa tietoa. Vänmanninsaaren vuotuisista tuuliolosuhteista voidaan tuottaa simuloimalla tietoa, joka huomioi ympäristön vesialueet, kasvillisuuden ja rakennukset yksityiskohtaisemmin maanpinnan karheutta kuvaavien arvojen avulla. Tällaisen kohdennetun tuulisuustiedon pohjalta voidaan tuottaa yksityiskohtainen analyysi numeerisella virtausmallinnuksella, joka huomioi tarkastelualueen ja sen ympäristön rakennusten, rakenteiden ja kasvillisuuden yksityiskohdat.

Ilmeistä on, että Vänmanninsaari on tuulinen paikka, jonka suunnittelussa tulee tuulisuuden huomiointiin kiinnittää erityistä huomiota. Tämä tarve korostuu korkean rakentamiseen liittyen.

Tuuliolosuhteiden kannalta tärkeimpiä ovat alueet, joilla oleillaan pitkiä aikoja, kuten leikkialueet. Myös pyöräteiden suunnittelussa tuulisuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Varsinkin rakennusten kulmilla kovat, pyörteiset tuulet voivat olla pyöräilijälle vaarallisia.

Hankkeesta on laadittu erillinen tuulisuusselvitys, joka on selostuksen kohdassa 3.3.20 ja on selostuksen liitteenä 10.

3.3.19. Rakennettavuusselvitys

Alueen rakennettavuutta ja maaperää on tarkasteltu perustamistapalausunnossa. AFRY Finland Oy on laatinut suunnittelualueelta perustamistapalausunnon 3.5.2021.

Tutkimuskohteessa on tehty tämän hankkeen yhteydessä pohjatutkimuksia seuraavasti:

- puristinheijarikairauksia 18 tutkimuspisteessä
- porakonekairauksia 8 tutkimuspisteessä
- häiriintyneiden maanäytteiden otto 7 tutkimuspisteessä
- maanäytteiden peruskäsittely 24 kpl
- rakeisuusmääritykset 10 kpl ja vesipitoisuus 10 kpl

Tutkimuskartalla ja tutkimusleikkauksissa on esitetty myös alueella aiemmin tehtyjä pohjatutkimuksia, mm. painokairauksia, häiriintyneitä maanäytteiden ottoa sekä pohjavesiputki.

Tutkimuskartalla on esitetty tontin ja viereisten katualueiden pintavaaitus sekä nykyisten rakennusten mitatut sokkelikorot.

Maanäytteet on tulkittu silmämääräisesti ja edustaville maanäytteille on tehty rakeisuusmääritys ja vesipitoisuuden määritys maalajien, maalajiominaisuuksien ja maakerrosjaon selvittämiseksi.

Perustamistapalausunnon jatkotoimenpiteisiin on kirjattu:

Tämä asiakirja tarkistetaan sen jälkeen, kun rakennuksen lopullinen korkeusasema ja perustusten paikat sekä kuormat ovat varmistuneet.

Terwa Tower-hankkeeseen tulee tehdä erilliset pohjarakennussuunnitelmat ja -asiakirjat, joissa annetaan yksityiskohtaiset kaivu-, täyttö-, paalutus, kaivanto- yms. pohjarakentamisen ohjeet. Rakennuskaivannosta ja kaivannon tuennasta tulee tehdä erillinen kaivantosuunnitelma.

3.3.20. Pilaantuneet maat

AFRY Finland Oy on laatinut suunnittelualueelta Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen 26.4.2021 ja Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen, lisätutkimukset 25.8.2021.

Maaperän pilaantuneisuustutkimuksen näytteenotto on toteutettu maaliskuussa 2021 viikolla 12 ja lisätutkimuksen osalta heinäkuussa 2021 viikolla 29.

Tutkimuksilla kartoitettiin nykyisin pääosin viheralueena olevan alueen maaperän tilaa geoteknisten pohjatutkimusten yhteydessä.

Tutkimukset tehtiin kiinteistön tämänhetkisen tilan kartoittamiseksi. Tutkimuspisteet tehtiin tulevan rakentamisen sijaintitietojen mukaan ohjelmoituihin pohjatutkimuspisteisiin.

Pilaantuneisuustutkimuksia tehtiin geoteknisten pohjatutkimusten yhteydessä yhteensä neljässä tutkimuspisteessä. Kairaukset tehtiin monitoimikairalla ns. augertekniikalla jatkuvana maanäytesarjana. Pisteet sijoitettiin tuleville rakentamisalueille ja siten, että alueen maaperän tilasta saataisiin mahdollisimman kattava kuva. Maanäytteet otettiin ohjeellisesti seuraavilta tasoilta: 0-0,5, 0,5-1 m, 1-2... syvimmillään tasolta 6,0 m. Kairauksen yhteydessä suoritettiin silmämääräinen maaperän laadun määrittäminen.

Kairauspisteissä ei havaittu poikkeavaa hajua lukuun ottamatta pistettä KP320, jossa havaittiin painekyllästysaineen hajua 1-3 metrin syvyydellä. Tutkimuspisteisiin ei asennettu pohjavesiputkia. Kohde ei sijaitse pohjavesialueella.

Maanäytteistä tehtiin laboratorioissa seuraavat analyysit:

- Suuntaa-antavat metallipitoisuudet näytteistä Innov-X -röntgenfluoresenssilaitteella
- öljyhiilivedyt (sis. liuottimet, VOC) 4 kpl
- PAH-yhdisteet 2 kpl
- PCB-yhdisteet 2 kpl
- Orgaaniset tinayhdisteet (maanäyte) 1 kpl
- metallit (As, Cd, Co, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Sb, V, Zn) 4 kpl

Näytteet valittiin laboratorioon maastohavaintojen ja suuntaa antavien Innov-X mittausten perusteella.

Näytteet analysoitiin SGS Finland Oy:n laboratorioissa. Laboratorio on FINAS- akkreditoitu.

Tutkimusten perusteella maaperässä ei esiinny haitta-ainepitoisuuksia, jotka rajoittaisivat kohteen tulevaa rakentamista. Vaikka tutkimustulosten perusteella kohteessa ei ole kunnostustarvetta, alueen rakentamistöiden yhteydessä kannattaa suorittaa aistinvaraista havainnointia. Tarvittaessa tulee tehdä kenttämittauksia haitta-ainepitoisuuksien tarkistamiseksi.

Pintamaat tulevat rakentamisen aikana todennäköisesti poistettavaksi. Kynnysarvotason ylittäviä maita ei voida siirtää tontin ulkopuolelle hyödynnettäväksi (esimerkiksi toinen rakennustyömaa) ilman tarkempaa riskitarkastelua. Nämä ns. "kynnysarvomaat" voidaan joko hyödyntää rakentamisalueen maarakentamisessa, mikäli ne ovat rakentamiskelpoisia tai vaihtoehtoisesti toimittaa luvanvaraiselle maanlajityksialueelle. Lopullisen päätöksen rajoitteista tekee alueellinen ympäristöviranomainen.

3.3.21. Hulevesiselvitys

AFRY Finland Oy on laatinut hulevesiselvityksen 14.6.2021. Selvitystä on päivitetty 5.1.2022, 11.5.2023 ja 30.11.2023. Hulevesiselvityksessä määritetään asemakaavan muutoksen vaikutus syntyviin hulevesiin, arvioituun luonnontilaan verrattuna.

Maanpinta selvitysalueella vaihtelee tasovälillä +2,9...+3,60 (N2000). Pohjavesi mukailee alueella merenpinnan vaihteluita. Perämeren keskiveden pinta MW on noin tasolla N2000+0,15, alivesi NW noin tasossa N2000-1,08 ja ylivesi HW noin tasossa N2000+1,98. AFRY Finland Oy:n huhtikuussa 2021 tekemien pohjatutkimusten mukaan pohjasuhteet alueella ovat yleispiirteissään seuraavat:

- täyttömaat; moreeni, hiekka, mursketasolle +0...<-5 saakka. Täyttömaat ovat pintaosistaan tiivistä ja muuttuvat löyhäksi tason +1...0 alapuolella.
- keskitiivis-tiivis hiekka ja moreeni
- kallio, pinta havaittu tasovälillä -0,8...-6,3. Keskiveden pinnan (MW) tuntumassa, tasossa n. +0,15...+0,90 sijaitseva hiekkamoreeni ja sorainen hiekkamoreeni on huonosti vettä läpäisevää.

Vänmanninsaari muodostaa kaksi valuma-aluetta. Vedenjakaja asettuu saaren keskikohtaan, kaupunginkirjaston ja kaupunginteatterin väliselle alueelle. Selvitysalueen pohjoisosa on pääosin asfalttipäällysteistä pysäköintialuetta, eteläosa on pääosin nurmipintaista oleskelualueita. Alueen reunoilla on myös kasvipeitteisiä alueita ja sorapinnoitteisia kulkureittejä. Kasvipeitteiset alueet käsittelevät ja imeyttävät osan alueelle satavista hulevesistä, imeytymättömät hulevedet ohjautuvat pintakallistusten mukaan mereen, joko suoraan tai hulevesiviemäreiden kautta. Rakennusalueen alle jäävät nykyiset hulevesijärjestelmät tullaan purkamaan rakentamisen yhteydessä.

Hulevesitulvat syntyvät kun hulevesiverkoston kapasiteetti ei riitä kuljettamaan rankkasateen aikana muodostuvaa vesimäärää eteenpäin. Hulevesiviemäreiden ollessa täynnä, maanpinnalle jäävä vesi kulkeutuu maaston alaviin kohtiin. Kaupunkialueilla reunakivillä rajatut kadut toimivat usein tulvareitteinä tulviville hulevesille. Hulevesitulvat saavat alkunsa nopeasti ja ne ovat yleensä lyhytkestoisia sekä paikallisia. Rankkimmat sateet ajoittuvat usein loppukesälle, kun päivällä lämmennyt ilma kohoaa voimakkaasti ylöspäin tiivistyen sateiksi. Tällaisten sateiden sijaintia, kestoa ja voimakkuutta on hyvin vaikea ennustaa. Hulevesitulvien mitoituksessa käytetään harvinaista tulvaa eli 1/100 vuodessa toistuvaa sadetta.

Harvinaisen tulvan (1/100 a) aikana verkostosta yli tulvivat hulevedet lammikoituvat nykyisten pysäköintialueen hulevesikaivojen kohdalle sekä teatterin edustalle. Tämän jälkeen vedet purkavat saaren reunoilta mereen. Vedenjakaja sijaitsee saaren keskiosassa, teatterin ja kirjaston välisellä alueella.

Merenpinnan taso vaihtelee Vänmannin saaren rannoilla jopa 3 m. Merivedenpinnan korkeusvaihtelut aiheutuvat tuulista ja ilmanpainevaihteluista. Ilmatieteenlaitoksen vuonna 2014 julkaisemien päivitettyjen arvioiden mukaan alin suositeltava rakennuskorkeus Oulussa on +2,50 (N2000), ilman aaltoiluvaraa.

Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita, kuten rakennuksen alapohjaa. Suosituksen mukaisella korkeudella sijaitsevat rakenteet joutuisivat meritulvalle alttiiksi korkeintaan kerran seuraavan 250 vuoden aikana. Suosituksen perustana on vedenkorkeus, jonka ylittymisen todennäköisyys vuonna 2100 on 1/250 (0,4 %). Suosituksessa on otettu huomioon meren lyhytaikaiset vedenkorkeusvaihtelut, maan kohoaminen, valtamerien pinnan nousu ja Itämeren vesimäärän muutokset. Matalissa lahtien pohjukoissa alimpaan rakentamiskorkeuteen on lisättävä veden kallistumasta aiheutuva lisä. Selvitysalueelle ei ole tehty tarkempia laskelmia kallistumasta, joten lisäyksenä voidaan käyttää arvoa 30 cm (Ympäristöopas, 2014). Tällöin tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,80 (N2000).

Rakennuksen lattiatason tulisi olla selvästi alinta rakentamiskorkeutta ylempänä. Oulun kaupungin rakennusjärjestyksessä on määrätty, että merialueilla rakennuksen lattian on sijaittava vähintään korkeusasemassa +3,25 (N2000).

Selvitysalueella muodostuvan pintavalunnan määrää nykytilanteessa sekä rakentamisen jälkeen arvioitiin tietyn sadetapahtuman, tontilla esiintyvien pintojen laajuuden ja pinnoille määritettyjen valumakertoimien avulla.

Selvitysalueella sijaitsee nykytilanteessa asfaltoitu pysäköintialue, sorapintaisia kulkureittejä sekä nurmialuetta. Rakentamisen jälkeisessä tilanteessa selvitysalue on lähes kauttaaltaan vettä läpäisemätöntä pintaa, kattopintaa sekä päällystettyä piha-aluetta.

Suunnitellun täydennysrakentamisen myötä ja ilmastonmuutoslisä huomioiden alueella tulee muodostumaan 3,2 kertaa enemmän hulevesiä nykytilanteeseen verrattuna. Hulevesien määrän lisääntyminen aiheutuu pääosin sora- ja nurmipintaisten alueiden muuttumisesta vettä läpäisemättömäksi katto- ja pihapinnaksi.

Pysyteltäessä nykyisessä maanpinnan korkeustasossa sekä mainituissa rakentamisen tasoissa, rakentaminen ei lisää merivesitulvan riskiä selvitysalueella.



Kuva 25. Vänmanninsaaren nykyinen hulevesiverkosto ja sen purkupisteet sekä valuma-alueen vedenjakajana toimiva keskikohta. (Oulun kaupunki, muokannut Eija Toivonen)

Suosittelavat jatkotoimenpiteet:

Jatkosuunnittelussa on varmistettava, että rakentamisella ei lisätä viereisten rakennusten riskiä altistua hulevesistä aiheutuville vahingoille. Saarella tulee olla toimiva hulevesien tulvareitti. Uusien rakennusten lattiatasojen määrittämisessä tulee huomioida nykyisten rakennusten

korkeustaso ja uusien piha-alueiden liittyminen niihin. Tasaussuunnittelussa on kiinnitettävä huomioita erityisesti olemassa olevien ja uusien rakennusten väliin jääviin alueisiin.

Suosittelvat kaavamääräykset:

Kattovesijärjestelmä tulee mitoittaa kestämään kerran 5 vuodessa toistuva rankkasade tulvimatta piha-alueille. Kattovesien purku tulee jakaa useampaan purkuputkeen siten, että yksi purkuputki purkaa kattovesiä enintään 1500 m² kokoiselta kattopinnalta. Hulevesien purkupisteet mereen tulee eroosiosuojata. Liikennealueilla muodostuvista hulevesistä tulee poistaa haitta-aineita ennen niiden johtamista vesistöön. Mikäli tulvareitti ei muodostu pintaa tai katua pitkin tulee tulvareitti mitoittaa 1/100 v toistuvuudelle.

Lopulliseen kaavaan suositellaan merkittäväksi erillisellä kaavamerkinnällä alla olevat:

Ohjeellinen tulvareitti. Tulvareitti tulee pitää avoimena ja esteettömänä vedenkululle. Lumen varastoinnille varattu alueen osa.

Alueen tasaussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita kirjaston ja suunnitellun hotellin väliin jäävään alueeseen. Alueen korkeusasema tulee määrittää siten, että pinnat kaatavat pois päin rakennuksista ja pintoja pitkin kulkevat hulevedet pääsevät poistumaan rakennusten väliseltä alueelta suunniteltuja tulvareittejä pitkin mereen. Suunnittelualueen pintakallistukset tulee suunnitella siten, että hulevesirakenteiden kapasiteetin ylittyessä hulevedet kulkeutuvat mereen. Tulvatilanteessa oleskelu- ja katualueille voidaan sallia jonkin verran lammikoitumista, eli hulevedet voivat poistua myös pienen padotuksen jälkeen ylivuotona, mutta tulvivat vedet eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille.

Maanpäällisen rakentamisen lisäksi piha-alueiden korkeustasoon sekä pintavesien liikkeisiin vaikuttaa myös maanalainen rakentaminen. Maan alle rakennettavan pysäköintilaitoksen korkeustaso sekä nykyisten rakennusten lattiatasot asettavat tiettyjä rajoituksia tulevalle pinnan tasolle.

Parkkihalli sijoittuu pääosin suunnitellun hotellin alle. Parkkihallin sisäänajoluiska tulee sijoittumaan hotellin ja kirjaston väliin. Parkkihallin korkeustaso ohjaa vahvasti pinnan tasausta.

Pintojen kallistukset ja tulvavesien ohjaaminen vaativat tarkempaa korkeusasemien tarkastelua jatkosuunnittelussa eri suunnittelualojen kesken (parkkihallin korkeusasema ja yläpohjarakenteet, tarvittavat maarakennekerrokset, hulevesien hallintarakenteet ym.).

Hulevesiselvityksen perusteella on laadittu hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma 30.11.2023, Sitowise Oy, joka on selostuksen liitteenä 11C.

3.3.22. Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys

Numerola Oy laati Kaupunkiympäristön tuulisuusselvityksen 8.9.2021. Raportti sisälsi Oulun keskustaan suunnitellun Terwa Tower –kokonaisuuden suunnitteluvaihtoehtojen tuulisuusselvityksen CFD-virtauslaskennan sekä pitkän ajan tuulisuusaineiston avulla.

AFRY Finland Oy laati asemakaavan muutosluonnosvaihetta varten tuulisuusselvityksen tarkentuneiden viitesuunnitelmien pohjalta 5.5.2023. Selvitys on päivitetty 30.11.2023 vastaamaan asemakaavan muutosehdotusvaiheen viitesuunnitelmia. Selvitys on selostuksen liitteenä 10.

Asemakaavan muutosehdotus, tuulisuusselvitys 30.11.2023

Tuulisuusselvityksen kohdealue on Oulun keskustan kortteli 38 (Vänmanninsaari). Selvityksessä tarkastellaan Terwa Towerin kaavaehdotuksen mukaista suunnitteluvaihtoehtoa ja verrataan sen

aiheuttamia tuuliolosuhteita alueen nykytilanteeseen. Nykyisin alueella sijaitsee pysäköintikenttä ja viheralue. Kohdealueen keskellä kirjaston ja teatterin välissä sijaitsee Kaarlenaukio ja alueen keskeltä kulkee kevyen liikenteen väylä. Tuulisuussimulointien avulla arvioidaan tuuliolosuhteiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta alueen taloja ympäröivillä katuosuuksilla ja oleskelualueilla.

Tuulivirtausten CFD-simuloinnit on suoritettu hila-Boltzmann -menetelmällä. Yleensä ilmavirtausten simuloinnissa käytetään Navier-Stokesin yhtälöiden numeeriseen ratkaisemiseen soveltuvia menetelmiä. Hila-Boltzmann -menetelmä poikkeaa lähtökohdiltaan huomattavasti tämällyyppisistä menetelmistä. Siinä ilman virtausta mallinnetaan hiukkasilla, jotka liikkuvat diskreetissä hilassa diskreetillä nopeudella diskreetteihin suuntiin, ja hiukkasten törmäyksiä simuloidaan Boltzmannin yhtälöllä. Tämän lähestymistavan etuna on erityisesti monimutkaisten laskentageometrioiden joustavampi käsittely ja laskennallinen tehokkuus rinnakkaislaskennassa verrattuna perinteisempiin CFD-menetelmiin.

Simulointi suoritetaan ajasta riippuvana simulointina käyttäen IDDES (improved delayed detached eddy simulation) turbulenssimallia. Lämpötila oletetaan vakioksi, jolloin simuloinnit vastaavat stabiilisuudeltaan neutraalia ilmakehää (potentiaalilämpötila on korkeuden suhteen vakio). Tämä on tyypillinen tilanne voimakkaalla tuulella, joten rajoittuminen neutraaliin stabiilisuuteen on luontevaa tämällyyppisessä tuulisuusselvityksessä.

Kaupunkimallin tilavuuteen muodostettiin virtuaalinen suorakaiteen muotoinen tuulitunneli, johon tuotettiin laskentaverkko simulointimenetelmää varten. Simulointi suoritettiin kahdeksalla tuulen suunnalla, ja tuulitunnelin suuntaa kierrettiin tuulen suunnan mukaisesti. Kohdealueen keskipiste asetettiin tuulitunnelin etuosaan etäisyydelle 3h tunnelin etuosasta, missä h on korkeimman rakennuksen korkeus. Laskentaverkko tihentyy kohdealueelle siten, että pienin hilakoko on noin 0,4 m ja suurin hilakoko 12 m. Käytetyssä laskentaverkossa oli noin 22 miljoonaa hilaelementtiä. Ajasta riippuvaa virtaussimulointia jatkettiin joka suunnassa niin pitkään, että simuloitavat hiukkaset läpäisevät virtuaalisen tuulitunnelin kolme kertaa, jolloin saadaan riittävän tarkka arvio kohdealueen keskimääräisistä tuuliolosuhteista. Kohteen keskimääräiset olosuhteet määritettiin aikariippuvan simuloinnin viimeisen 20 % ajalta.

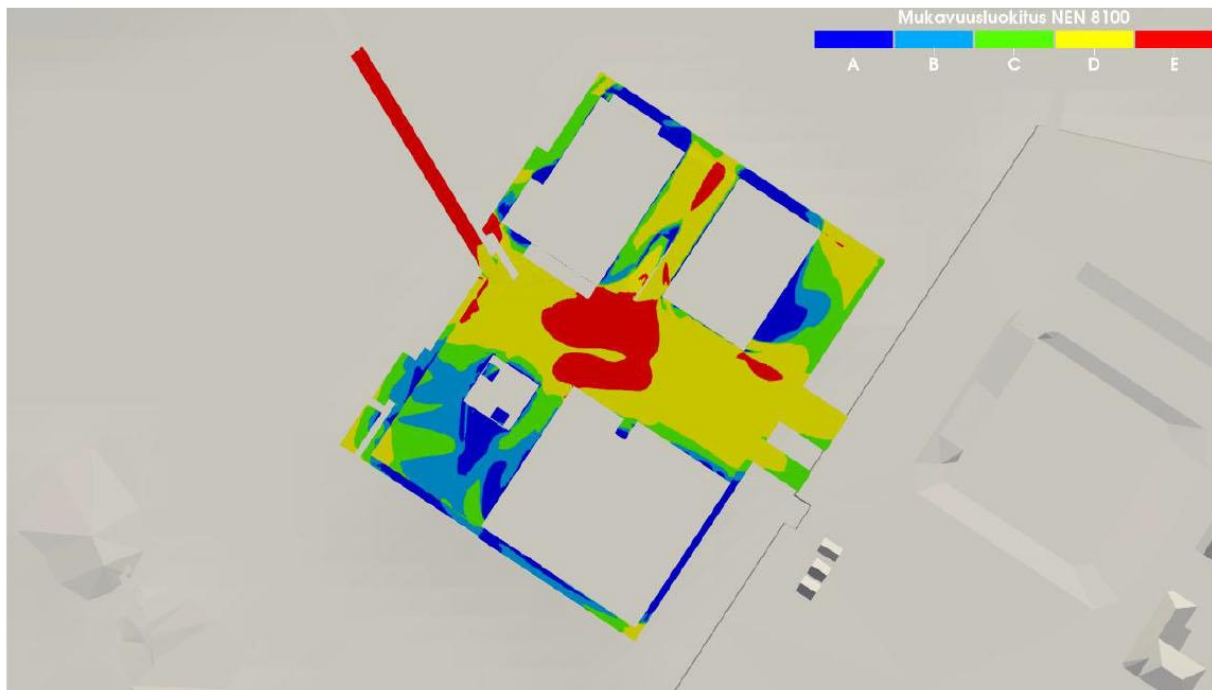
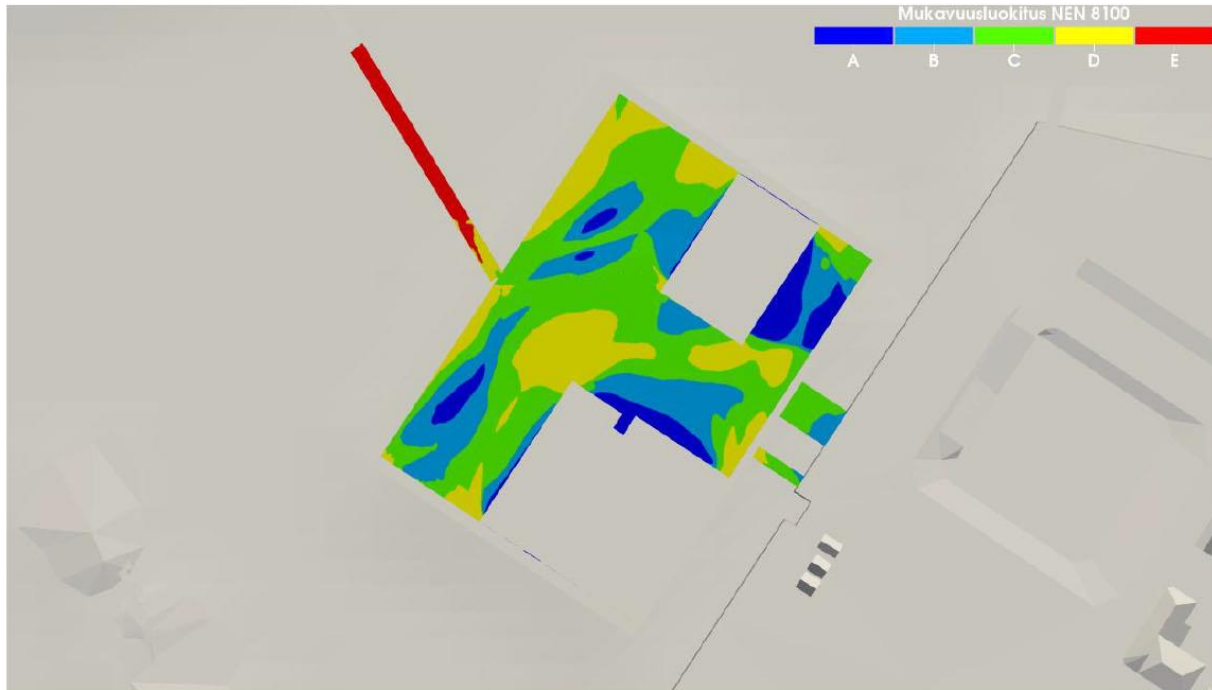
Tuulitunnelin sisäänvirtausreunalla tuulen nopeusprofiili määritettiin käyttäen logaritmista virtausprofiilia ja tuulen suunnasta riippuvia maastotyyppejä. Simuloinnit suoritettiin kahdeksalla tuulen suunnalla 45 asteen välein. Jokaisessa tuulen suunnassa maastotyyppi asetettiin kyseisessä suunnassa vallitsevan maastoluokan mukaisesti. Esimerkiksi idässä maasto on pääosin tiivistä kaupunkialuetta (luokka IV) kun taas lännestä maasto on lähes avointa merialuetta (luokka II). Laskentatilavuuden alapinnalla (maanpinta ja rakennukset) asetettiin nopeus nolaksi (no-slip – reunaehto).

Kohdealueen pitkän ajan tuuliolosuhteita on arvioitu käyttäen New European Wind Atlas - palvelun tarjoamaa pitkän ajan tuuliaikasarjaa. Aikasarja on tuotettu kohdealueelle 50 m korkeudelle maanpinnasta, ja kattaa 30 vuoden aikajakson (1989-2018). Aikasarjan perusteella määritettiin tuulen nopeus- ja suuntajakaumat korkeudella 50 m kahdeksalle tuulen suuntasektorille 45 asteen välein.

Kohdealueen tuuliolosuhteet:

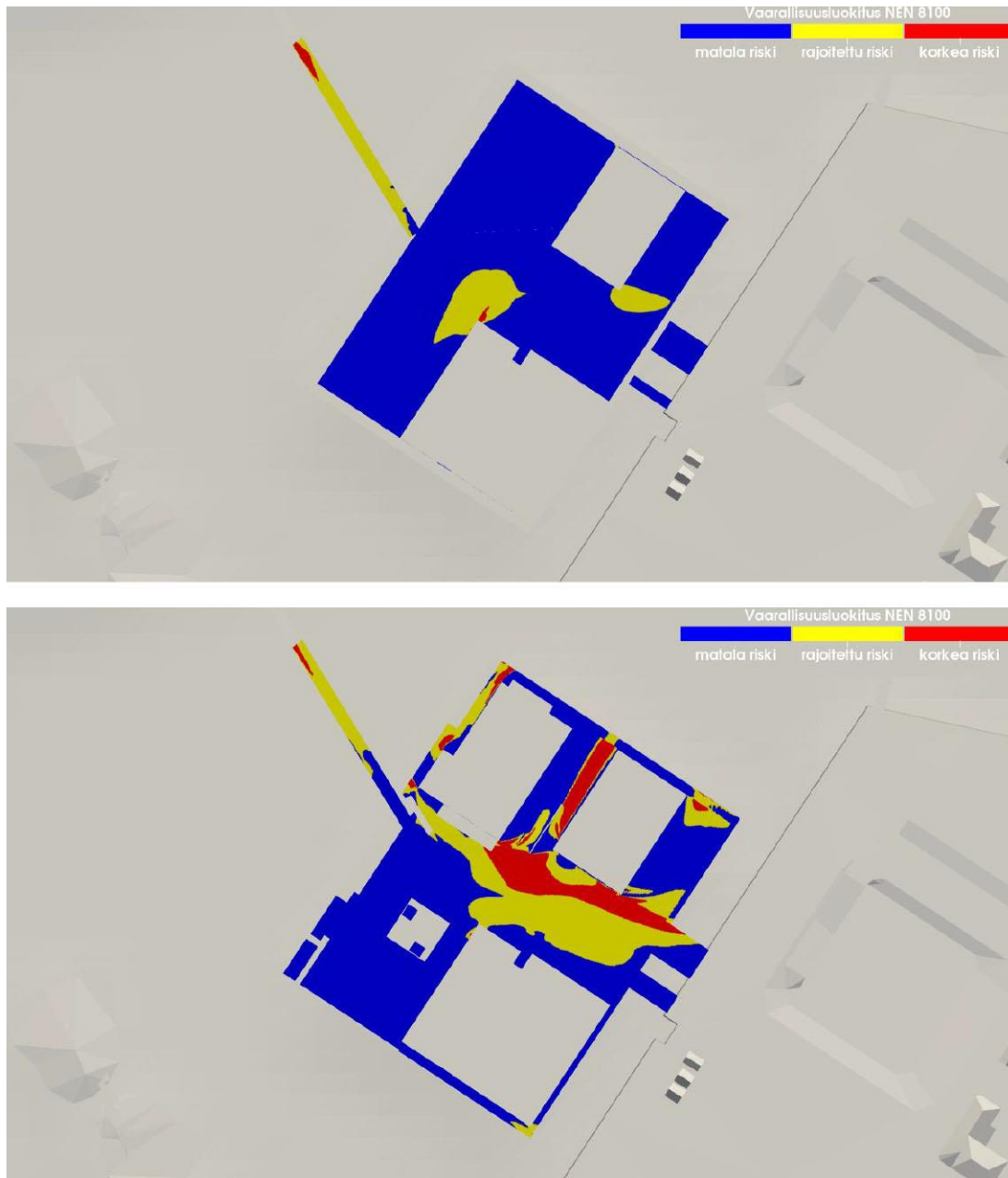
Tuulisuusanalyysin perusteella kohdealueen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea, ja alueen keskeltä kulkevalla kevyen liikenteen väylällä ja Kaarlenaukiolla mukavuusluokitus on pääosin luokkaa C ja D. Terwa Towerin suunnitelmassa kohdealueen keskellä olevan kevyen liikenteen väylän luokitus on pääosin luokkaa D. Terwa Towerin tornitalon ja teatterin väliin jäävälle alueelle

muodostuu korkean tuulisuuden alue, jossa mukavuusluokitus on E. Samoin tornitalon ja kirjaston välisellä alueella tuulisuus on suhteellisen korkea. Uudessa suunnitelmassa kevyen liikenteen väylän tuulisuus on liikkumisen kannalta hieman nykytilannetta epämukavampi, mutta alueen muissa osissa tuulisuustasot ovat samaa luokkaa kuin nykytilanteessakin. Teatterin luoteispuoleiselle piha-alueelle muodostuu tuulisuuden katvealue, jossa mukavuusluokitus on pääosin luokkaa A ja B.



Kuva 26 havainnollistaa tuulisuuden mukavuusluokituksia tarkastelualueella sekä nykytilanteessa ilman uudisrakennuksia että uuden suunnitelman mukaisessa tilanteessa. Tumman- ja vaaleansininen väri vastaa mukavuusluokituksia A ja B, joissa tuulisuustaso on matala. Vihreä,

keltainen ja punainen väri taas vastaavat luokituksia C, D ja E, joissa tuulisuustaso on oleskelun kannalta välttävä/huono.



Kuva 27 esittää tuulisuuden vaarallisuusluokituksia kohdealueella nykytilanteessa ja uuden suunnitelman mukaisessa tilanteessa. Korkean rakennuksen vaikutus näkyy erityisesti voimakkaiden tuulien todennäköisyyden kasvuna, jonka johdosta riskitaso nousee korkeaksi kirjaston ja teatterin välisellä aukiolla. Kohdealueen muissa osissa riskitaso jää lähes poikkeuksetta matalaksi.

Tuulen suuntatarkastelut:

Nykytilanteessa pohjoisesta ja koillisesta kohdistuvat tuulet hieman voimistuvat pääkirjaston nurkkien takana korottaen tuulisuustasoa Kaarlenaukiolla. Terwa Towerin suunnitelmassa uuden rakennuksen ja kirjaston väliin muodostuvassa kapeassa välissä tuulet voimistuvat, mikä voimistaa tuulivaikutuksia kohdealueen keskellä. Koillistuulilla vaikutukset ovat samantyyppisiä, mutta jäävät

alemmiksi kuin pohjoistuulilla. Pohjois- ja koillistuulia esiintyy alueella suhteellisen vähän (noin 15 % kaikista tuulista) ja niiden nopeudet ovat keskimäärin alhaisempia kuin muilla suunnilla.

Nykytilanteessa itätuuli kohdistuu melko suoraan alueen keskiosaan. Uudella suunnitelmalla alueen keskiosan tuulisuustaso madaltuu, mutta itätuuli voimistuu tornitalon ja teatterin muodostamassa kapeassa välissä. Myös itätuulia esiintyy suhteellisen vähän ja niiden nopeudet ovat keskimääräistä alhaisempia, joten niiden vaikutus kohdealueen tuulisuusluokitukseen jää vähäiseksi.

Nykyisessä tilanteessa etelätuulet voimistuvat pääkirjaston ja teatterin nurkkien takana, mutta vaikuttavat vähän liikenneväyliin tai oleskelualueille. Kaakkoistuulilla on etelätuulia voimakkaampi vaikutus kohdealueen keskiosien tuuliolosuhteisiin. Uudella suunnitelmalla kaakkois- ja etelätuulet vahvistuvat erityisesti pääkirjaston ja uuden rakennuksen kapeassa välissä ja tornitalon edustalla, kun taas Kaarlenaukion tuulisuustaso madaltuu uudella suunnitelmalla verrattuna nykytilanteeseen. Kaakkois- ja etelätuulet ovat kohteen vallitsevia tuulen suuntia ja erityisesti etelätuulet ovat keskimääräistä voimakkaampia, joten niiden vaikutus keskimääräisiin luokitukseen on merkittävä.

Nykyisessä tilanteessa lounaistuulet vaikuttavat lähes esteettömästi kohdealueen länsilaidalla, eikä rakennuksilla ole merkittäviä vaikutuksia. Terwa Towerin suunnitelmassa korkea rakennus ohjaa lounaistuulia kohti Kaarlenaukiota, jossa tuulisuustaso voimistuu. Lounaistuulet vahvistuvat myös pääkirjaston ja uuden rakennuksen kapeassa välissä. Lounaistuulet ovat alueella yleisiä ja keskimääräistä voimakkaampia, joten ne vaikuttavat merkittävästi tuulisuusluokitukseen. Lounaistuulien ohjautuminen tornitalon seinää pitkin on todennäköisesti suurin tekijä Kaarlenaukion kohonneisiin vaarallisuusluokitukseen.

Nykyisessä tilanteessa länsi- ja luoteistuulet voimistuvat kevyesti kaupunginteatterin ja pääkirjaston kulmilla ja kohdistuvat kevyen liikenteen väylän alueelle. Uudessa suunnitelmassa länsituuli voimistuu tornitalon kulmalta kohti Kaarlenaukiota, mutta vaikutukset kohdistuvat pienemmälle alueelle kuin lounaistuulilla. Uudessa suunnitelmassa luoteistuulet ohjautuvat uuden rakennuksen kulmalta tornitalon edustalle.

Yhteenveto:

Tuulisuusselvityksessä arvioitiin tuuliolosuhteiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta kohdealueen katuosuuksilla jalankulkijan kokemana. Tulokset perustuivat sääennustemallilla laskettuun pitkän ajan tuulisuusarvioon yhdistettynä virtaussimulointien antamaan aerodynaamiseen tietoon.

Uuden tornitalon vaikutus tuuliolosuhteisiin erottuu selkeämmin, kun tarkastellaan tuulisuuden vaarallisuusluokituksia eli voimakkaiden tuulien todennäköisyyksiä. Erityisesti lounaistuulella tornitalon seinää pitkin alaspäin ja nurkan taakse ohjautuvat tuulet voivat voimistua ja aiheuttaa puuskia kohdealueen keskiosiin sekä kirjaston seinustalle. Kohteen jatkosuunnittelussa voidaan tuulten ohjautumista alaspäin pyrkiä hallitsemaan rakenteellisilla ratkaisuilla.

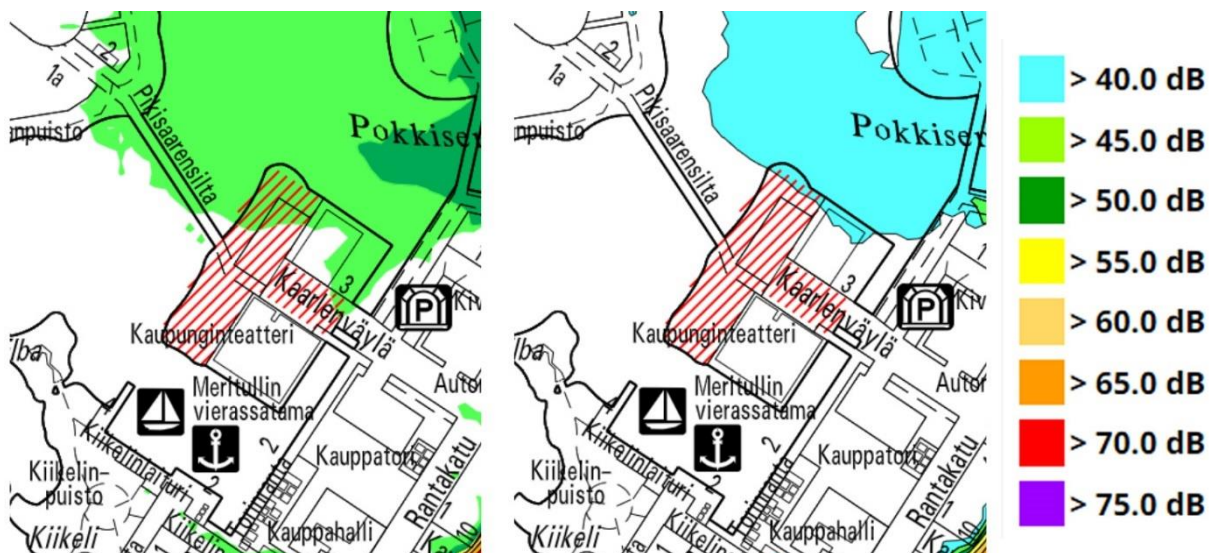
Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea erityisesti alueen keskellä kevyen liikenteen väylällä. Kohdealueen uusien rakennusten vaikutuksesta kohdealueen keskiosassa kevyen liikenteen väylän alueella tuulisuuden mukavuusluokitukset heikkenevät nykytilanteeseen verrattuna. Tornitalon ja kirjaston välisellä alueella tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla. Teatterin luoteispuoleiselle piha-alueelle kohdealueen eteläosaan muodostuu tuulisuuden katvealue, joka on oleilun kannalta hyvä. Simulointien perusteella piha-alueen tuulen nopeudet jäävät kaikilla tuulen suunnilla ympäristöä matalimmiksi, joten piha-alue soveltuu hyvin pitkäaikaiseen oleiluun (esimerkiksi terassit).

Kohdealue luokiteltiin tuulen nopeuden perusteella mukavuus- ja vaarallisuusluokkiin käyttäen kansainvälisesti tunnettuja luokittelukriteereitä. Simulointimalleissa käytettiin kohdealueen rakennusten pelkistettyjä malleja, eikä niissä huomioitu alueen puustoa, istutuksia ja muita virtausesteitä. Tästä syystä tuulivaikutukset korostuvat, ja tulokset todennäköisesti yliarvioivat kohteen todellisia tuulisuustasoja. Tämä on otettava huomioon tulosten tulkinnassa: Puusto, kasvillisuus ja alueen lopullisessa toteutuksessa käytettävät katutasen rakenteet lieventävät jalankulkijan kokemia tuulisuusvaikutuksia.

3.3.23. Ympäristömeluselvitykset

Oulun kaupungin meluselvitys 2022

Päiväajan yhteismelun äänitaso on asemakaavan muutosalueella pääosin alle 45 dB, osalla asemakaavan muutosaluetta sen pohjoisosassa alle 45-50 dB. Yöajan yhteismelun äänitaso on asemakaavan muutosalueella pääosin alle 40 dB, pienellä osalla asemakaavan muutosaluetta sen pohjoisosassa 40-45 dB. Asemakaavan muutosalueella sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutason yleisiä ohjearvoja.



Kuva 28. Yhteismelu suunnittelualueella, WSP Finland, 2022. Vasemmalla päivämelu ja oikealla yömelu. Kaavamuutosalue on esitetty vinoviivalla.

Asemakaavan muutosluonnoksen ympäristömeluselvitys 22.5.2023, päivitetty 29.11.2023

Sitowise Oy on laatinut selvityksen 22.5.2023. Selvitys on päivitetty 29.11.2023 huoneistohotellin poistuttua suunnitelmista. Meluvaikutuksia on arvioitu tieliikenteen nykyisten liikennetietojen sekä suunnitellun maankäytön ennustetilanteen liikennetietojen avulla. Lisäksi on selvitetty suunniteltujen rakennusten mahdollisten taloteknisten laitteiden aiheuttamaa melua ympäristöön. Selvityksessä on esitetty laskennallisten arvioiden tulokset ja johtopäätökset sekä suositukset melun huomioimisesta alueen jatkosuunnittelussa.

Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin.

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluesteet ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet.

Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Meluvaikutusten arvioinnissa on käytetty Oulun kaupungin vuoden 2022 kansallisen meluselvityksen nykytilanteen

liikennetietoja sekä lähialueen teiden osalta Sitowisen samanaikaisesti työn alla olevan kaavaa varten laadittavan liikennesuunnitelman tietoja. Liikennemäärien vuorokausijakaumasta johtuen päiväajan keskiäänitasot ovat yli 5 dB suurempia yöajan keskiäänitasoihin verrattuna. Liikenteen osalta päiväajan melutaso on mitoittava määräysten suhteen.

Nykyinen maankäyttö ja nykyinen liikenne:

Melulaskentojen mukaan kaava-alueella päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan hieman yli 55 dB Kaarlenväylän liikenteen aiheuttaman melun vuoksi. Valtaosalla Vänmanninsaarta päiväajan melutaso on kuitenkin alle 55 dB, alimmillaan se on jopa 38 dB. Kaava-alueen pohjoispuolella olevassa Pikisaassa päiväajan keskiäänitaso on asuinalueilla alle ohjearvon 55 dB. Kohteen lounaispuolella Kiikelinrannan asuinalueella päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan vain 50 dB eli myös alle ohjearvon. Rantakadun varren asuinrakennusten läheisyydessä päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 62 dB, mutta asuinrakennusten suojatuilla sisäpihoilla päiväajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 55 dB.

Ennusteliikenne nostaa melutasoa kaava-alueella ja sen ympäristössä alle 1 dB. Päiväajan ohjearvot läheisillä asuinalueilla alittuvat edelleen kuten nykytilanteessa.

Suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikenne:

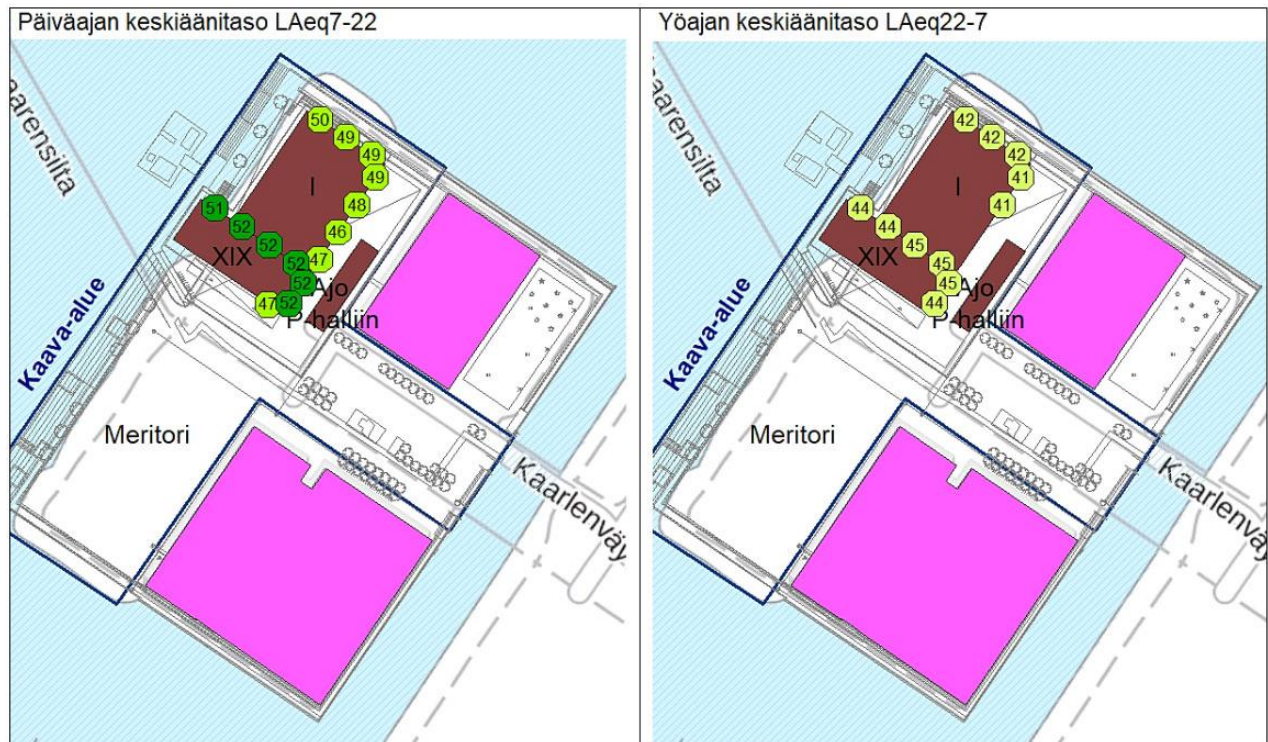
Suunnitellun maankäytön tilanteessa melutaso ei merkittävästi muutu ennustetilanteesta nykyisellä maankäytöllä kaava-alueella eikä sen ympäristössä. Hankkeen tuottama liikenteen kasvu nostaa melutasoa noin 1 dB vain hyvin paikallisesti lähialueen katuosuuksien läheisyydessä. Päiväajan ohjearvot läheisillä asuinalueilla alittuvat edelleen kuten nykytilanteessa.

Taloteknisten laitteiden aiheuttamaa melua arvioitiin laskemalla lähiympäristön asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat äänitasot sekä ulkoalueille 2 m korkeuteen aiheutuvat melutasot.

Kaava-alueen lähimmät asuinrakennukset ja virkistysalueet sijaitsevat lähimmillään kohteen koillis- ja luoteispuolella noin 150 metrin, lounais- ja luoteispuolella vajaan 200 metrin ja kaakkoispuolella vajaan 300 metrin etäisyydellä. Etäisyyksien vuoksi taloteknisten laitteiden aiheuttama äänitaso lähimpien asuinrakennusten julkisivuilla ja virkistysalueilla jää selvästi alle raja-arvojen.

Lähimpien rakennusten, kirjaston ja teatterin, julkisivuille kohdistuviin taloteknisten laitteiden aiheuttamiin melutasoihin ei ole olemassa sovellettavia raja-arvoja. Voidaan kuitenkin arvioida, että mikäli laitteiden aiheuttamat äänitehotasot ovat sitä luokkaa, että myöskään suunniteltujen rakennusten majoitushuoneissa ei ylity raja-arvot, niin IV-laitteiden ei arvioida myöskään aiheuttavan häiriötä teatterin tai kirjaston sisätiloihin.

Suunniteltujen rakennusten julkisivuun kohdistuvat suurimmat liikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot on esitetty kuvassa 29. Rakennusten julkisivuun kohdistuu suurimmillaan päiväaikaan 52 dB ja yöaikaan 45 dB.



Kuva 29. Suunniteltujen rakennusten julkisivuun kohdistuva liikenteen aiheuttama suurin päivä- ja yöajan keskiäänitaso. Kuva: Sitowise Oy 29.11.2023.

Liikenne-ennusteisiin voi liittyä huomattavia epävarmuuksia, mutta melumallinnus ei ole herkkä liikennemäärän pienille muutoksille. Esimerkiksi liikennemäärän puolittuminen tai kaksinkertaistuminen vastaavasti pienentää tai kasvattaa tien melupäästöä 3 dB ja liikennemäärän muuttuminen 25 % vaikuttaa melupäästöön hieman alle 1 dB.

Taloteknisten laitteiden osalta laskenta on lähinnä suuntaa antava ja toimii muistutuksena siitä, että taloteknisten laitteiden melupäästöön kannattaa jatkosuunnittelussa kiinnittää huomiota huonojen ja turhan änekkäiden ratkaisujen välttämiseksi.

Johtopäätökset ja suositukset jatkosuunnittelulle:

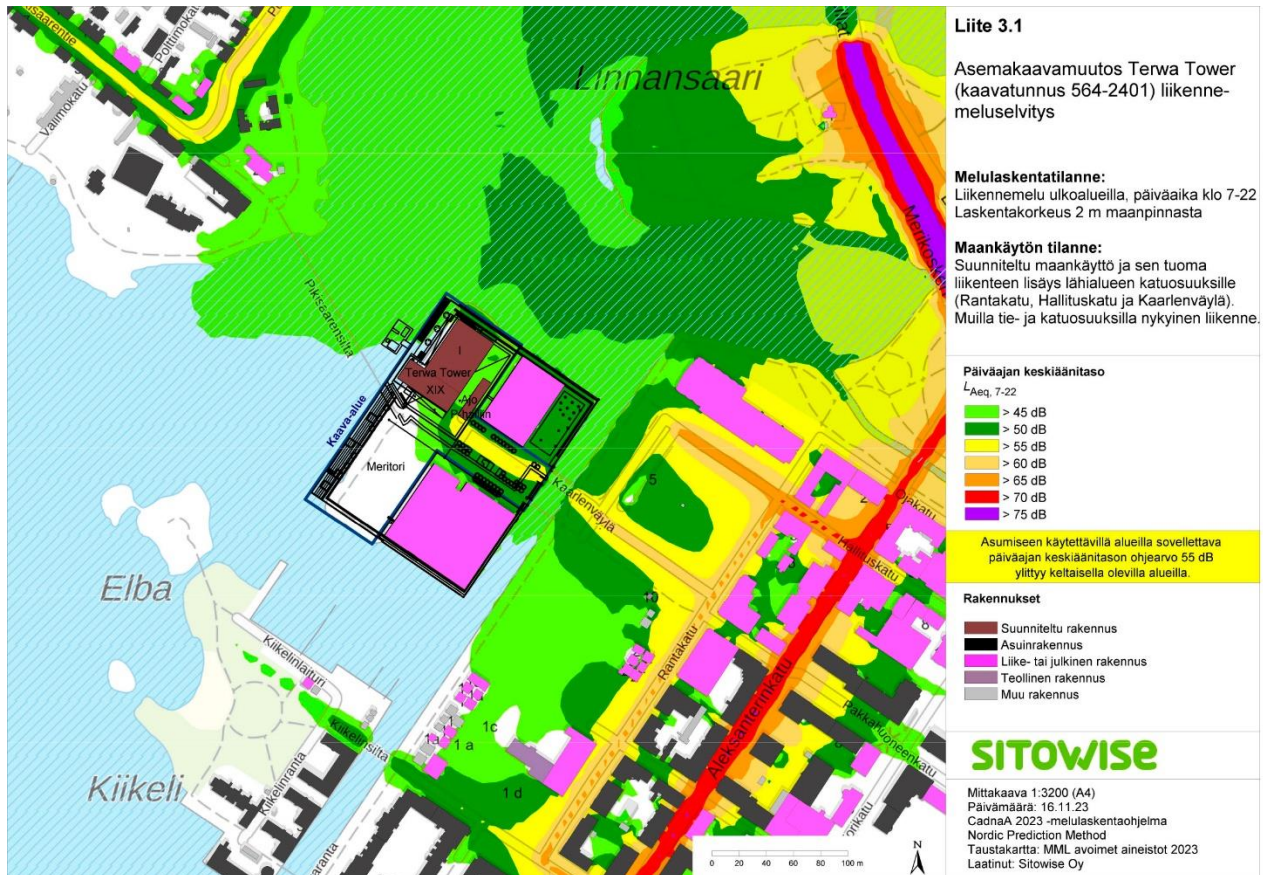
Melutasot kaava-alueella ja sen ympäristössä ovat nykyisin merkittävilta osin alle 55 dB. Vänmanninsaarella päiväajan keskiäänitaso on alimmillaan jopa 38 dB. Ennustetilanteessa melutaso ei merkittävästi muutu nykytilanteesta kaava-alueella eikä sen ympäristössä. Hankkeen tuottama liikenteen kasvu nostaa melutasoa noin 1 dB vain hyvin paikallisesti lähialueen katuosuuksilla. Tämän tasoinen melutason kasvu ei ole havaittavissa korvakuulolla.

Päiväajan ohjearvot kaava-alueen läheisillä asuinalueilla alittuvat kaikissa tarkastelluissa laskentatilanteissa. Suunnitelluilla rakennusmassoilla ei ole merkittäviä heijastusvaikutuksia ympäristönsä. Ennustetilanteessa liikenteen ohjautuminen pysäköintihalliin laskee melutasoa nykyisestä kirjaston luoteispuolella. Lisäksi suunniteltujen rakennusten tuoman suojan vuoksi melutaso laskee hieman suunnitellulla Meritorilla.

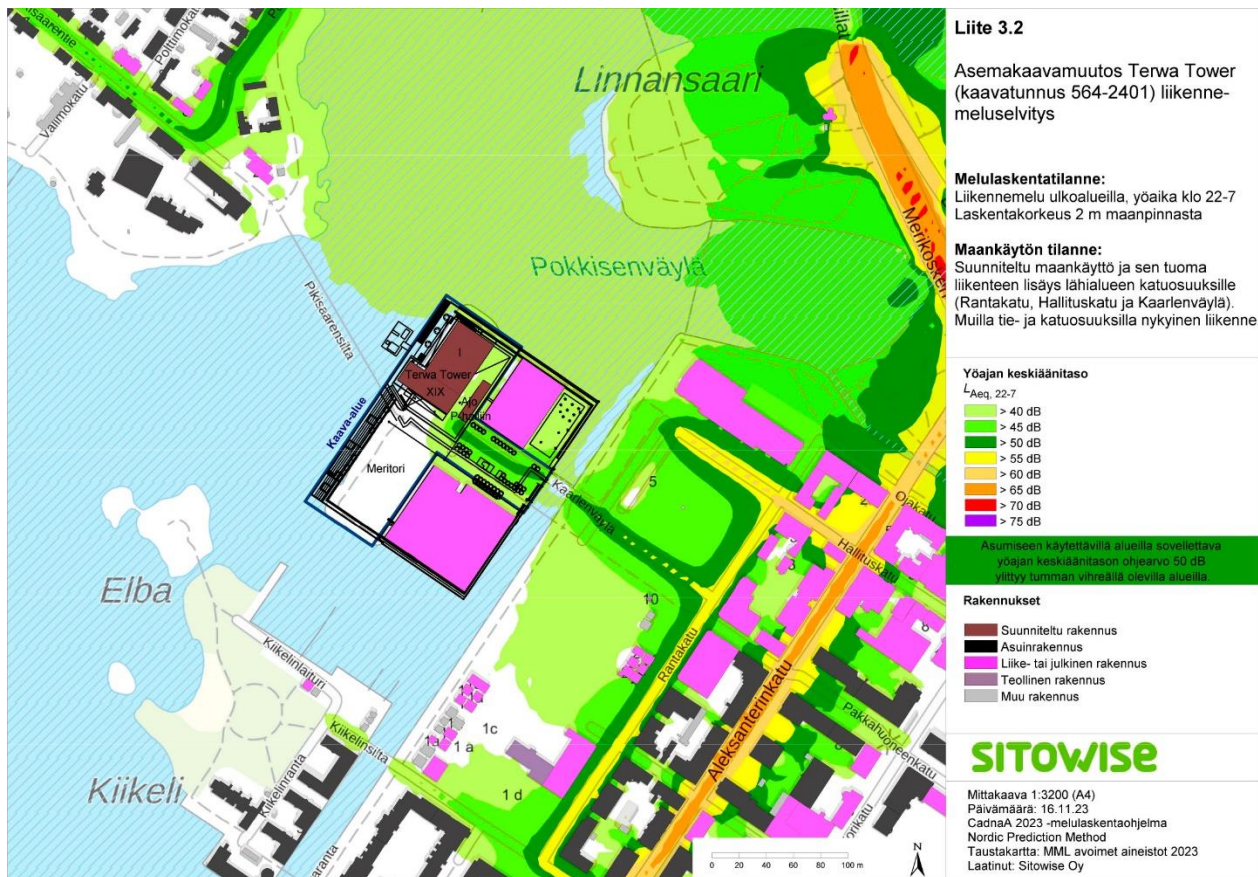
Suunniteltujen rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukseksi riittää tavanomainen 30 dB, jolla saavutetaan majoitushuoneissa ohjearvot, sillä julkisivuun kohdistuva katuliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan vain 52 dB.

Suunniteltujen rakennusten taloteknisten laitteiden ei arvioida aiheuttavan raja-arvojen ylityksiä lähimpien asuinrakennusten julkisivuilla ja virkistysalueilla. Laitteiden melupäästötietojen ollessa

vielä alustavia, suositellaan kuitenkin, että rakennuslupavaiheessa laaditaan taloteknisten laitteiden osalta melulaskennat, jotta varmistutaan siitä, ettei niiden aiheuttama melutaso ylitä raja-arvoja ympäristön asuin- ja virkistysalueilla taikka suunniteltujen rakennusten majoitushuoneissa. Vaikka kirjastolle ja teatterille ei ole olemassa sovellettavia raja-arvoja taloteknisten laitteiden aiheuttamalle melulle, suositellaan kuitenkin laitteiden suunnittelussa ottamaan niiden läheinen sijainti huomioon, jotta jo olemassa oleva toiminta ei häiriinny.



Kuva 30. Liikennemelu ulkoalueilla, päiväaika klo 7-22, Suunniteltu maankäyttö ja sen tuoma liikenteen lisäys lähialueen katuosuuksille. Kuva: Sitowise Oy 29.11.2023.



Kuva 31. Liikennemelu ulkoalueilla, yöaika klo 22-7, Suunniteltu maankäyttö ja sen tuoma liikenteen lisäys lähialueen katuosuuksille. Kuva: Sitowise Oy 29.11.2023.

3.3.24. Oulun pysäköintiohjelma 2040

Pysäköintiohjelmalla määritellään kaupungin ja toimijoiden yhteinen pysäköinnin kehittämisen tahtotila tarvittavine toimenpiteineen ja seurantamittareineen.

Pysäköintiohjelmalla luodaan tahtotila myönteiselle kaupunkikehitykselle kaupunkistrategian ja sitä toteuttavien muiden ohjelmien tueksi. Pysäköintiohjelma luo perustan hallintokuntien, liikelaitosten ja kaupungin omistamien yhtiöiden omien tavoitteiden ja toimintatapojen kehittämiseksi. Pysäköintiohjelmassa tunnistettujen kehittämistoimenpiteiden toimivuutta ja vaikuttavuutta seurataan yhteisesti sovitulla tunnusluvuilla ja mittareilla, joiden määrittämisessä on hyödynnetty muiden ohjelmien käytössä olevia hyväksytyjä mittareita.

3.3.25. Oulun seudun pyöräilyn pääreittisuunnitelma 2030

Oulun seudun pyöräilyn pääreittisuunnitelma 2030 sisältää koko Oulun seudun pyöräilyn tärkeimmät reitit. Jatkossa vilkkaimmilla pyöräreiteillä pyöräilijät ja jalankulkijat erotetaan toisistaan keskustassa sekä pääreiteillä viiden kilometrin etäisyydelle saakka. Yleisin ratkaisu on kaksisuuntainen pyörätie ja sen rinnalla kulkeva jalkakäytävä.

Suunnittelualueen läpi kulkee pääreittisuunnitelmassa osoitettu pyöräilyn pääreitti.

3.3.26. Baanaverkkosuunnitelma 2030

Baanaverkkosuunnitelma 2030 on verkkotason yleissuunnitelma, jota käytetään apuna toteutukseen tähtäävässä tarkemmassa suunnittelussa. Se antaa tärkeän työkalun myös muiden

liikenne- ja kaavahankkeiden hyödynnettäväksi, jotta niissä osataan huomioida baanaverkon tarpeet tulevaisuudessa mm. tilankäytön kannalta. Baanaverkkosuunnitelmassa esitetty vuosittainen vaiheistus on alustava ja suunnitteluhetken tietoon perustuva. Vuosien myötä maankäyttö kehittyy ja Baanaverkkosuunnitelmaakin lienee tarpeen muuttaa, erityisesti vaiheistuksen osalta.

Baanaverkkosuunnitelmassa on esitetty yhteensä 11 Baanaa, joiden yhteispituus on 76 kilometriä. Vuoden 2019 loppuun mennessä Baanaverkosta on toteutettu yhteensä 7 kilometriä. Baanaverkko rakentuu suurimmaksi osaksi olemassa olevia yhdistettyjä jalankulku- ja pyöräilyväyliä hyödyntäen. Lisäksi Baanaverkkosuunnitelmassa esitetään muutamia uusia yhteystarpeita, jotka esitetään rakennettavaksi maankäytön kehittyessä tai vuoden 2030 jälkeen. Varsinaiset Baana-kohtaiset toteutussuunnitelmat tuodaan hyväksymiskäsittelyyn ja julkisesti nähtäville normaalin prosessin mukaisesti vuosittain.

Baanaverkkosuunnitelmassa esitetty Nallibaana kulkee suunnittelualueen läpi. Nallibaanan toteutus on jaettu osiin. Suunnittelualueen läpi kulkeva osuus, Nallibaana I, on suunniteltu toteutettavan vuonna 2024. Nallibaanan ja Terwa Tower -hankkeen suunnitelmat toteutetaan tiiviissä yhteistyössä Vänmanninsaaren osalta.

3.3.27. Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys

Sitowise Oy on laatinut Torialueen liikenteellisen selvityksen ja pysäköintiselvityksen Oulun kaupungin tilauksesta. Työ on valmistunut 28.2.2022, ja sitä on päivitetty 30.11.2023. Selvitys on liitteenä selostuksen liitteessä 12.

Nykytilanteessa eniten toteutumattomia autopysäköinnin velvoitepaikkoja kohdistuu lähinnä Kaupunginteatteriin, Radisson Blu -hotelliin ja Rantakadun yrityskortteliin (entinen yliopiston arkkitehtiosasto). Kirjaston velvoitepaikat voidaan katsoa toteutetuksi viereiselle rakentumattomalle tontille.

Korttelin 38 (pääkirjasto, kaupunginteatteri ja rakentumaton toimisto- ja virastotalo), sekä korttelin 33 Radisson Blu -hotellin velvoitepaikkoja on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu korttelissa 34 sijaitsevalle LPA-alueelle. Voimassa olevan asemakaavaan salliman rakennusoikeuden ja pysäköintipaikkavelvoitteen mukaan korttelissa 34 pitäisi olla 388 autopaikan pysäköintialue tai -laitos. Korttelissa 34 on nykyisin 167 pysäköintipaikkaa. Voimassa olevan asemakaavan pysäköintipaikkavelvoitteen mukaan toteutuneella rakennuskannalla korttelissa 34 tulisi olla 225 pysäköintipaikkaa, jos huomioidaan Vänmanninsaareissa korttelissa 38 tontilla 5 oleva pysäköintialue. Näin ollen korttelissa 34 on nykytilanteessa 58 pysäköintipaikan vajaus.

Uuden hotellihankkeen velvoitepaikat aiotaan toteuttaa 100 %:sti omalle tontille rakenteellisena ratkaisuna pihakannen ja rakennusmassojen alapuolelle. Uuden hotellihankkeen toteutuessa korttelissa 38 tontilla 5 sijaitsevat pysäköintipaikat poistuvat. Korttelissa 34 sijaitsevan LPA-alueen ja mahdollisesti jonkin toisen pysäköintiratkaisun yhteiskapasiteetin tulee olla vähintään 293 pysäköintipaikkaa. Alueelle tarvitaan 126 uutta pysäköintipaikkaa.



Kuva 32. Korttelin 34 LPA-alueelle osoitettujen velvoitepaikkojen määräytyminen asemakaavan rakennusoikeuden ja toteutuneen kerrosalan mukaan (suluissa oleva määrä). Kuva: Sitowise Oy.

Oulun kaupunki on teettänyt Torirannan alueella pysäköintilaskelmat tammikuussa 2023. Laskennoissa on selvitetty pysäköintialueiden käyttöasteet aikavälillä 23.1.-27.1.2023. Laskenta on suoritettu päivittäin kello 8, 11, 14 ja 17. Korttelin 34 LPA-alueen käyttöaste on ollut suurimmillaan tiistaina 24.1. kello 14, jolloin pysäköintialueen 167 autopaikoista ollut vapaana 66 autopaikkaa, käyttöasteen ollessa noin 60 %. Arki-iltaisoin kello 17 laskennoissa käyttöaste on ollut noin 20 %, eli alueella vapaita pysäköintipaikkoja noin 133. Poikkeuksen tekee perjantai-ilta, jolloin käyttöaste on ollut noin 50 % ja vapaana ollut noin 83 autopaikkaa.

Korttelin 34 LPA-alueen pysäköintipaikkamäärään vaikuttaa myös korttelissa 33 sijaitsevan Radisson Blu -hotellin autopaikkavaatimus. Korttelissa 33 sijaitsevan hotellitontin asemakaava on vanha ja siinä on määrätty hotellin autopaikkatarpeeksi 285 kpl, joista 67 % sijoitetaan korttelin 34 LPA-alueelle. Hotellin rakennusoikeuteen suhteutettuna autopaikkavaatimus on noin 1 ap / 56 k-m². Tämä on nykysäilyksen mukaan isohko määrä kaupungin keskustassa sijaitsevalle hotellille. Suomalaisissa kaupungeissa ja sen läheisyydessä olevilla hotelleilla käytetty autopaikkavaatimusta 1ap/60...240 k-m². Vanhemmissa asemakaavoissa vaatimus tuottaa enemmän autopaikkoja kuin aivan lähivuosina laadituissa asemakaavoissa. Tyypillisesti vaatimuksena on hotelleille viime vuosina käytetty eri puolilla Suomea 1ap/100...200 k-m². Oulussa Sokos Hotelli Arinassa on noin 1 ap/140 k-m² ja Scandicissa noin 1ap/175 k-m². Helsingissä hotelleissa on käytetty vaatimuksena 1ap/170...500 k-m².

Jos Radisson Blu -hotellin velvoitepaikkamäärästä muutettaisiin nykypäivää vastaavalle tasolle 1ap/200 k-m², tulisi Radisson Blu -hotellin velvoitepaikkamääräksi toteutuneella kerrosalalla (13 450 k-m²) yhteensä 69 autopaikkaa ja kaavan mahdollistamalla rakennusoikeudella (16 050 k-m²) yhteensä 81 autopaikkaa. Radisson Blu:n kiinteistölle on nykytilassa toteutettu 50 autopaikkaa ja näin ollen kortteliin 34 olisi tarve sijoittaa nykytilassa 19 velvoiteautopaikkaa ja kaavan mahdollistamalla rakennusoikeudella 31 velvoiteautopaikkaa. Uuden Vänmanninsaareen sijoittuvan hotellin pysäköinti järjestetään kokonaisuudessaan kiinteistöllä. Tällöin korttelin 34

LPA-alueelle osoitetaan maksimitilanteessa 169 velvoiteautopaikkaa (teatteri, kirjasto ja Radisson Blu), mikä on kaksi autopaikkaa enemmän kuin mitä alueella on nykytilanteessa toteutettu. Tämän hetkiselällä toteutuneella kerrosalalla korttelin 34 LPA-alueen kapasiteettia ei käytännössä tarvitsisi kasvattaa nykyisestä.

3.3.28. Terwa Tower, Liikenneselvitys ja -suunnitelma

Sitowise Oy on laatinut liikenneselvityksen ja -suunnitelman 28.2.2022, joka on päivitetty 30.11.2023. Selvitys on selostuksen liitteenä 12.

Lähtökohtia / tavoitteet:

Vänmanninsaaren liikennejärjestelmä muuttuu nykyisestä tornihotellin valmistuttua. Myös kaupungin kirjastossa on meneillä saneeraus, jonka uskotaan lisäävän käyttäjämääriä. Uusi rakennuskanta tiivistää Vänmanninsaaren maankäyttöä ja samalla saareen kohdistuu lisää liikenteellisiä tarpeita. Koska suunnittelualueella on merkittäviä toimintoja ja se sijaitsee lähellä Oulun kaupungin keskeisimpiä jalankulun alueita, tulee liikennejärjestelmässä tukea erityisesti laadukasta kävely-ympäristöä. Vänmanninsaaren läpi halkoo yksi Oulun seudun pyöräilyn pääreiteistä, joka on esitetty toteuttavaksi korkealuokkaisena pyöräily-yhteytenä eli baanana.

Lähtökohtia/suunnittelukohde:

Suunnittelukohde sijaitsee Oulun kaupungin yhdyskuntarakenteessa liikenteellisiltä lähtökohdiltaan keskustan jalankuluvyöhykkeellä. Asemakaavamuutosalueella pyritään ensisijaisesti varmistamaan laadukkaat kävelyn olosuhteet. Siitä huolimatta hotelliin, kirjastolle ja teatterille kohdentuu huoltoliikennettä, jonka ajoyhteydet tulee mahdollistaa myös tulevaisuudessa. Rakennusmääräysten mukainen liikuntarajoitteisten pysäköinti on mahdollistettu kirjaston ja teatterin osalta maantasopysäköintinä Kaarlenaukiolle ja hotellin osalta maanalaisena pysäköintinä. Tulevaisuuden asiakas- ja työntekijäliikenne teatterille ja kirjastolle muuttuu maankäytön tiivistyttyä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Torinrannan liityntäpysäköintialueelle.

Voimassa olevassa asemakaavamääräyksessä on osoitettu tornirakennukselle maanpäällistä pysäköintiä omalle tontille 50 % autopaikoista ja 50 % on osoitettu korttelissa 34 sijaitsevalle LPA-alueelle (59+59 autopaikkaa). Pääkirjaston ja teatterin autopaikat on osoitettu asemakaavassa 100-prosenttisesti kortteliin 34. Kirjaston viereiselle hallinto- ja viristorakennusten korttelialueelle (YH) on toteutettu 68 autopaikkaa, jotka palvelevat nykyisin kirjaston ja teatterin asiakkaita. Teatterin ja kirjaston velvoiteautopaikkamäärä on 138 autopaikkaa. Korttelin 34 autopaikka-alueelle on osoitettu myös viereisen hotellin velvoiteautopaikkoja 190 kpl.

Korttelin 34 autopaikka-alue on nykyisin julkisessa käytössä ja pysäköinti on maksullista. Autopaikka-alueella on nykyisin 167 autopaikkaa. Voimassa olevassa asemakaavassa on Torialueen lähelle maanpinnan alapuolelle osoitettu myös Kivisydämen laajentamisvaraus ja uusi hissiyhteys (Rantakadulla aittarakennusten viereen).

Liikenteen osalta voimassa olevassa asemakaavassa Kaarlenväylä ja Kaarlenaukio on osoitettu katualueena ja muu rakennusten ulkopuolinen osuus saaresta on osoitettu jalankululle varattuna katuna. Saaren lounaisnurkassa sijaitseva Meritorin alue, mikä on osoitettu katuaukiona/torialueena.



Kuva 33. Vänmanninsaaren nykyinen liikennekaavio. Kuva: Sitowise Oy.

Lähtökohtia: liikenne

Vänmanninsaaren nykyiset toiminnot synnyttävät asiointi- ja saattoliikennettä yksityisautoilla, takseilla ja linja-autoilla sekä kuorma-autolla tai linja-autolla operoitavaa huoltoliikennettä. Kirjaston huoltoliikenne kohdistuu saaren pohjoisreunalle, jossa huollon sisäänkäynti kirjastoautoa ja muita toimituksia varten. Teatterin huoltoliikenne kohdistuu teatterin laajennusosan pohjoiskulmaukseen, jossa operointi tapahtuu rakennuksen sisällä huoltohallissa. Huoltoyhteys risteää pyöräilyn pääreitillä kanssa. Muu mahdollinen huoltoliikenne operoidaan henkilö- tai pakettiautolla. Alueen saattoliikenne tukeutuu nykytilassa saaren koilliskulmauksen pysäköintialueeseen, mutta saattoliikennettä (taksit) suuntautuu myös mm. teatterin sisäänkäyntioville. Saarella on nykytilassa 3 kpl liikuntaesteisen autopaikkoja, mitkä on sijoitettu pysäköintialueen kaakkoiskulmaukseen ja teatterin lipan alle.

Aikaisemmat suunnitelmat/Nallibaanan yleissuunnitelma:

Nallibaana eli pyöräilyn pääreitti välillä Torinranta–Nallikari on tarkoitus kehittää laatuikäväksi eli baanaksi, jossa jalankulku ja pyöräily erotellaan toisistaan. Nallibaana on noin 2,4 km pitkä ja se on osa Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan hyväksymää baanaverkkosuunnitelmaa 2030. Nallibaanan yleissuunnitelma on ollut nähtävillä helmikuussa 2022. Nallibaanan yleissuunnitteluvaiheessa ei suunniteltu Kaarlenaukion baanajärjestelyjä. Yleissuunnitelmassa esitettiin Kaarlenaukion länsireunalle ulottuvalle Pikisaarensillalle baanaratkaisua sekä tutkittiin

Kaarlenväylän sillan nykytilaa. Nallibaanan suunnittelu on tällä hetkellä katusuunnitelmavaiheessa ja katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet nähtävillä huhtikuussa 2023 ja tulee hyväksymiskäsittelyyn joulukuussa 2023.

Pikisaarensilta on liittorakenteinen jatkuva palkkisilta, joka on suunniteltu 1994. Pikisaaren sillan pituus noin 167 m. Kaarlenväylän silta on yksiaukkoinen jännitetty betonisilta, jonka jännemitta on 23,5 m. Nykyinen hyödyllinen leveys 4,0 m. Nallibaanan yleissuunnitelmassa tavoiteltu hyödyllinen leveys on 6,6 m. Silta liittyy nykyisistä päistään välittömästi tukimuurirakenteisiin tai portaisiin.

Nykytila / jalankulku- ja pyöräliikenne:

Suunnittelukohteen vierestä lähtee eräs keskeisimmistä pyöräilyn pääreiteistä kohti pohjoista eli Linnabaana, joka on rakennettu jalankulun ja pyöräilyn erottelevana väylänä Torinrannan ja Linnanmaan kampusalueen välille. Lisäksi samasta kohdasta lähtee keskustaa poikittain halkova pyöräilyn pääreitti, joka on rakennettu pyöräkaduksi (Pakkahuoneenkatu).

Baanaverkkosuunnitelmassa on lisäksi esitetty etelään (Kembaana) ja länteen (Nallibaana) suuntautuvat baanat, joista Nallikarin suuntaan lähtevä väylä kulkee tornihotellin asemakaavan muutosalueen läpi.

Etelään suuntautuvan Kembaana valmistui 2022. Kembaanan lähtöpiste sijaitsee Kuusiluodonrannassa Sepänpolun päädyssä noin 500 m päässä asemakaavamuutosalueesta. Kembaanan yleissuunnitelmassa on esitetty yhtenä vaihtoehtona Rantakadun rakentamista pyöräkaduksi.

Jalankulun kannalta Torinranta ja Vänmanninsaari ovat Oulun vilkkaimpia oleilu- ja tapahtuma-alueita. Aukiot ja kulkuväylät ovat leveitä ja avaria ja näin ollen kestävät huomattavan suurien ihmismäärien kulkemista ja läsnäoloa.

Pyörätelinepaikkoja Vänmanninsaarella on nykyisin 194 kpl. Pyörätelineiden käyttöä tutkittiin keskiviikkona 26.5.2021 klo 11.30–12.30 välisenä aikana, joka kuvaa tyypillistä kesäajan arkipäivän tilannetta pyöräilykauden aikana. Vilkkaimmalla käytöllä on kirjaston oven edustalla olevat pyörätelineet. Hieman sivummalla olevia telineitä käytettiin selvästi vähemmän. On luonnollista, että lähimpänä sisäänkäyntiä olevat paikat ovat etusijalla. Teatterin sisäänkäynnin edessä olevissa pyörätelineissä oli sen sijaan paljon vapaita paikkoja. Pyörätelineet ovat kirjaston yhteydessä pääasiassa runkokaaritelineitä ja teatterin yhteydessä rengastelineitä. Teatterin pyöräpaikkoja käytetään päiväsaikaan lähinnä lounasravintolassa asioidessa.

Nykytila/joukkoliikenne:

Suunnittelukohteen sijainti sijaitsee ydinkeskustassa. Kaupungin keskeisin joukkoliikennereitti (Torikadun joukkoliikennekatu) on kävelyetäisyyden päässä noin 400 m. Torikadulla kulkee lisäksi kaupungin kaikki kolme lähibuslinjaa. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on näin ollen vähintään hyvää tasoa, vaikkei linja-autopysäkkiä kohteen välittömässä läheisyydessä ole.

Kohteesta on rautatieasemalle matkaa 1,1 km pyörällä ja kävellen. Autolla lyhin reitti rautatieasemalle on 1,4 km. Teatteriin ja kirjastoon suuntautuu linja-autolla tehtäviä ryhmämatkoja. Linja-autojen pysäköinti on mahdollistettu nykyisin seitsemälle linja-autolle Hallituskadun ja Kaarlenväylän varressa.

Nykytila/autoliikenne:

Vänmanninsaareen kulkeva Kaarlenväylä on päättyvä tonttikatu, joka jatkuu Pikisaaren suuntaan pyöräilyn ja jalankulun pääväylänä. Ydinkeskustassa on voimassa 30 km/h alueellinen nopeusrajoitus.

Aleksanterinkatu, Saaristonkatu/Albertinkatu ja Kajaaninkatu/Linnankatu ovat alueellisia kokoojaväyliä. Merikoskensäätävä on pääväylä. Kaarlenväylälle kuljetaan Rantakadun ja Hallituskadun kautta. Aleksanterinkatua risteävät liittymät ovat liikennevalo-ohjattuja lukuun ottamatta Ojakadun liittymää. Pakkahuoneenkatu toimii pyöräkatuna ja Kauppurienkatu kävelykatuna.

Pääväylät ovat tyypillisesti vilkkaita taajaman läpi tai niiden ohi kulkevia tai keskustaan johtavia pääkatuja sekä eri kaupunginosia yhdistäviä pääkatuja, joita pitkin mm. elinkeinoelämän raskaan liikenteen kuljetukset hoituvat. Alueelliset kokoojaväylät ovat eri kaupunginosista toiseen läpikulkuliikennettä välittäviä pääkokoojakatuja, jotka yhdistävät alueita toisiinsa ja niitä edelleen pääväyliin. Raskas liikenne käyttää alueellisia kokoojaväyliä pääasiassa väylien varrella tai niiden lähellä olevien maankäyttötoimintojen vuoksi. Paikalliset kokoojaväylät kytkevät alueen toiminnot alueellisiin kokoojaväyliin tai pääväyliin. Paikallisen kokoojaväylän roolina on palvella ko. alueen sisältä alkavaa ja sinne päättyvää liikennettä. Tonttikadut ovat maankäyttöä välittömästi palvelevia katuja, joiden avulla liitetään maankäytön toiminnot muuhun liikenneverkkoon.

Nykytila/liikennemäärät:

Rantakadun liikennemäärä on nykyisin Oulun kaupungin liikennemallin (2018) mukaan noin 1 800 ajoneuvoa/vrk. Hallituskadun päässä on toinen Kivisydämen sisäänkäynneistä, jonka liikennemäärä Kivisydämen liikenteestä on vähäisempää kuin Uusikadunsisäänkäynnin kautta. Liikenne-ennusteessa vuodelle 2040 Rantakadun liikennemäärä on ennustettu kasvavan 2 800 ajoneuvoa/vrk:een. Oulun kaupungin yleinen liikenne-ennuste perustuu Oulun yleiskaavaan ja yleiseen liikenteen kehitykseen. Kirjasto ja teatteri synnyttävät nykyisin yhteensä noin 1 350 ajoneuvoa/vrk, mutta niistä arviolta vain kolmasosa suuntautuu Vänmanninsaaren pysäköintialueelle ja loput Torinrannan muille pysäköintialueille.

Suunnitteluratkaisu/liikennetuotos ja liikennemäärät:

Tornihotellin ja ravintola- sekä kahvilatoimintojen synnyttämä autoliikenne, noin 670 ajoneuvoa / vuorokausi, jakaantuu Kaarlenväylälle, Rantakadulle ja Hallituskadulle. Autoliikenne saapuu ja poistuu alueelta Hallituskadun ja Rantakadun kautta. Tässä vaiheessa liikenteen on arvioitu jakautuvan puoliksi näille kaduille. Vänmanninsaaren autoliikennemäärä tulee lisääntymään myös kaupungin kirjaston saneerauksen myötä.

Vänmanninsaaren suuntautuvan liikenteen määrää ohjaa voimakkaasti saarelle sijoitettavien pysäköintipaikkojen määrä. Nykytilanteessa saarella on 65 autopaikkaa ja kolme liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa, mikä tuottaa kirjaston ja teatterin saattoliikenne huomioiden noin 380 ajon./vrk. liikennemäärän. Lisäksi nykytilassa saarelle suuntautuu sekä kirjaston että teatterin huoltoliikennettä, mikä tuottaa noin 20 ajon./vrk. liikennemäärän.

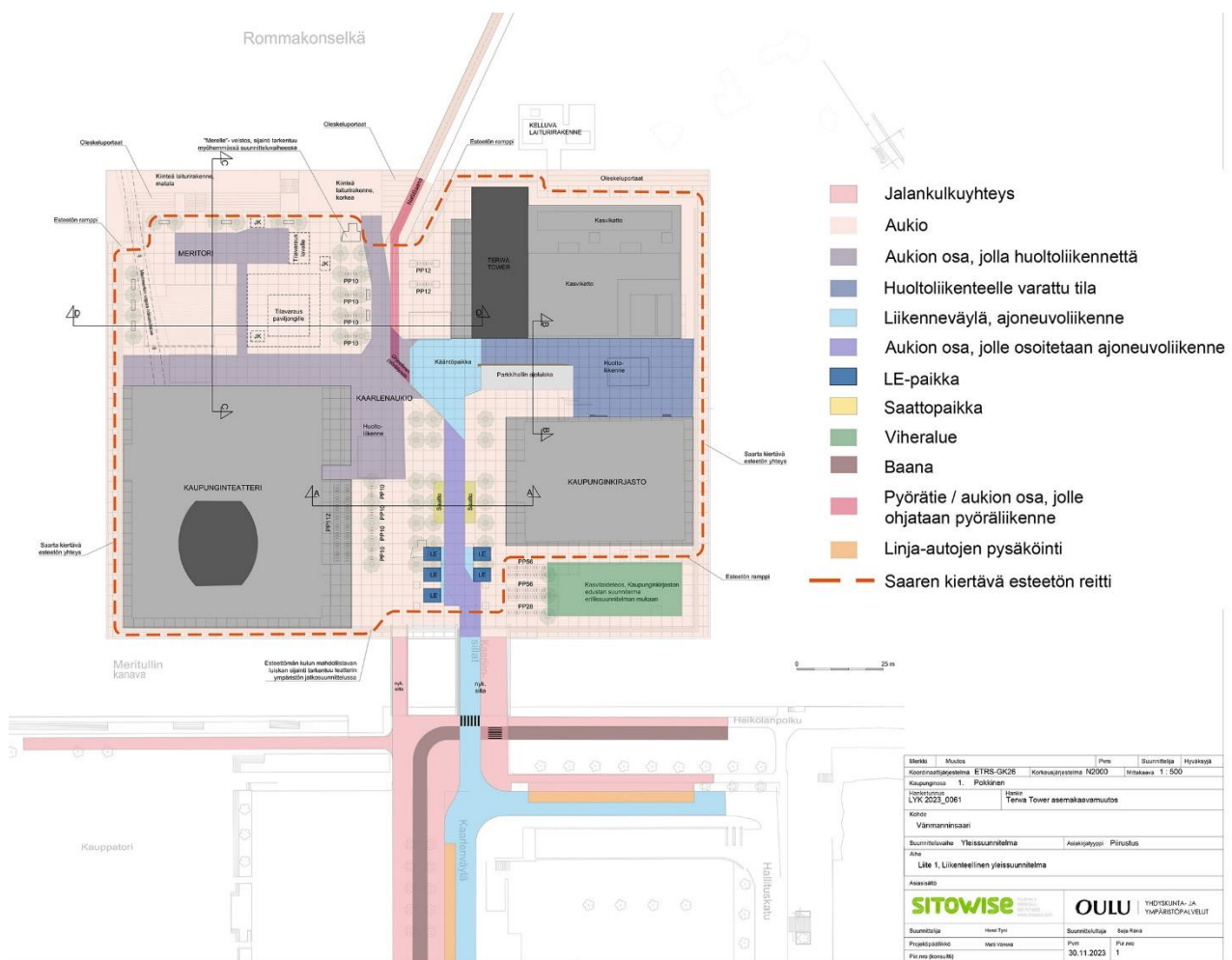
Viitesuunnitelmien mukaisesti lopputilanteessa saarelle on sijoittumassa 73 autopaikkaa hotellitoiminnoille sekä neljä saattoliikennepaikkaa ja viisi liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa kirjastolle ja teatterille. Pysäköinnin ja saattoliikenteen on arvioitu tuottavan saarelle noin 450 ajon./vrk. Pysäköintiliikenteen lisäksi saarelle ohjautuu eri toimintojen huoltoliikennettä, minkä aiheuttamaksi liikennemääräksi on arvioitu noin 50 ajon./vrk. Näin ollen Vänmanninsaaren liikennemäärä kasvaa kaavamuutoksen myötä nykytilasta noin 100 ajon./vrk (25 %).

Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Kaarlenväylän keskimääräinen arkivuorokausi liikennemäärä torinrannan alueella on 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaarlenväylän osalta Oulun liikennemallin tieto ei kuvaa uskottavasti nykytilannetta. Tämän osalta työssä on arvioitu nykyiseen torialueen maankäyttöön ja Vänmanninsaaren liikennetuotokseen perustuva arvio

kadun nykytilanteen liikennemäärästä olevan noin 800 ajon. / vrk. Kaarlenväylän liikennemäärä muuttuu noin + 435 % suhteessa Oulun liikennemallin tietoon ja noin + 41 % suhteessa arvioituu Kaarlenväylän todelliseen liikennemäärään. Vaikka Kaarlenväylän liikennemäärät kasvaa prosentuaalisesti paljon, niin absoluuttinen määrä säilyy edelleen maltillisella tasolla, eikä liikennemäärän kasvu sen vuoksi yksistään aiheuta välittömiä isoja toimenpidetarpeita nykyisille liikennejärjestelyille.

Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Rantakadun keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on 1700...1 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Rantakadulla liikenne lisääntyy kaavamuutoksen myötä noin 335 ajoneuvolla vuorokaudessa (noin + 20 %).

Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Hallituskadun keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on nykytilassa noin 3 800...5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hallituskadun liikennemäärä lisääntyy kaavamuutoksen myötä noin 335 ajoneuvolla vuorokaudessa (+6...9 %).



Kuva 34. Asemakaavan muutosehdotus, liikenteen yleissuunnitelma 30.11.2023. Kuva: Sitowise Oy. Suunnitteluratkaisu/pysäköintipaikkalaskelma:

Tornihotellille tulee varata 94 pyöräpaikkaa. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee osoittaa katettuun tilaan, ja kaikki ulkona olevat telineet tulee olla runkolukitusmahdollisuudella. Lisäksi jokaista 1000 k-m² tulee osoittaa yksi pyöräpaikka taakkapyörille.

Kirjasto on toteuttamassa uutta pyöräpysäköintiä tulevan saneerauksen yhteydessä siten, että kirjaston edustalla on tulevaisuudessa yhteensä n. 140 polkupyöräpaikkaa. Teatteri on myös tulevaisuudessa parantamassa pyöräpysäköintiä ja kiinteistölle on tavoitteena sijoittaa n. 148 polkupyöräpaikkaa.

Oulussa käytetään hotelleille autopaikkanormina 1 ap/200 k-m², jolloin velvoitepysäköintipaikkoja tulee tornihotellille 70 autopaikkaa. Näiden lisäksi tulee autopysäköinnin osalta varata velvoitepaikkamäärän lisäksi toiminnoille kaksi liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi liikuntaesteisen paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Liikuntaesteisen paikkoja tulee varata tornihotellille yhteensä kolme. Hotellin maanalaiseen pysäköintitilaan sijoittuu 73 autopaikkaa.

Meritorille sijoittuva paviljonki on toritoimintoja tukevaa toimintaa ja tämän vuoksi sille ei kohdistu myöskään autopysäköinnin velvoitepaikkoja.

Suunnitteluratkaisu/jalankulku:

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskeisimmillä alueilla ja se on erinomaisesti saavutettavissa kävellen. Suunnittelualueella on merkittäviä julkisia palveluja kuten kaupungin teatteri ja pääkirjasto. Kirjaston ja teatterin asiakasliikenteen autopysäköinti on osoitettu asemakaavan mukaisesti Vänmanninsaaren ulkopuolelle, Torinrannan alueelle, minkä vuoksi Torinrannasta Vänmanninsaaren tulee olla sujuvat ja hyvät jalankulkuyhteydet.

Jalankulu ympäristön korkeatasoisuus huomioidaan hyvällä valaistuksella, opastuksella sekä viihtyisyydellä kuten penkeillä, vesistön ja kasvillisuuden läheisyydellä. Koska suunnittelualueella sijaitsee merkittäviä julkisia palveluja, tulee alueella noudattaa esteettömyyden korkeinta laatutasoa seuraavilla materiaaliroihin perustuvilla opastuksilla:

- Ohjaava raidoitus opastamaan palveluihin
- Opaslaatta, selkeiden kulkureittien opastus

Esteettömän jalankulu ympäristön mahdollistamiseksi jalankulku tulee erotella autoliikenteestä korotuksilla. Ympäristössä tulee olla hyvin havaittavissa kontrastiraidoituksella tasoerot kuten luiskat ja portaat. Havaittavuutta voidaan parantaa materiaaliroilla sekä hyvällä valaistuksella. Kulkuväylille ei saa sijoittaa törmäysvaarallisia kohteita tai ne pitää varoituskivetyksellä korostaa tarpeeksi laajalta alueelta. Liikuntaesteisten pysäköintipaikoilta varmistetaan kulkuyhteys, jossa reunatuki on luiskattu tai ne ovat samassa tasossa ympäröivän jalankulkualueen kanssa. Penkkejä on sijoitettu riittävän paljon ja niissä on käsinojat. Vänmanninsaaren ympärille jää myös lopputilanteessa yleisen jalankulun esteetön reitti.

Suunnitteluratkaisu/pyöräliikenne:

Keskustan läheisyyden vuoksi suunnittelualue on erinomaisesti saavutettavissa pyörällä. Suunnittelualueella toteutetaan laadukasta runkolukittavaa pyöräpysäköintiä mahdollisimman lähelle palvelujen sisäänkäyntejä.

Suunnittelualueen läpi kulkee pyöräilyn pääreitti, joka on baanaverkkosuunnitelmassa esitetty Nallibaanaksi. Tiiviin maankäytön vuoksi Nallibaana ei kulje Vänmanninsaaressa baanaratkaisuna, vaan pyöräily ohjataan Kaarlenväylän ajoradalle, minkä kautta Pikisaaresta tuleva pyöräväylä yhdistyy Torinrannan alueella olemassa oleviin baanoihin. Pyöräilylle rajataan Vänmanninsaarella tila ilman tasoeroa tehtävällä reunakiveyksellä.

Vänmanninsaaren esitetään tulevaisuudessa osoitettavan hitaan liikkumisen alueena, mikä voidaan toteuttaa esimerkiksi pihakatuna. Pihakadulla on 20 km/h nopeusrajoitus, joka on sovitettava jalankulun mukaisesti. Moottoriajoneuvoilla on kiinteistölle ajo sallittu jalankulkijoiden ehdoilla.

Suunnitteluratkaisu/huoltoliikenne:

Vänmanninsaaren huoltoliikenne kohdistuu Kaupunginkirjaston ja hotellin väliselle alueella, Kaupunginteatterin huolto-ovien edustalle, sekä Meritorin länsi- ja pohjoisreunoille laiturialueiden viereen. Kaupunginkirjaston ja tornihotellin huoltoliikenne käyttää samaa tilaa ja sinne on sijoitettu tornihotellin huolto-ovet tavarantoimituksia varten. Huoltoliikenteen osalta toimivuus on varmistettu toimijoittain eri liikennetilanteissa. Mitoitusajoneuvoina on käytetty:

- Tornihotelli ja kirjasto, kuorma-auto 12 m ja linja-auto (kirjastoauto) 13,5 m
- Teatteri, kuorma-auto 12 m, rekka-auto 25,20 m ja linja-auto 15 m
- Meritorin alue, kuorma-auto 12 m

Huoltoyhteydet toimivat näihin kohteisiin hyvin ja palvelevat rakennuksissa olevia toimintoja. Huoltoyhteys risteää ohjeellisen pyöräreitin kanssa Kaarlenaukiolla. Teatterille tulevat linja-autot ja rekka-autot joutuvat peruttamaan Kaarlenaukiolla päästäkseen pois Kaupunginteatterin huolto-ovien luota. Tämän osalta huoltoliikenteen toimivuus ei poikkea nykytilasta.

Suunnitteluratkaisu/saattoliikenne:

Vänmanninsaaren moottoriajoneuvoliikennettä pyritään rajoittamaan jalankulkuympäristön rauhoittamisen vuoksi. Vänmanninsaaren mahdollistetaan vain huoltoajoon liittyvä saattoliikenne. Saattoliikenteenteelle osoitetaan pysäköintipaikat kirjaston ja teatterin eteen noin neljän autopaikan verran. Myös tornihotellin eteen mahdollistetaan kääntöpaikka, missä saattoliikenne on mahdollinen, mutta tälle alueelle ei osoiteta erillisiä pysäköintipaikkoja.

Suunnitteluratkaisu/linja-autoliikenne:

Vänmanninsaaren ei osoiteta linja-autoille pysäköintipaikkoja vaan teatterille ja kirjastolle kulkeva linja-autoliikenne pysäköi torinrannassa Hallituskadun ja Kaarlenväylän suuntaisissa nykyisillä linja-autoille osoitetuilla paikoilla, joita on yhteensä seitsemän paikkaa. Kirjastolle on varmistettu ajourilla 15 m linja-auton eli kirjastoauton pääseminen sekä poistuminen.

Henkilöautot: Vänmanninsaaren moottoriajoneuvoliikennettä pyritään rajoittamaan alueen viihtyisyyden vuoksi. Vänmanninsaaren tiiveyden vuoksi maantasoon ei voida osoittaa henkilöautojen pysäköintipaikkoja kuin pelkästään rakennusmääräysten mukaiset liikuntaesteisten paikat. Hotellin asiakasliikenne ohjautuu hotellin ja kirjaston väliin sijoittuvan pysäköintihallin ajoluiskan kautta maanalaiseen pysäköintihalliin. Kirjaston ja teatterin asiakas- ja henkilökunnanpysäköinti siirtyy tulevaisuudessa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle paikalle torinrannan alueen LPA-alueelle ja muille yleisille pysäköintialueille. Hotellin liikuntaesteisten paikat (3 kpl) sijaitsevat maanalaisessa pysäköintihallissa ja kirjaston sekä teatterin liikuntaesteisten paikat (5 kpl) sijaitsevat Kaarlenväylän aukiolla. Maanalaisessa pysäköintihallissa on 71 pysäköintipaikkaa ja kolme liikuntaesteisten paikkaa. Velvoitepaikkoja tornihotellille pitää toteuttaa 70 autopaikkaa ja kolme liikuntaesteisten pysäköintipaikkaa. Pysäköintihallin ajoluiska on kaksikaistainen.

Suunnitteluratkaisu/polkupyörät:

Vänmanninsaareen on osoitettu lopputilanteessa yhteensä 388 pyöräpaikkaa. Pyöräpysäköinti toteutetaan laadukkaana runkolukittavilla telineillä. Pysäköintipaikat sijoitetaan lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Velvoitepaikkoja hotellille pitää toteuttaa yhteensä 94 pyöräpaikkaa, joista 30 % pitää olla katettuja. Suunnitelmassa on esitetty tornihotellille ja toripaviljongille yhteensä 96 pyöräpaikkaa. Piha-alueella on yhteensä 64 pyöräpaikkaa ja lisäksi hotellin maanalaiseen pysäköintihalliin on sijoitettu yhteensä 32 pyöräpaikkaa. Pysäköintihalliin pääsee isoilla pyörälle sopivilla hisseillä sekä 12,5 % kaltevuudella olevan rampin kautta.

Kaupunginteatterin eteen on esitetty 112 katoksellista ja 40 katoksetonta pyöräpysäköintipaikkaa. Lisäksi kirjastonrakennuksen saneerauksen yhteydessä kaupunginkirjaston on toteuttamassa kirjaston kiinteistölle pyöräpysäköintipaikkojen 140 kpl pääovien läheisyyteen.

Suunnitteluratkaisu/pelastusliikenne:

Pelastusteiden suunnittelussa on huomioitu Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen Pelastustieohje (27.2.2023). Pelastus- ja ensihoitoyksiköt pääsevät suoraan rakennuksen porrashuoneiden läheisyyteen. Suunnittelukohteessa on varmistettu pelastusyksiköiden pääsy lähelle rakennuksen ulko-ovia. Suunnittelukohteeseen ei ole tarvetta päästä tikasautolla, mutta jokaisen rakennuksen läheisyyteen on varattu sammutuskalustolle nostopaikka mm. katolle pääsyä varten. Pelastusteinä käytetään saaren yleisiä liikenneväyliä sekä huoltoteitä. Väylien mitoitus on varmistettu pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle.

Suunnitteluratkaisu/lumitilat:

Suunnittelukohteeseen kohdistuu paljon liikenteellisiä tarpeita, mikä lisää päällystetyn pinta-alan laajuutta. Samalla se lisää aurattavan tilan pinta-alaa ja vastaavasti kohteessa on melko vähän viheralueita- tai muita alueita, joita voidaan hyödyntää lumenläjitysalueena. Alueen luonteesta johtuen Vänmanninsaari on käsitelty tarkastelussa kokonaisuutena, eikä kiinteistöittäin kuten yleensä. Lumenläjitysalueelle on olemassa seuraavat kriteerit: Lumenläjitysalueille ei voi suunnitella istutettavaa puustoa tai pensaita, eikä mitään rakenteita tai laitteita, jotka voisivat läjityksen seurauksena vaurioitua. Lumitilat tulee sijoittaa tontille sellaisiin paikkoihin, joihin ne voidaan luontevasti koneella aurata ja läjittää, eivätkä läjitysmassat estä sade- ja sulamisvesien valumista hulevesijärjestelmään tai tulvareitille. Lumikasojen korkeus voi olla korkeintaan 3,7 metriä. Kauhan minimileveys on 1,5 metriä, jolloin alle 8 m² lumitiloja ei kannata tontille koneella läjitettäväksi käytännössä sijoittaa. Koneen kauhan ulottuma on 2,8 metriä, joten tätä syvemmillä lumitiloille tulee päästä useammasta suunnasta tai lumitilan pohjarakenne tulee kestää läjittämisestä johtuva painonlisäys.

Saaren lumitilaratkeet on selvitetty Oulun kaupungin lumitilalaskurilla. Lumitilataarkastelun perusteella saarella aurattavien alueiden lumet saadaan sijoitettua saarella lumitiloihin. Lumenläjitysalueiden sijoittelussa on varmistettu saaren yleisen liikenteen sekä huolto- ja pelastusliikenteen toimivuus ja etteivät ne aiheuta haittaa liikenneturvallisuudelle näkemäesteinä tai sulamisvesinä (ja niiden jäätyminä mm. kevättalven aikana).

Suunnitteluratkaisu/yhteenveto ja johtopäätökset:

Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun ydinkeskustassa liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin keskeisellä paikalla. Vänmanninsaari on merkittävä oleskelualue ja siellä sijaitsee tärkeitä julkisia palveluita. Tornihotelli synnyttää uutta moottoriajoneuvoliikennettä noin 670 ajon./vrk, joka on 27 % koko Vänmanninsaaren ennustetilanteen moottoriajoneuvoliikennetuotoksesta eli noin 2 450 käynnistä vuorokaudessa. Vänmanninsaareen kohdistuva liikenne tornihotellin osalta on asiakkaiden ja henkilökunnan pysäköintiliikennettä, huolto liikennettä sekä saattoliikennettä.

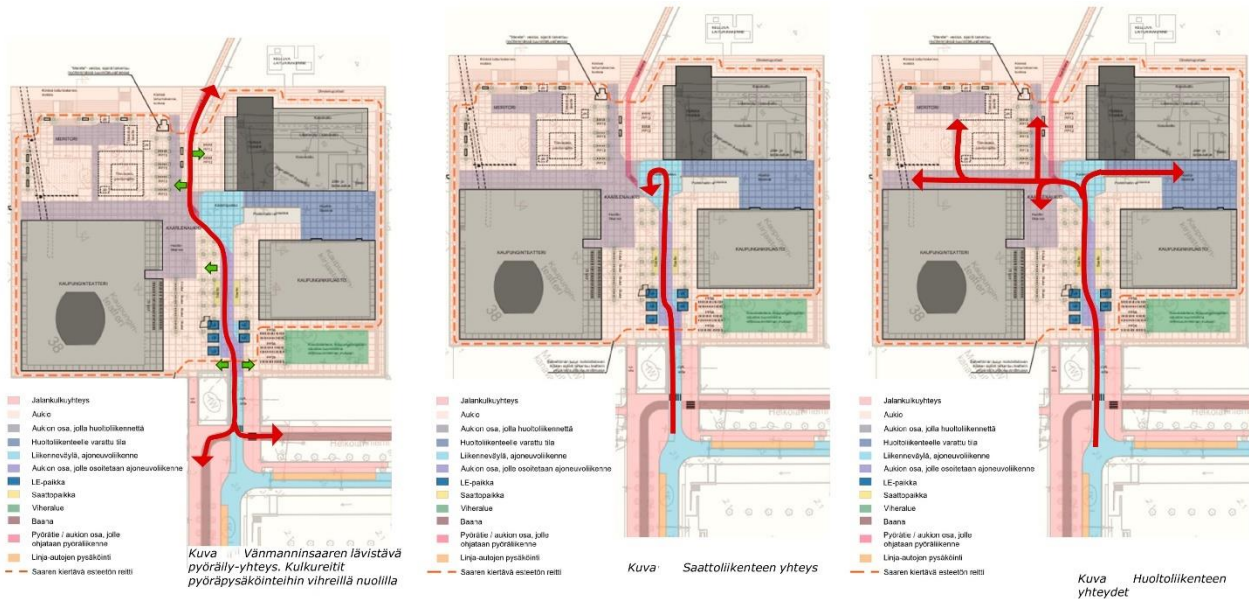
Suurimman liikennetuotoksen Vänmanninsaareen tuottaa kuitenkin myös tulevaisuudessa kaupungin kirjasto. Uusien toimintojen synnyttämä moottoriajoneuvoliikenne ei lisäänyt niin merkittävästi, että se aiheuttaisi toimenpidetarpeita Torinrannan katuverkolle. Vänmanninsaareen kohdistuva liikenne ei merkittävästi kasva nykytilasta kirjaston ja teatterin nykyisten 68 autopaikan siirtyessä nykyisen asemakaavan mukaisesti Torinrantaan kortteliin 34. Vastaavasti hotellin uudessa maanalaisessa pysäköintihallissa on kokonaisuudessaan 71 autopaikan pysäköintimahdollisuus, joiden käyttöä voi toimija rajoittaa. Näin ollen todennäköisesti uusi pysäköintihalli ei synnyttä edellisen maantasopysäköinnin kanssa vastaavaa kysyntää. Uusien ja nykyisten toimintojen huolto- ja saattoliikenteen myötä saaren liikennemäärän on kuitenkin arvioitu kasvavan noin 25 % nykyisestä n. 400 ajon. / vrk. ennustilanteen 500 ajon. / vrk.

Vänmanninsaaren liikenteenjärjestelyt muuttuvat tornihotellin valmistuttua niin, että saaren moottoriajoneuvoliikennettä rajoitetaan ja alue rauhoitetaan muulta liikenteeltä merkittäväksi jalankulun ympäristöksi. Suunnittelualueella on kaupungin kannalta merkittäviä julkisia palveluja ja se on sijainniltaan kaupungin keskeisimpiä oleskelualueita, minkä vuoksi jalankulun ympäristöä tuetaan huomioimalla alueella esteettömiä suunnitteluratkaisuja sekä osoittamalla alue esimerkiksi pihakaduksi, missä ajoneuvoliikenne tapahtuu jalankulun ehdoilla. Alueen nykyisten toimintojen, kirjasto ja teatteri, osalta varmistetaan

huolto- ja saattoliikenne (neljä saattopaikkaa) sekä liikuntaesteisten pysäköintimahdollisuus (viisi liikuntaesteisen paikkaa), mutta asiakaspysäköinti siirtyy saarelta pois asemakaavan mukaiselle paikalle Torinrannan alueelle. Tämä kasvattaa kävelymatkaa asiakaspysäköinnistä toimintoihin. Pysäköintipaikkojen saatavuus Torinrannan alueella voi myös ruuhkaisimpiin aikoihin olla haastavaa, jolloin pysäköinti voi sijoittua esim. Kivisydämeen tai muualle keskustan alueelle. Myös linja-autojen pysäköinti muuttuu ja tulevaisuudessa linja-autojen pysäköinti on mahdollista suunnittelualueen valmistuttua pelkästään Torinrannassa jo nykytilassa linja-autoille varatuilla paikoilla.

Koska saarella kokonaisliikkujamäärät (ml. jalankulku ja pyöräily) tulevat merkittävästi kasvamaan ja alueella säilyy moottoriajoneuvoliikennettä huolto- ja saattoliikenteen osalta, tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomioita eri kulkumuotojen turvallisuuteen ja liikennejärjestelyiden selkeyteen. Alueelle tulee muodostumaan paikkoja, missä huoltoliikenne risteää jalankululle sekä pyöräilylle tarkoitettuja alueita. Uusien toimintojen osalta suunnitelmaratkaisuilla voidaan varmistaa huollon, saattoliikenteen sekä liikuntaesteisten pysäköinnin sujuvuus. Hotellin veloittepaikat toteutetaan omalle tontille maanalaisin pysäköintijärjestelyin. Maanalaiseen pysäköintihalliin tulee luiska hotellin ja kirjaston väliin.

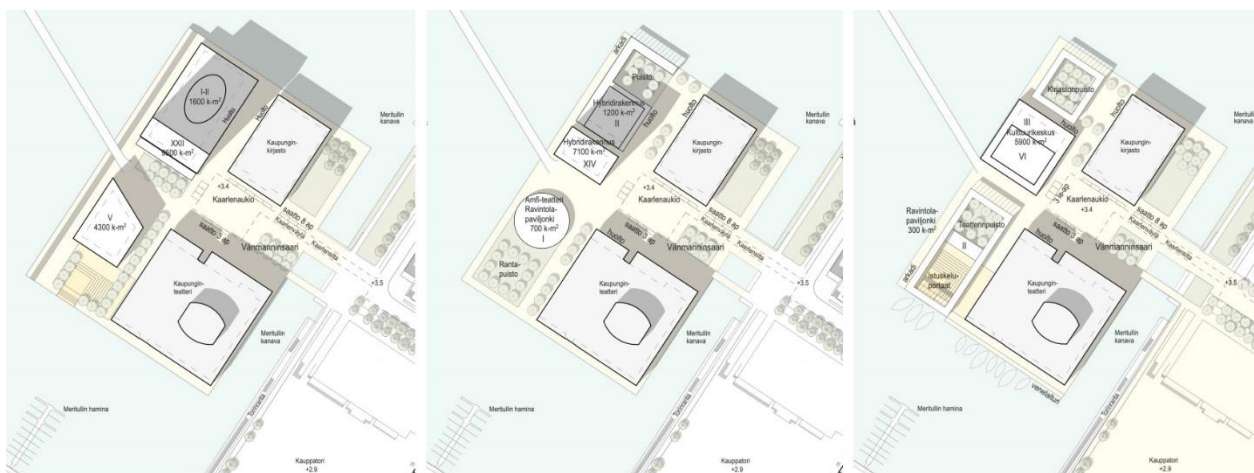
Vänmanninsaareessa olevien toimintojen saavutettavuus pyörällä varmistetaan hyvillä yhteyksillä pyöräbaanoille sekä laadukkaalla pyöräpysäköinnillä. Pyöräpysäköintipaikkojen määrä lisääntyy nykyisestä 194 pyöräpaikasta noin 352 pyöräpaikkaan. Pyöräpaikoista 32 kpl sijoitetaan maanalaiseen pysäköintihalliin.



Kuvat 35-37. Pyöräily-yhteydet, saattoliikenteen yhteys ja huoltoliikenteen yhteydet. Asemakaavan muutosehdotus, liikenteen yleissuunnitelma 30.11.2023. Kuva: Sitowise Oy.

3.3.29. Terwa Tower herkkystarkastelut

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy on laatinut herkkystarkastelut kaavoituksen toimeksiannosta 30.1.2023. Tarkastelut on laadittu asemakaavan muutoksen viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 esille tulleen vaikutusten arvioinnin laajentamiseksi. Tarkoituksena on ollut tarkastella Vänmanninsaaren roolia laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkystarkastelut ovat selostuksen liitteenä 7.



Kuvat 38-40. Herkkystarkastelut, vaihtoehdot VE A, B ja C. Kuvat: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy.

Vänmanninsaarelle laaditut suunnitelmat (valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot) käsittivät 19-kerroksisen hotellirakennuksen sekä erillisen 6-kerroksisen hybridirakennuksen.

Herkkystarkastelun tehtävään on kuulunut paitsi näistä samoista toiminnallisista ja määrällisistä lähtökohdista valmisteltu vaihtoehdoinen suunnitelma, myös kaksi muuta variaatiota, yksi joka periaatteessa sisältää pelkän tornirakennuksen ja toinen, jossa konsulttia on pyydetty tutkimaan tilannetta puhtaalta pöydältä lähtökohtana matalampi rakentaminen. Työn tuloksena ovat vaihtoehdot VE A "Hotelli", VE B "Hybridi" ja VE C "Kulttuurikeskus".

VE A "Hotelli"

Vaihtoehto A perustuu kaavamuutoksen hakijoiden ehdottamaan toiminnalliseen sisältöön. Suunnitelmassa saarelle sijoittuu 22-kerroksinen tornihotelli, johon kuuluu osin kaksikerroksinen jalustaosa. Torniosan jalanjälki on ehdotuksessa 13,4 x 40,2 m. Laajalle näkyvä, koko kaupungin keskeismonumentiksi kohoava torni, edellyttää rakennukselta alkuperäisen kilpailuehdotuksen esittämää siroutta ja hienovaraista arkkitehtuuria.

Hotellin jalustaosaan sijoittuvat mm. ravintola sekä hotellin huolto. Kaupunginkirjaston kolmannesta ja neljännestä kerroksesta säilyy osin näkymät jalustaosan ylitse kohti saaristoa.

Saaren neljäs rakennus on viisikerroksinen hybridirakennus, joka koostuu 1. ja 2. kerroksen julkisesta tapahtumatilasta, toimistotiloista sekä huoneistohotellista. Sen sijainti ja muoto sallivat näkymät saaristoon kaupunginteatterin ravintolasta.

Teatterin ja hybridirakennuksen vapaaksi jättämään saaren kulmaan, parhaaseen ilmansuuntaan, tulee amfiteatterimaiset portaat kohti järven pintaa. Tähän liittyvä rantapuisto kuten myös koko rantaviiva muuallakin saarella on julkista, aina kansalaisten käytössä, olevaa tilaa.

Vaihtoehdossa on Jaatisten alkuperäistä kilpailuehdotusta ja sen edustaman aikakauden ihanteita uudelleen tulkitseva minimalistinen arkkitehtoninen ote – aukottoman kiviaineksen ja kevyen "curtain wall" -tyyppisen aukotuksen yhdistävä moderni versio. Rakennusten sijoittelussa on myös pyritty luomaan julkista tilaa ja avoimuutta kilpailuehdotuksen hengen mukaisesti.



Kuvat 41 ja 42. Herkkyystarkastelut, VE A "Hotelli". Kuvat: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy.

VE B "Hybridi"

Vaihtoehdossa B on tutkittu suunnitelmaa, jossa Vänmanninsaarelle sijoitetaan 14-kerroksinen torni sekä siihen liittyvä jalustaosa ja erillinen pyöreä paviljonki.

Ehdotettu torni noudattaa sijainniltaan ja mittakaavaltaan pitkälti Jaatisten ajatusmaailmaa, mutta on vapaamuotoisempi ja veistoksellisempi. Alkuperäistä Jaatisten ehdotusta huomattavasti matalampana torni kestää myös jonkin verran syvemmän rakennusrungon. Matalampana torni vertautuu suoremmin kirjaston ja teatterin arkkitehtuuriin ja massoitteeluun ja vaatii huolellista yhteensovitusta sekä vähäeleistä veistoksellista otetta.

Torni voisi esimerkiksi olla hybridirakennus, joka yhdistää hallinnon, opetuksen, kulttuurin, palvelujen ja työnteon tiloja, jotka ovat luonteeltaan julkisia. Rakennus olisi aina auki yleisölle ja jossa järjestettäisiin erilaisia tapahtumia (vrt. Helsingin Yliopiston Tiedekulma). Tornin jokainen kerros olisi erilainen, sekä mitoituksellisesti että ohjelmallisesti.

Saaren vapaaksi jäävä osa on avointa rakennettua puistoa, josta löytyy kalustemaisia rakennelmia, jotka mahdollistavat mm. erilaisia pop-up-tyyppisiä toimintoja. Pyöreä amfiteatteri-

ravintolapaviljonki on merkittävä osa rakennettua puistokokonaisuutta. Maisemasuunnittelulla on tässä, kuten muissakin vaihtoehdoissa erittäin tärkeä rooli, sillä saari on julkisessa käytössä oleva kokonaistaideteos.



Kuvat 43 ja 44. Herkkyystarkastelut, VE B "Hybridi". Kuvat: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy.

VE C "Kulttuurikeskus"

Vaihtoehdossa C on tutkittu Vänmanninsaarelle sijoittuvaa matalampaa rakentamista. Suunnitelmassa on ehdotettu saarelle sijoitettavaksi avoin viisikerroksinen kulttuurikeskus sekä kaksikerroksinen kahvilapaviljonki.

Vaihtoehdossa painotetaan saarta yhtenä kokonaisuutena, ulko- ja sisätilojen yhteisenä leikkinä, jossa julkiset aktiviteetit ja jännittävät tilalliset kokemukset kohtaavat. Tästä kokonaisuudesta nousee esiin yksi merkittävä uusi julkinen rakennuskokonaisuus. Tämänkin vaihtoehdon käyttötarkoitus voisi olla hybridi, VE B:n vastaavaa rakennusta selvästi matalampi versio. Talo voisi myös sisältää luentosaleja sekä tiloja kokouksia tai erityisiä juhlatilaisuuksia varten. Tilat voisivat myöskin toimia kaksoisroolissa, Oulustahan puuttuu yhä, merkittävistä alaan liittyvistä perinteistä huolimatta Tanssin Talo. Tämä täydentäisi hienosti Vänmanninsaaren asemaa kansainvälisestäkin merkittävänä kulttuurikeskittymänä.

Saaren reunoja korostetaan arkadeilla ja pylväsrivistöillä, joiden yläosien lehtimajamaiset konstruktiot tarjoavat suojaa luonnonvoimilta ja samalla tarjoavat mahdollisuuksia muuntojoustaviin kokonaisuuksiin erilaisia julkisia sekä kaupallisia toimintoja palvelemaan.



Kuvat 45 ja 46. Herkkyystarkastelut, VE C "Kulttuurikeskus". Kuvat: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy.

Vaikutusten arviointi

Kulttuurihistoria:

Vaihtoehto A:ssa esitetty korkea rakentaminen on huomattavasti ympäristöään massiivisempaa, jolloin se muuttaa paitsi omaa lähiympäristöään, myös näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta useisiin muihin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Torni muuttaa kaupungin siluettia huomattavasti, sillä toteutuessaan siitä tulee kaupungin korkein rakennus. Suunnitelmassa tornin lisäksi on esitetty myös muuta rakentamista, jolla on vaikutuksia erityisesti Vänmanninsaaren arvoihin. Teatterin eteen esitetty massa on kompakti mutta korkeampi kuin teatteri. Rakennus on sijoitettu Pikisaarensillan lähetyville, millä on mahdollistettu ulko-oleskelutilaa parhaaseen ilmansuuntaan. Tästä johtuen rakennus peittää osittain teatterin laajennuksen ikkunoita. Teatterin on kuitenkin laajennuksen vuoksi arvioitu kestävän kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta paremmin uutta rakentamista. Kirjaston edessä oleva massa peittää ensimmäisiä kerroksia, mutta jättää 3.–4. kerroksista näkymät suistoon. Kirjasto ei kuitenkaan enää samalla tavalla näy suiston suuntaan, kun sen eteen tuleva rakentaminen peittää sitä.

Vaihtoehto B:ssä esitetyn tornin korkeus ja sijoitus on vaihtoehto A:n tapaan sellainen, että se näkyy kauas ja vaikuttaa lähiympäristönsä lisäksi myös useisiin muihin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Tornin korkeus on kuitenkin verrattavissa Oulun keskustaan jo toteutuneisiin korkeisiin rakennuksiin ja muodostaa niiden kanssa tasapainoisen kokonaisuuden. Suunnitelmassa torniin liittyy muuta rakentamista vain vähäisissä määrin, jolloin valtakunnallisesti merkittävien teatterin ja kirjaston voidaan arvioida säilyttävän näkymänsä ja näkyvyytensä suistoalueelle.

Vaihtoehto C:n matala rakentaminen aiheuttaa vaikutuksia lähinnä "Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila"-RKY-alueella, johon suunnittelualue kuuluu. Jonkin verran muutosta voidaan arvioida olevan myös lähialueille, sillä uusi rakentaminen on näkyvällä paikalla erityisesti suiston suuntaan. Vaihtoehdossa rakentaminen sopeutuu ympäristöönsä eikä ota muita merkittävämpää roolia, vaikka sijoittuukin näkymän päätteeksi. Kirjaston ja teatterin eteen on esitetty vain matalia ja läpinäkyviä rakennelmia, jolloin valtakunnallisesti merkittävien teatterin ja sen näyttämötornin voidaan yhä arvioida säilyttävän näkymänsä ja näkyvyytensä suistoalueelle.

3.3.30. Lumitilaselvitys

Suunnittelukohteeseen kohdistuu paljon liikenteellisiä tarpeita, mikä lisää päällystetyn pinta-alan laajuutta. Samalla se lisää aurattavan tilan pinta-alaa ja vastaavasti kohteessa on melko vähän viheralueita- tai muita alueita, joita voidaan hyödyntää lumenläjitysalueena. Alueen luonteesta johtuen Vänmanninsaari on käsitelty tarkastelussa kokonaisuutena, eikä kiinteistöittäin kuten yleensä.

Lumenläjitysalueelle on olemassa seuraavat kriteerit: Lumenläjitysalueille ei voi suunnitella istutettavaa puustoa tai pensaita, eikä mitään rakenteita tai laitteita, jotka voisivat läjityksen seurauksena vaurioitua. Lumitilat tulee sijoittaa tontille sellaisiin paikkoihin, joihin ne voidaan luontevasti koneella aurata ja läjittää, eivätkä läjitysmassat estä sade- ja sulamisvesien valumista hulevesijärjestelmään tai tulvareitille.

Saaren lumitilatarpeet on selvitetty Oulun kaupungin lumitilalaskurilla. Lumitilataarkastelun perusteella saarella aurattavien alueiden lumet saadaan sijoitettua saarella lumitiloihin.

Lumenläjitysalueiden sijoittelussa on varmistettu saaren yleisen liikenteen sekä huolto- ja pelastusliikenteen toimivuus ja etteivät ne aiheuta haittaa liikenneturvallisuudelle näkemäesteinä tai sulamisvesinä (ja niiden jäätymisinä mm. kevättalven aikana).

Lumitilat on esitetty tarkemmin liitteessä 12, Liikenneselvitys ja -suunnitelma 30.11.2023, Sitowise Oy.

3.3.31. Varjostustutkielma

Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy on laatinut 23.5.2023 varjostustutkielman, jossa on esitetty tarkemmin maankäyttövaihtoehtojen varjostusvaikutuksia lähiympäristössä. Selvitys on päivitetty 30.11.2023 vastaamaan asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmia. Selvitystä on täydennetty 24.1.2024 lisäämällä tutkielmaan ilta-aikainen varjostus klo 18 jälkeen.

Varjostustutkielma on selostuksen liitteenä 9.

Varjostustutkielmassa on esitetty rakentamisen varjostusvaikutus kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan (20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta), kesäpäivänseisauksen aikaan (20. kesäkuuta), 20. heinäkuuta, 20. huhtikuuta sekä 20. elokuuta.

Varjostustutkielman mukaan 20. maaliskuuta ja 20. syyskuuta hotellin torniosa varjostaa kello 9 Pikisaaren ensimmäistä kortteliä. Kello 12 mennessä varjo kääntyy Pikisaaren ohi vesistöön. Illasta kello 18 hotellin torniosa varjostaa kirjastoa sekä Radisson Blu -hotellin terassia. Klo 20 mennessä aurinko on laskenut.

Varjostustutkielman mukaan 20. kesäkuuta hotellin torniosa varjostaa vähiten lähiympäristöä, sillä varjon pituus on lyhimmillään kesäpäivänseisauksen aikaan. Kello 16 jälkeen hotellin torniosan varjo kääntyy kirjaston luoteiskulmaan ja Vänmanninsaaren lounaispuoli on aurinkoinen. Kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle, ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle. 20. heinäkuuta varjostustilanne on hyvin samankaltainen kuin kesäkuussa. Torniosan varjo on lyhyt ja varjostaa aamupäivästä vesistöä. Kello 16 jälkeen hotellin torniosan varjo kääntyy kirjaston luoteiskulmaan ja Vänmanninsaaren lounaispuoli on aurinkoinen. Kello 20 hotellin varjo ylittää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy kello 22 torin kulmalle.

Varjostustutkielman mukaan 20. huhtikuuta sekä 20. elokuuta hotellin torniosan varjo ei enää yllä Pikisaareen, kun tarkastellaan kello 9 varjostustilannetta. Kello 12 mennessä varjo kääntyy Pikisaaren ohi vesistöön. Illasta kello 18 hotellin torniosa varjostaa kirjaston luoteispuolta ja kattoa. Kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle, ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle.

20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta aurinko on laskenut kello 20 mennessä. 20. huhtikuuta tai 20. elokuuta kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle. 20. kesäkuuta tai 20. heinäkuuta kello 20 hotellin varjo ylittää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy kello 22 torin kulmalle. 20. huhtikuuta, 20. kesäkuuta sekä 20. elokuuta kello 22 teatteri ja kirjasto varjostavat torialuetta hotellin lisäksi. Hotellin rakentamisesta aiheutuva ilta-aikainen varjostus ei vaikuta merkittävästi torialueen varjoisuuteen, oleva rakennuskanta varjostaa nykytilanteessa torialuetta. Hotellin varjo ei ulotu torin alueelle kello 20. Vasta klo 22 hotellin varjon vaikutus torialueelle on nähtävissä.

3.3.32. Suunnittelukilpailu 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, pelkistetyt vähäeleinen sekä keveän kappalemäinen. 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.

Kaavaluonnosvaiheen viitesuunnitelmat toimivat lähtökohtana uudisrakennusten perusratkaisuille tilaohjelman, sijainnin, mittasuhteiden, kerrosluvun ja volyymin sekä pysäköinti- ja liikenneratkaisujen osalta. Mikäli julkisivuratkaisu vaati pohjaratkaisujen tai rakennusmassan hienosäätöä, oli sellainen mahdollista vähäisessä määrin.

Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen.

Suunnittelukilpailun arvostelupöytäkirja kuvaliitteineen on selostuksen liitteenä.

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



ehdotus "Player Piano"



ehdotus "Lyhty"



ehdotus "Saari"



ehdotus "Leevartti"

Kuvat 47-50. Suunnittelukilpailu julkisivuista, havainnekuvat. Kuvat: "Player Piano": Arkkitehtitoimisto ALA Oy, "Lyhty": Luo Arkkitehdit Oy, "Saari": Arkkitehtuuri-toimisto B & M Oy sekä "Leevartti": Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

Kilpailun tulos:

Kilpailuehdotukset olivat toisistaan poikkeavia ja korkeatasoisesti laadittuja. Mallinnuskuvista välittyi kunkin ehdotuksen tavoiteltu visuaalinen ilme sekä esteettiset valinnat maamerkkirakennuksen luonteesta. Teknisten ratkaisujen osalta odotettiin selkeämmin julkisivujen elementoitavuutta, millä varmistettaisiin julkisivupinnan nopea toteutettavuus sekä kosteustekninen toiminta. Julkisivujärjestelmiin perustuvat ratkaisut voi sinällään toteuttaa järjestelmään liitettävänä elementteinä, mutta se edellyttää kuitenkin paljon paikallarakentamista kokoamisvaiheessa. 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.

Ehdotuksen "Saari" laatijana oli Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy ja "Leevartti" Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

Pääsuunnittelijana hankkeessa on toiminut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy. Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy on vastannut jatkosuunnittelussa torniosan julkisivuista.

Suunnittelukilpailu julkisivuista on selostuksen liitteenä 13.

3.3.33. KuntaHelmi lietetatarinventoinnit Oulujoen suistossa 2023, 10.10.2023, Natans Oy

KuntaHelmi-projektin tavoitteena on ollut hankkia tietoa lietetattaren esiintymisestä ja sen populaatioiden koon ja tiheyden vaihtelusta Oulujoen suistossa. KuntaHelmi-projektin yhteydessä on laadittu selvitys KuntaHelmi lietetatarinventoinnit Oulujoen suistossa 2023, Natans Oy, inventointi 23.8.2023 ja raportti 10.10.2023. Siihen sisältyy Vänmanninsaaren alue.

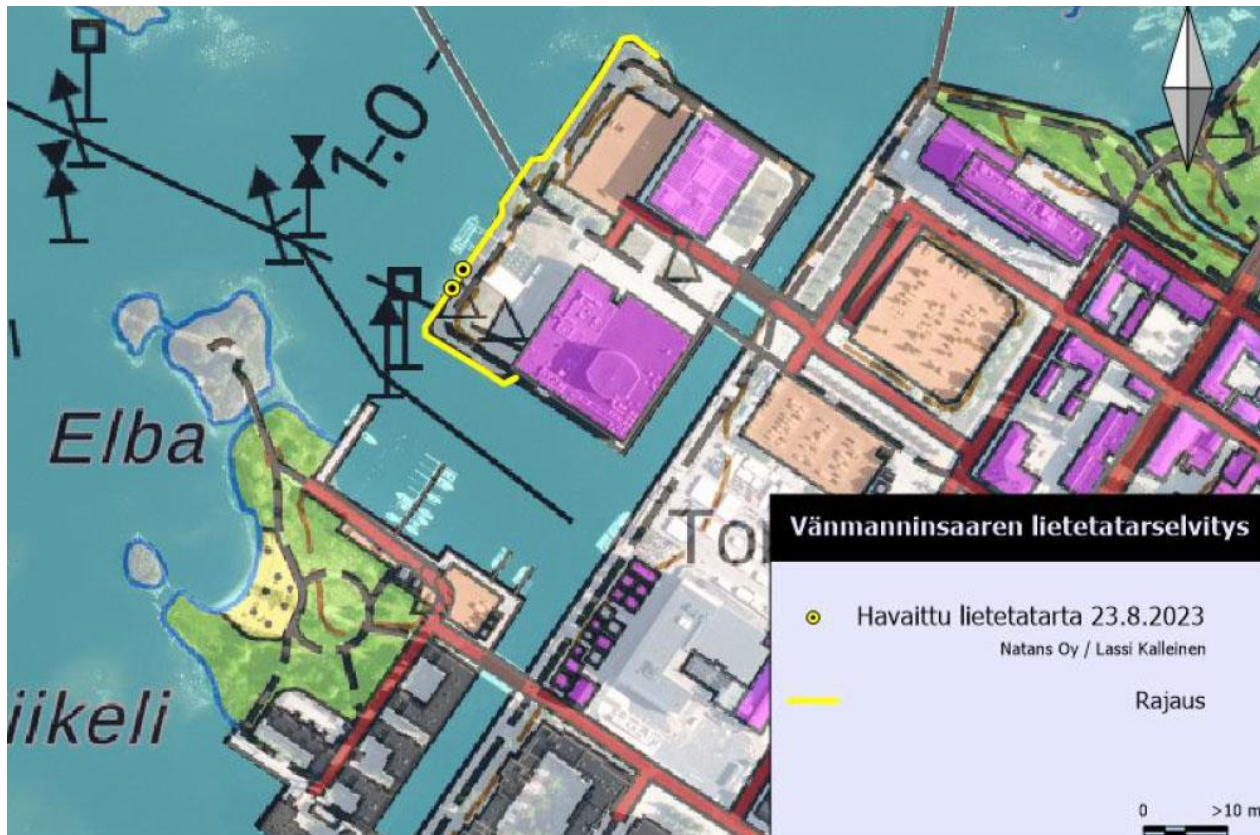
Raportissa todetaan Vänmanninsaaren osalta:

Vänmanninsaaresta oli tehty aiemmin luontoselvitys (Sitovise 3.6.2021). Selvityksessä todetaan, että paikalta ei ole aiempia tietoja lietetattaresta eikä sitä 2021 havaittu. Selvitys oli kuitenkin riittämätön, koska ajankohta ei ollut lietetatarselvitykseen oikea. Tässä selvityksessä käsitellään muuta rantakasvillisuutta vain suhteessa lietetattareen. Vänmanninsaaren kasvillisuus- ja kivikkorannat inventoitiin osana KuntaHelmi projektia 23.8.2023.

Lietetatarinventoinnissa 23.8.2023 lietetatarta löytyi Oulun Vänmanninsaaren länsirannasta, teatterin kohdalla, vesirantaan vievien puuportaiden pohjois- ja eteläpuolelta. Löydöstä tehtiin ennakoilmoitus 24.8.2023.

Paikka 1. Portaiden N-reunan kohdalla, pilkistelee kaatuneen rantaluikkakasvuston alta. Noin 15–20 kpl pienikokoisia lietetattaria, joista ainakin yhdellä kukinto. Valokuvan 2 koordinaatit: 65.014969, 25.460789. Koordinaatit on seurantoja varten hyvä varmentaa tarkemmalla laitteella, vaikka paikka on toistaiseksi sanallisestikin selkeä.

Paikka 2. Portaiden S-reunan kohdalla, liete pohjalla kivien välissä, pilkistelee vesisammalien ja/tai levien joukosta. Noin 10–15 lietetatarta näkyvissä. Versojen lukumäärä on arvioitava, kun kasvi ei ole kokonaan näkyvissä.



Kuva 51. Vämmänisaaren liete-tatartarkistus 23.8.2023, karttarajaus. Kuva: Natans Oy.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa lietetatarten suojelua koskevista säännöksistä. Lietetatarten poikkeamislupahakemus on toimitettu 20.10.2023.

3.3.34. Vämmänisaaren keltakurjenmiekkasientymien tarkistuskäynti 18.8.2023

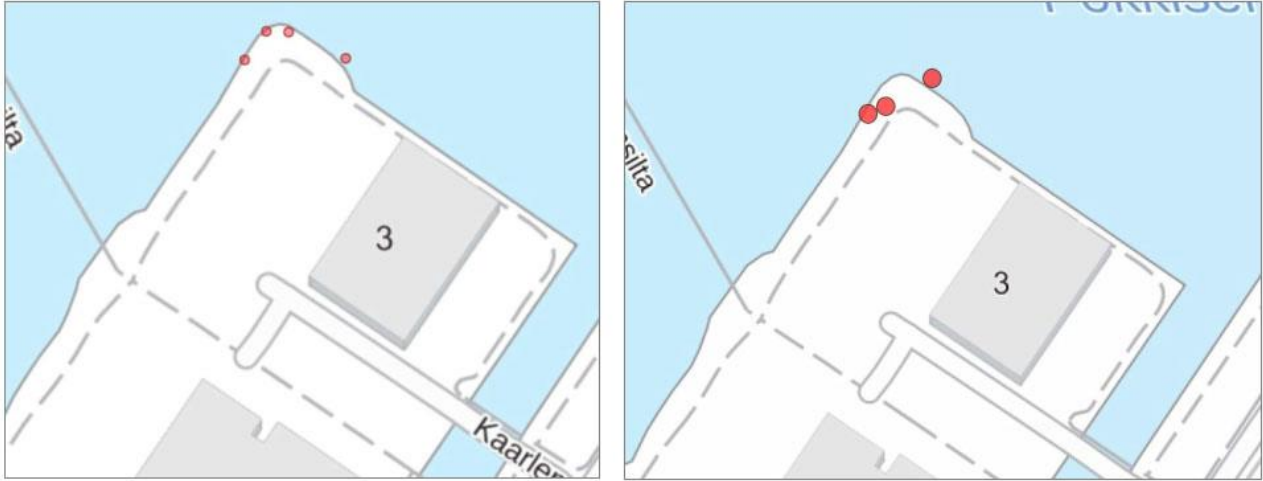
Vämmänisaareen tehtiin vuonna 2021 luontoselvitys, joka on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.15. Saaren pohjoispäästä, rantaviivan tuntumasta havaittiin rauhoitetun keltakurjenmiekan (*Iris pseudacorus*) esiintymiä (Sitowise Oy 2021).

Keltakurjenmiekkasientymien nykytilanne tarkistettiin maastossa elokuussa 2023 (Sari Ylitulkila, Oulun kaupunki). Vesi oli maastokäynnin aikaan melko matalalla. Rantavyöhyke on kauttaaltaan rakennettua, kivikkoista rantapengertä, joka on paikoin jyrkkää. Kivikoinen ranta on kauttaaltaan vaikeakulkuinen. Saaren pohjoispäässä on pienellä alueella enemmän ranta- ja vesikasvillisuutta (mm. vesisara, terttualpi, järviruoko, ruokohelpi, korpikastikka, mesiangervo, ulpukka, myrkkyykeiso, rantakukka, rentukka, vesihierakka, rantalemmikki). Pensaikkaa rantavyöhykkeellä muodostaa kiiltopaju, alueella on myös yksi terijoensalava. Ylempänä rantapenkereellä kasvaa myös runsaasti kulttuurivaikutuksesta kertovaa lajistoa, mm. nokkosta, hiirenvirnaa ja maitohorsmaa.

Keltakurjenmiekkää havaittiin vuonna 2023 kolmella kohdalla (kuva 2), joista kahdessa oli useampia lähekkäin toisiaan sijaitsevia kasvustoja. Kasvustot sijaitsevat kivikossa ja osittain pajupensaikon seassa. Itäisimmän, vuonna 2021 havaitun keltakurjenmiekkasientymän

läheisyyteen oli läjitetty maa-ainesta. On mahdollista, että osa itäisimmästä esiintymästä on jäänyt maakasan alle.

Keltakurjenmiekkäesiintymien sijainnit on määritetty molemmissa selvityksissä GPS-laitteella, jonka tarkkuus on muutamia metrejä. Tämä tuo pientä epätarkkuutta havaintojen sijaintitietoihin.



Kuvat 52 ja 53. Vasemmalla v. 2021 havaitut keltakurjenmiekkäesiintymät (kartta: Sitowise Oy 2021). Oikealla keltakurjenmiekan esiintymät 18.8.2023.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa keltakurjenmiekan suojelua koskevista säännöksistä. Keltakurjenmiekan poikkeamislupahakemus on toimitettu 13.10.2023 ja sitä on täydennetty 2.11.2023. Keltakurjenmiekan siirtämiselle Pikisaaren alueelle on myönnetty poikkeamislupa 20.12.2023. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 26.1.2024.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Oulun kaupunginhallitus on myöntänyt alueelle suunnitteluvarauksen päätöksellään 7.5.2018 § 132. Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 38 tontin 5 ja Meritorin alueen asemakaavan muuttaminen siten, että mahdollistetaan alueelle suunnitteluvarauksen mukaisesti tornihotelli ja siihen liittyviä toimintoja, kuten kokoustiloja, ravintola ensimmäiseen kerrokseen ja näköalaravintola ylimpään kerrokseen. Lisäksi oli erilliseen rakennukseen tutkittu toimisto- ja liiketiloja sekä yksityisomisteisia hotellihuoneistoja. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia palveluita.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina.

Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto- ja liiketiloja sekä yksityisomisteisia hotellihuoneistoja sisältävästä rakennuksesta asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

Asemakaavan suunnittelun yhteydessä on laadittu suunnittelualueen liikenteen, katujen, ympäristön, hulevesien ja valaistuksen yleissuunnitelmat.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.6.2021 § 324.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa neuvottelujen sekä lausuntojen muodossa.

Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat mm. seuraavat tahot:

- Rakennuslautakunta
- Sivistys- ja kulttuurilautakunta
- Oulun kaupunginteatteri
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliitto
- Business Oulu
- Oulun Vesi liikelaitos
- Oulun Energia Oy
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Keskustan Asukasyhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Pikisaaren asukasyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun keskustan alueen Vaikuttajat OKeVa
- Oulun polkupyöräilijät ry
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Telia Finland Oyj
- Digita Oy
- Pohjois-Suomen arkkitehdit SAFA

4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutus on kaavaprosessin aikana järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. 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. Mielipiteillä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa.

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. Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, mihin sisältyy nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen ovat selostuksen liitteenä 4B.

Valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, 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. Mielipiteitä esitettiin 27 kappaletta. Asiasta esitettiin 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 mahdollista tutustua maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

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

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

Työtä ohjaamaan on perustettu ohjausryhmä, joka on kokoontunut kaavoitusprosessin aikana oleellisissa vaiheissa. Ohjausryhmässä on edustettuna yhdyskunta ja ympäristöpalvelut (kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne), Oulun Infra liikelaitos, Oulun rakennusvalvonta, Pohjois-Pohjanmaan museo, Ympäristötoimi liikelaitos, Sivistys- ja kulttuuripalvelut, Oulun Tilapalvelut, Oulun Vesi liikelaitos, Oulun Energia Sähköverkko Oy, Oulun Energia Oy sekä hakijataholta Terwa Kiinteistökehitys Oy ja YIT Suomi Oy.

4.3.3. Suunnitelmien esittely CAVE 3D-virtuaalitalassa

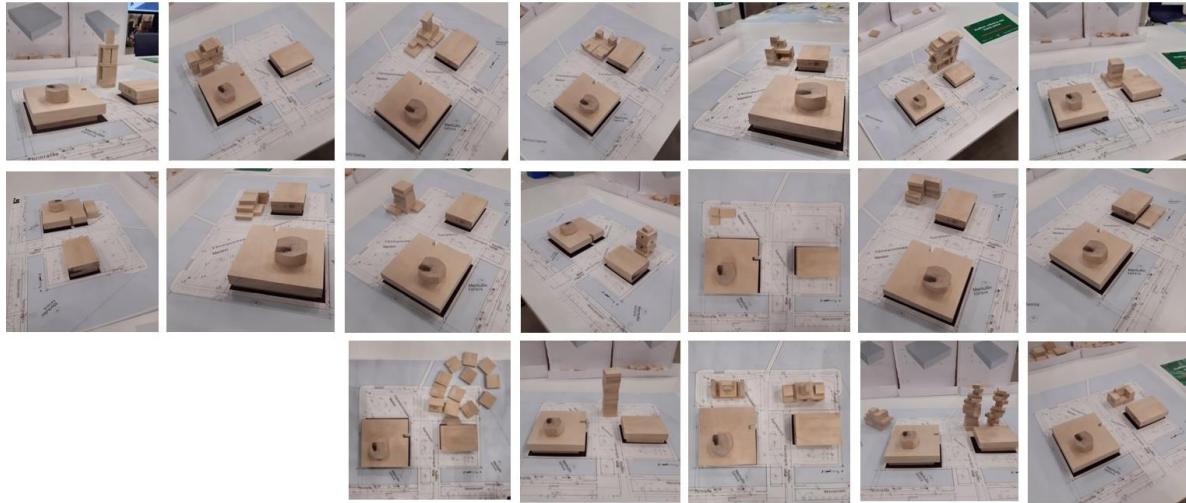
Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa.

4.3.4. Nuorten foorumi 2021 – nuorten osallistamisen työpaja

Nuorille suunnattu vaikuttamiseen keskittyvä tapahtuma Nuorten foorumi järjestettiin tiistaina 19.10.2021 klo 11.30 – 15.30 Ouluhallissa. Tapahtuman kohderyhmänä olivat yläkoululaiset ja sitä vanhemmat opiskelijat. Nuorten foorumissa mm. erilaiset järjestöt, yhdistykset, kaupungin eri toimijat ja puolueet kohtasivat, verkostoituivat ja vaihtoivat ajatuksia nuorten kanssa.

Oulun kaupungin pisteellä Nuorten foorumissa nuoria pyydettiin rakentamaan oma visionsa Vänmanninsaaren tulevaisuudesta. Nuorille kerrottiin saarella käynnissä olevasta asemakaavanmuutoshankkeesta, jossa tutkitaan hotellin, toimiston ja huoneistohotellihuoneistojen sijoittumista saarelle. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan korkeaa rakentamista, mutta nuoria ohjeistettiin tekemään oma visionsa mitä saarelle voisi rakentaa. Nuorilta myös kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Nuorten vastauksissa nousi esiin erityisesti maisema ja mahdollisuus nauttia maisemasta. Tornista puhuttaessa keskeisenä asiana nousi korkealta nähtävät upeat maisemat ja kaikille avoin mahdollisuus päästä nauttimaan niistä. Esiin nousi myös muita avoimia ajanviettoiltoja, kuten ”kaikkien yhteinen olohuone”, ”nuorisotila” ja ”paikka, jossa voi odotella bussia”. Korkeasta rakentamisesta nuorten mielipiteet vaihtelivat puolesta ja vastaan. Joidenkin nuorten mielestä alueelle sopisi hyvin korkea rakentaminen, mutta yhtä lailla oli nuoria, jotka pitivät sopivana rakentamisen korkeutena nykyisten kirjaston ja teatterin mittakaavaa. Rakentamista nuoret sijoittivat monipuolisesti eri osiin Vänmanninsaarta ja osa näki rakentamisen mahdollisena myös saaren ulkopuolella vesialueella. Suurin osa osoitti rakentamisen kuitenkin kirjaston takaiselle pysäköintialueelle ja/tai teatterin taakse Meritorin alueelle.



Kuva 54. Kuvakooste nuorten rakentamista pienoismalleista Vänmanninsaaren uudisrakentamiseksi.

4.3.5. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on tapahtunut neuvottelujen sekä lausuntojen kautta. Asemakaavan muutoksesta on pyydetty lausunnot asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana FinnHEMS:ltä, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä Pohjois-Pohjanmaan museolta.

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 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 muutos ehdotuksen 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.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saaneiden tahojen hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 38 tontin 5, Meritorin alueen, Kaarlenaukion, sekä Kaarlenväylän katualueen osan asemakaavan muuttaminen siten, että mahdollistetaan alueelle hotelli, hotellin toimintaan liittyvää kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja toimistotiloja. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin, puistoalueisiin ja vesistöön.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132. Hankkeessa on laadittu yhteistoimintasopimus. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Yhteistoimintasopimus on MRL 91 b §:n mukaiseen sopimiseen tähtäävä menettelytapasopimus, jolla sovitaan kohdealuetta koskevan asemakaavan muutoksen aikaan saamiseen tarvittavasta kaupungin ja asemakaavan muutoksen hakijan yhteistoiminnasta. Sopimuksessa on sovittu muun muassa kaavoitus-, sekä muista suunnittelu- ja selvityskustannuksista. Hankkeesta laaditaan toteuttamissopimus.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina.

Asemakaavan ehdotuksen suunnittelun aikana Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

4.4.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavaratkaisua suunniteltaessa tarkastellut vaihtoehdot ja niiden vaikutukset on kuvattu kappaleessa 4.5.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen täydennettiin alueen luontoselvityksiä. Niiden perusteella on laadittu kaksi uutta asemakaavamääräystä, joilla otetaan huomioon lietetattaren sekä keltakurjenmiekan esiintymien säilymistä. Merkinnät on kuvattu selostuksen kappaleessa 5.1.

Asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa Terwa Kiinteistökehitys Oy ilmoitti 2.11.2023 luopuvansa toimisto-, liike- ja huoneistohotellin hankkeesta, minkä seurauksena nämä toiminnot sisältänyt viisikerroksinen rakennusala korttelialueineen poistettiin kokonaan suunnitelmasta. Sen tilalle Meritorin alueelle osoitettiin varaus yksikerroksiselle rakennusoikeudeltaan 150 kerrosalaneliömetriä olevalle toria palvelevalle rakennukselle (kaavamerkintä to-1).

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoksen käynnistyttyä hakija on teettänyt maankäytön konsultillaan vaihtoehtoisia maankäytön suunnitelmia asemakaavaratkaisun tueksi. Alustavien suunnitelmien joukosta on valikoitu neljä vaihtoehtoa tarkempaa vertailua varten, joka on esitetty kappaleessa 4.5.2. Vaihtoehtojen vertailu on selostuksen liitteenä 6. Hylättyjä vaihtoehtoja on esitetty kuvin vaihtoehtojen vertailun yhteydessä.

Vaihtoehtojen lähtökohtana on ollut suunnitteluvarauksen pohjalta laadittu tilaohjelma, jota on vaihtoehtoja tutkittaessa täsmennetty suunnittelualueen reunaehtojen ja selvitysten vaikutuksesta. Vaihtoehdoissa Vänmanninsaarelle on esitetty tornihotellia, jonka laajuus aputiloineen on 13 000 kerrosneliömetriä. Hotellin lisäksi alueelle on esitetty hotellitoimintaa tukevia kokous ja toimistotiloja, sekä huoneistohotellia. Vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kerrosneliömetrin välillä.

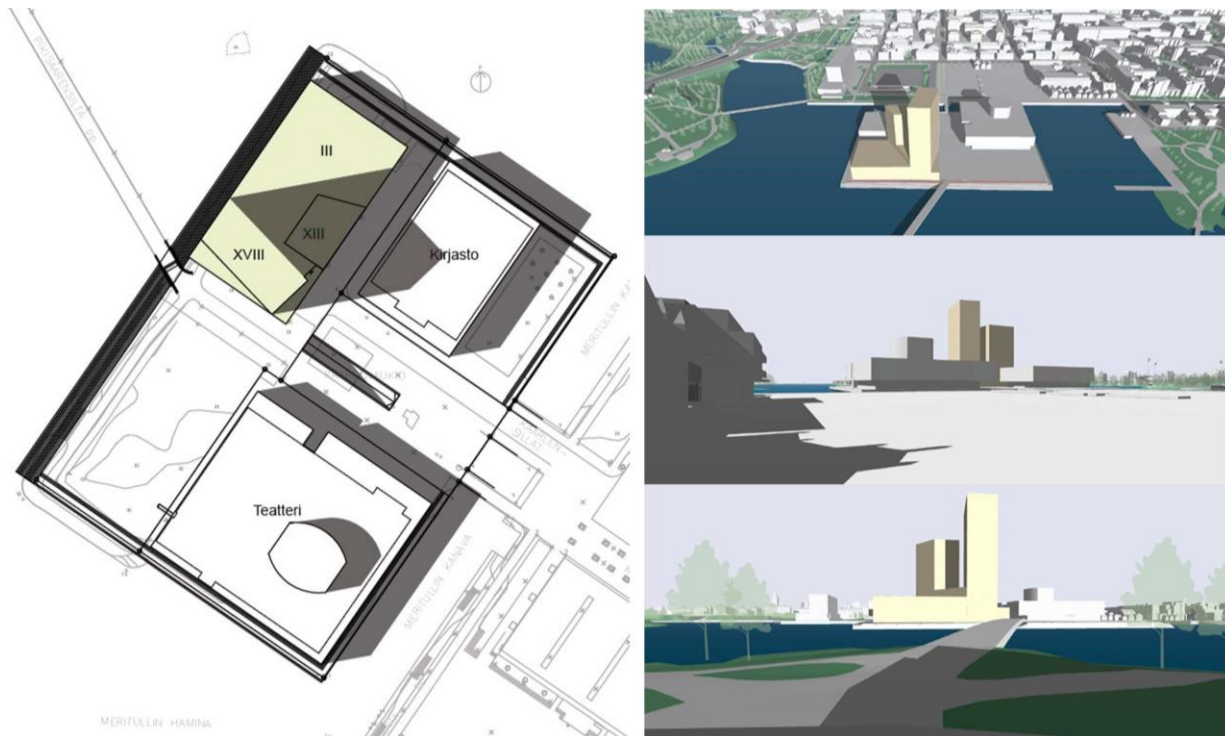
4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valmisteluvaiheen 1 vaihtoehtoiset maankäyttötutkielmat

Valmisteluvaihetta 1 varten on laadittu vaihtoehtoisia maankäyttötutkielmia, jotka olivat nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten. Vaihtoehdoissa on tutkittu muun muassa täydennysrakentamisen määrää, rakennusten kokoja, sijoittelua ja asentoja suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin sekä minkälaisia julkisia ulkotiloja kussakin vaihtoehdoissa syntyy. Vaihtoehdoissa on tutkittu myös rakentamisen vaikutuksia lähi- ja kaukomaisemassa.

Vaihtoehdoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi.

Vaihtoehto 1



Kuva 55. Maankäytön vaihtoehto ja kooste näkymäkuvista vaihtoehdosta 1.

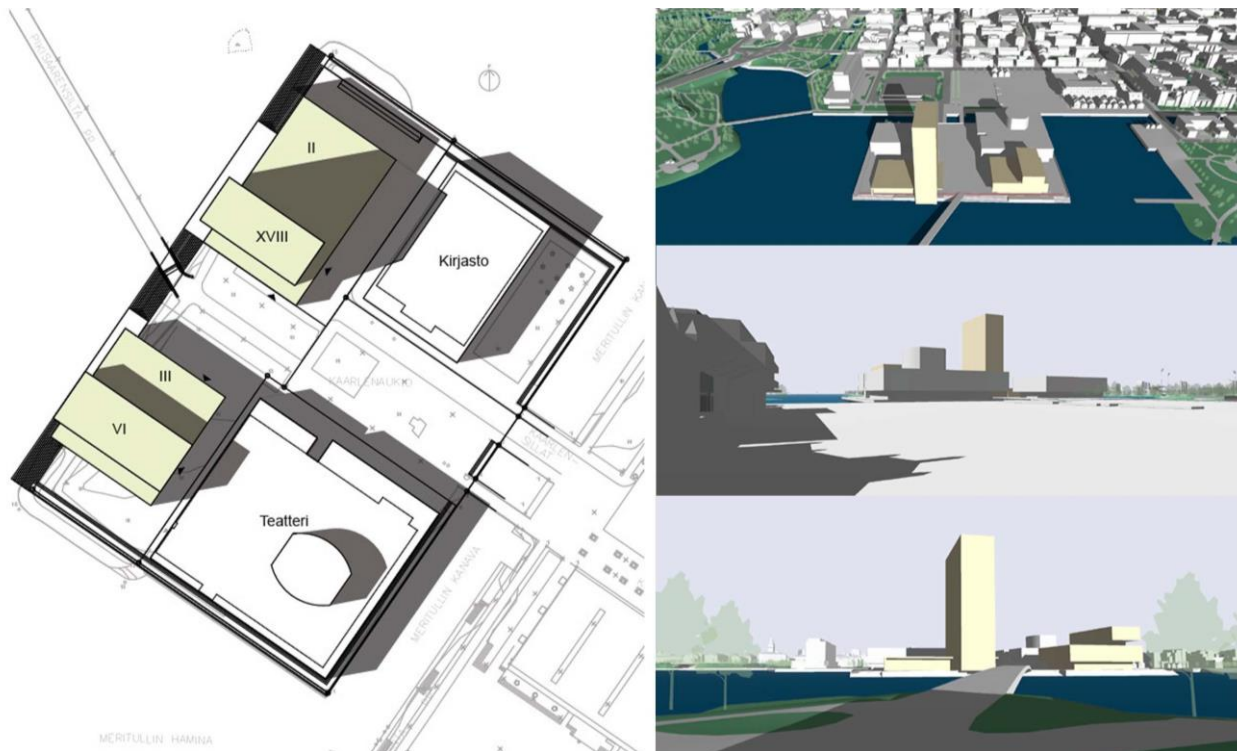
Rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessa kirjaston taakse. Rakennusmassa muodostuu keskustan ruutukaavan suuntaiseen koordinaatistoon sijoitetusta kolmekerroksisesta jalustaosasta, sekä 18- ja 13-kerroksisista torniosista, jotka osin poikkeavat keskustan ruutukaavan koordinaatistosta. 18-kerroksinen torni on pohjamuodoltaan Pikisaaren sillan suuntaan käännetty suorakaide, jonka Pikisaaren vastainen sivu on viistetty. Korkeaan osaan sijoittuu hotellin toimintoja. Torni sijoittuu Kaarlenväylän päätteeksi. 13-kerroksinen torni on pohjamuodoltaan vino suorakaide, jonka pidempi julkisivu on kirjaston julkisivua vasten. Teatterin takana sijaitseva Meritorin alue on jätetty kokonaisuudessaan maanpäällisen rakentamisen ulkopuolelle. Meritorin alle on sijoitettu maanalainen pysäköintilaitos, jonka sisäänajoramppi on sijoitettu Kaarlenaukion keskivaiheille. Kirjaston ja teatterin pysäköinti on suunnitelmassa osoitettu joko voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelissa 34 sijaitsevalle pysäköintialueelle tai Kaarlenaukion alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Vänmanninsaaren reuna-alueet suunnitellaan ja rakennetaan julkisiksi oleskelualueiksi ja mahdollisesti veneilytarpeita palveleviksi laiturialueiksi.

Vaihtoehdossa 1 asemakaavan muutosalueelle muodostuu kaksi keskeistä julkista tilaa. Pysäköintikannen päälle sijoittuva Meritori on mahdollista kehittää laadukkaaksi julkiseksi ulkotilaksi ja tapahtuma-aukioksi. Kaarlenaukio säilyy nykyisen laajuisena. Uusi rakentaminen rajaa Kaarlenaukiota luoteislaidalta ja parantaa näin Kaarlenaukion tilallisuutta. Pysäköintilaitoksen ajoramppi sijoittuu Kaarlenaukion keskivaiheille, mikä vaikeuttaa Kaarlenaukion käytettävyyttä ja aiheuttaa eri kulkumuotojen risteämisiä alueella. Uudisrakentamisen huoltoliikenne sijoittuu Vänmanninsaaren pohjoisreunaan kirjaston huollon yhteyteen.

Vaihtoehdossa esitetty rakentamien hahmottuu kaukomaisemassa matalammasta ja korkeammasta osasta muodostuvana torniparina. Uusi rakentaminen korostaa Vänmanninsaaren asemaa kaupunkirakenteessa ja muodostaa kontrastisen vastinparin Pikisaarelle ja muulle suistoalueelle.

Pikisaaren suunnasta saavuttaessa uusi rakentaminen peittää pääkirjaston näkyvistä ja vaikuttaa näin myös kirjaston sisätiloista avautuviin näkymiin. Uusi rakentaminen ei asetu kaupunginteatterin eteen Pikisaaren suunnasta eikä näin ollen vaikuta merkittävästi kaupunginteatterista avautuviin maisemiin. Keskustan suunnasta pääkirjasto ja kaupunginteatteri säilyvät näkymän etualalla. Uuden rakentamisen torniosat korostavat Vänmanninsaaren asemaa myös keskustan suunnasta katsottaessa. Uudisrakennuksen vieritse avautuu pohjoisreunalta rajattu näkymä kohti Pikisaarta.

Vaihtoehto 2



Kuva 56. Maankäytön vaihtoehto ja kooste näkymäkuvista maankäyttövaihtoehdosta 2.

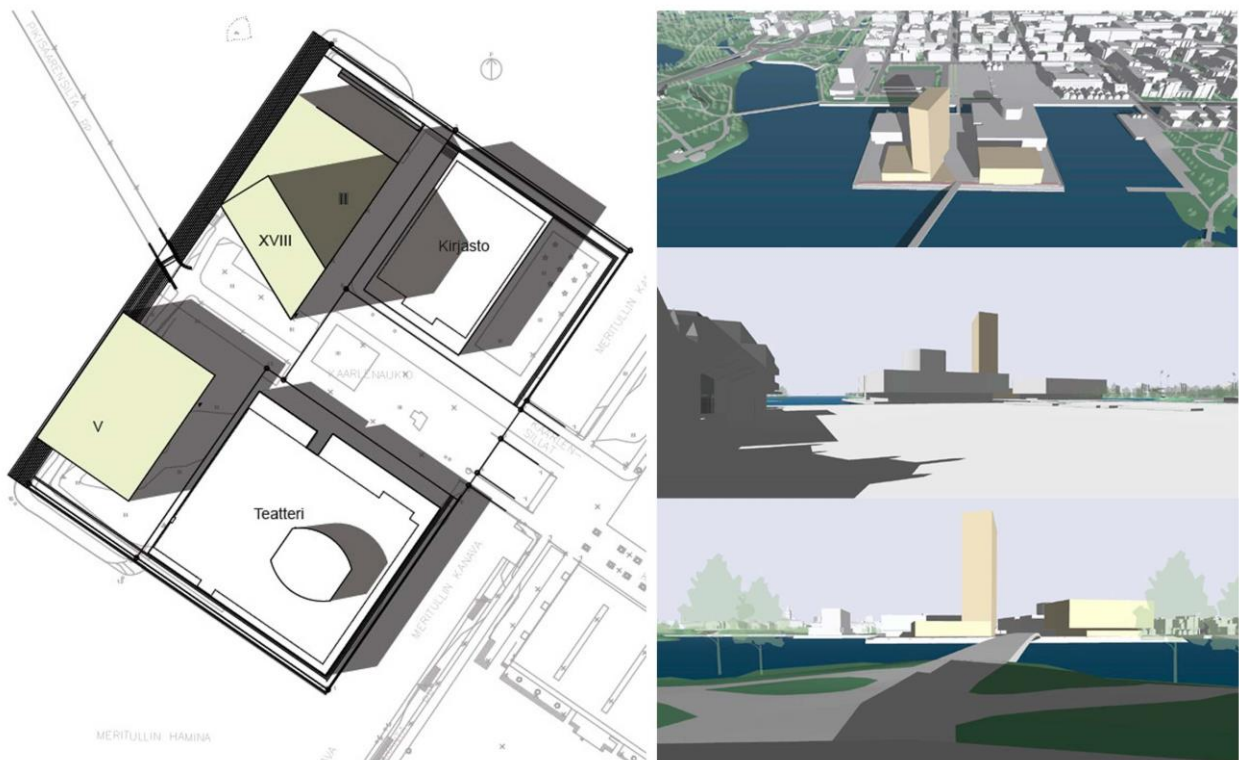
Rakentaminen on jaettu kahteen rakennusmassaan. Kirjaston taakse sijoittuu hotellitoiminnot rakennusmassaan, joka muodostuu keskustan ruutukaavakoordinaatiston suuntaisesti sijoitetuista kaksikerroksisesta jalustaosasta sekä 18-kerroksisesta torniosasta. Torniosa on pohjamuodoltaan suorakaide ja se sijoittuu osin Kaarlenväylän päätteeksi. Teatterin taakse sijoittuva rakennusmassa muodostuu keskustan ruutukaavakoordinaatiston suuntaisesti sijoitetusta 3-6-kerroksisesta rakennusmassasta. Ensimmäisiin kolmeen kerrokseen sijoittuu toimistoja ja ylimpiin kolmeen kerrokseen huoneistohotelli. Rakennusmassojen alle sijoittuu maanalainen pysäköintilaitos, jonka sisäänajoramppi on sijoitettu saaren pohjoislaidalle. Kirjaston ja teatterin pysäköinti on suunnitelmassa osoitettu joko voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelissa 34 sijaitsevalle pysäköintialueelle tai Kaarlenaukion alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Vänmanninsaaren reuna-alueet suunnitellaan ja rakennetaan julkisiksi oleskelualueiksi ja mahdollisesti veneilytarpeita palveleviksi laiturialueiksi.

Vaihtoehdossa 2 asemakaavan muutosalueelle muodostuu monipuolisia julkisia ulkotiloja. Kirjaston taakse sijoittuva hotellirakennus rajaa Kaarlenaukion luoteisnurkkaa parantaen näin Kaarlenaukion tilallisuutta. Pikisaaren sillan juureen kirjaston taakse sijoittuvan hotellirakennuksen ja teatterin taakse sijoittuvan toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen väliin muodostuu Kaarlenaukioon liittyvä kaupunkitila. Meritorin alueelle saaren länsinurkkaan muodostuu intiimi

selkeästi rajautuva pienilmastoltaan suotuisa aukiotila. Saaren pohjoisnurkkaan sijoittuu sisäänajoramppi pysäköintilaitokseen, sekä huoltoalue hotellille ja kirjastolle. Toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen huoltoalue sijoittuu uudisrakennuksen ja teatterin väliin muodostuvalle kujalle. Vaihtoehdossa esitetty rakentaminen hahmottuu kaukomaisemassa etenkin tornirakennuksen osalta. Uusi rakentaminen korostaa Vänmanninsaaren asemaa kaupunkirakenteessa ja muodostaa kontrastisen vastinparin Pikisaarelle ja muulle suistoalueelle.

Pikisaaren suunnasta saavuttaessa uusi rakentaminen peittää pääkirjaston alimmat kerrokset näkyvistä ja vaikuttaa näin myös osin kirjastosta avautuviin näkymiin. Teatterin puolella uusi rakentaminen sijoittuu teatterin laajennusosan eteen siten, että näkymät teatterin ravintolasta säilyvät rajattuina suistomaisemaan. Keskustan suunnasta pääkirjasto ja kaupunginteatteri säilyvät näkymän etualalla. Uuden rakentamisen torniosa korostaa Vänmanninsaaren asemaa myös keskustan suunnasta katsottaessa. Kahden uudisrakennuksen välistä avautuu kahdelta sivulta rajautuva näkymä kohti Pikisaarta.

Vaihtoehto 3



Kuva 57. Maankäytön vaihtoehto ja kooste näkymäkuvista vaihtoehdosta 3.

Rakentaminen on jaettu kahteen rakennusmassaan. Kirjaston taakse sijoittuu hotellitoiminnot rakennusmassaan, joka muodostuu keskustan ruutukaavakoordinaatiston suuntaisesti sijoitetusta kaksikerroksisesta jalustaosasta, sekä Pikisaaren sillan koordinaatistoon käännetystä 18-kerroksisesta torniosasta. Torniosan pohjamuoto on suorakaide, jonka yksi sivu on viistetty ja se sijoittuu Kaarlenväylän päätteeksi. Teatterin taakse sijoittuva rakennusmassa muodostuu keskustan ruutukaavakoordinaatiston suuntaisesti sijoitetusta viisikerroksisesta rakennusmassasta, johon on sijoitettu toimistotiloja ja huoneistohotelli. Rakennusmassojen alle sijoittuu maanalainen pysäköintilaitos, jonka sisäänajoramppi on sijoitettu saaren pohjoislaidalle. Kirjaston ja teatterin pysäköinti on suunnitelmassa osoitettu joko voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelissa 34 sijaitsevalle pysäköintialueelle tai Kaarlenaukion alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen.

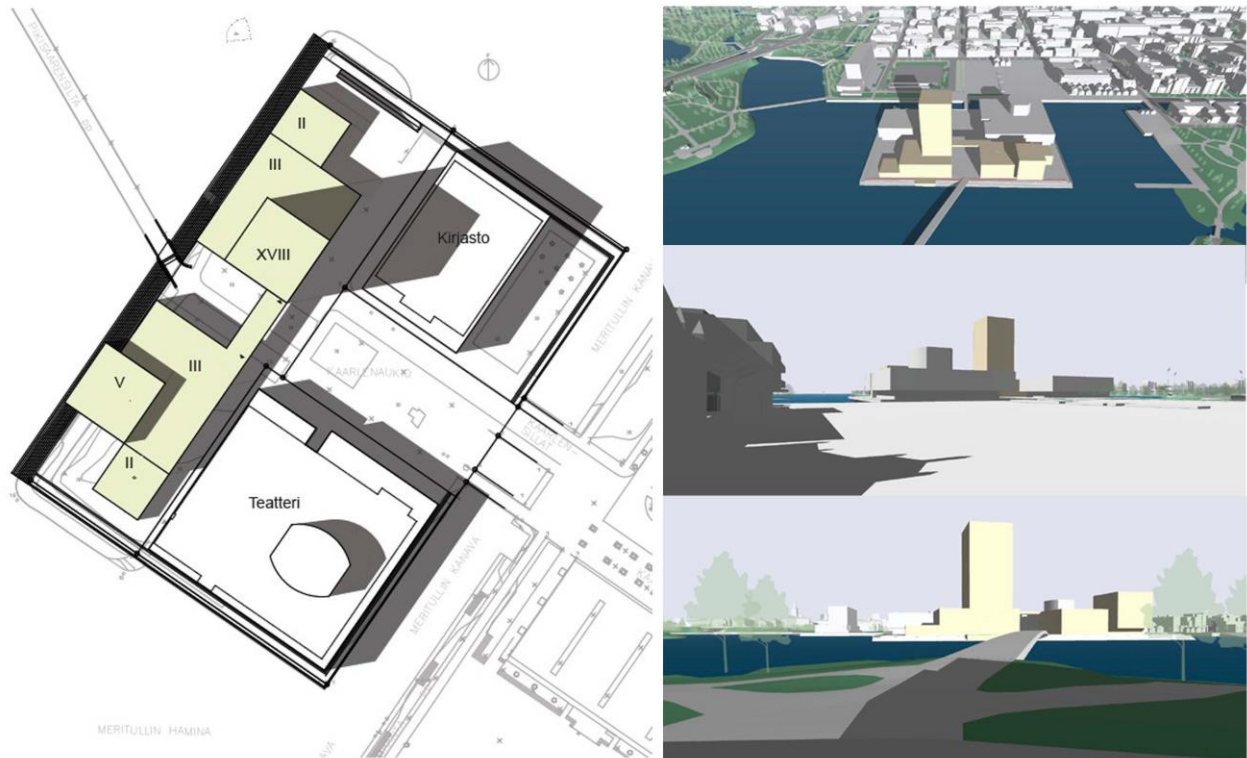
Vänmanninsaaren reuna-alueet suunnitellaan ja rakennetaan julkisiksi oleskelualueiksi ja mahdollisesti veneilytarpeita palveleviksi laituralueiksi.

Vaihtoehdossa 3 asemakaavan muutosalueelle muodostuu monipuolisia julkisia ulkotiloja. Kirjaston taakse sijoittuva hotellirakennus rajaa Kaarlenaukion luoteisnurkkaa parantaen näin Kaarlenaukion tilallisuutta. Pikisaaren sillan juureen kirjaston taakse sijoittuvan hotellirakennuksen ja teatterin taakse sijoittuvan toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen väliin muodostuu Kaarlenaukioon liittyvä uusi kaupunkitila. Pikisaaren sillan juuren muodostuva aukio ja Kaarlenaukio erottuvat omiksi aukiotiloikseen hotellin rakennusmassan koordinaatisto käännöksen johdosta. Meritorin alueelle saaren länsinurkkaan muodostuu intiimi selkeästi rajautuva pienilmastoltaan suotuisa aukiotila. Saaren pohjoisnurkkaan sijoittuu sisäänajoramppi pysäköintilaitokseen, sekä huoltoalue hotellille ja kirjastolle. Toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen huoltoalue sijoittuu uudisrakennuksen ja teatterin väliin muodostuvalle kujalle.

Vaihtoehdossa esitetty rakentaminen hahmottuu kaukomaisemassa etenkin tornirakennuksen osalta. Uusi rakentaminen korostaa Vänmanninsaaren asemaa kaupunkirakenteessa ja muodostaa kontrastisen vastinparin Pikisaarelle ja muulle suistoalueelle.

Pikisaaren suunnasta saavuttaessa uusi rakentaminen peittää pääkirjaston alimmat kerrokset näkyvistä ja vaikuttaa näin osin myös kirjastosta avautuviin näkymiin. Teatterin puolella uusi rakentaminen sijoittuu teatterin laajennusosan eteen siten, että näkymät teatterin ravintolasta säilyvät rajattuina suistomaisemaan. Keskustan suunnasta pääkirjasto ja kaupunginteatteri säilyvät näkymän etualalla. Uuden rakentamisen torniosa korostaa Vänmanninsaaren asemaa myös keskustan suunnasta katsottaessa. Kahden uudisrakennuksen välistä avautuu kahdelta sivulta rajattu näkymä kohti Pikisaarta.

Vaihtoehto 4



Kuva 58. Maankäytön vaihtoehto ja kooste näkymäkuvista vaihtoehdosta 4.

Rakentaminen on jaettu kahteen rakennusmassaan, joita yhdistää katos. Kirjaston viereen tontille numero 5 sijoittuu hotellitoiminnot rakennusmassaan, joka muodostuu keskustan ruutukaavakoordinaatiston suuntaisesti sijoitetuista kolmekerroksisesta jalustaosasta, pohjoispuolelle sijoittuvasta kaksikerroksisesta pohjamuodoltaan neliön muotoisesta osasta sekä pohjamuodoltaan neliön muotoisesta 18-kerroksisesta torniosasta. Torniosa sijoittuu Kaarlenväylän päätteeksi. Teatterin taakse sijoittuva rakennusmassa muodostuu keskustan ruutukaavakoordinaatiston suuntaisesti sijoitetuista kolmekerroksisesta jalustaosasta, eteläpuolelle sijoittuvasta kaksikerroksisesta pohjamuodoltaan neliön muotoisesta osasta sekä pohjamuodoltaan neliön muotoisesta viisikerroksisesta osasta. Teatterin viereen Meritorin alueelle sijoitettuun rakennusmassaan on osoitettu toimistotiloja ja huoneistohotelli. Rakennusmassoja yhdistää kolmannen kerroksen korkeudessa oleva katos, jonka ali kulkee kävelyn ja pyöräilyn yhteys Pikisaaren suuntaan. Rakennusmassojen alle sijoittuu maanalainen pysäköintilaitos, jonka sisäänajoramppi on sijoitettu saaren pohjoislaidalle. Kirjaston ja teatterin pysäköinti on suunnitelmassa osoitettu joko voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelissa 34 sijaitsevalle pysäköintialueelle tai Kaarlenaukion alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Vänmanninsaaren reuna-alueet suunnitellaan ja rakennetaan julkisiksi oleskelualueiksi ja mahdollisesti veneilytarpeita palveleviksi laiturialueiksi.

Vaihtoehdossa 4 asemakaavan muutosalueelle muodostuu monipuolisia julkisia ulkotiloja. Kirjaston taakse sijoittuva hotellirakennus ja kahta uudisrakennusta yhdistävä katos rajaa Kaarlenaukion luoteislaidan selkeästi parantaen näin Kaarlenaukion tilallisuutta. Pikisaaren sillan juureen kirjaston viereen sijoittuvan hotellirakennuksen ja teatterin viereen sijoittuvan toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen väliin muodostuu uudisrakennuksia yhdistävän katoksen alitse Kaarlenaukioon liittyvä uusi kaupunkitila. Pikisaaren sillan juureen muodostuva aukio ja

Kaarlenaukio hahmottuvat omina aukiotiloina muodostaen vaihtelevan ja mielenkiintoisen kaupunkitilojen sarjan. Meritorin alueelle saaren länsinurkkaan muodostuu intiimi selkeästi rajautuva pienilmastoltaan suotuisa aukiotila. Saaren pohjoisnurkkaan sijoittuu sisäänajoramppi pysäköintilaitokseen, sekä huoltoalue hotellille ja kirjastolle. Toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen huoltoalue sijoittuu uudisrakennuksen ja teatterin väliin muodostuvalle kujalle.

Vaihtoehdossa esitetty rakentaminen hahmottuu kaukomaisemassa etenkin tornirakennuksen osalta. Uusi rakentaminen korostaa Vänmanninsaaren asemaa kaupunkirakenteessa ja muodostaa kontrastisen vastinparin Pikisaarelle ja muulle suistoalueelle.

Pikisaaren suunnasta saavuttaessa uusi rakentaminen peittää pääkirjaston osin näkyvistä ja vaikuttaa näin myös kirjastosta avautuviin näkyymiin. Teatterin puolella uusi rakentaminen sijoittuu teatterin laajennusosan eteen rajaten näkymiä teatterin suuntaan ja teatterin ravintolasta suistomaisemaan. Keskustan suunnasta pääkirjasto ja kaupunginteatteri säilyvät näkymän etualalla. Uuden rakentamisen torniosa korostaa Vänmanninsaaren asemaa myös keskustan suunnasta katsottaessa. Uudisrakentaminen muodostaa Kaarlenaukiolle selkeän taustan. Uudisrakennukset ja niitä yhdistävä katos muodostavat kehystävän rajauksen keskustan suunnasta kohti Pikisaarta.

Valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot, vaikutusten arviointi rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineistossa 1 (maankäyttövaihtoehdot) tarkasteltiin neljää maankäyttövaihtoehtoa, joissa alueelle sijoittuisi enintään 18-kerroksista rakentamista hotelli-, kokous-, toimisto- sekä majoitushuoneistotiloihin.

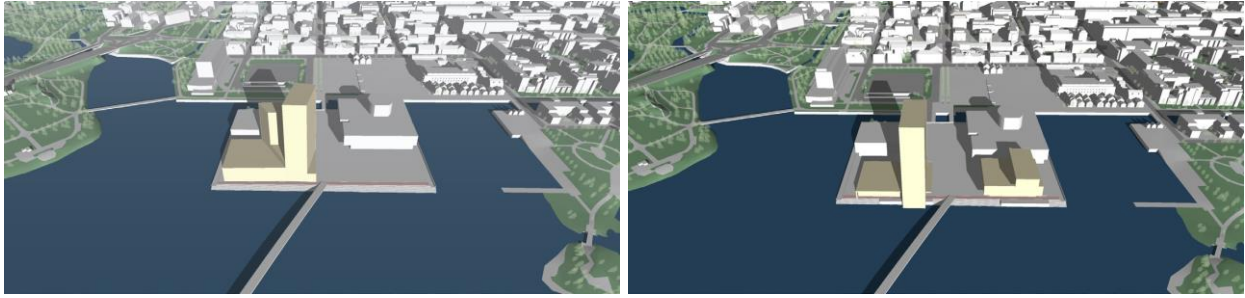
Vaihtoehdoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehdossa 1 uudisrakentaminen on sijoitettu kokonaisuudessaan Vänmanninsaaren luoteiskulmaan pääkirjaston viereiselle tontille. Vaihtoehdoissa 2–4 rakentaminen on jaettu kahteen erilliseen yksikköön; hotelliosa Vänmanninsaaren luoteiskulmaan kirjaston puolelle ja toimistotilat sekä huoneistohotelli lounaiskulmaan teatterin puolelle.

Vaihtoehdossa 1 on kolmekerroksinen jalustaosa, jonka päälle nousevat 13- ja 18-kerroksiset tornit.

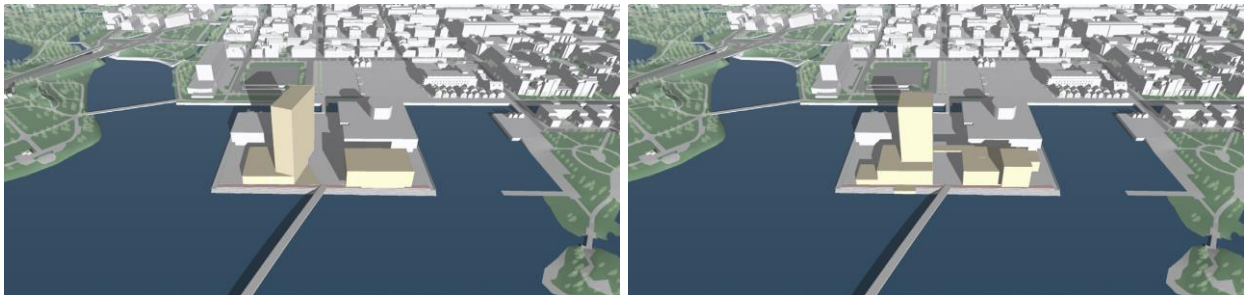
Vaihtoehdossa 2 kirjaston vieressä Vänmanninsaaren luoteiskulmassa sijaitsee kaksikerroksisen jalustaosan päällä 18-kerroksinen torniosa. Teatterin vieressä Vänmanninsaaren lounaiskulmassa sijaitsee kolmekerroksinen toimisto- ja huoneistohotellirakennus. Tämän jalustaosan päällä on kuusikerroksinen osa.

Vaihtoehdossa 3 Vänmanninsaaren luoteiskulmassa kirjaston puolella sijaitsee kaksikerroksisen jalustaosan päällä suorakulmaisesta koordinaatistosta poikkeava 18-kerroksinen hotellitorniosa. Teatterin vieressä Vänmanninsaaren lounaiskulmassa on viisikerroksinen toimisto- ja huoneistohotellirakennus.

Vaihtoehto 4 muodostuu kahdesta erillisestä neliömuotoihin perustuvasta rakennuksesta, jotka on kytketty toisiinsa. Kirjaston puolella Vänmanninsaaren luoteiskulmassa sijaitsee kaksikerroksisen jalustaosan yhteydessä 18-kerroksinen hotellitorniosa. Teatterin vieressä Vänmanninsaaren lounaiskulmassa on kolmekerroksinen toimisto-osa. Tämän jalustaosan päällä on viisikerroksinen huoneistohotelliosa. Pieni osarakennuksesta on kaksikerroksista.



Kuvat 59 ja 60. Viistoilmakuva maankäyttövaihtoehdoista 1 (vasemmalla) ja 2 (oikealla).
Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.



Kuvat 61 ja 62. Viistoilmakuva maankäyttövaihtoehdoista 3 (vasemmalla) ja 4 (oikealla).
Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

Suunnitellulla rakentamisella on merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön sekä kaupunkikuvaan erityisesti korkean rakentamisen, mutta myös muun Vänmanninsaaren luoteisreunaan suunnitellun rakentamisen myötä. Myös nykyiset Vänmanninsaaren rakennukset ovat näkyvässä roolissa kaupunkikuvan sekä maiseman kannalta. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy, ja korkean rakentamisen mittasuhteet kasvavat – voimassa olevassa asemakaavassa 22-kerroksisen rakennuksen rakennusala on esitetty hoikkana siten, että sen visuaalinen vaikutelma Kaarlensillan suunnasta kohti Pikisaarta katsoessa on siro.

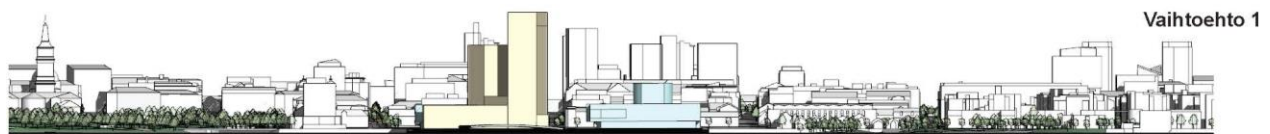
Maisemaselvityksessä on kuvattu keskeisiä näkymiä maiseman kannalta. Useat eri suunnista avautuvat huomionarvoiset näkymälinjat korostavat alueen maisemallista arvokkuutta. Keskeisiä tarkastelusuuntia ovat selvityksen mukaan ainakin Hollihaan venesatama, Puistokadun päässä oleva käänköpaikka, Sonnisaari, Kiikelinsaari, Torinranta, Torinrannasta Pikisaareen johtava kävely- ja pyöräilyväylä siltoineen, Pikisaaren rantapuistot, Pokkisenpuisto, Ämmänväylän silta, Raatin venesatama sekä Hietasaaren veneilykeskus.

Korkea rakentaminen on maankäyttövaihtoehdoissa enintään 18-kerroksista voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman 22-kerroksisen rakentamisen sijaan. Samalla korkean rakentamisen pohjapinta-ala on kasvanut. Vaihtoehdossa 1 on esitetty myös 13-kerroksista korkeaa rakentamista, joka liittyy 18-kerroksiseen osaan. Korkea rakentaminen muodostaa alueelle uuden maamerkin, joka näkyy kaikista suunnista ja muuttaa kaupunkitilaa sekä näkymiä voimakkaasti. Kaukomaisemassa Vänmanninsaaren korkea rakentaminen liittyy visuaalisesti lounaan suunnalla Nuottasaareen Stora Enso Oulu Oy:n teollisuusalueen korkeaan rakentamiseen savupiippuineen sekä jatkossa luoteen suunnalla Tuiran kaupunginosan Hartaanrannan alueella, jonne on kaavoitettu 28.2.2022 hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa 16-kerroksinen kerrostalo. Vänmanninsaareen nykytilanteessa eri suunnilla näkyviä korkean rakentamisen kohteita ovat Tuomiokirkon torni, Lipporannan 16-kerroksinen asuinkerrostalo Tuirassa, Tähtitornin kahvila sekä

keskustan suunnalla Kauppakeskus Valkeaan liittyvä asuinkerrostalo, As Oy Marskinpuisto ja rautatiealueen varren rakennukset, jotka ovat 12-kerroksisia. Rakenteilla olevat 16-kerroksinen Oulun Origo, sekä 16-kerroksinen Plaanatorni täydentävät radanvarren kaupunkikuvaa ja näkyvät jatkossa Vänmanninsaarelle.

Suunnitelmissa oleva ei-korkea rakentaminen, 2–6 kerrosta, muuttaa Vänmanninsaaren luoteisreunan luonteen rakennetuksi alueeksi ja pienentää Meritoria. Rakentaminen sijoittuu vaihtoehdosta riippuen osin lähelle olevia rakennuksia. Suunniteltu rakentaminen rajaa lähtötilanteen avaraa näkymää Pikisaaren ja keskustan välillä tiiviimmäksi. Vaihtoehdossa 4 on tutkittu saaren läpi kulkevan kulkuyhteyden eri puolilla olevien rakennusten yhdistämistä katoksella, joka rajaisi näkymää voimakkaammin.

Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehdoista on laadittu pienoismallit.



Kuva 63. Aluejulkisivut lounaaseen maankäyttövaihtoehdoista 1-4. Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

Valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot, vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila. Kohteen RKY-inventoinnin kuvauksen mukaan Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila muodostaa merkittävän kaupunkihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa sekä Oulun 1870-1880-lukujen vaurastumisesta kaupalla ja merenkululla että 1960-luvun monumentaalista keskustasuunnittelua. Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisten laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisten Vänmanninsaarelle

suunnittelemat teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria. Oulun torinrannan monumentaalikeskus syntyi kaupungin 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Kilpailun voittaneiden arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisten asemakaava vahvistettiin 1965. Suunnitelma, jonka tieltä olisi pitänyt purkaa Rantakadun korttelit, toteutui vain osin. Jaatisten saarelle suunnitteleminen teatterin ja kirjaston lisäksi toriaukion pohjoisreunaa rajaavaa hotellia pidetään suunnitelman osana, vaikka paikka oli Jaatisten suunnitelmassa varattu valtion virastotalolle.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkyisiin suunnitellulla rakentamisella on katselusuunnasta riippuen enemmän tai vähemmän vaikutusta: idän puolella Kaupunginojan varren puistovyöhyke sekä Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto, pohjoisen puolella Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus sekä luoteen puolella Hietasaaren huvila-alue. Keskeisenä voidaan pitää Vänmanninsaaren luoteisreunan, jolle rakentamista suunnitellaan, näkymistä ja vaikutusta Pikisaaren suunnasta katsoen.

Asemakaavan muutoksen maankäyttövaihtoehtoja on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleissa 4.5.2 sekä 5.4.2. Vaihtoehtoilla on huomattavia vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin rakentamisen aiheuttamien kaupunkikuvallisten muutosten takia. Marjatta ja Martti Jaatisten suunnitelman pohjalta vuonna 1965 asemakaavaan osoitettua korkeaa rakennusta ei ole toteutettu. Se on maankäyttövaihtoehtoissa esitetty kerrosluvultaan matalampana, mutta pohjapinta-alaltaan laajempaan kuin asemakaavassa, millä on vaikutuksia Vänmanninsaaren alueella oleviin rakennuksiin ja näkyisiin sekä kaupunkinäkyisiin ja -maisemaan lähialueilla. Olennainen muutos maankäyttövaihtoehtoissa verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan on korkeaan rakentamiseen liittyvä muu rakentaminen, joka on esitetty vaihtoehtoissa erilaisilla rakentamisen tavoilla. Ainoastaan yhdessä vaihtoehtossa Oulun kaupunginteatterin edustalla oleva ranta-alue jää rakentamatta. Kaupunginteatteria on laajennettu vuonna 2004, joten Vänmanninsaarella sen edustan voidaan arvioida rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta kestävän paremmin kaupunkikuvallisia muutoksia kuin pääkirjaston.

Pääkirjaston rakennuksen läheisyyteen rannan puolelle on kaikissa vaihtoehtoissa esitetty korkeaan rakentamiseen liittyvää 2–3 -kerroksista rakentamista, joka vaikuttaa merkittävästi pääkirjaston kaupunkikuvalliseen asemaan useammasta suunnasta, erityisesti Pikisaaresta katsoen. Kaikki alueelle rakentaminen edellyttää erittäin korkeaa arkkitehtuurin ja rakentamisen laatua.

Asemakaavan muutoksen suunnitteluala sisältyy Oulun moderni ruutukaavakeskusta - inventoinnin mukaan arvokkaaseen moderniin pientalueseen G (Uusi monumentaalikeskus). Inventoinnin mukaan alueen arvoja ovat rakennustaiteellinen merkitys, kaupunkikuvallinen merkitys, harvinaisuus, alkuperäisyys, autenttisuus, yhtenäisyys sekä identiteetti. Inventoinnin suositukset: Monumentaalikeskuksen kaupunkikuvallinen idea tulee säilyttää alueen mahdollisessa täydennysrakentamisessa. Vänmanninsaaren rantojen viimeistely rakennetuiksi täydentäisi kokonaisuutta.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailussa ja alkuperäisessä asemakaavassa 1965 esitetty kaupunkikuvallinen idea, johon sisältyi korkea rakennus. Korkean rakentamisen mittasuhteiden sekä niihin liittyvän muun rakentamisen maankäyttövaihtoehtoissa voi arvioida mahdollisesti vaarantavan alueen kaupunkikuvallista ideaa, koska Monumentaalikeskuksen suunnitelmassa korkea rakentaminen oli esitetty pohjamuodoltaan sirona, eikä siihen liittynyt muuta rakentamista. Toisaalta Oulun

kaupunginteatterin rakennusta on jo laajennettu 2014, mikä on osaltaan muuttanut alueen alkuperäistä kaupunkikuvallista ideaa.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Oulun pääkirjaston ja Oulun kaupunginteatterin rakennusten, jotka sijaitsevat asemakaavan muutosalueen vieressä, ulkoasuun. Rakentaminen vaikuttaa valtakunnallisesti arvokkaan Oulun pääkirjaston arkkitehtuuriin muuttamalla rakennuksesta avautuvia näkymiä Oulujoen suistoalueen suuntaan. Valtakunnallisesti arvokkaan Oulun kaupunginteatterin näkymät suistoalueen suuntaan ovat muuttuneet vuonna 2004 valmistuneen laajennusosan myötä.

Terwa Tower Herkkyystarkastelut

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy on laatinut herkkyystarkastelut kaavoituksen toimeksiannosta 30.1.2023. Tarkastelut on laadittu asemakaavan muutoksen viranomaisneuvottelussa esille tulleen vaikutusten arvioinnin laajentamiseksi. Tarkoituksena on ollut tarkastella Vänmanninsaaren roolia laajemmassa kokonaisuudessa.

Tarkastelut on laadittu asemakaavan muutoksen viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 esille tulleen vaikutusten arvioinnin laajentamiseksi eri vaihtoehtoilla siten, että varmistetaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täytyminen. 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".

Herkkyystarkastelun tehtävänä oli lisäksi arvioida vaihtoehtojen vaikutuksia useasta eri näkökulmista, joihin sisältyvät kulttuurihistoria, Vänmanninsaari ja Jaatisten kaava, suistoalue ja saapuminen mereltä, Pikisaari, luonnonympäristö, Torialue ja ruutukaavakeskusta sekä toiminnallinen ympäristö.

Herkkyystarkastelut on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.27, ja ne ovat selostuksen liitteenä 7.

Herkkyystarkasteluiden vaihtoehto VE A "Hotelli" on valittu jatkosuunnittelun sekä asemakaavan muutosluonnoksen lähtökohdaksi. Se vastaa pääpiirteissään valmisteluaineiston 1 alustavaa maankäyttövaihtoehtoa VE2.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) viitesuunnitelmat 2.6.2023

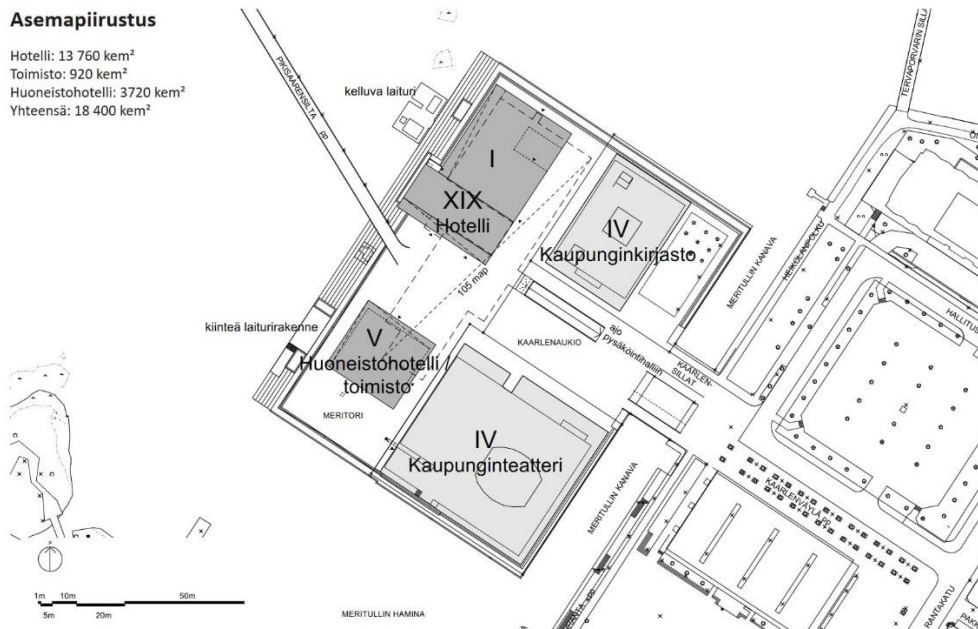
Asemakaavan muutoksen lähtökohdaksi jatkosuunnitteluun valittiin Terwa Tower -herkkyystarkastelun vaihtoehto A "Torni", joka on lähinnä asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 vaihtoehtoa 2 vastaava suunnitelma. Jatkosuunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomioita muun muassa rakennusten mittasuhteisiin ja sijainteihin saarella sekä näkymiin, liikenteeseen ja arkkitehtuuriin. Asemakaavan

muutosluonnoksen viitesuunnitelmat 2.6.2023 on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy. Liikenne- ja ympäristösuunnitelmat on laatinut Sitowise Oy.

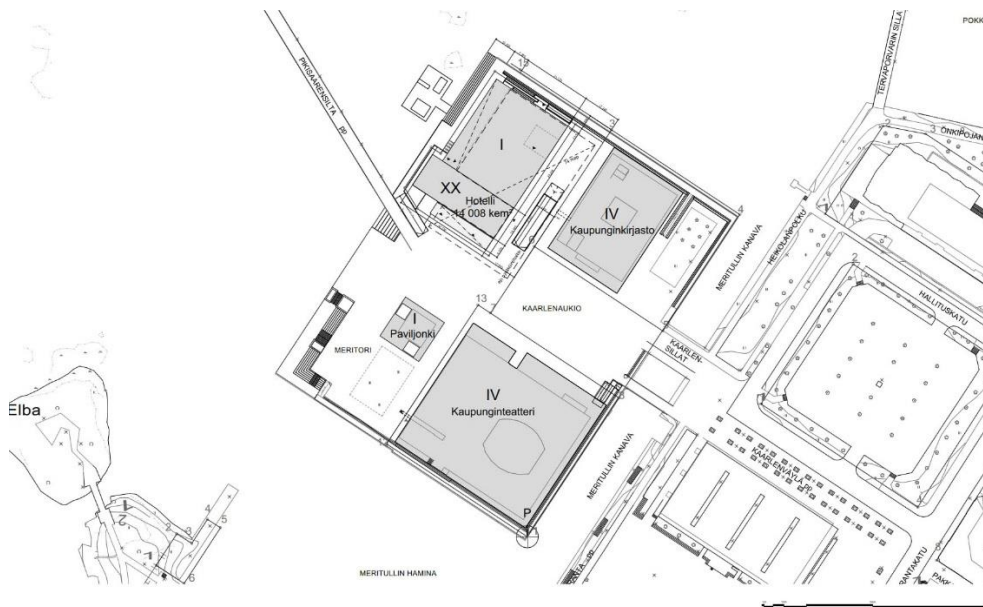
Asemakaavan muutosluonnoksen suunnitteluratkaisu on kuvattu selostuksen kappaleessa 5.1, maankäytön suunnitelmiin liittyvät liikenne-, ympäristö- sekä infrasuunnitelmat kappaleessa 5.3 sekä vaikutusten arviointi kappaleessa 5.4. Asemakaavan muutosluonnoksen 2.6.2023 viitesuunnitelmia sekä liikenne- ja ympäristösuunnitelmia on esitelty selostuksen kuvissa 53-57 sekä 60-64.

Asemapiirustus

Hotelli: 13 760 kem²
Toimisto: 920 kem²
Huoneistohotelli: 3720 kem²
Yhteensä: 18 400 kem²



Kuva 64. Asemapiirros, asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelma 2.6.2023. Kuva: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.



Kuva 65. Asemapiirros, asemakaavan muotosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Kuva: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.



Kuva 66 ja 67. Havainnekuvavertailu. Vasemmalla asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelma 2.6.2023. Kuva: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy. Oikealla asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

Asemakaavan muutosehdotusvaiheen viitesuunnitelmat 30.11.2023

Asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa Terwa Kiinteistökehitys Oy ilmoitti 2.11.2023 luopuvansa hankkeesta, minkä seurauksena liike-, toimisto- ja huoneistohotellitiloja sisältänyt kortteli rakennusaloineen poistettiin asemakaavakartalta sekä viitesuunnitelmista. Sen tilalle asemakaavaan osoitettiin Meritorille varaus yksikerroksiselle rakennusoikeudeltaan 150 kerrosalaneliömetriä olevalle toria palvelevalle rakennukselle.

Julkisivuista järjestetyn minikilpailun arviointipöytäkirjan arviointi korkean rakennuksen julkisivuista:

”Hotellirakennuksen suhteen hallittu ja johdonmukaisesti läpiviety kokonaisvaltainen arkkitehtoninen idea. Päätyjä ja kattoa on käsitelty kehänä, jonka sisään jäävät ehyet ja näennäisen yhtenäiset julkisivupinnat. Pääosin yksiaineisina artikuloituid, vähäeleiset päädyt istuvat hyvin viereisten kulttuurirakennusten tematiikkaan. Päätyjä verhoava reijitetty kuitubetoninen kehä on kokonaishahmon kannalta jämäkkä elementti, mutta samalla harsomainen. Kuitubetonikuori liittyy kehän myös modernilla tavalla kirjaston ja teatterin betonijulkisivuihin. Reijitetty julkisivuratkaisu mahdollistaa taustaseinän aukotuksen vapaasti sekä pimeänä vuorokauden aikana edustavan julkisivuvalaistuksen toteuttamisen. Esitetty julkisivuratkaisu rajoittaa hotellihuoneiden ja ylimmän kerroksen ravintolan näkymiä länteen ja itään, mutta toisaalta hieman verhottu tai rajattu näkymä voi olla sykähdyttävämpi kuin täysin avonainen - myös lankeavan luonnonvalon määrän ja jopa häikäisyn kannalta. Rakennuksen pohjakaavioissa on huonejärjestelyiden osalta oivaltavia ideoita, joita voidaan jatkosuunnittelussa tutkia tarkemmin.

Esitetty pitkien julkisivujen metalli- ja lasiverhous, joissa on kookkaat lattiasta kattoon ulottuvat suorakaideikkunat sekä niitä rytmittävät kapeammat metallilevyverhotut umpiosat, tuottaa kevyen, hillitysti ja hienovaraisesti jäsennetyn ilmeen. Ratkaisu korostaa päätyjen suhteen käsittelyltään ja materiaaliltaan erilaista visuaalista ilmettä, ja tukeutuu näin Vänmanninsaaren olevien rakennusten materiaaliseen jäsentelyyn. Kattoravintolan näkyvä sisäkattopinta käsittelyineen huokuu kutsuvasti ”lämpöä” ja viestii poikkeavasta toiminnastaan. Erillinen, pienehkö sisäänkäyntikatko luo elegantin lisän julkisivuihin. Jalustaosan käsittely noudattelee torniosan materiaaliratkaisua eleettömästi, ja veden puoleisten sivujen pilaristo katoksineen on onnistunut ratkaisu.”

Hankkeeseen ryhtyvän näkökulmasta ei jatkosuunnittelussa voitu estää esteetöntä näkymää Pikisaaren ja kaupungin keskustan suuntaan, jonka myötä on korkean rakennuksen jämäköittämää ja harsomaista kehää suunniteltu edelleen siten, että mahdollistetaan ikkunoiden sijoittuminen päätyjulkisivuihin.

Asemakaavan kolmiomääräyksessä on kuitenkin mahdollistettu myös julkisivukilpailun voittaneen ehdotuksen mukainen julkisivujen käsittely.

Hakijatahon kuvaus asemakaavan muutosalueen viitesuunnitelmista ja alueelle suunnitelluista rakennuksista

Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmissa hotelli on sijoitettu kirjaston viereen Vänmanninsaaren luoteiskulmaan.

Hotellin ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat vastaanottotilat, ravintola sekä saunaosasto. Toisessa kerroksessa on hotellin juhla- ja kokoustiloja ja ylimmässä kerroksessa sijaitsee näköalaravintola.

Uudessa suunnitelmassa uudisrakennuksia on edelleen yksinkertaistettu ja kevennetty, ja ne täydentävät muodonannollaan hillitysti teatterin ja kirjaston niukkailmeistä estetiikkaa. Korkeutensa takia hotellitornista tulee kaupungin maamerkki. Sen julkisivuja on edelleen kehitetty julkisivukilpailun tulosten mukaisesti. Jalustaosa on yksikerroksinen, ja siinä on kasvikatto sekä asiakastilaa. Teatterin viereen asettuva huoneistohotelli on poistettu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa suunnitelmasta ja korvattu yksikerroksisella paviljongilla. Hotellin ajoramppi on siirretty kirjaston ja hotellin väliin siten, että kirjaston ja teatterin väliin jää enemmän vapaata tilaa ja kirjaston sisäänkäyntijulkisivun kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon.

Uudessa suunnitelmassa Vänmanninsaari säilyttää avoimuutensa, ja sen ympäri voidaan kävellä vapaasti ja esteettömästi. Saaren uudet rakennukset muodostavat teatterin ja kirjaston kanssa rauhallisen kokonaisuuden ja luovat ympärilleen toiminnallisten rantarakenteiden ja palveluiden avulla suojaista oleskelutilaa. Sekä hotelli että Meritoria jäsentävä paviljonki vahvistavat palveluillaan saaren julkista luonnetta, eivätkä rajoita oleskelua saarella. Korkean rakentamisen osalta suunnitelma täydentää Vänmanninsaareen Marjatta ja Martti Jaatisen arkkitehtikilpailuvoiton pohjalta laadittua Monumentaalikeskuksen suunnitelmaa. Myös Vänmanninsaaren länsirannan loppuun rakentaminen noudattaa Jaatisten kaupunkikuvallista näkemystä tarkkarajaisesta saaresta. Suunnitelman mukainen rantarakentaminen edistää veden äärelle pääsyä ja mahdollistaa erilaisten veteen liittyvien aktiviteettien monipuolisen toteutumisen. Rakennukset luovat saarelle tuulensuojaa ja voivat näin parantaa sen mikroilmastoa.

Solo Sokos -hotelli:

Hotellirakennus on kaksiosainen; siihen kuuluu 20-kerroksinen hotellitorni ja yksikerroksinen jalustaosa, jossa on suistomaisemaan avautuva ravintola ja hotellin huoltotilat. Hotelli käsittää 246 hotellihuonetta, ylimmän kerroksen näköalaravintolan sekä vuokrattavia kokous- ja juhlatiloja. Torniosan maantasossa sijaitsee myös kaupunkilaisille käytettävissä olevat saunatilat uima- ja oleskelulaitureineen. Ravintolan ja rannan väliin muodostuu portaittain laskevaa, kaikille avointa ulko-oleskelutilaa. Viereisen kaupunginkirjaston näkymät hotellin jalustaosan ylitse suistoon säilyvät osittain vapaina sen kolmannesta ja neljännestä kerroksesta katseltuina. Jalustaosan vesikatto toteutetaan kasvikatto- ja terassipinta-alueena. Hotellin identiteetti ammentaa paikan merellisyydestä ja Vänmanninsaaren hengen mukaisesti inspiroituu oululaisista tarinoista ja legendoista.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeiset muutokset on esitetty kohdassa 4.5.3.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen maankäytön viitesuunnitelmiin ei tehty muutoksia.

4.5.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä 4A. Esitettyjen mielipiteiden perusteella on täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisia.

Valmisteluaineistosta 1 (maankäyttövaihtoehdot) esitettiin nähtävilläoloaikana 13 mielipidettä ja neljä lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä 4B. Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, mihin sisältyy nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi.

Mielipiteiden ja lausuntojen perusteella on tarkennettu muun muassa suunnitellun rakennuksen mittasuhteita; korkeutta, leveyttä, rakennusoikeuksia ja rakennusaloja sekä osoitettu rakennukselle suurimmat sallitut räystäskorkeudet. Lisäksi on tutkittu tarkemmin rakennusten julkisivuja, materiaaleja ja laatua sekä ympäristön ja liikenteen toimivuutta ja laatutasoa. Keskeiset laatuperiaatteet on osoitettu asemakaavan muutosta varten laaditussa kolmiomääräyksessä, jota tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa. Lisäksi lausuntojen perusteella on järjestetty viranomaisneuvottelu 7.10.2022. Siinä on sovittu laadittavaksi herkkyystarkastelut, jotka ovat selostuksen liitteenä. Tarkastelut on laadittu viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 esille tulleen vaikutusten arvioinnin laajentamiseksi eri vaihtoehdoilla siten, että varmistetaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttyminen.

Mielipiteet ja lausunnot eivät muilta osin anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Valmisteluaineistosta 2 (asemakaavan muutosluonnos) esitettiin nähtävilläoloaikana 27 mielipidettä ja kaksi lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä 4C.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Mielipiteiden ja lausuntojen perusteella sekä viitesuunnitelmien kehittyttyä asemakaavakartalle ja asemakaavamääräyksiin tehtiin asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen seuraavat muutokset:

- Liike-, toimisto- ja huoneistohotellitiloille varattu korttelialue (kortteli 49, kaavamerkintä KL-1, suurin sallittu kerrosluku viisi kerrosta ja rakennusoikeus 4650 kerrosalaneliömetriä), korttelialueelle sijoitettu muuntamon merkintä (vm) sekä korttelialueella ollut maanalaisen johdon merkintä on poistettu asemakaavasta.
- Meritorin alueelle on mahdollista toteuttaa yksikerroksinen toria palveleva rakennus (kaavamerkintä to-1), jonka rakennusoikeus on 150 kerrosalaneliömetriä. Kaavamerkintä to-1 on siirretty keskemälle Meritoria, voimassa olevassa asemakaavassa se sijaitsee rannalla.
- Korttelien rajauksia on tarkennettu ja rakentamiseen tarkoitettut tontit eroteltu toisistaan, minkä seurauksena asemakaavan muutosalueelle muodostuu kortteli 49 hotellia varten (kaavamerkintä KL-1). Korttelialuetta on varattu pääsääntöisesti kaksi metriä tontin rakennusalojen ulkopuolelta. Tarkennuksen myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet. Korttelialueiden pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia. Asemakaavan muutosalueen rajaukseen ei ole tehty muutoksia.

- Hotellin tontilla korttelissa 49 ollut merkintä, jonka mukaan rakennuslalle tuli toteuttaa vähintään kahdeksantoistakerroksista rakentamista, on poistettu. Hotellin korkean osan suurin sallittu kerrosluku on kaksikymmentä. Voimassa olevassa asemakaavassa se on 22. Hotellin rakennusoikeus on muutettu 13800:sta 14100 kerrosalaneliömetriin.
- Hotellin tontilla korttelissa 49 korkean osan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa on madallettu puolitoista metriä ja se on +75 metriä, korkeusjärjestelmä N2000.
- Hotellin tontilla korttelissa 49 korkean osan rakennusala on siirretty luoteen suuntaan 2,5 metriä sekä yksikerroksista osaa luoteen suuntaan puoli metriä. Katoksen rakennusalaan on tehty tarkennuksia.
- Tarkennusten myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus on vähentynyt asemakaavan muutosluonnoksen 18450 kerrosalaneliömetristä noin 29 prosenttia, ja on asemakaavan muutosehdotuksessa 14250 kerrosalaneliömetriä, sisältäen toria palvelevan rakennuksen kerrosalan. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden hotellille varatun korttelialueen rakennusoikeus lisääntyy 4600 kerrosalaneliömetriä.
- Hotellia varten rakennettavan ajorampin sijaintia on tarkennettu vastaamaan viitesuunnitelmia siten, että se sijaitsee kirjaston sekä kortteliin nro 49 sijoittuvan hotellin välissä. Maanalaisen pysäköinnin varauksista on pienennetty huoneistohotellin tontin suunnitelmasta poistamisen myötä.
- Korttelissa 49 rakennusalan kaakkoispuolella oleva alue palvelee hotellin ja kirjaston huoltoajoa. Se on osoitettu merkinnällä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Pok6-merkintään on tarkennettu määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista

Yleisiä alueita koskevaan merkintään 300-23 on tehty seuraavat muutokset:

- Esteettömyyden huomioon ottamista on tarkennettu merkinnällä, jonka mukaan tontin ulkotilat toteutetaan esteettömyyden erikoistason alueena. Lisäksi ranta-alueelle tulee toteuttaa esteetön kävely-yhteys.
- On lisätty merkintä: "Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason N2000 + 3,25 metrin yläpuolelle."
- Keltakurjenmiekan luontoarvojen huomioon ottamiseksi on lisätty merkintä: "Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun keltakurjenmiekan kasvupaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa keltakurjenmiekan esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. 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."
- Lietetattaren luontoarvojen huomioon ottamiseksi on lisätty merkintä: " Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun lietetattaren kasvupaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Lajin yksilöitä tai niiden osia ei saa ottaa eikä

hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa lietetattaren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetattaren 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.”

- Uhanalaisten lintujen huomioon ottamiseksi on lisätty merkintä: ”Suunniteltaessa rakennus- ja purkutöitä uhanalaisten lintujen pesimäajalle tulee varmistaa toimenpiteet ja niiden luvanvaraisuus ELY-keskukselta. Asemakaava-alueella tulee tukea uhanalaisten lintujen pesintää sopivin rakentein. Rakennuksen suunnitelmissa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon lintuturvallisuus siten, että vähennetään häiritsevien heijastusten syntyä.”

Asemakaavamerkintöjä tarkentavaan kolmiomääräykseen *pok6* on tehty seuraavat muutokset:

- Kaupunkikuvaa, rakentamista ja julkisivuja koskevia määräyksiä on tarkennettu rakentamisen ja kaupunkikuvan laadun varmistamiseksi julkisivuja koskeneen arkkitehtikilpailun tulosten ja jatkosuunnittelun perusteella. Valaistusta ja julkisivumainoksia koskeva kappale on lisätty. Piha-alueita sekä hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä on tarkennettu.
- Liike-, toimisto- ja huoneistohotellitoimintoja sisältäneeseen rakennukseen liittyvät merkinnät on poistettu rakennuksen poistuttua suunnitelmista.
- Esteettömyyden huomioon ottamista on tarkennettu merkinnällä, jonka mukaan tontin ulkotilat toteutetaan esteettömyyden erikoistason alueena. Lisäksi ranta-alueelle tulee toteuttaa esteetön kävely-yhteys.
- On lisätty merkintä: ”Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason N2000 + 3,25 metrin yläpuolelle.”
- Keltakurjenmiekan luontoarvojen huomioon ottamiseksi on lisätty merkintä: ”Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun keltakurjenmiekan kasvupaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa keltakurjenmiekan esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. 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.”
- Uhanalaisten lintujen huomioon ottamiseksi on lisätty merkintä: ”Suunniteltaessa rakennus- ja purkutöitä uhanalaisten lintujen pesimäajalle tulee varmistaa toimenpiteet ja niiden luvanvaraisuus ELY-keskukselta. Asemakaava-alueella tulee tukea uhanalaisten lintujen pesintää sopivin rakentein. Rakennuksen suunnitelmissa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon lintuturvallisuus siten, että vähennetään häiritsevien heijastusten syntyä.”

4.5.4. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillöolon jälkeen asemakaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty ELY-keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta jättämän lausunnon perusteella seuraavat tarkennukset korjauspäivämäärällä 2.2.2024:

Asemakaavakartalla osalle korttelia 49 sekä osalle sen pohjoispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa 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 pyydetty ELY-keskuksen lausunto.

Asemakaavakartalla osalle toriaukiona yleiseen käyttöön varattua alueen osaa (Meritori) sekä osalle sen luoteispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa 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 pyydetty ELY-keskuksen lausunto.

Yleisten alueiden kaavamääräyksessä 300-23 tarkennettiin lietetatarta koskevaa kohtaa, jonka tarkennettu sisältö on: "Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana lietetatarten 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 lietetatarten esiintymään, on pyydetty ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetatarten 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."

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 elämänkierron 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.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillöolon jälkeen maankäytön viitesuunnitelmiin ei tehty muutoksia.

4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 §197.

Yhdyskuntalautakunta päätti hankkeen käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.6.2021 § 324.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1 (maankäyttövaihtoehdot) mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtäville mielipiteiden esittämistä varten MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

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 ja tonttijaon muutos hyväksytään.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle suunnitteluvaramuksen 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, 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. Vänmanninsaarella 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. 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). Meritorille sijoittuva paviljonki on toritoimintoja tukevaa toimintaa ja tämän vuoksi sille ei kohdistu myöskään autopysäköinnin velvoitepaikkavaatimusta.

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

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, 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.

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

Asemakaavakartalla osalle korttelia 49 sekä osalle sen pohjoispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa 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 osalle toriaukiona yleiseen käyttöön varattua alueen osaa (Meritori) sekä osalle sen luoteispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa 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).

Asemakaavakartta merkintöineen on selostuksen liitteenä 14.

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.

Samaan aikaan asemakaavan muutoksen kanssa on laadittu alueen liikenteen, katujen, ympäristön, valaistuksen ja hulevesien yleissuunnitelmat.



Kuva 68. Havainnekuva Kaarlenväylältä Pikisaaren suuntaan. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Hankkeen keskeinen sijainti sekä suunnitellun rakentamisen maamerkkimäinen luonne edellyttää erityisen korkeatasoista suunnittelua ja rakentamista. Suunniteltavien rakennusten yhteyteen muodostuvat julkiset ulkoalueet on suunniteltu saumattomaksi osaksi laadukasta keskustan katu ympäristöä.

Samaan aikaan asemakaavan muutoksen kanssa on laadittu liikenteen, katujen, ympäristön ja hulevesien yleissuunnitelmat, jotka ovat selostuksen liitteenä.

Suunnitelmalla mahdollistetaan Vänmanninsaaren yleisten alueiden rakentaminen valmiiksi Monumentaalikeskuksen alkuperäisen tekosaaren idean mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys *pok6*, joka sisältää määräyksiä hotellirakennukselle varattavan korttelin 49 kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, väestönsuojatiloista, maaperästä, tulvakorkeudesta sekä luontoarvojen huomioon ottamisesta.

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



Kuva 69. Ilmakuvaopetus, havainnekuva Pikisaaren suunnalta. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Katu- ja liikennealueet

Sitowise Oy on laatinut liikenneselvityksen ja -suunnitelman 30.11.2023 ja joka on selostuksen liitteenä 12. Liikenteellisissä lähtökohdissa on selvitetty suunnittelualueen nykytila ja lähtökohdat sekä suunnitteluratkaisu.

Katu- ja liikennealueet ovat selostettu kohdassa 3.3.26. Ja kokonaisuudessaan liitteenä 12.

Suunnitteluratkaisu/liikennetuotos ja liikennemäärät:

Tornihotellin ja ravintola- sekä kahvilatoimintojen synnyttämä autoliikenne, noin 670 ajoneuvoa / vuorokausi, jakaantuu Kaarlenväylälle, Rantakadulle ja Hallituskadulle. Autoliikenne saapuu ja poistuu alueelta Hallituskadun ja Rantakadun kautta. Tässä vaiheessa liikenteen on arvioitu jakautuvan puoliksi näille kaduille. Vänmanninsaaren autoliikennemäärä tulee lisääntymään myös kaupungin kirjaston saneerauksen myötä.

Vänmanninsaaren suuntautuvan liikenteen määrää ohjaa voimakkaasti saarelle sijoitettavien pysäköintipaikkojen määrä. Nykytilanteessa saarella on 65 autopaikkaa ja kolme liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa, mikä tuottaa kirjaston ja teatterin saattoliikenne huomioiden noin 380 ajon./vrk. liikennemäärän. Lisäksi nykytilassa saarelle suuntautuu sekä kirjaston että teatterin huoltoliikennettä, mikä tuottaa noin 20 ajon./vrk. liikennemäärän.

Viitesuunnitelmien mukaisesti lopputilanteessa saarelle on sijoittumassa 73 autopaikkaa hotellitoiminnoille sekä neljä saattoliikennepaikkaa ja viisi liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa kirjastolle ja teatterille. Pysäköinnin ja saattoliikenteen on arvioitu tuottavan saarelle noin 450 ajon./vrk. Pysäköintiliikenteen lisäksi saarelle ohjautuu eri toimintojen huoltoliikennettä, minkä aiheuttamaksi liikennemääräksi on arvioitu noin 50 ajon./vrk. Näin ollen Vänmanninsaaren liikennemäärä kasvaa kaavamuutoksen myötä nykytilasta noin 100 ajon./vrk (25 %).

Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Kaarlenväylän keskimääräinen arkivuorokausi liikennemäärä torirannan alueella on 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaarlenväylän osalta Oulun liikennemallin tieto ei kuvaa uskottavasti nykytilannetta. Tämän osalta työssä on arvioitu

nykyiseen torialueen maankäyttöön ja Vänmanninsaaren liikennetuotokseen perustuva arvio kadun nykytilanteen liikennemäärästä olevan noin 800 ajon. / vrk. Kaarlenväylän liikennemäärä muuttuu noin + 435 % suhteessa Oulun liikennemallin tietoon ja noin + 41 % suhteessa arvioituu Kaarlenväylän todelliseen liikennemäärään. Vaikka Kaarlenväylän liikennemäärät kasvaa prosentuaalisesti paljon, niin absoluuttinen määrä säilyy edelleen maltillisella tasolla, eikä liikennemäärän kasvu sen vuoksi yksistään aiheuta välittömiä isoja toimenpidetarpeita nykyisille liikennejärjestelyille.

Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Rantakadun keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on 1700...1 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Rantakadulla liikenne lisääntyy kaavamuutoksen myötä noin 335 ajoneuvolla vuorokaudessa (noin + 20 %).

Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Hallituskadun keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on nykytilassa noin 3 800...5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hallituskadun liikennemäärä lisääntyy kaavamuutoksen myötä noin 335 ajoneuvolla vuorokaudessa (+6...9 %).

Suunnitteluratkaisu/pysäköintipaikkalaskelma:

Tornihotellille tulee varata 94 pyöräpaikkaa. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee osoittaa katettuun tilaan, ja kaikki ulkona olevat telineet tulee olla runkolukitusmahdollisuudella. Lisäksi jokaista 1000 k-m² tulee osoittaa yksi pyöräpaikka taakkapyörille.

Kirjasto on toteuttamassa uutta pyöräpysäköintiä tulevan saneerauksen yhteydessä siten, että kirjaston edustalla on tulevaisuudessa yhteensä n. 140 polkupyöräpaikkaa. Teatteri on myös tulevaisuudessa parantamassa pyöräpysäköintiä ja kiinteistölle on tavoitteena sijoittaa n. 148 polkupyöräpaikkaa.

Oulussa käytetään hotelleille autopaikkanormina 1 ap/200 k-m², jolloin velvoitepysäköintipaikkoja tulee tornihotellille 70 autopaikkaa. Näiden lisäksi tulee autopysäköinnin osalta varata velvoitepaikkamäärän lisäksi toiminnoille kaksi liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi liikuntaesteisen paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Liikuntaesteisen paikkoja tulee varata tornihotellille yhteensä kolme. Hotellin maanalaiseen pysäköintitilaan sijoittuu 73 autopaikkaa.

Meritorille sijoittuva paviljonki on toritoimintoja tukevaa toimintaa ja tämän vuoksi sille ei kohdistu myöskään autopysäköinnin velvoitepaikkoja.

Suunnitteluratkaisu/jalankulku:

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskeisimmillä alueilla ja se on erinomaisesti saavutettavissa kävellen. Suunnittelualueella on merkittäviä julkisia palveluja kuten kaupungin teatteri ja pääkirjasto. Kirjaston ja teatterin asiakasliikenteen autopysäköinti on osoitettu asemakaavan mukaisesti Vänmanninsaaren ulkopuolelle, Torinrannan alueelle, minkä vuoksi Torinrannasta Vänmanninsaaren tulee olla sujuvat ja hyvät jalankulkuyhteydet.

Jalankuluympäristön korkeatasoisuus huomioidaan hyvällä valaistuksella, opastuksella sekä viihtyisyydellä kuten penkeillä, vesistön ja kasvillisuuden läheisyydellä. Koska suunnittelualueella sijaitsee merkittäviä julkisia palveluja, tulee alueella noudattaa esteettömyyden korkeinta laatutasoa seuraavilla materiaalieroihin perustuvilla opastuksilla:

- Ohjaava raidoitus opastamaan palveluihin
- Opaslaatta, selkeiden kulkureittien opastus

Esteettömän jalankulkuympäristön mahdollistamiseksi jalankulku tulee erotella autoliikenteestä korotuksilla. Ympäristössä tulee olla hyvin havaittavissa kontrastiraidoituksella tasoerot kuten luiskat ja portaat. Havaittavuutta voidaan parantaa materiaalieroilla sekä hyvällä valaistuksella. Kulkuväylille ei saa sijoittaa törmäysvaarallisia kohteita tai ne pitää varoituskivetyksellä korostaa tarpeeksi laajalta alueelta. Liikuntaesteisten pysäköintipaikoilta varmistetaan kulkuyhteys, jossa reunatuki on luiskattu tai ne ovat samassa tasossa ympäröivän jalankulkualueen kanssa. Penkkejä on sijoitettu riittävän paljon ja niissä on käsinojat. Vänmanninsaaren ympärille jää myös lopputilanteessa yleisen jalankulun esteetön reitti.

Suunnitteluratkaisu/pyöräliikenne:

Keskustan läheisyyden vuoksi suunnittelualue on erinomaisesti saavutettavissa pyörällä. Suunnittelualueella toteutetaan laadukasta runkolukittavaa pyöräpysäköintiä mahdollisimman lähelle palvelujen sisäänkäyntejä.

Suunnittelualueen läpi kulkee pyöräilyn pääreitti, joka on baanaverkkosuunnitelmassa esitetty Nallibaanaksi. Tiiviin maankäytön vuoksi Nallibaana ei kulje Vänmanninsaarella baanaratkaisuna, vaan pyöräily ohjataan Kaarlenväylän ajoradalle, minkä kautta Pikisaaresta tuleva pyöräväylä yhdistyy Torinrannan alueella olemassa oleviin baanoihin. Pyöräilylle rajataan Vänmanninsaarella tila ilman tasoeroa tehtävällä reunakiveyksellä.

Vänmanninsaaren esitetään tulevaisuudessa osoitettavan hitaan liikkumisen alueena, mikä voidaan toteuttaa esimerkiksi pihakatuna. Pihakadulla on 20 km/h nopeusrajoitus, joka on sovitettava jalankulun mukaisesti. Moottoriajoneuvoilla on kiinteistölle ajo sallittu jalankulkijoiden ehdoilla.

Suunnitteluratkaisu/huoltoliikenne:

Vänmanninsaaren huoltoliikenne kohdistuu Kaupunginkirjaston ja hotellin väliselle alueella, Kaupunginteatterin huolto-ovien edustalle, sekä Meritorin länsi- ja pohjoisreunoille laiturialueiden viereen. Kaupunginkirjaston ja tornihotellin huoltoliikenne käyttää samaa tilaa ja sinne on sijoitettu tornihotellin huolto-ovet tavarantoimituksia varten. Huoltoliikenteen osalta toimivuus on varmistettu toimijoittain eri liikennetilanteissa. Mitoitusajoneuvoina on käytetty:

- Tornihotelli ja kirjasto, kuorma-auto 12 m ja linja-auto (kirjastoauto) 13,5 m
- Teatteri, kuorma-auto 12 m, rekka-auto 25,20 m ja linja-auto 15 m
- Meritorin alue, kuorma-auto 12 m

Huoltoyhteydet toimivat näihin kohteisiin hyvin ja palvelevat rakennuksissa olevia toimintoja. Huoltoyhteys risteää ohjeellisen pyöräreitin kanssa Kaarlenaukiolla. Teatterille tulevat linja-autot ja rekka-autot joutuvat peruttamaan Kaarlenaukiolla päästäkseen pois Kaupunginteatterin huolto-ovien luota. Tämän osalta huoltoliikenteen toimivuus ei poikkea nykytilasta.

Suunnitteluratkaisu/saattoliikenne:

Vänmanninsaaren moottoriajoneuvoliikennettä pyritään rajoittamaan jalankulkuympäristön rauhoittamisen vuoksi. Vänmanninsaareen mahdollistetaan vain huoltoajoon liittyvä saattoliikenne. Saattoliikenteenteelle osoitetaan pysäköintipaikat kirjaston ja teatterin eteen noin neljän autopaikan verran. Myös tornihotellin eteen mahdollistetaan kääntöpaikka, missä saattoliikenne on mahdollinen, mutta tälle alueelle ei osoiteta erillisiä pysäköintipaikkoja.

Suunnitteluratkaisu/linja-autoliikenne:

Vänmanninsaareen ei osoiteta linja-autoille pysäköintipaikkoja vaan teatterille ja kirjastolle kulkeva linja-autoliikenne pysäköi torinrannassa Hallituskadun ja Kaarlenväylän suuntaisissa nykyisillä linja-autoille osoitetuilla paikoilla, joita on yhteensä seitsemän paikkaa. Kirjastolle on varmistettu ajourilla 15 m linja-auton eli kirjastoauton pääseminen sekä poistuminen.

Henkilöautot: Vänmanninsaaren moottoriajoneuvoliikennettä pyritään rajoittamaan alueen viihtyisyyden vuoksi. Vänmanninsaaren tiiveyden vuoksi maantasoon ei voida osoittaa henkilöautojen pysäköintipaikkoja kuin pelkästään rakennusmääräysten mukaiset liikuntaesteisten paikat. Hotellin asiakasliikenne ohjautuu hotellin ja kirjaston väliin sijoittuvan pysäköintihallin ajoluiskan kautta maanalaiseen pysäköintihalliin. Kirjaston ja teatterin asiakas- ja henkilökunnanpysäköinti siirtyy tulevaisuudessa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle paikalle torinrannan alueen LPA-alueelle ja muille yleisille pysäköintialueille. Hotellin liikuntaesteisten paikat (3 kpl) sijaitsevat maanalaisessa pysäköintihallissa ja kirjaston sekä teatterin liikuntaesteisten paikat (5 kpl) sijaitsevat Kaarlenväylän aukiolla. Maanalaisessa pysäköintihallissa on 71 pysäköintipaikkaa ja kolme liikuntaesteisten paikkaa. Velvoitepaikkoja tornihotellille pitää toteuttaa 70 autopaikkaa ja kolme liikuntaesteisten pysäköintipaikkaa. Pysäköintihallin ajoluiska on kaksikaistainen.

Suunnitteluratkaisu/polkupyörät:

Vänmanninsaareen on osoitettu lopputilanteessa yhteensä 388 pyöräpaikkaa. Pyöräpysäköinti toteutetaan laadukkaana runkolukittavilla telineillä. Pysäköintipaikat sijoitetaan lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Velvoitepaikkoja hotellille pitää toteuttaa yhteensä 94 pyöräpaikkaa, joista 30 % pitää olla katettuja. Suunnitelmassa on esitetty tornihotellille ja toripaviljongille yhteensä 96 pyöräpaikkaa. Piha-alueella on yhteensä 64 pyöräpaikkaa ja lisäksi hotellin maanalaiseen pysäköintihalliin on sijoitettu yhteensä 32 pyöräpaikkaa. Pysäköintihalliin pääsee isoilla pyörälle sopivilla hisseillä sekä 12,5 % kaltevuudella olevan rampin kautta.

Kaupunginteatterin eteen on esitetty 112 katoksellista ja 40 katoksetonta pyöräpysäköintipaikkaa. Lisäksi kirjastonrakennuksen saneerauksen yhteydessä kaupunginkirjaston on toteuttamassa kirjaston kiinteistölle pyöräpysäköintipaikkojen 140 kpl pääovien läheisyyteen.

Suunnitteluratkaisu/pelastusliikenne:

Pelastusteiden suunnittelussa on huomioitu Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen Pelastustieohje (27.2.2023). Pelastus- ja ensihoitoyksiköt pääsevät suoraan rakennuksen porrashuoneiden läheisyyteen. Suunnittelukohteessa on varmistettu pelastusyksiköiden pääsy lähelle rakennuksen ulko-ovia. Suunnittelukohteeseen ei ole tarvetta päästä tikasautolla, mutta jokaisen rakennuksen läheisyyteen on varattu sammutuskalustolle nostopaikka mm. katolle pääsyä varten. Pelastusteinä käytetään saaren yleisiä liikenneväyliä sekä huoltoteitä. Väylien mitoitus on varmistettu pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle.

Suunnitteluratkaisu/lumitilat:

Suunnittelukohteeseen kohdistuu paljon liikenteellisiä tarpeita, mikä lisää päällystetyn pinta-alan laajuutta. Samalla se lisää aurattavan tilan pinta-alaa ja vastaavasti kohteessa on melko vähän viheralueita- tai muita alueita, joita voidaan hyödyntää lumenläjitysalueena. Alueen luonteesta johtuen Vänmanninsaari on käsitelty tarkastelussa kokonaisuutena, eikä kiinteistöittäin kuten yleensä. Lumenläjitysalueelle on olemassa seuraavat kriteerit: Lumenläjitysalueille ei voi suunnitella istutettavaa puustoa tai pensaita, eikä mitään rakenteita tai laitteita, jotka voisivat läjityksen seurauksena vaurioitua. Lumitilat tulee sijoittaa tontille sellaisiin paikkoihin, joihin ne voidaan luontevasti koneella aurata ja läjittää, eivätkä läjitysmassat estä sade- ja sulamisvesien

valumista hulevesijärjestelmään tai tulvareitille. Lumikasojen korkeus voi olla korkeintaan 3,7 metriä. Kauhan minimileveys on 1,5 metriä, jolloin alle 8 m² lumitiloja ei kannata tontille koneella läjitettäväksi käytännössä sijoittaa. Koneen kauhan ulottuma on 2,8 metriä, joten tätä syvemmille lumitiloille tulee päästä useammasta suunnasta tai lumitilan pohjarakenne tulee kestää läjittämisestä johtuva painonlisäys.

Saaren lumitilatarpeet on selvitetty Oulun kaupungin lumitilalaskurilla. Lumitilatarkastelun perusteella saarella aurattavien alueiden lumet saadaan sijoitettua saarella lumitiloihin. Lumenlajitusalueiden sijoittelussa on varmistettu saaren yleisen liikenteen sekä huolto- ja pelastusliikenteen toimivuus ja etteivät ne aiheuta haittaa liikenneturvallisuudelle näkemäesteinä tai sulamisvesinä (ja niiden jäätymisinä mm. kevättalven aikana).

5.3.2. Ympäristön yleissuunnitelma

Sitowise Oy on laatinut asemakaavan muutokseen ympäristön yleissuunnitelman 30.10.2023, joka on selostuksen liitteenä 11 A. Ympäristösuunnitelman luonnoksessa esitetään periaatteellisella tasolla eri toimintojen sijoittuminen, kulkuyhteydet, pintamateriaalit, kasvillisuuden sijoittelu sekä kalusteiden ja varusteiden alustava sijainti. Kaupunginkirjaston itäpuolisen alueen suunnitelman on laatinut VSU ja se esitetään ympäristösuunnitelmassa viitteellisenä. Ympäristön suunnitelma tarkentuu jatkossa.

Lähtökohdat:

Ympäristösuunnitelman lähtökohtina ovat toimineet alueelle laaditut luontoselvitykset ja maisema- ja pienilmastoselvitys. Valitusta vaihtoehdosta on laadittu ympäristön yleissuunnitelma ja suunnitelmaselostus. Ympäristösuunnitelman yhteydessä Vänmanninsaarelle on laadittu Vänmanninsaaren valaistuksen yleissuunnitelma. Lisäksi alueen suunnittelussa on otettu huomioon muun muassa Oulun kaupungin suistokaupunkivisio, Oulun kaupunkistrategia 2030 ja Keskustavisio 2040. Työryhmän asettamina tavoitteina on kunnioittaa vuonna 1965 vahvistettua Jaatisen asemakaavaa monumentaalikeskustasommitelmasta sekä luoda tilasta laadukas ja kaupunkimainen ulkotila. Liikenteellisenä tavoitteena on luoda saaresta kävelypainotteinen "shared space -alue", jossa kaikki liikennemuodot lomittuvat toisiinsa, kuitenkin ensisijaisesti jalankulkijan ehdoilla.

Saaren suoralinjainen ja selkeäpiirteinen luonne tullaan säilyttämään ja sitä tullaan entisestään korostamaan alueen ympäristörakentamisessa. Oleskelualueet pyritään sijoittamaan saaren aurinkoisimmille osille, ja ne tulevat keskittymään pääosin kirjaston kulmaukseen ja Meritorille. Kasvillisuudella ja rakennusten sijoittelulla ja suunnittelulla pyritään edistämään suotuisaa pienilmaston muodostumista saarelle.

Vänmanninsaari:

Oulun keskustan keskeisellä paikalle sijoittuvalla suoralinjaisella keinosaaressa ympäristösuunnittelussa on huomioitu olemassa oleva arkkitehtuuri ja tilallinen sommitelma, uusien rakennusten suunniteltu ilme sekä tilan julkinen luonne torin ja Pikisaaren välissä.

Saarella sijaitsevat nykyisellään kaupunginteatteri ja -kirjasto, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisten Vänmanninsaarelle suunnittelemat teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria ja ovat luoneet perustan saaren muiden osien suunnittelulle.

Vänmanninsaaren monumentaalisommitelmassa mitoitus perustuu 3x3 metrin perusrudukkoon. Ruutukuviointi näkyy hyvin esimerkiksi aulojen lattiapinnoissa ja ulkotilojen betonikiveyksessä, jota on säilynyt rakennusten edustoilla.

Suunnittelussa on huomioitu myös alueen keskeinen sijainti sekä sen myötä merkittävä asema jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta, eri toimijoiden huolto- ja saattoliikenne, alueiden kunnossapito ja rakentamisen kustannustehokkuus. Koko kaavan ratkaisussa on huomioitu myös saareen muodostuva pienilmasto sekä tuulen vaikutus.

Kaarlenaukio:

Kaarlenaukio on Vänmanninsaaren keskus ja saapumisaukio. Yksi- ja kaksiriviset puurivit jäsentävät laajaa aukiota muodostaen sinne useita pienempiä aukiotiloja ja vaihtelevuutta, mahdollistaen kuitenkin sen käytön myös yhtenä laajana pintana. Puurivien suoraviivainen sijoittelu mahdollistaa pitkät näkymälinjat saaren läpi.

Kiveyspinnan ruudukkokuva ja sen rytmiin sijoitetut puut ohjaavat kulkua. Aukiolla on kalusteita oleskeluun sekä pyörätelineitä, jotka on sijoitettu toimintojen yhteyteen. Istutusalueet rytmittävät tilaa. Kirjaston ja teatterin välissä on saattopaikat sekä esteetön pysäköinti.

Meritori:

Meritori on erilaista tapahtumakäyttöä mahdollistava avoin kaupunkimainen aukiotila, jota reunustaa tuulensuojaa ja varjoa antavat puurivit. Tila rajautuu eteläsivulla teatteriin, jonka aukion puoleisella sivulla on koko seinän mittainen aukiolle avautuva Marika Mäkelän Biomorfoosi-taideteos.

Aukiolle on esitetty tilavarauksena paikka erilaisia toimintoja mahdollistavalle paviljonkirakennukselle ja sitä ympäröivälle terassille, tapahtumalavalle sekä jäätelökioskeille (JK). Aukion keskellä on kulkupinnoista korotettu nurmialue, joka mahdollistaa vapaamuotoisen oleskelun. Merelle-veistos on sijoitettu puurivin jatkeeksi sillan kupeeseen. Aukiolta veden ääreen laskeutuu oleskeluportaat. Aukiolta on myös portaiden ja luiskan kautta pääsy saarta kiertävälle esteettömälle reitille.

Liikkuminen saarella:

Vänmanninsaaren ulkotiloista luodaan yksi yhtenäinen ja yhteinen tila, jossa ei ole selkeitä rajoja kirjaston, teatterin ja tulevan hotellin sekä ulkotilojen välillä. Esteettömän jalankulkuympäristön mahdollistamiseksi jalankulku tulee erotella autoliikenteestä korotuksilla. Saarta kiertää esteetön yhteys, jossa liikkuminen eri tasojen välillä on järjestetty esteettömillä luiskilla. Liikenteelliset ratkaisut on esitelty tarkemmin saarelle laaditussa liikenneselvityksessä (Sitowise 2023).

Suunnittelussa on huomioitu toimintojen vaatimat huoltoajoreitit, kunnossapito ja esteettömyys. Saareen ohjataan autoliikennettä ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle ja niille osoitetaan alueet pintamateriaalien vaihdoksella. Liikuntaesteisille osoitetaan pysäköintipaikkoja teatterin ja kirjaston edustoille.

Pyöräily ja jalankulku sijoittuvat alueella lomittain. Alueelle osoitetaan kattavasti pyöräpysäköintiä eri toimintojen sisäänkäyntien läheisyyteen sekä keskeisimmille paikoille.

Saaren ranta-alueet ja erityisesti Meritorin alue osoitetaan oleskelulle. Saareen tutkitaan jatkosuunnittelussa mahdollisuutta vierasveneiden pysähtymiselle.

Laadukkaat materiaalit:

Vänmanninsaaren ympäristörakentamisessa pyritään käyttämään laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, niin pinnoissa, kalusteissa kuin kasvillisuudessakin.

Alkuperäinen betonikiveyksen mukainen pinta on tarkoitus palauttaa ulkotiloissa keskeisille kivettävillä alueilla ja se suunnitellaan alkuperäisen perusrudukon rytmiin. Kivettyjen pintojen käsittelyllä ja ilmeellä ohjataan alueella liikkumista. Pintamateriaalina on pääsääntöisesti alueella aiemminkin käytettyä betonilaattaa, koko 485x485 mm, joka muodostaa laajempaa kuviona 3x3 m ruudukon, jota kehystää kapea sauvakivi. Sen lisäksi alueella käytetään graniittikiveä, jota on lähinnä pyöräilylle tarkoitettujen tilojen lisäksi huolto- ja saattoliikenteen ajoväylillä. Pyöräilylle tarkoitettussa tilassa kiinnitetään erityistä huomiota pinnan liukkauden estoon ja kiven pinnan tulee olla pintakäsittely karheaksi, esim. ristipäähakattu. Kiveysten värimaailma toistaa ympäröivien rakennusten värimaailmaa. Väreinä käytetään pääosin harmaan eri sävyjä. Graniittikiven pintakäsittelyllä on mahdollista saada alueelle erilaista ilmettä.

Saarella vältetään asfalttipintoja ja niitä on ainoastaan saaren johtavilla silloilla. Tällöin asfaltin tulee olla läpivärjättyä tai se tulee käsitellä muutoin yhteneväiseksi alueen muun kiveyskuvioinnin kanssa.

Kalusteet ja varusteet:

Ulkotiloihin sijoitettavia ympäristörakentamisen kalusteita ovat mm. penkit (esitetty alustavasti suunnitelmassa), pyörätelineet, roska-astiat, pollarit, lipputangot, istutusastiat (esitetty alustavasti suunnitelmassa) puiden runkosuojat ja kasvurivilat (esitetty alustavasti suunnitelmassa) sekä valaisimet.

Kalusteissa ja varusteissa värimaailma ja muotokieli tulee toistamaan saaren värimaailmaa sekä kulmikkaita muotoja. Kiinteästi asennettavien oleskelukalusteiden lisäksi saaren pohjoisreuna on porrastettu loivasti ja mahdollistaa oleskelun.

Kalusteet ja muut ulkotilojen elementit suunnitellaan alkuperäisen perusrudukon rytmiin, samoin valaisimet pyritään sijoittamaan sen mukaisesti.

Kasvillisuus:

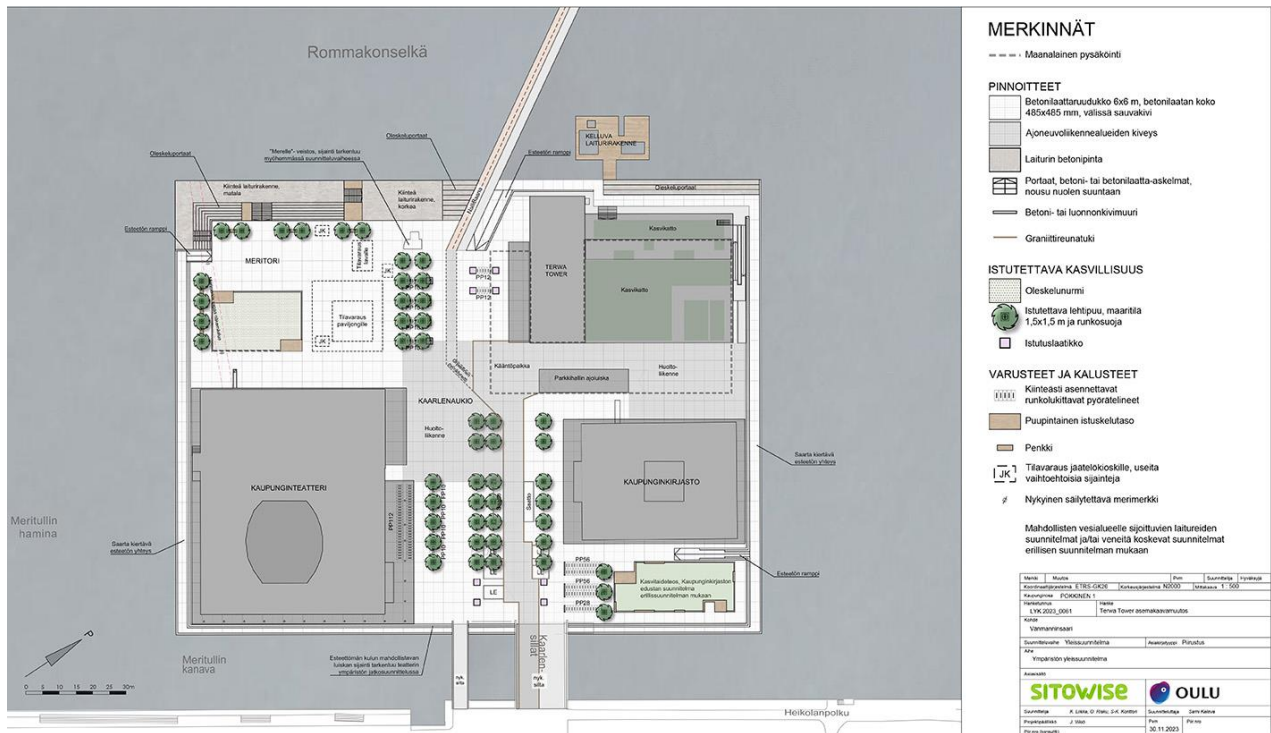
Vänmanninsaari on tekosaari ja luonteeltaan rakennettu. Saaren kasvillisuus on nykyisellään niukka eikä luonnonmukaista kasvillisuutta juurikaan ole. Istutettava kasvillisuus, joka linjataan alkuperäiseen perusrudukkoon, koostuu pääosin puuriveistä. Kasvillisuudella korostetaan rakennetun ympäristön linjakkuutta ja ohjataan kulkua. Lisäksi sen avulla pyritään parantamaan saaren pienilmastoa mm. vaimentamalla tuulta sekä tarjoamalla varjostusta paahteisilla alueilla. Kasvillisuus myös toimii osana hulevesien hallintaa.

Kaarlenukiolle istutetaan Kaarlenväylän puukujanteen jatkeeksi ryhdikkäitä puurivejä, jotka ohjaavat alueella kulkua, sekä kehystävät aukiolle muodostuvia tiloja. Meritoria hallitsee niin ikään selkeät puurivit ja keskelle sijoittuva korotettu nurmialue. Kaksinkertaisen puurivin päätteeksi on sijoitettu nykyisellään teatterin ja kirjaston välissä oleva Merelle-veistos.

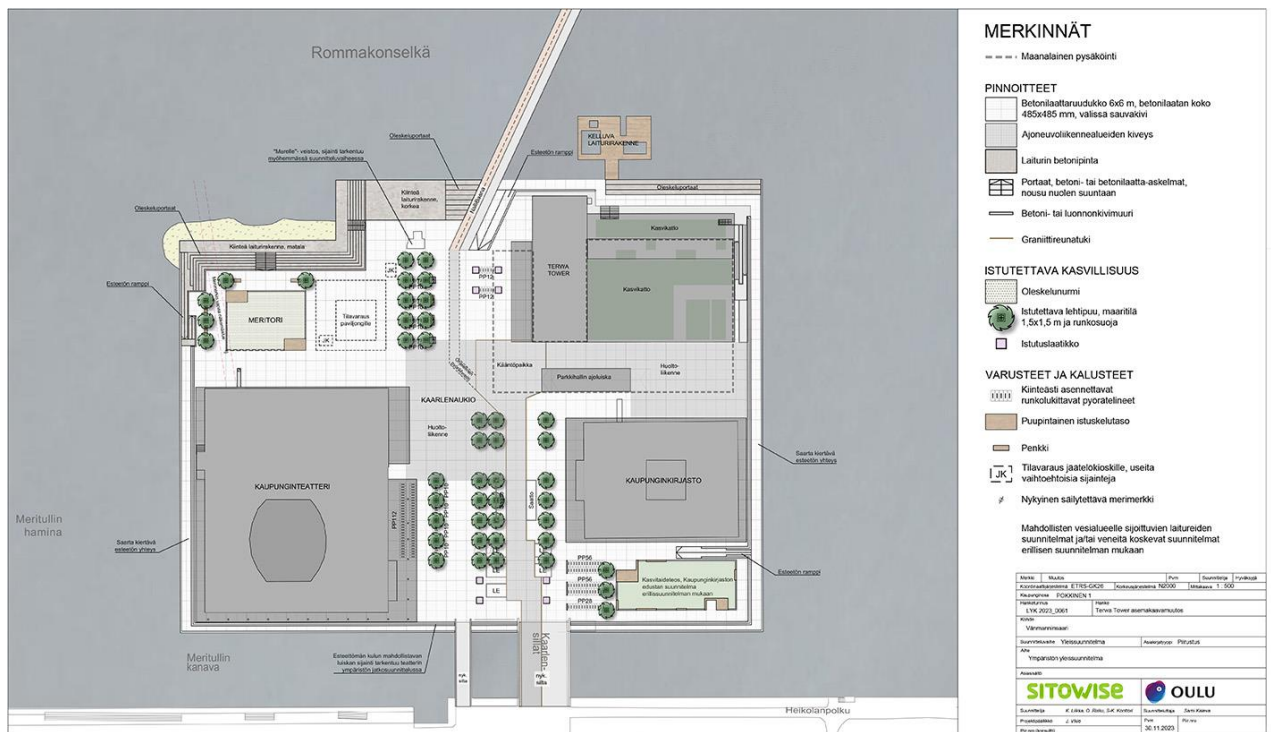
Istutusaltaiden kasvillisuus on monilajista. Niiden ilme tukee alueen arkkitehtuuria ja ottaa vaikutteita rantakasvillisuudesta. Alueelle voidaan sijoittaa myös istutusaltaita kausikasveille.

Asemakaavan muutosalueelta on löytynyt elokuun 2023 inventoinnissa lietetataresiintymiä. Asia on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.32. Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa lietetattaren suojelua koskevista säännöksistä. Lietetattaren poikkeamislupahakemus on toimitettu

20.10.2023. Ympäristösuunnitelmassa on esitetty vaihtoehto VE2, jossa lietetataresiintymä säilyy ja ranta on sen osalta luonnonmukainen.



Kuva 70. Asemakaavan muutosehdotus, ympäristön yleissuunnitelma VE1, 30.11.2023. Kuva: Sitowise Oy.



Kuva 71. Asemakaavan muutosehdotus, ympäristön yleissuunnitelma, 30.11.2023. VE2, jossa lietetataresiintymä säilyy ja ranta-alue on sen kohdalla luonnonmukainen. Kuva: Sitowise Oy.

5.3.3. Valaistuksen yleissuunnitelma

Sitowise Oy on laatinut asemakaavan muutokseen valaistuksen yleissuunnitelman 30.10.2023, joka on selostuksen liitteenä 11 B.

Valaistuksen nykytilanne:

Kulkureitti alueen läpi Kauppatorilta Pikisaaren sillalle on valaistu uusituin Philipsin Metronomis-puistovalaisimin, joiden korkeus on 6 metriä (arvioitu). Samaa valaisinmallia on käytetty Kauppatorin rannassa. Lisäksi kirjaston tontin puolella on vanhempaa kantaa olevia pallomaisia ympärisäteileviä puistovalaisimia. Saarta ympäröivät muurit on valaistu ulkopuolelta muurin pintaa pesevällä valaistustavalla (lämmin valkoinen). Muurien sisäpuolella olevat upotetut valaisimet valaisevat pistemäisesti muurin sisäreunan kulkupintaa. Rakennusten arkadikäytävät ovat suhteellisen tasaisesti valaistu lipan katosta.

Rakennusten valaistuksessa suuressa roolissa sisältä tuleva valo. Rakennusten välitön ulkotila on valaistu arkadikäytävien/lippojen katosta alaspäin. Sekä kirjaston että kaupunginteatterin valaistuksessa on muunneltavuutta erilaisten tapahtumien aikaan.

Valaistuksen periaatteet:

Työssä on määritelty valaistuksen periaatteita yleistasolla ja kaikki ratkaisut tarkentuvat ympäristön rakennussuunnittelun aikana. Keskeisimpiä tavoitteita valaistukselle ovat:

1. Valaistaan kulun ja oleskelun paikat
2. Vältetään liiallista valoa ja häiriövaloa etenkin ranta-alueella
3. Jatketaan nykyisen arkkitehtuurin valaistuksen periaatteita
4. Korostetaan taideteoksia ja alueen erityispiirteitä
5. Luodaan valaistuksella viihtyisyyttä ja tunnistettavuutta
6. Tutkitaan valaistuksen ohjauksen mahdollisuuksia

Valaistuskonsepti:

Valaistussuunnitelman tavoitteena on luoda alueelle pimeän ajan hierarkia, jossa erottuu kulun, oleskelun ja korostuksen paikat. Alueen pääkulkureitit ja ympäristöön yhdistyvät reitit valaistaan pylväsvalaistuksella ja muut kulkualueet ja laiturialueet matalalla, johdattelevalla rakenteisiin integroidulla valaistuksella tai pollarivalaistuksella. Matalalla valaistuksella pyritään pitämään valaistuksen taso ranta-alueilla mahdollisimman matalana, jotta häiriövaloa ympäristöön saadaan minimoitua.

Meritorille ja Kaarlenaukiolle tuodaan lisäksi erikoisvalaistusta kuviovalojen muodossa, joka luo elämyksellistä ympäristöä oleskeluun ja kulkuun. Saarta ympäröivän muurin valaistus pidetään nykyisellään. Rakennusten välittömissä ympäristöissä jatketaan nykyisen tyylin mukaisesti rakennusten sisäänvetojen valaistusta. Taideteokset valaistaan kohdevalaistuksella.



Kuva 72. Valaistuskonsepti. Sitowise Oy 30.10.2023.

5.3.4. Vesihuolto ja hulevedet

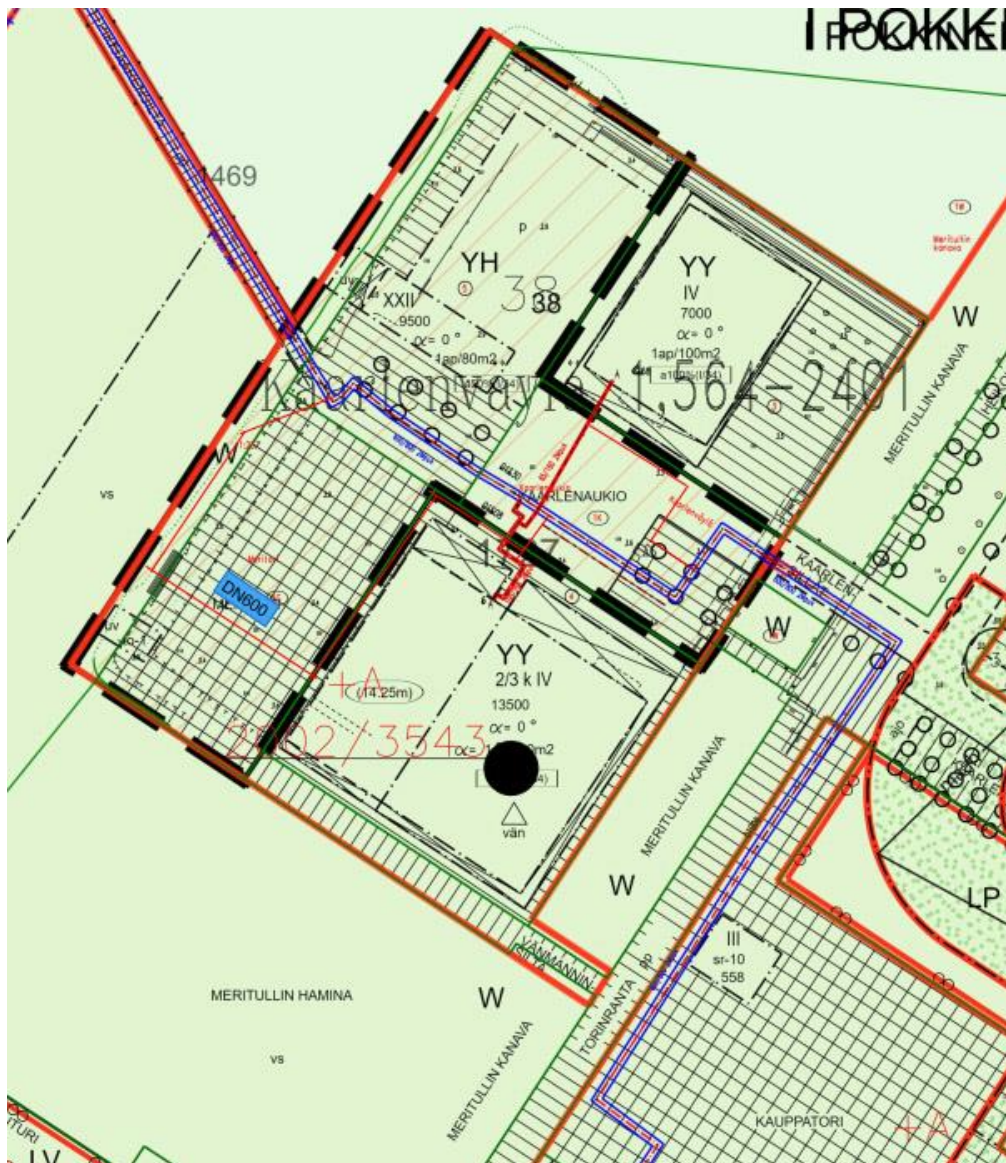
Kauppatorin reunalla, Kaarlenväylän sillan kupeessa on vesihuollon liitoskohdat paineviemäriille, talousveden jakelujohdolle ja sprinklerijohdolle. Tällä hetkellä johtoihin liitettynä ovat kaupunginteatteri ja pääkirjasto. Myös Terwa Tower -hanke on tarkoitus liittää verkostoihin samasta kohdasta.

Hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.21. Hulevesien yleissuunnitelma on selostuksen liitteenä 11C.

5.3.5. Energiahuolto, kaukolämpöverkko

Vänmanninsaarelle johtavien siltojen Pikisaarensillan ja Kaarlenväylän siltojen kohdalla, sekä alueen läpi kulkevan kävely- ja pyöräilyreitien kohdalla kulkee kaukolämmön runkolinja.

Toppilan ja Oulun keskustan välinen siirtojohto (DN600) palvelee koko Oulun kaupunkia.



Kuva 73. Siirtojohton sijainti. Kuva: Oulun Energia.

5.3.6. Energiahuolto, sähköverkko

Vänmanninsaarelle johtavien siltojen Pikisaarensillan ja Kaarlenväylän siltojen kohdalla, sekä alueen läpi kulkevan kävely- ja pyöräilyreitillä kohdalla kulkee keskijännitekaapeleita. Mahdolliset hankkeesta johtuvat muutokset sähköverkossa maksaa asemakaavan muutoksen hakija.

Oulun Energia Sähköverkko Oy on asemakaava-alueen sähkönjakeluverkon haltija ja vastaa sähkönjakeluverkon suunnittelusta, rakennuttamisesta, ylläpidosta ja käytöstä. Asemakaava-alueella sijaitsee useampia keskijännitekaapeleita. Asemakaavan muutoksen hakija maksaa keskijännitekaapeleiden, pienjännitekaapeleiden ja sähköverkon muiden rakenteiden siirtokustannukset.

Asemakaava-alueelle on tarvetta osoittaa muuntamon paikka Terwa Tower -rakennukseen. Muuntamon tarkempi paikka sekä keskijännitekaapeleiden reitit tarkentuvat toteutussuunnitteluvaiheessa.



Kuva 74. Nykyinen keskijänniteverkko. Kuva: Oulun Energia Sähköverkko Oy.



Kuva 75. Julkisivut. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.



Kuva 76. Kuvaus, havainnekuva Raatinsaareltä. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Hotellin, hotellin toimintaan liittyvien kokoustilojen, majoituskäyttöön tarkoitettujen huoneistojen sekä toimisto- ja liiketilojen rakentamiseksi on laadittu useita erilaisia vaihtoehtoja.

Asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa Terwa Kiinteistökehitys luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellista. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa huoneistohotellin kortteli on poistunut ja hotellin tonttia on pienennetty siten, että Vänmanninsaarelle muodostuu huomattavasti enemmän yleisiä alueita. Ympäristön yleissuunnitelmaa on jatkokehitetty siten, että suunnittelualueelle muodostuu selkeä ja yhtenäinen Meritorista ja Kaarlenaukiosta muodostuva yleinen aukioalue selkeine istutuksineen.

Asemakaavan eri vaiheiden vaikutuksia on arvioitu kussakin asemakaavan muutoksen vaiheessa sekä lisäksi on laadittu Terwa Tower herkkyytarkastelu ja pidetty torniosan julkisivukilpailu.

Suunniteltu rakentaminen muuttaa alueen luonnetta ja kaupunkikuvaa merkittävästi. Vänmanninsaaren luoteisreuna muuttuu rakentamisen myötä avoimesta kaupunkitilasta ilmeeltään rakennetuksi ympäristöksi. Vänmanninsaaren muoto laajenee luoteisalueen oleskeluportaiden osoittamassa laajuudessa noin 17 metriä. Vänmanninsaaren reuna-alueet suunnitellaan ja rakennetaan kaikissa vaihtoehdoissa julkisiksi alueiksi ja mahdollisesti veneilytarpeita palveleviksi laiturialueiksi.

Esitetyt toiminnot tuovat saarelle uuden kaupallisen kerrostuman, mikä muuttaa saaren luonnetta. Toiminnot osin poikkeavat Jaatisten suunnitelmassa olleesta saaren yleishyödyllisestä luonteesta.

Hotellin toiminta on ympärivuorokautista, jolloin alueen sosiaalinen kontrolli paranee. Uudet toiminnot tarjoavat kaupunkilaisille uusia ajanvietto- ja oleskelupaikkoja, jotka osin ovat sellaisia, joita Oulussa ei ole ennen ollut. Tällainen on esimerkiksi suunnitellun tornin huipulle sijoittuva näköalaravintola. Rantojen rakentaminen tuo uusia laadukkaita ja kaupunkimaisia oleskelun paikkoja.

Asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila*. Kohteen RKY-inventoinnin kuvauksen mukaan Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila muodostaa merkittävän kaupunkihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa sekä Oulun 1870-1880-lukujen vaurastumisesta kaupalla ja merenkululla että 1960-luvun monumentaalista keskustasuunnittelua. Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisten laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisten Vänmanninsaarelle suunnittelemat teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria. Oulun torinrannan monumentaalikeskus syntyi kaupungin 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Kilpailun voittaneiden arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisten asemakaava vahvistettiin 1965. Suunnitelma, jonka tieltä olisi pitänyt purkaa Rantakadun korttelit, toteutui vain osin. Jaatisten saarelle suunnitteleminen teatterin ja kirjaston lisäksi toriaukion pohjoisreunaa rajaavaa hotellia pidetään suunnitelman osana, vaikka paikka oli Jaatisten suunnitelmassa varattu valtion virastotalolle.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkymiin suunnitellulla rakentamisella on katselusuunnasta riippuen enemmän tai vähemmän vaikutusta: idän puolella *Kaupunginojan varren puistovyöhyke* sekä *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto*, pohjoisen puolella *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus* sekä luoteen puolella *Hietasaaren huvila-alue*. Keskeisenä voidaan pitää Vänmanninsaaren luoteisreunan, jolle rakentamista suunnitellaan, näkymistä ja vaikutusta Pikisaaren suunnasta katsoen.

Jaatisten suunnitelman laatimisen aikaan aluetta katseltiin pääosin keskustan suunnalta, mutta nykyisin suunnittelualue on erittäin näkyvällä paikalla. Erityisesti suiston kehittyneet rantareitit ja lähisaarien sekä vesialueiden käyttö takaavat, että aluetta katsellaan joka suunnalta, eikä sille muodostu selkäpuolta. Uusi rakentaminen sijoittuu suiston puolelle, jolloin rakentaminen vaikuttaa erityisesti lähisuiston luonteeseen ja kaupunkikuvaan.

Korkea torni näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta suistoon myös laajemmalla alueella. Suunniteltu korkea rakentaminen on huomattavasti ympäristöään korkeampaa, jolloin se muuttaa paitsi omaa lähiympäristöään, myös näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta useisiin muihin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Toteutuessaan tornista tulee kaupungin korkein rakennus. Torni muuttaa kaupungin siluettia huomattavasti erityisesti merelle päin, sillä torni poikkeaa muun kaupungin korkeuksista ja sijoittuu rantaan, jossa se on erittäin näkyvästi esillä mereltä päin saavuttaessa. Uusi rakentaminen rajaa teatterin ja kirjaston näkymiä suistoon, mutta ei peitä niitä kokonaan.

Pikisaaren luonne on muuttunut vuosien saatossa teollisuusympäristöstä asuinpainotteiseksi saareksi, jolle sijoittuu runsaasti kulttuuri- ja virkistystoimintoja. Jaatisten suunnitelman laatimisen aikaan ei myöskään ollut Vänmanninsaaresta Pikisaareen johtavaa siltaa, joka on nykyisin tärkeä yhteys keskustasta Pikisaareen ja sen läpi Hietasaareen sekä muualle suistoon. Kaikki Vänmanninsaaren muutokset tulevat väistämättä vaikuttamaan Pikisaaren asukkaiden näkymiin.

Hotellin rakentaminen muodostaa kaupunkirakenteellisen ja -kuvallisen painopisteen Vänmanninsaaren puolelle. Näkymä Vänmanninsaarelta Pikisaareen rajautuu hotellirakennuksella, eikä aukea avarana, kuten nykyisin. Vastaavasti näkymät Pikisaaren suunnalta muuttuvat huomattavasti. Toisaalta heti Pikisaarensillan alkupäässä Vänmanninsaaresta näkymä avautuu kuten ennenkin. Pääkirjaston rakennuksen läheisyyteen rannan puolelle on esitetty korkeaan rakentamiseen liittyvä yksikerroksinen rakennusosa, joka vaikuttaa pääkirjaston kaupunkikuvalliseen asemaan useammasta suunnasta, erityisesti Pikisaaresta katsoen. Rakennus peittää näkymiä kirjaston ensimmäisestä ja toisesta kerroksesta, mutta jättää ylemmistä kerroksista näkymät suistoon. Kirjasto ei kuitenkaan enää samalla tavalla näy suiston suuntaan, kun sen eteen tuleva rakentaminen peittää sitä osittain. Sekä hotellirakennuksen yksikerroksiselle osalle että toria palvelevalle rakennukselle tulee toteuttaa kasvikatto, mikä parantaa niiden soveltuvuutta alueen ilmeeseen sekä näkymiin.

Uusi rakentaminen sijoittuu Vänmanninsaaren lounaan puoleiselle rannalle, jolloin keskustan ja torin suunnalta katsottuna kirjasto ja teatteri edelleen jäävät etummaisiksi massoiksi ja erottuvat yhä kokonaisuudesta. Jaatisten suunnitelmassa monumentaalikeskus toimi ruutukaavakeskustan päätteenä. Uusi suunnitelma jatkaa tätä ideaa ja korostaa sitä näkymäakselin päätteenä olevalla tornilla sekä siihen liittyvällä matalammalla rakennusmassalla. Hotellitorni toimii maamerkinä ja symbolina ruutukaavakeskustassa liikkuville, sillä se on korkeutensa vuoksi hyvin näkyvä. Torilta päin katsottuna torni jää taka-alalle, mutta näkyy teatterin ja kirjaston välistä. Keskustasta ja torilta katsottuna tornista näkyy lyhyt sivu ja katselukulmasta riippuen osa pitkää sivua, jolloin tornin hoikkuus korostuu. Teatterin lähelle Meritorin alueelle suunniteltu yksikerroksinen toritoimintoja tukeva rakennus on niin matala, ettei se näy teatterin takaa torin ja keskustan suunnalta katsottaessa. Pienikokoinen rakennus ei juurikaan näy myöskään Pikisaaren suuntaan.

Asemakaavan muutoksella on huomattavia vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin rakentamisen aiheuttamien kaupunkikuvallisten muutosten takia. Marjatta ja Martti Jaatisten suunnitelman pohjalta vuonna 1965 asemakaavaan osoitettua korkeaa rakennusta ei ole toteutettu. Se on asemakaavan muutoksessa esitetty kerrosluvultaan matalampana kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mutta pohjapinta-alaltaan laajempana, millä on vaikutuksia Vänmanninsaaren alueella oleviin rakennuksiin ja näkymiin sekä kaupunkinäkymiin ja -maisemaan lähialueilla. Kaupunginteatteria on laajennettu vuonna 2004, joten Vänmanninsaarella sen edustan voidaan arvioida rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta kestävän paremmin kaupunkikuvallisia muutoksia kuin pääkirjaston. Kaupunginteatterin luoteispuolelle on esitetty asemakaavan muutoksessa yksikerroksinen liike-, toria palveleva rakennus, joka voisi toimia esimerkiksi kahvilapaviljonkina.

Suunnitelmassa on esitetty hotellin lisäksi myös muuta rakentamista, jolla on vain vähäisiä vaikutuksia erityisesti Vänmanninsaaren arvoihin. Teatterin meren puolelle esitettytoritoimintoja tukeva rakennus on yksikerroksinen ja kooltaan pieni, joten sen asema kaupunkikuvassa sekä näkymissä jää vaatimattomaksi. Teatterin ravintolatilasta avautuu edelleen näkymä meren suuntaan.

Asemakaavan muutoksella on huomattavia vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin rakentamisen aiheuttamien kaupunkikuvallisten muutosten takia. Marjatta ja Martti Jaatisten suunnitelman pohjalta vuonna 1965 asemakaavaan osoitettua korkeaa rakennusta ei ole toteutettu. Se on asemakaavan muutoksessa esitetty kerrosluvultaan matalampana kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mutta pohjapinta-alaltaan laajempana, millä on vaikutuksia Vänmanninsaaren alueella oleviin rakennuksiin ja näkymiin sekä

kaupunkinäkyymiin ja -maisemaan lähialueilla. Kaupunginteatteria on laajennettu vuonna 2004, joten Vänmanninsaarella sen edustan voidaan arvioida rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta kestävästi paremmin kaupunkikuvallisia muutoksia kuin pääkirjaston. Kaupunginteatterin luoteispuolelle on esitetty asemakaavan muutoksessa yksikerroksinen liike-, toria palveleva rakennus, joka voisi toimia esimerkiksi kahvilapaviljonkina.

Suunnitelmassa on esitetty hotellin lisäksi myös muuta rakentamista, jolla on vain vähäisiä vaikutuksia erityisesti Vänmanninsaaren arvoihin. Teatterin meren puolelle esitettytoritoimintoja tukeva rakennus on yksikerroksinen ja kooltaan pieni, joten sen asema kaupunkikuvassa sekä näkymissä jää vaatimattomaksi. Teatterin ravintolatilasta avautuu edelleen näkymä meren suuntaan.

Kaikki alueelle rakentaminen edellyttää poikkeuksellisen korkeatasoista arkkitehtuurin ja rakentamisen laatua. Rakennusten tulee sopeutua mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan Vänmanninsaaren olevien rakennusten vähäeleiseen ja yksinkertaiseen muotokieleeseen. Rakennusten tulee olla suorakaiteen muotoisia sekä yksityiskohdiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Julkisivujen tulee olla vaaleita.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sisältyy Oulun moderni ruutukaavakeskusta - inventoinnin mukaan arvokkaaseen moderniin pienalueeseen *G (Uusi monumentaalikeskus)*. Inventoinnin mukaan alueen arvoja ovat rakennustaiteellinen merkitys, kaupunkikuvallinen merkitys, harvinaisuus, alkuperäisyys, autenttisuus, yhtenäisyys sekä identiteetti. Inventoinnin suositukset: Monumentaalikeskuksen kaupunkikuvallinen idea tulee säilyttää alueen mahdollisessa täydennysrakentamisessa. Vänmanninsaaren rantojen viimeistely rakennetuiksi täydentäisi kokonaisuutta.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailussa ja alkuperäisessä asemakaavassa 1965 esitetty kaupunkikuvallinen idea, johon sisältyi korkea rakennus. Monumentaalikeskuksen suunnitelmissa korkea rakentaminen oli esitetty pohjamuodoltaan sirona, eikä siihen liittynyt muuta rakentamista. Suunnitelmassa on kiinnitetty erityistä huomiota korkean rakennuksen mittasuhteisiin. Toisaalta Oulun kaupunginteatterin rakennusta on jo laajennettu 2014, mikä on osaltaan muuttanut alueen alkuperäistä kaupunkikuvallista ideaa. Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailun ja alkuperäisen asemakaavan mukainen idea suorakulmaisesta tekosaaresta saatetaan nyt laadittujen suunnitelmien mukaan valmiiksi. Osa saaren ranta-alueesta on jäänyt Pikisaaren puolella toteutumatta, ja erityisesti kirjaston puoli tästä saaren päädyistä jäsentymättömine viheralueineen ja pysäköintialueineen ei nykytilanteessa muodosta alkuperäisen idean mukaista julkista virkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Oulun pääkirjaston ja Oulun kaupunginteatterin rakennusten, jotka sijaitsevat asemakaavan muutosalueen vieressä, ulkoasuun. Rakentaminen vaikuttaa valtakunnallisesti arvokkaan Oulun pääkirjaston arkkitehtuuriin muuttamalla rakennuksesta avautuvia näkymiä Oulujoen suistoalueen suuntaan. Valtakunnallisesti arvokkaan Oulun kaupunginteatterin näkymät suistoalueen suuntaan ovat muuttuneet vuonna 2004 valmistuneen laajennusosan myötä.

Kaarlenaukiolla sijaitsee veistos Merelle (Merenkulun muistomerkki), 1985, taiteilijat Ossi Somma, Reijo Paavilainen sekä Pertti Mäkinen. Veistos siirretään uuteen paikkaan Kaarlenaukiolla, ja sen sijainti tarkentuu jatkosuunnittelun aikana.



Kuva 77. Näkymä kirjaston kolmannen kerroksen yleisötiloista. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

5.4.2. Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun ydinkeskustassa liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin keskeisellä paikalla. Vänmanninsaari on merkittävä oleskelualue ja siellä sijaitsee tärkeitä julkisia palveluita.

Tornihotelli synnyttää uutta moottoriajoneuvoliikennettä noin 670 ajon./vrk, joka on 27 % koko Vänmanninsaaren ennustetilanteen moottoriajoneuvoliikennetuotoksesta eli noin 2 450 käynnistä vuorokaudessa. Vänmanninsaaren kohdistuva liikenne tornihotellin osalta on asiakkaiden ja henkilökunnan pysäköintiliikennettä, huoltoliikennettä sekä saattoliikennettä. Suurimman liikennetuotoksen Vänmanninsaareen tuottaa kuitenkin myös tulevaisuudessa kaupungin kirjasto. Uusien toimintojen synnyttämä moottoriajoneuvoliikenne ei lisäänyt niin merkittävästi, että se aiheuttaisi toimenpidetarpeita Torinrannan katuverkolle. Vänmanninsaaren kohdistuva liikenne ei merkittävästi kasva nykytilasta kirjaston ja teatterin nykyisten 68 autopaikan siirtyessä nykyisen asemakaavan mukaisesti Torinrantaan kortteliin 34. Vastaavasti hotellin uudessa maanalaisessa pysäköintihallissa on kokonaisuudessaan 71 autopaikan pysäköintimahdollisuus, joiden käyttöä voi toimija rajoittaa. Näin ollen todennäköisesti uusi pysäköintihalli ei synnyttä edellisen maantasopysäköinnin kanssa vastaavaa kysyntää. Uusien ja nykyisten toimintojen huolto- ja saattoliikenteen myötä saaren liikennemäärän on kuitenkin arvioitu kasvavan noin 25 % nykyisestä n. 400 ajon. / vrk. ennustilanteen 500 ajon. / vrk.

Vänmanninsaaren liikenteenjärjestelyt muuttuvat tornihotellin valmistuttua niin, että saaren moottoriajoneuvoliikennettä rajoitetaan ja alue rauhoitetaan muulta liikenteeltä merkittäväksi jalankulun ympäristöksi. Suunnittelualueella on kaupungin kannalta merkittäviä julkisia palveluja ja se on sijainniltaan kaupungin keskeisimpiä oleskelualueita, minkä vuoksi jalankulun ympäristöä

tuetaan huomioimalla alueella esteettömiä suunnitteluratkaisuja sekä osoittamalla alue esimerkiksi pihakaduksi, missä ajoneuvoliikenne tapahtuu jalankulun ehdoilla. Alueen nykyisten toimintojen, kirjasto ja teatteri, osalta varmistetaan huolto- ja saattoliikenne (neljä saattopaikkaa) sekä liikuntaesteisten pysäköintimahdollisuus (viisi liikuntaesteisen paikkaa), mutta asiakaspysäköinti siirtyy saarelta pois asemakaavan mukaiselle paikalle Torinrannan alueelle. Tämä kasvattaa kävelymatkaa asiakaspysäköinnistä toimintoihin. Pysäköintipaikkojen saatavuus Torinrannan alueella voi myös ruuhkaisimpiin aikoihin olla haastavaa, jolloin pysäköinti voi sijoittua esim. Kivisydämeen tai muualle keskustan alueelle. Myös linja-autojen pysäköinti muuttuu ja tulevaisuudessa linja-autojen pysäköinti on mahdollista suunnittelualueen valmistuttua pelkästään Torinrannassa jo nykytilassa linja-autoille varatuilla paikoilla.

Koska saarella kokonaisliikkujamäärät (ml. jalankulku ja pyöräily) tulevat merkittävästi kasvamaan ja alueella säilyy moottoriajoneuvoliikennettä huolto- ja saattoliikenteen osalta, tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomioita eri kulkumuotojen turvallisuuteen ja liikennejärjestelyiden selkeyteen. Alueelle tulee muodostumaan paikkoja, missä huoltoliikenne risteää jalankululle sekä pyöräilylle tarkoitettuja alueita. Uusien toimintojen osalta suunnitelmaratkaisulla voidaan varmistaa huollon, saattoliikenteen sekä liikuntaesteisten pysäköinnin sujuvuus. Hotellin velvoitepaikat toteutetaan omalle tontille maanalaisin pysäköintijärjestelyin. Maanalaiseen pysäköintihalliin tulee luiska hotellin ja kirjaston väliin.

Vänmanninsaassa olevien toimintojen saavutettavuus pyörällä varmistetaan hyvillä yhteyksillä pyöräbaanoille sekä laadukkaalla pyöräpysäköinnillä. Pyöräpysäköintipaikkojen määrä lisääntyy nykyisestä 194 pyöräpaikasta noin 352 pyöräpaikkaan. Pyöräpaikoista 32 kpl sijoitetaan maanalaiseen pysäköintihalliin.



Kuva 78. Näkymä Toripolliisilta. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

5.4.3. Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan ja viheralueisiin

Vuosikymmenten saatossa saarta on laajennettu rakentamistoimenpiteiden yhteydessä ja alueen maankäytön muuttuessa. Muutos on havaittavissa 1960-luvun ilmakuviissa ja kartoilla, joissa saari on laajentunut pohjoisen suuntaan: sen koko on lähes tuplaantunut muutaman vuosikymmenen takaiseen tilanteeseen verrattuna. Teatteri on valmistunut vuonna 1972 ja kirjasto vuonna 1982, sekä teatterin laajennus 2004. Vänmanninsaaren rakennusten lähes nykyisen kaltaiset piha-alueet ovat nähtävissä 1980-luvulta peräisin olevissa kartoissa ja ilmakuviissa. Saari on rakennettu täyttämällä nykyiseen muotoonsa, eikä sen alkuperäinen maa-alue ole enää nähtävissä.

Vänmanninsaari on pinta-alaltaan suhteellisen pieni ja voimakkaasti rakennettu, minkä lisäksi se on saanut nykyisen muotonsa pitkälti keinotekoisesti rakentamisen yhteydessä tehtyjen maatyttöjen kautta. Tästä syystä saarella ei ole juurikaan havaittavissa luontaisia maisemarakenteen elementtejä. Laajemmassa mittakaavassa Vänmanninsaari kuitenkin kuuluu osaksi Oulujoen laaksoa ja suistoaluetta. Vänmanninsaari on pinnanmuodoiltaan pääsääntöisesti hyvin tasainen. Pinnanmuotojen korkeuserot muodostuvat lähes yksinomaan rakennetuista elementeistä, kuten kulkuväylistä, aukioista ja pysäköintialueista.

Nurmialueet ja suurikokoiset puut reunustavat kirjaston pysäköintialuetta ja luovat maisematilaan kovia pintoja pehmentävää vaihtelua. Kaarlenaukion keskelle on sijoitettu muutamia pieniä viheralueita nurmipinnalla sekä muutamia puuistutuksia. Kirjaston itäpuolelle jäävä viheralue on maisematilaltaan puoliavointa aluetta. Viheralueelta avautuvia näkymiä lännen ja pohjoisen suuntaan rajoittavat viheralueella kasvavat puut. Vänmanninsaaren luontoarvot ovat vähäiset, ja arvot keskittyvät pengerrantojen kasvillisuuteen. Varsinaista muuttumatonta luonnonaluetta Vänmanninsaarella ei kuitenkaan ole. Keltakurjenmiekkää esiintyy kolmena ryhmänä ja lietetatarta kahtena ryhmänä. Lajit lienee kulkeutunut alueelle meren kuljettamana.

Luontoarvot ja niiden huomioon ottaminen suunnitelmissa

Alun perin Vänmanninsaari on ollut pienialainen, maakannaksella mantereeseen kiinni oleva saari. Vuosikymmenten saatossa saarta on laajennettu rakentamis- toimenpiteiden yhteydessä ja alueen maankäytön muuttuessa. Nykyisin saari on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä tai rakennuksiin liittyviä viheralueita, jotka ovat nurmena. Luontaista rantaviivaa ei ole lainkaan, vaan nykyinen rantaviiva on muodostunut maanlajityksestä. Sekä kirjaston että teatterin kaupunginpuoleinen sivu sekä kirjaston pohjoissivu ja teatterin eteläsivu rajautuvat veteen betonirakentein. Saaren länsiranta ja osat pohjois- sekä etelärannasta ovat louhetta sekä rantaviivan tuntumassa hienompaa aineista, ja näillä kohdilla esiintyy merenrantojen kasvillisuutta sekoittuneena osin kulttuurilajistoon. Täysin luontaisia ympäristöjä saarella ei siis ole, mutta rakentamattomaksi jätetyt rantapenkereet ovat luonteeltaan muuttuneet ajan kuluessa luontaisten kivikkorantojen kaltaisiksi.

Luontaisia luontotyyppisiä ei saarella esiinny, mutta pengerrannat ovat ajan kuluessa kehittyneet luoteeltaan vastaaviksi kuin kivikkoiset niittyraivat (silmälläpidettävä luontotyyppi), ja siten ne voitaneen lukea kyseiseen luontotyyppiin. Edustavuus on kohtalainen. Edustavuutta laskee kasvillisuusvyöhykkeen kapeus sekä alueen roskaisuus.

Vänmanninsaaren luontoarvot keskittyvät pengerrantojen kasvillisuuteen. Keltakurjenmiekkää esiintyy kolmena ryhmänä kivikkorannalla saaren pohjoisosassa. Lietetatarta esiintyy kahtena ryhmänä saaren luoteen puoleisella rannalla..

Oulujoen suistoalueen keskeiset luontoarvot -selvitys (Ramboll Finland Oy 15.2.2018) on laadittu Oulun kaupungin suistokaupunkivisiotyön tausta-aineistoksi. Selvityksessä esitetään yhteenveto suistokaupunkivision suunnittelualueen keskeisistä ja tärkeimmistä luontoarvoista olemassa oleviin selvityksiin ja rekisteritietoihin perustuen. Suistoalueen kehittämisessä on huomioitava erityisesti Natura-alueet ja lietetattaren kasvuympäristöt. Suiston eri osa-alueiden maankäytön kehittäminen edellyttää yksityiskohtaisempien luontoselvitysten laadintaa, jotta arvokkaimpien luontoarvojen säilyminen ja luonnon monimuotoisuus varmistetaan. Mikäli suunnitelmat koskevat laajempia aluekokonaisuuksia, on suiston luonnon erityispiirteitä ja esimerkiksi lietetattarelle soveltuvia kasvupaikkoja tarkasteleva laajempina kokonaistarkasteluina. Tehtyjen selvitysten pohjalta on laadittu Oulujoen suiston keskeiset luontoarvot -kartta. Kartassa suunnittelualue kuuluu "linnustorikas alue" -merkintään. Alueen linnustoa on tutkittu tarkemmin Terwa Tower -hankkeen yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä (ks. kappale 3.3.14).

Asemakaavan muutoksen aikana laadituissa tarkennetuissa luontoselvityksissä alueelta löytyi luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun keltakurjenmiekan esiintymiä hotellille varattavalta korttelialueelta sekä yleiseltä alueelta. Lisäksi yleiseltä alueelta löytyi luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun sekä luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän lietetattaren kasvupaikka. Nämä on otettu huomioon seuraavilla asemakaavakartalla osoitetuilla kaavamääräyksillä:

Asemakaavakartalla osalle korttelia 49 sekä osalle sen pohjoispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa 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 osalle sen luoteispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa on lisätty lietetattarta 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.

Keltakurjenmiekan esiintymien aluetta koskevassa kaavamääräyksiä täydentävässä kolmiomerkinnässä sekä yleisten alueiden kaavamääräyksessä on todettu: "Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun keltakurjenmiekan kasvupaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa keltakurjenmiekan esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. 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."

Lisäksi yleisten alueiden määräyksiin sisältyvissä kaavamääräyksissä on todettu: "Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana lietetattaren 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 lietetattaren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetattaren

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.”

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa lietetattaren suojelua koskevista säännöksistä. Lietetattaren poikkeamislupahakemus on toimitettu 20.10.2023.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa keltakurjenmiekan suojelua koskevista säännöksistä. Keltakurjenmiekan poikkeamislupahakemus on toimitettu 13.10.2023 ja sitä on täydennetty 2.11.2023. Keltakurjenmiekan siirtämiselle Pikisaaren alueelle on myönnetty poikkeamislupa ELY-keskuksen poikkeamispäätöksellä 20.12.2023. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 26.1.2024.

Pesimälinnustoselvitys laaditaan kesällä 2024. Linnusto on otettu huomioon seuraavalla kolmiomerkintään ja yleisten alueiden määräykseen sisältyvillä kaavamääräyksellä: ”Asemakaava-alueella tulee tukea uhanalaisten lintujen pesintää sopivin rakentein.” Lisäksi hotellille varattua korttelialuetta koskee kolmiomerkintään sisältyvä kaavamääräys: ”Rakennuksen suunnitelmissa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon lintuturvallisuus siten, että vähennetään häiritsevien heijastusten syntyä.”

Vänmanninsaaren yleiset alueet sekä rantarakentaminen

Hotellin lähelle muodostuu ympäristösuunnitelman mukaan länteen avautuva aukio, jota reunustavat länsireunalla oleskeluportaat ja aukion laidalle istutettava puusto. Puusto antaa suojaa aukiolle puhaltavilta tuuilta. Aukion reunalle, Pikisaareen johtavan sillan viereen voidaan uudelleen sijoittaa nykyisin teatterin edustalla sijaitseva ”Merelle” -veistos. Veistos muodostaa vaikuttavan näkymän pääteen saaren läpi kulkeville. Veistoksen paikka selvitetään tarkemmin jatkosuunnittelussa. Aukiolle sijoitetaan myös pelastusteiden, huoltoliikenteen sekä lumitilojen rajoitukset huomioiden pyöräpysäköintiä ja penkkejä oleskeluun. Vapaaksi jäävä yhteinen tila mahdollistaa myös pienimuotoisten tapahtumien järjestämisen. Hotelliin liittyvälle yksikerroksiselle rakennusosalle toteutetaan kasvikatto.

Huoltoliikenne sijoittuu pääosin rakennusten väleihin jääville alueille, jotka eivät pienilmastollisesti ole houkuttelevia oleskeluun.

Suunnittelun yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys, jonka perusteella on laadittu hulevesien käsittelyä koskeva kaavamääräys sekä hulevesien yleissuunnitelma.

Lisärakentamisen myötä Vänmanninsaaren ilme muuttuu yhtenäisemmäksi, ja tavoitteena on saaren ranta-alueiden ilmeen saattaminen valmiiksi alkuperäisen Monumentaalikeskuksen suunnitelman ja tekosaaren idean mukaisesti. Kaupunkikuvallisesti saari jäsentyy kokonaisuutena paremmin julkiseksi alueeksi torialueen jatkeena. Saaren ilme ja luonne rakennettuna tekosaarena ryhdistyy etenkin Pikisaaren ja Kiikelin suunnasta katsottuna, kun saaren muoto terävöityy rakennettujen rantojen myötä.

Vänmanninsaaren muoto ja laajuus säilyvät maisemallisesti pääsääntöisesti ennallaan, vaikkakin asemakaavan muutos mahdollistaa saaren laajentamisen laiturirakenteilla 17 metriä luoteen suuntaan. Tavoitteena olevan rantojen valmiiksi rakentamisen myötä saaren muoto terävöityy ja koko saaresta tulee yhtenäinen rakennettu kokonaisuus. Saari on pääosin tekosaari, ja sen rakennettu ilme saa korostua. Lisärakentamisen myötä Vänmanninsaareen muodostuu

viimeistellyt ja korkeatasoiset julkiset oleskelutilat saaren lounaiskulmaan sekä länsiosaan, jotka tarjoavat myös pienilmastollisesti oleskeluun parhaimmat lähtökohdat. Meritorin alue muodostuu monimuotoiseksi tilaksi, jossa lomittuu pinnoitetut oleskelualueet, paahteelta varjostava puusto sekä niiden lomaan sijoitetut kasvillisuusalueet.

Lietetataresiintymien huomioon ottaminen

Yleisten alueiden yleissuunnitelmasta on laadittu kaksi versiota, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä 11A sekä selostuksen kuvissa 70 ja 71.

Vaihtoehdossa VE A Vänmanninsaaren ranta on esitetty rakennettavaksi yhtenäisenä. Vaihtoehdon VE A mukaiset rantarakenteet on mahdollista toteuttaa ainoastaan, mikäli luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun ja 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän lietetattaren kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi, tai lainvoimainen poikkeamislupa on myönnetty.

Vaihtoehdossa VE B osa ranta-alueesta on jätetty luonnontilaiseksi siten, että tekosaarta ympäröivä rantarakenne ei jatku yhtenäisenä. Rantarakenne toteutetaan vaihtoehto VE B:n mukaisena, mikäli luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun ja 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän lietetattaren kasvupaikka on edelleen olemassa, tai lainvoimaista poikkeamislupaa ei ole myönnetty. Vaihtoehto VE B mahdollistaa lietetataresiintymän säilymisen.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa lietetattaren suojelua koskevista säännöksistä. Lietetattaren poikkeamislupahakemus on toimitettu 20.10.2023.



Kuva 79. Näkymä Tuiran silloilta. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

5.4.4. Vaikutukset talouteen

Hankkeeseen ryhtyvä on varautunut viitesuunnitelmissa esitettyyn rakentamiseen ja sen taloudellisiin vaikutuksiin. Oulun hotellien käyttöaste on yksi Suomen korkeimmista, ja uudelle

suurelle hotellille on nähty tarvetta, jotta hotellikapasiteetti mahdollistaa matkailun kehittymistä ja tapahtumien järjestämistä. Rakentamisella on työllistävä vaikutus.

Alueelle suunnitellut toiminnot lisäävät Oulun keskustan alueen työpaikkoja sekä tarjoavat palveluita asukkaille sekä matkailijoille. Uusi hotelli ja siihen liittyvät toiminnot torin ja ruutukaavakeskustan läheisyydessä tuovat lähialueen palveluille uusia käyttäjiä ja tukevat paikallisten yritysten elinvoimaa. Lisääntyvä käyttäjien määrä voisi myös mahdollistaa torin ympärivuotisen toiminnan kehittämistä.

5.4.5. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Alueella ja sen lähiympäristössä on hyvät kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteydet, jotka on kuvattu tarkemmin kappaleessa 5.4.10., ja jotka edistävät kestävien liikkumismuotojen käyttämistä. Vänmanninsaaren julkiset aukiotilat ja yhteydet ympäristöön mahdollistavat ulko-oleskelua sekä tapahtumia. Suunnitelma tukee kaupungin strategian mukaista hyvinvointiaktiivisuutta, hyvinvoinnin ja terveyden edistämistä sekä aktiiviseen ja liikunnalliseen elämäntapaan kannustamista. Alue tarjoaa hyviä arkiliikunnan mahdollisuuksia. Sosiaalisen kontrollin lisääntyessä myös alueen turvallisuus paranee.

5.4.6. Vaikutukset asumiseen ja sosiaalisiin oloihin

Asemakaavan muutokseen ei sisälly asuntotilaa. Vänmanninsaarta suunnitellaan täydennettäväksi rakentamisella, jonka arvioidaan tuovan alueelle lisää palveluiden käyttäjiä sekä aktivoivan aluetta. Rakennusten ensimmäisiin kerroksiin on esitetty toteuttavaksi julkisia toimintoja sekä tornihotellin ylimpään kerrokseen näköalaravintola.



Kuva 80. Näkymä etelästä. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

5.4.7. Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen

Ilmastonmuutoksen hillitseminen

Kaavoituksella voidaan vaikuttaa kasvihuonekaasupäästöihin, jotka syntyvät mm. rakennusten lämmitysenergian kulutuksesta sekä ajoneuvoliikenteestä.

Asemakaavoitusvaiheessa ilmastovaikutuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat mm. maaperän rakennettavuus, rakennustyyppi, rakentamisen tehokkuus, rakennusten sijainti ja saavutettavuus suhteessa palveluihin ja työpaikkoihin sekä joustavuus energiantuotantotavan valinnassa. Asemakaavoituksessa luodaan edellytyksiä vähäpäästöisen suunnitteluratkaisun toteuttamiselle.

Asemakaavan muutosalue tukeutuu hyvän ilmastopolitiikan mukaisesti olemassa olevaan kunnallistekniikan, liikenteen sekä palvelujen verkostoon. Alueen rakentuminen tukee keskustan alueen täydennysrakentamista. Alueen sijainti tukee kävelyä ja pyöräilyä liikkumismuotoina. Alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat sujuvat sekä alueen sisällä että seudullisesti. Alueen mitoittaminen lumitiloille poistaa tarpeen kuljettaa lunta pois alueelta, mikä edistää kestävä kehitystä.

Rakentaminen sekä rakennuksen käyttö aiheuttavat ilmastovaikutuksia. Rakennusten korkeuden kasvaessa runkorakenteiden suhteellinen osuus kasvaa. Runkorakenteissa käytetyn betonin valmistus on yksi merkittävimmistä rakennusvaiheen ilmastopäästöjen aiheuttajista.

Alueen mitoittaminen lumitiloille poistaa tarpeen kuljettaa lunta pois alueelta, mikä edistää kestävä kehitystä.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Ilmaston muutosennusteiden mukaan Oulun seudulla sateisuus ja kovemmat sateet lisääntyvät. Tämä otetaan huomioon alueen hulevesien hallinnan suunnittelussa.

5.4.8. Kestävien liikkumismuotojen edistäminen

Kaupungin keskeisin joukkoliikennereitti (Torikadun joukkoliikennekatu) on kävelyetäisyyden päässä asemakaavan muutosalueesta, noin 400 metrin etäisyydellä. Torikadulla kulkee lisäksi kaupungin kaikki kolme Lähibussilinjaa. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on näin ollen vähintään hyvää tasoa. Saavuttaessa lentoasemalta kävelyetäisyys joukkoliikenteen pysäkiltä on noin 400-500 metriä. Kohteesta on rautatieasemalle matkaa 1,1 km pyörällä ja kävellen. Autolla lyhyin matka rautatieasemalle on 1,4 km.

Kohteen vierestä lähtee eräs keskeisimmistä pyöräilyn pääreiteistä kohti pohjoista eli Linnabaana, joka on rakennettu jalankulun ja pyöräilyn erottelevana väylänä Torinrannan ja Linnanmaan kampusalueen välille. Lisäksi samasta kohdasta lähtee keskustaa poikittain halkova pyöräilyn pääreitti, joka on rakennettu pyöräkaduksi (Pakkahuoneenkatu).

Baanaverkkosuunnitelmassa on lisäksi esitetty etelään (Kembaana) ja länteen (Nallibaana) suuntautuvat baanat, joista Nallikarin suuntaan lähtevä väylä kulkee asemakaavan muutosalueen läpi. Vännmanninsaareissa polkupyöräilyn ajonopeudet sovitetaan kävelypainotteisen alueen luonteeseen.

Nallibaana eli pyöräilyn pääreitti välillä Torinranta–Nallikari on tarkoitus kehittää laatukäytäväksi eli baanaksi, jossa jalankulku ja pyöräily erotellaan toisistaan. Nallibaana on noin 2,4 km pitkä ja se on osa Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan hyväksymää baanaverkkosuunnitelmaa 2030. Nallibaanan yleissuunnitelma on ollut nähtävillä helmikuussa 2022. Nallibaanan

yleissuunnitteluvaiheessa ei suunniteltu Kaarlenaukion baanajärjestelyjä. Yleissuunnitelmassa esitettiin Kaarlenaukion länsireunalle ulottuvalle Pikisaarensillalle baanaratkaisu sekä tutkittiin Kaarlenväylän sillan nykytilaa. Nallibaanan katu- ja rakennussuunnittelutyö aloitettiin lokakuussa 2022. Suunnitelmia on laadittu samaan aikaan asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Linnabaana Torinrannasta Tuiraan päin on Oulun vilkkaimpia väyliä.

Etelään suuntautuvan Kembaanan rakennussuunnitelman laatiminen on käynnissä. Kembaanan lähtöpiste sijaitsee Kuusiluodonrannassa Sepänpolun päädyssä. Hartaanselän rantojen pyörätiet ovat samalla kaupungin suosituimpia ulkoilureittejä.

Jalankulun kannalta Torinranta ja Vänmanninsaari ovat Oulun vilkkaimpia oleilu- ja tapahtuma-alueita. Pyörätelinepaikkoja Vänmanninsaareissa on nykyisin 194 kpl. Vänmanninsaaren rakentamisen edetessä pyörätelinepaikat lisääntyvät asemakaavan kolmiomääräysten mukaisesti.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Tuulisuusselvityksessä arvioitiin tuuliolosuhteiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta kohdealueen katuosuuksilla jalankulkijan kokemana. Tulokset perustuivat sääennustemallilla laskettuun pitkän ajan tuulisuuservioon yhdistettynä virtaussimulointien antamaan aerodynaamiseen tietoon.

Uuden tornitalon vaikutus tuuliolosuhteisiin erottuu selkeämmin, kun tarkastellaan tuulisuuden vaarallisuusluokituksia eli voimakkaiden tuulien todennäköisyyksiä. Erityisesti lounaistuulella tornitalon seinää pitkin alaspäin ja nurkan taakse ohjautuvat tuulet voivat voimistua ja aiheuttaa puuskia kohdealueen keskiosiin sekä kirjaston seinustalle. Kohteen jatkosuunnittelussa voidaan tuulten ohjautumista alaspäin pyrkiä hallitsemaan rakenteellisilla ratkaisuilla.

Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea erityisesti alueen keskellä kevyen liikenteen väylällä. Kohdealueen uusien rakennusten vaikutuksesta kohdealueen keskiosassa kevyen liikenteen väylän alueella tuulisuuden mukavuusluokitukset heikkenevät nykytilanteeseen verrattuna. Tornitalon ja kirjaston välisellä alueella tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla. Teatterin luoteispuoleiselle piha-alueelle kohdealueen eteläosaan muodostuu tuulisuuden katvealue, joka on oleilun kannalta hyvä. Simulointien perusteella piha-alueen tuulen nopeudet jäävät kaikilla tuulen suunnilla ympäristöä matalimmiksi, joten piha-alue soveltuu hyvin pitkäaikaiseen oleiluun (esimerkiksi terassit).

Kohdealue luokiteltiin tuulen nopeuden perusteella mukavuus- ja vaarallisuusluokkiin käyttäen kansainvälisesti tunnettuja luokittelukriteereitä. Simulointimalleissa käytettiin kohdealueen rakennusten pelkistettyjä malleja, eikä niissä huomioitu alueen puustoa, istutuksia ja muita virtausesteitä. Tästä syystä tuulivaikutukset korostuvat, ja tulokset todennäköisesti yliarvioivat kohteen todellisia tuulisuustasoja. Tämä on otettava huomioon tulosten tulkinnassa: Puusto, kasvillisuus ja alueen lopullisessa toteutuksessa käytettävät katutason rakenteet lieventävät jalankulkijan kokemia tuulisuusvaikutuksia.

Meluseelvityksen mukaan ennustetilanteessa melutaso ei merkittävästi muutu nykytilanteesta kaava-alueella eikä sen ympäristössä. Hankkeen tuottama liikenteen kasvu nostaa melutasoa noin 1 dB vain hyvin paikallisesti lähialueen katuosuuksien läheisyydessä. Suunnitelluilla rakennusmassoilla ei ole merkittäviä heijastus- tai suojausvaikutuksia ympäristöönsä. Taloteknisten laitteiden aiheuttama äänitaso lähimpien asuinrakennusten julkisivuilla ja virkistysalueilla jää selvästi alle raja-arvojen. Suunniteltujen rakennusten julkisivujen ääneneneristävyysvaatimukseksi riittää tavanomainen 30 dB, jolla saavutetaan majoitushuoneissa

ohjeavot, sillä julkisivuun kohdistuva katuliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan vain 50 dB. Meluselvitys on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.21.

Merivesitulvia on tarkasteltu hulevesiselvityksen yhteydessä ja osoitettu kaavamerkintä "Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason N2000 + 3,25 metrin yläpuolelle."

Varjostustutkielmassa on esitetty rakentamisen varjostusvaikutus kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan (20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta), kesäpäivänseisauksen aikaan (20. kesäkuuta), 20. heinäkuuta, 20. huhtikuuta sekä 20. elokuuta.

Varjostustutkielman mukaan 20. maaliskuuta ja 20. syyskuuta hotellin torniosa varjostaa kello 9 Pikisaaren ensimmäistä kortteliä. Kello 12 mennessä varjo kääntyy Pikisaaren ohi vesistöön. Illasta kello 18 hotellin torniosa varjostaa kirjastoa sekä Radisson Blu -hotellin terassia. Klo 20 mennessä aurinko on laskenut.

Varjostustutkielman mukaan 20. kesäkuuta hotellin torniosa varjostaa vähiten lähiympäristöä, sillä varjon pituus on lyhimmillään kesäpäivänseisauksen aikaan. Kello 16 jälkeen hotellin torniosan varjo kääntyy kirjaston luoteiskulmaan ja Vänmanninsaaren lounaispuoli on aurinkoinen. Kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle, ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle. 20. heinäkuuta varjostustilanne on hyvin samankaltainen kuin kesäkuussa. Torniosan varjo on lyhyt ja varjostaa aamupäivästä vesistöä. Kello 16 jälkeen hotellin torniosan varjo kääntyy kirjaston luoteiskulmaan ja Vänmanninsaaren lounaispuoli on aurinkoinen. Kello 20 hotellin varjo yltää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy kello 22 torin kulmalle.

Varjostustutkielman mukaan 20. huhtikuuta sekä 20. elokuuta hotellin torniosan varjo ei enää yllä Pikisaareen, kun tarkastellaan kello 9 varjostustilannetta. Kello 12 mennessä varjo kääntyy Pikisaaren ohi vesistöön. Illasta kello 18 hotellin torniosa varjostaa kirjaston luoteispuolta ja kattoa. Kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle, ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle.

20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta aurinko on laskenut kello 20 mennessä. 20. huhtikuuta tai 20. elokuuta kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle. 20. kesäkuuta tai 20. heinäkuuta kello 20 hotellin varjo yltää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy kello 22 torin kulmalle. 20. huhtikuuta, 20. kesäkuuta sekä 20. elokuuta kello 22 teatteri ja kirjasto varjostavat torialuetta hotellin lisäksi. Hotellin rakentamisesta aiheutuva ilta-aikainen varjostus ei vaikuta merkittävästi torialueen varjoisuuteen, oleva rakennuskanta varjostaa nykytilanteessa torialuetta. Hotellin varjo ei ulotu torin alueelle kello 20. Vasta klo 22 hotellin varjon vaikutus torialueelle on nähtävissä.

5.6. Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kaksi uutta asemakaavamääräystä, jotka ovat:

luo-8: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

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.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset noudattelevat muilta osin Oulun kaupungin käytössä olevia merkintöjä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys *pok6*, joka sisältää määräyksiä korttelin 49 kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, väestönsuojatiloista, maaperästä, tulvakorkeudesta sekä luontoarvojen huomioon ottamisesta.

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

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole esitetty uutta nimistöä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy ovat laatineet asemakaavan muutoksen pohjaksi maankäytön viitesuunnitelmat. Sitowise Oy on laatinut liikenne-, ympäristö- ja hulevesisuunnitelmat.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 30. päivänä marraskuuta 2023 (selostusta päivitetty korjatun asemakaavan muutoksen 2.2.2024 yhteydessä sekä 16.2.2024)

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Leena Kallioniemi
asemakaava-arkkitehti

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	Täyttämispvm	21.03.2024
Kaavan nimi	I kaupunginosan (Pokkinen) kortteli 38 tontti 5, Meritori, Kaarlenaukio sekä vesialuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	18.03.2024	Ehdotuspvm	01.02.2024
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	06.07.2021
Hyväksymispykälä	24	Kunnan kaavatunnus	564-2401
Generoitu kaavatunnus	564V180324A24		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7459	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7459

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7459	100,0	14250	0,82	0,0000	4750
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,4879	-9500
C yhteensä						
K yhteensä	0,3194	18,3	14100	4,41	0,3194	14100
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0808	61,9	150	0,01	0,4780	150
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3457	19,8	0		-0,3095	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,7459	100,0	14250	0,82	0,0000	4750
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,4879	-9500
YH	0,0000		0		-0,4879	-9500
C yhteensä						
K yhteensä	0,3194	18,3	14100	4,41	0,3194	14100
KL-1	0,3194	100,0	14100	4,41	0,3194	14100
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0808	61,9	150	0,01	0,4780	150
Kadut	0,0000		0		-0,1808	0
Katuauk./torit	1,0808	100,0	150	0,01	0,7273	150
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0685	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3457	19,8	0		-0,3095	0
W	0,3457	100,0	0		-0,3095	0

LIITE 2. Kaupunginhallituksen päätös suunnitteluvarauksesta 7.5.2018 §132



Oulun kaupunki

Päivämäärä

Suunnitteluvaraus I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontille 5 sekä Meritorinaluella, (YIT Talo Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy ja Terwa Management Oy)

Dno OUKA/3688/10.00.02.02/2018

Päätöshistoria Yhdyskuntalautakunta 24.4.2018 § 197

Tiivistelmä YIT Talo Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy ja Terwa Management Oy ovat pyytäneet suunnitteluvarauksen tekemistä I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontille 5 sekä Meritorin alueelle nykyisen pääkirjaston ja teatteritalon taakse. Hakijoiden tavoitteena on saada alueelle asemakaavamuutos, joka mahdollistaa hotellin sekä muiden oheistoimintojen toteuttamisen alueelle.

Esittelyteksti

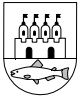
YIT Talo Oy / Marko Palonen ja Terwa Kiinteistökehitys Oy / Raimo Pahkala ja Eero Koskelainen / Terwa Management Oy kirjoittavat 16.4.2018

" TONTTIVARAUSHAKEMUS POKKISEN KAUPUNGINOSAAN KORTTELIIN 38 TONTILLE 5 JA MERITORIN ALUEELLE

Allekirjoittaneet YIT Talo Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy ja Terwa Management Oy pyytävät kunnioittaen Oulun kaupunkia varaamaan hakijoille määrääjäksi Pokkisen kaupunginosasta kaupungin omistaman kiinteistön, joka sijaitsee Oulun kaupunginkirjaston takana korttelissa 38 tontin 5 ja Meritorin alueella.

Osapuolten tarkoituksena on toteuttaa tontille 80 metriä korkea, 22 maanpäällistä kerrosta käsittävä rakennus, Terwa Tower. Rakennuksen pinta-alan on suunniteltu olevan noin 24 000 kem². Terwa Toweriin on suunniteltu sijoittuvan hotelli, toimistotilaa, ravintola- ja kokoustilaa, coworking-tiloja sekä yksityisomisteisia CitySuites-huoneistoja. Ylimpään kerrokseen suunnitellaan kohtaamispaikkaa, josta on upeat näkymät yli Oulun, suistoon ja merelle. Rakennuksen ja Meritorin alle suunnitellaan tulevan pysäköintihalli.

Hakijat ovat suunnitelleet kiinteistölle hybridirakennuksen, jossa on muun muassa korkeatasoinen hotelli sekä toimistopintaa. Hakijat ovat teettäneet pitkälle vietyjä luonnosvaiheen kaupunkikuvallisia tarkasteluja Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy: llä ennen suunnitteluvarauspyynnön tekemistä sekä käyneet hotellioperaattori- ja investoineuvotteluja.



Terwa Tower tuo kaupunkikuvaan urbaania sykettä kunnioittaen historiaa

Terwa Towerista tulee kaupunkikuvan kannalta merkittävä rakennus kautta koko Oulun historian ja se tuo kaupunkikuvaan urbaania sykettä tornin kohotessa olemassa olevan kaavan mukaisesti 22:n kerroksen korkeuteen. Terwa Towerin arkkitehtuuri viestittää rakennuksen ainutlaatuisuutta ja omaleimaisuutta. Mediajulkisivuvalaistus korostaa koko alueen asemaa palveluineen. Terwa Towerin aulasta merivesialtaille taittuva katto myötäilee torialueen aittojen ja Pikisaaren rakennusten muotokieltä.

Korkeatasoinen hotelli, CitySuites-huoneistoja ja modernia kokoustilaa

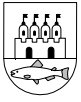
Terwa Toweriin sijoittuvaan hotelliin suunnitellaan tulevan noin 200 huonetta kymmeneen kerrokseen. Hotellihuoneiden lisäksi Terwa Toweriin suunnitellaan rakennettavan kahdeksan kerrosta yksityisomisteista CitySuites-majoitusta, yhteensä noin 100 huoneistoa.

Majoitustilojen lisäksi Terwa Toweriin suunnitellaan kokouskeskusta, josta löytyy kokoustilat ja luentosali. Kokouskeskuksen tiloista on upeat näkymät suistoon. Eryistä huomiota kiinnitetään tilojen muunneltavuuteen ja yhdistettävyyteen. Terwa Toweriin suunnitellut coworking-työtilat tukevat tehokasta ajankäyttöä ja yhteisöllisyyttä sekä takaavat joustavan työskentelyn.

Terwa Tower luo edellytyksiä elinvoiman kasvulle

Terwa Towerin korkeatasoinen majoitustarjonta lisää Oulun houkuttelevuutta niille pohjoista eksotiikkaa hakeville turisteille, jotka hakevat majoitukselta erittäin korkeaa laatua. Terwa Towerin korkeatasoinen majoitustarjonta saa vieraan viihtymään Oulussa pidemmänkin aikaa.

Oulun matkailun mahdollisuudet avartuvat, kun piilevä potentiaali osataan hyödyntää tehokkaasti ja innovatiivisesti: korkeatasoinen majoitus yhdistettynä turisteille tarjottaviin pohjoisiin elämyksiin mahdollistaa Oulun matkailun kehittymisen ja voimistumisen. Terwa Tower täydentää Oulun kokoustilatarjontaa ja mahdollistaa huippuluokan tilaisuuksien järjestämisen majoituksen välittömässä läheisyydessä. Terwa Towerin myötä Ouluun rakentuu uudenlaiset mahdollisuudet poliittisille tilaisuuksille ja liike-elämän ja kulttuurialan tapahtumille.



Nykyaikaisiin tarpeisiin vastaavaa toimistotilaa

Terwa Toweriin suunnitellaan nykyaikaisiin tarpeisiin vastaavaa toimistotilaa upealla merinäköalalla. Toimistotiloihin voidaan rakentaa muun muassa moderni monitilatoimisto, jossa on avotilaa, kokoontumistiloja ryhmätyöskentelyyn ja koulutuksiin, isoja ja pieniä neuvotteluhuoneita, rauhallisia puhelinhuoneita sekä monipuoliseen vuorovaikutukseen sopivia alueita.

Toiminta yhteistyössä kaupungin kanssa

Tarkentavien suunnitelmien perusteella on tavoitteena laatia kaupungin kanssa yhteistyössä korttelille muutos asemakaavaan. Varausaikana hakijat solmivat hotellioperaattorin kanssa lopullisen operaattori-/vuokrasopimuksen ja hankkivat kumppanikseen sijoittajat, joiden kanssa yhdessä hakijat tulevat esittämään kiinteistön vuokraamista kaupungilta.

Hakijoiden tavoitteena on yhdessä kaupungin kanssa neuvotella kiinteistön tontinvuokraehdot sekä osto-optio ja hankkeen toteutuksen edellyttämät muut sopimukset.

Suunnitteluvarausaikana tehdään yhteistyössä kaupungin ja muiden tarvittavien viranomaisien kanssa suunnitelmat, joiden tavoitteena on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja toiminnallisesti toriympäristön toimintoja tukeva hotelli oheispalveluineen. Hankkeen edetessä alueelle muodostuu laadullisesti korkeatasoista tilaa niin turisteja, liikematkustajia kuin paikallisia asukkaita palvelemaan.

Varausaika

Hakijat pyytävät Oulun kaupunkia varaamaan ko. alueen suunnittelua ja muita esiselvitystoimenpiteitä varten YIT Talo Oy:lle, Terwa Kiinteistökehitys Oy:lle ja Terwa Management Oy:lle 24.4.2022 saakka."

YIT Talo Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy ja Terwa Management Oy ovat pyytäneet suunnitteluvarauksen tekemistä I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontille 5 sekä Meritorin alueelle nykyisen pääkirjaston ja teatteritalon taakse. Hakijoiden tavoitteena on saada alueelle asemakaavamuutos, joka mahdollistaa hotellin sekä muiden oheistoimintojen toteuttamisen alueelle. Vänmanninsaari on erittäin tärkeä ja keskeinen alue kaupungin keskustassa.



Haetulla alueella on voimassa olevan asemakaavan mukaan toteutumaton yleisten rakennusten korttelialue (YH), jonka rakennusoikeus on 9500 k-m². Asemakaavassa osoitettu rakennus on 22-kerroksinen.

Alueen suunnittelussa kaupungin keskeisiä tavoitteita ovat:

- alueesta tulee luoda arkkitehtonisesti korkeatasoinen kokonaisuus
- rakentamisen mittakaavalliset tavoitteet edellyttävät korkeuslähtökohdiltaan voimassa olevan asemakaavan mukaista korkeaa rakennusta
- pysäköinti on kokonaisuudessaan maan alla
- alueelle tulee sijoittua matkailua palvelevaa toimintaa ja kaupunkilaisille tarjottavia palveluja

Hankkeen toteuttamisen yhteydessä tutkitaan myös kaikille yhteistä julkista tilaa alueella. Pysäköintiratkaisussa varmistetaan myös kirjaston ja teatterin tarvitsemat pysäköintipaikat uudessa tilanteessa.

YIT Talo Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy ja Terwa Management Oy:n tekemä hakemus ei ole ristiriidassa kaupungin tavoitteiden kanssa

Liitteet	- Hakemus - Havainnekuvat, (perspektiivit ja valkorendit)
Oheismateriaali	-
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Päivi Laajala
Päätösesitys	Kaupunginhallitus päättää, että hakijoille tehdään suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle.

Suunnitteluvaraus on voimassa 22.4.2022 saakka.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annetaan yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavaehdotusvaiheessa tuodaan kaupunginhallituksen päätettäväksi tontinluovutusperusteet ja muut toteuttamiseen liittyvät yksityiskohtaiset ehdot. Hinnoittelun pohjaksi tontinluovutukseen liittyen kaupunki hankkii ulkopuolisen, auktorisoidun arvioitsijan lausunnon asemakaavaehdotuksen pohjalta.



Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / yhdyskuntajohtaja Matti Matinheikki
Täytäntöönpano- tiedot	Ote: YIT Talo Oy / Marko Palonen ja Terwa Kiinteistökehitys Oy / Raimo Pahkala ja Eero Koskelainen / Terwa Management Oy Oikaisuvaatimus kaupunginhallitukselle

Terwa Tower

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin I (Pokkinen) kaupunginosassa korttelin 38 tontilla nro 5, Meritorin ja Kaarlenaukion alueella sekä vesialueella on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle hotelli, hotellin toimintaan liittyviä kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja toimistotiloja. Asemakaavan on tarkoitus valmistua loppuvuodesta 2023.



Kuva 1 Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 7.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

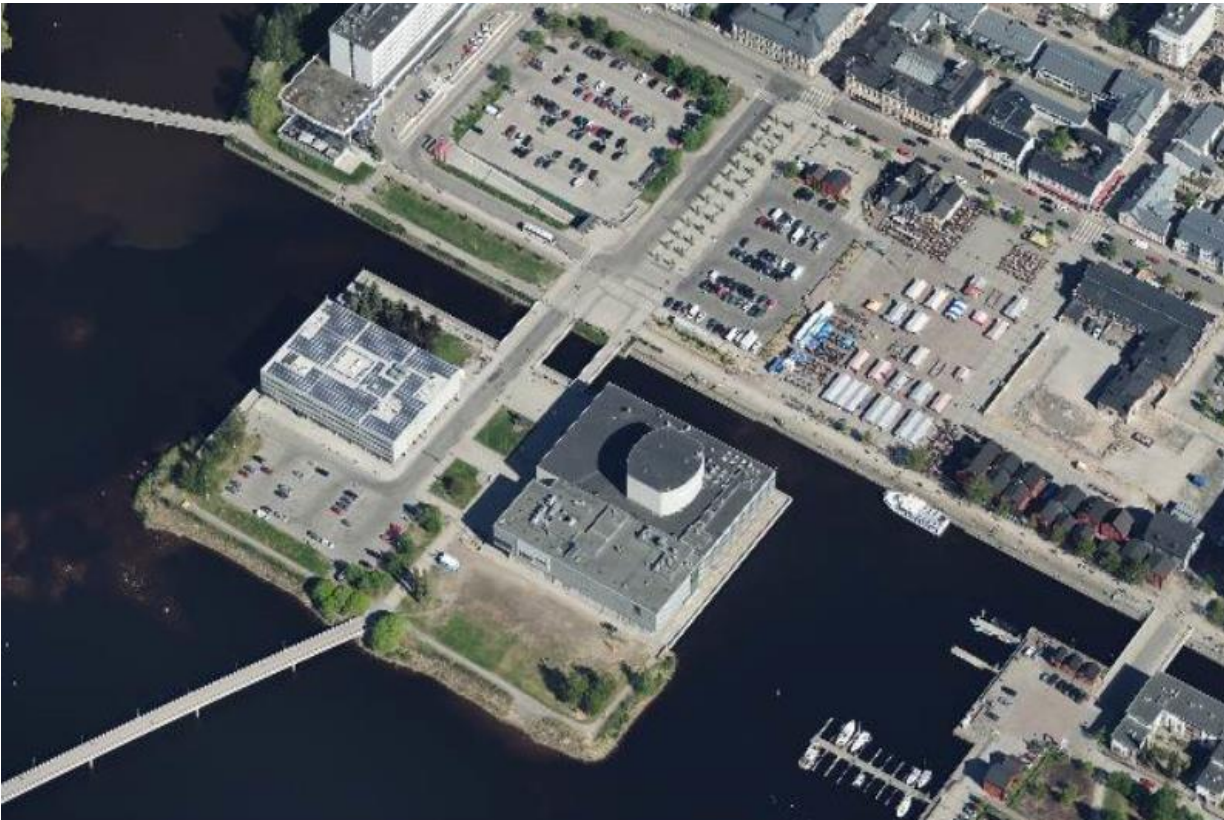
www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät asiakirjat ja kartat löytyvät kaavatunnuksella **564-2401**.

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat kaupunginosan I (Pokkinen) korttelin 38 tontti nro 5, Meritori, Kaarlenaukio sekä osa vesialuetta. Korttelissa 38 tontilla 5 sijaitsee pysäköintikenttä ja Meritorin alueella viheralue. Kaarlenaukio on Vänmanninsaaren keskeinen julkinen tila, jonka läpi kulkee henkilöautoliikenteen ja huolto liikenteen reittejä. Alueen läpi kulkee kävely- ja pyöräily-yhteys, joka on osa Oulun kaupungin pyörätieverkoston pääreittiä sekä Merellistä reittiä. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueen pinta-ala on 16551 neliometriä. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella pääkirjastoon, Meritullin kanavaan ja Oulun kaupunginteatteriin, etelässä Meritullin vierassatamaan ja Kiikelinsaareen, lännessä Rommakonselkään ja Pikisaareen sekä pohjoisessa Rommakonselkään.



Kuva 2 Viistoilmakuva suunnittelualueesta (© Blom)

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 38 tontin 5 ja Meritorin alueen asemakaavan muuttaminen siten, että mahdollistetaan alueelle hotelli, hotellin toimintaan liittyviä kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja toimistotiloja. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin, puistoalueisiin ja vesistöön.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueen omistaa Oulun kaupunki. Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132.

Hankkeesta laaditaan yhteistoimintasopimus sekä toteuttamissopimus.

Vaikutusten arviointi sekä laaditut ja laadittavat selvitykset

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella, sen lähiympäristössä ja kaupunkirakenteessa. Arvioitavana ovat muun muassa liittyminen kulttuuriperintöön, kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, vesistöön, elinympäristöön, palveluihin, liikenteeseen, kestävien kulkumuotojen edistämiseen ja muut mahdolliset vaikutukset.

Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelualueelle on laadittu muun muassa alueen käytön kulttuuriympäristö selvitys, Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot -selvitys sekä torinrannan kaavoitushistoria selvitys. Pääkirjasto ja Oulun kaupunginteatteri ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita.

Suunnittelualueelle laaditaan maisemaselvitys, hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma, liikenneselvitys, rakennettavuusselvitys, tuulisuusselvitys sekä tarvittaessa muita esiin tulevia selvityksiä.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava



Kuva 3 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Suunnittelualue sisältyy Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -merkintään.

Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

Oulun keskustatoimintojen aluetta tulee kehittää Pohjois-Suomen kaupallisena pääkeskuksena ja alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupan toiminta- ja kehitysedellytysten ja palveluiden saavutettavuuden kehittämiseen.

Suunnittelualue on osa Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristöä (2. ja 3.vmkk). Merkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009). Osa kohteista ei näy kaavakartalla; luettelo valtakunnallisesti arvokkaista rakennetuista kulttuuriympäristöistä ja -kohteista on esitetty 2. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteissä 4 ja 5 sekä 3. vaihemaakuntakaavan selostuksen liitteessä 5 a.

Suunnittelumääräykset:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015* -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

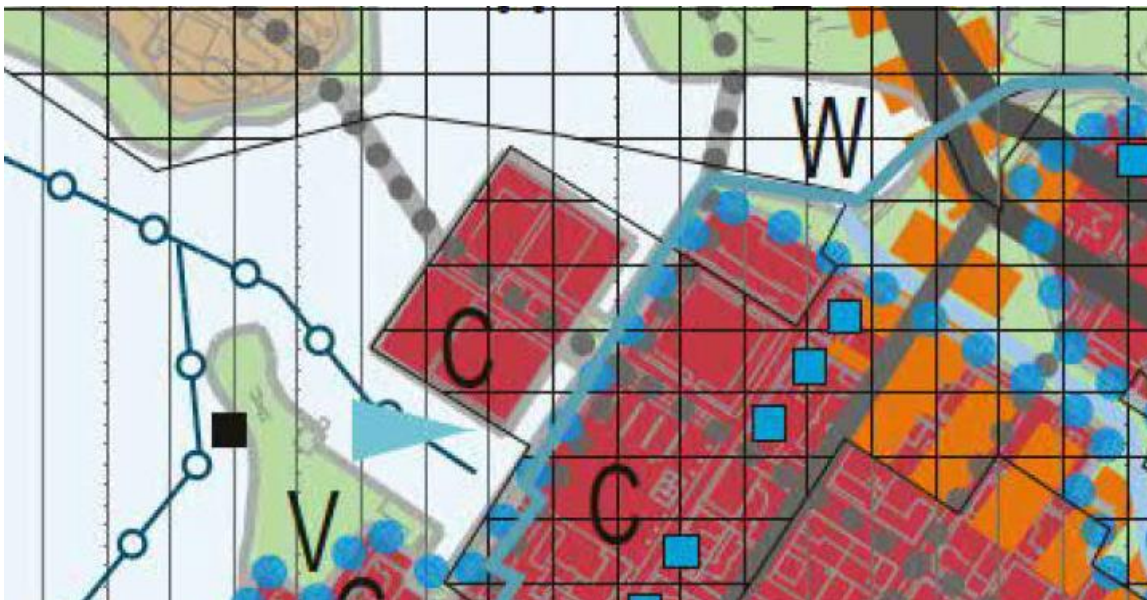
Alueen lähistöllä on venesatama.

Alueen lähistöllä on Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (1., 2. ja 3.vmkk). Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Suunnittelumääräys:

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota virkistysalueiden ja -reittien verkoston muodostamiseen sekä maisema- ja ympäristöarvojen säilymiseen ja matkailukeskusten rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön.

Uuden Oulun yleiskaava



Kuva 4 Ote Uuden Oulun yleiskaavasta

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskusta soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

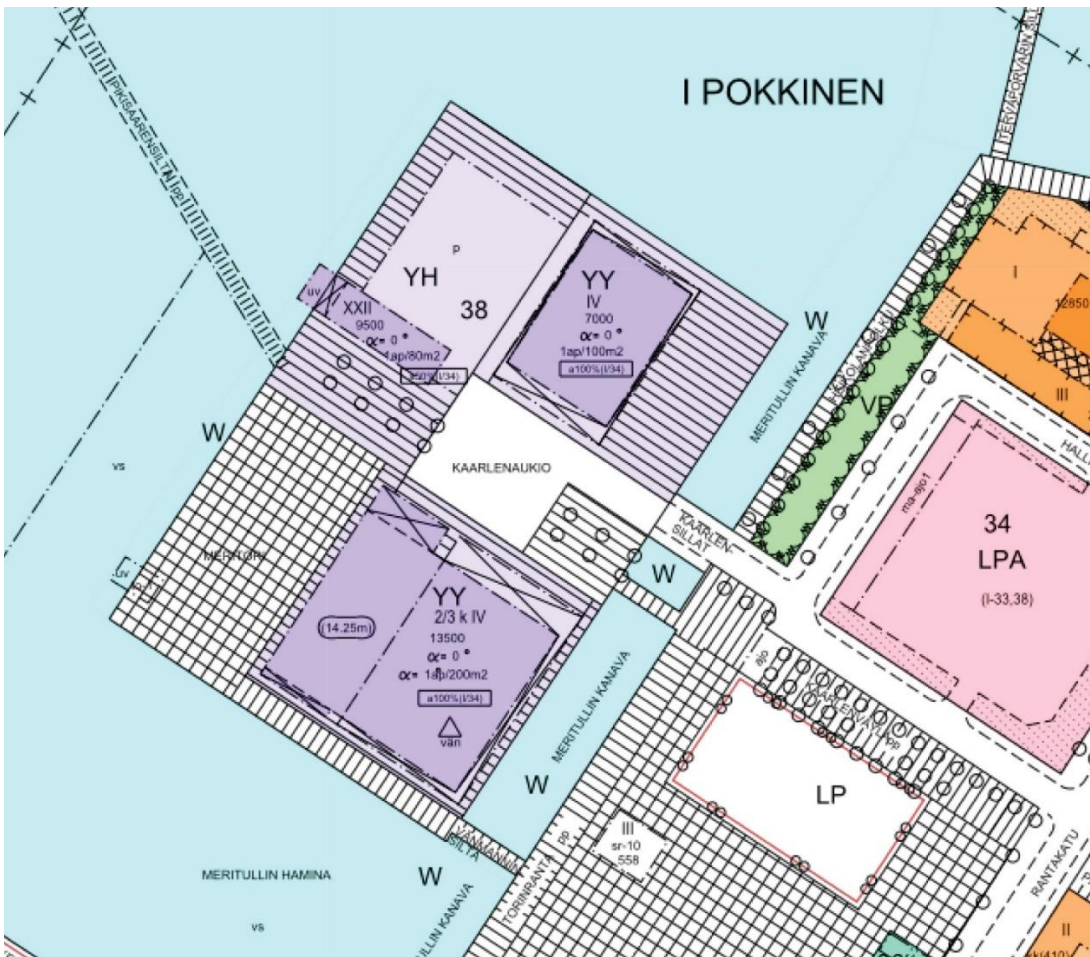
Alue on Oulujoen suiston kaupunkipuisto -alueen sisällä. Merkinnällä on osoitettu suistoalue, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää niin, että sen erityisarvot säilyvät.

Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta. (kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue)

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta

Voimassa oleva asemakaava



Kuva 5 Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelualueella korttelissa 38 on voimassa 26.11.2002 voimaan tullut asemakaava 564-1727. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 38 on osoitettu hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 9 500 kem². Autopaikkavelvoite on 1ap/80m². Korttelin 38 pinta-ala on noin 1,5 ha. Lisäksi alueelle on osoitettu pysäköintipaikka-alue sekä Meritorin alue katuaukio/tori -merkinnällä.

Vesialueella Pikisaarensillan pohjoispuolella on voimassa 28.2.1966 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 415), jossa alue on vesialuetta. Vesialueella Pikisaarensillan eteläpuolella on voimassa

16.5.1997 voimaan tullut asemakaava (kaavatunnus 1505), jossa vesialue on vesialuetta (W) sekä vesialueen osaa, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä laitteita (vs).

Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista. Strategiassa on asetettu tavoitteeksi 5000 työpaikkaa lisää keskustan ruutukaava-alueella ja täydennysrakennusalueilla sekä 700 uutta hotellihuonetta vuoteen 2026 mennessä.

Oulun keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on keskustavisiassa osa torialuetta. "Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa."



Kuva 6 Näkymä Kaarlenväylältä (© Blom)



Kuva 7 Näkymä Pikisaarensillalta (© Blom)

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/11684/10.02.03/2018.**

Mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Rakennuslautakunta
- Sivistys- ja kulttuurilautakunta
- Oulun kaupunginteatteri
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliitto
- Business Oulu
- Oulun Vesi liikelaitos
- Oulun Energia Oy
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Keskustan Asukasyhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Pikisaaren asukasyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun keskustan alueen Vaikuttajat OKeVa
- Oulun polkupyöräilijät Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Telia Finland Oyj
- Digita Oy
- Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille suunnittelualueen varauksen saajien hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset. Nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Valmisteluvaihe 1

Kaavan valmisteluaineiston vaihtoehdot pidetään tavoiteaikataulun mukaan nähtävillä 4 viikon ajan loppuvuodesta 2021. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Valmisteluvaiheen 1 nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Valmisteluvaihe 2

Kaavan valmisteluaineisto pidetään tavoiteaikataulun mukaan nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2023. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Valmisteluvaiheen 2 nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2023, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö ja rakennuslain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut:

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen | puh. 0406637760 | kari.p.nykanen(at)ouka.fi

Asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi | puh. 0447032425 | leena.k.kallioniemi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Liite 4A

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kolme lausuntoa ja 20 mielipidettä, joissa on yhteensä 416 allekirjoittajaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot sekä kaavoituksen vastineet

Saadut lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Kaksi mielipidettä antoivat aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja niihin on erillinen kaavoituksen vastaus.

18 mielipidettä, joissa on yhteensä 414 allekirjoittajaa eivät antaneet aihetta muuttaa osallistamis- ja arviointisuunnitelmaa ja niihin on yhteinen kaavoituksen vastaus.

Lausunnot:

1. Lausunto 17.6.2021, Elisa Oyj

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikenne rakenteita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa: verkontuki@elisa.fi

Kaavoituksen vastaus:

Asemakaavan muutoksen hakijoita on tiedotettu lausunnon sisällöstä. Elisa Oyj:n tietoliikenne rakenteet huomioidaan hankkeen suunnittelussa. Elisa Oyj:tä tiedotetaan hankkeen etenemisestä ja mahdollisista kaapelisiirroista tiedotetaan asianosaisille hyvissä ajoin.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

2. Lausunto 21.6.2021, Telia Finland Oyj

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Alueella on Telia Finland Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa: production-desk@teliacompany.com

Kaavoituksen vastaus:

Asemakaavan muutoksen hakijoita on tiedotettu lausunnon sisällöstä. Telia Finland Oyj:n tietoliikenne rakenteet huomioidaan hankkeen suunnittelussa. Telia Finland Oyj:tä tiedotetaan hankkeen etenemisestä ja mahdollisista kaapelisiirroista tiedotetaan asianosaisille hyvissä ajoin.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

3. Lausunto 2.9.2021, Museo- ja tiedekeskus Luuppi

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Pokkisen kaupunginosassa Meritorin alueella (Vänmannin saarella) Kaarlenaukiota ja osaa Kaarlenväylän katutilaa koskeva 'Terwa Towerin' -nimeä kantava asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle hotelli, hotellin toimintaa liittyvää kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja toimistotiloja.

Voimassa olevassa asemakaavassa (voimaan 26.11.2002) alue on osoitettu TH-/hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. YH- korttelin osoittama käyttötarkoitus pohjautuu aikaisempaan Vänmanninsaaren Jaatisten voittaneeseen kilpailuehdotukseen monumentaalikeskusta (v.1962) ja vahvistettua asemakaavaa (v. 1964). Ehdotuksen pohjalta rakennettuun saareen on toteutunut kaupungin teatteri ja kirjasto, asemakaavavan sallima XXII-kerroksista virastotornia ei ole toteutettu, vaikka se on ollut ajoittain esillä. Myöskään Jaatisten suunnittelemat Rantakadun rivistön kohdalla kaava ei ole toteutuneet. Sen aikaisista monumentaalisisista, koko aluetta koskevista näkemyksistä museon näkemyksen mukaan aika on ajanut ohitse.

Nykyisessä asemakaavassa tornirakennuksen rakennusala on määrätty sirona kapeana massana, rakennusoikeutta on osoitettu 9500m². Museo näkee parempana pidättäytyä jatkossa rakennuksen massan kapearunkoisuuteen ja rakennusoikeuden tarpeetonta kasvattamista kaupunkikuvaa heikentävänä. Alue on valtakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta, '*Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila*' sekä vieressä oleva '*Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuus*' (rky-2009) aluetta, mihin maisemalliset vaikutukset tulisivat olemaan huomattavat. Muutosalueella on tällä hetkellä kirjaston vieressä oleva maatasossa olevapaikoitus alue ja teatterin vieressä aukio, Meritori. Alueen aukiot ja alueen ja halki kulkeva kevyenliikenteen Kaarlenväylän yhteys Pikisaareen on tärkeä säilyä toimivana ja elävänä julkisena kaupunkitilana.

Lähialueelta on laadittu selvityksiä, josta rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat lähinnä rakennushistorialliset selvitykset, RHS:t teatterista ja kirjastosta. Laajempia selvityksiä on laadittu, joissa aluetta/rakennettua ympäristöä nykytilassa on arvioitu, tuoreimpia ovat mm. *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, 2015* ja *Oulun ruutukaavainventointi (2016)*, *Arvokaita alueita Oulussa 2015 (Oulujoen suisto)* ja vielä valmisteilla olevan Oulun teemayleiskaavaan liittyvä esiselvitystyö *Vesipeilin vuosisadat*, joka koskee Oulujoen suistoaluetta. Vanhempia selvityksiä on tehty torialueen kaavallisesti kehityksestä. Selvitysten pohjalta tulee arvioida alueen muuttuminen, vaikutukset maisemaan ja ympäröivän alueen viihtyisyyteen. Jatkosuunnittelussa tulee laatia riittävät viitesuunnitelmien havainnointikuvat, jotka auttavat arvioimaan kaavan vaikutuksia. Kuvissa tulee huomioida katselutasot, maantasosta, ohikulkutieltä, rannoilta sekä eri havainnointipisteistä. Lintuperspektiivi ei välttämättä luo realistista näkökulmaa suunnitelmaan.

Vaikka Uuden Oulun yleiskaavassa on Vänmanninsaaren alue merkitty C- /keskus, keskusta toimintojen alueeksi, Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan alue soveltuu varsin huonosti asumiseen, ei edes vähäisemmässäkään määrin sitä ei tule osoittaa. Strategiassa esitetty tavoite kaupunkiin saada 700 uutta hotellitasoista majoituspalvelun sijoittaminen tulee museon näkemyksen mukaan hajautetusti kaupungin keskusta-alueille. Sijoitus tulee arvioida saavutettavuudet ja liikenteelliset yhteydet huomioiden. Pohjois-Pohjanmaan museo pitää parempana osoittaa Vänmannin saaren täydennysrakentaminen edelleen julkiseen käyttöön, täydentämään teatterin ja kirjaston käyttöä täydentäen. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Kaarlenväylän, 'Terwa Towerin' asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Anna-Riikka Hirvonen
Yleisötyön johtaja

Anita Yli-Suutala
rakennustutkija

Kaavoituksen vastaus:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä alueelle sijoittuvaa rakentamista tutkitaan nykytilanteesta käsin. Hanketta ei tulla perustelemaan kaavahistorian perusteella, vaikkakin suunnittelussa alueen historia tullaan huomioimaan. Rakentamisen massoittelua tutkitaan vaihtoehtotarkastelujen kautta ja erityisesti korkeiden osien massoittelussa tavoitteena on mahdollisimman ”hoikka” vaikutelma.

Hankkeen suunnittelussa on osin jo huomioitu Museo- ja tiedekeskus Luupin lausunnossa esitetyt alueen historiaa ja maisema-arvoja kuvaavat selvitykset. Vesipeilin vuosisadat -selvitys ja Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 on otettu huomioon asemakaavan muutoksen taustaselvityksineistossa. Pääkirjastosta (päivitys 2021) ja Kaupunginteatterista (2022) on laadittu rakennushistoriaselvitykset. Lausunnossa mainittujen selvitysten lisäksi hankkeen taustaselvityksiin kuuluu muun muassa vuonna 2012 valmistunut Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 §197. Yhdyskuntalautakunta on käynnistänyt päätöksellään 8.6.2021 § 324 asemakaavan muutoksen suunnitteluvarauksen saajien hakemuksesta. Muutoksen yhteydessä tutkitaan suunnitteluvarauksessa esitettyjen toimintojen sijoittumista alueelle. Alueelle ei suunnitella asumista. Suunnitelmavaihtoehtojen soveltuvuutta alueelle on tarkasteltu 3D-kaupunkimallin ja havainnekuvien avulla myös maantasosta.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Kaksi mielipidettä, jotka antoivat aihetta muuttaa asemakaavaa ja niihin on erillinen kaavoituksen vastaus:

1. Mielipide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Ohessa vastineeni otsikon asiaan kahden kuvan kanssa. Kolmas kuva on eräs havainnekuva, joka voisi toimia vaihtoehtona tornihotellille. rakennus on vain viitteellinen ja sen sijainti voi olla myös kirjaston parkkipaikalla.

Haluan myös kysyä tällä postilla, mihin hintaan kaupunki on myymässä kyseistä tonttia ja onko hanketta kilpailutettu.

Lähtötiedot

Oulujoen suistoalueen arvot: Suistoalueeseen liittyy rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä arvoja. Alue sisältää Oulun historiallisesti ja maisemallisesti keskeisimpiä kohteita, kuten ainoat keskiaikaiset rakenteet sekä vanhaa teollisuutta. Voimakkaasti suistoalueen nykyiseen ilmeeseen vaikuttanut Merikosken valjastaminen energiantuotantoon on Suomen historiaa. Suistoalueen suurmaisema ja siluetti ovat Oululle luonteenomaiset. Suisto tuo Oulun ilmeeseen merellisyyttä, avoimuutta ja hengittävyttä. Suistoalue on merkittävä avoin maisema Oulun kaupungissa. Alueelta näkyy etäälle Koskikeskukseen, Hartaanselälle ja Rommakonselälle. Erityisesti keskustasta Tuiraan johtavilta Merikosken silloilta on laajat näkymät suistomaisemaan. Alueen julkinen ulkotila on pääosin puisto- ja virkistysaluetta. Alue kuuluu osittain kolmeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), jotka ovat Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus, Oulujoen ja Sotkamon reitin voimalaitokset sekä Hietasaaren huvila-alue. Suurin osa suistoalueesta ympäristöineen ja rakennuksineen kuuluu myös Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittäviin kohteisiin. Suiston aluerajaus kuuluu yleiskaavassa osoitettuun Oulujoen suiston kaupunkipuistoon.

Vuonna 2002 hyväksytyn asemakaavan puitteissa on jo käytetty Vänmannin saaren vuoden asemakaavan 1978 hallinto- ja virastoalueen kerrosala 9500 k-m² teatterin lisärakentamiseen.

Kaavan osalta nähtiin 2002, että tornin lisärakennusala tulisi poistaa kaavasta ja varautua kirjaston laajennukseen sekä ratkaista niiden tarvitsema pysäköintitarve. Tuolloin tornia pidettiin toiminnallisesti, taloudellisesti ja maisemallisesti ongelmallisena ja siksi suunnitteluprosessia pidettiin virheellisenä. Paikan merkittävyyden takia esitettiin uutta yleistä arkkitehtikilpailua mikä todettiin tuolloisen kaavoituspäätöksen lausunnoissa. Lisäksi vuonna 2016 toteutetussa torialueen kehittämisen kuntalaiskyselyssä saatiin tuloksia, jonka mukaan yli 5 % kyselyyn vastanneista totesi, että Vänmannin saaren voidaan lisärakentaa, mutta vain kolmasosa vastaajista hyväksyisi sinne tornihotellin kaltaisen rakennuksen. Kyselyssä saatiin mielipiteitä, joissa todettiin, että kauppatori on kaupunkilaisille portti menneeseen Ouluun ja perinteistä kuten vanhasta rakennuskannasta, merellisyydestä, laitureista ja nostalgiasta halutaan pitää kiinni.

Arvokkaita alueita Oulussa-suositukset suistoalueelle: Suistoaluetta rantoineen ja vesipintoineen tulee kehittää julkisena tilana siten, että avoin maisema ja osin puistomaiset tai luonnontilaisen kaltaiset rannat säilyvät. Vänmannin saari kuuluu ns. kaupunkipuistoalueeseen, jolle leimallista on yhteisöllisyyden ja ihmisten kohtaantojen mahdollistaminen luonnollisella tavalla. Suiston suunnittelussa tulee huomioida alueen historialliset arvot, RKY-arvot, maisemalliset arvot sekä keskeiseltä kaupunkipuistoalueelta edellytettävät arvot.

Kannanottoni liittyen Oulun suistoalueen lähtötietoihin, arvoihin, suosituksiin sekä 19.8. tiedotustilaisuudessa annettuihin tietoihin:

Vänmannin saaren suunniteltu huippukorkea hotelli ei tue lähtökohtaisesti mitään suistoalueen arvoihin, suosituksiin ja yleiskaavaan liittyviä määrittelyjä:

- 1) Hotellirakennus ei ota huomioon RKY-alueen lähtöarvoja eikä vastaa ratkaisultaan ollenkaan oheisen RKY-kartan pistemäisiä rakennusperinnön perusteella suojeltuja pistemäisiä rakennuksia eikä yleisellä tasolla valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä kokonaisuutena. Asemakaavamuutostilanteessa RKY-alueella tulee MRL §22 mukaan ottaa aina huomioon alueidenkäyttötavoitteet, joihin kuuluu nyt mm. valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen (suiston ja suistomaiseman) turvaaminen. Varjostusvaikutukset ovat merkittäviä puhumattakaan itse maiseman sulkemisesta, jotka heikentävät suistoalueen arvoja.
- 2) Korkea hotellirakennus edellyttää erityisiä rakenteita suistomaa-alueella, jolla saattaa olla haitallisia vaikutuksia sään ääriolosuhteissa erityisesti esim. rankkasateiden sekä myrskyjen aikana, jolloin esim. tuulitunnelivaikutus katutason kulkijoille voi olla arvaamaton ja hallitsemattomat tulvat mahdollisia. MRL §22 edellyttää, että alueidenkäytöllä ehkäistään merkittäviä terveys- ja ympäristöhaittoja.
- 3) Tornihotelli ei myös millään muotoa täytä kaupunkipuistoalueelle asetettuja vaatimuksia yhteisöllisyyden ja ihmisten kohtaantomahdollisuuksia parantamalla, vaan vaikeuttaa näitä asioita lisäämällä liikennettä liikenteellisesti hyvin hankalaan paikkaan ja viemällä tilaa ratkaisulla, joka ei lähtökohtaisesti palvele torin alueen yhteisöllisyyttä. Sen sijaan matalampi kulttuuritalo tai Oulu opiston/Vuolle opiston laaja harrastetila hotellin tilalla toimii tässä suhteessa paljon paremmin. Puurakenteinen ratkaisu palvelisi myös paremmin kestävä kehityksen tavoitteita ja Oulun ympäristöohjelman tavoitteita.
- 4) Osa terwatowerin mahdollistamasta hotellikapasiteetista voidaan kaupunkistrategian 2026 tavoitteiden mukaisesti löytää muilla ratkaisuilla torialueen välittömästä läheisyydestä kuten esimerkiksi parhailaan rakentuvasta torihotellista sekä Maunonkatu 2 kiinteistön peruskorjauksesta, joka etsii uutta käyttömuotoa tällä hetkellä omistajalähtöisesti.
- 5) Terwatowerin suunnitteluvarauksen OASin nähtävilläoloaika tulee pidentää kuukaudella muotovirheen vuoksi: Nykyisellä projektikortilla OASissa lukee, että vain lähialueen asukkaat saavat esittää mielipiteensä OASista 6.7.- 3.9. 2021 välisenä aikana. Sen sijaan 19.8.

järjestetyssä infotilaisuudessa kaavoittaja kannusti kaikkia oululaisia osallistumaan keskusteluun ja antamaan mielipiteensä kirjallisena. Osallistuin kyseiseen infotilaisuuteen ja pyysin kaavoittajaa Leena Kallioniemeä lisäämään tämän kirjausmuutoksen projektikortin OASiin. Tätä lisäystä ei ole tehty ja täten kaikille oululaisille ei ole saatettu tiedoksi mielipiteen antamisen mahdollisuutta. Oululaiset on asetettu eriarvoiseen tilanteeseen tiedottamisen ja vaikuttamisen osalta, joka on korjattava korjatulla kirjauksella OASiin ja pidentämällä OASin nähtävilläoloaikaa.

- 6) Järjestetään suunnitteluvarauksesta ja OASista kaupunkilaiskysely mahdollisimman aikaisessa kaavan luonnosvaiheessa vuoden 2016 tapaan. Tämän lisäksi osallistetaan oululaiset lapset ja nuoret mukaan suunnitteluun, onhan suistoalue ja Vänmannin saari osa kaikkien oululaisten ja erityisesti tulevien sukupolvien olohuonetta

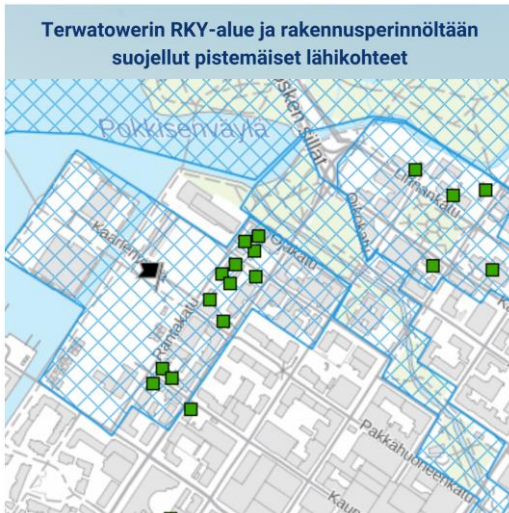
Kulttuuritaloidea



Torialueen kuntalaiskyselyn tulos 2016



Terwatoverin RKY-alue



Kaavoituksen vastaus:

Kaavaprosessin lähtökohdat

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 §197. Kaupunki on toteuttanut suunnitteluvarauspäätöstä ja yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien hakemuksesta Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.6.2021 § 324 ja päätöksellä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 8.6.2021 § 324.

Alueelle tutkitaan suunnitteluvarauksen mukaisesti hotellin, hotelliin liittyvien toimintojen kuten kongressikeskuksen ja ravintolan, sekä toimistotilojen ja huoneistohotellin sijoittumista alueelle. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia kaupallisia palveluita. Suunnitteluvarauksessa ei ole edellytetty arkkitehtuurikilpailun järjestämistä.

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Suunnittelualue sisältyy Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -merkintään.

Alueen lähistöllä on venesatama.

Alueen lähistöllä on Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue. Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaansoveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Alue on Oulujoen suiston kaupunkipuisto -alueen sisällä. Merkinnällä on osoitettu suistoalue, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää niin, että sen erityisarvot säilyvät.

Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta. (kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue)

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella korttelissa 38 on voimassa 26.11.2002 voimaan tullut asemakaava 564-1727. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 38 on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 9 500 kem². Autopaikkavelvoite on 1ap/80m². Korttelin 38 pinta-ala on noin 1,5 ha. Lisäksi alueelle on osoitettu pysäköintipaikka-alue ja Meritorin alue on katuaukio/tori merkinnällä.

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategia 2030 tavoitteena on muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvn ja uudistumisen. Luomme kasvua matkailusta. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Keskustan täydennysrakennusalueiden toimitilarakentamisen määrä on 7 000 kem² vuodessa.

Keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on keskustavisiassa osa torialuetta. "Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa." Asemakaavan muutoksella vastataan keskustavision tavoitteeseen Väinmannisaaren kehittämiseksi. Keskustavisiassa todetaan: "Matkailun lisääntyessä myös keskustan majoituskapasiteettia kasvatetaan".

Suistokaupunkivisio 2019

Oulun kaupunginvaltuuston hyväksymän Suistokaupunkivisio 2019 strategisiksi päätavoitteiksi on kirjattu: Elämykset ja tapahtumat, virkistys ja ulkoilu, kestävä ja laadukas, arvokas ja kaunis, vihreä ja sininen, sekä yhteinen ja esteetön.

Suunnittelualueen pääluonteeksi on vision Virkistävä suisto -kartassa osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen läpi on osoitettu pyöräilyn pää- ja aluereitti. Suistokaupunkivision arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on huomioitu "maiseman solmukohta" -merkinnällä ja suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu "tärkeä näkymä". Vision uudistuva suisto -kartassa suunnittelualueen pääluonteeksi on osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen rantojen pääluonteeksi on osoitettu "rakennetut rannat".

Kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila -

alueeseen. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkymiin suunnitellulla rakentamisella on katselusuunnasta riippuen enemmän tai vähemmän vaikutusta: idän puolella Kaupunginojan varren puistovyöhyke sekä Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto, pohjoisen puolella Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus sekä luoteen puolella Hietasaaren huvila-alue. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita.

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa nämä rakennetun kulttuuriympäristön alueet ja ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Asemakaavan muutoksen taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat kulttuuriympäristöjä koskevat selvitykset: Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Vesipeilin vuosisadat -selvitys, Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016, Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -julkaisu, Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys. Oulun pääkirjastosta on laadittu rakennushistoriaselvitys. Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys on viimeisteltävänä. Rakennushistoriaselvitykset liitetään osaksi asemakaavan muutoshankkeen selvitysaineistoa.

Kulttuurihistoriallisia arvoja kuvaavat selvitykset ja inventoinnit ovat osa asemakaavan muutoshankkeen taustaselvitysaineistoa.

Selvitykset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan suunnittelualueelle on laadittu muun muassa alueen käytön kulttuuriympäristö selvitys, Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot -selvitys sekä torinrannan kaavoitushistoria selvitys. Suunnittelualueelle laaditaan maisemaselvitys, hulevesiselvitys, hulevesien hallintasuunnitelma, liikenneselvitys, rakennettavuusselvitys sekä tarvittaessa muita esiin tulevia selvityksiä.

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat selvitykset ja -suunnitelmat:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016, Oulun kaupungin rakennussuojelutyöryhmä
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015, Oulun kaupunki
- Oulun keskustavisio 2040, 7.2.2017, Oulun kaupunki
- Oulun korkean rakentamisen selvitys, 10.6.2014, Oulun kaupunki
- Suistokaupunkivisio, 28.5.2019, Oulun kaupunki
- Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista, 8.6.2021, Oulun kaupunki
- VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 28.10.2014, Oulun kaupunki
- Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot, 15.2.2018, Ramboll
- Maankohoaminen Oulujoen suistossa, 30.1.2018, Pöyry Finland Oy
- Oulun kaupungin meluselvitys 22.3.2018, WSP Finland
- Oulun pysäköintiohjelma 2040, 2019, Oulun kaupunki, Sitowise Oy
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella, 28.3.2018, Oulun kaupunki
- Oulun seudun pyöräilyn pääreitits suunnitelma 2030, 24.3.2017, Oulun kaupunki
- Baanaverkkosuunnitelma 2030, 27.5.2019, Oulun kaupunki

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat kohdealueen lähiympäristön selvitykset ja -suunnitelmat:

- Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys, 7.4.2012, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy

- Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 5.10.2012, Arkkitehtitoimisto Pia Krogius
- Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys, 30.6.2020, WSP Finland

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat asemakaavan muutoshankkeen aikana laaditut selvitykset:

- Täydentävä Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 17.11.2021, Sweco Infra & Rail Oy
- Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys, 12.4.2022, Sweco Infra&Rail Oy
- Vännmanninsaaren luontoselvitys, 3.6.2021, Sitowise Oy
- Vännmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys, 24.3.2022, Sitowise Oy
- Perustamistapalausunto, 3.5.2021, Afry Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 26.4.2021, Afry Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus lisätutkimukset, 25.8.2021, Afry Finland Oy
- Hulevesiselvitys, 14.6.2021, Afry Finland Oy (päivitetty 5.1.2022)
- Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, Oulu - Terwa Tower, 8.9.2021, Numerola Oy
- Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, 28.2.2022, Sitowise
- Liikenteelliset lähtökohdat -selvitys, 28.2.2022, Sitowise

Suunnittelun edetessä laaditaan tarvittavat täydentävät selvitykset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen toteutettavuus

Oulun hotellien käyttöaste on yksi Suomen korkeimmista. Uudelle isolle hotellille on tarvetta, jotta hotellikapasiteetti pysyy markkinoiden, tapahtumien ja matkailun vaatimalla tasolla. Terwa Toweriin on suunniteltu sijoittuvan noin 230 hotellihuonetta. Torihotelli tai muut alueen hankkeet eivät kompensoi Terwa Towerin tuomaa hotellihuonemäärää. Terwa Towerin hotelli suunnitellaan hotellitoimijoiden nykyaikaisten logistiikka- ja laajuusvaatimusten mukaisesti ja näin ollen se mahdollistaa uuden hotellin kannattavan toiminnan.

Oulun keskustavision 2040 taustaselvityksenä on laadittu selvitys Oulun keskustan kaupallinen nykytila ja kehittäminen, 25.1.2016, WSP Finland Oy. Oulun keskustan liiketilamuutoksia on tarkasteltu selvityksessä 2000-luvun alusta eli 14 vuoden ajanjaksolta. Oulussa liiketiloja on tyhjentynyt melko vähän, vaikka yleinen taloudellinen tilanne on muissa kaupungeissa selvästi enemmän tyhjentänyt liiketiloja. Oulun ydinkeskustassa on muutamia tyhjiä tiloja, mutta suurin osa niistä keskustan reunoilla. Keskustan liikepaikoista on pinta-alalla mitattuna noin puolet muuttunut tarkastelujakson aikana. Uutta rakennetta on noin viidennes koko kaupallisesta rakenteesta, ja saman verran on keskustassa tapahtunut toimialamuutoksia.

Niin kutsutun Jaatisten kaavan noudattaminen ei ole hankkeessa itseisarvo, vaikkakin alueen historian näkökulmasta hankkeessa huomioitava tosiseikka. Alueen jääminen rakentumatta on johtunut siitä, että rakennukselle ei toistaiseksi ole ollut tarvetta. Ei siis ole tehty päätöstä, että asemakaavan mukainen rakentaminen ei soveltuisi kaupunkikuvaan. Asemakaavan muutoksen yhteydessä aluetta tutkitaan kokonaisuutena parhaan mahdollisen kokonaisratkaisun löytämiseksi.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä rakentamisen soveltumista alueelle ja rakentamisen vaikutuksia esimerkiksi näkyisiin lähi- ja kaukomaisemassa tutkitaan vaihtoehtojen vertailun kautta, parhaaseen mahdolliseen ratkaisuun pääsemiseksi. Maankäytönvaihtoehtoja tutkitaan 3d kaupunkimallin avulla. Vaihtoehtoista laaditaan lisäksi videotarkastelu, jossa maankäyttövaihtoehtoja esitellään eri kuvakulmista. Kuvakulmien valinnassa pyritään korostamaan erityisesti ihmisen katselukulmaa, jotta vaikutukset katutaso näkyisiin ja muodostuviin kaupunkitiloihin voidaan arvioida. Asemakaavan muutoksen lähtökohdaksi on kaupunginhallituksen myöntämä suunnitteluvaraus, jossa tutkitaan hotellin, hotelliin liittyvien toimintojen, kuten ravintolan ja kokoustilojen, sekä toimistojen ja huoneistohotellin sijoittumista alueelle.

Rakentamisen julkisivumateriaaleja ja ilmastovaikutuksia tutkitaan asemakaavan muutoksen yhteydessä vaihtoehto- ja kaupunkikuvatarkastelujen kautta. Vaihtoehtojen tutkimisen yhteydessä etsitään paras mahdollinen ratkaisu myös kaupunkitilojen viihtyisyyden näkökulmasta. Tavoitteena

on, että hankkeen myötä Vänmanninsaaren kaupunkitilojen laatu nousee ja alueen viihtyisyys paranee. Toteutuessaan hanke tuo lisää käyttäjiä Vänmanninsaaren virkistysalueille ja elävöittää aluetta.

Asemakaavan muutoksen sijainti on erittäin keskeinen, minkä vuoksi rakentamisen laatutavoitteet hankkeessa ovat erityisen korkeat. Laadullisia tavoitteita kirjataan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä laadittavaan toteuttamissopimukseen. Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan vaihtoehtoja ja ohjataan rakentamista esimerkiksi kaupunkikuvallisesta, kaupunkirakenteellisesta ja toiminnallisesta näkökulmasta käsin. Rakentamisen laadun kannalta tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asemakaavoituksen yhteydessä rakennushanketta tutkitaan erityisesti massoittelun, julkisivuarkkitehtuurin ja toimintojen näkökulmista.

Asemakaavan muutoshankkeen aikana laaditaan liikenne- ja pysäköintiselvitys, sekä suunnitelmat liikenteen ja pysäköinnin toteuttamiseksi. Selvityksessä esitetään ratkaisut, joilla maankäyttö sovitetaan osaksi liikennejärjestelmää, tutkitaan liikenteen sujuvuus sekä esitetään mahdolliset liikenneverkon kehittämistarpeet kaikkien kulkumuotojen osalta. Liikenteen ja pysäköinnin osalta huomioidaan koko Vänmanninsaaren ja osin laajemmin torinrannan alueen tarpeet. Tavoitteena on, että hanke ei aiheuta haittaa alueen kiinteistöjen toiminnalle.

Hankkeen yhteydessä laaditaan eri vaihtoehtoista tuulimallinnukset, joiden avulla rakentamisen vaikutukset ympäristön tuuliolosuhteisiin voidaan huomioida.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma.

Asemakaavaehdotusvaiheessa kaupunki tilaa yhdeltä tai useammalta ulkopuoliselta auktorisoidulta arvioijalta kohteen käyvän hinnan arvion asemakaavaehdotuksen mukaisella käyttötarkoituksella ja kohde hinnoitellaan saatuihin arviointeihin perustuen. Päätöksen tontin myymisestä ja myyntihinnasta tekee kaupunginhallitus.

Osallistaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tiedote kaavoituksen käynnistymisestä. Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnittelusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivittyy tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kuntalaisilla on oikeus osallistua hankkeen etenemiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti asemakaavan muutoshanke on jaettu neljään vaiheeseen, joiden aikana osallisille tarjotaan mahdollisuus osallistua kaavahankkeen valmisteluun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kunkin kaavavaiheen nähtävilläoloaikana järjestetään kaikille avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen valmisteluvaiheessa 1 kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Valmisteluvaiheessa 2 asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Ehdostusvaiheessa asemakaavan

muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Ehdotusvaiheen jälkeen suunnitelmia jatkokehitetään ja saatu palaute huomioidaan. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti.

Lapsia ja nuoria on osallistettu Terwa Tower hankkeen tiimoilta syksyllä 2021 järjestetyn Nuorten Foorumi -tapahtuman yhteydessä. Nuorille annettiin mahdollisuus tutkia pienoismallirakentamisen kautta Vänmanninsaaren tulevaisuutta. Heille kerrottiin alueella käynnissä olevasta hankkeesta ja kysyttiin mielipiteitä saaren tulevaisuudesta. Tiivistelmä Nuorten Foorumissa saaduista nuorten mielipiteistä on osana valmisteluvaiheen 1 selostusta.

Mielipiteen perusteella on täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisia. Lause "[k]aavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset" on muutettu muotoon "[m]aankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

1. Mielipide 3.9.2021 Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA

Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA ottaa mielipiteellään kantaa nähtävillä olevaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja nostaa esiin kaavaprosessissa huomioitavia seikkoja.

Kyseessä on rakennustaiteellisesti merkittävä kokonaisuus, joten osalliseksi asemakaavamuutokseen tulee ottaa myös Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA.

OASissa on kuvattu yleispiirteisesti tavoitteena oleva käyttötarkoituksen muutos, mutta siinä ei ole esitetty asemakaavamuutoksen tarpeen synnyttäneen hankkeen luonnetta ja laajuutta. Asemakaavahankkeeseen liittyvien viitesuunnitelmien liittäminen OASiin kuvaisi muutoksen tavoitteita yleisölle havainnollisemmin ja siten hanketta olisi helpompi kommentoida.

Julkisuudessa nähtyjen luonnosten perusteella sekä tavoiteltu rakennusoikeus että rakennusten peittopinta-ala ovat hyvin suuria. Kaavamuutoksen yhteydessä rakennusoikeus tulee mitoittaa niin, että uusien ja olevien rakennusten välille syntyy tasapaino, rakennettavien toimintojen synnyttämät liikennemäärät mahtuvat alueelle ja kokonaisuus on kaupunkikuvallisesti sopusuhtainen. Pääkirjaston turvallisen ja sujuvan huoltoliikenteen tarvitsema tila tulee huomioida kaavamuutoksessa.

Jaatisten monumentaalikeskuksen kilpailuvoitto oli nimimerkiltään Saari. Ehdotus perustuu vastakohtiin. Suiston luonnollisesti polveileva rantaviiva rajaa vesipeilin, jonka keskellä Saari kohoaa vedenpinnan yläpuolelle monumentaalisenä, mutta keveänä ja tarkkaan rajautuvana. Saaren arkkitehtoninen idea on merkittävä elementti kokonaisuudessa. Kaavamuutoksen seurauksena todennäköisesti käynnistyvä rakennushanke mahdollistaa saaren rantarakenteiden rakentamisen valmiiksi alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Kaavamuutoksessa tulee kuitenkin huomioida, että suoraviivainen, selkeä, vedenpinnan yläpuolelle nouseva saaren muoto ei kestä Saaren ääriviivojen ulkopuolisia rakenteita.

Sekä pääkirjaston että kaupunginteatterin arkkitehtuurissa on oleellista umpinaisten betonipintojen ja maisemaan avautuvien lasipintojen luoma kontrasti. Sisätilojen arkkitehtuuriin kuuluu, että maisema on vahvasti läsnä. Asemakaavamuutoksessa tulee varmistaa, että olevien rakennusten arkkitehtonisia arvoja ei turmella. Uhkana nähdään ylimitoitettu rakennusoikeus ja liian laaja rakennusalue. Näistä voi helposti seurata olevien rakennusten perusideana olevan ympäröivän vapaan tilan katoaminen ja arkkitehtonisesti merkityksellisten näkymien peittyminen.

Kaarlenukio on paikka pääkirjaston ja kaupunginteatterin väliselle vuoropuhelulle. Kaavamuutoksen yhteydessä tulee huomioida kulttuurirakennusten ulkoalueiden säilyminen julkisena ja epäkaupallisena kokoontumisalueena. Uusien toimintojen synnyttämän liikenteen, olevien rakennusten vaatiman logistiikan, vilkkaan kevyen liikenteen ja kaupunkilaisten ulko-oleskelun yhteensovittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja sille tulee varata riittävästi vapaata tilaa rakennusten ympärillä. Aukion muuttumista vilkkaaksi ajoneuvoliikennealueeksi tulee rajoittaa.

Lopuksi todetaan, että näin merkittävän alueen kehittämisen lähtökohtana tulisi olla arkkitehtuurikilpailu.

Oulussa 3.9.2021

Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA, johtokunta

Kaavoituksen vastaus:

Kaavaprosessin lähtökohdat

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 §197. Kaupunki on toteuttanut suunnitteluvarauspäätöstä ja yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien hakemuksesta Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.6.2021 § 324 ja päätöksellä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 8.6.2021 § 324.

Alueelle tutkitaan suunnitteluvarauksen mukaisesti hotellin, hotelliin liittyvien toimintojen kuten kongressikeskuksen ja ravintolan, sekä toimistotilojen ja huoneistohotellin sijoittumista alueelle. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia kaupallisia palveluita. Suunnitteluvarauksessa ei ole edellytetty arkkitehtuurikilpailun järjestämistä.

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Suunnittelualue sisältyy Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -merkintään.

Alueen lähistöllä on venesatama.

Alueen lähistöllä on Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue. Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Alue on Oulujoen suiston kaupunkipuisto -alueen sisällä. Merkinnällä on osoitettu suistoalue, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää niin, että sen erityisarvot säilyvät.

Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta. (kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue)

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella korttelissa 38 on voimassa 26.11.2002 voimaan tullut asemakaava 564-1727. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 38 on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 9 500 kem². Autopaikkavelvoite on 1ap/80m². Korttelin 38 pinta-ala on noin 1,5 ha. Lisäksi alueelle on osoitettu pysäköintipaikka-alue ja Meritorin alue on katuaukio/tori merkinnällä.

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategia 2030 tavoitteena on muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvn ja uudistumisen. Luomme kasvua matkailusta. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Keskustan täydennysrakennusalueiden toimitilarakentamisen määrä on 7 000 kem² vuodessa.

Keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on keskustavisiassa osa torialuetta. "Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa." Asemakaavan muutoksella vastataan keskustavision tavoitteeseen Vännmanninsaaren kehittämiseksi. Keskustavisiassa todetaan: "Matkailun lisääntyessä myös keskustan majoituskapasiteettia kasvatetaan".

Suistokaupunkivisio 2019

Oulun kaupunginvaltuuston hyväksymän Suistokaupunkivisio 2019 strategiseksi päätavoitteiksi on kirjattu: Elämykset ja tapahtumat, virkistys ja ulkoilu, kestävä ja laadukas, arvokas ja kaunis, vihreä ja sininen, sekä yhteinen ja esteetön.

Suunnittelualueen pääluonteeksi on vision Virkistävä suisto -kartassa osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen läpi on osoitettu pyöräilyn pää- ja aluereitti. Suistokaupunkivision arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on huomioitu "maiseman solmukohta" -merkinnällä ja suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu "tärkeä näkymä". Vision uudistuva suisto -kartassa suunnittelualueen pääluonteeksi on osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen rantojen pääluonteeksi on osoitettu "rakennetut rannat".

Kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila -alueeseen. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkyymiin suunnitellulla rakentamisella on katselusuunnasta riippuen enemmän tai vähemmän vaikutusta: idän puolella Kaupunginojan varren puistovyöhyke sekä Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto,

pohjoisen puolella Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus sekä luoteen puolella Hietasaaren huvila-alue. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita.

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa nämä rakennetun kulttuuriympäristön alueet ja ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Asemakaavan muutoksen taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat kulttuuriympäristöjä koskevat selvitykset: Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Vesipeilin vuosisadat -selvitys, Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016, Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -julkaisu, Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys. Oulun pääkirjastosta on laadittu rakennushistoriaselvitys. Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys on viimeisteltävänä. Rakennushistoriaselvitykset liitetään osaksi asemakaavan muutoshankkeen selvitysaineistoa.

Kulttuurihistoriallisia arvoja kuvaavat selvitykset ja inventoinnit ovat osa asemakaavan muutoshankkeen taustaselvitysaineistoa.

Selvitykset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan suunnittelualueelle on laadittu muun muassa alueen käytön kulttuuriympäristö selvitys, Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot -selvitys sekä torinrannan kaavoitushistoria selvitys. Suunnittelualueelle laaditaan maisemaselvitys, hulevesiselvitys, hulevesien hallintasuunnitelma, liikenneselvitys, rakennettavuusselvitys sekä tarvittaessa muita esiin tulevia selvityksiä.

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat selvitykset ja -suunnitelmat:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016, Oulun kaupungin rakennussuojelutyöryhmä
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015, Oulun kaupunki
- Oulun keskustavisio 2040, 7.2.2017, Oulun kaupunki
- Oulun korkean rakentamisen selvitys, 10.6.2014, Oulun kaupunki
- Suistokaupunkivisio, 28.5.2019, Oulun kaupunki
- Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista, 8.6.2021, Oulun kaupunki
- VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 28.10.2014, Oulun kaupunki
- Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot, 15.2.2018, Ramboll
- Maankohoaminen Oulujoen suistossa, 30.1.2018, Pöyry Finland Oy
- Oulun kaupungin meluselvitys 22.3.2018, WSP Finland
- Oulun pysäköintiohjelma 2040, 2019, Oulun kaupunki, Sitowise Oy
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella, 28.3.2018, Oulun kaupunki
- Oulun seudun pyöräilyn pääreitits suunnitelma 2030, 24.3.2017, Oulun kaupunki
- Baanaverkkosuunnitelma 2030, 27.5.2019, Oulun kaupunki

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat kohdealueen lähiympäristön selvitykset ja -suunnitelmat:

- Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys, 7.4.2012, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy
- Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 5.10.2012, Arkkitehtitoimisto Pia Krogius
- Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys, 30.6.2020, WSP Finland

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat asemakaavan muutoshankkeen aikana laaditut selvitykset:

- Täydentävä Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 17.11.2021, Sweco Infra & Rail Oy

- Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys, 12.4.2022, Sweco Infra&Rail Oy
- Vänmanninsaaren luontoselvitys, 3.6.2021, Sitowise Oy
- Vänmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys, 24.3.2022, Sitowise Oy
- Perustamistapalausunto, 3.5.2021, Afry Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 26.4.2021, Afry Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus lisätutkimukset, 25.8.2021, Afry Finland Oy
- Hulevesiselvitys, 14.6.2021, Afry Finland Oy (päivitetty 5.1.2022)
- Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, Oulu - Terwa Tower, 8.9.2021, Numerola Oy
- Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, 28.2.2022, Sitowise
- Liikenteelliset lähtökohdat -selvitys, 28.2.2022, Sitowise

Suunnittelun edetessä laaditaan tarvittavat täydentävät selvitykset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen toteutettavuus

Oulun hotellien käyttöaste on yksi Suomen korkeimmista. Uudelle isolle hotellille on tarvetta, jotta hotellikapasiteetti pysyy markkinoiden, tapahtumien ja matkailun vaatimalla tasolla. Terwa Toweriin on suunniteltu sijoittuvan noin 230 hotellihuonetta. Torihotelli tai muut alueen hankkeet eivät kompensoi Terwa Towerin tuomaa hotellihuonemäärää. Terwa Towerin hotelli suunnitellaan hotellitoimijoiden nykyaikaisten logistiikka- ja laajuusvaatimusten mukaisesti ja näin ollen se mahdollistaa uuden hotellin kannattavan toiminnan.

Oulun keskustavision 2040 taustaselvityksenä on laadittu selvitys Oulun keskustan kaupallinen nykytila ja kehittäminen, 25.1.2016, WSP Finland Oy. Oulun keskustan liiketilamuutoksia on tarkasteltu selvityksessä 2000-luvun alusta eli 14 vuoden ajanjaksolta. Oulussa liiketiloja on tyhjentynyt melko vähän, vaikka yleinen taloudellinen tilanne on muissa kaupungeissa selvästi enemmän tyhjentänyt liiketiloja. Oulun ydinkeskustassa on muutamia tyhjiä tiloja, mutta suurin osa niistä keskustan reunoilla. Keskustan liikepaikoista on pinta-alalla mitattuna noin puolet muuttunut tarkastelujakson aikana. Uutta rakennetta on noin viidennes koko kaupallisesta rakenteesta, ja saman verran on keskustassa tapahtunut toimialamuutoksia.

Niin kutsutun Jaatisten kaavan noudattaminen ei ole hankkeessa itseisarvo, vaikkakin alueen historian näkökulmasta hankkeessa huomioitava tosiseikka. Alueen jääminen rakentumatta on johtunut siitä, että rakennukselle ei toistaiseksi ole ollut tarvetta. Ei siis ole tehty päätöstä, että asemakaavan mukainen rakentaminen ei soveltuisi kaupunkikuvaan. Asemakaavan muutoksen yhteydessä aluetta tutkitaan kokonaisuutena parhaan mahdollisen kokonaisratkaisun löytämiseksi.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä rakentamisen soveltumista alueelle ja rakentamisen vaikutuksia esimerkiksi näkymiin lähi- ja kaukomaisemassa tutkitaan vaihtoehtojen vertailun kautta, parhaaseen mahdolliseen ratkaisuun pääsemiseksi. Maankäytönvaihtoehtoja tutkitaan 3d kaupunkimallin avulla. Vaihtoehtoista laaditaan lisäksi videotarkastelu, jossa maankäyttövaihtoehtoja esitellään eri kuvakulmista. Kuvakulmien valinnassa pyritään korostamaan erityisesti ihmisen katselukulmaa, jotta vaikutukset katutason näkymiin ja muodostuviin kaupunkitiloihin voidaan arvioida. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on kaupunginhallituksen myöntämä suunnitteluvaraus, jossa tutkitaan hotellin, hotelliin liittyvien toimintojen, kuten ravintolan ja kokoustilojen, sekä toimistojen ja huoneistohotellin sijoittumista alueelle.

Rakentamisen julkisivumateriaaleja ja ilmastovaikutuksia tutkitaan asemakaavan muutoksen yhteydessä vaihtoehto- ja kaupunkikuvatarkastelujen kautta. Vaihtoehtojen tutkimisen yhteydessä etsitään paras mahdollinen ratkaisu myös kaupunkitilojen viihtyisyyden näkökulmasta. Tavoitteena on, että hankkeen myötä Vänmanninsaaren kaupunkitilojen laatu nousee ja alueen viihtyisyys paranee. Toteutuessaan hanke tuo lisää käyttäjiä Vänmanninsaaren virkistysalueille ja elävöittää aluetta.

Asemakaavan muutoksen sijainti on erittäin keskeinen, minkä vuoksi rakentamisen laatutavoitteet hankkeessa ovat erityisen korkeat. Laadullisia tavoitteita kirjataan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä laadittavaan toteuttamissopimukseen. Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan vaihtoehtoja ja ohjataan rakentamista esimerkiksi kaupunkikuvallisesta, kaupunkirakenteellisesta ja toiminnallisesta näkökulmasta käsin. Rakentamisen laadun kannalta tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asemakaavoituksen yhteydessä rakennushanketta tutkitaan erityisesti massoittelun, julkisivuarkkitehtuurin ja toimintojen näkökulmista.

Asemakaavan muutoshankkeen aikana laaditaan liikenne- ja pysäköintiselvitys, sekä suunnitelmat liikenteen ja pysäköinnin toteuttamiseksi. Selvityksessä esitetään ratkaisut, joilla maankäyttö sovitetaan osaksi liikennejärjestelmää, tutkitaan liikenteen sujuvuus sekä esitetään mahdolliset liikenneverkon kehittämistarpeet kaikkien kulkumuotojen osalta. Liikenteen ja pysäköinnin osalta huomioidaan koko Vänmanninsaaren ja osin laajemmin torinrannan alueen tarpeet. Tavoitteena on, että hanke ei aiheuta haittaa alueen kiinteistöjen toiminnalle.

Hankkeen yhteydessä laaditaan eri vaihtoehtoista tuulimallinnukset, joiden avulla rakentamisen vaikutukset ympäristön tuuliolosuhteisiin voidaan huomioida.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma.

Asemakaavaehdotusvaiheessa kaupunki tilaa yhdeltä tai useammalta ulkopuoliselta auktorisoidulta arvioijalta kohteen käyvän hinnan arvion asemakaavaehdotuksen mukaisella käyttötarkoituksella ja kohde hinnoitellaan saatuihin arviointeihin perustuen. Päätöksen tontin myymisestä ja myyntihinnasta tekee kaupunginhallitus.

Osallistaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tiedote kaavoituksen käynnistymisestä. Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnittelusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivittyy tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kuntalaisilla on oikeus osallistua hankkeen etenemiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti asemakaavan muutoshanke on jaettu neljään vaiheeseen, joiden aikana osallisille tarjotaan mahdollisuus osallistua kaavahankkeen valmisteluun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kunkin kaavavaiheen nähtävilläoloaikana järjestetään kaikille avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen valmisteluvaiheessa 1 kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Valmisteluvaiheessa 2 asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtävillä neljän viikon ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Ehdostusvaiheessa asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtävillä 30 päivän ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Ehdotusvaiheen jälkeen suunnitelmia jatkokehitetään ja saatu palaute huomioidaan. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti.

Lapsia ja nuoria on osallistettu Terwa Tower hankkeen tiimoilta syksyllä 2021 järjestetyn Nuorten Foorumi -tapahtuman yhteydessä. Nuorille annettiin mahdollisuus tutkia pienoismallirakentamisen kautta Vänmanninsaaren tulevaisuutta. Heille kerrottiin alueella käynnissä olevasta hankkeesta ja kysyttiin mielipiteitä saaren tulevaisuudesta. Tiivistelmä Nuorten Foorumissa saaduista nuorten mielipiteistä on osana valmisteluvaiheen 1 selostusta.

Mielipiteen perusteella on täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisia. Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA on lisätty listaan viranomaisista ja yhteisöistä, jotka tässä hankkeessa ovat osallisia. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

18 mielipidettä, joissa on yhteensä 414 allekirjoittajaa, jotka eivät antaneet aihetta muuttaa osallistamis- ja arviointisuunnitelmaa ja niihin on yhteinen kaavoituksen vastaus:

1. Mielipide 19.6.2021, yksi allekirjoittaja

Suunniteltu Terwa Tower, jopa 80 metrin korkeuteen ulottuva 22-kerroksinen tornimainen rakennus lisäsiipineen (merikylpylä) on aivan jotain muuta kuin se kapea torni, jonka arkkitehdit Marjatta ja Martti Jaatinen aikoinaan suunnittelivat kyseiselle paikalle. Tuotakaan tornia ei koskaan toteutettu, koska ilmeisesti todettiin sen sopivan maisemaan varsin huonosti. Entä sitten tämä mammuttimainen Terwa Tower! Mielestäni se rikkoo täydellisesti tasapainoisen - teatterin ja kirjaston - muodostaman kokonaisuuden, ja samalla peittää kokonaan näkymän idylliseen Pikisaareen. Miten voidaan edes ajatella tällaista "hivitystä" pilaamaan kaupunkikuvaa ja Oulun keskeisintä maisemaa! Maisema on pilalla myös mereltä käsin katsottuna: tuomiokirkkoa tuskin näkyy ja tuo "mammutti" peittää kaiken muunkin mitä kaupungin keskustasta olisi nähtävissä.

Maisemahaittojen lisäksi Terwa Tower lisää aivan turhaan torin alueen hotellikapasiteettia; onhan vieressä juuri saneerattu Radisson-hotelli ja kohta valmistuva toinen hotelli. Mihin markkinatutkimukseen perustuu näin suuri hotellihuoneiden lisätarve? Pelkään pahoin, ettei mihinkään. Liikennekaaos tulisi myös olemaan hirvittävä, ja minne sijoitettaisiin parkkialueet?

Tuleva kulttuuripääkaupunki Oulu ei todellakaan tarvitse keskeisimmälle paikalleen tällaista mammuttitornia, joka ei mitenkään sovellu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. On myös ikävää, jos varsinainen torialue supistuu supistumisestaan suunnitellun hotellikeskittymän takia. Pahinta olisi kuitenkin maiseman tuho: haluammeko todella katsella hotellin seinää vai kaunista Pikisaaren maisemaa! Tuota hotelliako me haluamme esitellä turisteille vai silmiä hivelevää idylliä?

Toivon siis, ettei Terwa Toweria toteuteta, koska se tuhoaa alueen erityiset maisema- ja kaupunkikuvaan liittyvät arvot.

2. Mielipide 25.8.2021, yksi allekirjoittaja

Hei,

ihmetyttää suuresti Oulun kaupungin menettely Terwa Tower -asiassa. Miten yhtäkkiä "vedetään hihasta" 55 vuotta vanha kaava ja vaaditaan sen toteuttamista ilman mitään julkista keskustelua? Miten sen jälkeen tehdään suunnitteluvaraus yksityiselle toimijalle sen omia intressejä varten, vaikka alue on asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH)? Suunnitteluvaraus myös tehdään ilman minkäänlaista kilpailutusta.

Vasta tämän jälkeen annetaan kaupunkilaisille mahdollisuus osallistua ja esittää mielipiteitä. Viimeistään tiedotustilaisuudessa 19.8.21 selviää mukanaolijoille, ettei nollavaihtoehto eli tornin rakentamatta jättäminen ole enää mikään vaihtoehto, vaan "jonkinlainen torni" on tulossa joka

tapauksessa. Aitoon kaavasuunnitteluun kuuluu kuitenkin eri vaihtoehtojen tarkastelu, myös nollavaihtoehto.

Paikalle suunniteltu 22-kerroksinen torni, joka on kerrospinta-alaltaan yli kaksinkertainen alkuperäiseen verrattuna, muuttaa toteutuessaan Oulun keskeisimmän julkisen alueen maiseman aivan toiseksi. Massiivisuudellaan se peittää kokonaan näkymän idylliseen Pikisaareen, ja mereltä päin katsottuna se taas peittää koko muun keskusta-alueen. Kirkontorni tulee tuskin edes erottumaan tornin takaa.

Torniin kaavaillut toiminnot kuulostavat nykytilanteessa toteuttamiskelvottomilta. Hotellihuoneita tuskin tarvitaan lisää kun torilla on kohta jo kaksi hotellia, ja alhaisen käyttöasteen vuoksi on jo yksi oululainen hotelli lopettamassa toimintansa. Kokous- ja toimistotilat tuskin nekään lienevät kovin kysytyjä, koska kokoukset ja kongressit pidettäneen jatkossakin mieluusti etänä, ja varsinainen etätö jätnee pysyväksi ilmiöksi. Torniin suunnitelluista toiminnoista jäävät jäljelle siis vain mahdolliset "ökyasunnot" ja tornin huipulle ehkä tuleva tasanne maisemien katsomista varten. Huipulta tietenkin näkee kauas merelle, mutta maan tasolta - tavallisen oululaisen perspektiivistä - ei jää muuta näkymää kuin jättimäisen tornin seinä.

Torille ja monumentaalikeskuksen taakse ei todellakaan tarvita mitään ympäristöstään poikkeavaa rakennusta, jota Terwa Tower korkeudellaan ja massiivisuudellaan edustaa.

3. Mielipide 26.8.2021, yksi allekirjoittaja

Tutustuttuani otsikossa mainittuun asiakirjaan ja siinä mainittuihin kulttuurillisiin ja ympäristöllisiin reunaehtoihin, totean että suunniteltu korkea hotelli/toimistokompleksi ei ole millään mittapuulla perusteltavissa. Päätäjien olisi tehtävä huomattavia moraalisia myönnytyksiä saadakseen ao. rakennusprojektin hyväksytyä. Alla on muutamia huomioita asiakirjaan liittyen.

Käsitteet

Tiivis rakentaminen: Kaupunkien keskustat rakennetaan yleensä tiiviisti, mutta se ei tarkoita korkeata rakentamista. On myös ihmetelty sitä että kun kaupunki ei ole suurkaupunki, miksi sen pitäisi näyttää sellaiselta? Korkea rakentaminen sotii suunnitelmassa mainittua viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittymistä vastaan. "...alueella on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää siten että sen erityisarvot säilyvät". On vaikeaa kuvitella, mikä muu vaihtoehto noiden erityisarvojen(kin) kannalta sopisi huonommin tuohon tontille kuin huomattavan korkea hotelli/toimistokompleksi. Lisäksi sekä Oulussa että muissa kaupungeissa on todettu, että korkea rakentaminen ei elävöitä seutua eikä lisää alueen liikkeiden liikevaihtoa; ihmiset kulkevat siellä missä he viihtyvät, ja korkeat kerrostalot vähentävät viihtyvyyttä ja idyllisyyttä, kerrosluku ja viihtyisyyden aste ovat kääntäen verrannollisia toisiinsa.

Korkealuokkainen rakentaminen, korkeatasoinen kaupunkikuva: Käsitteitä, jotka sinällään eivät kerro mitään. Mm. Tuiran Valtakadun ja keskustan Kanavarannan kerrostalojen kehuttiin etukäteen edustavan "korkealuokkaista rakentamista", mutta ao. talot eivät poikkeakaan edukseen muusta aikansa kerrostalorakentamisesta, pikemminkin päinvastoin: hyvin keskinkertaista laatua sekä arkkitehtuuriltaan että materiaaleiltaan, ja ao. alueet slummiutumassa. "Korkealuokkaisuus" tarkoitti että talot täyttävät aikansa lainsäädännön minimivaatimukset. Tällaiset tyhjät käsitteet on poistettava ja korvattava täsmällisemmällä ilmauksilla.

Mahdollistaja: muotiin tullut käsite, jota käytetään yksipuolisesti. Kaupungin on mahdollistettava kaupunkilaisten hyvinvointi ja viihtyvyys ensisijaisesti, näin saadaan lisää asukkaita kaupunkiin ja keskusta-alueille, ja kaupalliset toimijatkin voivat hyvin. Luotaantyöntävä betoniviidakko karkottaa lopulta kaikki.

Tarveharkinta

Kaupunkistrategia vuoteen 2026: 700 uutta hotellihuonetta. Mikä on nykyisten hotellien täyttöaste nyt, millaiseksi sen odotetaan muodostuvan vuoteen 2026 mennessä? Sokotel luopuu Eden hotellikylpylän operoinnista, mikä tarkoittaa sitä että taloudellisia näkymiä kannattavalle hotellitoiminnalle ei ole myöskään korona-ajan jälkeen. Muutenkin: jos hotellikapasiteettia kaupunkiin tarvitaan, olisiko rautatieaseman seutu hotellille parempi paikka, ottaen huomioon että Radisson Blu on jo torinrannassa, Torihotelli rakenteilla ja Skandic-hotelli lähettyvillä? Myös liikenneyhteydet (juna, linja-auto) olisivat rautatieaseman seudulla aivan vieressä, ja siten myös ympäristöasiat kunnossa.

Mikä on kaupungin keskustan toimisto- ja liiketilojen vuokraustilanne tällä hetkellä, ja millaiseksi sen odotetaan muodostuvan 5 vuoden kuluessa? Kaupungin keskustassa näyttäisi olevan aika paljon liike- ja toimistotilaa tyhjillään tällä hetkellä. Mm. SAFA on ehdottanut entisen kauppaoppilaitoksen rakennuksen saneeraamista toimisto- tai hotellikäyttöön, eikö alue olisi parempi siihen toimintaan?

Asemakaava

Asemakaava vuodelta 2002 on alueelle tehty Jaatisten voittoehdotuksen perusteella, mutta Jaatisten suunnitelmat alueella eivät ole monelta muulta osin toteutuneet, ja myös ao. tontin korkea rakentaminen on aiemmin päätetty jättää tekemättä koska ei ole katsottu sellaisen sopivan kaupunkikuvaan. Perusteita Jaatisen ehdotuksen noudattamiselle ei enää ole.

Liikenneyhteydet

Torin seudulle tulee tällä hetkellä liikennettä seuraavasti: Radisson Blu- hotellin henkilökunta ja asiakkaat, Kallioparkin sisäänkäynti, Torin kojujen ja makasiinien (ml kahvilat ja ravintolat) asiakkaat ja myyjät, Kauppahallin asiakkaat ja myyjät, Teatterin ja Kirjaston asiakkaat ja henkilökunta, Rantakadun liikkeiden ja ravintoloiden asiakkaat ja henkilökunta, Alexandra-laivan asiakkaat, kevyt liikenne Pikisaareen, ja tulossa on Torihotelli. Huomioitava on myös liikenne Kiikeliin, eli asukkaat, venesatama ja tulossa oleva merikylpylä. Huoltoliikenne näille kaikille vielä erikseen. Hotellin yleinen edellytys on, että sen oven eteen pääsee autolla, ja sen välittömässä läheisyydessä on pysäköintipaikkoja. Teatterin ja Kirjaston väli on ahdas, ja sille olisi sovitettava nykyisen Pikisaareen menevän kevyen liikenteen väylän ja pysäköintipaikoille (jotka tulisivat osin jäämään uudisrakennuksen alle joten myös korvaavat autopaikat huomioitava) menevän autoreitin lisäksi kulkutie hotelli/toimistotaloon. Liikenne tulee kasvamaan huomattavasti nykyisestääänkin.

Riittääkö kaupungin katuverkon ja torin sisäisen väylästäön kapasiteetti? Entä liikenneturvallisuus?

Ilmasto

Aiemmin käsittelin jo asemanseudun paremmuutta hotellirakentamiseen myös ympäristömielessä. Toinen asia on uutisissa esille tullut mieltymys mustasävyisiin rakennuksiin, jonka seurauksena auringon kuumotus ilmastonmuutoksen myötä vaikuttaa heikentävästi talojen pintarakenteisiin, ja ilmastointilaitteet kuluttavat enemmän energiaa poistaakseen tummien seinä rakenteiden säteilemän kuumuuden sisätiloista.

Torinrannan viihtyisyysarvot

Rantakadun, Torinrannan ja Pikisaaren alueesta on tullut kaupunkilaisille elämyksellinen henkireikä, jossa he ovat voineet rentoutua ja hengähtää kiireidensä keskellä kauppahallin, torikojujen, makasiinien, kahviloiden ja ravintoloiden maailmassa. Myös turistit ovat viihtyneet alueella. Korkea kerrostalo keskelle tätä suistomaisemaa on kuin isku vasten kasvoja lisääntyvine liikenteineen ja uusine väylineen. Tällainen hanke on käsittämätön.

4. Mieli pide 1.9.2021, yksi allekirjoittaja

Hei,

Katson, että arvoympäristö on muuttunut siitä, kun alkuperäinen Jaatisen suunnitelma tehtiin. Edes sitä en olettaisi nykyisin hyväksyttävän.

Alkuperäisen suunnitelman sijaan ollaan kuitenkin tarjoamassa tuplasti massivisempaa ratkaisua. En pidä sitä hyväksyttävänä.

Liikenteellisesti on kyseessä sumppu. Pysäköinti maan alla ei auta asiaa, jos kulku torin takareunalle on ruuhkautunut, kuten jo nykyisin.

Torni peittäisi merellisen näkymän torilta ja pohjolan valkea kaupunki -näkymän Pikisaaresta. Se että näkymä huipulta olisi upea, tekisi näkymästä rajatun ja yksityisen vain kyseisen kiinteistön käyttäjille tai asiakkaille.

Suunnitelma on varmasti alustava, mutta arkkitehtuuri tuo mieleen pikemminkin atomivoimalan. Lisäksi torni vaikuttaisi torin tuuliolosuhteisiin.

En kannata suunnitelmaa ja esitänkin, ettei sitä hyväksytä.

5. Mieli pide 2.9.2021, yksi allekirjoittaja

PALAUTE SUUNNITELMASTA

KONTEKSTI

Torin ympäristön laajan alueen asemakaavassa on korkea torni ollut 60-luvun arkkitehtikilpailusta lähtien, ja periaatteessa se kuuluu kirjaston ja teatterin muodostamaan horisontaaliseen kokonaisuuteen vastavoimaisena vertikaalialueena. Kyllä, mutta: Alkuperäisessä kilpailuehdotuksessa torni oli hoikka, elegantti pystyaihe. Lisäksi tuolloin tarkoitus oli purkaa sekä Rantakadun vanhat rakennukset samoin Pikisaari. Siis siinä vaiheessa ei ajatuksissa ollut juuri minkäänlaisia alueen rakennussuojelullisia tavoitteita tai ainakin ne olivat hyvin vaatimattomia nykyisiin tavoitteisiin verrattuna.

Vuosien mittaan on asemakaavassa ja hanke-ehdotuksissa torniin tullut lisää massaa, ajatus elegantista vertikaalialueesta on jotenkin märehtynyt. Alueen historiallisen kaupunkikuvan ja rakennuskannan suojelu on myös saanut virallisen aseman. Pikisaarta ylälmoista valvova torni ei välttämättä enää sovi miljööseen

(vrt. Orwell Nineteen Eighty-Four).

TOIMINNAT

Minkä tahansa toiminnan kannalta Vänmanninsaari sijaitsee liikenteellisesti hankalassa paikassa.

Laajamittaisessa hotelli- ja matkailutoiminnassa tarvittava huolto-, henkilöauto-, taksi- ja turistibussiliikenne sopii saarelle ja sinne johtaville väylille huonosti, ja paikoitus on hankala järjestää.

Liikennettä vähemmän generoiva toiminta sopisi alueelle paremmin. Maiseman ja liikenteen kannalta pienimuotoinen luksushotelli saattaisi vielä olla toimiva vaihtoehto.

YMPÄRISTÖ JA ARKKITEHTUURI

Vänmanninsaari on aina tiedetty tuuliseksi. Mutta 60-luvun jälkeen on tullut suuri määrä lisää mikroilmastotietoa, myös tietoa siitä miten vaaralliset tuuliolosuhteet saattavat huonosti suunniteltujen tornien ympäristössä olla. Torinrannassa suorittamieni kenttämittausten ja tuulitunnelikokemukseni perusteella pidän mahdollisena, että nykyisen asemakaavan tai Terwa Tower-hankkeen mukainen massa aiheuttaa lukuisina päivinä vuodessa tilanteen, jolloin kirjastolle käveleminen on vaarallista ja ovien aukaisu jopa mahdotonta (esitetyn rakennusmassan aiheuttama

Venturi-ilmiö). Vielä useampana päivänä olosuhteet muuttuvat senioriväestölle vaaralliseksi ja estävät käytännössä kirjastossa ja teatterissa käynnin.

Mikäli mikroilmasto halutaan turvalliseksi ja siedettäväksi sekä uudisrakentaminen ympäristön miljööseen sopivaksi on esitetty suunnitelma muutettava perusteellisesti. Kaupunkirakenteen kannalta tulisi Vänmanninsaari sitoa täydennysrakentamalla olevaan kaupunkirakenteeseen eikä paisuttaa itse saarta.

Kohde on niin tärkeä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti, että arkkitehtuurikilpailun järjestämistä siitä voidaan pitää oikeastaan "pakollisena" ja Oulussa muissakin kohteissa omaksutun käytännön mukaisena.

Paikan erityiset vaatimukset huomioon ottaen voisi ajatella parhaaksi menettelyksi kutsukilpailua, johon ilmoittautuvilta työryhmiltä edellytetään kaavoituksen, arkkitehtuurin, rakennushistorian ja mikroilmaston asiantuntemusta sekä kokemusta matkailurakentamisesta ja vaativien kohteiden pääsuunnittelusta.

6. Mielipide 2.9.2021, yksi allekirjoittaja

Terwa Towerin rakentamista ei voi hyväksyä. 80 metriä korkea torni hallitsisi torinrantaa, suistonäkymää ja koko keskustaa. Pelkkä Tornin varjo yltää kesäiltana kilometrin mittaiseksi, peittäen koko keskustan. Torinrantaa parantaisi uuden rakentamisen sijaan se, että koko Vänmanninsaari purettaisiin, kirjasto ja teatteri voitaisiin siirtää muualle. Oulun vahvuus matkailussa olisi ennen kaikkea suisto ja meri, jos niitä haluttaisiin hyödyntää. Se että saaren alkuperäisessä suunnitelmassa on piirretty torni, ei ole riittävän hyvä syy sen rakentamiselle. Helsingin keskustaankin on piirretty moottoritie Smithin-Polvisen suunnitelmassa, eikä sitä onneksi koskaan rakennettu. Oulun asemaseudulle on myös piirretty jos jonkinlaista asemakeskusta, ilman että mitään on kuitenkaan rakennettu.

Tornin rakentamista perustellaan vetovoimatekijänä, mutta sitä se ei kuitenkaan missään nimessä ole. Kukaan ei matkusta katsomaan 80 metriä korkeaa hotellia, olipa se meren rannassa pilaamassa kaupunkikuvaa tai ei. Ei Helsinkiinkään matkusteta katsomaan Clarion -hotellia tai REDiä, vaan arkkitehtuurista kiinnostuneet löytävät helsingistä kaunista uusklassista- ja jugendarkkitehtuuria, tai modernin Oodi-kirjaston. Pariisi ja Amsterdam ovat kuuluisia kaupunkikuvistaan ja arkkitehtuuristaan, mutta eivät missään nimessä tonritalojensa, vaan matalamman ja kauniimman rakentamisen takia. Hyvää kaupunkikuvaa tehdään rakentamalla yhtenäistä rakennuskantaa, 80 metrin rakennus ja muut sattumanvarassa sijoitellut tornit eivät tee Oulusta New Yorkia tai Tokiota. Maailmassa jossa suurin osa isoista kaupungeista on täynnä torneja, matala rakentaminen erottuu edukseen ja on paljon mielenkiintoisempaa ja viihtyisämpää, niin turisteille kuin kaupunkilaisillekin.

Toivon todella että kaupunki ymmärtää mikä on parasta kaupungille ja sen asukkaille, sen sijaan että ajattelee vain sijoittajien ja rakentajien etua.

7. Mielipide 2.9.2021, kaksi allekirjoittajaa

Kaavahankkeen lähtökohdat

Kaavahankkeen lähtökohdaksi on ilmoitettu kaupunginhallituksen päätös 7.5.2018 §132. Sen mukaan hakijoille YIT Talo Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy ja Terwa Management Oy on myönnetty suunnitteluvaraus 24.4.2022 saakka I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontille 5 sekä Meritorin alueelle. Hakijoiden tavoite on rakentaa 80 metriä korkea, 22 maanpäällistä kerrosta käsittävä rakennus, Terwa Tower. Rakennuksen kerrosalaksi on esitetty 24 000 k-m².

Osallisilla – kaikilla kaupunkilaisilla - tulee olla mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista. Päätöksen sisältö herättää kysymyksiä. Miten hakija on myynyt kaupunginhallitukselle

esityksensä? Miten kaupunginhallituksessa on arvoitettu saaren kulttuurista käyttöä ja kaupunkilaisten kokemusta saaresta osana jokisuistoa? Onko ollut esillä muita vaihtoehtoisia paikkoja? Millä tavoin tutkittu? Miten kirjaston tarpeet on otettu huomioon?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähtökohdat eivät käy ilmi eikä niistä saatu tietoa myöskään tiedotustilaisuudessa 19.8.2012. Kaupunkilaisilla ei ole ollut MRL:n 82§:n edellyttämää mahdollisuutta osallistua kaavan valmisteluun riittävän aikaisessa vaiheessa.

Torni

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan ”rakentamisen mittakaavalliset tavoitteet edellyttävät korkeuslähtökohdiltaan voimassa olevan asemakaavan mukaista korkeaa rakennusta”. Asemakaava on jäänne 1963 järjestetystä monumentaalikeskuksen eli Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtikilpailusta. Suunnitelman kruununa oli hoikka 22 -kerroksinen kaupungintalotorni. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna yli kaksinkertainen kerrosala tarkoittaa massiivista paksurunkoista rakennusta, mikä ei ole enää kaavan mukainen torni.

Oulussa on aiemmin 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla laaditusta, ajan myötä sopimattomaksi todetuista suunnitelmista ja asemakaavoista. Tarvetta tornille kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä ei enää ole.

Maankäyttö

Vänmanninsaari on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Rakennushankkeen mittakaavan vuoksi sen aiheuttamia muutoksia ei voi sopeuttaa alueen ominaisluonteeseen. Suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisluonne ja erityispiirteet katoavat.

Pikisaaren maisemallinen merkitys on korostunut 1960-luvun tilanteesta. Näkymät kevyen liikenteen silloilta on tunnuskuullisia ja tärkeitä Oulun imagolle. Vänmanninsaari on kaupunkikeskustan kevyen liikenteen reittien solmukohta ja sillat ovat aktiivisessa käytössä. Vänmanninsaari on väärä paikka lisätä autoliikenteen varaan rakentuvia toimintoja. Luonnonläheisyyden kokeminen reiteillä on osa kaupunkikeskustan vetovoimaa.

Yhteenveto

Nyt on viimeinen mahdollisuus Vänmanninsaaren kehittämiseksi kulttuuri-, kansalais- ja matkailutoiminnoille. Vänmannin saari tarvitaan kaupunkilaisten yhteiseen käyttöön. Teatterin ja kirjaston arkkitehtuuria kunnioittava, nykyiset ja tulevat huomioon ottava rakentaminen ja rantaviivan luonnollinen mukauttaminen suiston vesialueeseen ovat keskeisiä. Näkyminen Pikisaareen ja merelle täytyy säilyä vapaana. Kirjaston kehittämiseksi on oltava tilaa.

Vänmanninsaari ei ole sopiva paikka tornirakennukselle eikä varsinkaan hotelli-, majoitus- ja toimistotiloille. Esitetystä hankkeesta on luovuttava. Nyt vuonna 2021 torni on viimeinkin poistettava asemakaavasta.

8. Mielipide 3.9.2021, neljä allekirjoittajaa;

Kaavahankkeen lähtökohdat

Kaavahankkeen lähtökohdaksi on ilmoitettu kaupunginhallituksen päätös 7.5.2018 §132. Sen mukaan hakijoille YIT Talo Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy ja Terwa Management Oy on myönnetty suunnitteluvaraus 24.4.2022 saakka I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontille 5 sekä Meritorin alueelle. Hakijoiden tavoite on rakentaa 80 metriä korkea, 22 maanpäällistä kerrosta käsittävä rakennus, Terwa Tower. Rakennuksen kerrosalaksi on esitetty 24 000 k-m².

Osallisilla – kaikilla kaupunkilaisilla - tulee olla mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista. Päätöksen sisältö herättää kysymyksiä. Miten hakija on myynyt kaupunginhallitukselle esityksensä? Miten kaupunginhallituksessa on arvotettu saaren kulttuurista käyttöä ja kaupunkilaisten kokemusta saaresta osana jokisuistoa? Onko ollut esillä muita vaihtoehtoisia paikkoja? Millä tavoin tutkittu? Miten kirjaston tarpeet on otettu huomioon?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähtökohdat eivät käy ilmi eikä niistä saatu tietoa myöskään tiedotustilaisuudessa 19.8.2012. Kaupunkilaisilla ei ole ollut MRL:n 82§:n edellyttämää mahdollisuutta osallistua kaavan valmisteluun riittävän aikaisessa vaiheessa.

Torni

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan "rakentamisen mittakaavalliset tavoitteet edellyttävät korkeuslähtökohdiltaan voimassa olevan asemakaavan mukaista korkeaa rakennusta". Asemakaava on jääne 1963 järjestetystä monumentaalikeskuksen eli Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtikilpailusta. Suunnitelman kruununa oli hoikka 22 -kerroksinen kaupungintalotorni. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna yli kaksinkertainen kerrosala tarkoittaa massiivista paksurunkoista rakennusta, mikä ei ole enää kaavan mukainen torni.

Oulussa on aiemmin 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla laaditusta, ajan myötä sopimattomaksi todetuista suunnitelmista ja asemakaavoista. Tarvetta tornille kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä ei enää ole.

Maankäyttö

Vänmanninsaari on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Rakennushankkeen mittakaavan vuoksi sen aiheuttamia muutoksia ei voi sopeuttaa alueen ominaisluonteeseen. Suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisluonne ja erityispiirteet katoavat.

Pikisaaren maisemallinen merkitys on korostunut 1960-luvun tilanteesta. Näkymät kevyen liikenteen silloilta on tunnuskuullisia ja tärkeitä Oulun imagolle. Vänmanninsaari on kaupunkikeskustan kevyen liikenteen reittien solmukohta ja sillat ovat aktiivisessa käytössä. Vänmanninsaari on väärä paikka lisätä autoliikenteen varaan rakentuvia toimintoja. Luonnonläheisyyden kokeminen reiteillä on osa kaupunkikeskustan vetovoimaa.

Yhteenveto

Nyt on viimeinen mahdollisuus Vänmanninsaaren kehittämiseksi kulttuuri-, kansalais- ja matkailutoiminnoille. Vänmannin saari tarvitaan kaupunkilaisten yhteiseen käyttöön. Teatterin ja kirjaston arkkitehtuuria kunnioittava, nykyiset ja tulevat huomioon ottava rakentaminen ja rantaviivan luonnollinen mukauttaminen suiston vesialueeseen ovat keskeisiä. Näkyminen Pikisaareen ja merelle täytyy säilyä vapaana. Kirjaston kehittämiseksi on oltava tilaa.

Vänmanninsaari ei ole sopiva paikka tornirakennukselle eikä varsinkaan hotelli-, majoitus- ja toimistotiloille. Esitetystä hankkeesta on luovuttava. Nyt vuonna 2021 torni on viimeinkin poistettava asemakaavasta.

9. Mielipide 3.9.2021, 27 allekirjoittajaa

Kaavahankkeen lähtökohdat

Kaavahankkeen lähtökohdaksi on ilmoitettu kaupunginhallituksen päätös 7.5.2018 §132. Sen mukaan hakijoille YIT Talo Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy ja Terwa Management Oy on myönnetty suunnitteluvaraus 24.4.2022 saakka I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontille 5 sekä Meritorin

alueelle. Hakijoiden tavoite on rakentaa 80 metriä korkea, 22 maanpäällistä kerrosta käsittävä rakennus, Terwa Tower. Rakennuksen kerrosalaksi on esitetty 24 000 k-m².

Osallisilla – kaikilla kaupunkilaisilla - tulee olla mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista. Päätöksen sisältö herättää kysymyksiä. Miten hakija on myynyt kaupunginhallitukselle esityksensä? Miten kaupunginhallituksessa on arvioitu saaren kulttuurista käyttöä ja kaupunkilaisten kokemusta saaresta osana jokisuistoa? Onko ollut esillä muita vaihtoehtoisia paikkoja? Millä tavoin tutkittu? Miten kirjaston tarpeet on otettu huomioon?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähtökohdat eivät käy ilmi eikä niistä saatu tietoa myöskään tiedotustilaisuudessa 19.8.2012. Kaupunkilaisilla ei ole ollut MRL:n 82§:n edellyttämää mahdollisuutta osallistua kaavan valmisteluun riittävän aikaisessa vaiheessa.

Torni

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan ”rakentamisen mittakaavalliset tavoitteet edellyttävät korkeuslähtökohdiltaan voimassa olevan asemakaavan mukaista korkeaa rakennusta”. Asemakaava on jääne 1963 järjestetystä monumentaalikeskuksen eli Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtikilpailusta. Suunnitelman kruununa oli hoikka 22 -kerroksinen kaupungintalotorni. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna yli kaksinkertainen kerrosala tarkoittaa massiivista paksurunkoista rakennusta, mikä ei ole enää kaavan mukainen torni.

Oulussa on aiemmin 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla laaditusta, ajan myötä sopimattomaksi todetuista suunnitelmista ja asemakaavoista. Tarvetta tornille kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä ei enää ole.

Maankäyttö

Vänmanninsaari on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Rakennushankkeen mittakaavan vuoksi sen aiheuttamia muutoksia ei voi sopeuttaa alueen ominaisuuteen. Suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisuusluonne ja erityispiirteet katoavat.

Pikisaaren maisemallinen merkitys on korostunut 1960-luvun tilanteesta. Näkymät kevyen liikenteen silloilta on tunnuskuullisia ja tärkeitä Oulun imagolle. Vänmanninsaari on kaupunkikeskustan kevyen liikenteen reittien solmukohta ja sillat ovat aktiivisessa käytössä. Vänmanninsaari on väärä paikka lisätä autoliikenteen varaan rakentuvia toimintoja. Luonnonläheisyyden kokeminen reiteillä on osa kaupunkikeskustan vetovoimaa.

Yhteenveto

Nyt on viimeinen mahdollisuus Vänmanninsaaren kehittämiselle kulttuuri-, kansalais- ja matkailutoiminnoille. Vänmannin saari tarvitaan kaupunkilaisten yhteiseen käyttöön. Teatterin ja kirjaston arkkitehtuuria kunnioittava, nykyiset ja tulevat huomioon ottava rakentaminen ja rantaviivan luonnollinen mukauttaminen suiston vesialueeseen ovat keskeisiä. Näkyminen Pikisaareen ja merelle täytyy säilyä vapaana. Kirjaston kehittämiselle on oltava tilaa.

Vänmanninsaari ei ole sopiva paikka tornirakennukselle eikä varsinkaan hotelli-, majoitus- ja toimistotiloille. Esitetystä hankkeesta on luovuttava. Nyt vuonna 2021 torni on viimeinkin poistettava asemakaavasta.

10. Mielipide 3.9.2021, kymmenen allekirjoittajaa

Kaavahankkeen lähtökohdat

Kaavahankkeen lähtökohdaksi on ilmoitettu kaupunginhallituksen päätös 7.5.2018 §132. Sen mukaan hakijoille YIT Talo Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy ja Terwa Management Oy on myönnetty

suunnitteluvaraus 24.4.2022 saakka I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontille 5 sekä Meritorin alueelle. Hakijoiden tavoite on rakentaa 80 metriä korkea, 22 maanpäällistä kerrosta käsittävä rakennus, Terwa Tower. Rakennuksen kerrosalaksi on esitetty 24 000 k-m².

Osallisilla – kaikilla kaupunkilaisilla - tulee olla mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista. Päätöksen sisältö herättää kysymyksiä. Miten hakija on myynyt kaupunginhallitukselle esityksensä? Miten kaupunginhallituksessa on arvioitu saaren kulttuurista käyttöä ja kaupunkilaisten kokemusta saaresta osana jokisuistoa? Onko ollut esillä muita vaihtoehtoisia paikkoja? Millä tavoin tutkittu? Miten kirjaston tarpeet on otettu huomioon?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähtökohdat eivät käy ilmi eikä niistä saatu tietoa myöskään tiedotustilaisuudessa 19.8.2012. Kaupunkilaisilla ei ole ollut MRL:n 82§:n edellyttämää mahdollisuutta osallistua kaavan valmisteluun riittävän aikaisessa vaiheessa.

Torni

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan ”rakentamisen mittakaavalliset tavoitteet edellyttävät korkeuslähtökohdiltaan voimassa olevan asemakaavan mukaista korkeaa rakennusta”. Asemakaava on jääne 1963 järjestetystä monumentaalikeskuksen eli Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtikilpailusta. Suunnitelman kruununa oli hoikka 22 -kerroksinen kaupungintalotorni. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna yli kaksinkertainen kerrosala tarkoittaa massiivista paksurunkoista rakennusta, mikä ei ole enää kaavan mukainen torni.

Oulussa on aiemmin 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla laaditusta, ajan myötä sopimattomaksi todetuista suunnitelmista ja asemakaavoista. Tarvetta tornille kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä ei enää ole.

Maankäyttö

Vänmanninsaari on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Rakennushankkeen mittakaavan vuoksi sen aiheuttamia muutoksia ei voi sopeuttaa alueen ominaisluonteeseen. Suunnittelun alueen ja sen lähialueiden ominaisluonne ja erityispiirteet katoavat.

Pikisaaren maisemallinen merkitys on korostunut 1960-luvun tilanteesta. Näkymät kevyen liikenteen silloilta on tunnuskuullisia ja tärkeitä Oulun imagolle. Vänmanninsaari on kaupunkikeskustan kevyen liikenteen reittien solmukohta ja sillat ovat aktiivisessa käytössä. Vänmanninsaari on väärä paikka lisätä autoliikenteen varaan rakentuvia toimintoja. Luonnonläheisyyden kokeminen reiteillä on osa kaupunkikeskustan vetovoimaa.

Yhteenveto

Nyt on viimeinen mahdollisuus Vänmanninsaaren kehittämiselle kulttuuri-, kansalais- ja matkailutoiminnoille. Vänmannin saari tarvitaan kaupunkilaisten yhteiseen käyttöön. Teatterin ja kirjaston arkkitehtuuria kunnioittava, nykyiset ja tulevat huomioon ottava rakentaminen ja rantaviivan luonnollinen mukauttaminen suiston vesialueeseen ovat keskeisiä. Näkyminen Pikisaareen ja merelle täytyy säilyä vapaana. Kirjaston kehittämiselle on oltava tilaa.

Vänmanninsaari ei ole sopiva paikka tornirakennukselle eikä varsinkaan hotelli-, majoitus- ja toimistotiloille. Esitetystä hankkeesta on luovuttava. Nyt vuonna 2021 torni on viimeinkin poistettava asemakaavasta.

11. Mielipide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Palaute asemakaavan muutosyhteyteen

Pilvenpiirtäjän pitkä varjo

Nyt on kaupungilla turhan korkeat panokset korttitalopelissä. Unohtuuko olennainen? Oulun kaupunginkirjaston arvo tulisi tunnistaa. Kahden kulttuurikeskuksen täyttämä pieni saari on täysin väärä paikka uudelle, kaupungin korkeimmalle rakennukselle. Jos pääkirjaston parkkipaikalle jotakin rakennetaan, tulee sen ensisijaisesti palvella kirjaston ja meidän asiakkaiden tarpeita. Kirjastorakennus ei tuhansien käyttäjiensä näkökulmasta ole mikään virastotalo. Se on kaupungin sydän, tekemisen, kohtaamisen, tiedon ja rauhan pyhättö, joka on kaikille avoin ja yhteisvaroin ylläpidetty. Oulun pääkirjasto ei ole pelkät seinänsä. Tila, paikka ja maisema kuuluvat kaikille, avoimena joka suuntaan.

Olennainen ristiriita ilmenee juuri tässä: Voidaanko jotain yhteistä, kaupunkilaisille kuuluvaa mittaamatonta arvoa, maisemaa, ottaa pois ja pilata näköalattomasti. Voiko tarpeeksi suuri yritysten konglomeraatti rynnäköidä läpi pakkomielleisen suunnitelmansa Oulussa kaupunkilaisten laajasta vastustuksesta huolimatta? Kaupunki ja sen asukkaat eivät ole tätä tornitaloa keneltäkään tilanneet.

Tämän kaltaisissa suureellisissa projekteissa vakavarainen rakennusfirma tai allianssi käyttää huomattavan määrän rahaa ja aikaa työn valmisteluun jo ennen kaavan muutosta, jolloin tätä "vaivannäköä" käytetään pontimena ja painokkaana painostuskeinona. Kun suuri pyörä on laitettu jo vuosia sitten pyörimään, nähdään hanke vääjäämättömänä. Kaupungin ei kuitenkaan tarvitse olla polvillaan suurten ja vaikutusvaltaisten kaupallisten toimijoiden edessä. Paikkana Vänmanninsaari on erityinen, mutta se ei ole mitenkään erityinen tornihotellille.

Vaikuttaa siltä, että pilvenpiirtäjän puolesta asiaa ajavat yritykset ovat nyt turhan obsessoituneita tähän rantapaikkaan. Oulun tasaisen topografian ansiosta merinäköala aukeaa mistä tahansa yli 7-kerroksisesta talosta kaupungin alueella. Oulussa korkean rakentamisen painopiste on nyt keskustan vastakkaisella laidalla. Matkakeskus, entinen poliisiasema, poistuvat paloasema ja Raksilan marketit muodostavat radan seudulle pian uutta dynamiikkaa, josta Terwa-Tower saisi todellista nostetta.

Tampereella on Torni-hotelli sijoitettu keskustaan, mutta radan toiselle puolelle. Ei Pispalan, ei Pyynikin, eikä kirjaston kupeeseen, saatikka saareen. Liikenneyhteyksien sujuvuus Raksilassa on aivan toista luokkaa kuin Rantakadun pussinperällä. Kirjaston parkkipaikka on absurdin pieni tontti tornille ja "tower" lähisaariston mittasuhteissa hullunkurinen.

Onko kaupunkiluonto, kuten kaunis jokisuisto pyhää. Tuomiokirkon tornin katsotaan edustavan sellaista pyhää, ettei sen viereen sallita sitä korkeudessa ylittäviä kaupallisia kolossaaleja rakennettavan. Mutta kenellä on oikeus pyhän määrittelyyn. Kirjasto on tärkeydessään täysin kirkkoon verrattavissa oleva instituutio, ja kaupungin pääkirjasto sen temppeli.

Saako siis kaupunkilainen vaikuttaa omista monumenteistaan, vai täytyykö tämä kokea välillisesti; pidämmekö kaupunkiamme arvossaan vain tänne matkaavien hotellivieraiden kehujen ja huokausten kautta. Tokkopa oululainen itse tornissa ikänä yöpyisi.

12. Mielipide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Terva Tower ja kongressikeskus Raksilaan

Arkkitehti Anna-Maria Kantola kirjoitti osuvasti (Kaleva 18.10.2020) Vänmannin saaren kaavaillusta tornihotellihankkeesta. Olen hänen kanssaan samaa mieltä. Paikka ei ole sopiva niin massiiviselle rakennukselle. Suunitelmien mukaan siitä tulisi 80 metriä korkea käsittäen 22 kerrosta ja 24000 brm².

Tila on yksinkertaisesti liian pieni ja ahdas tämän kokoluokan hankkeelle. Yksi ongelma on pysäköinti. Hotellin asukkaat haluavat autolleen parkkipaikan hotellin juurelta ja siihen Vänmannin saari on liian pieni. Myös kirjaston ja teatterin asiakkaat tarvitsevat paikoitustilaa. Pysäköintitilaa "mantereella" tarvitsevat myös kahden muun hotellin asiakkaat ja etenkin kesällä torilla asioivat kaupunkilaiset ja matkailijat. Kaikki ihmiset eivät liiku jalkaisin tai polkupyörillä.

Kuten Kantola kirjoitti, paikka on auto- ja julkisen liikenteen kannalta pussinperä. Esimerkiksi jo kolmen hotellin, kirjaston ja torielämän aiheuttama edestakainen henkilö- ja tavaraliikenne suuntautuisi keskustan ruutukaava-alueen läpi lisäten sen ruuhkaisuutta ja ympäristöhaittoja. Paikoitustilat keskustassakin ovat kortilla.

Jos Ouluun tarvitaan lisää hotellikapasiteettia, sille löytyy paremmin tilaa junaradan itäpuolelta Raksilasta. Se on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa ja paikoitus voidaan järjestää paremmin kuin Vänmannilla. Kaupungin ydinkeskustakin on vain jalankulkuetäisyydellä hotellista. Tornihotellin yhteyteen sopisi rakennettavaksi kauan kaivattu kongressi- ja kokouskeskus eli Convention center. Pohjois-Amerikassa Convention center löytyy lähes jokaisesta kaupungista. Niiden tehtävänä on palvella alueensa akateemisen, julkisen ja elinkeinoelämän kokoontumis- ja näyttelytarpeita.

Oulun kaupunki on ulkoistanut Raksilan maankäytön suunnittelun Keskolle, Arinalle ja Oulun yliopistolle. Kun yliopiston Raksilaa koskevat rakennussuunnitelmat joutuvat haudattaviksi ja yliopisto keskittyy Linnanmaan kehittämiseen, löytynee alueelta riittävästi tilaa muiden tarpeiden ohessa myös em. tornihotellille ja kongressi- ja kokouskeskukselle. Yliopiston tilalle Raksilaa kehittämään voisi tulla Terva Kiinteistökehitys Oy kumppaneineen. Ehkä se haluaisi rakentaa alueelle pari muutakin korkeaa rakennusta. Radan itäpuolelle ne mielestäni sopivat paremmin kuin esimerkiksi ydinkeskustaan ja sen ympäristöön. Olisi kuitenkin toivottavaa, että kaupunki vihdoinkin ryhdistäytyisi ja ottaisi isännän roolin ainakin Raksilan alueen suunnittelun ja rakentamisen ohjaajana ja kiirehtijänä.

13. Mieliptide 3.9.2021, kaksi allekirjoittajaa

Projektin maisemallisesti ja mittakaavallisesti merkittävän luonteen vuoksi olisi tärkeää jo tässä vaiheessa esitellä perspektiivikuvia maantasosta joka suunnasta läheltä ja kaukaa, koska rakennus tulisi vaikuttamaan olemassa olevaan kaupunkikuvaan merkittävästi. Erityisesti alueen Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -statuksen takia olisi äärettömän tärkeää heti alussa ottaa huomioon rakennuksen vaikutus sen ympäristöön.

Suunnitellusta tornirakennuksesta luodut perspektiivikuvat voisivat olla pelkästään rakennuksen massaa kuvaavia. Tärkeintä olisi antaa kaupunkilaisille mahdollisimman helppolukuinen kuva siitä, miten massiivisesta rakennuksesta on kyse näin merkittävällä paikalla. Lähes kaikki tähän mennessä julkaistu kuvamateriaali on esitetty ilmakehään istutettuna lintuperspektiivistä niin pitkällä polttovälillä, että perspektiivin vaikutusta ei kuvissa näy. Tämä vaikeuttaa erityisesti rakennusalan ulkopuolisten asukkaiden mahdollisuutta ymmärtää rakennuksen massiivisuus ja sen konkreettinen vaikutus ympäristöönsä.

Pikisaaren ja Vänmanninsaaren välinen silta on tärkeä suunnittelualueen läpi kulkeva kevyen liikenteen reitti, joka huomioidaan sanallisesti, mutta jonka näkökulmasta ei ole esitetty mitään aineistoa. Harva kaupunkilainen tarkkailee ympäristöään arkipäiväisesti lentokoneesta käsin, joten kaupunkia pitäisi rakentaa jalankulkijan perspektiivistä. Myös vaikutukset kaupunkisiluettiin kaukaa katsottuna on jätetty täysin huomiotta.

Vaikka edellä mainitun kaltaisia dokumentteja ei normaalisti kaavoitushankkeissa esitetäkään, on mielestämme tämä kyseinen kaavoitushanke sellainen laadultaan, että tarkemmalle tutkimiselle olisi tarvetta. Erityisesti siksi, että tulevasta rakennuksesta on jo esitetty mediassa luonnosmaisia lintuperspektiivikuvia. Projektilähtöisessä kaavoittamisessa edetään takaperin ja tosiasiallisesti tehdään kaavoitusta tiettyä toimijaa ja jo luonnosteltua rakennusta ajatellen, joten olisi kohtuullista olla varsin laajaa luonnosaineistoa jo tässä vaiheessa. Myös avoimen ja kaupunkilaislähtöisen suunnittelun mahdollistamiseksi on tärkeää esittää suunnitelmat niin, että jokainen kaupunkilainen ymmärtää rakennuksen merkityksen heidän kaupunkikuvaansa. Pidämme kyseisen projektin tapaa kaavoittaa melko kyseenalaisena. Tämän laajuusluokan projektien lupailu suunnitteluvarauksilla ennen edes kaavoitusta ei ole kovin kansanvaltaista tai korrektia päätöksentekoa. Tämä herättää kysymyksiä siitä, tehdäänkö kaavoitusta liike-elämän, kaupungin tonttivuokratulojen ja

henkilökohtaisten monumenttien, vai hyvän kaupunkiympäristön ehdoilla. Korkea rakentaminen Oulun tapaisessa kaupunkirakenteessa perustuu enemmän tahtoon kuin tarpeeseen, eikä liiketoiminnan pitäisi tällä tavoin tapahtua kaupunkilaisten kustannuksella. Tori ei tarvitse toista kaupunkitilallisesti kyseenalaista hotelliprojektia reunoilleen.

Aineiston yksipuoleisuus käytännössä rajaa keskustelun ulkopuolelle ihmisiä, jotka eivät rakennuslupaa työkentele tai siihen muuten ole perehtyneitä, koska hankkeen mittakaavaa on vaikea hahmottaa pelkkien kerroslukujen ja neliömäärien kautta. Hankkeen alussa on kuitenkin hedelmällisin aika julkiselle keskustelulle, kun päätöksiä ei pitäisi vielä olla tehty, joten mahdollisuudet tulisi siihen antaa kaikille osallisille, eli tässä tapauksessa kaupunkilaisille. On myös mielenkiintoinen arvovalinta rajata Oulun arkkitehtikilta ry pois osallisten viranomaisten ja yhteisöjen listalta, vaikka kyseisellä järjestöllä on järjestön aktiivisessa toimiva rakennus Pikisaaressa.

Kaupunkiympäristö on kuitenkin jokaiselle kaupunkilaiselle kuuluvaa, etenkin niin keskeisellä paikalla kuin Vänmanninsaaressa, ja käsiteltävä alue sijaitsee normaalin korttelirakenteen ulkopuolella julkiseen monumentaalirakentamiseen varatulla paikalla. Vänmanninsaaren ja itse suunnittelualueen lävitse kulkee aiemmin mainittu merkittävä kevyen liikenteen väylä, joka on suunniteltu ja rakennettu paljon Jaatisten torin alueen kaavoituksen valmistumisen jälkeen. Alkuperäisessä kaavassa tornitalo oli asetettu kaupunkimaisen alueen rajalle, eikä nykyistä merkittävää kevyen liikenteen ohikulkureittiä luonnollisesti ole voitu ottaa huomioon mittakaavassa. Nyt kaavamuutosta tehdessä olisi aiheellista rakennusoikeuden lisäämisen sijasta vähentää sitä kuluneen lähes kuudenkymmenen vuoden aikana tapahtuneen kaupunkirakenteen muutoksen vuoksi. Myös sallittua kerroslukua olisi syytä madaltaa, jotta Vänmanninsaari saadaan pidettyä ihmisläheisenä. Mediassa on aikaisemmin perusteltu tornitalohanketta sillä, että se elävöittäisi Vänmanninsaaren katutasoa erityisesti tuomalla ravintola- ja kahvilapalveluita tornin ylimpään kerrokseen. Onko kuitenkaan tehty puolueetonta tutkimusta asiasta? Epäilemme suuresti ylimmän kerroksen merkitystä saaren katutason elävöittämisen suhteen. Nykyiselläänkin saari on eläväinen alue, jonka läpi kuljetaan ja sinne myös pysähdytään kevästä syksyyn istumaan ja katsomaan Oulun suistoaluetta. Tänä kesänä on myös osoitettu, että alueelle pystytään tuottamaan ravintolapalveluita ravintolalaivan muodossa ilman laajamittaista täydennysrakentamista. Saaren virkistyskäytön ja katutason mikroilmaston suhteen on myös tärkeää mahdollisimman aikaisessa vaiheessa tutkia mahdollisen tornin aiheuttamat vaikutukset saaren tuulisuuteen. On olemassa riski, että rakennus aiheuttaa saarelle tuulitunneliefektin, joka pienentää saaren ja lähialueiden viihtyvyyttä kuumien kesäpäivien ulkopuolella.

Rakentamisen määrää on selvästi pyrkimys ainakin kaksinkertaistaa olevaan kaavaratkaisuun verrattuna, eikä ehdotettava kaavamuutos siten toimi vanhan kaavaehdotuksen hengessä, vaikka näin on julkisuudessa väitetty. Ehdotettava kerrosalamäärä johtaa väistämättä joko erittäin paksuun torniin tai laajoihin maantasossa oleviin muutaman kerroksen korkuisiin osiin. Nykyisellään hankkeen internetsivuilta nähtävässä luonnoksessa rakennus on merkittävästi korkeampi, paksumpi ja leveämpi kuin alkuperäisessä suunnitelmassa. Rakennus luo sulkeutuneen ja etäisen kuvan kevyen liikenteen väylälle päin epäinhimillisesti mitoitetulla pystysuoralla seinällä. Jaatisten kaavassa tornitalo on massaltaan huomattavan kapea ja käyttötarkoitukseltaan ei-kaupallinen julkinen rakennus, joka sekään ei enää vastaa nykyistä hyväksi koettua kaupunkisuunnittelua. Vänmanninsaaren täydennysrakentaminen olisi sinänsä perusteltua, mutta sen tulisi tapahtua alueen ehdoilla ja huomioiden Pikisaaren ja keskustan kaupunkikuvallinen luonne ja miljöö. Nykyinen parkkipaikka on myös kiistatta huonoa alueen käyttöä ja rohkaisee turhaan autoiluun torin ympäristössä.

Alueen mittakaavassa valtava kerrosala tuo väistämättä mukanaan kasvavia liikennemääriä torin ympäristöön, vaikka niitä olisi syytä saada nykyisestääänkin vähennettyä. Kivisydäntäkään rakennus ei tule tehokkaasti hyödyntämään etäisyyden vuoksi. Vastaavan tyyppinen hotelli olisi paljon järkevämpää kaavoittaa ja rakentaa tiiviimpään osaan keskustaa, koska silloin voitaisiin hyödyntää olevaa hyvin mitoitettua infrastruktuuria, eikä rakennuksesta osana kaupungin korttelirakennetta tulisi läheskään samanlainen kaupunkitilan mittakaavan pilaaja. Lisäksi läheisempi sijainti suunnitteilla

olevan keskustakampuksen ja konferenssikeskuksen suhteen olisi mielekkäämpi sijainti, jos tarkoituksena on lisätä työmatkailijoiden yöpymisiä alueella. Viimeisimmän matkailustrategian mukaan Oulun kaupungissa tapahtuvista yöpymisistä 45 % tulee ammatillisista yöpymisistä. Näille matkailijoille ensisijaisen tärkeää on hyvät yhteydet liikennevälineisiin, sekä konferenssi- ja työpaikoille. Tämä on vaikea toteuttaa Vänmanninsaaren alueella, sillä liikenteen solmukohta on keskittynyt lähemmäs rautatieaseman seutua.

Rautatieaseman alue soveltuisi muutenkin paremmin tornihotellin kaltaisille hankkeille, sillä alueelle on jo nyt keskittynyt kaupungin korkea rakentaminen. Olisi kestävämpää ja järkevämpää kaupunkikuvallisesti keskittää korkea rakentaminen keskustassa alueelle, jossa on jo korkeaa rakentamista, eikä ripotella korkeita rakennuksia yksitellen ympäri kaupunkia. Vaaran alue ei sijaitse niin kaukana torinrannasta, että hotellin sijainti siellä ajaisi matkailijoita pois Oulun alueelta, ja kyseisen korkeuinen rakennus loisi rautatieaseman alueella aivan vastaavanlaisia näkymiä Oulun suistoalueeseen ja keskustaan. Se ei kuitenkaan rikkoisi pysyville asukkaille tärkeää virkistäytymismiljöötä, joka on myös valtakunnallisestikin kulttuurillisesti arvokasta.

Positiivisia vaikutuksia alueen ulkomaanturismiin on hyvin vaikea nähdä, kun Suomen ehdoton matkailuvaltti muihin maailman matkailukohteisiin verrattuna on hiljaisuus, luonnonläheisyys, puhtaus ja rauhallisuus verrattuna suurkaupunkielämään. Rikkomalla kaupunkikuvallisesti alueen merkittäviä paikkoja matkailun sanelemana voidaan aiheuttaa alueen kehittymistä yksinomaan turistien silmien kautta ja siten turismin kuplia, joissa paikallisten intressit ja yksityisyys jäävät matkailijoiden tarpeiden ja toiveiden jalkoihin. Tornitalo luo myös riskin uudenlaisen viihdearkkitehtuurin syntyisestä, jossa romantisoitun Disney-tyyppisen rakentamisen sijaan rakennetaan vau-arkkitehtuuria yksistään matkailijoiden tarpeiden tyydyttämiseksi. Tämä voi ajaa paikallisia asukkaita muuttamaan pois alueelta. Tasokas majoitustoiminta ei edellytä tornitaloa ympäristöllisesti merkittävällä paikalla. Lisäksi olisi syytä tutkia torin ja Vänmanninsaaren matkailullinen ja virkistysellinen arvo perinpohjaisesti ennen kaavoitus- ja rakennushankkeen etenemistä.

Toivomme yhdyskuntalautakunnalta kirjallista vastinetta.

14. Mielipide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Arvoisat lautakunnan jäsenet

Osallistuin verkossa pidettyyn tiedotustilaisuuteen Terwa-tornin hankkeesta, jossa esiteltiin hankkeen taustat ja tavoitteet.

Pyydän sieltä saamien tietojen perusteella arvioimaan hanketta kokonaisvaltaisesti ja pitkän tähtäimen näkökulmasta.

Pyydän erityisesti huomioimaan seuraavat seikat:

- Hanke perustuu vanhentuneen suunnitelmaan, jota luotiin aivan eri aikakaudella ja olosuhteissa. Silloin suunniteltu monumentaalikeskusta toteutettiin vain osin, kun osa Rantakadusta päätettiin säilyttää. Onko siis järkeä enää tänä päivänä palata 1970-luvun suunnitelmaan, kun sekin on osin jo kumottu kaupungin myöhemmän vaiheen päätöksissä?
- Torni-hanke perustellaan mm. argumentilla että Oulu on jäänyt Tampereen jäljellä (jossa siis tornihotelli) ja kaipaa uutta vetoa. Samalla kuitenkin tuhoetaan yksi kaupungin vahvempia vetonauloja, Tori-Pikisaari-Hietasaari kokonaisuutta.
- Jos Oulu haluaa vetää kaupungille suomalaisia turisteja ja työntekijöitä, muualla Suomessa löytyy jo tornitaloja.
- Jos Oulu haluaa vetää kaupungille ulkomaisia turisteja ja työntekijöitä, kaupungin vanhat ja maisemallisesti arvokkaat osat ovat varsinainen vetonaula, ei tornihotellia, joka blokkaa kaupungin

kauniimpia näköaloja. Olen seurannut ulkomaalaisten matkailijaryhmien yöpymisiä Oulussa. Mihin he lähtevät vapaa-ajalla iltaisin? Ainolan puistoon ja Pikisaareen ja sieltä eteenpäin Nallikariin. Monet heistä tulevat paikoista, jotka ovat tornitaloja täynnä, eikä mikään matkailun edistymisen asiantuntija taida väittää, että Ouluun tultais in tulevaisuudessa tornihotellia ihailemaan.

- On ollut puhetta siitä, että Oulusta puuttuu sopivat tilat isojen kongressien järjestämiseen. Linnanmaan salit ovat kaukana keskustasta, missä sijaitsevat hotellit. Nyt kuitenkin Yliopisto suunnittelee keskustakampusta, jolloin tämä ongelma jää pienemmäksi. Kongressiväelle on myös aina mielenkiintoisempaa kokoontua yliopiston omista tiloissa, missä voi kurkistaa normaalitoimintaan ja opiskelijaelämään, kuin steriiliin kokoushotelliin, joka voisi sijaita missä tahansa mailmaassa.

- Isot kansainväliset kongressitapahtumat saattaavat muutenkin olla kuoleva laji. Corona-aika opetti, että isotkin kokoontumiset pystytään järjestämään verkossa. Viimeiset ilmastoraportin tulokset taas kertovat, että jatkuvan lentomatkailun aika sekin taida olla ohi. Kokoontumisia paikan päällä tarvitaan erityisesti silloin, kun uutta toiminta perustetaan uusissa ryhmissä ja kun agendalla on tiivis yhdessäolo ja -työskentelyä. Siihen ei tarvita massatilaisuuksille tarkoitettuja raameja.

- Edellisestä johtuen on kyseenalainen, että hankkeen taustalla olevat laskelmat ovat enää päteviä. On kyseenalainen että niin iso majoituskapasiteetti tarvitaan Oulussa enemmän kuin muutama kertaa vuodessa. Olosuhteet muuttuvat nyt tosi nopeasti. Riski on että jossain vaiheessa hankkeen kuluessa joudutaan toteamaan ettei se kannatakaan, jolloin investoijat vetäytyvät hankkeesta. Mutta silloin vahinko on jo tapahtunut.

- Kaupunki tietysti joutuu miettimään omaa taloutta. Siksi houkutus saattaa olla suuri, kun investoijat ja hankkeen esittäjät kertovat tuloista, jotka valuisivat suoraan tai välillisesti kaupungin kirstuun hankkeen toteuttaessa. On kuitenkin myös nähty, että suuret lupaukset eivät pidä. Se ei tarkoita välttämättä tahallista päättäjien harhaan johtamista, vaan liian suuri optimismi ja liian positiiviset oletukset laskelmissa. Usein myös ajan kulku tekee sen, että alkuvaiheen laskelmat ovat jo täysin vanhentuneita, kun hanke varsinkin päästään aloittamaan.

- Tästä syystä esitän, että kaupunki teettää oman selvityksen luotettavalta asiantuntijataholta, jolla on sekä kansainvälinen näkemys/ että Suomen markkinan/olosuhteiden ymmärrys. Selvitys koskisi väitetyt vetovoimatekijät sekä taloudellinen onnistumistodennäköisyys ja vaikutus kaupungin talouteen.

15. Mielipide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Mielestäni kaavamuutos pitää keskeyttää välittömästi.

Kyseinen hanke ei sovi kirjaston ja teatterin yhteyteen koska rikkoo jokisuiston, torialueiden ympäristön.

Liian massiivinen hanke pienelle alueelle, peittää näkymät jokisuistoon ja Pikisaareen sekä kaupunkisilhuettiin mereltä päin.

Suunniteltu alue sisältyy valtakunnalliseen arvokas rakennettu kulttuuriympäristä merkintään. on käsittämätöntä että kaupungin virkamiehet ja päättäjät ovat tällaiseen kaavamuutokseen lähteneet.

Alakerrokset peittävät kirjaston kokonaan.

Ei ole kaupunkilaisten etu antaa hienoa aluetta kiinteistösijoittajien temmellyskentäksi, heitä ei kiinnosta kaunis kaupunkikuva, ainoastaan raha.

16. Mieli pide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Suunnitteluvarauksessa on unohdettu Oulujoen suistoalueen arvot:

- 1) Ei kunnioita RKY-alueen lähtöarvoja, rakennusperintöä eikä alueen arvokkaita kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvoja (suojellut rakennukset, suistomaisema).
- 2) Ei ota huomioon tornimaisen rakennuksen vaatimia rakennusteknisiä ratkaisuja (suistomaa-alueen vaatimat rakenteet, luonnonolosuhteet/sää: tuuli, merenkäynti, tulviminen ym.).
- 3) Ei kunnioita kaupunkipuistoalueen yhteisöllisyyteen ja sosiaaliseen kanssakäymiseen liittyvää esteettömyyttä oululaisten "olohuoneessa" (vapaa kaupunkitila).
- 4) Tornihotelli Vänmanninsaaressa lisäisi liikennettä, kun sen sijaan pitää jättää tilaa turvalliselle kevyelle liikenteelle, jotta yhteydet Pikisaareen, Linnasaareen ja Raattiin säilyvät häiriöttömän; eli säilytetään Oulun imago turvallisena pyöräilykaupunkina.
- 5) Kauppahallin kupeeseen rakentuva, halvalla ja tökeröllä tavalla kauppahalliin liitetty hotelli kompensoi Terwa Towerin majoituskapasiteettia, ja sitä löytyy varmasti lähialueelta lisää - kestäväällä tavalla esim. olemassa olevaa rakennuskantaa hyödyntäen.
- 6) Oulun kaupungin ja sen päättäjien on tässä asiassa kuultava kaikkia kaupunkilaisia, myös lapsia ja nuoria. Meillähän on kuntapäättäjillä "kummilapsen" ja nuorisovaltuusto sekä koulujen kaupunkikokous.
- 7) Esitän, että vanhentunut kaavaesitys hylätään ja poistetaan kokonaisuudessaan suunnitteluvaraus suunnitelmasta. Oulun kaupungilla on oltava selkärankaa huolehtia yhteisestä hyvästä.
- 8) Esitän, että hotellimajoitua hajautetaan niin, ettei tornihotellia Oulun jokisuistoalueelle tarvita, ja että majoituspaikkoja lisätään kestäväällä tavalla.

17. Mieli pide 3.9.2021, 344 allekirjoittajaa

Ei tornia Vänmanninsaareen

Yhdyskuntalautakunnalle

Mieli pide koskien Terwa-Towerin asemakaavan muutosluonnosta 3.9.2021

Vänmanninsaari ei ole sopiva paikka tornirakennukselle eikä varsinkaan hotelli-, majoitus- ja toimistotiloille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan, että suunnittelualue on osa valtioneuvoston päätöksen mukaista valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja osa valtakunnallisesti arvokasta maisema- aluetta. Alueen suunnittelumääräysten mukaan "käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin".

Terwa-Tower ei edistä kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista, eikä turvaa suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilymistä, kun alueelle suunnitellaan rakennuskannasta täysin poikkeavaa rakennusta. Rakennushanke on voimakkaassa ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen tavoitteista turvata ja säilyttää alueen rakenne, ympäristö ja kaupunkikuva. Rakennushankkeen aiheuttamia muutoksia ei voida hankkeen mittakaavan vuoksi sopeuttaa kulttuuriympäristön ominaisuuteeseen ja erityispiirteisiin.

Suunnittelualueella (kortteli 38) voimassaoleva asemakaava (564-1727 / 26.11.2002) on jäänne 1963 järjestetystä monumentaalikeskuksen eli Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtikilpailusta. Voittaneeseen ehdotukseen perustuen on Vänmanninsaarelle rakennettu julkisia palveluja tarjoavat teatteri ja kirjasto. Suunnitelmassa ollut hoikka, 22-kerroksinen kaupungintalotorni on jäänyt toteuttamatta, koska pieni kerroskohtainen ala soveltuu huonosti niin virasto (kaupungintalo) kuin myöhemmin tutkittuun hotellikäyttöön.

Asemakaavan muutoksella alueelle tavoitellulle hotellille ja sen toimintaan liittyville kokoustiloille, majoituskäyttöön tarkoitetuille huoneistoille ja toimistotiloille, on julkisuudessa esitetty yli kaksinkertaista rakennusoikeutta (22 000 kem²) nykyiseen asemakaavan rakennusoikeuteen (9 500 kem²) verrattuna. Yli kaksinkertainen kerrosala tarkoittaa massiivista paksurunkoista tornia. Julkisuudessa esitetyt havainnekuvat ovat osoittaneet, että kyseessä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä huomattavasti muokkaava rakennushanke. Lisäksi hankkeella muutetaan voimassaolevan asemakaavan ja alkuperäisen monumentaalikeskuksen ajatusta, kun julkiseen ja yleiseen käyttöön tarkoitettu alue (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue) muutetaan yksityiseen käyttöön.

Oulun torialueen ja Rantakadun, Vänmanninsaaren, Pikisaaren, Linnansaaren, Raatinsaaren, Kuusisaaren ja Pokkitörmän alueet ovat kulttuuri- ja ympäristöhistoriallisesti Oulun ydintä. Pääkirjasto ja Oulun kaupunginteatteri ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. Suunnittelualue on lisäksi Oulun suiston kaupunkipuistoalueen sisällä. Suistoalueella on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja.

Asemakaavamuutos yksittäisen tornirakennuksen mahdollistamiseksi vaarantaisi edellämäinnittuja erityisarvoja, rikkoisi alueen henkeä ja kaupunkikuvaa merkittävästi.

Tornia Vänmanninsaaren nokkaan ei tule enää tavoitella. Hotelleja ja korkeudellaan kilpailevia torneja on rakennettu ympäri keskustaa ja lisää on rakenteilla. Tarvetta tornille ei kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä enää ole. Vänmanninsaari rantoineen on edelleen oikea paikka julkiseen käyttöön, mutta väärä paikka lisätä uusia yksityisiä toimijoita huonon auto- ja julkisen liikenteen saavutettavuuden vuoksi. Se on pussinperä muille kuin jalan ja pyörillä kulkijoille. Oulu ei ole laatinut korkean rakentamisen laatukriteereitä, eikä päättänyt mihin korkea rakentaminen sopii.

Oulussa on aiemmin 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla kaupungin silloisessa kehitysvaiheessa laadituista, mutta ajan myötä sopimattomiksi todetuista suunnitelmista ja asemakaavoista.

Nyt, vuonna 2021, on aika luopua Vänmanninsaaren tornin toteuttamisesta. Tornille ei ole enää tarvetta eikä se sovi paikkaansa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä Terwa-Tower hankkeesta on luovuttava ja torni on poistettava asemakaavasta.

Adressin allekirjoitukset toimitetaan tämän mielipiteen kanssa yhdyskuntalautakunnalle 3.9.2021

18. Mielipide 3.9.2021, 14 allekirjoittajaa

Terwa Tower hankkeessa ei arvosteta asukkaille ja vierailijoille perinteisesti tärkeää julkista kaupunkitilaa, sen luonnetta yleisenä oleskelu- ja toiminta-alueena, eikä alueen kulttuurihistoriallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaan RKY-alueen arvojen säilyttämistä osana kaupunkirakennetta ja -maisemaa. Hankkeessa ei kunnioiteta kulttuuriperintöä, jossa keskeistä on rantakortteleiden alue jatkuen tyylillisesti yhtenäisenä Oja- ja Hallituskadulla. 1960-luvun arkkitehtikilpailun voittaneessa – nyt hanketta ”ohjaavana” nähdyssä - Jaatisten ehdotuksessa rakennukset esitettiin purettavaksi 7-kerroksisten rakennusten alta. Hanke ei kunnioita arvokasta historiallisesti keskiössä ollutta kauppahallimiljöötä makasiineineen eikä yleisemminkään suistoalueen ainutlaatuisuutta ja maisemaa.

Vänmanninsaaren ns. kaupungintalotornin rakennusala on jo kokonaisuudessaan annettu teatterille eikä 1960-luvun lähtökohtia pidä kulttuurisaaressa enää soveltaa. Hallintorakennustarve toteutui 2000-luvulla Oulu10 rakentamisella ja senkin korkeutta alennettiin, koska kuulemisessa se nähtiin merinäköalan esteenä lähitalojen asukkaille. Nyt kaavailtu massiivinen torni olisi varsinainen näköalaeste joka suunnasta.

Tärkeä osa arvokkaalla Vänmanninsaarella on Jaatistenkin mukaan ollut aukio rakennusten keskellä. Aukion merkitys on sittemmin korostunut liikenteen, maisemien ja merellisyyden kannalta, kun on rakennettu hieno kevyen liikenteen yhteys, silta Pikisaareen, siellä kolme reittiä ja siltayhteys Hietasaareen.

Vänmanninsaaren vuoden asemakaavan 1978 hallinto- ja virastoalueen kerrosala 9500 k-m² on jo 2002 hyväksytyn asemakaavan yhteydessä käytetty teatterin lisärakentamiseen. Kaavan osalta nähtiin tarve poistaa tornin lisärakennusala kaavasta ja varautua kirjaston laajennukseen sekä ratkaista pysäköintitarve. Tornia pidettiin toiminnallisesti, taloudellisesti ja maisemallisesti ongelmallisena ja suunnitteluprosessia virheellisenä. Paikan merkittävyyden takia lausunnoissa esitettiin uutta yleistä arkkitehtikilpailua.

Osallistumisesta ja selvityksistä

19.8. pidetyn tiedotus – ja kuulemistilaisuuden esittelyistä, esitetyistä kirjallisista ja suullisista mielipiteistä syntyi kokonaiskuva, jonka mukaan hanke on suorastaan päätetty hyväksyä, kun sille saadaan tehtyä joitakin sen 'siunaavia "selvityksiä".

Tämä ei tietenkään vahvista uskoa kansalaisosallistumiseen, jota ei yleisen oleskelualueen luonteesta huolimatta ole vielä laajennettu OAS-sivuilla ja tiedottamisella koskemaan kaikkia kaupunkilaisia. Mainitaan vain lähialueen asukkaat. Näin ei voi syntyä perusteita ehdotuksen laatimiseen.

Erikoisia ovat myös esittelyissä esille tulleet argumentit, että hanke olisi merkittävä tekijä Oulun keskustavision 2040 ruutukaavakeskustaa käsittelevässä strategisessa suunnitelmassa, sen tulevaisuudenkuvassa elinvoimaisesta ja omaleimaisesta keskustasta. Paremminkin torialuetta kuvaa vision toteutus, että "Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa." Alustuksissa mainitut keskustan linjaukset – joissa Pikisaarikin jäi huomiotta - eivät tule hankkeella "toteen näytettyä."

Kaupungin toiminnassa mm. kulttuuripalveluiden pohdintaan tilakysymyksiä. Kaupungin oma harvinainen kulttuurisaari pitäisi varata omille tarpeille, ei tornirakennuksena. Selvitykset eivät ole monipuolista kaupunkisuunnittelua, kun ne tehdään vain yhtä yksityistä hanketta varten. Tornihanke, epävarmoine hotellitoimijoinen voidaan ohjata muualle kuin Vänmanninsaareen. Puuttuvat korkean rakentamisen linjaukset pitää viimeinkin valmistella.

Massiivinen torni pahentaa tuulioloja pyöräilijöille ja muille kulkijoille. Tuulikäytäviä muodostuu normaaleillakin tuulilla ja myrskytuulten arvaamattomuus lisääntyy.

Tornihanke, ei sen epävarma hotellitoimija eivätkä tue Oulun profiilia ja kehittymistä merellisenä kaupunkina, jonka omaleimaisuuteen kuuluvat avoin ja ilmava maisema ja ympäristö.

Iso hanke aiheuttaisi suuria inframuutoksia, joihin kaupungin ei missään nimessä kannata ryhtyä.

Kaavoituksen vastaus mielipiteisiin:

Kaavaprosessin lähtökohdat

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 §197. Kaupunki on toteuttanut

suunnitteluvarauspäätöstä ja yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien hakemuksesta Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.6.2021 § 324 ja päätöksellä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 8.6.2021 § 324.

Alueelle tutkitaan suunnitteluvarauksen mukaisesti hotellin, hotelliin liittyvien toimintojen kuten kongressikeskuksen ja ravintolan, sekä toimistotilojen ja huoneistohotellin sijoittumista alueelle. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia kaupallisia palveluita. Suunnitteluvarauksessa ei ole edellytetty arkkitehtuurikilpailun järjestämistä.

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Suunnittelualue sisältyy Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -merkintään.

Alueen lähistöllä on venesatama.

Alueen lähistöllä on Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue. Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Alue on Oulujoen suiston kaupunkipuisto -alueen sisällä. Merkinnällä on osoitettu suistoalue, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää niin, että sen erityisarvot säilyvät.

Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta. (kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue)

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella korttelissa 38 on voimassa 26.11.2002 voimaan tullut asemakaava 564-1727. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 38 on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 9 500 kem². Autopaikkavelvoite on 1ap/80m². Korttelin 38 pinta-ala on noin 1,5 ha. Lisäksi alueelle on osoitettu pysäköintipaikka-alue ja Meritorin alue on katuaukio/tori merkinnällä.

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategia 2030 tavoitteena on muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvn ja uudistumisen. Luomme kasvua matkailusta. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Keskustan täydennysrakennusalueiden toimitilarakentamisen määrä on 7 000 kem² vuodessa.

Keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on keskustavisiiossa osa torialuetta. "Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa." Asemakaavan muutoksella vastataan keskustavision tavoitteeseen Väinämösaaren kehittämiseksi. Keskustavisiiossa todetaan: "Matkailun lisääntyessä myös keskustan majoituskapasiteettia kasvatetaan".

Suistokaupunkivisio 2019

Oulun kaupunginvaltuuston hyväksymän Suistokaupunkivisio 2019 strategiseksi päätavoitteiksi on kirjattu: Elämykset ja tapahtumat, virkistys ja ulkoilu, kestävä ja laadukas, arvokas ja kaunis, vihreä ja sininen, sekä yhteinen ja esteetön.

Suunnittelualueen pääluonteeksi on vision Virkistävä suisto -kartassa osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen läpi on osoitettu pyöräilyn pää- ja aluereitti. Suistokaupunkivision arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on huomioitu "maiseman solmukohta" -merkinnällä ja suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu "tärkeä näkymä". Vision uudistuva suisto -kartassa suunnittelualueen pääluonteeksi on osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen rantojen pääluonteeksi on osoitettu "rakennetut rannat".

Kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila -alueeseen. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkyymiin suunnitellulla rakentamisella on katselusuunnasta riippuen enemmän tai vähemmän vaikutusta: idän puolella Kaupunginojan varren puistovyöhyke sekä Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto, pohjoisen puolella Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus sekä luoteen puolella Hietasaaren huvila-alue. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita.

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa nämä rakennetun kulttuuriympäristön alueet ja ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Asemakaavan muutoksen taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat kulttuuriympäristöjä koskevat selvitykset: Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Vesipeilin vuosisadat -selvitys, Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016, Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -julkaisu, Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys. Oulun pääkirjastosta on laadittu rakennushistoriaselvitys. Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys on viimeisteltävänä. Rakennushistoriaselvitykset liitetään osaksi asemakaavan muutoshankkeen selvityksineistoa.

Kulttuurihistoriallisia arvoja kuvaavat selvitykset ja inventoinnit ovat osa asemakaavan muutoshankkeen taustaselvityksaineistoa.

Selvitykset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan suunnittelualueelle on laadittu muun muassa alueen käytön kulttuuriympäristö selvitys, Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot -selvitys sekä torinrannan kaavoitushistoria selvitys. Suunnittelualueelle laaditaan maisemaselvitys, hulevesiselvitys, hulevesien hallintasuunnitelma, liikenneselvitys, rakennettavuusselvitys sekä tarvittaessa muita esiin tulevia selvityksiä.

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat selvitykset ja -suunnitelmat:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016, Oulun kaupungin rakennussuojelutyöryhmä
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015, Oulun kaupunki
- Oulun keskustavisio 2040, 7.2.2017, Oulun kaupunki
- Oulun korkean rakentamisen selvitys, 10.6.2014, Oulun kaupunki
- Suistokaupunkivisio, 28.5.2019, Oulun kaupunki
- Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista, 8.6.2021, Oulun kaupunki
- VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 28.10.2014, Oulun kaupunki
- Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot, 15.2.2018, Ramboll
- Maankohoaminen Oulujoen suistossa, 30.1.2018, Pöyry Finland Oy
- Oulun kaupungin meluselvitys 22.3.2018, WSP Finland
- Oulun pysäköintiohjelma 2040, 2019, Oulun kaupunki, Sitowise Oy
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella, 28.3.2018, Oulun kaupunki
- Oulun seudun pyöräilyn pääreititsuunnitelma 2030, 24.3.2017, Oulun kaupunki
- Baanaverkkosuunnitelma 2030, 27.5.2019, Oulun kaupunki

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat kohdealueen lähiympäristön selvitykset ja -suunnitelmat:

- Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys, 7.4.2012, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy
- Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 5.10.2012, Arkkitehtitoimisto Pia Krogius
- Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys, 30.6.2020, WSP Finland

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat asemakaavan muutoshankkeen aikana laaditut selvitykset:

- Täydentävä Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 17.11.2021, Sweco Infra & Rail Oy
- Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys, 12.4.2022, Sweco Infra&Rail Oy
- Vänmanninsaaren luontoselvitys, 3.6.2021, Sitowise Oy
- Vänmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys, 24.3.2022, Sitowise Oy
- Perustamistapalausunto, 3.5.2021, Afry Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 26.4.2021, Afry Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus lisätutkimukset, 25.8.2021, Afry Finland Oy
- Hulevesiselvitys, 14.6.2021, Afry Finland Oy (päivitetty 5.1.2022)
- Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, Oulu - Terwa Tower, 8.9.2021, Numerola Oy
- Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, 28.2.2022, Sitowise
- Liikenteelliset lähtökohdat -selvitys, 28.2.2022, Sitowise

Suunnittelun edetessä laaditaan tarvittavat täydentävät selvitykset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen toteutettavuus

Oulun hotellien käyttöaste on yksi Suomen korkeimmista. Uudelle isolle hotellille on tarvetta, jotta hotellikapasiteetti pysyy markkinoiden, tapahtumien ja matkailun vaatimalla tasolla. Terwa Toweriin

on suunniteltu sijoittuvan noin 230 hotellihuonetta. Torihotelli tai muut alueen hankkeet eivät kompensoi Terwa Towerin tuomaa hotellihuonemäärää. Terwa Towerin hotelli suunnitellaan hotellitoimijoiden nykyaikaisten logistiikka- ja laajuusvaatimusten mukaisesti ja näin ollen se mahdollistaa uuden hotellin kannattavan toiminnan.

Oulun keskustavision 2040 taustaselvityksenä on laadittu selvitys Oulun keskustan kaupallinen nykytila ja kehittäminen, 25.1.2016, WSP Finland Oy. Oulun keskustan liiketilamuutoksia on tarkasteltu selvityksessä 2000-luvun alusta eli 14 vuoden ajanjaksolta. Oulussa liiketiloja on tyhjentynyt melko vähän, vaikka yleinen taloudellinen tilanne on muissa kaupungeissa selvästi enemmän tyhjentänyt liiketiloja. Oulun ydinkeskustassa on muutamia tyhjiä tiloja, mutta suurin osa niistä keskustan reunoilla. Keskustan liikepaikoista on pinta-alalla mitattuna noin puolet muuttunut tarkastelujakson aikana. Uutta rakennetta on noin viidennes koko kaupallisesta rakenteesta, ja saman verran on keskustassa tapahtunut toimialamuutoksia.

Niin kutsutun Jaatisten kaavan noudattaminen ei ole hankkeessa itseisarvo, vaikkakin alueen historian näkökulmasta hankkeessa huomioitava tosiseikka. Alueen jääminen rakentamatta on johtunut siitä, että rakennukselle ei toistaiseksi ole ollut tarvetta. Ei siis ole tehty päätöstä, että asemakaavan mukainen rakentaminen ei soveltuisi kaupunkikuvaan. Asemakaavan muutoksen yhteydessä aluetta tutkitaan kokonaisuutena parhaan mahdollisen kokonaisratkaisun löytämiseksi.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä rakentamisen soveltumista alueelle ja rakentamisen vaikutuksia esimerkiksi näkymiin lähi- ja kaukomaisemassa tutkitaan vaihtoehtojen vertailun kautta, parhaaseen mahdolliseen ratkaisuun pääsemiseksi. Maankäytönvaihtoehtoja tutkitaan 3d kaupunkimallin avulla. Vaihtoehtoista laaditaan lisäksi videotarkastelu, jossa maankäytövaihtoehtoja esitellään eri kuvakulmista. Kuvakulmien valinnassa pyritään korostamaan erityisesti ihmisen katselukulmaa, jotta vaikutukset katutason näkymiin ja muodostuviin kaupunkitiloihin voidaan arvioida. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on kaupunginhallituksen myöntämä suunnitteluvaraus, jossa tutkitaan hotellin, hotelliin liittyvien toimintojen, kuten ravintolan ja kokoustilojen, sekä toimistojen ja huoneistohotellin sijoittumista alueelle.

Rakentamisen julkisivumateriaaleja ja ilmastovaikutuksia tutkitaan asemakaavan muutoksen yhteydessä vaihtoehto- ja kaupunkikuvatarkastelujen kautta. Vaihtoehtojen tutkimisen yhteydessä etsitään paras mahdollinen ratkaisu myös kaupunkitilojen viihtyisyyden näkökulmasta. Tavoitteena on, että hankkeen myötä Vänmanninsaaren kaupunkitilojen laatu nousee ja alueen viihtyisyys paranee. Toteutuessaan hanke tuo lisää käyttäjiä Vänmanninsaaren virkistysalueille ja elävöittää aluetta.

Asemakaavan muutoksen sijainti on erittäin keskeinen, minkä vuoksi rakentamisen laatutavoitteet hankkeessa ovat erityisen korkeat. Laadullisia tavoitteita kirjataan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä laadittavaan toteuttamissopimukseen. Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan vaihtoehtoja ja ohjataan rakentamista esimerkiksi kaupunkikuvallisesta, kaupunkirakenteellisesta ja toiminnallisesta näkökulmasta käsin. Rakentamisen laadun kannalta tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asemakaavoituksen yhteydessä rakennushanketta tutkitaan erityisesti massoittelun, julkisivuarkkitehtuurin ja toimintojen näkökulmista.

Asemakaavan muutoshankkeen aikana laaditaan liikenne- ja pysäköintiselvitys, sekä suunnitelmat liikenteen ja pysäköinnin toteuttamiseksi. Selvityksessä esitetään ratkaisut, joilla maankäyttö sovitetaan osaksi liikennejärjestelmää, tutkitaan liikenteen sujuvuus sekä esitetään mahdolliset liikenneverkon kehittämistarpeet kaikkien kulkumuotojen osalta. Liikenteen ja pysäköinnin osalta huomioidaan koko Vänmanninsaaren ja osin laajemmin torinrannan alueen tarpeet. Tavoitteena on, että hanke ei aiheuta haittaa alueen kiinteistöjen toiminnalle.

Hankkeen yhteydessä laaditaan eri vaihtoehtoista tuulimallinnukset, joiden avulla rakentamisen vaikutukset ympäristön tuuliolosuhteisiin voidaan huomioida.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma.

Asemakaavaehdotusvaiheessa kaupunki tilaa yhdeltä tai useammalta ulkopuoliselta auktorisoidulta arvioijalta kohteen käyvän hinnan arvion asemakaavaehdotuksen mukaisella käyttötarkoituksella ja kohde hinnoitellaan saatuihin arviointeihin perustuen. Päätöksen tontin myymisestä ja myyntihinnasta tekee kaupunginhallitus.

Osallistaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tiedote kaavoituksen käynnistymisestä. Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnittelusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivittyy tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kuntalaisilla on oikeus osallistua hankkeen etenemiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti asemakaavan muutoshanke on jaettu neljään vaiheeseen, joiden aikana osallisille tarjotaan mahdollisuus osallistua kaavahankkeen valmisteluun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kunkin kaavavaiheen nähtävilläoloaikana järjestetään kaikille avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen valmisteluvaiheessa 1 kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Valmisteluvaiheessa 2 asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Ehdostusvaiheessa asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Ehdotusvaiheen jälkeen suunnitelmia jatkokehitetään ja saatu palaute huomioidaan. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti.

Lapsia ja nuoria on osallistettu Terwa Tower hankkeen tiimoilta syksyllä 2021 järjestetyn Nuorten Foorumi -tapahtuman yhteydessä. Nuorille annettiin mahdollisuus tutkia pienoismallirakentamisen kautta Vänmanninsaaren tulevaisuutta. Heille kerrottiin alueella käynnissä olevasta hankkeesta ja kysyttiin mielipiteitä saaren tulevaisuudesta. Tiivistelmä Nuorten Foorumissa saaduista nuorten mielipiteistä on osana valmisteluvaiheen 1 selostusta.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Liite 4B

Valmisteluaineistosta 1 (maankäyttövaihtoehdot) jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto 1, vaihtoehdot 1-4, oli nähtävillä 6.5.–6.6.2022. Asiasta esitettiin neljä lausuntoa ja 13 mielipidettä.

Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, mihin sisältyy nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi.

Lisäksi liikenne- ja viestintävirasto Traficom totesi, ettei heillä ole asiasta lausuttavaa. Pohjois-Pohjanmaan museo totesi, että kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä museo anna tätä koskevaa erillistä lausuntoa.

Lausunto 1, Oulun Tilapalvelut -liikelaitos, Johan Alatalo, Sanna Pääkkönen ja Ville Laitinen, kirjoittavat 2.6.2022:

Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen lausunto vireillä olevan asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa nähtävillä olevista maankäyttövaihtoehdoista

Olevien kulttuurirakennusten toimintojen huomioiminen

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Oulun keskeisimpään kohtaan, RKY-alueelle ja kaupungin merkittävimpien julkisten rakennusten, Kaupunginteatterin ja Pääkirjaston, välittömään läheisyyteen. Tämä asettaa erityisen korkeat reunaehdot muutokselle. Kaavamuutosalue on hyvin pieni, mutta ehdotetun kaltainen asemakaavamuutos muuttaa muutosalueen viereisten tonttien käyttöä ja rajaa viereisten rakennusten tulevia käyttömahdollisuuksia merkittävällä ja peruuttamattomalla tavalla. Olemassa olevien rakennusten nykyistä toiminnallisuutta tai tulevia kehittämismahdollisuuksia ei saa heikentää uudella rakentamisella.

Asemakaavallinen tarkastelu on tehtävä kaikkien asemakaavan muutosalueeseen rajautuvien rakennusten ja tonttien tulevan käytön, ei vain olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Esimerkiksi pääkirjaston osalta kaavoituksessa on huomioitava kaupunginhallituksen päätös pääkirjaston peruskorjauksesta ja toiminnan kehittämisestä (§430/2021, Kaupunginhallitus, hankeselvitys pääkirjaston peruskorjauksesta, 20.12.2021) hankeselvityksessä esitetyllä tavalla. Tulevalla asemakaavalla ei tule estää tai vaikeuttaa naapurirakennusten käyttöä ja niiden vaatimia liikenne- ja pysäköintiratkaisuja tulevaisuudessa.

Asemakaavamuutoksessa tulee turvata molempien olemassa olevien rakennusten itsenäinen toiminta omilla tonttialueilla jatkossakin. Koska esitetty rakentaminen muuttaisi alueen toimintoja merkittävästi, on syytä tarkastella myös muiden kuin esitetyllä kaavamuutosalueella sijaitsevien tonttien laajuutta ja rajauksia.

Teatteri ja pääkirjasto on sijoitettu pienille tonteille ja niiden toiminta on rakentamisesta lähtien ja voimassa olevan asemakaavan aikana perustunut siihen, että ne voivat hyödyntää nykyisiä ympäröiviä yleisiä ja LPA-alueita. Rakennusten toiminnot tulevat jatkossa kehittymään ja asiakasmäärät lisääntymään, joten ympäröivän tilan riittävyys ja toimivuuden merkitys tulee korostumaan. Pääkirjasto on Oulun kaupungin suosituin julkinen palvelu, jota käyttävät kaikki ikä- ja väestöryhmät. Julkisten palvelujen ja julkisten kaupunkitilojen saavutettavuus, esteettömyys ja liikenteen turvallisuus kaikille käyttäjärhyhmille Vänmanninsaarella tulee turvata.

Kulttuurirakennusten toiminnalliset vaatimukset tulee käydä läpi asemakaavaprosessin aikana riittävän varhaisessa vaiheessa olevien rakennusten pohjapiirrosten avulla:

- kulttuurirakennusten toimintojen monimuotoisuus ja erilaiset asiakasryhmät
- tulevaisuudessa kasvavat asiakasmäärät
- sisätilojen visuaaliset yhteydet ulos
- liikennevirrat: asiakkaat, henkilökunta, palo- ja pelastus, huolto (mm. kirjastoauto, jätehuolto, materiaalityöt, tapahtumaliikenne)

Teatterin väestönsuojan varauuskäytävä rakennuksen luoteissivulla ulottuu tontin rajan ulkopuolelle, eli kaavamuutosalueelle. Väestönsuojan hätäuloskäyntiratkaisuineen tulee olla toimiva myös tornin ja maanalaisen pysäköinnin rakentamisen jälkeen, hätäuloskäynti ei saa jäädä esimerkiksi tornin sortuma-alueelle. Hätäuloskäynnin toimivuus voidaan turvata esim. teatterin tonttialueen laajentamisella ja/tai kaavamuutosalueen rakentamisalueen rajaamisella.

Liikenne ja pysäköinti

Vänmanninsaaren liikennemäärän lisääntyminen korreloi Terwa Towerille myönnetyn rakennusoikeuden suhteessa. Samaan aikaan saarella olevien kulttuurirakennusten kävijämäärät ovat kasvussa, joka sekin lisää liikennettä. Esitetyissä massoittelevaihtoehdoista tai liikenneselvityksestä ei käy ilmi, miten Vänmanninsaaren liikennejärjestelyt tulisivat muuttumaan. Siten ei ole mahdollista arvioida muutosten vaikutuksia kirjaston ja teatterin liikenteeseen.

Liikenneselvitys on kulttuurirakennusten näkökulmasta puutteellinen. Selvityksessä ei ole riittävällä tasolla huomioitu niiden toiminnan tuottaman liikenteen tilantarvetta (huolto, saatto, esteetön saapuminen, palo- ja pelastus, kevyt liikenne). Selvityksessä ei ole myöskään huomioitu kirjaston peruskorjauksen jälkeistä kävijämäärän nousua (n 700 000 > 1 000 000). Nämä asiat tulee selvittää huolellisesti, ennen kuin tehdään päätöksiä Terwa Towerin rakennusoikeuden määrästä.

Toimiva saattoliikennetarkaisu on välttämätön kulttuurirakennusten toimintojen, asiakasryhmien ja yhdenvertaisuuden toteutumisen näkökulmista (vanhukset, lapset, vammaiset, ryhmät, tapahtumaroudaus, yms. pääovelle suuntautuva liikenne). Turvalliselle saattoliikenteen pysähtymiselle, jättöpaikalta pääoville siirtymiselle ja saattoliikenteen kääntymiselle on varattava riittävästi tilaa katualueilla tai mahdollistettava toimiva saattoliikennetarkaisu tonttialuetta suurentamalla.

Kävely-ympäristön turvallisuus on oleellinen osa Vänmanninsaaren julkisten palvelujen saavutettavuutta. Erilaiset asiakasryhmät huomioiva riittävän väljä, esteetön ja turvallinen liikenneympäristö on erittäin tärkeä. Teatteri ja kirjasto ovat "sisärrakennuksia" ja myös niiden välillä tulee säilyttää luonteva ja turvallinen jalankulkuyhteys.

Kirjaston huoltoliikenne (kirjastoauto, jäte, kirjaston ja kahvion materiaalikuljetukset) on koko toiminta-ajan tukeutunut viereisen LPA-alueen väyliin. Jotta kirjaston liikenteellinen tilanne ei heikkene, tulee kirjaston viereen sen toimintojen vaatimalle paikalle varata riittävä alue, jota edelleen voidaan käyttää kirjaston liikenteeseen. Tämä voidaan turvata esimerkiksi laajentamalla kirjaston tonttia kaavamuutoksen yhteydessä. Teatterin huoltoliikenne (ravintolan ja teatterin pajojen materiaalityöt, jätehuolto) ja sen tilantarpeet tulee huomioida niin, ettei nykyinen tilanne heikkene. Huoltoliikenteen painopiste on rakennuksen pohjoisnurkalla aukion puolella. Esimerkiksi rekkaliikenne huoltopihalle tulee pystyä järjestämään niin, etteivät liikennemäärien muutoksista johtuvat reittimuutokset aiheuta häiriötä tai vaaraa lisääntyvälle kevyelle liikenteelle.

Molemmat kulttuurirakennukset tarvitsevat lain vaatimat riittävät LE-pysäköintipaikat pääsisäänkäynnin lähellä. Paikkojen sijaintien turvallisuus ja liikenteen risteämisen minimointi niihin liittyvillä alueilla on tärkeää. On mahdollista, että LE-paikkoja ei saada mahtumaan nykyisille pienille

tonteille. Siinä tapauksessa tonttialuetta tulee laajentaa tai niiden läheisyyteen yleisille alueille on varattava tilaa, jossa esteetön pysäköinti on turvallista.

Kuten liikenneselvityksestä selviää, "kirjaston velvoitepaikat voidaan katsoa toteutetuksi viereiselle rakentumattomalle tontille". Kaikki maankäyttöehdotukset heikentävät siten merkittävästi olevien kulttuurirakennusten nykyistä pysäköintiratkaisua, sillä ne sisältävät ehdotuksen ko. rakennusten käytössä olevan pysäköintialueen poistumisesta. Liikenneselvityksen mukaan korttelin 34 pysäköintikapasiteetti ei tällä hetkellä riitä kattamaan tarvetta. Kuinka pysäköintiratkaisu on ajateltu toteutettavaksi korttelissa 34 niin, että kulttuurirakennusten käyttäjille on tarjolla tarvetta vastaavia todellisia, eikä vain laskennallisia autopaikkoja? Pysäköintiratkaisun näkökulmasta kaupungin suosituimman ja kaikenlaisten kuntalaisten käyttämän julkisen palvelun saavutettavuuden heikentäminen ei ole toivottavaa.

Jatkossa on selvitettävä miten esteetön ja turvallinen kulkuyhteys map-tilasta sekä kirjastoon että teatteriin ratkaistaisiin. Esteettömän maanalaisen yhteyden rakentaminen map-paikoilta on haasteellista ja kallista. Ratkaisu on haasteellinen myös arvokkaan rakennuksen ominaispiirteiden säilymisen kannalta. Rakennusten palo- ja pelastusteiden käytettävyyden säilytettävä ennallaan.

Arkkitehtuuri ja kaupunkitila

Asemakaavamuutoksen pohjana tulee olla maankäyttöratkaisu, jossa huomioidaan kirjaston ja teatterin rakennushistoriaselvityksissä esiin tuodut arvot.

Rakennusten ulkoarkkitehtuurin kautta syntyvien kaupunkikuvallisten ja maisemallisten arvojen säilyttämiseksi tulee varmistaa, että rakennusten ympärille jää riittävästi vapaata tilaa ja että saarella tulevaisuudessa sijaitsevien rakennusten hahmot ja volyymit tulevat olemaan keskenään tasapainossa (RKY-alue). Jotta asia voidaan luotettavasti arvioida, tulee Vänmanninsaaresta tehdä erilaisia massojen sijoittelu- ja volyymitarkasteluja, joilla on selvästi erilaisia rakennusoikeudellisia neliömääriä. Nyt nähdyissä tarkasteluissa on huomioitu vain eri tavoin sijoitellut 24 000 krsm² + x brm² sisältävät rakennusmassat.

Kaikki esitetyt vaihtoehdot jättävät kirjaston ja teatterin arkkitehtuurin ja kaupunkikuvallisen roolin tyystin alisteiseksi ja "varjoonsa" ja ovat siitä syystä kaikki sopimattomia.

Olevien kulttuurirakennusten sisäarkkitehtuuriin liittyvät oleellisesti Vänmanninsaarat ympäröivät näkymät. Avoimen ja tyhjän ulkotilan merkitys rakennusten sisätila-arkkitehtuurissa on suuri. Näkymien arvioinnissa ja säilyttämisessä korostuvat erityisesti asiakastilat. Näkymien arvioinnissa tulee huomioida kohtisuoran projektiosuunnan lisäksi ikkunan äärestä avautuva näkymä, jossa maisema avautuu myös alaviistoon. Toisin sanoen myös mahdollisten laajojen kattopintojen vaikutus sisältä avautuviin näkymiin.

Arvokkaiden kulttuurirakennuksien rakenteisiin ja rakennusfysikaaliseen toimintaan kohdistuvat, Terwa Towerin maanalaisen ja maanpäällisten osien rakentamisesta ja toiminnasta aiheutuvat riskit tulee selvittää. Rakennushankkeen rakennus- että käyttövaiheessa aiheutuu muutoksia mm pohjaveden korkeuteen ja värinän määrään alueella. Selvityksessä tulee ottaa huomioon mm. olevien rakennusten rakenteiden kunto ja kyky sietää muuttuvia olosuhteita. Olevien rakennusten vaurioituminen olosuhdemuutosten takia tulee estää. Tämä on turvallista jo asemakaavamuutoksen aikana.

Teatterin ja kirjaston välinen julkinen kaupunkitila on osa rakennusten muodostamaa arvokasta kokonaisuutta. Julkisen kaupunkitilan luonteen säilyminen tulee ottaa huomioon ratkaisussa. Olevien rakennusten välisen aukion luonnetta ei siten saa muuttaa kokonaan liikennealueeksi. Lisääntyvän liikenteen vaikutukset tulee minimoida varmistamalla, että alueelle jää edelleen avointa liikenteeltä vapaata aukiotilaa, priorisoimalla kevyt liikenne liikenteellisissä risteämäkohdissa ja vaatimalla laadukasta ympäristörakentamista. Ehdotettujen vaihtoehtojen vaikutukset Vänmanninsaaren julkisten tilojen luonteen muuttumiseen tulee selvittää ja kirjata.

Johtopäätökset

Rakennushankkeen tarpeisiin tehtävän kaavamuutoksen vaikutukset naapureihin ovat verrannollisia kaavaan merkittävään rakennusoikeuden määrään. Siksi rakennusoikeuden määrän vertailu on ensisijaisesti tässä vaiheessa oleellisempaa, kuin saman neliömäärän massoittelemisen vertailu. Alueelle suunnitteilla olevan rakennushankkeen sopivan koon arvioiminen on olennainen osa asemakaavaprosessia, joten tässä vaiheessa tulee tutkia myös pienempiä laajuusvaihtoehtoja.

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi tehdyissä viitesuunnitelmissa nähtävissä olevia riskejä tulee jatkosuunnittelussa oleellisesti pienentää:

- Maanlaisen rakentamisen aiheuttamat rakenteelliset ja toiminnalliset riskit naapuritonteille ja -rakennuksille.
- Mikäli rakentaminen edellyttää toimintojen sijoittamista merivedenpinnan alapuolelle, siitä aiheutuu pysyvä tekniikan varaan muodostuva riski. Huoltovarmuus tulee pystyä turvaamaan myös poikkeustilanteissa.
- Esteettiset riskit.
- Pääkirjaston ja Kaupunginteatterin toiminnalle, asiakasliikenteelle ja logistiikalle aiheutuvat riskit.
- Epäselvien vastuurajojen aiheuttamat riskit. Riskien poistaminen edellyttää yksityiskohtaisia maankäyttösopimuksia.
- Mahdollinen koko kaupunkia koskettava imagohaitta väärin perustein tehdystä ratkaisusta.

Oulun Tilapalvelut -liikelaitos suhtautuu myönteisesti tavoitteeseen mahdollistaa hotellihanke Vänmannin saareen asemakaavamuutoksella. Esitetyt maankäyttövaihtoehdot eivät kuitenkaan ole sellaisenaan puollettavissa Kaupunginteatteri- ja Pääkirjastorakennusten näkökulmista. Vaihtoehtotarkasteluissa tulee paremmin huomioida rakennusoikeuden määrä, rakentamisalueiden rajaukset, kerroslukumäärä ja sijoittuminen, sekä haittavaikutukset olemassa oleville rakennuksille ja valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilymisedellytyksille.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Lausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Taina Törmikoski, kirjoittaa 6.6.2022:

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa lausuntonaan seuraavaa. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Oulun torirantaan kaupunginkirjaston ja kaupunginteatterin vieressä sijaitsevalle suunnittelualueelle hotelli, hotellin toimintaan liittyviä kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja toimistotiloja. Alueen läpi kulkee kävely- ja pyöräilyreitti, joka on osa Oulun kaupungin pyörätieverkoston pääreittiä sekä Merellistä reittiä.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Uuden Oulun yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueella voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alue on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka kerrosala on 9 500 kem².

Suunnittelualueelle on laadittu neljä maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehtojen kokonaiskerrosalan määrä vaihtelee 19 200 - 21 700 kerrosalaneliömetrin välillä, mikä on yli kaksi kertaa alueella nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakentamisen määrä.

ELY-keskus toteaa, että kaikissa maankäyttövaihtoehdoissa on osoitettu liian suuri määrä rakentamista. ELY-keskus edellyttää, että vaihtoehdoissa tarkastellaan pienempää kokonaiskerrosalan määrää ja kaavaratkaisua, joka soveltuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun

kulttuuriympäristöön. Suunnittelun alusta asti tulee varmistaa, että valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat ja ettei asemakaavan muutos heikennä alueen kulttuuriympäristön arvoja.

Jatkotoimenpiteet

ELY-keskus toteaa, että asemakaavan muutos sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, minkä vuoksi kaavahankkeesta tulee järjestää MRL 66 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu ennen kaavaluonnoksen asettamista nähtäville.

ELY-keskus ottaa muilta osin kantaa kaavahankkeeseen vasta sen jälkeen, kun alueelle osoitettavan kerrosalan määrälle on saatu alueellisen vastuumuseon puoltava kanta. ELY-keskus toteaa lisäksi luontoselvitysten tarpeesta, että mikäli rakentamista suunnitellaan ainoastaan nykyiselle maa-alueelle, ei näiden tietojen perusteella näyttäisi olevan lisäselvitystarpeita. Mikäli rakentamista aiotaan osoittaa myös vesialueelle, tulee selvittää lietetatteret ja muut vesialueen uhanalaiset lajit. ELY-keskuksen arvion mukaan asemakaavamuutoksen välilliset vaikutukset alueen luonto- ja maisema-arvoihin tulevat olemaan merkittävät.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Lisäksi todetaan, että asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu luontoselvitys. Vesirannasta ei havaittu lietetatarta, eikä lajista ole Vänmanninsaaresta aikaisempiakaan havaintoja.

Lausunto 3, Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Karoliina Kikuchi, kirjoittavat 6.6.2022:

I Pokkinen kaupunginosan osaa koskeva asemakaavan valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 (Terwa Tower, Kaarlenväylä 1) on tullut nähtäville. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä. Museo on lausunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 2.9.2021.

Asemakaavan muutos koskee I (Pokkinen) kaupunginosan korttelin 38 tonttia 5, Meritoria, Kaarlenaukiota ja osaa Kaarlenväylän katutilaa. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle hotelli, hotellin toimintaan liittyvää kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja toimistotiloja. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin, puistoalueisiin ja vesistöön. Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132. Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille suunnittelualueen varauksen saajien hakemuksesta.

Alue on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, 'Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila' ja sen rakentaminen tulee vaikuttamaan suuresti myös läheiseen 'Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuus' (rky-2009) alueeseen, erityisesti maiseman kannalta. Lähialueelta, mukaan lukien teatteri ja kirjasto, on laadittu useita rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiä, joihin museo näkemyksensä perustaa.

Korkea rakentaminen rantavyöhykkeelle

Alueen asemakaavan valmisteluaineisto perustuu 1960-luvun suunnitelmaan torialueen kehittämisestä, ja ajatukseen hallinto- ja kulttuurirakennusten keskittämisestä yhdeksi kokonaisuudeksi. Arkkitehti Martti I. Jaatisen suunnitelmaan kuulunut torni oli sopusuhtainen osa klassisen modernistista kokonaisuutta, ja sen korkeus ja mittasuhteet olivat hallitut. Nykytilanteessa on syytä kuitenkin tutkia, onko 60 vuoden takainen suunnitelma ylipäätään järkevä. Alueen kulttuuriympäristö ja erityisesti Rantakadun merkitys ovat vakiintuneet nykymuotoonsa, ja toisaalta

korkea rakentaminen muualla keskustassa on lisääntynyt voimakkaasti. Korkeaa rakentamista varten Oulussa tulisi laatia kaupunkikuvallinen- ja – rakenteellinen kokonaissuunnitelma.

Erytisesti Oulun rantavyöhykkeellä korkea rakentaminen on kyseenalaista, koska se näkyy kauas Oulun alueen ja meren matalassa maisemassa. Lisäksi nyt esitetyissä suunnitelmissa tornin volyyymi ja korkeus ovat kasvaneet niin paljon, ettei niitä voi enää perustella vanhalla suunnitelmalla. Alueelle tulisikin teettää puolueeton herkkyystarkastelu selvittämään kuinka paljon alue kestää rakentamista.

Kaavaillun tornin osalta tulee huomioida vaikutukset mikroilmastoon, tuulisuuteen ja varjostavuuteen, jotka ovat keskeisiä alueella liikkujien kannalta. Lisäksi tulee arvioida korkean rakentamisen taloudellisuus, koska rakentamis-, käyttö ja ylläpitokustannukset ovat tavallista korkeammat ja myös korkean rakentamisen pieni hiilijalanjälki on jo asetettu kyseenalaiseksi.

Esitetyt vaihtoehdot

Asemakaavan muutosalueelle on esitetty neljä maankäytön vaihtoehtoa. Vaihtoehdoissa on esitetty korkeintaan 18–kerroksista rakentamista, jonka lisäksi alueelle sijoittuu maanalaista pysäköintialueita. Julkisten tilojen koko, muoto ja käsittelytapa, sekä rakennusten sijoittelu ja massoittelu vaihtelevat eri maankäyttövaihtoehtojen välillä. Vaihtoehdoissa esitetyn rakentamisen vaikutuksia on tutkittu lähi- ja kaukomaisemassa.

Vänmanninsaaren maankäyttöratkaisussa tulee huomioida kirjaston ja teatterin rakennushistoriaselvityksissä esiin tuodut arvot. Olevien rakennusten ulkoarkkitehtuurin kautta syntyvien kaupunkikuvallisten ja maisemallisten arvojen ylläpitämiseksi on tärkeää, että rakennusten ympärille jää riittävästi tilaa, ja että saarella sijaitsevien rakennusten hahmot ja volyymit ovat keskenään tasapainossa tällä rky-alueella. Kaikissa esitetyissä vaihtoehdoissa kirjaston ja teatterin arkkitehtuuri ja kaupunkikuvallinen rooli jäävät alisteiseksi ja uudisrakentamisen varjoon, eivätkä ne siten ole kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kannalta mahdollisia.

Museo pitää edelleen parempana osoittaa Vänmanninsaaren täydennysrakentaminen julkiseen käyttöön, täydentämään teatterin ja kirjaston palveluja. Museo ehdottaa sellaisen vaihtoehdon tutkimista, jossa korkeasta tornista luovuttaisiin tällä alueella, ja hotellille etsittäisiin kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti parempi paikka.

Mikäli hanketta kuitenkin edistetään, voidaan rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja kaupunkikuvan arvoille todennäköisesti vähiten haitallisimpana pitää lähtökohtana vaihtoehtoa 2.

On kuitenkin arvioitava täyttävätkö ehdotetut maankäyttövaihtoehdot maankäyttö- ja rakennuslain 5§ alueiden käytön suunnittelun tavoitteet. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää mm. rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista. Asemakaavan muutoksessa ja uudisrakennushankkeessa tulee kaupunkikuvallisten arvojen lisäksi huomioida se, että julkisten palvelujen ja julkisten kaupunkitilojen saavutettavuus, esteettömyys ja liikenteen turvallisuus kaikille käyttäjryhmille Vänmanninsaarella on turvattava. Uudisrakennushanke ei saa myöskään aiheuttaa vaurioitumisen riskejä oleville rakennuksille ja tuleekin tarkkaan arvioida millaisia vaikutuksia olevien rakennusten kuntoon rakentaminen aiheuttaa, ja siihen liittyen huomioida tulee myös pääkirjaston tuleva peruskorjaushanke.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Lausuntoa on valmisteltu yhteistyössä Museoviraston kanssa.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Lausunto 4, Kulttuuriympäristötyöryhmä, Oulun kaupunki, kirjoittaa 23.6.2022:

Oulussa on vireillä asemakaavanmuutos, jonka tarkoituksena on mahdollistaa Vänmanninsaarelle hotelli, hotellin toimintaan liittyviä kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja toimistotiloja. Suunnittelun yhteydessä on määrä tutkia alueen liittyminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin, puistoalueisiin ja vesistöön. Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132.

Valmisteluaineisto 1 on ollut nähtävillä 6.6. saakka. Aineisto sisältää neljä maankäyttövaihtoehtoa, jotka hankkeen projektipäällikkö esitteli 10.6. kokoontuneelle Kulttuuriympäristötyöryhmälle. Työryhmä jättää aineistosta kannanoton, jossa vaihtoehtoja ja hanketta tarkastellaan kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun näkökulmasta.

Vänmanninsaari kuuluu RKY-kohteeseen *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila*. RKY-kuvauksen mukaan alue muodostaa merkittävän kaupunkihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa sekä Oulun 1870-1880 -lukujen vaurastumista että 1960-luvun monumentaalista keskustasuunnittelua. Alue koostuu Ratakadun ja Ojakadun varren tervaporvareiden 1800-luvun lopulla rakennuttamista, pääosin renessanssityylisistä rakennuksista. Kauppatori kauppahalleineen ja aittoineen erottuu omana kokonaisuutenaan. Torin edustalla olevalle Vänmanninsaarelle sijoittuu monumentaalikeskuksen kulttuurirakennuksista ja julkisesta tilasta muodostuva moderni ja ehyt kokonaisuus.

Suistovision ja Kulttuuriympäristön teemayleiskaavan perusselvityksenä valmistunut *Vesipeilin vuosisadat* kuvaa Oulujoen suiston kulttuuriympäristön historiaa ja arvoja kokonaisuutena sekä pienalueittain. Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt 8.6.2021 selvityksen arvot ja suositukset jatkosuunnittelussa huomioitaviksi.

Selvityksessä on kirjattu Vänmanninsaaren Monumentaalikeskuksen arvo modernina ja ehyenä kokonaisuutena, jonka arvorakennukset ovat löytäneet paikkansa ja lunastaneet asemansa. Keskustan suunnasta näkymät Vänmanninsaaren laajojen avointen alueiden läpi ovat tärkeitä. Saari rakennuksineen tarvitsee ympärilleen avoimia vesipeilejä. Pikisaaren sillan rakentaminen on muuttanut saaren asemaa päätepiesteestä välitetapiksi.

Monumentaalikeskuksen pienalueen jatkosuosituksissa tuodaan esiin, että merkittävällä paikalla maisemassa sijaitsevaan saareen kohdistuvat muutokset tulee tehdä harkiten, laadukkaasti ja historialliset arvot huomioiden. Jatkosuositusten mukaan:

- Tulevan toiminnan ja muutosten tulisi selkeyttää saarta.
- Rakennusten ominaispiirteet, kuten jalustaosat ja avautuminen keskustaan ja suistoon suurin laiseinin tulisi säilyttää.
- Keskenäisten rantojen toteuttaminen rakennetuiksi korostaisi alkuperäisen suunnitelman olennaista ideaa.
- Vuonna 1962 laaditun kokonaissuunnitelman sisältö olisi tarpeen arvioida uudelleen.
- Avoimet vesipeilit saaren ympärillä tulee säilyttää.

Vireillä olevan asemakaavan valmisteluvaiheessa on suunnitteluvarauksen perusteella tutkittu tontinkäyttövaihtoehtoja 24.000 kem² suuruiselle rakennukselle. Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on varattu 9.500 kem². Maankäyttö- ja rakennuslaki lähtee siitä, että asemakaavaprosessin aikana tutkitaan kullekin alueelle sopiva rakentamisen mitoitus. Erityisen tärkeää tämä on, kun sovitetaan uutta rakentamista olemassa olevaan arvokkaaseen ympäristöön. Nyt vireillä olevassa asemakaavahankkeessa lähtökohdaksi on otettu suunnitteluvarauksessa esitetty mitoitus. Valmisteluvaiheen kaikki vaihtoehdot osoittavat, että ko. rakentamisen määrä on valtakunnallisesti arvokkaalle Vänmanninsaaren alueelle liiallinen, jotta alueen arvokkaat ominaispiirteet voitaisiin hankkeen jatkosuunnittelussa ottaa huomioon.

Teatteri- ja kirjastorakennukset ovat arvokas kokonaisuus, jonka arkkitehtonisia arvoja ei saa heikentää. Erityisesti kirjaston arkkitehtuuriin kuuluvat esteettömät näkymät suistoon. Tontinkäyttövaihtoehdoissa esitetyt ratkaisut muuttavat olennaisesti kirjaston ja teatterin asemaa kokonaissuunnitelmassa ja mm. peittävät kaikille saavutettavissa olevat näkymät kirjastosta suistoon.

Kulttuuriympäristöryhmä toteaa maankäyttövaihtoehtojen perusteella suunnitteluvarauksessa esitetyn kerrosalan liian suureksi Vänmanninsaareen. Jatkosuunnitelmissa tulee esittää myös voimassa olevan asemakaavan osoittaman kerrosalan mukainen vaihtoehto.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 1, 20.5.2022:

Suunniteltu tornitalo Vänmanninsaarelle ei paranna tai eheyttä kaupunkikuvaa, vaan päinvastoin rikkoo sitä entisestään. Torinranta ja Pikisaari edustavat matalaa rakentamista ja muutamia modernistisia laatikoita (teatteri ja kirjasto) lukuunottamatta suhteellisen yhtenäistä rakennuskantaa. Näin ollen korkea tornitalo ei sovi suunnitellulle paikalle, eikä edistä Oulun kaupunkikuvaa, päinvastoin.

Tämä ei tarkoita sitä, etteikö nykyiselle parkkipaikalle voisi sopia lisärakentaminen. Mutta tämä pitäisi tehdä rakennetun arvokkaan kulttuuriympäristön puitteissa, eikä toistaa 1960-70-lukujen virheitä. Miten eheän, kauniin ja ihmisen kokoisen kaupunkikuvan rakentaminen voi olla Oulussa näin vaikeaa? Vai ovatko Rautatienkadulla välillä Saaristonkatu-Hallituskatu rakennetut tornitalot rehellisesti kauniita edistäen kaupunkikuvaa? (Miettikää, kun talojen valkoinen väri alkaa vuosien varrella harmaantua..) Miltä näyttää, kun tällainen torni pystytetään keskelle Oulujoen suistoa? Koska ei torni tule arkkitehtonisesti mikään kaunis olemaan, vaikka havainnekuviissa näin esitettäisiinkin. Karua sanoa etukäteen näin, mutta näinhän se tulee olemaan. Edes Helsingissä ei tornitalojen arkkitehtuuri ole kaunista, joten tuskinpa täällä tehtäisiin poikkeusta ja panostettaisiin rakennuksen ulkomuotoon.

Kannattaa tutustua Facebookin Arkkitehtuurikapina-sivustoon. Oulun junttimaisella "lisää kerroksia" kaupunkirakentamisvisiolla olisi paljon opittavaa sieltä. Tämä kaupunki kaipaa hillityn kokoisia, hillityn värisiä ja kadulle aukeavia taloja, jotka muodostavat umpikortteleita ja tarjoavat miellyttävää, ihmisen kokoista katutilaa. Näin vanha ja uusi saadaan keskustassa kohtaamaan paremmin ja kaupunkikuvaa edes jotenkin rauhoitettua. Nyt kaupunkikuva on auttamatta rikki ja Terwa Towerin kaltaisilla möhkäleillä sitä rikotaan entisestään.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 2, 22.5.2022 (palautepalvelun kautta):

Terwa Tower -projekti on täysin käsittämätön ja tulisi estää. Tekosaari on aivan liian pieni valtavalle ja painavalle rakennelmalle, joka jättää tärkeän kirjaston täysin varjoonsa ja peittää Pikisaaren näkymän torilta päin. Tuulen voimakkuus kasvaa saarella vaaralliseksi tornin myötä. Pikisaaren silta on vilkas ja kulkutila jää ahtaaksi ja ilmainen parkkipaikka kirjaston ja teatterin vierestä katoaa. Torni varjostaa valmistuessaan myös kirjaston aurinkopaneeleja. Projektia ei ole mietitty loppuun saakka ja järjellä.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 3, 26.5.2022:

Entisenä Oululaisena koen, että hankkeen sijainti on hyvä. Hanke edesauttaa Oululaista kaupunkielämän vilkkautta, sekä turismia Oulun seudulle.

Täten, toivoisin Oulun ydinkeskustan palveluiden kehitettyvän myös Heinäpään suuntaan. Heinäpään alue on täynnä vanhaa 5 –70 luvun rakennuskantaa eikä se palvele kasvukeskuksen ydinseutua miljöönä.

Toivoisin, että lähellä olevat viheralueet (Kiikeli, Elba, hollihaan virkistysalue, sekä Oulun linnan alueet pysyisivät entisellään. Eikä rakentamisella olisi vaikutusta niiden käyttöön.

Olen myös kiinnostunut kauppatorin lisäksi hotellin tilanteesta, onko rakennushankkeen rakennuslupaa pidennetty, kun sen alkuperäinen päättymisaika on kesäkuussa 2022?

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Lisäksi todetaan, että Heinäpään alueelle on laadittu täydennysrakentamisen toteuttamisselvitys, joka hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 21.8.2018. Sen perusteella on laadittu ja toteutettu asemakaavan muutoksia alueelle.

Torihotelli on parhaillaan myytävänä, minkä jälkeen sen rakentamista on mahdollista jatkaa.

Mielipide 4, 5.6.2022:

Kun Vänmanninsaareen kaavaillaan täydennysrakentamista, tulee suunnitelmissa huomioida samalla Oulun merellisyys sekä jokisuisto ja alueen toiminnot kokonaisuuden osana. Koko Terwa Tower hanke vaikuttaa ratsastavan paljolti mielikuvalla meri-näköalat ja Oulun merellisyys. Historiassa kyseinen alue – torin ranta on ollut osa Oulun meriliikenne-keskittymää. Torin alueelta on aikojen kuluksa lähdetty vesille moneen suuntaan ja monenlaisilla laivoilla. Edelleenkin jokisuistoon ja merelle torinrannasta pääsee, kun asia vain kunnolla suunnitellaan tämänkin tärkeä kohta huomioiden.

Kiinnitin hankkeen esittelytilaisuudessa kommentoidenkin pariin otteeseen huomiota siihen, että vesiliikenteeseen ei oltu suunnitelmassa millään tavalla paneuduttu. Saaren lisärakentamista suunniteltaessa autotkin kuitenkin tuodaan saareen huolellisesti laskien. Sama suunnitelmallisuus tulee koskea myös vesiliikennettä. Saarta rakennettaessa ja sen toimintoja lisättäessä täytyy vesipeili ja vesinäköalot turvata myös maan päältä katsoen eikä vain tornin kerroksista nähtynä. Saaren rannoille tulee jättää rakentamatonta aluetta riittävästi, jotta tuo asia tulisi huomioitua. Autojen parkkitilojen lisäksi tarvitaan veneparkkipaikkoja. En tarkoita niinkään pysyviä vakituksia venepaikkoja vaan nimenomaan tilapäisiä esim. aikarajattuja paikkoja. Veneseurueille täytyy olla rantautumismahdollisuus esim. toriasiointia tai kaupunkikierosta ajatellen. Toisaalta tosin rannasta tulisi päästä hakemaan seurue veneeseen vieden se vaikkapa Toppilan salmen tuleviin kahviloihin tai ruokapaikkoihin sekä edelleen Nallikarin palveluja käyttämään. Samaa asiaa sopisi hoitamaan myös vesibussit, jolloin veneettömätkin kansalaiset pääsisivät viemään vieraansa vesille. Toki hotellihankkeen toteutuessa myös hotelli-vieraat pääsisivät vesireiteille näillä vesibusseilla.

Nyt nähdystä neljästä vaihtoehdoista kun täytyy yllämainittu huomioiden valita, jää vain vaihtoehto yksi. Siinä saareen jää tärkeä rakentamaton lohko, joka säilyttää riittävän pääsyn veden ääreen ja mahdollistaa mm. laitureiden rakentamisen. Toisekseen vene- ja mahdollista vesibusi-liikennettä ajatellen saaren yläjuoksun puoleisen jokisuistosiivun voisi rakentamisen yhteydessä ruopata vene-syvyyteen, jolloin uutena takaisin palautuvana mahdollisuutena esim. Radisson Blun edestä alkaen voisi veneliikenne mahdollistua. Nythän syväys tuossa kohtaa hädän tuskin riittää vesipeilin

muodostumiseen. Toisaalta aivan vieressä Linnasaaren vanhan uimalan edessä syväystä on valmiiksi hyvinkin.

Vielä paljon on näissä suunnitelmissa tarkennettavaa ja mahdollisuuksia jää selvästi alueen kokonaisuus huomioiden hyödyntämättä.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Lisäksi todetaan, että asemakaavan muutoksessa on osoitettu Vänmanninsaaren luoteispuolelle vesialueen osaa, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä laitteita (vs). Mahdollinen vierasveneiden pysähtyminen tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Mielipide 5, Yhdyskuntasuunnittelun seura Ry, Pohjois-Suomen alueosasto, Timo Takala, kirjoittaa 6.6.2022:

Vänmanninsaari on osa Oulun rantakortteleiden valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä. Saarella olevat Marjatta ja Martti Jaatisen suunnittelemat kirjasto ja teatteri muodostavat alueen sisään oman, yhtenäisen modernin arkkitehtuurin kokonaisuuden. Rakennukset ovat itsessäänkin arvokkaita ja hyvin säilyneitä modernin arkkitehtuurin merkkirakennuksia.

Arkkitehtuurikilpailussa palkittu sommitelma jäi saattamatta loppuun, kun suunnitelmaan kuulunutta kaupungin virastotornia ei rakennettu ja konserttitalo päätettiin rakentaa toisaalle. Näiden päätösten jälkeen osa rakentamatta jääneestä alueesta ja rakennusoikeudesta on käytetty teatterin laajennukseen. Teatterin laajennuksen jäljiltä asemakaavaan jäi vielä virastotalon rakennusala ja rakennusoikeus. Rakentamatonta aluetta on pidetty viimeiset 50 vuotta väliaikaistilassa lopullista käyttöä toivoen. Saaren rakentamattomalle osalle on tutkittu useampaankin otteeseen hotellirakennusta, mihin ei ole kuitenkaan löytynyt toteutuskelpoista konseptia. Meneillään oleva kaavamuuotos on viimeisin näistä tutkimuksista.

Tässä viimeisessä yrityksessä on haettu toteuttamiskelpoisuutta aiempia yrityksiä huomattavasti massiivisemmalla rakennusvolyymillä. Saaren loppuun rakentamisesta on tässä tarkastelussa ekuitenkin tullut itsetarkoitus ja alkuperäinen tavoite, arkkitehtonisen kokonaisuuden loppuunsaattaminen on unohtunut. Laaditut mallinnukset osoittavat kouriintuntuvasti suunnitellun rakennusvolyymien sovittamattoman ristiriidan Vänmanninsaaren mittakaavaan ja kaupunkikuvaan.

Tutkittu rakennusvolyymi heikentäisi merkittävästi kirjaston ja teatterin arkkitehtonista arvoa. Massiivinen rakennus hallitsisi laajalti Oulun rantakortteleiden valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä sen arvoa heikentävällä tavalla. Oululle tärkeää suistomaisemaa korkea rakennusosa muuttaisi merkittäväällä tavalla estäessään tuomiokirkon tornin näkyvyyttä suistoalueelle. Asemakaavan muutos heikentäisi näin myös Oulun vanhan monumentaalikeskuksen ja Franzénin puiston valtakunnallisesti arvokkaan alueen vaikuttavuutta Oulun kaupunkikuvassa. Asemakaavan muutos tässä muodossa olisi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen.

Yhdyskuntasuunnittelun seura ry:n Pohjois-Suomen alueosasto esittää, että kaavamuuotoksesta tässä muodossa luovutaan. Alueosasto yhtyy Pohjois-Pohjanmaan museon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamaan lausuntoon, jossa se esitti Vänmanninsaaren täydennysrakentamismahdollisuuksien varaamista edelleen julkiseen käyttöön. Kun välitöntä julkista käyttötarkoitusta ei ole näköpiirissä, esitämme saaren rakentamattoman osan saattamista kirjaston ja teatterin arvoon sopivaksi ja niiden käyttöä tukevaksi ympäristörakentamien keinoin.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 6, 6.6.2022:

Ei tornia Vänmannin saareen.

Tornille kyllä löytyy muualtakin sopivampi paikka.

Kirjaston alueen voisi fiksata kävely ja puisto alueeksi, nythän sinne on kesäterassi tulossa, hyvä idea!

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 7, 6.6.2022, 542 allekirjoittanutta:

Ei tornia Vänmanninsaareen

Vänmanninsaari ei ole sopiva paikka tornirakennukselle eikä varsinkaan hotelli-, majoitus- ja toimistotiloille.

Nähtävillä asetetut maankäyttövaihtoehdot osoittavat, ettei Terwa Tower -hotellihanke sovi Vänmanninsaareen. Vaihtoehdot ovat näennäsvaihtoehtoja, jotka eivät juuri eroa toisistaan ylisuuren rakentamisen määrän suhteen. Esitetyissä vaihtoehdoissa kerrosalaneliömetrit vaihtelevat 19 200–21 700 kem² välillä, kun nykyinen kaava mahdollistaa 9 500 kem². Käytännössä kyseessä on vain yksi vaihtoehto, josta on tehty neljä erilaista sovellusta.

Kaikki neljä vaihtoehtoa on tutkittu palikkasommitelmina, joissa kaikissa on 18-kerroksisen hotellitornin lisäksi huoneistohotelli ja toimistotiloja, joiden korkeudet vaihtelevat kahdeksasta kerroksesta kahteen kerrokseen vaihtoehdosta riippuen. Palikat on sijoitettu joko kokonaan kirjaston puolelle (vaihtoehto 1) tai molemmin puolin Pikisaareen johtavaa polkua. Joissakin on hotellitorni käännetty hiukan vinoon. Esitetyissä vaihtoehdoissa rakennukset sulkevat näkymät suiston suuntaan sekä vaikeuttavat teatterin ja kirjaston toimintaa. Käytännössä myös näkymät kirjaston Pikisaaren puoleisen julkisivun ikkunoista peittyvät.

Esitetyissä vaihtoehdoissa ei ole myöskään tarjolla nollavaihtoehtoa eli ettei tornia rakenneta. Nyt luotetaan, että suunnitteluvaramuksen kautta yhden toimijan toimesta tuotetaan laadukasta ja kaupunkikuvaan sopivaa arkkitehtuuria. Lähes kaiken näytetään olevan teknisesti mahdollista, mutta onko hankkeessa mitään järkeä, tai voiko siitä syntyä edes välttävää kaupunkitilaa? Vänmanninsaari ei ole oikea paikka kiinteistöbisneksen temmellyskentäksi. Kaikki vaihtoehdot ovat määrän suhteen paikkaan täysin sopimatonta rakentamista.

Voidaankin kysyä säilyttävätkö tai nostavatko nyt nähtävillä olevat maankäyttövaihtoehdot arvokkaiksi arvioitujen ja olemassaolevien kirjaston ja teatterin arvoa? Tai nostavatko esitetyt maankäyttövaihtoehdot maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön tai valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoa? Esitetyissä vaihtoehdoissa uudet rakennukset täyttävät koko rakentamattoman Vänmannin saaren tilan ja muuttaisivat voimakkaasti kaupunkikuvaa suistoalueella ja suhteessa arvokkaaseen Pikisaareen, jonka suhteen Terwa Tower -hanketta tulee myös arvioida. Korkea rakennus ja ylisuuri rakentaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävän Pikisaaren viereen vaatii kriittistä harkintaa.

Suunnittelualue on osa valtioneuvoston päätöksen mukaista valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Alueen suunnittelumääräysten mukaan "käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin".

Terwa Tower -hanke ei edistä kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista, eikä turvaa suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilymistä, kun alueelle

suunnitellaan rakennuskannasta täysin poikkeavaa rakennusta. Rakennushanke on voimakkaassa ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen tavoitteista turvata ja säilyttää alueen rakenne, ympäristö ja kaupunkikuva. Rakennushankkeen aiheuttamia muutoksia ei voida hankkeen mittakaavan vuoksi sopeuttaa kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Suunnittelualueella (kortteli 38) voimassaoleva asemakaava (564-1727 / 26.11.2002) on jääne 1963 järjestetystä monumentaalikeskuksen eli Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtikilpailusta. Voittaneeseen ehdotukseen perustuen on Vänmanninsaarelle rakennettu julkisia palveluja tarjoavat teatteri ja kirjasto. Suunnitelmassa ollut hoikka, 22-kerroksinen kaupungintalotorni on jäänyt toteuttamatta, koska pieni kerroskohtainen ala soveltuu huonosti niin virasto (kaupungintalo) kuin myöhemmin tutkittuun hotellikäyttöön.

Esitetyt maankäyttövaihtoehdot osoittavat, että kyseessä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä voimakkaasti muokkaava rakennushanke. Lisäksi hankkeella muutetaan voimassa olevan asemakaavan ja alkuperäisen monumentaalikeskuksen ajatusta, kun julkiseen ja yleiseen käyttöön tarkoitettu alue (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue) muutetaan yksityiseen käyttöön.

Oulun torialueen ja Rantakadun, Vänmanninsaaren, Pikisaaren, Linnansaaren, Raatinsaaren, Kuusisaaren ja Pokkitörmän alueet ovat kulttuuri- ja ympäristöhistoriallisesti Oulun ydintä. Pääkirjasto ja Oulun kaupunginteatteri ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. Suunnittelualue on lisäksi Oulun suiston kaupunkipuistoalueen sisällä. Suistoalueella on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja.

Asemakaavamuutos yksittäisen tornirakennuksen mahdollistamiseksi vaarantaisi edellämäinittuja erityisarvoja, rikkoisi alueen henkeä ja kaupunkikuvaa merkittävästi.

Terwa Toweria koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä vajaa vuosi sitten. Hanketta kritisoivia mielipiteitä, joissa allekirjoittajia oli yhteensä yli 414, jätettiin 18. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan annetuissa mielipiteissä arvosteltiin hanketta liian suurena, paikalle sopimattomana ja vaadittiin tornirakennuksen poistamista asemakaavasta. Mielipiteisiin annetuissa vastineissa ei vastattu esitettyyn kritiikkiin, vaan vedottiin kaupunginhallituksen 7.5.2018 tekemään suunnitteluvarauspäätökseen, ja todetaan etteivät mielipiteet aiheuta muutoksia lukuun ottamatta täydennystä osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisiin.

Saadaanko suunnitteluvarauksella kaupungin näkökulmasta laadukkainta kaupunkitilaa? Terwa Tower -hankkeen päätös syntyi pikavauhtia, kun hakemuksen jättämisestä 16.4.2018, asia tuli silloisen yhdyskuntajohtajan valmistelemana yhdyskuntalautakuntaan jo 24.4.2018, jonka päätöksen perusteella asia eteni kaupunginhallitukseen.

Tornia Vänmanninsaaren nokkaan ei tule enää tavoitella. Hotelleja ja korkeudellaan kilpailevia torneja on rakennettu ympäri keskustaa ja lisää on rakenteilla. Tarvetta tornille ei kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä enää ole. Vänmanninsaari rantoineen on edelleen oikea paikka julkiseen käyttöön, mutta väärä paikka lisätä uusia yksityisiä toimijoita huonon auto- ja julkisen liikenteen saavutettavuuden vuoksi. Se on pussinperä muille kuin jalan ja pyörillä kulkijoille. Oulu ei ole laatinut korkean rakentamisen laatukriteereitä, eikä päättänyt mihin korkea rakentaminen sopii.

Oulussa on aiemmin 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla kaupungin silloisessa kehitysvaiheessa laadituista, emutta ajan myötä sopimattomiksi todetuista suunnitelmista ja asemakaavoista.

Nyt tarvitaan ymmärrystä ja rohkeutta päättää, että tämä oli tässä ja palata lähtöruutuun, eli Vänmanninsaarta tulee kehittää paikan arvon mukaisessa käytössä rantoja hyödyntäen ja kunnostaen sekä mahdollistaa maltillinen lisärakentaminen, kun siihen on tarvetta. Vielä ei olla nähty miten Luupin tilat ja museo saadaan Tietomaan yhteyteen mahtumaan. Tai miten kirjaston kehittäminen

monitoimitalo Helsingin Oodin tapaan kulttuurikaupungin hengessä edistyy. Jos Vänmanninsaareen rakennetaan jotain, niin vähintään tulisi järjestää arkkitehtikilpailu, kun koko saari perustuu Jaatisten kilpailun voittaneeseen suunnitelmaan. Kaupungin paras paikka kuuluu kaupunkilaisille. Se olisi myös alkuperäisen Jaatisten suunnitelman hengen mukainen. Julkinen tila kuuluu kaikille kaupunkilaisille.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Lisäksi todetaan, että Museo- ja tiedekeskus Luupin uudisrakennusta on suunniteltu arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotuksen pohjalta, ja asiaa koskeva asemakaavan muutosluonnos on päätetty asettaa nähtäville yhdyskuntalautakunnassa 23.5.2023.

Mielipide 8, 6.6.2022, neljä allekirjoittajaa:

Kaavahankkeen lähtökohdat ovat edelleen hatarat. Kaavan vaikutukset ovat paljon osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä laajemmat. Osallistumis- ja arviointivaiheen mielipiteissä esitettiin hankkeen lähtökohdista useita kysymyksiä sekä vaadittiin kaavan lähtökohtien uudelleen tarkastelua ja vaihtoehtoja hankkeen sijoitukselle. Kaavoittajan vastineissa lähtökohtia koskeneisiin kysymyksiin ei ole vastattu. On vain todettu, että mielipiteet eivät aiheuta muutosta OAS:aan.

Valmisteluvaiheeseen ryhtyminen olisi edellyttänyt laajempaa kaupunkikuvallista tarkastelua ja sijaintivaihtoehtojen selvittelyä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Suistoalueen luonnonympäristön arvot ovat olennaisia ja korvaamattomia Oulun kaupungille ja myös ekologisuutta painottavalle nykyturismille. Hanke tarvelisi kaupunkisuiston, joka on Oulun kaupungin ehdoton helmi. Näkymät kaupungista Pikisaareen ja Pikisaaresta keskustaan ovat tunnuskuvallisen tärkeitä. Niitä ei saa peittää. Suunnitellut rakennukset itsessään olisivat näköalahaitta ja nykyinen yleinen tila muuttuisi yksityiseksi tilaksi. Rakennukset sumputtaisivat vilkkaan kevyen liikenteen reitin ollen vaarana kävelijöille ja pyöräilijöille. Hanke perustuu sokeaan, suiston arvot hävittävään kehityssuuntaan.

Paikkaa ei tule uhrata massiiviselle hotelli- ja toimistokompleksille.

MRL:n 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Esitetyn mittaluokan hotellilla on vaikutuksia koko keskustan alueelle. Vaihtoehtoja olisi pitänyt selvittää laajemmalla alueella. Jos hankkeen taustalla on todellinen tarve, on kaupungin oman arvonsa vuoksi etsittävä sille sopivin paikka kaupunkikuvan, toiminnallisuuden ja toteutettavuuden kannalta. Oulun kaupungin tulisi järjestää yleinen, kansainvälinen arkkitehtikilpailu.

Yhdymme arkkitehti Anna-Maria Kantolan Kalevassa 2.6.2022 esittämään mielipidekirjoitukseen "Tornihotelli poistettava kaavasta".

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 9, 6.6.2022, 14 allekirjoittajaa:

Oulun suoranaisten paraatipaikan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) 2019 jätetyt yli 400 henkilön mielipiteet hankkeen hylkäämisestä on käsittämättömällä tavalla ohitettu. Tämä ei vakuuta hyvästä kaupunkisuunnittelusta, jossa on nähtävissä kriittisen näkemyksen ja linjausten puutetta korkeaan ja rantarakentamiseen, samoin kuin Terwa Tower hankkeessa kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Mielipiteet painottivat koko hankkeen hylkäämistä, mutta se ei ole vaikuttanut selvityksiin ja

suunnitelmiin. Katsomme, että kaikki hankkeeseen liittyvät OAS-vaiheen mielipiteet tulee jatkossa huomioida päätöksenteossa. Uskoa osallistumiseen ei lisää se, että todetaan ykskantaan, että mielipiteet eivät "anna aihetta muuttaa ... suunnitelmaa" ja esitellyn tornin takia virheellisesti, että "OAS:ssa ei ollut suunnitelmia – nyt voidaan kohdistaa mielipiteet kohteisiin". Suunnitteluprosessi ei edusta hyvää hallintokulttuuria sanojen väentelyllä, mainoskuvilla ja –lauseilla.

Keskeistä julkista, arvokasta kaupunkitilaa

Terwa Tower hankkeessa ei arvosteta asukkaille ja vierailijoille perinteisesti tärkeää julkista kaupunkitilaa, sen luonnetta yleisenä oleskelu- ja toiminta-alueena, eikä alueen kulttuurihistoriallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaan (RKY-) alueen arvojen säilyttämistä osana kaupunkirakennetta ja -maisemaa. Hankkeessa ei kunnioiteta kulttuuriperintöä, rantakortteleiden aluetta, joka jatku tyylillisesti yhtenäisenä Oja- ja Hallituskadulla. 1960-luvun arkkitehtikilpailun voittaneessa – hanketta "ohjaavana" nähdyssä – jo vanhentuneessa Jaatisten ehdotuksessa rakennukset esitettiin purettavaksi 7-kerroksisten rakennusten alta. Hanke ei kunnioita arvokasta historiallisesti keskiössä ollutta kauppahallimiljöötä makasiineineen eikä koko suistoalueen ainutlaatuisuutta, kaupunkikuvaa eikä maisemaa.

Rakennus-ala käytetty ja torni kyseenalaistettu jo aikaisemmissa kaavoituksissa

Vänmanninsaaren, sen ns. kaupungintalotornin rakennusala on jo kokonaisuudessaan annettu teatterille eikä 1960-luvun lähtökohtia tule kulttuurisaarella enää soveltaa. Hallintotornin rakennustarve toteutui 2000-luvulla Oulu10 rakentamisella ja senkin korkeutta alennettiin, koska kuulemisessa se nähtiin merinäköalan esteenä lähitalojen asukkaille. Nyt kaavailtu massiivinen torni komplekseineen olisi varsinainen näköalaeste joka suunnasta.

Tärkeä osa arvokkaalla Vänmanninsaarella on Jaatistenkin mukaan ollut aukio rakennusten keskellä. Aukion merkitys on sittemmin korostunut liikenteen, maisemien ja merellisyyden kannalta, kun on rakennettu hieno kevyen liikenteen yhteys, silta Pikisaareen, siellä kolme reittiä ja siltayhteys Hietasaareen.

Vänmanninsaaren vuoden asemakaavan 1978 mukainen hallinto- ja virastoalueen kerrosala 9500 k-m² on jo 2002 hyväksytyin asemakaavan yhteydessä käytetty teatterin lisärakentamiseen. Kaavan osalta nähtiin tarve poistaa tornin lisärakennusala kaavasta ja varautua kirjaston laajennukseen sekä ratkaista pysäköintitarve. Tornia pidettiin toiminnallisesti, taloudellisesti ja maisemallisesti ongelmallisena ja suunnitteluprosessia virheellisenä. Paikan merkittävyyden takia lausunnoissa esitettiin uutta yleistä arkkitehtikilpailua.

'Siunaavat' selvitykset eivät vahvista uskoa osallistumiseen

19.8. pidetyn tiedotus – ja kuulemistilaisuuden esittelystä, esitetyistä kirjallisista ja suullisista mielipiteistä syntyi osallistujille kokonaiskuva, jonka mukaan hanke on suorastaan päätetty "hyväksyä", kun sille saadaan tehtyä joitakin sen 'siunaavia' "selvityksiä".

Tärkeän kohteen käsittelyn kokonaiskuva ei vahvista uskoa kansalaisosallistumiseen, kun mainitaan osallistujina vain lähialueen asukkaat. Yleisen oleskelualueen luonteesta huolimatta on puuttunut tieto kaikkien kaupunkilaisten osallistumismahdollisuudesta. Näin ei luoda vastuullisia perusteita ehdotuksen laatimiseen.

Omaksi koetut kokonaisuudet luovat "veto- ja "elinvoimaa" ei yksittäinen torni

Tiedotustilaisuudessa esitettiin ykskantaan, että saadaan "vetovoimaa kuin rakennetaan ylöspäin".

Tämä pelkistys on todella yksipuolinen näkemys "vetovoimasta". Erikoisia ovat myös esittelyissä esille tulleet argumentit, että hanke olisi merkittävä tekijä Oulun keskustavision 2040 ruutukaavakeskustaa käsittelevässä strategisessa suunnitelmassa, sen tulevaisuudenkuvassa elinvoimaisesta ja omaleimaisesta keskustasta. Paremminkin omaksi koettua torialuetta kuvaa vision toteutus, että "Tori

on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on koahtamisaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa." Alustuksissa mainitut keskustan linjaukset eivät tule hankkeella "toteen näytettyä." Aikaisemmin Pikisaari keskusta-alueena jäi huomiotta. Nyt sanotaan, että "avataan ikään kuin ovi Pikisaaren suuntaan". Hankkeella ty pistetäisiin näköalaa rajaamalla Kaarlenväylää kahden puolen valtaisilla rakennusmassoilla.

Vie mahdollisuuksia esteettömältä palvelujen käytöltä ja kulttuurin tilahankkeilta

Täyteen rakennettu saari vaikeuttaisi merkittävästi kuntalaisten yhteisten kirjasto- ja teatteripalveluiden esteetöntä ja turvallista saavutettavuutta (vrt. Oodin aukio, Hki). Kaupungin toimesta on pohdittu mm. kulttuuripalveluiden tilakysymyksiä, jonka tarpeelle oma harvinainen kulttuurisaari pitäisi varata, ei torni-kompleksille. Selvitykset eivät edusta monipuolista kaupunkisuunnittelua, kun ne tehdään käytännössä rajatusti yhtä yksityistä hanketta varten. Tornihanke, epävarmoine hotellitoimijoinen voidaan ohjata muualle kuin Vänmanninsaareen. Puuttuvat korkean rakentamisen linjaukset pitää muutenkin viimeinkin valmistella.

Tuuli- ja myrskyongelmat lisääntyisivät

Massiivinen torni-kompleksi pahentaisi tuulioloja pyöräilijöille ja muille kulkijoille. Tuulikäytäviä muodostuu normaaleillakin tuulilla ja myrskytuulten arvaamattomuus on jo nähty ja lisääntyisi.

Torni-kompleksihanke, eikä sen epävarma hotellitoimija tue Oulun profillia ja kehittymistä merellisenä kaupunkina, jonka omaleimaisuuteen kuuluvat avoin ja ilmava maisema ja ympäristö.

Massiivinen hanke aiheuttaisi suuria inframuutoksia, joihin kaupungin ei missään nimessä kannata ryhtyä.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 10, Pohjois-Suomen arkkitehdit SAFA:n johtokunta kirjoittaa 6.6.2022:

Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA ottaa mielipiteellään kantaa nähtävillä oleviin maankäyttövaihtoehtoihin ja nostaa esiin seuraavia seikkoja.

Vänmanninsaarella voimassa oleva asemakaava perustuu Marjatta ja Martti Jaatisen Monumentaalikeskuksen suunnittelukilpailuvoittoon. Sen perusteella on toteutunut saarelle kaksi arkkitehtonisesti korkeatasoista kulttuurirakennusta sekä puolet saaren reunoista. Tässä tilassa jo 40 vuotta ollut Vänmanninsaari on tunnettu osa oululaista maisemaa, jonka arvot on tunnistettu valtakunnallisella tasolla saakka. Jaatisten sommitelma oli harkittu, ja massoitteeltaan tarkkaa ja jännitteistä. Saarelle oli suunnitelmassa jätetty tarkoituksella avointa tilaa, jonka kautta rakennuksista aukeaa harkitut näkymät suistoon ja kaupunkiin. Teatteri ja kirjasto luovat aukioille ja torille taustan. Vänmanninsaaren tarkkarajaiksi tarkoitettut rannat ovat vastakohta suiston muille, luonnonmukaisille rantoviivoille. Sittemmin teatterin laajennuksen yhteydessä osa kerrosalasta siirrettiin teatterin laajennukselle. Rakentamatta jäi kerrosalaltaan 9500 kem torni sekä puolet saaren rannoista. Voimassa oleva asemakaava, siinä määritelty kerrosala ja rakennusmassa perustuvat Vänmanninsaaren alkuperäiseen Monumentaalikeskuksen suunnitelmaan ja huomioi kulttuuriympäristön sekä kulttuurirakennusten arvot.

Kaavoittaminen on vaikutusten arviointia ja toimintojen yhteensovittamista olevan ympäristön ehdoilla. Esitetyissä maankäyttövaihtoehdoissa on nyt pyritty mahdollistamaan hakijan esittämää ja kaupunginhallituksen ennalta päättämää kerrosalaa, joka on lähes 2,5 kertainen verrattuna voimassa olevan asemakaavan kerrosalaan. Esitetyissä näennäsvaihtoehdoissa sovitetaan ennalta määrättyä, ylimitoitettua ja samansuuruista kerrosalaa eri tavoin. Lähtökohta on kestävä ja menettelytapaa kyseenalainen. Vaihtoehdoissa tulee esittää myös voimassa olevan asemakaavan mukainen asetelma

sekä kerrosalaltaan hillitympiä vaihtoehtoja. Kaavaprosessin tulee noudattaa maankäyttö- ja rakennuslakia. Esitetty korkeustarkastelu ei anna oikeaa kuvaa kerrosalan sijoittamisesta Vänmanninsaarelle. Pakkahuoneenkadun suuntainen alueleikkaus antaisi tilanteesta todellisemman kuvan.

Ehdotuksista ei ilmene, miten mm. lukuisissa selvityksissä esiin nostetut kulttuuriympäristön ja rakennusten arvot on huomioitu. Teatteri ja pääkirjasto ovat Oulun kaupungin omistamia arvokkaita kulttuurirakennuksia, joiden arvoa ei saa heikentää. Esitetyt tontinkäyttövaihtoehdot kutistavat arvorakennukset varjoonsa. Erityisesti pääkirjaston arkkitehtonisena ideana on sisätiloista aukeavat näkymät suistoon. Kirjaston lehtisalista ja lastenosastolta aukeavista upeista suistomaisemista ovat kaikki oululaiset saaneet nauttia jo neljänkymmenen vuoden ajan. Nyt nämä maisemat halutaan yksityistää ja kaupallistaa sijoittamalla vaihtoehdosta riippuen 2-13 kerroksinen massa kirjaston ikkunoiden eteen. Perspektiivikuvaa eikä varjostustutkielmaa kirjaston lehtisalista suistoon ei ole esitetty.

Hybridirakennukseen on esitetty pitkäaikaiseen hotelliasumiseen tarkoitettuja huoneistoja, joiden rakentamismääräykset ovat tavanomaista asuntorakentamista höllemmät. Asemakaavamääräyksillä tulee varmistaa, ettei Vänmanninsaareen suunnitteilla olevaan huoneistohotelliin synny missään vaiheessa kenenkään omistajan aikana vakituiseen asumiseen verrattavissa olevaa käyttöä.

Vänmanninsaari on tällä hetkellä kaupungin käytetyimpien kulttuuripalveluiden käytössä. Saari on julkista tilaa, jota suunnitelmissa uhkaa kaupallistaminen. Palvelurakennusten saavutettavuus ja käytettävyys tulee turvata.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 11, 6.6.2022:

Haluan kysyä, millä perusteilla suunnitteluvarauksen kerrosneliömäärä (noin 24 000 kem²) on oikeutettu ja muodostettu ennen, kun rakentamisen laajuutta on kaavaprosessin kautta tutkittu? Kaavaprosessi on aloitettu suunnitteluvarauksen pohjalta, jolloin siinä esitetty kem²-määrä ohjaa prosessia voimakkaasti. Kaavaprosessissa ei siten tutkita aidon avoimesti, millainen kem² määrä ja rakentamisen laajuus on soveltuva kyseiselle tontille ja paikalle. Kaavaprosessin oikeutus pohjaa yleisesti avoimeen ja osallistavaan toimintaan, mikä tuodaan esiin myös maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL, 1 §), minkä vuoksi esitämme kyseenalaiseksi tavan poiketa moninkertaisesti voimassa olevan asemakaavan kerrosneliömäärästä ilman avointa prosessia siitä, miten suunnitteluvarauksen rakentamisen laajuutta (kem²) ja sen paikkaan sopivuutta on tutkittu ennen, kuin itse lakisääteisesti ohjattua kaavaprosessia on aloitettu. MRL:n mukaan "(t)avoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa." (MRL, 1 §).

Haluan tuoda Terwa Tower –projektin esiin esimerkkinä hektisestä, projektilähtöisestä ja individualistisesta suunnittelun lähestymistavasta, joka pohjaa markkinavetoisuuteen. Kaava on hankelähtöinen, jossa on mukana yksityinen toimija ja keskiössä lopputulos, jossa oikeutustavaksi riittää taloudelliset hyödyt ja tuotostehokkuus. Hanke mahdollistaa samalla julkisen kiinteistön kautta yksittäisen yksityisen toimijan taloudellisen voiton tavoittelun, mihin suuri kem²-määrä myös viittaa. Projekti voi aiheuttaa voimakasta vastustusta muun muassa siksi, että muunlaisten oikeutustapojen huomioiminen on puutteellista. Perinteistä kaavoitusprosessia leimaa arvopohjaltaan yleisen edun ja tasa-arvon tavoite sekä prosessin läpinäkyvyys, mikä Terwa Towerin suunnitelman ja vaihtoehtojen kannalta oleellisen kem²-määrän osalta puuttuu. Rakentamisen laajuus on kaupunkitilan kannalta todella suuri yksittäinen tekijä, joka kaipaisi mielestäni monipuolisempaa ja avoimempaa tarkastelua.

Haluan esittämiini kommentteihin kirjallisen vastauksen.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 12, 6.6.2022:

1) Vänmannin saaren suunnitellut huippukorkeat ja massiiviset tornihotellit eivät tue lähtökohtaisesti mitään nykyisen julkisen kaupunkitilan ominaispiirteitä, valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön eli Oulujoen suiston historiallisen kokonaisuuden arvoja, lukuisien kaupunkiohjelmien suosituksia (Keskustavisio, Suistovisio, Vesipeilien vuosisadat, Oulun arkkitehtuuriohjelma, Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuussuunnitelma) eikä yleiskaavaan liittyviä määrittelyjä.

Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu "elävä monimuotoinen kohtaamispaikka", jota huoneistohotelli/hotelli tukee huonosti verrattuna moneen muuhun vaihtoehtoon.

Suistokaupunkivision arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on huomioitu "maiseman solmukohta" -merkinnällä ja suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu "tärkeä näkymä". Vision uudistuva suisto - kartassa suunnittelualueen pääluonteeksi on osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Tornihotelli ei mielestäni vahvista oikein mitään näistä luonteenpiirteitä.

Vesipeilin vuosisadat-teoksen suositukset jatkoon toteavat, että merkittäväällä paikalla maisemassa sijaitsevaan saaren kohdistuvat muutokset tulee tehdä harkiten, laadukkaasti ja historialliset arvot huomioiden. Tulevan toiminnan ja muutosten tulisi selkeyttää saarta. Rakennusten ominaispiirteet, mm. jalustaosat ja avautuminen keskustaan ja suistoon suurin laisein tulisi säilyttää.

Suunnittelualue on osa VILMO suunnitelmassa esitettyä ydinviheraluetta. Ympäröivä vesistö on merkitty "vesistö ekologisena yhteytenä" -merkinnällä. Alueen läpi kulkeva kävelyn ja pyöräilyyhteys on osa olevaa virkistysyhteyttä viheralueella. Tornihotelli ei vahvista VILMON ominaisuuksia kaava-alueella. Sen sijaan arkkitehtikilpailun yleisvoittaja North Flow puuistutuksineen vahvistais aluetta huomattavasti paremmin ja pitäisi maisena suistoon avoimena.

2) Asemakaavan muutosalueella ja sen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuusalue. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen. Hotellirakennus ei ota huomioon RKY-alueen lähtöarvoja eikä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä kokonaisuutena. Asemakaavan muutostilanteessa RKY-alueella tulee MRL §22 mukaan ottaa aina huomioon alueidenkäyttötavoitteet, joihin kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen kuten suiston ja suistomaiseman turvaaminen. Varjostusvaikutukset ovat merkittäviä puhumattakaan itse maiseman sulkemisesta, jotka heikentävät suistoalueen arvoja.

3) Tornihotelli ei myöskään millään muotoa täytä kaupunkipuistoalueelle asetettuja vaatimuksia yhteisöllisyyden ja ihmisten kohtaamismahdollisuuksia parantamalla, vaan vaikeuttaa näitä asioita lisäämällä liikennettä hyvin hankalaan paikkaan ja viemällä tilaa ratkaisulla, joka ei lähtökohtaisesti palvele torin alueen yhteisöllisyyttä. Sen sijaan esimerkiksi matalampi kulttuuritalo, kongressitalo tai esimerkiksi alueen suunnitteluun kohdistuneen vuoden 2015 arkkitehtikilpailun yleisökilpailun voittaja "North Flow" esityksen mukainen ratkaisu hotellin tilalla toimisi tässä suhteessa paljon paremmin. Tässä ratkaisussahan nykyisen Radisson Bluen edessä oleva parkkialue muutettiin kongressihotelliksi, kirjaston edessä oleva parkkialue avoimeksi puistoksi ja Vänmanninsaari aktivoitiin kaupunkikuvallisesti hybridirakennuksella, joka toimii alueen maamerkinä ja toiminnallisena magneettina. Ehdotukseen kuului mm. voimakkaasti muotoiltu laiturimainen rantareitti (bulevardi), joka sijoittuu Raatinsaaren ja Hollihaan eteläreunan satama-alueiden väliin

kytkemällä kokonaisvaltaisesti rannan suunnassa olemassa olevat ja uudet toiminnot, alueet sekä rakenteet yhteen. Mielestäni vuoden 2015 torialueen arkkitehtikilpailun tulokset tulee hyödyttää täysimääräisesti osallistamalla oululaisia oman olohuoneensa ja Oulun parhaan paraatipaikan suunnitteluun tai jopa järjestää uusi arkkitehtikilpailu. Miksi vaihtoehdoissa ei ole esitetty V=0-aihtiehtoa eli rakentamatta jättämistä?

- 4) Kaavoitus toteaa, että maankäyttövaihtoehdoissa on otettu huomioon Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailussa ja alkuperäisessä asemakaavassa 1965 esitetty kaupunkikuvallinen idea, johon sisältyi korkea rakennus. Toisaalta maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava vanhenee 13 vuodessa ja sen jälkeen sille tulee rakennuskielto. Nykyisen kaavaluonnoksen korkean rakentamisen mittasuhteet sekä niihin liittyvä muu rakentaminen maankäyttövaihtoehdoissa vaarantaa alueen kaupunkikuvallista ideaa, koska monumentaalikeskuksen suunnitelmissa korkea rakentaminen oli esitetty pohjamuodoltaan sirona, eikä siihen liittynyt muuta rakentamista.
- 5) Rakentaminen vaikuttaa valtakunnallisesti arvokkaan Oulun pääkirjaston arkkitehtuuriin muuttamalla rakennuksesta avautuvia näkymiä Oulujoen suistoalueen suuntaan. Terwa Tower -hanke ei edistä kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista, eikä turvaa suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilymistä, kun alueelle suunnitellaan rakennuskannasta täysin poikkeavaa rakennusta.
- 6) Suunnitellun täydennysrakentamisen myötä alueella syntyvät hulevedet tulevat laskennallisesti lisääntymään n. 70 %. Hulevesien määrän lisääntyminen aiheutuu pääosin sora- ja nurmipintaisten alueiden vähenemisestä ja kattopinta-alan lisääntymisestä. Oulun kaupungin hulevesien hallinnan tavoitteiden mukaisesti kohteen jatko-suunnittelussa tulisi etsiä myös ratkaisuja, joilla voidaan hyödyntää syntyviä hulevesiä syntypaikallaan ja käyttää viherkerroinlaskentaa kaavassa tavoitellen viherkertoimelle asetettua tavoitetasoa.
- 7) Nähtävillä asetetut maankäyttövaihtoehdot osoittavat, ettei Terwa Tower -hotellihanke sovi Vänmanninsaareen. Vaihtoehdot ovat näennäisvaihtoehtoja, jotka eivät juuri eroa toisistaan ylisuuren rakentamisen määrän suhteen. Esitetyissä vaihtoehdoissa kerrosalaneliömetrit vaihtelevat 19?200–21?700 kem² välillä, kun nykyinen kaava mahdollistaa 9 500 kem². Käytännössä kyseessä on vain yksi vaihtoehto, josta on tehty neljä erilaista sovellusta. Kaikki neljä vaihtoehtoa on tutkittu palikkasommitelmina, joissa kaikissa on 18-kerroksisen hotellitornin lisäksi huoneistohotelli ja toimistotiloja, joiden korkeudet vaihtelevat kahdeksasta kerroksesta kahteen kerrokseen vaihtoehdosta riippuen. Palikat on sijoitettu joko kokonaan kirjaston puolelle tai molemmin puolin Pikisaareen johtavaa polkua. Esitetyissä vaihtoehdoissa rakennukset sulkevat näkymät suiston suuntaan sekä vaikeuttavat teatterin ja kirjaston toimintaa. Käytännössä myös näkymät kirjaston Pikisaaren puoleisen julkisivun ikkunoista peittyvät.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 13, 6.6.2022:

Pohdintoja Vänmanninsaaren asemakaavamuutoksen vaikutuksesta Pikisaaren identiteettiin Pikisaaresta kaupunkiin päin katsottuna torinrannan edustalle jää Vänmannin saari. Vänmannin saareen, I kaupunginosaan, kortteliin 38 ja tonttiin 5 on vireillä asemakaavamuutos¹. Nykyään alueella sijaitsee Marjatta ja Martti Jaatisen suunnittelemat teatteri- ja kirjastorakennukset, jotka perustuvat 1960-luvulla järjestetyn Monumentaalikeskuksen kilpailuvoittoon. Vuonna 1972 valmistunut teatteri ja vuonna 1982 valmistunut kirjastorakennus ovat kulttuurirakennuksia, jotka tarjoavat kaikille avointa kaupunkitilaa.

Alunperin alueen oli tarkoitus toimia Oulun hallintokeskuksena, jossa teatterin lisäksi olisi sijainnut konserttitalo, kaupungintalo sekä Pakkahuoneenkadun päätteellä 22-kerroksinen hoikka virastotorni. Suunnitelman johtavana ajatuksena oli ruutukaavaa noudatteleva suorakulmaisesti toistuva monumentaalikeskus. Kontrastia rakennuksille luotaisiin Vänmanninsaaren vapaamuotoisella ranta-alueella. Konserttitalolle, kaupungintalolle ja virastotalolle löytyi toinen paikka², ja myöhemmin todettiin myös hoikan tornin olevan runkosyvyydeltään toiminnallisesti haastava³.

Alueen rakentaminen on vielä kesken, ja nykyään Vänmanninsaarella, korttelissa 38 ja tontilla 5, on voimassa vuoden 2002 asemakaava. Kaava mahdollistaa alueelle 9500 kerrosalaneliometriä käsittävän 22-kerroksisen tornirakennuksen, joka on perua monumentaalikeskuksen 1960-luvun asemakaavasta. Alue on merkitty asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi.⁴

Asemakaavamuutoksen hakijan tarkoitus on mahdollistaa alueelle 24 000 kerrosneliometriä käsittävä hotelli, hotellin toimintaan liittyviä kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja yksityisomisteisia huoneistoja ja toimistotiloja.⁵ Kerrosalaneliömäärä on lähes kolminkertainen määrä nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Suunnitelmissa on välätelty luonnoksissa 80 metriin kohoavaa tornirakennusta. Kerrosalaneliömetrien kasvattamisesta johtuen osa rakennukseen käytettävistä neliöistä on esitetty sijoitettavaksi kirjaston 3 eteen jalustasoon.⁶ Kirjastorakennuksen arkkitehtuurin yksi kantavista teemoista on pitkät maisemanäkymät läpi rakennuksen⁷, myös Pikisaareen. Kaavaillun tornin siipirakennuksen massa rikkoo tämän teeman, sillä se rikkoisi myös näkymät kirjastosta Pikisaareen. Nykyään Pikisaareen pääsee Vänmanninsaaresta muutamassa minuutissa siltaa pitkin. Fyysinen etäisyys kaupungista Pikisaareen ei liene koskaan ollut suuri, mutta silta matka näiden kahden maailman välillä on valtava. Maankohoamisen seurauksena Pikisaari on tullut lähemmäs kaupunkia, ja fyysistä välimatkaa on sittemmin kiritty rakentamalla kolme siltaa Pikisaareen. Aiemmin Pikisaareen kuljettiin vettä pitkin: kesällä veneellä ja talvella jään poikki, mutta vähitellen Pikisaari yhdistettiin silloilla osaksi kaupunkia. 1940-luvulla Konepajan ja Villatehtaan avustuksella rakennettiin siltayhteys Raatista Pikisaareen, jolloin saari tuli askeleen lähemmäs manteretta. 1990-luvulla rakennettiin siltayhteys Vänmanninsaaresta Pikisaareen, joka liitti sen kiinteästi osaksi Oulun keskustaa. Tästä lähtien silta Pikisaareen on toiminut tärkeänä kävely- ja pyöräilyreitteinä, ja samalla Vänmanninsaaren luonne suhteessa Pikisaareen on muuttunut.

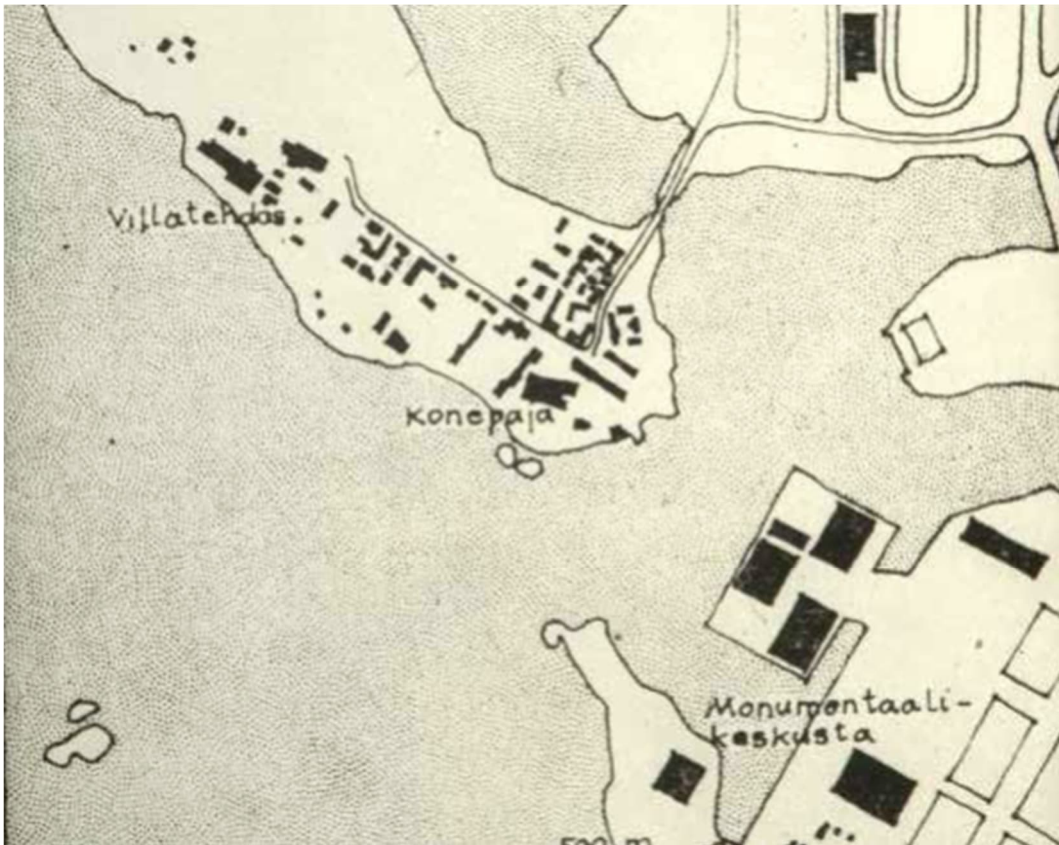
1 Oulun kaupungin karttapalvelu

2 Arkkitehtitoimisto Pia Krogius, 9, 25

3 Kaleva 18.10.2021

4 Arkkitehtitoimisto Pia Krogius, 7-15

5 Oulun kaupungin karttapalvelu



1960-luvun kartalla on esitetty Pikisaari teollisuusrakennuksineen. Pikisaareen kuljettiin torinrannasta veneellä tai Raatinsaaren sillan kautta. Kuva: Oulun yliopisto, arkkitehtuurin historian opetusdiat



Nykyään Vänmanninsaaren läpi kulkee tärkeä kävely- ja pyöräilyreitti Pikisaareen. Pikisaari on vakiintunut asuinkäyttöön, ja 1990-luvulla rakennettu silta yhdistää saaret toisiinsa. Asemakaavamuutoksen paikka merkitty kuvaan sinisellä ympyrällä.

Kun Vänmanninsaarta suunniteltiin 1960-luvulla, ei saaren kautta kuljettu vielä Pikisaareen. Tornin rakentamista saarelle on harkittava, sillä korkea rakentaminen vaikuttaa alueella sääolosuhteisiin.⁸ Haastattelin arkkitehtuurin emeritusprofessori Rainer Mahlamäkeä, joka on erikoistunut suunnittelu-urallaan muun muassa korkeaan rakentamiseen. Mahlamäen mukaan tuuliolosuhteet ovat suunnittelussa vakavasti otettava asia, ja niistä on aina tehtävä tarkat selvitykset. Näin on erityisesti pohjoisissa oloissa. Hänen mukaansa pätevimmän tuloksen selvityksistä saa fyysisten pienoismallien avulla, sillä tietokoneohjelmat eivät ole vielä kehittyneet niin paljon, että niiden kautta saataisiin luotettavaa tietoa. Tuulen lisäksi pohjoisissa oloissa haasteen korkealle rakentamiselle tekee lisäksi lumi ja jää. Tämän Mahlamäki on todennut tutustuessaan Kanadan tornirakennuksiin. Kyse on alueen

turvallisuudesta: olipa julkisivumateriaali mitä hyvänsä, tuovat siihen kerääntyvä lumi ja jää haasteita suunnitteluun, sillä tuuli voi irrottaa lumipaakkuja ja kuljettaa niitä kauemmas.⁹

Säätila vaikuttaakin merkittävästi viihtymiseen ja hyvinvointiin kaupunkitilassa: pyöräily, kävely ja oleskelu ovat huomattavasti miellyttävämpiä hyvässä säässä. Rakennukset tulisikin aina sovittaa paikallisilmastoon.¹⁰

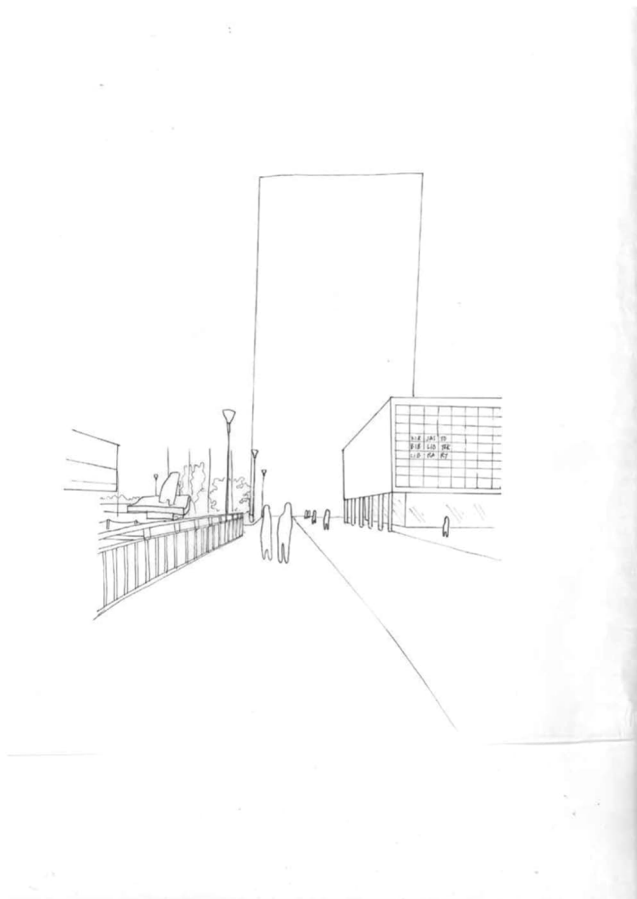
6 Kaleva 8.6.2021

7 Arkkitehtitoimisto Pia Krogus, 25

8 Gehl 2007, 171

9 Mahlamäki, haastattelu 10.12.2021

Korkea rakentaminen suiston edustalle tuuliseen paikkaan herättää huolta, sillä kyseessä on tärkeä kulkuväylä Pikisaareen. Puiden sekä matalien rakennusten ja kortteleiden, joita Pikisaareessa on, on todettu heikentävän tuulen voimakkuutta. Korkea rakentaminen aiheuttaa päinvastaisen ilmiön: korkeiden rakennusten kohdalla tuuli voimistuu erityisesti rakennuksen pohjakerroksissa¹¹ – tässä tapauksessa siis juuri Pikisaaren sillan kupeessa, sekä kirjaston ja teatterin edustalla. Mahlamäen mukaan korkeiden rakennusten suunnittelussa onkin tärkeää kiinnittää huomio tuulelta suojautumiseen: rakennuksen alatasoille olisi syytä tuoda rakenteita, kuten katoksia, jotka suojaavat tuulelta¹². Nykyään Vänmanninsaari toimii tärkeänä kulkuväylänä Pikisaareen, ja reitin turvallisuus ja miellyttävyys on otettava huomioon alueen tulevassa suunnittelussa.



Näkymäkuva Vänmanninsaarelta Pikisaareen päin. Korkea rakennus voi peittää näkymän Pikisaareen. Kuvan tarkoituksena on havainnollistaa alueen mittakaavaa. Kuva: Silja Suijala, 2021

10 Gehl 2007, 175

11 Gehl 2007, 171

12 Mahlamäki, haastattelu 10.12.2021

Tanskalainen Jan Gehl on ihmiskeskeiseen kaupunkisuunnitteluun keskittynyt arkkitehti. Kirjassaan "Ihmisten kaupunki" hän käsittelee sitä, kuinka kaupunkitilat koetaan. Hänen mukaansa kaupunkitilan miellyttävyyttä riippuu siitä, missä määrin kaupunkitila noudattaa ihmisen aisteja ja mittakaavaa. Ihmisen mittakaavasta puhuttaessa tarkoitetaan ihmisen fyysisiä ja henkisiä ominaisuuksia, jotka vaikuttavat siihen, kuinka tila koetaan. Esimerkkinä ihmisen fyysisistä ominaisuuksista on esimerkiksi tapa liikkua ja aistia: ihminen liikkuu eteenpäin kävelemällä korkeintaan noin viiden kilometrin tuntivauhtia, ja havainnoi maailmaa vertikaalisesti – onhan silmät, suu, nenä ja korvat suuntautuneet eteenpäin.¹³ Korkea tornirakennus siis ulottuu ikäänkuin ihmisen luontaisen havainnointikentän ulkopuolelle. Suuria rakennuksia voidaan myös pitää vallan symboleina. Tämä johtuu Goldhagenin mukaan siitä, että ihminen tulkitsee maailmaa mielikuvien ja skeemojen kautta. Suuret rakennukset voivat edustaa valtaa vastaavalla tavalla kuin pienelle lapselle vanhemmat näyttävät isoina ja voimakkaina.¹⁴

Pikisaaren ja sen identiteetin yksi suurimmista arvoista onkin juuri sen mittakaava. On tärkeää pohtia, millainen tila muodostuu 22-kerroksisen tornirakennuksen ja luonnonmukaisen, pienimittakaavaisen Pikisaaren välille. Pikisaari on rakennettu vähitellen ajansaatossa, ja siellä on aistittavissa hallittua tilasommitelua, inhimillistä mittakaavaa muodon rikkautta.

Nämä kaikki ominaisuudet ovat arkkitehti Christopher Alexanderin mukaan tyypillisiä hitaasti kehittyneille alueille¹⁵. Tällainen ihmisen mittakaavan huomioiva, silmien tasolla oleva kaupunkirakenne onkin nykyään harvinaisuus. Katutasossa on yllin kyllin omaksuttavaa ja esimerkiksi laudoitusten vaihtelevat suunnat, vanhat kivijalat ja ikkunoiden puitteet kaappaavat huomion. Tunnelma Pikisaareissa on kodikas ja intiimi.

Ihmisen kokemus tilasta määrittyy siis siitä, mikä meitä ympäröi. Neurotieteilijä Colin Ellardtin mukaan ihminen kokee olonsa mukavammaksi pienimittakaavaisessa, ihmisen aistit ja ominaisuudet huomioonottavassa matalassa ympäristössä. Tällainen ympäristö virittää mielihyvätunnetta sekä kiinnittää ohikulkijan huomion, jolloin paikassa myös halutaan oleskella pidempään. Ellardin mukaan korkeat rakennukset aiheuttavat päinvastaisen ilmiön. Korkeat lasiset julkisivut ja introvertit rakennuksen sijaan vähentävätkin mielenkiintoa ja keskittymiskykyä, eikä alueella oleskelua koeta miellyttävänä.¹⁶ Gehlin mukaan markkinoinnin tukeutuvien suunnittelutrendien myötä onkin unohdettu se, kenelle tiloja suunnitellaan. Tästä syystä uudet kaupunkialueet ovat kaukana ihmisen miellyttäväksi kokemasta mittakaavasta.¹⁷

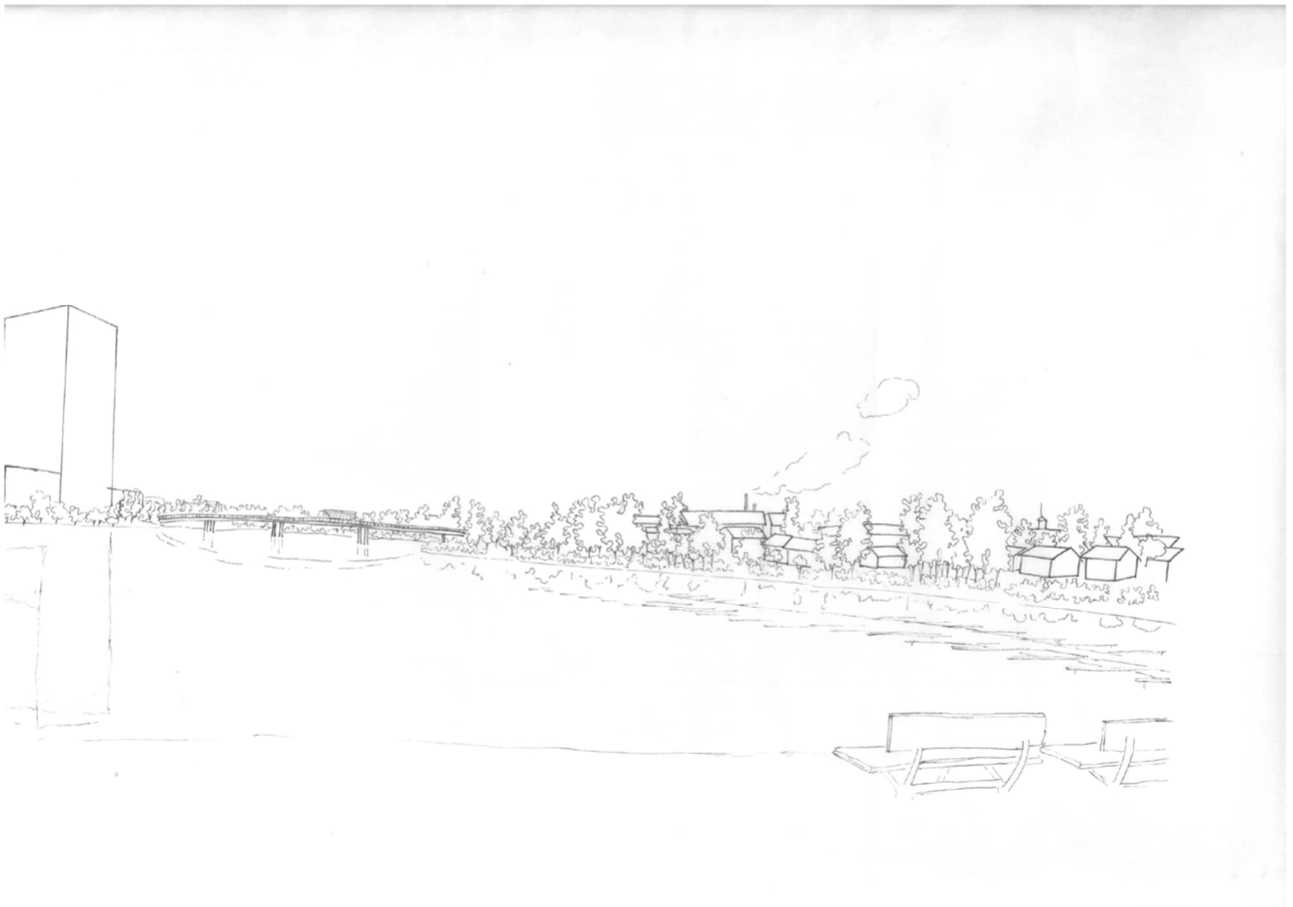
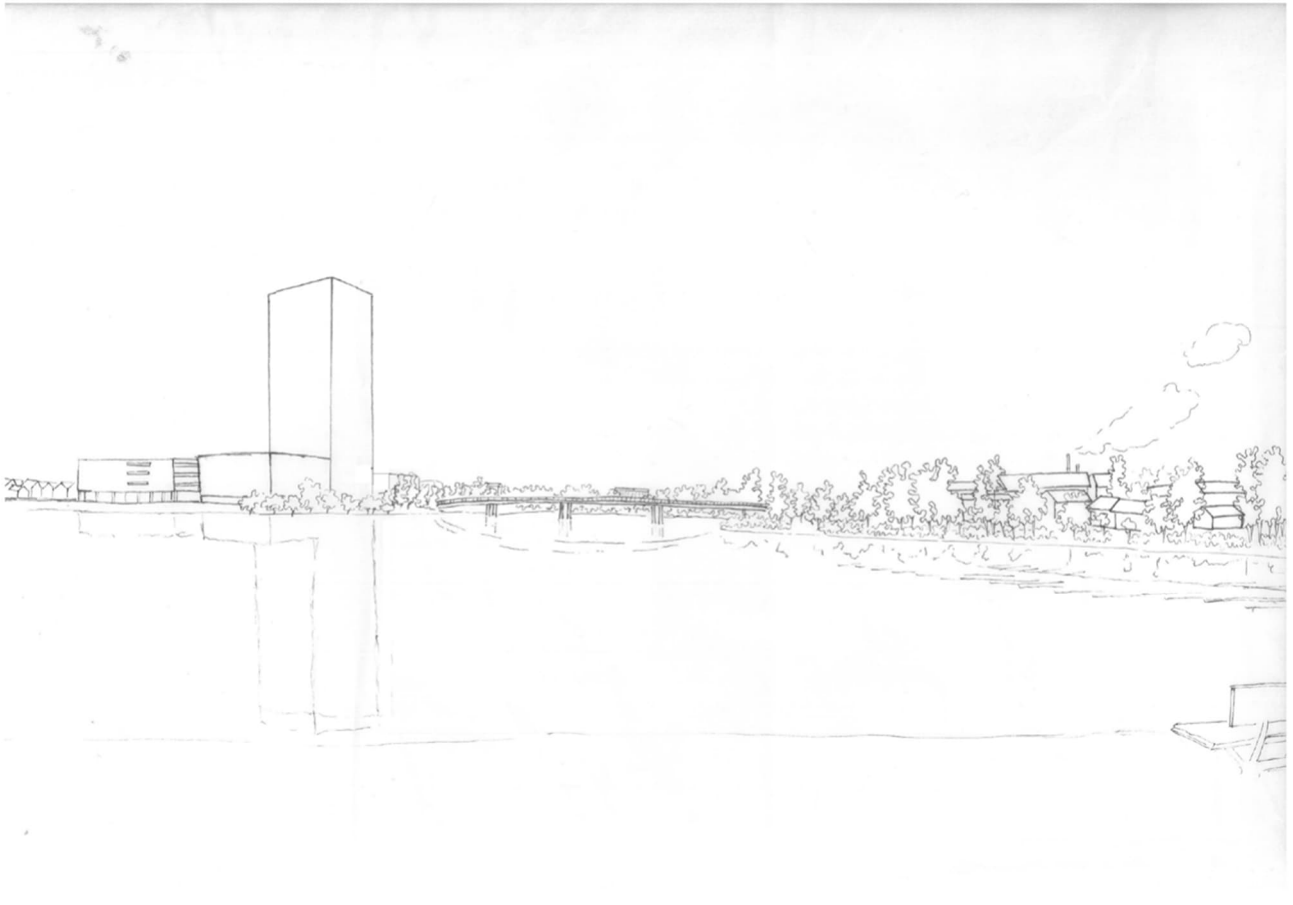
13 Gehl 2017, 33

14 Goldhagen 2018, 76

15 Aura et. al. 1997, 42

16 Ellard 2015

17 Gehl 2017, 55



Näkymäkuva Raatinsaaresta Vänmanninsaareen ja Pikisaareen päin. Mittakaavaero Vänmanninsaaren ja Pikisaaren rakennusten välillä on merkittävä. Kuvan tarkoituksena on havainnollistaa alueiden mittakaavaa. Kuva: Silja Suijala, 2021

Mittakaavaero Vänmanninsaareen suunniteltavan tornin ja Pikisaaren välillä olisi merkittävä. 80-metrinen tornirakennus voi jättää alleen Pikisaaren matalat rakennukset olemuksellaan, valoillaan ja varjoillaan. Arkkitehti Christian Alexanderin mukaan korkeat rakennukset ovatkin luonnostaan ristiriidassa ihmisten asuinpaikkojen kanssa¹⁸: huomattava mittakaavaero ja spektaakkelinomainen arkkitehtuuri ovat ristiriidassa Pikisaaren pienimittakaavaisen rakennuskannan kanssa. Rakennettu ympäristö onkin täynnä vihjeitä, joiden kautta ihminen voi tulkita sitä, kenelle ympäristö on tarkoitettu ja kuinka siinä tulee toimia.¹⁹ Vänmanninsaaren kulttuurirakennukset sekä Pikisaari muodostavat kokonaisuuden, joka on kaikille kaupunkilaisille avointa tilaa. Markkinoinhin tukeutuva hotellirakennus tällaisella alueella voi aiheuttaa ristiriitaisen kokemuksen kaupunkitilassa: korkea hotellirakennus viestii alueella omasta tärkeydestään mainonnalla ja olemuksellaan.

Lisäksi korkean rakennuksen varjo leviää laajalle alueelle, ja tiettyinä vuorokaudenaikoina varjo voi olla jopa moninkertainen rakennukseen verrattuna. Mahlamäen mukaan on aivan selvää, että korkea rakennus varjostaa ympäristöään: mitä korkeampi rakennus, sitä pidempi varjo²⁰. Vänmanninsaaren suunnittelussa on huomioitava Pikisaaren edustalla tapahtuva vesiurheilu, kevyenliikenteen väylä, ja erityisesti Pikisaaren rakennukset. Huomionarvoista onkin, että matkaa Vänmanninsaarelta Sokeri-Jussin kieverin terassille on noin 200 metriä. Sokeri-Jussin kieveri on Pikisaaren eteläkärjessä sijaitseva ravintola. Etenkin pohjoisilla alueilla, jossa aurinko paistaa matalalta suurimman osan ajasta, on rakennusten aiheuttama varjostus otettava vakavasti. Myös arkkitehti Alvar Aalto on maininnut, että korkea rakentaminen ei sovellu pohjoisiin oloihin matalalta paistavan auringon vuoksi.

Tornirakennus voi myös vaikuttaa ihmisten yksityisenä kokemaan tilaan. 1960-luvulla, jolloin Vänmanninsaareen suunniteltiin tornia ensimmäisen kerran, ei Pikisaari ollut vielä vakiintunut asuinalueeksi. Nykyään on toisin, ja Pikisaaren asukkaat on huomioitava Vänmanninsaaren suunnittelussa. Ihminen tarvitsee mahdollisuutta säädellä omaa suhdettaan muihin niin yksityisyyden kuin yhteisöllisyydenkin näkökulmasta²¹. Yksityisyyttä voidaan säädellä esimerkiksi vetäytymällä omiin oloihin, tai yhteisöllisyyttä tavoitellessa liittymällä toisten ihmisten seuraan. Asumisen näkökulmasta yksityisyyden näkökulma on erittäin tärkeä. Pikisaaren rakennukset muodostavat rakennusajalleen tyypillisiä suojaisia sisäpihoja, jotka ovat samaan aikaan sekä yksityisiä että yhteisöllisiä: ne on rajattu asukkaiden käyttöön, mutta rakennusten välillä asukkaat voivat nauttia yhteisöllisyydestä niin halutessaan. Korkeassa rakentamisessa on uhkana, että asukkaiden mahdollisuus säädellä yksityisyyttään vaarantuu: korkealle kohoavasta tornista näkee mahdollisesti myös yksityisiksi tarkoitetuille sisäpihoille, ja torni voi näyttäytyä maisemassa ikään kuin "tarkkailijana".

18 Goldhagen 2017, 177

19 Aura et. al. 1997, 41

20 Mahlamäki, haastattelu 10.12.2021

21 Aura et. al. 1997, 135

Pikisaari on Pakkahuoneenkadun pitkän näkymän päätteenä. Saari sijaitseekin keskellä Oulujoen suistoa. Suistoalue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, ja sen ympärille muodostuvat siluetit vesipeileineen ovatkin merkittävä osa Oulun identiteettiä.²² Pikisaarta kiertävät rantapolut kuljettavat kävelijän lähelle vettä ja sen heijastumia. Arkkitehtuurissakin yleisesti käytetty tehokeino, vesipeili, liittyy kiinteästi suiston ympärille rakennettuun Ouluun, ja erityisesti keskellä suistoa sijaitsevaan Pikisaareen. Vesipeilillä tarkoitetaan veden kautta tapahtuvien heijastumien luomia elämyksiä - ne ovat alati muuttuvia tuulen, vedenpinnan väreilyn ja pilvien liikkumisen vuoksi. Rakentaminen suistoalueella vaikuttaa rakennuspaikkaa pidemmälle, jonka vuoksi suistomaisemaa olisi tärkeä käsitellä laajana kokonaisuutena²³. Onkin hyvä pohtia sitä, kuinka tornirakennus vaikuttaisi Pikisaarta ympäröivään vesipeiliin. Pikisaaren heijastumat vesipeiliin, aivan luontopolkujen juureen, ovat rakennusten tapaan pienimittakaavaisia. Kesäisin vehreät puut ja

pensaat valtaavat heijastuksen. Kenties voimakkaimman heijastuksen luo kevyen liikenteen valaistut sillat, joiden heijastumat lienee tuttuja oululaisille. Korkean tornirakennuksen voimakas valaisu voisi muodostaa kilpailevan vesipeilialheen, jonka lisäksi valaisu voi aiheuttaa valosaastetta Pikisaareen. Ihminen kokeekin epämiellyttävinä tilat, joissa on voimakas keinovalaistus²⁴.

22 Vesipeilin vuosisadat 2021, 6



Näkymäkuva Raatinsaaresta Vänmanninsaareen ja Pikisaareen päin. Mittakaavaero Vänmanninsaaren ja Pikisaaren rakennusten välillä on merkittävä. Kuvan tarkoituksena on havainnollistaa alueiden mittakaavaa. Kuva: Silja Suitiala, 2021

Toisaalta taas näkymät Pikisaaresta ovat väljiä ja pitkiä, ja niihin tiivistyy koko Oulun henki: meri, jokisuisto ja erityisesti kirkon torni, joka on aina näkynyt Pikisaaresta. Kirkko sisältyykin vahvasti ihmisten mielikuviiin Oulusta, kuten Allaksen vuonna 1993 toteuttamasta tutkimuksesta käy ilmi. Tutkimuksessaan Allas tutki millaisia mielikuvakarttoja oululaiset opiskelijat piirsivät Oulusta. Mielikuvakartoissa toistuivat samat teemat: kirkko, suisto ja meri.²⁵ Tutkimus on jo miltei 30 vuotta vanha, mutta edelleen ajankohtainen – tuskin kirkkorakennuksen merkitys olennaisena osana kaupunkirakennetta on oululaisten mielikuvissa muuttunut. Tämän näkymän soisi säilyvän vastaisuudessakin, sillä juuri tällaiset historiallista jatkuvuutta edustavat tekijät luovat osaltaan Pikisaaren hengen. Olisikin syytä pohtia voiko Pikisaaren henki muuttua jos kirkon tornin sijaan näkymän päätteenä olisikin kuin toisesta maailmasta oleva nykyaikaa huokuva tornirakennus. Arkkitehti emeritusprofessori Rainer Mahlamäki on suunnitellut Helsinkiin useita tornirakennuksia. Hän toteaa, että korkean tornin tekeminen on hyvin haastava yhtälö monella eri tapaa: on huomioitava arkkitehtuuri, kaupunkikuva ja talous. Koska korkea rakentaminen on kustannuksiltaan kallista, tulisi niitä harkita sijoitettavaksi liikenteen solmukohtiin, siis alueelle, jossa esimerkiksi on julkista liikennettä.

23 Vesipeilin vuosisadat 2021, 32

24 Aura et. al. 1997, 98

25 Aura et. al. 1997, 110



Kuva Pikisaaren edustan pienimittakaavaisista heijastumista. On tärkeä pohtia, luoko korkea tornirakennus kilpailevan heijastuman. Kuvat: Toini Seppälä, 2021

Kun Vänmannin saaren suunnittelukilpailu 1960-luvulla julistettiin, oli vallalla modernistinen ajattelutapa. Rakennuksien välille muodostuvien tilojen sijasta keskityttiin yksittäisiin rakennuksiin.²⁶ Tällöin myös Pikisaarella oli teollinen luonne: vielä 1950-luvulla Villatehdas oli täydessä toiminnassa työllistäen jopa 500 ihmistä, ja sotakorvaukset pitivät Konepajan työntekijät kiireisinä. Kun Vänmannin saaren ensimmäinen rakennus kaupungin teatteri valmistui vuonna 1972, oli Pikisaarella ehtinyt tapahtua paljon. Tähän mennessä korkean tornirakennuksen vaikutusta saareen ei kenties ollut tarvetta pohtia. Suhdanteiden myötä saaren teollinen toiminta alkoi hiipua, ja 1970-luvun alussa Konepajan toiminta lakkasi. Hetken aikaa Pikisaaren teollisuusrakennukset palvelivat muissa tarkoituksissa, kuten venemyymälöinä ja korjauspajoina. 1980-luvulla niiden luonne kuitenkin muuttui täysin, kun alueen rakennuksia alettiin korjata asuin- ja työtiläkäyttöön. Lisäksi perustettiin oppilaitos saaren pohjoispäähän.²⁷

Nyt kun Vänmanninsaaren arkkitehtuurikilpailusta on kulunut lähes 60 vuotta, on Pikisaaren luonne ja käyttötavat täysin toisenlaisia kuin 1960-luvulla. Pikisaari on suosittu virkistys- ja kävelyalue vuodenajoista riippumatta. Sen pitkän ja omalaatuisen historian vuoksi olisi tärkeä pohtia sitä, miten korkea rakentaminen tulee vaikuttamaan niihin ominaisuuksiin ja arvoihin, joista Pikisaaren identiteetti koostuu. Korkea rakentaminen voi olla uhkana sille, että Pikisaaren identiteetille ominaiset arvot eivät enää säily jälkipolville.

26 Gehl 2017, 5

27 Vesipeilin vuosisadat 202, 56

Lähteet:

Alexander, Christopher & Ishikawa, Sara & Silverstein, Murray 1977, A Pattern Language. New York: Oxford university press.

Arkkitehtitoimisto Pia Krogius 2012. Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys.

Aura, Seppo & Horelli, Liisa & Korpela, Kalevi 1997. Ympäristöpsykologian perusteet. Porvoo: WSOY

Ellard, Colin 2015. Places of the heart. The Psychogeography of everyday life.

New York: Bellevue Literary Press.

Gehl, Jan 2017, Ihmisten kaupunki. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Kaleva 8.6.2021, Tornihotelli Terwa Tower etenee, suunnitelmat nähtäville.

Kaleva 18.10.2021, Tornin rakentamisesta Vänmannin saareen on luovuttava

- torni on jääne 1960-luvun monumentaalikeskuksen asemakaavasta, joka oli oman aikansa tuote.

Rainer Mahlamäki, haastattelu 10.12.2021

Williams Goldhagen, Sarah 2017. Welcome to your world. How the built environment shapes our lives. New York: Harper.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut 2021, Vesipeilin vuosisadat. Oulu: Oulun kaupunkisuunnittelu.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Yhteinen kaavoituksen vastaus valmisteluaineiston 1 mielipiteisiin ja lausuntoihin:

Asemakaavan muutoksen lähtökohdat

Terwa Tower -hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 §197. Kaupunki on toteuttanut kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätöstä. Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien hakemuksesta Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.6.2021 § 324 sekä päätöksellä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 8.6.2021 § 324. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Suunnitteluvarauksessa ei ole edellytetty arkkitehtuurikilpailun järjestämistä.

Suunnittelualueelle on tutkittu suunnitteluvarauksen mukaisesti tornihotellia ja siihen liittyviä toimintoja, kuten kokoustiloja, ravintola ensimmäiseen kerrokseen sekä näköalaravintola ylimpään kerrokseen. Lisäksi on tutkittu erilliseen rakennukseen toimisto- ja liiketiloja sekä yksityisomisteisia hotellihuoneistoja. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia julkisia asiakastiloja. Suunnittelualueelle jää edelleen julkisia kaupunkitiloja, ja koko Vänmanninsaaren rannat ovat avoimia kaikille.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteiden (VAT 2017) mukaisesti ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisesti huomioon alueiden käyttöä koskevissa päätöksissä ja suunnittelussa. Alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti hyvän elinympäristön ja kestävä kehityksen lisäksi parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia.

Otteita alueidenkäyttötavoitteista, jotka on arvioitu asemakaavan muutoksen kannalta keskeisiksi:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen: Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat: Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppaa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista.

Suunnittelualue sisältyy Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -merkintään. Alueen lähistöllä on venesatama. Alueen lähistöllä on Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue. Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaansoveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille.

Alue sisältyy alueeseen Oulujoen suiston kaupunkipuisto. Merkinnällä on osoitettu suistoalue, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää niin, että sen erityisarvot säilyvät.

Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta (kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue). Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa oleva asemakaavan lähtökohtana on ollut tekosaaren rakentaminen Marjatta ja Martti Jaatisen laatimaan Monumentaalikeskuksen arkkitehtuurikilpailun voittajatyön pohjalta vuodelta 1962. Vuoden 2002 voimaan tullessa asemakaavan muutoksessa on osoitettu Oulun teatterille laajennus, joka on valmistunut vuonna 2004.

Suunnittelualueella korttelissa 38 on voimassa 26.11.2002 voimaan tullut asemakaava 564-1727. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 38 tontti nro 5 on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 9 500 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkavelvoite on yksi autopaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohti. Tontin 5 pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria. Lisäksi alueelle on osoitettu pysäköintipaikka-alue. Meritorin alue on osoitettu katuaukio/tori -merkinnällä. Kaarlenaukio on osoitettu osin katualueeksi ja osin jalankululle varatuksi kaduksi.

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategian 2030 tavoitteita ovat muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukykyyn ja uudistumisen. Luomme kasvua matkailusta. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Keskustan täydennysrakennusalueiden toimitilarakentamisen määrä on 7 000 kerrosalaneliömetriä vuodessa. Kaupunkistrategian tavoitteena on, että matkailutulo (majoitusmyynti) kasvaa vuosittain.

Keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi.

Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on keskustavisiiossa osa torialuetta. "Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa." Asemakaavan muutoksella vastataan keskustavision tavoitteeseen Vänmanninsaaren kehittämiseksi. Keskustavisiiossa todetaan myös: "Matkailun lisääntyessä myös keskustan majoituskapasiteettia kasvatetaan".

Suistokaupunkivisio 2019

Oulun kaupunginvaltuuston hyväksymän Suistokaupunkivision 2019 strategisiksi päätavoitteiksi on kirjattu: Elämykset ja tapahtumat, virkistys ja ulkoilu, kestävä ja laadukas, arvokas ja kaunis, vihreä ja sininen sekä yhteinen ja esteetön.

Suunnittelualueen pääluonteeksi on vision Virkistävä suisto -kartassa osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen läpi on osoitettu pyöräilyn pää- ja aluereitti. Suistokaupunkivision arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on osoitettu "maiseman solmukohta" -merkinnällä. Suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu "tärkeä näkymä". Vision uudistuva suisto -kartassa suunnittelualueen pääluonteeksi on osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen rantojen pääluonteeksi on osoitettu "rakennetut rannat". Vänmanninsaareen on merkitty Terwa Tower.

Kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatimassa Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt -inventoinnissa (RKY 2009) alueeseen *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila*. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkymiin suunnitellulla rakentamisella on katselusuunnasta riippuen enemmän tai vähemmän vaikutusta: idän puolella *Kaupunginojan varren puistovyöhyke* sekä *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto*, pohjoisen puolella *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus* sekä luoteen puolella *Hietasaaren huvila-alue*. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita.

RKY 2009 on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa nämä rakennetun kulttuuriympäristön alueet ja ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Asemakaavan muutoksen taustaselvityksinä on otettu huomioon seuraavat kulttuuriympäristöjä koskevat selvitykset: Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Vesipeilin vuosisadat -selvitys, Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016, Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -julkaisu, Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys. Oulun pääkirjastosta ja Oulun kaupunginteatterista on laadittu rakennushistoriaselvitykset.

Selvitykset

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavan muutoksen yhteydessä seuraavat selvitykset:

- Vänmanninsaaren luontoselvitys, 3.6.2021, Sitowise Oy
- Vänmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys, 24.3.2022, Sitowise Oy
- Perustamistapalausunto, 3.5.2021, AFRY Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 26.4.2021, AFRY Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus lisätutkimukset, 25.8.2021, AFRY Finland Oy
- Maaperän sulfaattimaaselvitys, 2.5.2021, AFRY Finland Oy
- Hulevesiselvitys 14.6.2021, AFRY Finland Oy (päivitetty 5.1.2022 ja 11.5.2023)
- Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, Oulu - Terwa Tower, 8.9.2021, Numerola Oy
- Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys (asemakaavan muutosluonnos), AFRY Finland Oy, 15.5.2023
- Ympäristömeluselvitys, 19.5.2023, Sitowise Oy
- Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, 28.2.2022, Sitowise Oy
- Liikenteelliset lähtökohdat -selvitys, 28.2.2022, Sitowise Oy
- Liikenneselvitys, 22.5.2023, Sitowise Oy
- Terwa Tower herkkyytarkastelut 30.1.2023, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy
- Varjostustutkimus 23.5.2023, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy

Tiivistelmät selostuksista on esitetty asemakaavan muutoksen selostuksessa (valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos). Selvitykset kokonaisuudessaan ovat hankkeen projektikortilla https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.asp?ID=1365 (linkki).

Taustaselvityksinä on otettu huomioon seuraavat selvitykset ja -suunnitelmat:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016, Oulun kaupungin rakennussuojelutyöryhmä
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015, Oulun kaupunki
- Oulun keskustavisio 2040, 7.2.2017, Oulun kaupunki
- Oulun korkean rakentamisen selvitys, 10.6.2014, Oulun kaupunki
- Suistokaupunkivisio, 28.5.2019, Oulun kaupunki
- Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista, 8.6.2021, Oulun kaupunki
- VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 28.10.2014, Oulun kaupunki
- Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot, 15.2.2018, Ramboll
- Maankohoaminen Oulujoen suistossa, 30.1.2018, Pöyry Finland Oy
- Oulun kaupungin meluselvitys 22.3.2018, WSP Finland
- Oulun pysäköintiohjelma 2040, 2019, Oulun kaupunki, Sitowise Oy
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella, 28.3.2018, Oulun kaupunki
- Oulun seudun pyöräilyn pääreititsunnitelma 2030, 24.3.2017, Oulun kaupunki
- Baanaverkkosuunnitelma 2030, 27.5.2019, Oulun kaupunki
- Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Pia Krogius, 5.10.2002
- Täydentävä Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 17.11.2021, Sweco Infra & Rail Oy
- Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys, 25.5.2022, Sweco Infra & Rail Oy
- Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys, 7.4.2012, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy
- Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 5.10.2012, Arkkitehtitoimisto Pia Krogius
- Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys, 30.6.2020, WSP Finland

Tiivistelmät keskeisimmistä tausta-aineistoista on esitetty asemakaavaselostuksessa.

Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy on laatinut herkkyystarkastelut Oulun kaupungin kaavoituksen toimeksiannosta. Tarkastelut on laadittu asemakaavan muutoksen viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 esille tulleen vaikutusten arvioinnin laajentamiseksi eri vaihtoehtoilla, 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 valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, vaihtoehdon 2 mukaista ja toiminnallista suunnitelmaa. Toisena vaihtoehtona oli laatia suunnitelma, jossa oli ainoastaan torni hybridirakennuksena, sekä kolmas vaihtoehto, jossa on matalampaa rakentamista ja toiminnot konsultin esittämällä tavalla. Herkkyystarkastelun tuloksena ovat vaihtoehdot, jotka ovat nimetty seuraavasti: VE A "Hotelli", VE B "Hybridi" ja VE C "Kulttuurikeskus".

Herkkyystarkastelun tehtävänä oli lisäksi arvioida vaihtoehtojen vaikutuksia useasta eri näkökulmista, joihin sisältyvät kulttuurihistoria, Vänmanninsaari ja Jaatisten kaava, suistoalue ja saapuminen mereltä, Pikisaari, luonnonympäristö, Torialue ja ruutukaavakeskusta sekä toiminnallinen ympäristö.

Terwa Tower Herkkyystarkastelut kokonaisuudessaan on asemakaavan muutosluonnoksen selostuksen liitteenä 7.

Otteita Terwa Tower herkkyystarkastelut vaihtoehto A "Torni" vaikutusten arvioinnista:

"Vaihtoehto A:ssa esitetty korkea rakentaminen on huomattavasti ympäristöään massiivisempaa, jolloin se muuttaa paitsi omaa lähiympäristöään, myös näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta useisiin muihin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Torni muuttaa kaupungin siluettia huomattavasti, sillä toteutuessaan siitä tulee kaupungin korkein rakennus.

Vaihtoehto A:ssa suunnitelma toteuttaa Jaatisten suunnitelman korkean rakentamisen osalta ja esitetyn tornin massoittelu noudattaa mittasuhteiltaan Jaatisten suunnitelmaa. Saarelle esitetty erillinen hybridirakennusmassa saa innoituksensa Jaatisten alkuperäisestä suunnitelmasta siinä määrin, että se täydentää saaren kokonaisuutta neljäntenä massana.

Vaihtoehto A:ssa korkea torni näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta suistoon myös laajemmalla alueella. Torni muuttaa kaupungin siluettia huomattavasti erityisesti merelle päin, sillä torni poikkeaa muun kaupungin korkeuksista ja sijoittuu rantaan, jossa se on erittäin näkyvästi esillä mereltä päin saavuttaessa. Uusi rakentaminen rajaa teatterin ja kirjaston näkymiä suistoon, mutta ei peitä niitä kokonaan. Vaihtoehdossa saaren ranta-alueita ja sitä kautta suiston käyttöä on aktivoitu.

Vaihtoehto A:ssa tornin ja matalampien massojen rakentaminen muodostaa kaupunkirakenteellisen ja -kuvallisen painopisteen Vänmanninsaaren puolelle. Näkymä Vänmanninsaarelta Pikisaareen rajautuu kahden uudisrakennuksen väliin eikä aukea avarana kuten nykyisin. Vastaavasti näkymät Pikisaaren suunnalta muuttuvat huomattavasti. Toisaalta heti Pikisaarensillan alkaessa näkymä avautuu kuten ennenkin. Keväällä ja syksyllä aamuauringon aikaan tornin varjo ulottuu Pikisaareen saakka, mutta vain hetkellisesti.

Saari on rakennettu täyttämällä nykyiseen muotoonsa eikä sen alkuperäinen maa-alue ole enää nähtävissä. Mikroilmaston suhteen rakentaminen voi parantaa tilannetta saarella, sillä rakennukset tuovat suojaa. Toisaalta korkean tornin kohdalla on tärkeää huomioida, ettei suora seinä johdata tuulia jalankulkijan tasolle. Tätä voidaan estää esimerkiksi sisäänvedoilla, ulokkeilla tai katoksilla. Suunnitelmassa on jätetty julkista ulko-oleskelualueutta saaren aurinkoisimmalle paikalle.

Jaatisten suunnitelmassa monumentaalikeskus toimi ruutukaavakeskustan päätteenä. Vaihtoehto A:ssa suunnitelma jatkaa tätä ideaa ja korostaa sitä näkymäakselin päätteenä olevalla tornilla sekä lähekkäin sijoitetuilla rakennusmassoilla. Hotellitorni toimii maamerkinä ja kaupallisena symbolina ruutukaavakeskustassa liikkuville, sillä se on korkeutensa vuoksi hyvin näkyvä. Torilta päin katsottuna torni jää taka-alalle, mutta näkyy teatterin ja kirjaston välistä. Keskustasta ja torilta katsottuna tornista näkyy lyhyt sivu ja katselukulmasta riippuen osa pitkää sivua, jolloin tornin hoikkuus korostuu. Uusi hotelli ja siihen liittyvät toiminnot torin ja ruutukaavakeskustan läheisyydessä tuo lähialueen palveluille uusia käyttäjiä ja tukee paikallisten yritysten elinvoimaa. Lisääntyvä käyttäjien määrä voi myös mahdollistaa torin ympärivuotisen toiminnan kehittämisen. Teatterin takana oleva hybridirakennus on tarpeeksi matala, ettei se juuri näy teatterin takaa torin ja keskustan suunnalta katsottaessa.

Vaihtoehto A:ssa esitetyt toiminnot tuovat saarelle uuden kaupallisen kerrostuman, mikä muuttaa saaren luonnetta huomattavasti. Toiminnot myös poikkeavat Jaatisten suunnitelmassa olleesta saaren yleishyödyllisestä luonteesta ja esimerkiksi hotelli toimintona on jossain määrin eksklusiivisempi kuin vaikkapa Jaatisten suunnitelmassa esitetty virastotalo. Toisaalta hotellin toiminta on ympärivuorokautista, jolloin alueen sosiaalinen kontrolli paranee. Uudet toiminnot tarjoavat kaupunkilaisille uusia maksullisia ajanvietto- ja oleskelupaikkoja, jotka osin ovat sellaisia, joita Oulussa ei ole ennen ollut. Tällainen on esimerkiksi suunnitellun tornin huipulle sijoittuva baari. Rantojen rakentaminen tuo uusia laadukkaita ja kaupunkimaisia oleskelun paikkoja, mutta hotellin ja

siihen liittyvien toimintojen sijoittuminen rantaan voi muuttaa rannan tunnelman yksityisen oloiseksi ja sitä kautta rajata sen käyttöä.”

Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, lähtökohdat

Asemakaavan muutoksen lähtökohdaksi jatkosuunnitteluun valittiin Terwa Tower -herkkyystarkastelun vaihtoehto A ”Torni”, joka on lähinnä asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 vaihtoehtoa 2 vastaava suunnitelma. Jatkosuunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomioita muun muassa rakennusten mittasuhteisiin ja sijainteihin saarella sekä näkymiin, liikenteeseen, ympäristöön ja arkkitehtuuriin.

Kaavoituksen, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Pohjois-Pohjanmaan museon välinen viranomaisneuvottelu, Terwa Tower herkkyystarkastelu, järjestettiin 25.1.2023.

Viranomaisneuvottelussa Pohjois-Pohjanmaan museo edusti Museovirastoa. Neuvottelussa todettiin, että laaditut selvitykset ovat riittävät, maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät ja alueen arvot säilyvät kaikilla Terwa Tower herkkyystarkastelut vaihtoehdoilla.

Asemakaavan muutosluonnoksessa suunnitelma muodostuu tornihotellista, siihen liittyvästä matalasta rakennuksesta hotelliin liittyvine toimintoineen sekä erillisestä rakennuksesta, jossa on toimisto- ja liiketilaa sekä yksityisomisteisia huoneistohotellin huoneistoja.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä rakentamisen soveltumista alueelle ja rakentamisen vaikutuksia näkymiin lähi- ja kaukomaisemassa on tutkittu vaihtoehtojen vertailun kautta 3D-kaupunkimallin sekä videoiden avulla. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu vaihtoehtoja ja ohjattu rakentamista esimerkiksi kaupunkikuvallisesta, kaupunkirakenteellisesta ja toiminnallisesta näkökulmasta. Suunnitelmassa on kiinnitetty myös erityistä huomiota katutason näkymiin ja muodostuviin kaupunkitiloihin sekä eri liikennemuotojen toimivuuteen.

Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmien 2.6.2023 lisäksi on esitetty suunnittelun yhteydessä tutkittuja alustavia ja vaihtoehtoisia julkisivututkielmia. Myös tutkittuja, mutta hylättyjä vaihtoehtoja on esitelty osana viitesuunnitelmia. Julkisivut tarkentuvat asemakaavan ehdotusvaiheessa suunnittelun edetessä. Julkisivututkielmat ovat selostuksen liitteenä 8B.

Asemakaavan muutosalueen sijainti on erittäin keskeinen sekä alueella on valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriarvoja sekä merkittäviä maisema-arvoja, minkä vuoksi rakentamisen laadutavoitteet ovat erityisen korkeat. Laadullisia tavoitteita määrätään asemakaavan muutoksen kolmiomääräyksessä, jota täydennetään asemakaavan muotosehdotuksen vaiheessa, sekä ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä laadittavassa toteuttamissopimuksessa.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto, joiden autopaikat on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sijoitettavan korttelialueen ulkopuolelle. Teatterin ja kirjaston autopaikat on osoitettu kortteliin 34, joka on voimassa olevassa asemakaavassa autopaikkojen korttelialue (LPA). Oulun kaupunginteatterin ja pääkirjaston toiminta kaikissa tilanteissa turvataan ja suunnittelu tältä osin jatkuu yhteistyössä eri tahojen kesken. Rakentaminen ei saa aiheuttaa vaaraa kaupunginteatterille ja kirjastolle.

Asemakaavan muutoshankkeen aikana on vertailtu suunnitelmia liikenteen ja pysäköinnin osalta ja laadittu liikenne- ja pysäköintiselvitys sekä alustavat suunnitelmat eri liikennemuotojen, liikenteen, huollon, pelastustoimen ja pysäköinnin toteuttamiseksi koko Vänmanninsaareen. Selvityksessä on esitetty ratkaisut, joilla maankäyttö sovitetaan osaksi liikennejärjestelmää, tutkittu liikenteen sujavuus sekä esitetty liikenneverkon kehittämistarpeet kaikkien kulkumuotojen osalta. Liikenteen yleissuunnitelmaluonnos sisältyy liikenneselvitykseen, joka on selostuksen liitteenä 12.

Ympäristön materiaaleilla Vänmanninsaaresta luodaan yksi yhtenäinen kävelypainotteinen tila, jossa ei ole selkeitä rajoja kirjaston, teatterin, hotellin ja huoneistohotellin välillä. Ympäristörakentamisessa

käytetään laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, niin pinnoissa, kalusteissa kuin kasvillisuudessakin. Ympäristön yleissuunnitelmaluonnos on selostuksen liitteenä 11.

Hankkeen yhteydessä on laadittu valitusta vaihtoehdosta tuulimallinnukset, joiden avulla rakentamisen vaikutukset ympäristön tuuliolosuhteisiin voidaan huomioida. Jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota siihen, miten voidaan yhä pienentää tuulisuuden vaikutuksia eri keinoin, kuten katoksilla, istutuksilla ja materiaaleilla. Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea, eikä alueelta erotu pitkäaikaiseen oleskeluun soveltuvia alueita. Kohdealueen uusien rakennusten vaikutuksesta kohdealueen keskiosassa kevyen liikenteen väylän alueella tuulisuuden mukavuusluokitukset hieman paranevat nykytilanteeseen verrattuna. Tornitalon ja kirjaston välisellä alueella tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla. Teatterin ja suunnitellun hotellirakennuksen väliselle piha-alueelle muodostuu tuulisuuden katvealue, joka on oleilun kannalta hyvä. Uuden tornitalon vaikutus tuuliolosuhteisiin erottuu selkeämmin, kun tarkastellaan tuulisuuden vaarallisuusluokituksia eli voimakkaiden tuulien todennäköisyyksiä. Erityisesti lounaistuulella tornitalon seinää pitkin alaspäin ja nurkan taakse ohjautuvat tuulet voivat voimistua ja aiheuttaa puuskia kohdealueen keskiosiin sekä kirjaston seinustalle. Tuulisuus selvitys on selostuksen liitteenä 10.

Varjostustutkimuksessa on esitetty rakentamisen varjostusvaikutus kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan (20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta), kesäpäiväntasauksen aikaan (20. kesäkuuta), 20. heinäkuuta, 20. huhtikuuta sekä 20. elokuuta. Varjostustutkimus on selostuksen liitteenä 9.

Oulun hotellien käyttöaste on yksi Suomen korkeimmista. Uudelle suurelle hotellille on tarvetta, jotta hotellikapasiteetti pysyy markkinoiden, tapahtumien ja matkailun vaatimalla tasolla. Terwa Toweriin on suunniteltu sijoittuvan noin 230 hotellihuonetta ja huoneistohotelliin noin 40 yksityisomisteista hotellihuonetta.

Suunnitelmiin valmisteluaineiston 1 jälkeen tehtyjä muutoksia

Asemakaavan muutosluonnoksen kaavan rakenne on esitetty selostuksen kohdassa 5.1.

Asemakaavan muutosluonnoksessa kokonaisrakennusoikeus on 13 800 kerrosalaneliometriä tornihotellille sekä 4 650 kerrosalaneliometriä liike-, toimisto- ja huoneistohotellille, yhteensä 18 450 kerrosalaneliometriä. Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus oli valmisteluaineiston 1 maankäyttövaihtoehdossa VE2 yhteensä 20 400, josta tornihotelli 14 500 kerrosalaneliometriä ja liike-, toimisto- ja huoneistohotelli 5 900 kerrosalaneliometriä. Terwa Tower herkkystarkastelun vaihtoehdon A kokonaisrakennusoikeus oli 15 500 kerrosalaneliometriä, josta tornihotelli 11 200 kerrosalaneliometriä sekä liike-, toimisto- ja huoneistohotelli 4 300 kerrosalaneliometriä.

Asemakaavan muutosluonnoksessa tornihotellin kerrosluku vaihtelee välillä 18-20 kerrosta siten, että se tulee toteuttaa vähintään 18-kerroksisena. Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmissa tornihotelli on esitetty 19-kerroksisena ja Terwa Tower herkkystarkastelussa 20-kerroksisena. Korkealle osalle on asemakaavan muutosluonnoksessa määritelty suurin sallittu räystäskorkeus, joka on +76.50 (korkeusjärjestelmä N2000). Verrattaessa Oulun Tuomiokirkon torniin tornin huipulla olevan ristin yläpää sijaitsee noin korossa +69.34 (N2000). Viitesuunnitelmien mukaan rakennus on tarkoitus toteuttaa 19-kerroksisena, jolloin sen korkeus on noin +72.40 (N2000).

Korkean osan mittasuhteita on tarkennettu maankäyttövaihtoehdoista siten, että rakennusmassan päädyn leveys on viitesuunnitelmien mukaan 16,6 metriä ja asemakaavaluonnoksen rakennusalueiden rajoissa enintään 17 metriä. Valmisteluaineiston 1 maankäyttövaihtoehdoissa korkeiden rakennusosien päädyn leveys vaihteli välillä noin 17-25 metriä. Korkean rakennuksen mittasuhteisiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Päätty on kaventunut asemakaavan muutosluonnoksen 2.6.2023 viitesuunnitelmassa sen pohjana olleesta maankäyttövaihtoehdoista VE2:sta lähes metrin verran.

Tornihotelliin liittyvässä matalassa osassa oli maankäyttövaihtoehtoisissa 2-3 kerrosta. Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty hotelliin liittyville toiminnoille, kuten ravintolalle keittiö- ja huoltotiloineen yksikerroksinen rakennusosa. Yksikerroksiselle osalle on määritelty suurin sallittu räystäskorkeus, joka on +10.5 (korkeusjärjestelmä N2000). Näin turvataan näkymät kirjaston keskeisistä sisätiloista suistoon. Yksikerroksiselle osalle tulee rakentaa kasvikatto.

Rakennuksen sijaintia, mittasuhteita ja julkisivuja on tutkittu eri vaihtoehtoilla. Julkisivujen suunnittelu jatkuu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutosluonnoksen selostuksessa kappaleessa 5.1 on kerrottu asemakaavan muutosluonnoksen yksityiskohtainen kuvaus sekä kappaleessa 5.4 vaikutusten arviointi kokonaisuudessaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Hankkeen osallistaminen on järjestetty ja järjestetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutos on jaettu neljään vaiheeseen siten, että valmisteluvaihe on normaalista asemakaavaprosessista poikkeavasti kahdessa eri osassa mahdollisimman laajan vuorovaikutuksen saavuttamiseksi. Kunkin vaiheen nähtävilläoloaikana on järjestetty ja järjestetään kaikille avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Hanketta on ohjannut ohjausryhmä, jossa on ollut edustettuina seuraavat tahot: kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne, Oulun Infra, rakennusvalvonta, Oulun seudun ympäristötoimi, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun Tilapalvelut, Sivistys- ja kulttuuripalvelut, Oulun Vesi liikelaitos, Oulun Energia Sähköverkko Oy, Oulun Energia Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy sekä YIT Suomi Oy. Suunnittelutyöhön on osallistettu Kaupungin teatterin ja kirjaston tahoa. Hankkeesta on järjestetty kaksi viranomaisneuvottelua.

Asemakaavan muutosluonnokset asiakirjat, valmisteluaineisto 2, ovat perusselvityksineen hankkeen projektikortilla https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.asp?ID=1365.

Mielipiteiden ja lausuntojen perusteella on tarkennettu muun muassa suunnitellun rakennuksen mittasuhteita; korkeutta, leveyttä, rakennusoikeuksia ja rakennusaloja sekä osoitettu rakennukselle suurimmat sallitut räystäskorkeudet. Lisäksi on tutkittu tarkemmin rakennusten julkisivuja, materiaaleja ja laatua sekä ympäristön ja liikenteen toimivuutta ja laatutasoa. Keskeiset laatuperiaatteet on osoitettu asemakaavan muutosluonnosta varten laaditussa kolmiomääräyksessä, jota tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa. Lisäksi lausuntojen perusteella on järjestetty viranomaisneuvottelu 7.10.2022. Siinä on sovittu laadittavaksi herkkystarkastelut, jotka ovat selostuksen liitteenä. Tarkastelut on laadittu viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 esille tulleen vaikutusten arvioinnin laajentamiseksi eri vaihtoehtoilla siten, että varmistetaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttyminen.

Mielipiteet ja lausunnot eivät muilta osin anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

TERWA TOWER

Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tonttia numero 5 (Kaarlenväylä 1) ja Meritoria koskeva asemakaavan muutoshakemus.

Terwa Tower asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika: 19.8.2021 klo 17.00-19.00

Paikka: Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut,
Teams -palaveri

Kutsutut

Kaavahankkeen osalliset

Muistiinpanot:

Tilaisuuden avaus (asemakaavapäällikkö Kari Nykänen)

Puheenjohtajana poikkeuksellisesti asemakaavapäällikkö, koska uusi yhdyskuntalautakunta ei ole vielä kokoontunut

Tilaisuuden ohjelman läpikäynti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) - yleistä

Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Keskustavision, Elävä ja monimuotoinen kohtaamispaikka

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä suunnittelun lähtötietoja (asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi)

Suunnittelualueen sijainti

Suunnitteluvaraus, kaupunginhallitus 7.5.2018 §132: YIT Talo Oy, TerwaKiinteistökehitys Oy ja TerwaManagement Oy ovat pyytäneet suunnitteluvarauksen tekemistä I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontille 5 sekä Meritorin alueelle nykyisen pääkirjaston ja teatteritalon taakse.

Hakijoiden tavoitteena on saada alueelle asemakaavamuutos, joka mahdollistaa hotellin sekä muiden oheistoimintojen toteuttamisen alueelle. Suunnitteluvaraus on voimassa 22.4.2022 saakka.

Alueen nykytilan esittely

Korttelin nykytilan esittely

Alueen käytön historiaa

Liite 4C

Valmisteluaineistosta 2 (asemakaavan muutosluonnos) jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) pidettiin nähtävillä 4.7.–31.8.2023.

Asiasta jätettiin 27 mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Mielipiteet nro 24-27 on jätetty nähtävilläoloajan jälkeen.

Liitteen 4C alussa on koottu vastine mielipiteisiin, johon yksittäisten mielipiteiden vastineissa on tarvittavilta osin viitattu. Koottuun vastineeseen sisältyy tiivistelmä mielipiteiden perusteella tehdyistä tarkennuksista asemakaavakarttaan ja -määräyksiin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin.

Mielipiteet ja lausunnot ovat kokonaisuudessaan kootun vastineen jälkeen.

Koottu vastine mielipiteisiin

1. Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan lähtökohtana on ollut tekosaaren rakentaminen Marjatta ja Martti Jaatisen laatiman Monumentaalikeskuksen arkkitehtuurikilpailun voittajatyön pohjalta vuodelta 1962. Vuoden 2002 voimaan tullessa asemakaavan muutoksessa on osoitettu Oulun teatterille laajennus, joka on valmistunut vuonna 2004. Vuonna 2002 voimaan tullut asemakaavan muutos koski koko Vänmanninsaarta. Vuoden 2002 asemakaavan muutoksessa muun muassa poistettiin asemakaavasta nykyisen Meritorin kohdalla aiemmassa vuoden 1978 asemakaavassa ollut varaus neljäkerroksiselle hallinto- ja virastorakennukselle, jonka rakennusoikeus oli 4500 neliötä.

Suunnittelualueella korttelissa 38 on voimassa 26.11.2002 voimaan tullut asemakaava 564-1727. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 38 tontti nro 5 on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 9 500 kerrosalaneliötä. Autopaikkavelvoite on yksi autopaikka 80 kerrosalaneliötä kohti. Tontin 5 pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria. Lisäksi alueelle on osoitettu pysäköintipaikka-alue. Meritorin alue on osoitettu katuaukio/tori -merkinnällä. Meritorin alueelle on osoitettu toria palvelevan rakennuksen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 56 neliötä (kaavamerkintä to-1). Kaarlenaukio on osoitettu osin katualueeksi ja osin jalankululle varatuksi kaduksi.

2. Suunnitteluvaraus

Terwa Tower -hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 §197. Kaupunki on toteuttanut kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätöstä. Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien hakemuksesta Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.6.2021 § 324 sekä päätöksellä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 8.6.2021 § 324. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys luopui toimisto- liike- ja huoneistohotellista 2.11.2023 asemakaavan muutoksen ehdotuksen valmisteluvaiheessa

3. Liike-, toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen poistuminen suunnitelmasta

Asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa Terwa Kiinteistökehitys Oy ilmoitti luopuvansa hankkeesta, minkä seurauksena rakennusala viisikerroksiselle liike-, toimisto- ja huoneistohotellirakennukselle korttelialueineen on poistettu suunnitelmasta. Sen tilalle Meritorin alueelle on osoitettu varaus yksikerroksiselle rakennusoikeudeltaan 150 kerrosalaneliometriä olevalle toria palvelevalle rakennukselle (kaavamerkintä to-1). Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehtyjen tarkennusten myötä suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt noin 29 prosenttia.

4. Suunnitelman taustalla olevia strategioita, visioita ja suunnitelmia

Oulun kaupunkistrategian 2030 tavoitteena on muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä.

Oulun maankäytön toteuttamishjelmassa todetaan: Kaupunkistrategian tavoitteena 2026 mennessä on 1 000 000 rekisteröityä matkailuyöpymistä ja 700 uutta hotellihuonetta.

Suunnitelman tavoitteet toteuttavat Oulun maankäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 (MATO), jonka tavoitteena on lisätä keskustaan asukkaita ja palveluita. Hankkeen tavoitteena on tukea Oulun maankäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 lisäämällä alueelle palveluita.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Oulun arkkitehtuuriohjelman 3.4.2017. Arkkitehtuuriohjelman visio: Oulu on pohjoinen arkkitehtuurikaupunki. Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä ovat kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Lisäksi suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi edellytetään ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista. Oululaisista rakennuksista ja ympäristöistä huolehditaan niin, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa. Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on suunnitelmallista ja perustuu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin. Suunnitelman laadukas toteuttaminen tukee arkkitehtuuriohjelman tavoitteita.

Suunnitelma tukee myös kaupungin strategian mukaista hyvinvointiaktiivisuutta, hyvinvoinnin ja terveyden edistämistä sekä aktiiviseen ja liikunnalliseen elämäntapaan kannustamista. Alue tarjoaa hyviä arkiliikunnan mahdollisuuksia.

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Keskustavision päätavoitteet on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 3.4.2017. Keskustavision päätavoitteet:

- Oulun keskustan asukasmäärä kasvaa ja keskustassa liikutaan yhä enemmän kävellen.
- Puistoja kehitetään, tapahtumien järjestämistä helpotetaan ja kaikkien neljän vuodenajan erilaisuutta hyödynnetään.
- Oulun sijaintia veden äärellä hyödynnetään monin tavoin nykyistä tehokkaammin.
- Keskustaan luodaan työn ja oppimisen keskittymä ja mahdollisuuksia erilaisten älykkäiden ja käyttäjien tarpeiden mukaan muuntuvien työ- ja oppimisympäristöjen syntymiselle.
- Oulun keskustan puitteet ovat ajanmukaiset ja houkuttelevat niin yrityksille, kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin.

Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.

Keskustavisiassa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa torialuetta. Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa. Oulun torialue on perinteinen kaupan ja kohtaamisen keskus sekä aktiivinen osa keskustaa erityisesti kesäaikana. Torialueen roolia keskeisenä kaupungin julkisena tilana

korostavat torinrannassa sijaitsevat kirjasto ja teatteri. Torialueen toiminnallisuus vahvistuu torihotellin ja talvitorin toteutuksen myötä. Torialueen roolia julkisena torikaupan, tapaamisten ja tapahtumien tilana tulee selkeyttää. Alueen käyttöä tulee monipuolistaa ympärivuotiseksi. Torialueen suurin kehittämispotentiaali sijoittuu Vänmanninsaaren kärkeen sekä kauppatorin pohjoispuoliseen ja Autorannan pysäköintialueisiin.

Oulun kaupunginvaltuuston 9.9.2019 hyväksymän Suistokaupunkivision 2019 strategiseksi päätavoitteiksi on kirjattu: Elämykset ja tapahtumat, virkistys ja ulkoilu, kestävä ja laadukas, arvokas ja kaunis, vihreä ja sininen sekä yhteinen ja esteetön. Suunnittelualueen pääluonteeksi on vision Virkistävä suisto -kartassa osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen ja kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen läpi on osoitettu pyöräilyn pää- ja aluereitti. Suistokaupunkivision arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on huomioitu "maiseman solmukohta" -merkinnällä, ja suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu "tärkeä näkymä". Vision uudistuva suisto -kartassa suunnittelualueen pääluonteeksi on osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen rantojen pääluonteeksi on osoitettu "rakennetut rannat". Vänmanninsaareen on osoitettu uudistuva suisto -kartassa kaupunkikehittämisen kohde, Terwa Tower.

Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelmaraportti hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 27.4.2021 § 246. Raporttiin kuuluvat liitteinä teemakartat, kyselyjen ja työpajojen tulokset sekä palautteet ja toimenpide-ehdotukset. Merikaupunki Oulu -suunnitelman keskeisenä yhteisenä visiona on: Merellisyys on Oulussa läsnä ja saavutettavissa ympärivuotisesti niin asukkaille, matkailijoille kuin elinkeinoelämällekin. Hyvinvoiva meri on merellisyyden ydin. Merellisyyttä rakennetaan Oulussa merellisten palveluiden verkostossa maalla ja merellä. Rantareitti ja Ranta-Toppilan satama-alueen kehittäminen tuovat uudenlaista merellisyyttä Ouluun. Merellisyyttä nostetaan esiin myös muun muassa keskustassa ja Torinrannassa. Merellisyys on vahva vetovoimatekijä niin asukkaille kuin matkailijoille.

Raportin kartassa *Rakennettu merellisyys* Vänmanninsaari sisältyy harmaalla katkoviivalla merkittyyn keskusta-alueeseen. Merkintä: Merellisyyteen liittyvä keskus. Keskus, jossa merellisyyttä voidaan hyödyntää lisäarvona rakentamistavassa, julkisessa ympäristössä sekä matkailun ja palveluiden kehittämisen yhteydessä.

Rakennetun merellisyyden kehittämisperiaatteissa todetaan keskustan alueesta, johon Vänmanninsaari sisältyy merkittävänä ranta-alueena: 1) Merellisyys on osa Oulun kaupunkirakennetta ja sen roolia pyritään vahvistamaan. Merellisyys näkyy ja sitä hyödynnetään teemana rakennetussa ympäristössä myös muualla kuin "rantaviivalla". Viitteitä merellisyydestä voidaan viedä esimerkiksi julkisten rakennusten yhteyteen. Merellisyys näkyy myös Oulun keskustassa. 2) Ympärivuotisia merellisiä virkistyspalveluita kehitetään monipuolisesti ja verkostomaisesti. Virkistysmahdollisuuksia ja matkailupalvelujenverkostoa kehitetään kokonaisuutena toisiaan täydentävinä palvelu- ja aktiviteetti sekä maalla sijaitsevien virkistystoimintojen keskittyminä erilaisilla painopisteillä (mm. merellinen majoitus ja ruoka, aktiviteetit, virkistyskohteet ja reitit, merelliset työnteon paikat). Verkostoon kytketään myös merellisyyteen linkittyvät sisämaan kohteet kuten Kierikkikeskus, lentoasema ja keskustan palvelut. Kehittämisessä huomioidaan esimerkiksi erilaiset vesiliikuntalajit, retkeily- ja luonnontarkkailu, lintutornit, melonta, kalastus, retkiluistelu, jääpyöräily, talvisurffaus, lumi- ja jäärakentaminen, maastopyöräily, erilaiset vauhtilajit sekä porot ja koiravaljakot.

Yllä mainitut strategiat, visiot ja suunnitelmat on referoitu asemakaavaselostuksen kappaleessa 3.3.

5. Herkkyystarkastelut

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. Tarkoituksena on ollut tarkastella Vänmanninsaaren roolia laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelut ovat selostuksen liitteenä 7.

Herkkyystarkastelun tehtävään on kuulunut valmisteluaineiston 1 (maankäyttövaihtoehdot) toiminnallisista ja määrällisistä lähtökohdista valmisteltu vaihtoehtoinen suunnitelma sekä kaksi muuta variaatiota, yksi joka periaatteessa sisältää pelkän tornirakennuksen ja toinen, jossa konsulttia on pyydetty tutkimaan tilannetta puhtaalta pöydältä lähtökohtana matalampi rakentaminen. Työn tuloksena ovat vaihtoehdot VE A "Hotelli", VE B "Hybridi" ja VE C "Kulttuurikeskus".

VE A:ssa "Hotelli" saarelle sijoittui 22-kerroksinen tornihotelli, johon kuuluu osin kaksikerroksinen jalustaosa, sekä viisikerroksinen hybridirakennus, joka koostui 1. ja 2. kerroksen julkisesta tapahtumatilasta, toimistotiloista sekä huoneistohotellista.

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.

6. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua, joista kaksi on järjestetty asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Viranomaisneuvotteluihin osallistuivat Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Oulun kaupungin edustajat. Näistä aiemmassa neuvottelussa 20.9.2023 kiinnitettiin huomiota erityisesti suunnittelualueen rakennusoikeuteen sekä huoneistohotellirakennuksen toimintoihin, kokoon ja sijaintiin. Viimeisimmässä neuvottelussa 9.11.2023 todettiin hankkeen maankäytön, liikenteen ja ympäristösuunnitelmien edenneen hyvin huoneistohotellin poistumisen sekä julkisivuista järjestetyn kilpailun ja hotellin suunnitelmiin sen perusteella tehtyjen tarkennusten myötä.

7. Suunnittelukilpailu 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 muotokieleeseen ja mittasuhteisiin sekä toisiinsa. Tornihotellin ja huoneistohotellin hahmon tuli olla mahdollisimman valiomuotoinen ja yksinkertainen, pelkistetyn vähäeleinen sekä keveän kappalemäinen. 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.

Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Suunnittelukilpailun arvostelupöytäkirja kuvallitteineen 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. Teknisten ratkaisujen osalta odotettiin selkeämmin julkisivujen elementoitavuutta, millä varmistettaisiin julkisivupinnan nopea toteutettavuus sekä kosteustekninen toiminta.

Julkisivujärjestelmiin perustuvat ratkaisut voi sinällään toteuttaa järjestelmään liitettävänä elementteinä, mutta se edellyttää kuitenkin paljon paikallarakentamista kokoamisvaiheessa. Ehdotukset saivat toteuttajan kuitenkin pohtimaan toteuttamisen mahdollisuuksia. Kaikista kilpailuehdotuksista oli löydettävissä jatkotyössä tutkittavia ja mahdollisesti hyödynnettäviä aiheita ja teemoja.

Tuomaristo päätyi siihen, ettei kilpailussa ollut voittanutta ehdotusta. Ehdotus "Saari" tarjosi hotellin torniosan sekä ehdotus "Leevartti" huoneistohotellin ja hotellin jalustaosan kannalta selkeimmät perusideat jatkotyöhön. Kilpailun suositusten mukaisesti hankkeeseen ryhtyvä on sopinut, että

suunnittelua on jatkettu yhteistyössä ehdotuksen "Saari" laatineen Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n sekä ehdotuksen "Leevartti" laatineen, myös hotellihankkeen pääsuunnittelijana toimivan Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy:n kesken.

Asemakaavan muutokseen liittyviä hotellin viitesuunnitelmia on kehitetty julkisivukilpailun tulosten pohjalta. Asemakaavamääräyksiin sisältyvää kolmiomääräystä on päivitetty päivitettyjen suunnitelmien perusteella kaupunkikuvan ja rakentamisen laadun osalta. Suunnittelukilpailu julkisivuista arvostelupöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

8. Suunnitelman soveltuvuus valtakunnallisesti merkittäviin rakennetun ympäristön kulttuuriarvoihin

Asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila*. Kohteen RKY-inventoinnin kuvauksen mukaan Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila muodostaa merkittävän kaupunkihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa sekä Oulun 1870-1880-lukujen vaurastumisesta kaupalla ja merenkululla että 1960-luvun monumentaalista keskustasuunnittelua. Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisten laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisten Vänmanninsaarelle suunnittelemat teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria. Oulun torinrannan monumentaalikeskus syntyi kaupungin 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Kilpailun voittaneiden arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisten asemakaava vahvistettiin 1965. Suunnitelma, jonka tieltä olisi pitänyt purkaa Rantakadun korttelit, toteutui vain osin. Jaatisten saarelle suunnitteleminen teatterin ja kirjaston lisäksi toriaukion pohjoisreunaa rajaavaa hotellia pidetään suunnitelman osana, vaikka paikka oli Jaatisten suunnitelmassa varattu valtion virastotalolle.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkyisiin suunnitellulla rakentamisella on katselusuunnasta riippuen enemmän tai vähemmän vaikutusta: idän puolella Kaupunginojan varren puistovyöhyke sekä Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto, pohjoisen puolella Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus sekä luoteen puolella Hietasaaren huvila-alue. Keskeisenä voidaan pitää Vänmanninsaaren luoteisreunan, jolle rakentamista suunnitellaan, näkymistä ja vaikutusta Pikisaaren suunnasta katsoen.

Jaatisten suunnitelman laatimisen aikaan aluetta katseltiin pääosin keskustan suunnalta, mutta nykyisin suunnittelualue on erittäin näkyvällä paikalla. Erityisesti suiston kehittyneet rantareitit ja lähisaarien sekä vesialueiden käyttö takaavat, että aluetta katsellaan joka suunnalta, eikä sille muodostu selkäpuolta. Uusi rakentaminen sijoittuu suiston puolelle, jolloin rakentaminen vaikuttaa erityisesti lähisuiston luonteeseen ja kaupunkikuvaan.

Korkea torni näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta suistoon myös laajemmalla alueella. Suunniteltu korkea rakentaminen on huomattavasti ympäristöään korkeampaa, jolloin se muuttaa paitsi omaa lähiympäristöään, myös näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta useisiin muihin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Toteutuessaan tornista tulee kaupungin korkein rakennus. Torni muuttaa kaupungin siluettia huomattavasti erityisesti merelle päin, sillä torni poikkeaa muun kaupungin korkeuksista ja sijoittuu rantaan, jossa se on erittäin näkyvästi esillä mereltä päin saavuttaessa. Uusi rakentaminen rajaa teatterin ja kirjaston näkymiä suistoon, mutta ei peitä niitä kokonaan.

Pikisaaren luonne on muuttunut vuosien saatossa teollisuusympäristöstä asuinpainotteiseksi saareksi, jolle sijoittuu runsaasti kulttuuri- ja virkistystoimintoja. Jaatisten suunnitelman laatimisen aikaan ei myöskään ollut Vänmanninsaaresta Pikisaaren johtavaa siltaa, joka on nykyisin tärkeä yhteys keskustasta Pikisaareen ja sen läpi Hietasaareen sekä muualle suistoon. Kaikki Vänmanninsaaren muutokset tulevat väistämättä vaikuttamaan Pikisaaren asukkaiden näkyisiin.

Hotellin rakentaminen muodostaa kaupunkirakenteellisen ja -kuvallisen painopisteen Vänmanninsaaren puolelle. Näkymä Vänmanninsaarelta Pikisaareen rajautuu hotellirakennuksella, eikä aukea avarana, kuten nykyisin. Vastaavasti näkymät Pikisaaren suunnalta muuttuvat huomattavasti. Toisaalta heti Pikisaarensillan alkupäässä Vänmanninsaaresta näkymä avautuu kuten ennenkin.

Uusi rakentaminen sijoittuu Vänmanninsaaren lounaan puoleiselle rannalle, jolloin keskustan ja torin suunnalta katsottuna kirjasto ja teatteri edelleen jäävät etummaisiksi massoiksi ja erottuvat yhä kokonaisuudesta. Jaatisten suunnitelmassa monumentaalikeskus toimi ruutukaavakeskustan päätteenä. Uusi suunnitelma jatkaa tätä ideaa ja korostaa sitä näkymäkselin päätteenä olevalla tornilla sekä siihen liittyvällä matalammalla rakennusmassalla. Hotellitorni toimii maamerkinä ja symbolina ruutukaavakeskustassa liikkuville, sillä se on korkeutensa vuoksi hyvin näkyvä. Torilta päin katsottuna torni jää taka-alalle, mutta näkyy teatterin ja kirjaston välistä. Keskustasta ja torilta katsottuna tornista näkyy lyhyt sivu ja katselukulmasta riippuen osa pitkää sivua, jolloin tornin hoikkuus korostuu. Teatterin lähelle Meritorin alueelle suunniteltu yksikerroksinen toritoimintoja tukeva rakennus on niin matala, ettei se näy teatterin takaa torin ja keskustan suunnalta katsottaessa. Pienikokoinen rakennus ei juurikaan näy myöskään Pikisaaren suuntaan.

Asemakaavan muutoksella on huomattavia vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin rakentamisen aiheuttamien kaupunkikuvallisten muutosten takia. Marjatta ja Martti Jaatisten suunnitelman pohjalta vuonna 1965 asemakaavaan osoitettua korkeaa rakennusta ei ole toteutettu. Se on asemakaavan muutoksessa esitetty kerrosluvultaan matalampana kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mutta pohjapinta-alaltaan laajempaan, millä on vaikutuksia Vänmanninsaaren alueella oleviin rakennuksiin ja näkymiin sekä kaupunkinäkymiin ja -maisemaan lähialueilla. Kaupunginteatteria on laajennettu vuonna 2004, joten Vänmanninsaarella sen edustan voidaan arvioida rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta kestävän paremmin kaupunkikuvallisia muutoksia kuin pääkirjaston. Kaupunginteatterin luoteispuolelle on esitetty asemakaavan muutoksessa yksikerroksinen liike-, toria palveleva rakennus, joka voisi toimia esimerkiksi kahvilapaviljonkina.

Pääkirjaston rakennuksen läheisyyteen rannan puolelle on esitetty korkeaan rakentamiseen liittyvä yksikerroksinen rakennusosa, joka vaikuttaa pääkirjaston kaupunkikuvalliseen asemaan useammasta suunnasta, erityisesti Pikisaaresta katsoen. Rakennus peittää näkymiä kirjaston ensimmäisestä ja toisesta kerroksesta, mutta jättää ylemmistä kerroksista näkymät suistoon. Kirjasto ei kuitenkaan enää samalla tavalla näy suiston suuntaan, kun sen eteen tuleva rakentaminen peittää sitä osittain. Sekä hotellirakennuksen yksikerroksiselle osalle että toria palvelevalle rakennukselle tulee toteuttaa kasvikatot, mikä parantaa niiden soveltuvuutta alueen ilmeeseen sekä näkymiin.

Suunnitelmassa on esitetty hotellin lisäksi myös muuta rakentamista, jolla on vain vähäisiä vaikutuksia erityisesti Vänmanninsaaren arvoihin. Teatterin meren puolelle esitettytoritoimintoja tukeva rakennus on yksikerroksinen ja kooltaan pieni, joten sen asema kaupunkikuvassa sekä näkymissä jää vaatimattomaksi. Teatterin ravintolatilasta avautuu edelleen näkymä meren suuntaan. Teatterin on jo rakennetun laajennuksen vuoksi arvioitu kestävän kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta paremmin uutta rakentamista.

Kaikki alueelle rakentaminen edellyttää poikkeuksellisen korkeatasoista arkkitehtuurin ja rakentamisen laatua. Rakennusten tulee sopeutua mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan Vänmanninsaaren olevien rakennusten vähäeleiseen ja yksinkertaiseen muotokieleeseen. Rakennusten tulee olla suorakaiteen muotoisia sekä yksityiskohdiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia.

Asemakaavan muutoksen suunnitteluala sisältyy Oulun moderni ruutukaavakeskusta -inventoinnin mukaan arvokkaaseen moderniin pienalueeseen G (*Uusi monumentaalikeskus*). Inventoinnin mukaan alueen arvoja ovat rakennustaiteellinen merkitys, kaupunkikuvallinen merkitys, harvinaisuus, alkuperäisyys, autenttisuus, yhtenäisyys sekä identiteetti. Inventoinnin suositukset: Monumentaalikeskuksen kaupunkikuvallinen idea tulee säilyttää alueen mahdollisessa

täydennysrakentamisessa. Vänmanninsaaren rantojen viimeistely rakennetuiksi täydentäisi kokonaisuutta.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailussa ja alkuperäisessä asemakaavassa 1965 esitetty kaupunkikuvallinen idea, johon sisältyi korkea rakennus. Korkean rakentamisen mittasuhteiden sekä niihin liittyvän muun rakentamisen voi arvioida mahdollisesti vaarantavan alueen kaupunkikuvallista ideaa, koska Monumentaalikeskuksen suunnitelmissa korkea rakentaminen oli esitetty pohjamuodoltaan sirona, eikä siihen liittynyt muuta rakentamista. Suunnitelmassa on kiinnitetty erityistä huomiota korkean rakennuksen mittasuhteisiin. Toisaalta Oulun kaupunginteatterin rakennusta on jo laajennettu 2014, mikä on osaltaan muuttanut alueen alkuperäistä kaupunkikuvallista ideaa. Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailun ja alkuperäisen asemakaavan mukainen idea suorakulmaisesta tekosaaresta saatetaan nyt laadittujen suunnitelmien mukaan valmiiksi. Osa saaren ranta-alueesta on jäänyt Pikisaaren puolella toteutumatta, ja erityisesti kirjaston puoli tästä saaren päädyistä jäsentymättömine viheralueineen ja pysäköintialueineen ei nykytilanteessa muodosta alkuperäisen idean mukaista julkista virkistysaluetta.

Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa huoneistohotellin kortteli on poistunut ja hotellin tonttia on pienennetty siten, että Vänmanninsaarelle muodostuu huomattavasti enemmän yleisiä alueita. Ympäristön yleissuunnitelmaa on jatkokehitetty siten, että suunnittelualueelle muodostuu selkeä ja yhtenäinen Meritorista ja Kaarlenaukiosta muodostuva yleinen aukioalue selkeine istutuksineen.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Oulun pääkirjaston ja Oulun kaupunginteatterin rakennusten ulkoasuun. Rakentaminen vaikuttaa valtakunnallisesti arvokkaan Oulun pääkirjaston arkkitehtuuriin muuttamalla rakennuksesta avautuvia näkymiä Oulujoen suistoalueen suuntaan. Valtakunnallisesti arvokkaan Oulun kaupunginteatterin näkymät suistoalueen suuntaan ovat muuttuneet vuonna 2004 valmistuneen laajennusosan myötä.

Kaarlenaukiolla sijaitsee veistos Merelle (Merenkulun muistomerkki), 1985, taiteilijat Ossi Somma, Reijo Paavilainen sekä Pertti Mäkinen. Veistos siirretään uuteen paikkaan Kaarlenaukiolla suunnitelmien myötä, ja sen sijainti tarkentuu jatkosuunnittelun aikana.

9. Ympäristösuunnittelu

Sitowise Oy on laatinut asemakaavan muutokseen ympäristön yleissuunnitelman 30.10.2023, joka on selostuksen liitteenä 11A.

Ympäristösuunnitelman lähtökohtina ovat toimineet alueelle laaditut luontoselvitykset ja maisema- ja pienilmastoselvitys. Valitusta vaihtoehdosta on laadittu ympäristön yleissuunnitelma ja suunnitelmaselostus. Ympäristösuunnitelman yhteydessä Vänmanninsaarelle on laadittu Vänmanninsaaren valaistuksen yleissuunnitelma, joka on selostuksen liitteenä 11B. Lisäksi alueen suunnittelussa on otettu huomioon muun muassa Oulun kaupungin suistokaupunkivisio, Oulun kaupunkistrategia 2030 ja Keskustavisio 2040. Tavoitteena on kunnioittaa vuonna 1965 vahvistettua Jaatisen asemakaavaa monumentaalikeskustasommitelmasta sekä luoda tilasta laadukas ja kaupunkimainen ulkotila. Saaren suoralinjainen ja selkeäpiirteinen luonne tullaan säilyttämään ja sitä tullaan entisestään korostamaan alueen ympäristörakentamisessa. Oleskelualueet pyritään sijoittamaan saaren aurinkoisimmille osille, ja ne tulevat keskittymään pääosin kirjaston kulmaukseen ja Meritorille. Kasvillisuudella ja rakennusten sijoittelulla ja suunnittelulla pyritään edistämään suotuisaa pienilmaston muodostumista saarelle.

Oulun keskustan keskeisellä paikalle sijoittuvalla suoralinjaisella keinosaaressa ympäristösuunnittelussa on huomioitu olemassa oleva arkkitehtuuri ja tilallinen sommitelma, uusien rakennusten suunniteltu ilme sekä tilan julkinen luonne torin ja Pikisaaren välissä. Saarella sijaitsevat nykyisellään kaupunginteatteri ja -kirjasto, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisten Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria ja ovat luoneet perustan saaren muiden osien suunnittelulle. Vänmanninsaaren

monumentaalisommitelmassa mitoitus perustuu 3x3 metrin perusrudukkoon. Ruutukuviointi näkyy hyvin esimerkiksi aulojen lattiapinnoissa ja ulkotilojen betonikiveyksessä, jota on säilynyt rakennusten edustoilla. Koko kaavan ratkaisuissa on huomioitu myös saaren muodostuva pienilmasto sekä tuulen vaikutus.

Kaarlenukio on Vänmanninsaaren keskus ja saapumisaukio. Yksi- ja kaksiriviset puurivit jäsentävät laajaa aukiota muodostaen sinne useita pienempiä aukiotiloja ja vaihtelevuutta, mahdollistaen kuitenkin sen käytön myös yhtenä laajana pintana. Puurivien suoraviivainen sijoittelu mahdollistaa pitkät näkymälinjat saaren läpi. Kiveyspinnan ruudukkokuviota ja sen rytmiin sijoitetut puut ohjaavat kulkua. Aukiolla on kalusteita oleskeluun sekä pyörätelineitä, jotka on sijoitettu toimintojen yhteyteen. Istutusaltat rytmittävät tilaa. Kirjaston ja teatterin välissä on saattopaikat sekä esteetön pysäköinti.

Meritori on erilaista tapahtumakäyttöä mahdollistava avoin kaupunkimainen aukiotila, jota reunustaa tuulensuojaa ja varjoa antavat puurivit. Tila rajautuu eteläsivulla teatteriin, jonka aukion puoleisella sivulla on koko seinän mittainen aukiolle avautuva Marika Mäkelän Biomorfoosi-taideteos. Aukiolle on esitetty tilavarauksena paikka erilaisia toimintoja mahdollistavalle paviljonkirakennukselle ja sitä ympäröivälle terassille, tapahtumalavalle sekä jäätelökioskeille (JK). Aukion keskellä on kulkupinnoista korotettu nurmialue, joka mahdollistaa vapaamuotoisen oleskelun. Merelle-veistos on sijoitettu puurivin jatkeeksi sillan kupeeseen. Aukiolta veden ääreen laskeutuu oleskeluportaat. Aukiolta on myös portaiden ja luiskan kautta pääsy saarta kiertävälle esteettömälle reitille.

Pyöräily ja jalankulku sijoittuvat alueella lomittain. Alueelle osoitetaan kattavasti pyöräpysäköintiä eri toimintojen sisäänkäyntien läheisyyteen sekä keskeisimmille paikoille. Saaren ranta-alueet ja erityisesti Meritorin alue osoitetaan oleskelulle. Saaren tutkitaan jatkosuunnittelussa mahdollisuutta vierasveneiden pysähtymiselle. Vänmanninsaaren ympäristörakentamisessa käytetään laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, niin pinnoissa, kalusteissa kuin kasvillisuudessakin. Asemakaavan muutosalueen yleiset alueet ja tontin piha-alueet suunnitellaan esteettömyyden erikoistason mukaisesti.

Alkuperäinen betonikiveyksen mukainen pinta on tarkoitus palauttaa ulkotiloissa keskeisille kivettäville alueille ja se suunnitellaan alkuperäisen perusrudukon rytmiin. Kivettyjen pintojen käsittelyllä ja ilmeellä ohjataan alueella liikkumista. Sen lisäksi alueella käytetään graniittikiveä, jota on lähinnä pyöräilylle tarkoitettun tilan lisäksi huolto- ja saattoliikenteen ajoväylillä. Pyöräilylle tarkoitettussa tilassa kiinnitetään erityistä huomiota pinnan liukkauden estoon ja kiven pinnan tulee olla pintakäsittely karheaksi, esim. ristipäähakattu. Kiveysten värimaailma toistaa ympäröivien rakennusten värimaailmaa. Väreinä käytetään pääosin harmaan eri sävyjä. Graniittikiven pintakäsittelyllä on mahdollista saada alueelle erilaista ilmettä.

Ulkotiloihin sijoitettavia ympäristörakentamisen kalusteita ovat mm. penkit, pyörätelineet, roska-astiat, pollarit, lipputangot, istutusastiat, puiden runkosuojat ja kasvuritilät sekä valaisimet. Kalusteissa ja varusteissa värimaailma ja muotokieli tulee toistamaan saaren värimaailmaa sekä kulmikkaita muotoja. Kiinteästi asennettavien oleskelukalusteiden lisäksi saaren pohjoisreuna on porrastettu loivasti ja mahdollistaa oleskelun. Kalusteet ja muut ulkotilojen elementit suunnitellaan alkuperäisen perusrudukon rytmiin, samoin valaisimet pyritään sijoittamaan sen mukaisesti.

Vänmanninsaari on tekosaari ja luonteeltaan rakennettu. Saaren kasvillisuus on nykyisellään niukka eikä luonnonmukaista kasvillisuutta juurikaan ole. Istutettava kasvillisuus, joka linjataan alkuperäiseen perusrudukkoon, koostuu pääosin puuriveistä. Kasvillisuudella korostetaan rakennetun ympäristön linjakkuutta ja ohjataan kulkua. Lisäksi sen avulla pyritään parantamaan saaren pienilmastoa mm. vaimentamalla tuulta sekä tarjoamalla varjostusta paahteisilla alueilla. Kasvillisuus myös toimii osana hulevesien hallintaa. Kaarlenukiolle istutetaan Kaarlenväylän puukujanteen jatkeeksi ryhdikkäitä puurivejä, jotka ohjaavat alueella kulkua, sekä kehystävät aukiolle muodostuvia tiloja. Meritoria hallitsee niin ikään selkeät puurivit ja keskelle sijoittuva korotettu nurmialue. Istutusaltaiden kasvillisuus on monilajista. Niiden ilme tukee alueen arkkitehtuuria ja ottaa vaikutteita rantakasvillisuudesta. Alueelle voidaan sijoittaa myös istutusaltaita kausikasveille.

10. Liikennesuunnittelu

Sitowise Oy on laatinut asemakaavan muutokseen liikenneselvityksen ja -suunnitelman yleissuunnitelman 30.10.2023, joka on selostuksen liitteenä 12. Suunnitelma sisältää Torialueen liikenteellisen pysäköintiselvityksen.

Hotellin maanalaisen pysäköinnin ajoluiska on siirretty asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kirjaston edestä kirjaston ja hotellin väliselle alueelle, mikä parantaa yleisten alueiden näkymiä kirjaston ja teatterin välisellä keskeisellä Kaarlenaukion alueella. Rampin sijoittaminen pois aukiolta selkeyttää aukion liikennejärjestelyjä ja mahdollistaa asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna laadukkaammat ja laajemmat jalankulkualueet teatterin ja kirjaston välille. Tarkennuksen myötä kirjaston sisäänkäyntijulkisivun kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon.

Ajoyhteyden järjestämistä Kivisydämen ajoyhteyden kautta tai muuten mantereen puolelta saarelle ei ole nähty mahdollisena. Kivisydämen geometria sekä mantereen ja Vänmanninsaaren erottavan Meritullin kanavan korkoasema ovat teknillisesti haasteelliset Kivisydämen rampin hyödyntämiseen. Maanalaisen ajoyhteyden pituus kasvaisi tällä ratkaisulla yli sata metriä, mikä nostaisi merkittävästi hankkeen kustannuksia verrattuna suunnitteilla olevan hotellin ja kirjaston väliseen ramppiratkaisuun. Kivisydämen rampin hyödyntäminen ei poistaisi saaresta huoltoliikennettä, joka vaatii huomattavasti henkilöautoliikennettä laajemmat tilavaraukset myös jo olemassa olevien toimintojen, kuten kirjaston ja teatterin, osalta.

Vänmanninsaaren ulkopuoliset liikennejärjestelyt eivät kuulu asemakaavamuutosalueeseen. Torialueen liikennejärjestelyt sekä Kembaanan linjaus etelään torin kohdalla ratkaistaan myöhemmin laadittavassa torialueen liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmassa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä on esitetty liikenteen nykytilan lisäksi maankäytön muutoksen vaikutukset liikenteeseen sekä liikennejärjestelyt maankäytön toteutuessa. Vänmanninsaaren ratkaisut on sovitettu yhteen tonttien ja yleisten alueiden osalta huomioiden jo käynnissä oleva kirjaston peruskorjaus ja sen yhteydessä laaditut suunnitelmat. Katujen ja ympäristön sekä tonttien järjestelyt tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavoituksen aikana suunnittelussa on ollut käytettävissä auto- ja pyöräliikenteen osalta Oulun seudun liikennemalli, autoliikenteen osalta liikennemäärä liikennevaloissa sekä pyörä- ja kävelyliikenteen osalta Pikisaarensillan laskurin tiedot. Lisäksi kirjaston ja teatterin osalta on ollut käytössä kävijämäärätiedot.

Liikennetuotoksen arviointi perustuu teokseen Liikennetarpeen arviointimaankäytön suunnittelussa (Kalenoja, Vihanti, Voltti, Korhonen ja Karasma 2008) sekä suunnittelualueen sijaintiin yhdyskuntarakenteen liikenteellisen vyöhykkeeseen. Maankäytön muutoksen myötä henkilöautoille rakennetaan nykyiseen verrattuna 11 kpl enemmän pysäköintipaikkoja. Hotellin pysäköintipaikat, 74 kpl sijoitetaan pysäköintihalliin nykyisen maantasopysäköinnin sijaan. Kirjaston ja teatterin pysäköinti toteutetaan jo voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelissa 34, pois lukien liikuntaesteisten pysäköintipaikat 5 kpl, mitkä toteutetaan Vänmanninsaarelle kirjaston ja teatterin edustalle. Ilman TerwaTower hankettakin Vänmanninsaaren toimintojen aiheuttaman liikennetuotoksen arvioitiin kasvavan kirjaston perusparannuksen valmistumisen myötä.

Linja-autojen saattoliikennettä ei ohjata Vänmanninsaareen vaan linja-autoille on osoitettu pysäköintipaikat Kaarlenväylän ja Kanavanrannan varteen jo nykyisin. Pysäköintiäikää voidaan tarvittaessa rajoittaa aikarajoituksella.

Huoltoliikenne Terwatowerin tapahtuu hotellin ja kirjaston välissä olevan huoltopihan kautta. Teatterin huoltoliikenteeseen ei tule muutoksia. Huoltoliikenteen ajourat ja reitit on esitetty liikenneselvityksessä.

Vänmanninsaari on liikennejärjestelyiltään hitaan liikkumisen aluetta, jossa on varattu laajat alueet kävelyille. Pyöriinle ohjataan ajoradalle sekä siitä Pikisaarensillalle, jotta se voidaan erottaa kävelyliikenteestä.

Kävelyn osalta noudatetaan esteettömyyden erikoistasoa. Nämä ratkaisut esitetään tarkemmin katusuunnitelmassa.

Pyöräpysäköintipaikkojen velvoite koskee vain asemakaavan muutoksessa olevia tontteja. Vänmanninsaareen tulee tavoitesuunnitelman mukaisesti yhteensä 388 kpl pyöräpysäköintipaikkoja. Paikkojen sijainti on esitetty liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmissa. Lopulliset sijainnit ratkaistaan katusuunnittelussa.

Suunnitelmissa on osoitettu riittävä määrä polkupyöräpysäköintiä sekä määritelty sen laatutekijät asemakaavamääräyksissä.

11. Tuulisuus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu tuulisuusselvitys, joka on päivitetty 30.11.2023 vastaamaan asemakaavan muutosehdotuksen suunnitelmia. Selvitys on asemakaavan selostuksen liitteenä 10.

Uuden tornitalon vaikutus tuuliolosuhteisiin erottuu selkeämmin, kun tarkastellaan tuulisuuden vaarallisuusluokituksia eli voimakkaiden tuulien todennäköisyyksiä. Erityisesti lounaistuulella tornitalon seinää pitkin alaspäin ja nurkan taakse ohjautuvat tuulet voivat voimistua ja aiheuttaa puuskia kohdealueen keskiosiin sekä kirjaston seinustalle. Kohteen jatkosuunnittelussa voidaan tuulten ohjautumista alaspäin pyrkiä hallitsemaan rakenteellisilla ratkaisuilla.

Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea erityisesti alueen keskellä kevyen liikenteen väylällä. Kohdealueen uusien rakennusten vaikutuksesta kohdealueen keskiosassa kevyen liikenteen väylän alueella tuulisuuden mukavuusluokitukset heikkenevät nykytilanteeseen verrattuna. Tornitalon ja kirjaston välisellä aluella tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla. Teatterin luoteispuoleiselle piha-alueelle kohdealueen eteläosaan muodostuu tuulisuuden katvealue, joka on oleilun kannalta hyvä. Simulointien perusteella piha-alueen tuulen nopeudet jäävät kaikilla tuulen suunnilla ympäristöä matalimmiksi, joten piha-alue soveltuu hyvin pitkäaikaiseen oleiluun (esimerkiksi terassit).

Kohdealue luokiteltiin tuulen nopeuden perusteella mukavuus- ja vaarallisuusluokkiin käyttäen kansainvälisesti tunnettuja luokittelukriteereitä. Simulointimalleissa käytettiin kohdealueen rakennusten pelkistettyjä malleja, eikä niissä huomioitu alueen puustoa, istutuksia ja muita virtausesteitä. Tästä syystä tuulivaikutukset korostuvat, ja tulokset todennäköisesti yliarvioivat kohteen todellisia tuulisuustasoja. Tämä on otettava huomioon tulosten tulkinnassa: Puusto, kasvillisuus ja alueen lopullisessa toteutuksessa käytettävät katutaso rakenteet lieventävät jalankulkijan kokemia tuulisuusvaikutuksia.

12. Asemakaavan muutosehdotukseen laaditut tarkennukset ja muutokset

Mielipiteiden ja lausuntojen perusteella sekä viitesuunnitelmien kehittyttyä asemakaavakartalle ja asemakaavamääräyksiin tehtiin asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen seuraavat muutokset:

- Liike-, toimisto- ja huoneistohotellitiloille varattu korttelialue (kortteli 49, kaavamerkintä KL-1, suurin sallittu kerrosluku viisi kerrosta ja rakennusoikeus 4650 kerrosalaneliometriä), korttelialueelle sijoitettu muuntamon merkintä (vm) sekä korttelialueella ollut maanalaisen johdon merkintä on poistettu asemakaavasta.
- Meritorin alueelle on mahdollista toteuttaa yksikerroksinen toria palveleva rakennus (kaavamerkintä to-1), jonka rakennusoikeus on 150 kerrosalaneliometriä. Kaavamerkintä to-1 on siirretty keskemälle Meritoria, voimassa olevassa asemakaavassa se sijaitsee rannalla.

- Korttelien rajauksia on tarkennettu ja rakentamiseen tarkoitettut tontit eroteltu toisistaan, minkä seurauksena asemakaavan muutosalueelle muodostuu kortteli 49 hotellia varten (kaavamerkintä KL-1). Korttelialuetta on varattu pääsääntöisesti kaksi metriä tontin rakennusalojen ulkopuolelta. Tarkennuksen myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet. Korttelialueiden pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia. Asemakaavan muutosalueen rajaukseen ei ole tehty muutoksia.
- Hotellin tontilla korttelissa 49 ollut merkintä, jonka mukaan rakennuslalle tuli toteuttaa vähintään kahdeksantoistakerroksista rakentamista, on poistettu. Hotellin korkean osan suurin sallittu kerrosluku on kaksikymmentä. Voimassa olevassa asemakaavassa se on 22. Hotellin rakennusoikeus on muutettu 13800:sta 14100 kerrosalaneliömetriin.
- Hotellin tontilla korttelissa 49 korkean osan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa on madallettu puolitoista metriä ja se on +75 metriä, korkeusjärjestelmä N2000.
- Hotellin tontilla korttelissa 49 korkean osan rakennusala on siirretty luoteen suuntaan 2,5 metriä sekä yksikerroksista osaa luoteen suuntaan puoli metriä. Katoksen rakennusalaan on tehty tarkennuksia.
- Tarkennusten myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus on vähentynyt asemakaavan muutosluonnoksen 18450 kerrosalaneliömetristä noin 29 prosenttia, ja on asemakaavan muutosluonnoksessa 14250 kerrosalaneliömetriä, sisältäen toria palvelevan rakennuksen kerrosalan. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden hotellille varatun korttelialueen rakennusoikeus lisääntyy 4600 kerrosalaneliömetriä.
- Hotellia varten rakennettavan ajorampin sijaintia on tarkennettu vastaamaan viitesuunnitelmia siten, että se sijaitsee kirjaston sekä kortteliin nro 49 sijoittuvan hotellin välissä. Maanalaisen pysäköinnin varausta on pienennetty huoneistohotellin tontin suunnitelmasta poistamisen myötä.
- Korttelissa 49 rakennusalan kaakkoispuolella oleva alue palvelee hotellin ja kirjaston huoltoajoa. Se on osoitettu merkinnällä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Pok6-merkintään on tarkennettu määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, julkisivuista, valaistuksesta ja julkisivumainoksista, teknisistä laitteista ja tiloista, piha-alueista ja hulevesistä, esteettömyydestä, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä, tulvakorkeudesta sekä luontoarvoista.

13. Asemakaavan muutosluonnoksessa viitesuunnitelmiin tehdyt keskeisimmät tarkennukset

Uudessa suunnitelmassa uudisrakennusta on edelleen yksinkertaistettu ja kevennetty, ja se täydentävää muodonannollaan hillitysti teatterin ja kirjaston niukkailmeistä estetiikkaa. Korkeutensa takia hotellitornista tulee kaupungin korkein maamerkki. Sen julkisivuja on edelleen kehitetty julkisivukilpailun tulosten mukaisesti. Jalustaosa on yksikerroksinen, ja siinä on kasvikatto sekä asiakastilaa. Teatterin viereen asettava huoneistohotelli on poistettu asemakaavan muutosluonnoksessa suunnitelmasta ja korvattu yksikerroksisella paviljongilla. Hotellin ajoramppi on siirretty kirjaston ja hotellin väliin siten, että kirjaston ja teatterin väliin jää enemmän vapaata tilaa ja kirjaston sisäänkäyntijulkisivun kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon.

Uudessa suunnitelmassa Vänmanninsaari säilyttää avoimuutensa, ja sen ympäri voidaan kävellä vapaasti ja esteettömästi. Saaren uudet rakennukset muodostavat teatterin ja kirjaston kanssa rauhallisen kokonaisuuden ja luovat ympärilleen toiminnallisten rantarakenteiden ja palveluiden avulla suojaisaa oleskelutilaa. Sekä hotelli että Meritoria jäsentävä paviljonki vahvistavat palveluillaan saaren julkista luonnetta, eivätkä rajoita oleskelua saarella. Korkean rakentamisen osalta suunnitelma täydentää Vänmanninsaaren Marjatta ja Martti Jaatisten arkkitehtikilpailuvoiton pohjalta laadittua Monumentaalikeskuksen suunnitelmaa. Myös Vänmanninsaaren länsirannan loppuun rakentaminen noudattaa Jaatisten kaupunkikuvallista näkemystä tarkkarajaisesta saaresta. Suunnitelman mukainen rantarakentaminen edistää veden äärelle pääsyä ja mahdollistaa erilaisten veteen liittyvien aktiviteettien monipuolisen toteutumisen. Rakennukset luovat saarelle tuulensuojaa ja voivat näin parantaa sen mikroilmastoa.

MIELIPITEET:

Mielipide 1:

Hei.

Olen huolissani rakennuksen tuulivaikutuksista vilkkaalla pyörä- ja jalankulkureitillä.

On tunnettu tosiasia, että korkeilla rakennuksilla on merkittävä haitallinen vaikutus tuuliolosuhteisiin maanpinnassa. Esim. Toronton CN Tower on jopa aiheuttanut kuolemia, ja Oulussa tornien vieressä tuulee pahimmillaan niin, että pyörä heilahtaa puuskassa.

Ehdotan, että hankkeessa otetaan tuulivaikutukset huomioon seuraavasti:

- maanpinnan tasoon pitää jättää tai istuttaa kasvillisuutta, joka hillitsee tuulen nopeutta
 - rakennus on suunniteltava niin, että tuulivaikutus jää pieneksi
 - jokaiseen ehdotukseen on sisällytettävä kattava tuulivaikutusten arvio lähialueella
 - toteutusta valitessa tuulivaikutukset on yksi valintakriteereistä
- jälkeenpäin valvotaan tuuliolosuhteiden muutosta ja veloitetaan tekemään korjauksia, jos lupaukset eivät täyty.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin tuulisuutta koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 2:

Hei! Vastustan terwa tower hanketta. Olen harjoittanut liiketoimintaa väänmanninsaaressa jo kahdeksan vuotta. Tämä hanke vie minulta elinkeinon. Samoin loppuu myös bootti ravintola jos terwa tower tulee. Vastustan kaavaa.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen suunnitelmia on tarkennettu siten, että liike-, toimisto- ja huoneistohotellirakennus korttelialueineen on poistettu suunnitelmista. Meritoria, jonka edustalla Bootti-ravintola toimii, on laajennettu. Meritorille on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa toria palvelevan rakennuksen (to-1). Rakennusalan suurin sallittu kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 150 neliometriä. Tehdyt tarkennukset parantavat virkistystoimintojen edellytyksiä alueella.

Vänmanninsaareen osoitettavien toimintojen vuokrasopimukset laaditaan siten, että ne ovat voimassa vuoden ajan kerrallaan.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 3:

Hei

Ehtineekö enää kommentit terwa tower projektiin liittyen, mutta tuli mieleeni seuraava ajatus.

Olisiko mahdollista toteuttaa vänmännin saaren tulevan maanalaisen parkkialueen sisäänajoramppi käyttäen hyväksi torin Kivisydämmen nykyistä ramppia?

Ennen Kivisydämmen lippuautomaattia kaivettaisiin oma liittymän Vänmännin saarelle.

Näin saataisiin autoliikenne saarelle minimiin.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyyn sisäänajoramppia koskevaan palautteeseen on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 4:

Hei,

mielestäni TerwaTower ei sovi lainkaan ehdotettuun paikkaan. Asemakaavan muutosehdotuksessa todetaan esimerkiksi, että "Erytisen arvokkaaksi nousee näkymä kohti kulttuurihistoriallisesti arvokasta Pikisaarta." Juuri tämä siis menetetään korkean tornin rakentamisen myötä, mikä on suuri tappio niin kaupunkilaisten kuin matkailijoidenkin kannalta. Oulun keskustan hienoin maisema pilataan tarkoituksellisesti.

On aivan järkyttävää, ettei tornille tarjota mitään vaihtoehtoa, vaan asia on alun perin hoidettu salassa ja saatu siihen kaupunginhallituksen päätös. Tämä ei ole todellista demokratiaa eikä ikivanhaa kaavaa olisi enää tarvinnut tuoda esiin kun aiemminkin on jo huomattu tornin sopimattomuus kyseiselle paikalle. Naurettavia on sellaiset maalailut, että uutta tornia tulnaisiin maailmalta katsomaan ja ihmettelemään kun vastaavia "hivityksiä" on tarpeeksi muuallakin.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja alueen arvoja koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 5:

Hyvä yhdyskuntalautakunta.

1. Tornihotelli on liian korkea Pikisaaren matalan rakennuskannan ja kirjaston/teatterin oheen. Sen sijaan että hotellin kerrosluku olisi 18-22, ehdotan kerrosluvuksi 15-18 kerrosta. Tällöin hotelli olisi sopusuhtaisempi myös taustalla olevan kaupungin suhteen.

2. Saari ei nykyisellään ole kaunis, eikä se olisi sitä tällä luonnoksella jatkossakaan. Ehdotetusta kaavasta puuttuu Vänmännin saaren viheralue.

Tontille, jolle on kaavaluonnoksessa ajateltu huoneistohotellia, on nykyisin rannalle sijoittunut suurta suosiota saanut kesäinen ravintolalaiva. Ehdotan, että huoneistohotellin sijaan rannassa voisi jatkossakin olla ravintolalaiva ja teatterin takana olevalla tontilla sijaitisi viheralue, jonka yhteydessä voisi olla nykyistä pienempi kesäterassi tai ympärivuotiseen käyttöön kiinteä pienehkö kahvilarakennus (vrt. Torpanranta, Carousel tai vastaava Helsingissä). Näkymä kohti laivaväylää olisi kesällä avoin ja vihreä. Talvella luminen ympäristö tukisi jälle suuntautuvaa retkeilyä. Nykyisinkin niin oululaiset kuin turistitkin nauttivat suuresti käyskennellessään talvisin juuri kyseisessä kohdassa jäällä. Talvella rannan kahvila olisi luonnollinen alku- ja päätepiste jäällä tapahtuvaan liikkumiseen.

Huoneistohotelliksi oli luontevaa käyttää nykyisin keskeneräistä Torihotellia. Siitä olisi lyhyt kävely matka Terwa-hotelliin. Kaupunki voisi edellyttää kaavoituksen ehtona, että Arina tai grynderi

vakavasti tutkisi mahdollisuutta korvata asuntohotelli rakenteilla olevalla torihotellilla. Mm. Savonlinnassa on vastaava toimiva ratkaisu, sillä Savonlinnan Sokos-hotelli käyttää Tott-kiinteistössä toimivaa huoneistohotellia kiireisimpinä aikoina (oopperajuhlien aikana).

Jättämällä 5-kerroksinen huoneistohotelli rakentamatta estyisi myös tuulitunneli, joka muuten on muodostumassa saaren keskelle.

3. Liikenteeseen ei ole kiinnitetty tarpeeksi huomiota. Jos koko saaren taksi- ja huoltoliikenne tapahtuisi Kaarlenaukion kautta, olisi liikennettä liikaa ottaen huomioon, että myös vilkas kevyen liikenteen reitti Pikisaareen kulkee saaren läpi. Liikenne pitäisi ohjata Kivisydämen laajennuksesta suoraan hotellin alle (maan alla). Tällöin myös kirjaston asiakkaat käyttäisivät Kivisydäntä eikä pysäköintitilaa maan päällä tarvittaisi. Ratkaisu olisi turvallinen.

Lisäksi ehdotelmassa on jätetty huomiotta hotellin asiakasliikenne omilla autoilla kokonaan: nytkin Arina-hotellin edustalla keskustassa on jatkuvasti väärin pysäköityjä asiakkaiden autoja, kun asiakkaat käyvät kirjautumassa sisälle hotelliin ja tiedustelevat vasta kirjautuessaan reittiä pysäköintialueeseen. Mikäli pysäköintiä ei hoideta Kivisydämen laajennuksen kautta, ajaisivat asiakkaat Terwa-hotellin eteenkin ensin omilla autoillaan, mikä omalta osaltaan lisäisi liikenteen sumpaisuutta.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia, alueen arvoja, tuulisuusvaikutuksia sekä ajoyhteyttä koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 6: (Rakennusomaisuuden taseyksikkö, Oulun Tilapalvelut -liikelaitos)

Asemakaavaan tulee merkitä rasitteet seuraavasti:

Pääkirjaston ja hotellirakennuksen väliselle alueelle tulee merkitä tontille 38-6 käyttörasite, joka sisältää kulku- ja käyttöoikeuden kirjastotoiminnan edellyttämälle huoltoliikenteelle sekä joka mahdollistaa alueen käytön tulevia kirjastorakennuksen ja tonttialueen kunnossapito- ja korjaustoimenpiteitä varten.

Kaupunginteatterin ja hotellirakennuksen välille tontille 49-1 tulee merkitä käyttörasite mahdollistamaan alueen käytön tulevia teatterirakennuksen ja tonttialueen kunnossapito- ja korjaustoimenpiteitä varten.

Rakennusomaisuuden taseyksikkö

Erytisasiantuntija Kari Räisänen

Oulun tilapalvelut -liikelaitos

Johtaja Johan Alatalo

Kaavoitus:

Kirjaston ja hotellin korttelialueet on erotettu asemakaavan muutosehdotuksessa toisistaan siten, että hotellin tontista muodostuu kortteli 49. Hotellin ja kirjaston väliin jää yleistä aluetta, jolla huoltoajo on sallittu, joten tarvetta käyttörasitteen merkitsemiselle ei ole. Liike-, toimisto- ja huoneistohotellitiloja sisältänyt kortteli on poistettu suunnitelmista. Teatterin ympärille jää yleistä aluetta, jonka kautta teatterirakennuksen kunnossapito- ja huoltotoimenpiteet ovat järjestettävissä.

Mielipiteen perusteella on muutettu korttelialueiden rajoja siten, että kirjaston huolto-, kunnossapito- ja korjaustoimenpiteet on mahdollista suorittaa yleiseltä alueelta. Mielipide ei muilta osin anna aiheutta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 7:

Yhdyskuntalautakunnalle

Esitän seuraavan mielipiteen asemakaavaluonnokseen 564-2401 Terwa Tower

Hanke on erittäin tärkeä ja keskeinen Oulun kaupunkikuvan kannalta.

On erittäin hyvä, että alkuvaiheen hahmotelmien jälkeen palattiin Jaatisten suunnitelmaa muistuttavaan kokonaisuuteen, jossa kaavailtu torni on rungoltaan kapea ja samalla kuitenkin melko korkea..

Terwa Tower soveltuu hyvin suunniteltuun sijaintipaikkaan, kunhan rakennus on muista Oulun keskustan uusista tornitaloista poiketen rungoltaan kapea/ hoikka ja samalla kuitenkin selvästi korkeampi.

Rakennuksen korkeus voisi hyvin olla nyt suunniteltua selvästi vielä korkeampi, esim 22-26 kerrosta.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutos mahdollistaa hotellirakennuksen korkean osan toteuttamisen 20-kerroksisena. Rakennuksen korottamista mielipiteessä esitetyllä tavalla ei nähdä perusteltuna, koska nyt suunniteltu rakennus tulee olemaan Oulun korkeimpia rakennuksia ja muuttamaan alueen kaupunkikuvaa merkittävästi.

Mielipide ei anna aiheutta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 8:

Hei,

Alla mielipide 3.7-31.8.2023 esilläolevasta asemakaavamuutosluonnoksesta Vänmanin saarta ja sinne suunniteltua ns. Tervatower - hotelli- ja liikekompleksia varten. En löytänyt oikeaa diaarinumeroa, joten voisitteko kuitata viestin saaduksi ja pyytää tarvittaessa lisätietoja.

Oulun kaupungin kaavoitukselle

Mielipide ns. Terva Towerin rakentamisen mahdollistavasta asemakaavamuutosluonnoksesta, joka ollut esillä 3.7-31.8.2023, §317

Asemakaava-alueelle ei pitäisi sallia lainkaan hotellirakentamista tai yksityistä rakentamista tässä mittakaavassa. Alueelle soveltuu vain pääosin julkinen rakentaminen, kuten oli ideana arkkitehtipariskunta Jaatisten alkuperäisessä 1960-luvun kaavassa, jossa Kaarlenväylän päähän oli sijoitettu maamerkkimäinen julkinen rakennus, siro pilvenpiirtäjä. Kaavassa esitetty pilvenpiirtäjä ei vastaa ko. julkisen rakennuksen ideaa ja siinä on lisäksi aivan liian massiivinen matala jalustaosa. Myös ehdotetun rakennuksen kokonaisala on liiallinen eli kaksinkertainen alkuperäiseen ideaan nähden. Näin massiivinen rakennus tulee tekemään saarta laajennettaessakin kaupunkitilasta ahtaan ja peittää meri- ja suistomaiseman Oulun teatterilta ja Oulun kaupunginkirjastolta. Entisten rakennusten ongelmat eli epäviihtyisä betonibrutalistinen kaupunkitila, tulevat todennäköisesti pahenemaan lisärakentamisen ja ahtauden myötä. Lisäksi näin massiivisen yksityisen rakennuskompleksin tarvitsema huoltoajo ja parkkihallin toiminta tulee tekemään Vänmanin saaresta uuden epäviihtyisyysalueen ja vaikeuttaa teatterin ja kirjaston käyttöä poistaen myös niiden paikoitusalueen rakennusten vierestä.

Epäviihtyisyyttä tulee todennäköisesti luomaan myös lisääntyvät tuulet, joita korkea rakentaminen saa aikaan. Jo nyt tuuliolosuhteet ovat tekosaarella ajoittain hurjat, koska suojaa ei ole rakennusten

ympärillä ja rannassa ollaan. Ilmastonmuutoksen lisäämät sään ääri-ilmiöt, kuten myrskytuulet ja trombit, tulevat vaikeuttamaan rakennusten ja saaren ylläpitoa uudisrakentamisen jälkeen. Ns. juhannusmyrskyn tuhot tekosaarella ja Torinrannassa lienevät tuoreessa muistissa.

Nykyisin kaava-alue on tärkeä jalka- ja pyöräliikenteen etappi, kun kuljetaan saaren läpi Pikisaaren sillalle. Oululainen rannoilla kulkevien pyörä- ja jalkakäytävien verkosto on valtakunnallisesti arvokas ja eurooppalaisessakin mittakaavassa harvinainen. Uuden asemakaavan myötä saari menettää avaruutensa ja painopiste siirtyy pyörä- ja jalankulusta uusia rakennuksia palvelemaan autoliikenteeseen. Myös yksi Oulun hienoimmista maisemista, joka avautuu nykyisen Pikisaaren sillan alkupäästä, tuhoutuu ja peittyi.

Kaiken kaikkiaan suunnitelma ei sovi lainkaan yhteen Martti ja Irma Jaatisten alkuperäisen, julkisia monumentaalirakennuksia kattavan tekosaaren kanssa. Se ei palvele mitään julkista tarkoitusta, vaikka osa kerroksista onkin merkitty näennäisesti julkisiksi. Se ei myöskään palvele olemassaolevia rakennuksia, kirjastoa ja teatteria, ja niiden kehittämistä. Sen sijaan se vaarantaa valtakunnallisesti arvokkaan (RKY) arkkitehtonisen kokonaisuuden ja on ristiriidassa sen idean kanssa. Tällaiset monumentaalirakennukset tarvitsevat tilaa ympärilleen päästäkseen oikeuksiinsa. Lisäksi suunniteltu kokonaisuus vaarantaa valtakunnallisesti arvokkaan suistomaiseman ja vie suisto- ja merinäkömät entistä kauemmas kaupunkilaisten ulottuvilta, yksityisten osakkaiden ja liike- ja hotelliasukkaiden nautinnan piiriin.

Saarta tulisi kehittää viihtyisämpään suuntaan pienimuotoisemmin ja pehmeämmin siten, että se olisi kaikkia kaupunkilaisia palveleva julkinen tila, kuten on osin kaupunginkirjaston saneeraussuunnitelmissa ajateltu, kun merinäköaloja ja pihvoja ollaan parantamassa. Kallioparkin sisäänkäynti tulisi tehdä myös saareen, jotta kulku nykyisille rakennuksille olisi helpompaa ja autoliikennettä saataisiin vähennettyä julkisesta, julkista kehittämistä kaipaavasta tilasta.

Ja toki on syytä palata myös siihen, mistä Jaatisten alkuperäistä 1960-luvun asemakaavaa arvosteltiin sen suunnitteluajana. Paradoksi on, että tässä Terva Towerin asemakaavamuutoksessa ollaan toistamassa 1960-luvun kaavan virhe: blokataan torinrannan suistonäköala ja merellisyys pois rakentamalla massiivisesti mereen ja näköalan eteen.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia, alueen arvoja, tuulisuusvaikutuksia ja ajoyhteyttä koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 9: (kaksi allekirjoittajaa)

Me allekirjoittaneet olemme samaa kielteistä mieltä kuin (nimi poistettu) on esittänyt allekirjoittamassaan mielipiteessä (mielipide nro 14) rakennuksen sopimattomuudesta kaavallulle paikalle kirjaston parkkipaikalle.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen

selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 10:

Palaute koskien Terva Tower rakennus suunnitelua !

Näin paljasjalkaisena oululaisena tuo hanke tuntuu aivan uskomattomalta ja absurdilta, sillä Oulu ei ole eikä tule miksiäkään suurkaupungiksi , vaan on nyt ja tulevaisuudessa tällainen maaseutumainen kaupunki, jossa pystytään rakentamaan ympäristöä sekä asukkaita kunnioittaen perinteisellä tavalla ja vallitsevilla kerroskorkeuksilla !

Jo tuo nimi valinta Terva Tower osoittaa huonoa makua ja vielä huonompaa suunnitelua , sillä vain pyritään luomaan jotain hienoa ja arvokasta illuusiota ja ohjailemaan kansalaisten sekä päättäjien mielipidettä tässä voimakkaasti mielipiteitä jakavassa asiassa ! Oikea suomalaisen suuhun sopiva nimi olisi Terva torni!

Mutta parhaiten hanketta kyllä kuvaa Terva Tora, vaikkapa tuota kuuluisaa Helsingissä sijaitsevaa esikuvaansa mukaillen , (Nesteen torni jota kutsutaan Raateen Toraksi), torahan on sellainen yksin suuhun jäänyt surkea hammas, joka törrottää vielä leuasta ja siitpä voisi tuota koko torin seutua verrata suuhun, sillä torin toisella puolen törrottää mätänevänä ja hylättynä päättäjien ajama ja mahdollistama toinen eli Torihotelli hanke ja kun vielä lisätään nuo Legot rannassa eli ehkä Suomen rumimmat rakennukset teatteri ja kirjasto, niin ei voi oululainen olla ainakaan ylpeä olohuoneestaan eli tori alueesta! Ja mätänevät torat haisevat eli tässä tapauksessa taas kerran Arinan mukana olo saa ihmettelyä aikaan, siellä aina Arina missä Oulun päättäjät jotain päättävät, ehkä olisi syytä jo kilpailuviranomaisten asiaa tutkia,,,,,, tai jonkin muun viranomaistahon!!

Tämä Terva Toran rakennus kyllä tulee lyömään ylivoimaisesti nuo rumimmat rakennukset, vaikka suunnittelija porukka onkin tehnyt mallinnuksessa himmennetyin ja kaunistellun version, joka ei anna oikeaa karmivan rumaa kuvaa todellisesta lopputuloksesta ihmisten arvioitavaksi ! Mutta Oulussahan osataan siis tehdä toinen toistaan huonompia ratkaisuja ja toinen toistaan rumempia rakennuksia , entisinä jo toteutettuina esimerkkeinä noiden edellämainittujen lisäksi voi mainita kaupungin virasto eli ruostetalon, viereisen Kalevan talon, Valkean kauppakeskuksen jne , näitä riittäisi vielä useita muitakin !

Oulu myös mielellään profiloituisi merikaupungiksi , mutta vuosikymmeniä jatkunut huonoakin huonompi kaupunkisuunnitelu on onnistunut pilaamaan ja tuhoamaan sen mahdollisuuden tosi tehokkaasti ja tämän Terva Toran rakentaminen heikentää tilannetta entisestään sulkiessaan viimeisiäkin näkyviä meren suuntaan !

Hyvä esimerkki tuosta huonoakin huonommasta kaupunkisuunnittelusta on vaikkapa Oritkarin alue, jonne kaavoitettiin rantaa myöten kuormaautojen talleja ja romukorjaamoja , viimeisenä niittinä tällä hetkellä rakennetaan uutta useampi kaistaista tietä rantaviivaan, jolla viedään loppukin kaupunkilaisten virkistyskäyttö mahdollisuus puhumattakaan rantaan rajoittuvasta asuin rakentamisesta tms mikä monessa muussa merenrantakaupungissa on hoidettu tosi hienosti !!

Tuon tornin rakentaminen ja käyttäminen ei ole myöskään ilmasto tavoitteiden mukaista , vaan olisi järkevämpää "kaataa" torni eli tehdä se matalana ja pitkänä, jolloin rakentamisen kustannus pienenee, kuten myös käyttökustannukset ja sitä myöten rasitus ilmastolle ! Lisäksi sijainti voisi olla esimerkiksi vaikka Juurussuolla tms paikassa, jossa maapohjaa kyllä riittää isommallekin rakennukselle , turhaa tuoda hotelleja haitaksi keskustaan , kyllä tarvitsijat ne löytävät kauempaakin ja säästyttäisiin liikenne sekä pysäköinti ongelmilta, sillä niitä ei myöskään ole Oulussa osattu ratkaista edes huonosti kuten jokainen oululainen tietää !!

Toivottavasti Oulun päättäjillä olisi rohkeutta nyt lopettaa tämä "tornitalo" kehitys alkuunsa ja keskittyä kehittämään kaupunkia kaupunkilaisten ehdoilla ja vanhaa sekä myös merellistä ympäristöä

kunnioittaen, jotka arvot on valitettavasti olleet totaalisesti hukassa edelliset 50 vuotta! Tämä ehkä vaatisi koko kaupungin suunnitelupuolen henkilöstön vaihtamisen, sillä näillä toteutetuilla ratkaisuilla eivät ole kyllä kannuksiaan ansainneet !

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä käytetty hankkeen nimi ei ole virallinen nimi, vaan työnimi. Asemakaavan muutoksessa ei ole otettu kantaa kiinteistöjen nimeämiseen.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Hotellin sijoittaminen kauas keskustasta, esimerkiksi Juurussuolle, ei palvelisi matkailijoiden tarpeita.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 11:

Yhdyskuntalautakunnalle

Arkkitehtikilpailun tuloksena monumentaalikaava vahvistettiin 1966. Iso YH- hallinto rakennus muutettiin jo 1960 lopussa hotelliksi (Vaakuna, Arina).

Sen jälkeen rakennettiin kaavan mukaisesti teatteri ja kirjasto 1970-luvulla. Oulussa virisi kiivas keskustelu Rantakadun vanhojen rakennusten kohtalo, tuomiokapituli, arkkitehtiosasto, ns Teräksentalo ja muita rakennuksia. 1980-luvulla valtuusto päätti 1966 vahvistetun muuttamisesta. Ja Rantakatu säilyi ja siihen hyvin sopivat uudisrakennukset.

Kun teatteria laajennettiin 2000-luvulla olisi pitänyt tarkastella vanhaa torniasemakaavaa asemakaavaa ja sitä kuin uutta asemakaavaa. Asemakaava tehty v.1966 ja siten todella vanhentunut. Rakennuslain §60 mukaan 13v asemakaava pitää muuttaa ja viimeistään 20 vuotta vanhaa.

SILLOIN oli pitänyt tarkastella Vänmannin saarta ja sen ympäristöä kunnolla. Pikisaarta ei kukaan monumentaalikaavassa katsellut, ei ollut tietoaakaan Pikisaaren muuttumisesta tärkeäksi nähtävyydeksi mitä se nyt.

Koko torin, Rantakadun, Pikisaaren ympäristön suuret muutokset tulee katsoa siitä näkökulmasta, että tornitalokaava on lain mukaan vanhennut ja vielä idealtaan vanhennut. Vänmannin saari on Oulun tärkeisiin alueisiin lukeutuva paikka, jota ei saa pilata "konkurssihotellin" tapaan eikä "luxus"asuntoja-menotelmillä vaan teatterin ja pääkirjaton toimintaa tukee eikä huonontaa.

Asemakaavamuutos luonnos ei mielestäni ole kaupungin edun mukainen.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 12: (kaksi allekirjoittajaa)

Yhdyskuntalautakunnalle

On tärkeää kehittää kaupungin matkailupalveluita, ja kyseisen hotellihankkeen toimijat ovat panostaneet paljon suunnitteluun. Torniosaa on kehitetty niin, että sen muoto on sirompi, mutta alueen keskeisiä ja hankkeesta aiheutuvia ongelmia se ei poista.

Vänmannin saari on tärkeä, ikoninen alue kaupungin identiteetin kannalta. Hanke olisi edellyttänyt laajempaa kaupunkikuvallista tarkastelua ja sijaintivaihtoehtojen selvittelyä. Kuten Kjisikin herkkyystarkastelun loppulauseessa todetaan: "Uusien rakennusten käyttötarkoitusten tulee vahvistaa saaren toimintojen julkista luonnetta. Yksityisluontoisia tai vapaata liikumista ja oleskelua saaren kaikissa osissa muilla tavoilla rajoittavia toimintoja ei tulisi sallia." Viimeistään valtuuston käsittelyvaiheessa päätöksenteon tukena tulee olla yleiskaavatasoinen tarkastelu, jossa sijaintivaihtoehdot ovat vertailtavina. Se on kunnan velvollisuus (MRL 36§). Kaavalla on olennaisia vaikutuksia saarta laajemmalla alueella.

Vaikuttaa siltä, että kaupunginhallitus on ylittänyt toimivaltuutensa antaessaan suunnitteluvaltuudet yksityiselle toimijalle yleisten rakennusten kortteliin, kortteliin, joka on olennainen osa kaupungin identiteettiä.

Jos lähtökohta - eli äkinäinen kaupunginhallituksen päätös - ei ole antanut vaihtoehtojen selvittelyyn mahdollisuutta, on valtuuston viimeistään nyt sitä edellytettävä. Vaihtoehtoisia, vetovoimaisia ja liikenteen kannalta mahdollisia tilaratkaisuja kaupungissa on olemassa. Ekologisen rakentamisen kannalta kaupungilla olisi tilaisuus profiloitua kannustamalla jo olevan tai pian vapautuvan tilan saneerukseen hotellikäyttöön.

Vänmannin saaren liikenne- ja palvelu- esitetyllä tavalla johtaa suuriin ongelmiin. Myös kaavahankkeen esittelytilaisuudessa liikenteen suunnittelu todettiin keskeneräiseksi. Jalankulun ja pyöräilyn määrä Vänmannin saaren kautta Pikisaareen oli suunnitelmissa aliarvioitu, ilmeisesti huomioimatta olemassa olevaa kulkulaskuria. Esiin tuotu mahdollisuus alueen muuttamisesta piha-alueeksi tarkoittaisi pyöräilyn loppumista Pikisaaren sillalle. Lapsikulkijoiden määrä aukealla lisääntyy kirjastoon suunnitellun lasten keskuksen myötä. Tasokkaaksi aiotun hotellin kansainväliset vieraat odottavat pääsevänsä bussilla suoraan hotellin eteen, varsinkin talviaikaan. Teatterin, kirjaston ja hotellin saatto- ja huoltoliikenteen vaikutukset turistibusseineen tavoitellun viihtyisän aukion alueella on hurskas, mutta toimimaton toive. Maanalaisen pysäköinnin ajoramppi vie aukealta kohtuuttoman suuren tilan ja estää myös suurten puiden istutuksen.

Vänmannin saari on kaupunkilaisten saari, jonka julkista käyttöä tulee vaalia ja varata tulevaisuuteenkin tilaa tarpeellisille kulttuuritoimille. Kaupungin ei tule luovuttaa saarta yksityiselle toimijalle. Vänmannin saaresta vajaan 200m päässä on jo osittain valmistunut hotelli, josta Terwa-Towerin toimijoilla on varmasti tietoa ja taitoa tehdä pikaisesti toimiva huoneistohotelli, joten massiiviseksi suunniteltu huoneistohotelli teatterin takana tulee poistaa suunnitelmasta tarpeettomana.

Matkailua ja siihen liittyviä elinkeinoja on osattava kehittää kestävästi tavalla, joka puhuttaa Oulun ja Suomen ulkopuolelta tulevia matkailijoita. Heihin vetoava autenttinen, paikan omiin vahvuuksiin ja traditioihin perustuva ympäristö.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen

selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 13:

Terwa Towerista käytän osuvampaa nimitystä Turha Torni (TT).

Hankkeen esittelyssä todettiin TT:n tulevan paikkaan, jossa Oulu on kauneimmillaan.

Ei ole oikein, että jokisuiston maisema pilataan täyteen ahdetulla Vänmanninsaarella, missä jo sijaitsevat teatteri ja kirjasto alkavatkin näyttämään arkkitehtonisesti onnistuneilta.

TT:n ja huoneistohotellin suunnitelmiin tutustuesssa, ei voi tuntea kuin ahdistusta, tarkastelipa (toivottavasti ei-toteutuvaa) kolossia mistä ilmansuunnasta tahansa.

En vastusta periaatteessa tornihotellin rakentamista, mutta nyt aiottu paikka on täydellisen epäonnistunut.

Oululaisten ei tarvitse menettää upeaa, omaa maisemaansa siksi, että paikalla matkailijat nukkuisivat ja toimistoissa tuijotettaisiin näyttöjä. Näitä toimintoja voi yhtä hyvin suorittaa vaikka ns "takahikiällä".

Vänmanninsaari ja Pikisaari kuuluvat kaupunkilaisille, eivät gryndereille, turisteille tai Arinalle.

Olen seurannut aihetta vain printatusta mediasta, missä suunnitelmia on kritisoinut erittäin ansiokkaasti arkkitehti Anna-Maria Kantola (viimeisin Kaleva 29.8.), mistä iso kiitos hänelle. Ammattilaisen perusteluihin kannattaa jokaisen päättäjän ja oululaisen tutustua järkeä käyttäen.

Toivottavasti vasemmistoliitto torppaa kaavamuutoksen, jos muiden puolueiden silmät ja korvat eivät aukea - ja sijoittajien talutusnuorassa juokseminen lopu.

Esim. Helsingissä arkkitehdit estivät tornitalojen rakentamisen Etelärantaan. Jos siellä löytyi tonttimaata torneille, kyllä Oulussa on löydyttävä tontti yhdelle Turhalle Tornille muualta, kuin "paikasta, jossa Oulu on kauneimmillaan".

Kiitos Veikko Ervastille, joka on perustellut kielteisen kantansa niin pohjia myöden, että kenellekään ei pitäisi jäädä epäselväksi.

Myös Kalevan pääkirjoitus (22.8.2022) "Liian suuri torni tukkii Vänmanninsaaren", otti aiheellisesti kantaa TT:n kaavailtuun sijaintiin.

Hyväksi lopuksi mukaellen:

Arvon mekin oululaiset ansaitsemme,

ettei synny murheeksemme,

Turhaa Tornia virkamiestemme nukkuessa!

Eli älkää raiskatko ainutlaatuista jokisuistomaisemaa meiltä ja tulevilta sukupolvilta!

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja alueen arvoja koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 14: (kolmetoista allekirjoittajaa)

Yhdyskuntalautakunnalle

Tavoite kehittää kaupungin matkailupalveluja on kannatettava ja toimijat ovat panostaneet paljon suunnitteluun. Torniosa on parantunut, kun siitä on tullut sirompi. Keskeiset kaavalliset ongelmat ovat kuitenkin säilyneet ja korostuneet. Mielipiteemme ensimmäisestä kaavaluonnoksesta on edelleen ajankohtainen.

Hanke on käynnistynyt hakijoille myönnetyllä suunnitteluvaramalla. Käyttötarkoituksen muutos julkisesta yleisten rakennusten alueesta yksityiseksi olisi edellyttänyt laajempaa kaupunkikuvallista tarkastelua ja sijaintivaihtoehtojen selvittelyä. Viimeistään valtuuston käsittelyvaiheessa päätöksenteon tukena tulee olla yleiskaavatasoinen tarkastelu, jossa sijaintivaihtoehdot ovat vertailtavana. Se on kunnan velvollisuus (MRL 36§). Kaavalla on olennaisia vaikutuksia saarta laajemmalla alueella.

Vänmanninsaari on kaupunkilaisten saari, sen julkista käyttöä tulee vaalia. Koko saarta ei tule luovuttaa yksityisten toimijoiden käyttöön. Vapaata julkista tilaa tulee säilyttää kuten Harris Kjisikin Herkkystarkastelun loppulauseessa painotetaan. "Uusien rakennusten käyttötarkoitusten tulee entisestään vahvistaa saaren toimintojen julkista luonnetta. Yksityisluontoisia tai vapaata liikkumista ja oleskelua saaren kaikissa osissa muilla tavoilla rajoittavia toimintoja ei tulisi sallia/ Teatterin taakse esitetty massiivinen huoneistohotelli on poistettava suunnitelmasta.

Liikennetarkeisuus esitetyllä tavalla johtaa suuriin ongelmiin. Liikennesuunnitelmassa on keskitytty pysäköinnin järjestämiseen ja muut liikennetarpeet on jätetty huomiotta. Jalankulun ja pyöräilyn tarve ja määrä Vänmanninsaaren kautta Pikisaareen on suunnitelmassa aliarvioitu, samoin saatto- ja huoltoliikenne. Hotellin kellarin pysäköintitiloihin johtava ajoramppi nielaisee julkista tilaa kirjaston edustalta. Ajoramppi tulee siirtää saaresta mantereen puolelle. Viihtyisän aukion syntyminen alueelle on hurskas, mutta toteutumaton toive. Maanalainen pysäköinti rajoittaa puiden istuttamista alueelle.

Elinkeinoja ja matkailua on osattava kehittää kestävästi vetovoimaisella tavalla Oulun omiin vahvuuksiin perustuen, ei muualta lainattujen mallien mukaan. Vänmanninsaari on tärkeä, ikoninen alue kaupungin identiteetin kannalta. Tornihotellin oikea paikka on areenan ja matkakeskuksen yhteydessä.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aiheutta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 15:

Mielipide koskien Terwa Towerin asemakaavamuutosta (kaavatunnus 564-2401)

Asemakaavan muutos on erittäin toivottu, ja hienoa saada teatterin ja kirjaston kokonaisuutta täydennettyä! Kuitenkin näkemykseni mukaan joitain asioita tulee vielä kehittää, ennen suunnitelmien toteutumista.

Asemakaavamuutoksessa on valmisteltu täydentävä kolmiomääräys, jonka mukaan rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Terwa Tower rakentuu Oulun huippupaikalle, jolloin siihen tuleekin kohdistaa rakennustoimialan perusratkaisuja korkeammat standardit mm. laadussa, materiaaleissa ja kaupunkikuvassa. Korostaisin erityisesti rakentamisen hiilineutraaliutta, johon Oulun kaupunki on sitoutunut. Vastikään uudistetussa ympäristöohjelmassa on toimenpide "Rakentamisen hiilineutraaliutta edistetään kaikessa kaavoituksessa ja

tontinluovutuksessa.” Kuitenkaan hiilineutraalius tai siihen liittyvä ohjaus ei näy tässä yli 400-sivuisessa kaavaselostuksessa.

Kaarlenaukio on suunnitelmassa kohdennettu lähinnä Terwa Towerin asiakaspysäköinnin läpikulkuun sekä Vänmanninsaaren saatto- ja huoltoliikenteelle. Lisäksi keskelle aukiota on tulossa suuri pysäköintiramppi. Koska alue on julkisten rakennusten tilaa, tulee siellä kulkemaan paljon kävelijöitä. Lisäksi suunnittelualueen läpi kulkee pyöräilyn pääreitti, joka on baanaverkkosuunnitelmassa esitetty Nallibaanaksi. Tiiviin maankäytön vuoksi Nallibaana ei kulje Vänmanninsaareissa baanaratkaisuna vaan kävelypainotteisena (shared space -tyyppisenä) tilana. Shared space -konsepti ei kuitenkaan välttämättä luo tasapainoa eri liikemistyypeille ja siksi ohjauksessa ja suunnittelussa tulisi erityisesti huomioida haavoittuvimmassa asemassa olevat liikkujat (kävelijät)¹. Siksi shared space -käsitettä onkin pidetty ongelmallisena ja sille on ehdotettu korvaavia käsitteitä², jotka selkeästi esittävät mitä liikumisryhmää priorisoidaan tienpidossa. Joka tapauksessa, jos shared space -tila toteutetaan, tulee suunnittelussa huomioida laajasti eri liikkujien tarpeet. Tämä onnistuu parhaiten osallistavalla suunnittelulla.

Kysyin keskustelutilaisuudessa 9.8., eikö kulkua Terwa Towerin asiakaspysäköintiin sekä huoltoliikennettä voisi tehdä maan alle. Teknisesti tämä on mahdollista, mutta todettiin toimijoiden puolelta liian kalliiksi ratkaisuksi. Kuitenkin nykyisellä suunnitelmalla käytännössä rakennetaan uusi maanalainen pysäköintihalli, vaikka suurella rahalla ja tällä hetkellä alikäytöllä oleva maan alle rakennettu pysäköintialue (Kivisydän) on aivan vieressä. Lisäksi Kivisydämellä on mahdollisuus laajentua torin suuntaan. Siirtämällä autoliikenteen ja huoltoliikenteen maan alle saataisiin Kaarlenaukio ihmisten käyttöön. Tämä ratkaisu on kalliimpi tällä hetkellä, mutta siitä saatava tulevien vuosikymmenien hyöty, mm. kaupankäynnin ja kohtaamisten myötä, on nykyisiä kustannuksia merkittävästi suurempi.

Vaikka Terwa Tower hieman vähentää Kaarlenaukion tuulisuutta, jää aukio silti edelleen epämieluisan tuuliseksi alueeksi. Lisäksi tuulisuusselvityksessä todetaan, että ”korkean rakennuksen vaikutus näkyy erityisesti voimakkaiden tuulien todennäköisyyden kasvuna, jonka johdosta riskitaso nousee korkeaksi kirjaston ja teatterin välisellä aukiolla.” Terwa Towerin rakentamisen myötä käytännössä Kaarlenaukio on epämieluisan tuulinen, minkä lisäksi korkean tuulisuuden riskit kasvavat. Oulussa on päästy hieman jo tuulisuuden makuun mm. Valkean edessä tai Rautatienkadulla YIT:n valkeiden tornien vierellä. Tätä tuulisuutta Kaarlenaukiolla tulisi pyrkiä vähentämään kaikilla keinoin. Tuulisuutta voidaan vähentää esimerkiksi rakennusten korkeuden säätelyllä ja sijoittelun suunnittelulla sekä kasveilla (mitä isompia sitä parempi). Toki kasvien istutuksessa on huomioitava mahdollinen kansiratkaisu Kaarlenaukiolla.

Lopuksi esittäisin huoleni kaupunkikehityksessä Oulussa. Kaupungissamme ei ole korkean rakentamisen suunnitelmaa eikä rakentamisen laatuvaatimuksia, molemmat ymmärtääkseni päätetty poliittisessa päätöksenteossa jättää tekemättä. Sen vuoksi kaupunkikehityksessä kaupungin rooliksi tuntuu jäävän kaikenlaisen, -tyylisen ja -korkuisen rakentamisen mahdollistaminen ympäri Oulun keskustaa (Oulun ihailemalla Tampereellakin Tornihotelli rakennettiin aseman viereen). Tämä johtaa siihen, että kaupungista on riski muodostua hajanainen ja osaoptimoitu. Kaupunki on ainoa toimija, jolla on mahdollisuus sekä nähdä kaupunkikuvan kokonaisuus että vaikuttaa sen kehittymiseen. Tähän toivoisin päättäjiltä aktiivisuutta ja viranhaltijoille työkaluja.

Lähteet:

1: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2352146521009078>

2: https://www.ciht.org.uk/media/4463/ciht_shared_streets_a4_v6_all_combined_1.pdf

Kaavoitus:

Asemakaavan selostuksessa on kuvattu hankkeen arvioidut vaikutukset ilmastonmuutoksen hillitsemiseen sekä siihen sopeutumiseen. Rakentamisella on ilmastovaikutuksia, joihin voidaan vaikuttaa rajallisesti asemakaavan laatimisessa. Korkea rakentaminen tuo omat vaatimuksensa

rakennusmateriaaleille sekä teknisille ratkaisuille, kun otetaan huomioon esimerkiksi palo- ja henkilöturvallisuus, talviolosuhteet sekä merenrannalle rakentamisen vaatimukset julkisivun kestävyydelle. Rakennusoikeutta on vähennetty asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa, mikä vähentää suunnitelman toteuttamisen ilmastovaikutusta. Ekologisia ratkaisuja suunnitelmissa ovat mm. hotellin yksikerroksiselle osalle sekä toria palvelevalle rakennukselle asemakaavamääräyksissä edellytetty kasvikatto.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia, liikennesuunnitelmia ja tuulisuutta koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 16:

Hyvä, jotta Oulua tuodaan näkyväksi veden äärelle.

Rannalta täytyy päästä vesille. Veneily ja venetaksi-liikenne täytyy huomioida ja sitä tulee myöskin suunnitella ja rakentaa aktiivisesti. (ruoppaus saaren viereen Radisson Bluen eteen?)

Kaavoitus:

Suunnitelmat mahdollistavat veneilyn ja venetaksitoiminnan kehittämistä asemakaavan muutosalueella. Radisson Blu-hotellin edusta ei sisälly asemakaavan muutosalueeseen.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 17: (Oulun Tilapalvelut -liikelaitos)

Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen kirjallinen palaute vireillä olevan asemakaavamuutoksen valmisteluvaihe II:ssa nähtävillä olevasta kaavaluonnoksesta

Olevien kulttuurirakennusten toimintojen huomioiminen

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Oulun keskeisimpään kohtaan, RKY-alueelle ja kaupungin merkittävimpien julkisten rakennusten, Kaupunginteatterin ja Pääkirjaston, välittömään läheisyyteen. Tämä asettaa erityisen korkeat reunaehdot muutokselle. Kaavamuutosalue on hyvin pieni, mutta ehdotetun kaltainen asemakaavamuutos muuttaa muutosalueen viereisten tonttien käyttöä ja rajaa viereisten rakennusten tulevia käyttömahdollisuuksia merkittäväällä ja peruuttamattomalla tavalla. Olemassa olevien rakennusten nykyistä toiminnallisuutta tai tulevia kehittämis- ja korjausmahdollisuuksia ei saa heikentää uudella rakentamisella.

Asemakaavallinen tarkastelu on tehtävä asemakaavan muutosalueeseen rajautuvien rakennusten ja tonttien nykyinen ja tuleva toiminta sekä kehitysmahdollisuudet huomioiden. Esimerkiksi pääkirjaston osalta kaavoituksessa on huomioitava kaupunginhallituksen päätös pääkirjaston peruskorjauksesta ja toiminnan kehittämisestä (§430/2021, Kaupunginhallitus, hankeselvitys pääkirjaston peruskorjauksesta, 20.12.2021) hankeselvityksessä esitetyllä tavalla. Tulevalla asemakaavalla ei tule estää tai kohtuuttomasti vaikeuttaa teatterin tai kirjaston käyttöä, niiden vaatimia liikenne- ja pysäköintiratkaisuja tai niiden korjaustoimenpiteiden suorittamista tulevaisuudessa. Asemakaavamuutoksessa tulee turvata molempien olemassa olevien rakennusten itsenäinen toiminta omilla tonttialueilla jatkossakin. Koska esitetty rakentaminen muuttaisi alueen toimintoja merkittävästi, on syytä tarkastella myös muiden kuin esitetyllä kaavamuutosalueella sijaitsevien tonttien laajuutta ja rajauksia.

Teatteri ja pääkirjasto on sijoitettu pienille tonteille ja niiden toiminta on rakentamisesta lähtien ja voimassa olevan asemakaavan aikana perustunut siihen, että ne voivat hyödyntää nykyisiä ympäröiviä

yleisiä ja LPA-alueita. Rakennusten toiminnot tulevat jatkossa kehittymään ja asiakasmäärät lisääntymään, joten ympäröivän tilan riittävyys ja toimivuuden merkitys tulee korostumaan. Pääkirjasto on Oulun kaupungin suosituin julkinen palvelu, jota käyttävät kaikki ikä- ja väestöryhmät. Julkisten palvelujen ja julkisten kaupunkitilojen saavutettavuus, esteettömyys ja liikenteen turvallisuus kaikille käyttäjäryhmille Vänmanninsaarella tulee turvata.

Asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelu

Teatterin ja kirjaston väestönsuojien toiminnallisuuden turvaaminen

Teatterin väestönsuojan varauoskäytävä rakennuksen luoteissivulla ulottuu tontin rajan ulkopuolelle, eli kaavamuutosalueelle. Pääkirjaston väestönsuojan varauoskäytävä rakennuksen luoteissivulla ulottuu tontin rajalle ja hätäuloskäynnin kaivautumisalue sijaitsee kaavamuutosalueella.

Väestönsuojien hätäuloskäyntiratkaisuineen tulee olla toimivia myös tornin ja maanalaisen pysäköinnin rakentamisen jälkeen. Hätäuloskäynti ei saa jäädä esimerkiksi tornin sortuma-alueelle. Hätäuloskäyntien toimivuus voidaan turvata esim. teatterin ja kirjaston tonttialueiden laajentamisella ja/tai kaavamuutosalueen rakentamisalueen rajaamisella. Asemakaavaluonnos ei nyt ota kantaa hätäpoistumistiejärjestelyjen turvaamiseen.

Toimivien liikuntaesteisille osoitettujen pysäköintipaikkojen ja saattoliikenteen pysähtymispaikan järjestämisen turvaaminen teatterissa ja kirjastossa

Vänmanninsaaren liikennemäärän lisääntyminen korreloi Terwa Towerille myönnetyn rakennusoikeuden suhteessa. Samaan aikaan saarella olevien kulttuurirakennusten kävijämäärät ovat kasvussa, joka sekin lisää liikennettä. Esitetystä asemakaavaluonnoksessa tai sen selostuksessa ei käy ilmi, miten Vänmanninsaaren liikennejärjestelyt liikennemuotojen ja liikennevirtojen sijoittelun suhteen tulisivat muuttumaan, mutta liikennejärjestelyvaihtoehtoja on esitelty ja niistä on keskusteltu asemakaavamuutoksen ohjausryhmässä.

Esillä olevassa asemakaavaluonnoksessa ei ole huomioitu asemakaavaluonnoksen kehittämisen yhteydessä tutkittua ja ilmoitettua tarvetta sijoittaa Pääkirjaston liikuntaesteisten pysäköintipaikat sekä saattoliikenteen pysähtymispaikka lähelle pääovea katualueen puolelle. (Kts liite: Pääkirjaston esteettömyyssuunnitelmaote, johon lisätty mahdolliset ja toimimattomat le-paikkamerkinnot).

Toimiva saattoliikenne- ja le-pysäköintiratkaisu on välttämätön kulttuurirakennusten toimintojen, asiakasryhmien ja yhdenvertaisuuden toteutumisen näkökulmista (vanhukset, lapset, vammaiset). Kaupunginteatteria ja Pääkirjastoa koskevassa, asemakaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävässä asemakaavassa kaikki pysäköintipaikat LE-paikkoinen on osoitettu mantereen puolella painanteessa olevalle pysäköintialueelle kortteliin 34. Nykytilanteessa toimivan saattoliikenteen mahdollistaa rakentamattomalla tontilla, eli kaavamuutosalueella oleva väliaikainen pysäköintialue. Etäisyys virallisilta kaavan mukaisilta LE-paikoilta teatterin sisäänkäynnille on n. 160 m ja pääkirjaston sisäänkäynnille on n. 155 metriä. Sijainti painanteessa tekee siirtymisen erittäin vaikeaksi, talviolosuhteissa joskus jopa mahdottomaksi. Toimimattoman ratkaisun vuoksi vakiintuneena käytäntönä kiinteistöjen LE-pysäköintiin on käytetty kaavamuutosalueella sijaitsevalle rakentamattomalle tontille perustettuja LE-paikkoja, joilta etäisyydet pääoville ovat teatterissa n. 90 metriä ja kirjastossa n. 50 metriä. Tämä mahdollisuus poistuu uuden asemakaavan tullessa voimaan.

Esteettömyysasetus ei anna yksiselitteistä määräystä LE-autopaikan sopivalle etäisyydelle, mutta yleisesti ottaen pisin hyväksyttävissä oleva etäisyys julkisten palvelujen lyhytaikaiselle pysäköinnille on alle 50 m pääovesta. Invalidiliiton antaman ohjeen mukaan "Esteettömät autopaikat tulee sijoittaa sisäänkäynnin läheisyyteen, ja niiltä pitää olla helppokulkuinen reitti sisäänkäynnille. Etäisyyden esteettömän autopaikan ja sisäänkäynnin välillä tulisi olla korkeintaan 10 m." Pysäköintiruudun tulee olla leveydeltään vähintään 3600 mm ja pituudeltaan vähintään 5000 mm (suositus 6500 mm). Samoja mitoitusohjeita voidaan soveltaa turvallisen saattoliikennepaikan järjestämiseksi.

Turvalliselle LE-pysäköinnille ja saattoliikenteen pysähtymiselle sekä pysäköintiruudusta ja jättopaikalta pääoville siirtymiselle on varattava riittävästi tilaa. Tilavarauksessa on huomioitava pääkirjaston lisääntyvä kävijämäärä, rakennuksen ohi kulkeva kasvava jalankulku-, pyörä- ja autoliikenne sekä pääkirjasto esteettömyyden eristyistasoa olevana kohteena. Esillä olevassa kaavaluonnoksessa Pääkirjaston tontin rajan ja maanalaisen pysäköinnin rampille varatun alueen välissä on tilaa noin 6,5 m. Tila on liian kapea sekä autoliikenteen että LE-pysäköinnin ja saattoliikenteen pysähtymisen järjestämiseksi rinnakkain. Le-paikat eivät myöskään mahdu vastaavalle kohdalle tonttialueelle (kts kuvaliite) pilarien, eivätkä vilkkaan pääoven liikenteen ja ohikulkuliikenteen risteämisen vuoksi. Muutkaan sijaintipaikat tontilla eivät ole mahdollisia, kun kirjaston suunnittelussa noudatetaan hankkeen hankepäätöksessä ja sen liitteissä asetettuja tavoitteita.

Koska tila pääkirjaston tontilla on riittämätön yhdenvertaisen, turvallisen ja toimivan esteettömän pysäköinnin ja saattoliikenteen järjestämiseksi, tulee toiminto mahdollistaa joko osoittamalla tilaa saattoliikenteen pysähtymiselle pääkirjaston edestä katualueelta tai suurentamalla pääkirjaston tonttia niin, että saattoliikenne ja liikuntaesteisten pysäköinti voidaan toteuttaa realistisella tavalla tonttialueella.

Muu pysäköinti

Edellä kerrotun mukaan kirjaston ja teatterin autopaikat on osoitettu mantereen puolelle kortteliin 34. Terwatowerin rakentuessa kirjaston viereiselle tontille toteutettu pysäköintimahdollisuus katoaa. Kuten asemakaavaluonnoksen pohjaksi tehdystä liikenneselvityksestä selviää, "Korttelin 34 LPA-alueen nykyinen kapasiteetti (on) 167 autopaikkaa, joka on nykyiseen rakennuskantaan suhteutettuna 126 autopaikkaa liian vähän. Pääkirjaston viereen on tyhjälle tontille toteutettu 68 autopaikkaa, joten todellinen vaje korttelin 34 osalta voidaan katsoa nykyisellä rakennuskannalla olevan 58 autopaikkaa." (564-2401 Liikenteelliset lähtökohdat, s. 12) ja " Kirjaston velvoitepaikat voidaan katsoa toteutetuksi viereiselle rakentumattomalle tontille." ((564-2401 Liikenteelliset lähtökohdat, s. 13)

Asemakaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu heikentää siten merkittävästi olevien kulttuurirakennusten nykyistä pysäköintiratkaisua, sillä ko. rakennusten käytössä olevan pysäköintialue poistuu. Kuinka teatterin ja kirjaston pysäköintiratkaisu on ajateltu toteutettavaksi korttelissa 34 tai muualla niin, että kulttuurirakennusten käyttäjille on tarjolla tarvetta vastaavia todellisia, eikä vain laskennallisia autopaikkoja? Asia tulisi ratkaista jo asemakaavamuutosvaiheessa, jotta kaavamuutos ei heikennä olemassa olevien kiinteistöjen toimintaedellytyksiä. Kaupungin suosituimpien julkisten palvelujen saavutettavuuden heikentäminen pysäköintimahdollisuuksia karsimalla ei ole toivottavaa.

Kaupuginteatterin ja Pääkirjaston vaurioitumisriskit ja korjaamismahdollisuudet

Arvokkaiden kulttuurirakennuksien rakenteisiin ja rakennusfysikaaliseen toimintaan kohdistuvat, Terwa Towerin maanalaisten ja maanpäällisten osien rakentamisesta ja toiminnasta, sekä hankkeen aiheuttamista infra-rakenteiden siirroista aiheutuvat riskit tulee selvittää ennen asemakaavaehdotuksen tekoa. Rakennushankkeen aikana tehdään oletettavasti räjäytystöitä ja rakennus- että käyttövaiheessa aiheutuu muutoksia mm pohjaveden korkeuteen ja tärinän määrään alueella. Selvityksessä tulee ottaa huomioon mm. olevien rakennusten rakenteiden kunto ja kyky sietää muuttuvia olosuhteita. Olevien rakennusten vaurioituminen olosuhdemuutosten takia tulee estää. Vämmäninsaareen suunniteltujen maanalaisten rakenteiden ja johtoreittien tilanahtaus synnyttää riskejä rakenteiden vaurioitumisesta. Tästä syystä teatterin ja kirjaston tontteja olisi syytä laajentaa, jotta rakennusten ympärille voidaan varata riittävä turva-alue rakennevaurioriskin vähentämiseksi.

Nähtävillä oleva asemakaavaluonnos ei riittävällä tasolla turvaa teatterin ja pääkirjaston tulevia peruskorjauksia. Tähän mennessä peruskorjausten ja niihin liittyvien työmaatoimintojen osalta on voitu tukeutua olemassa oleviin ympäröiviin vapaisiin alueisiin. Tämä mahdollisuus tulee suurelta osin katoamaan, mikäli asemakaava toteutetaan luonnoksessa esitetyllä tavalla. Tästäkin syystä teatterin ja kirjaston tontteja on syytä suurentaa.

Oulun Tilapalvelut -liikelaitos suhtautuu myönteisesti tavoitteeseen mahdollistaa hotellihanke Vänmannin saaren asemakaavamuutoksella. Asemakaavassa tulee kuitenkin paremmin huomioida rakentamisalueiden rajaukset, uusien rakennusten sijoittuminen, sekä haittavaikutukset olemassa oleville rakennuksille ja valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen edellytykset.

Oulussa 31.8.2023,

Johan Alatalo, johtaja

Ville Laitinen, rakennuttamispäällikkö

Sanna Pääkkönen, hankepäällikkö

Kaavoitus:

Pääkirjasto ja Kaupunginteatteri eivät sisälly nyt laadittavan asemakaavan muutosalueen rajaukseen. Niille on tarpeen laatia jatkossa erillinen asemakaavan muutos, jossa otetaan huomioon alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot sekä voidaan tarkastella mahdollisuuksia mielipiteessä esitettyihin tonttirajojen tarkentamiseen.

Väestönsuojan varauloskäytävä on otettu huomioon asemakaavan muutosalueen suunnitelmissa.

Pääkirjaston ja Kaupunginteatterin esteettömien pysäköintipaikkojen suunnitelmaa on tarkennettu. Saattoliikenteen pysähtyminen alueella on mahdollista. Saattoliikenne selkiytyy suunnitelman toteuttamisen myötä verrattuna nykytilanteeseen.

Yleisten alueiden ja ulkoalueiden esteettömyyden erikoistaso osoitettu asemakaavassa.

Kirjaston ja teatteri pysäköinti sijoittuu jatkossa kortteliin 34, ja alueelle on järjestettävissä riittävästi pysäköintipaikkoja.

Terwa Tower -hankkeeseen ryhtyvä on käynyt keskustelua Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen kanssa rakentamisen vaikutuksista. Keskusteluissa on pyritty tunnistamaan huomioitavia seikkoja Terwa Towerin rakentamisvaiheessa. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mm. kirjaston väestönsuojan varapoistumistunneli ja perusvesipumppaamo, jotka ulottuvat lähelle tontin rajaa. Hotellin rakentaminen voidaan vaiheistaa mahdollistaen kirjaston saneerauksen tarvitsema tila. Teatterin viereistä aluetta on mahdollista käyttää työmaa-alueena esimerkiksi työmaatoimistoille ja varastointiin. Työmaiden yhteensovitussuunnitelmia tarkennetaan, kun hotellin rakentamisen aloittamisen aikataulu hahmottuu ja yhteensovitettavat työvaiheet tarkentuvat.

Asemakaavamerkintöihin sisältyy seuraava kohta: Pohja- ja louhintatöissä tulee ottaa huomioon olevat rakenteet ja suojaetäisyydet. Naapurikiinteistöille ei saa aiheutua haittaa rakentamisesta.

Asemakaavan muutoksen nähtävilläolon jälkeen huoneistohotellin kortteli on poistettu suunnitelmasta. Hotellin korttelialuetta on pienennetty siten, että hotellin ja kirjaston tonttien väliin jää yleistä aluetta. Näillä tarkennuksilla parannetaan mahdollisuuksia järjestää teatterin ja kirjaston tulevia peruskorjaustoimenpiteitä siten, että yleisiä alueita voidaan hyödyntää. Luonnollisesti tällaisessa tilanteessa tulee ottaa huomioon, ettei alueelle rakennettavan hotellin toiminta häiriinny korjaustoimenpiteiden takia.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 18: (Oulun polkupyöräilijät ry)

Vänmanninsaaren liikenne risteää Oulun vilkkaimpien pyöräreittien kanssa

Vänmanninsaaren läheisyydessä risteää tulevaisuudessa kolme Oulun keskeisimmistä pyöräilyn pääväylistä: Linnabaana, Kembraana ja Nallibaana. Tällä hetkellä Linnabaana on yksi Oulun vilkkaimmista pyöräteistä. Keskustan ja Nallikarin välisellä reitillä on myös jo nyt vilkas pyöräliikenne, jonka odotetaan vielä vilkastuvan Nallibaanan ja asuatomessualueen rakentumisen myötä. Alueen vilkkaan jalankulun ja pyöräilyn ja ahtaan sijainnin huomioon ottaen pidämme puuttena sitä, että pyöräliikenteen määriä ei suunnitelmassa ole laskettu eikä arvioitu, vaikka läheisyydessä olisi ollut käytettävissä mittauspisteitä. Autoliikenteen määriäkään ei ole asemakaavaa varten laskettu, vaan nykytilanteen liikennemäärät perustuvat verrattain hatariin arvioihin.

Vänmanninsaaren saapuvan autoliikenteen kasvu on arvioitu kovin varovaisesti

Liikenneselvityksessä ja suunnitelmassa (liite 12) on arvioitu Linnabaanan poikki Vänmanninsaaren menevän autoliikenteen kasvavan asemakaavan johdosta vain noin 25 %:lla nykyliikenteeksi arvioidusta 400 ajoneuvosta 500:an ajoneuvoon vuorokaudessa. Arvioita voi pitää hyvin varovaisena. Tuleva uusi toiminta on nykyisestä poiketen huomattavasti intensiivisempää, ympärivuorokautista ja jokapäiväistä. Majoitustoiminnan lisäksi saareen tulee myös iso ravintola, joka pyrkinee toimimaan aamiaispalvelun lisäksi tehokkaasti myös päivisin ja iltaisin. Hotelli- ja ravintolatoiminnan ympärivuorokautisen toiminnan vuoksi pimeän ajan liikenne kasvaa huomattavasti, mikä osaltaan lisää riskejä pyörä- ja autoliikenteen risteyspaikoissa.

Huomionarvoista on myös se, että hotellin ja huoneistohotellin huolto tuottaa huomattavasti enemmän raskasta liikennettä kuin saaren nykyiset toiminnot.

Lisää pysäköintipaikkoja - lisää autoliikennettä

Suunnitelmaluonnoksessa on saareen esitetty rakennettavaksi 105 autopaikkaa, mikä on liikenneselvityksen mukaan yksi enemmän kuin luonnoksen asemakaavamääräys. Saaren kaikki autopaikat tulisivat hotellin ja huoneistohotellin yhteiseen maanalaiseen pysäköintihalliin. Nykyisin saarella on 68 autopaikkaa tilapäisellä pysäköintialueella, joka on rakennettu kirjaston tarpeisiin viereiselle hallinto- ja virastorakennukselle varatulle tontille.

Pysäköintipaikkojen määrä saarella lisääntyy asemakaavan johdosta 54 prosentilla.

Liikennesuunnitelmassa on kuitenkin ajateltu, että hotellin autopaikat eivät olisi yhtä tehokkaassa käytössä kuin nykyiset kirjaston autopaikat, eli liikenne ei lisääntyisi samassa suhteessa kuin autopaikat. Päiväsaikaan kirjaston maantasopaikat ehtivätkin varmasti palvella autopaikkaa kohti useampaa kävijää kuin hotellin kellaripaikat. Arviossa on kuitenkin unohtunut, että hotellin autopaikat ovat käytössä myös öisin. Mikäli jokainen hotellin autopaikka ehtisi palvella vuorokaudessa yhtä yöpyjää ja vain yhtä päiväkävijää, pysäköintihallin matkatuotos olisi yksistään jo 420 autoa vuorokaudessa.

Uudet toiminnot ja sijainti keskustan laidalla tuottavat runsaasti saattoliikennettä

Hotellissa ja huoneistohotellissa on luonnosten mukaan yhteensä 260 huonetta tai huoneistoa. Viittä huonetta tai huoneistoa kohti on siis kaksi autopaikkaa. Majoitustilojen käyttöaste on tietenkin harvoin sata prosenttia. Pysäköintipaikkamäärästä päätellen vähintään joka toisen yöpyjän ajatellaan kuitenkin saapuvan hotellille kävellen, taksilla tai pysäköivän autonsa saaren ulkopuolelle. Vänmanninsaari on kaukana rautatie- ja linja-autoasemalta ja lähimmiltä bussipysäkeiltäkin, joten taksilla saapuminen tulee olemaan hyvin yleistä. Mikäli joka neljänteen huoneistoon tultaisiin ja lähdetäisiin taksilla, saattoliikenteen tuotos olisi jo 130 autoa/vrk. Sijaintinsa vuoksi ravintolakin tuottanee runsaasti taksiliikennettä ja muuta saattoliikennettä.

Jalankulku, pyöräily ja autoliikenne risteää useassa kohdassa

Kaarlenväylän ajoradan ja Linnabaanan risteys on nykyisin epämääräinen "shared space", eikä sellaisena toimi tulevassa tilanteessa. Baanaverkon kehittyessä myös Linnabaanan liikenne tulee kasvamaan. Kasvavien liikennemäärien vuoksi suunnitelmassa on erityisen tärkeää huolehtia pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden liikkumisen turvallisuudesta ja sujuvuudesta. Ympäristösuunnitelma tulee laajentaa koskemaan myös Linnabaanan ja Kaarlenväylän risteysjärjestelyjä.

Huoneistohotellin ja teatterin huoltoliikenne risteää Linnabaanan lisäksi myös Nallibaanan kanssa. Vaikka huoltoliikenteen liikennemäärät ovat pieniä, risteämiset raskaan liikenteen kanssa ovat aina muuta liikennettä vaarallisempia kuljettajien rajoitetumpien näkemien johdosta.

Nallibaana tulee rajata erilleen huoneistohotellin edusta-aukiosta

Huoneistohotelli on kokoonsa nähden hyvin ongelmallinen pyöräliikenteelle. Sen lisäksi, että se tuottaa kaksi vaarallista risteämistä baanojen kanssa, huoneistohotellin edusta on ympäristösuunnitelmassa avonainen aukio, joka houkuttelee Nallibaanan ylitse saattoliikennettä kaukana käänöpaikalta sijaitsevalle etuovelle. Ympäristösuunnitelmaa tulee kehittää siten, että huoneistohotellin edusta rajataan muureilla tai hotellin ajorampin reuna-aitojen kaltaisilla aidoilla sekä pollareilla niin, että huoltoajolle jätetään rajattu kulku-ura ja estetään autolla tontille ajaminen muuta kautta.

Shared space-ajattelusta teatterin edustalla tulee luopua

Ympäristösuunnitelman mukaan Nallibaanan pyörätietä ei eroteltaisi materiaali- tai värivalinnoilla jalankulkualueesta. Seurauksena olisi ikäviä ongelmia, joista totuttuun tapaan syytettäisiin pyöräliikennettä. Alueella on myös poikittaista jalankulkua.

Jalankulkijan tulisi voida selvästi tunnistaa, milloin on astumassa pyörätielle, sillä jalankulkija on velvollinen väistämään pyöräliikennettä pyörätielle astuessaan samaan tapaan kuin on ajoradalle astuessaan velvollinen väistämään ajoneuvoliikennettä silloin, kun ei käytä suojatietä (TLL 16 §). Heikko erottelu johtaisi helposti myös pyörätiellä kävelyyn, joka on lainvastaista siinä tilanteessa, että jalankulkijalle on tarjolla myös jalkakäytävä. Yleisesti liikenteessä on tärkeää mahdollisimman helppo ennakoitavuus. Heikko erottelu hankaloittaisi pyörällä liikkuvan kykyä ennakoida jalankulkijoiden liikkeitä edellä mainituista syistä.

Vilkaalla jalankulun ja pyöräliikenteen alueella selkeä erottelu on hyvin tärkeää. Pyöräbaanoilla totuttu väri- ja maaliviivaerottelu ei välttämättä riitä, ja se onkin Väyläviraston ohjeen (Pyöräliikenteen suunnittelu) mukaan heikkotasoinen erottelutapa. Alueelle ja myös poikittaista jalankulkua ajatellen sopiva erottelutapa olisi minimissään väri- ja tasoerottelu.

Pyöräpysäköinti riittämätöntä

Ympäristösuunnitelman perusteella Vänmanninsaaren pyöräpysäköintiin varattaisiin pyöräpaikkoja teatterin kohdalle 140, kirjaston kohdalle 140 ja huoneistohotellin kohdalle 48. Kirjaston kohdalla pyöräpaikkojen määrä on käsittääksemme jopa vähemmän kuin nykytilanteessa, jossa runkopaikkoja on jo ennen kirjaston remonttia ollut noin 140 ja lisäksi muutamia kymmeniä rengastelinepaikkoja. Ennen kirjaston remonttia tarjolla ollut määrä on vaikuttanut riittävältä.

Teatterin nykyinen pyöräpysäköinti on pahasti riittämätön ja laadultaan heikko (nykyiset välttävän laatuiset runkotelineet ovat tietojemme mukaan lainassa kaupungintalolta), eikä varattu määrä todennäköisesti riitä näytösten aikaan. Pyöräpysäköinnin käyttöä on tutkittu päiväsaikaan eikä esimerkiksi näytöksen aikaan. Teatterilla on istumapaikkoja yhteensä noin 580, joten kaksinkertainen määrä (280) voisi vastata paremmin kysyntää. Kirjaston pysäköinti voi toimia teatterin pysäköinnin ylipaisuntatilana, mutta riittämätön pysäköintitila teatterilla aiheuttaa epäsiistiä pysäköintiä.

Telineet ovat ympäristösuunnitelman mukaan mitoitettu 80 cm telinevälillä ja ovat toivottavasti yleisiä runkotelineitä eikä esimerkiksi vaikeammin käytettäviä yhdistelmätelineitä. Telineväli kannattaisi kasvattaa 100 cm:iin, jotta pyörien pysäköinti olisi helppoa ja mahdollistaisi paremmin erilaisten

perhe- ja (leveätankoisten) maastopyörien pysäköinnin. Telineväleissä 80 cm on RT-kortin mukainen, mutta 100 cm on Väyläviraston tuoreemman ohjeistuksen mukainen ja käytettävyyden näkökulmasta hyvin perusteltu.

Vänmanninsaari ei ole oikea paikka hotellille

Vänmanninsaari sijaitsee kaukana joukkoliikenteen terminaaleista ja pysäkeistä. Tulevasta asemakeskuksesta on hotellille kävelymatkaa 1,5 kilometriä. Lentoasemabussien pysäköintialue (Kaupungintalo) tulee kävelymatkaa hotellille noin 600 metriä. Syrjäisestä sijainnista johtuen hotelliin ja sen ravintolaan saavuttaessa ja poistuttaessa joudutaan käyttämään taksia huomattavasti useammin verrattuna keskustan ytimessä tai liikenneterminaaleissa sijaitseviin hotelleihin.

Hotellin sijoittaminen tälle paikalle on vastoin kestävän kaupunkiliikenteen suunnitelmassa (SUMP) asetettuja tavoitteita. Asemakeskus olisi huomattavasti parempi paikka isolle hotellille. Junalla saapuvien lisäksi asemakeskus olisi edullisempi sijaintipaikka myös lentomatrustajille, koska lähellä olevan moottoritien johdosta matka sieltä lentoasemalle on huomattavasti nopeampi sekä bussia että taksia käyttäen kuin Vänmanninsaaresta pitkiä matkoja keskustan katuverkkoa ajaen.

Kaavoitus:

Vänmanninsaaren ulkopuoliset liikennejärjestelyt eivät kuulu asemakaavan muutosalueeseen. Torialueen liikennejärjestelyt sekä Kembaanan linjaus etelään torin kohdalla ratkaistaan myöhemmin laadittavassa torialueen liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmassa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä on esitetty liikenteen nykytilan lisäksi maankäytön muutoksen vaikutukset liikenteeseen sekä liikennejärjestelyt maankäytön muutoksen toteutuessa. Vänmanninsaaren ratkaisut on sovitettu yhteen tonttien ja yleisten alueiden osalta ottaen huomioon jo käynnissä oleva kirjaston peruskorjaus sekä sen yhteydessä laaditut suunnitelmat. Katujen ja ympäristön sekä tonttien järjestelyt tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan muutoksen aikana suunnittelussa ovat olleet käytettävissä auto- ja pyöräliikenteen osalta Oulun seudun liikennemalli, autoliikenteen osalta liikennemäärä liikennevaloissa sekä pyörä- ja kävelyliikenteen osalta Pikisaarensillan laskurin tiedot. Lisäksi kirjaston ja teatterin kävijämäärät ovat olleet lähtötietoina käytössä.

Liikennetuotoksen arviointi perustuu teokseen Liikennetarpeen arviointimaankäytön suunnittelussa (Kalenoja, Vihanti, Voltti, Korhonen ja Karasma 2008) sekä suunnittelualan sijaintiin yhdyskuntarakenteessa. Maankäytön muutoksen myötä henkilöautoille rakennetaan nykyiseen verrattuna viitesuunnitelmien mukaan 11 autopaikkaa enemmän Hotellin maanalaiseen pysäköintitalaan, kuin asemakaavan muutosalueella on nykytilanteessa. Nämä kaikki 74 autopaikkaa sijoitetaan pysäköintihalliin nykyisen maantasopysäköinnin sijaan, ja paikoista neljä varataan esteettömiksi autopaikoiksi. Kirjaston ja teatterin pysäköinti toteutetaan jo voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelissa 34, pois lukien liikuntaesteisten pysäköintipaikat 5 kpl, mitkä toteutetaan Vänmanninsaarelle kirjaston ja teatterin edustalle. Ilman asemakaavan muutosta ja sen mahdollistamaa hotellihankettakin Vänmanninsaaren toimintojen aiheuttaman liikennetuotoksen on arvioitu kasvavan kirjaston perusparannuksen valmistumisen myötä.

Linja-autojen saattoliikennettä ei ohjata Vänmanninsaareen, vaan linja-autoille on osoitettu pysäköintipaikat Kaarlenväylän ja Kanavanrannan varteen jo nykyisin. Pysäköintiäikää voidaan tarvittaessa rajoittaa aikarajoituksella.

Hotellin huoltoliikenne tapahtuu hotellin ja kirjaston välissä olevan huoltopihan kautta. Teatterin huoltoliikenteeseen ei tule muutoksia. Huoltoliikenteen ajourat ja reitit on esitetty liikenneselvityksessä.

Vänmanninsaari on liikennejärjestelyiltään hitaan liikkumisen aluetta, jossa on varattu laajat alueet kävelyille. Pyöräliikenne ohjataan ajoradalle sekä siitä Pikisaarensillalle, jotta se voidaan erottaa kävelyliikenteestä.

Kävelyn osalta noudatetaan esteettömyyden erikoistasoa. Nämä ratkaisut esitetään tarkemmin katusuunnitelmassa.

Pyöräpysäköintipaikkojen velvoite koskee vain asemakaavan muutoksessa olevia tontteja. Pyöräpysäköintipaikkojen määrä lisääntyy Vänmanninsaarella nykyisestä 194 pyöräpaikasta noin 388 pyöräpaikkaan, kun otetaan huomioon kirjaston ja teatterin toimintaa varten varattavat pyöräpaikat. Pyöräpaikoista 32 kpl sijoitetaan maanalaiseen pysäköintihalliin.

Pyöräpysäköintipaikkojen sijainti on esitetty liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmissa. Lähtökohtana on, että kirjastoa ja teatteria palvelevat pyöräpysäköintipaikat toteutetaan niiden omille tontille. Lopulliset sijainnit ratkaistaan katusuunnittelussa.

Pysäköintipaikkojen määrän lisäys Vänmanninsaareissa on vähäinen. Autopaikkojen käyttäminen myös yöaikaan on käyttöasteen kannalta hyvä.

Taksien saattoliikenteeseen Vänmanninsaareissa on varauduttu. Alueella sijaitsee jo nykytilanteessa toimintoja, kuten ravintola, joihin saavutaan taksilla.

Oulun kestävän kaupunkiliikkumisen suunnitelma SUMP on strateginen kestävä liikumisen kokonaissuunnitelma, joka ohjaa suunnittelussa, toteutuksessa ja päätöksenteossa. SUMP toteuttaa Oulun kaupunkistrategiaa ja ympäristöohjelmaa, minkä lisäksi yleiskaava ja liikennejärjestelmäsuunnitelma toimivat työn lähtökohtina. Asemakaavan muutoksessa suunniteltavan käyttötarkoituksen muutoksen ja kerrosalan lisääntymisen voimassa olevasta asemakaavasta ei katsota olevan ristiriidassa strategisten linjausten kanssa.

Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille mielipiteessä mainituille alueille.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 19: (Yhdyskuntasuunnittelun seura ry:n Pohjois-Suomen alueosasto)

Asemakaavan muutos haittaa suunniteltua Oulun keskustan kehittämistä

Asemakaavan vaikutusarvioista puuttuu tarkastelu alueelle suunnitellun hotellin vaikutuksista Oulun keskustan kehittämiseen. Tehdyn liikenneselvityksen perusteella muodostuu kuitenkin kuva, että iso hotelli on sijoitettu liikenteellisesti mahdollisimman hankalaan paikkaan. Rautatie- ja linja-autoasemilta on Vänmanninsaareen matkaa noin 1,5 kilometriä, mikä on pitkä matka vetää matkalaukkua. Umpiperänä olevaan saareen ole myöskään realistista saada aikaan joukkoliikenneyhteyttä riittävällä vuorotiheydellä. Lentoasemaltakin katsottuna saari on hankalasti saavutettava. Bussimatka hotellille kestää GoogleMaps'in mukaan nopeimmillaan 39 minuuttia. Asemakeskuksen alueella sijaitsevaan hotelliin matka-aika olisi vain 26 minuuttia. Taksillakin matka Vänmanninsaareen kestää Googlen mukaan 20–30 minuuttia ja Asemakeskuksen alueelle 16–22 minuuttia.

Epäedullisen sijainnin vaikutukset eivät rajoitu vain hotelliasiakkaisiin. Huono saavutettavuus joukkoliikenteen terminaaleista johtaa runsaaseen taksin käyttöön hotelliin saavuttaessa ja poistuttaessa. Hotelli tuo myös huolto- ja työmatkaliikennettä. Vaikutusarvioissa on Rantakadun autoliikenteen arvioitu kasvavan nykyisestä 1800:sta 2800 ajoneuvoon vuorokaudessa. Tämä estäisi

käytännössä Rantakadun rauhoittamisen tavoitteena olleeksi pyöräkaduksi tai kävelykaduksi. Saaristonkadun ja Hallituskadun luonteesta johtuen hotelliin saapuva ja lähtevä autoliikenne tulee käyttämään pääasiassa Aleksanterinkatua. Hotelliyrittäjällä tulee olemaan näin ollen vahva intressi vastustaa keskustan liikennesuunnitelmassa lausuttua tavoitetta rauhoittaa Aleksanterinkatu läpiajoliikenteeltä.

Hotellin liikenne tulee siis monella tavalla estämään torialueen kehittämistä Oulun kesäkeitaaksi. Hotelli ei oleellisesti kuitenkaan vaikuttaisi torin ja hallin elävyyteen talviaikana. Hotellin sijainti Vänmanninsaareissa ei tuo Ouluun myöskään uusia matkailijoita, vaan ne ovat pois Nallikarin, ydinkeskustan ja Asemakeskuksen kehittämispotentiaalista. Asemakeskus tarvitsisi juuri nyt kipeästi hotellin tapaista veturia liikkeelle lähteäkseen.

Asemakaavaluonnoksessa esitetty rakentaminen ei sovi Oulun rantakorttelien valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön

Vänmanninsaari on osa Oulun rantakortteleiden valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä. Saarella olevat Marjatta ja Martti Jaatisten suunnittelemat kirjasto ja teatteri muodostavat alueen sisään oman, yhtenäisen modernin arkkitehtuurin kokonaisuuden. Rakennukset ovat itsessäänkin arvokkaita ja hyvin säilyneitä modernin arkkitehtuurin merkkirakennuksia. Arkkitehtuurikilpailussa palkittu sommitelma jäi saattamatta loppuun, kun suunnitelmaan kuulunutta kaupungin virastotornia ei rakennettu ja konserttitalo päätettiin rakentaa toisaalle. Näiden päätösten jälkeen osa rakentamatta jääneestä alueesta ja rakennusoikeudesta on käytetty teatterin laajennukseen. Teatterin laajennuksen jäljiltä asemakaavaan jäi vielä virastotalon rakennusala ja rakennusoikeus. Rakentamatonta aluetta on pidetty viimeiset 50 vuotta väliaikaistilassa lopullista käyttöä toivoen. Saaren rakentamattomalle osalle on tutkittu useampaankin otteeseen hotellirakennusta, mihin ei ole kuitenkaan löytynyt toteutuskelpoista konseptia. Meneillään oleva kaavamuuotos on viimeisin näistä tutkimuksista. Tässä viimeisessä yrityksessä on haettu toteuttamiskelpoisuutta Marjatta ja Martti Jaatisten suunnitelmaa huomattavasti massiivisemmalla rakennusvolyymillä. Saaren loppuun rakentamisesta on tässä tarkastelussa tullut kuitenkin itsetarkoitus ja alkuperäinen tavoite, arkkitehtonisen kokonaisuuden loppuunsaattaminen on unohtunut.

Luonnos on parantunut, mutta rakentamisen määrä on edelleen liian suuri.

Luonnos on kehittynyt arkkitehtuuriltaan edellisestä versiosta. Rakentamisen määrä ylittää kuitenkin 8950 kerrosalaneliömetrillä nykyisen asemakaavan rakennusoikeuden ja 10450 kerrosalaneliömetrillä alkuperäisen Marjatta ja Martti Jaatisten asemakaavan rakennusoikeuden, mikä on 37 prosentin lisäys alkuperäiseen rakennusoikeuteen.

Esitetty rakentamisen määrä ei voi olla heikentämättä merkittävästi kirjaston ja teatterin arkkitehtonista arvoa. Jaatisten kaupungintalolle osoittama rakennusoikeus ja suuri osa sille varatusta tontista on jo käytetty teatterin laajennukseen.

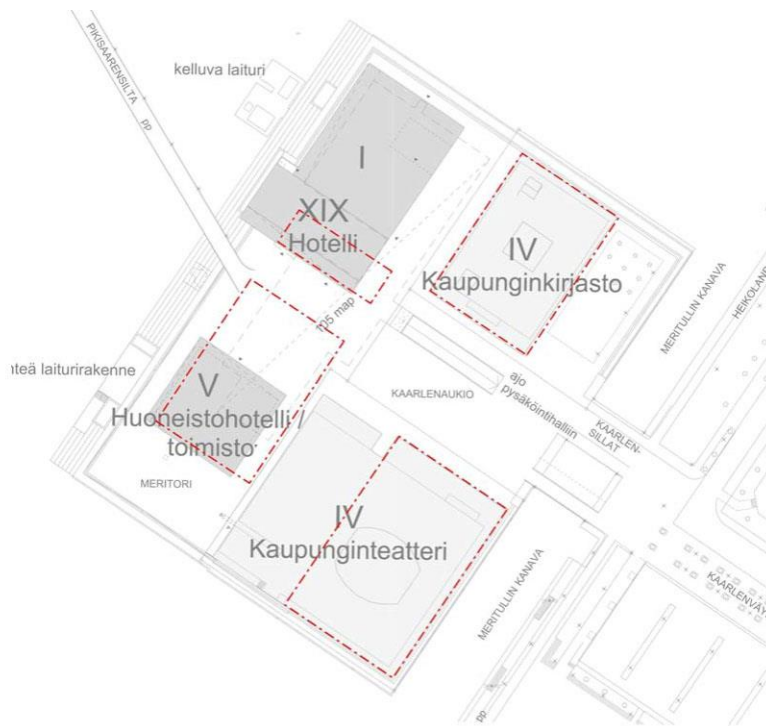
Hotellin suunnitelma on kehittynyt aiemmasta. Torni on edelleen kuitenkin huomattavasti alkuperäistä tornisuunnitelmaa massiivisempi, eli paksumpi ja pitempi. Ravintolasiipi peittää edelleenkin näköalat viereisestä kirjastosta.

Oululle tärkeää suistomaisemaa massiivinen torni muuttaisi merkittävällä tavalla estäessään tuomiokirkon tornin näkyvyyttä suistoalueelle. Asemakaavan muutos heikentäisi näin myös Oulun vanhan monumentaalikeskuksen ja Franzénin puiston valtakunnallisesti arvokkaan alueen vaikuttavuutta Oulun kaupunkikuvassa. Asemakaavan muutos tässä muodossa olisi siis valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen.

Huoneistohotelli / toimistotalo on täysin sopimaton Vänmanninsaareen

Teatterin vireen esitetty huoneistohotelli/ toimistorakennus on paikalleen täysin sopimaton toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti. Tämä rakennus yhdessä hotellin laajan ravintolasiiven kanssa täyttää saaren maanpinnan tavalla, joka poikkeaa selvästi alkuperäisen sommitelman väljyydestä.

Alkuperäisessä asemakaavassa rakennukset peittivät saaren pinnasta vain kolmanneksen, kun ehdotuksen peittoprosentti on lähes 50%. Huoneistohotellin liikenne risteää Nallibaanan kanssa ja rakennuksen huolto tapahtuu hyvin näkyvällä paikalla.



Asemakaavaluonnos on maan tasossa huomattavasti peittävämpi kuin alkuperäinen suunnitelma: Pohjalla on harmaalla värillä asemakaavaluonnoksen asemapiirros. Punaisilla rajauksilla on esitetty alkuperäisen Jaatisten asemakaavan sallimat rakennusalat. Näistä huoneistohotellin kohdalla oleva kaupungintalon rakennusala ja rakennusoikeus on jo siirretty ja käytetty kuvassa näkyvällä tavalla teatterin laajennukseen.

Yhdyskuntasuunnittelun seura ry:n Pohjois-Suomen alueosasto esittää, että kaavamuutoksesta tässä muodossa luovutaan. Alueosasto yhtyy Pohjois-Pohjanmaan museon valmisteluaineistosta antamaan lausuntoon, jossa se esitti Väinmanninsaaren täydennysrakentamismahdollisuuksien varaamista julkiseen käyttöön, korkeasta tornista luopumista ja kehotti etsimään hotellille kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti parempaa paikkaa.

Kun välitöntä julkista käyttötarkoitusta ei ole näköpiirissä, esitämme Väinmanninsaaren rakentamattoman osan saattamista kirjaston ja teatterin arvoon sopivaksi ja niiden käyttöä tukevaksi ympäristörakentamisen keinoin. Hotellille esitämme tutkittavaksi sopivaa paikkaa vireillä olevan asemakeskuksen asemakaavan alueelta.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen elävöittää Väinmanninsaarta ja lähialuetta talviaikaan. Asemakaavan muutosalueesta nykytilanteessa lähinnä pysäköintialue on aktiivisessa käytössä talviaikaan. Tämä toiminto ei lisää talviajan viihtyisyyttä ja vetovoimaa.

Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille mielipiteessä mainituille alueille.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia, liikennesuunnitelmia ja alueen arvoja koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 20: (kaksi allekirjoittajaa)

Mielipiteessä paneudutaan pääosin viimeisimmän tiedotus- ja kuulemistilaisuuden esittelyjen ja sen joidenkin kansalaismielipiteiden käsittelyyn. Mielipiteessä paneudutaan pääosin viimeisimmän tiedotus- ja kuulemistilaisuuden esittelyjen ja sen joidenkin kansalaismielipiteiden käsittelyyn. Niistä joitakin olemme olleet mukana esittämässä yhdessä useampienkin henkilöiden kanssa jo aikaisemmissa palautevaiheissa.

Hankkeesta alun alkaen esitetyistä poikkeuksellisen kriittisistä näkemyksistä huolimatta sen käsittelyssä ei ole toteutunut osallistuvan, puhumattakaan osallistavan kaupunkisuunnittelun periaatteet

Näin on tapahtunut, vaikka kyse on keskustan asukkaille ja vierailijoille perinteisesti tärkeästä julkisesta kaupunkitilasta, yleisestä oleskelu- ja monipuolisten tapahtumien- ja toiminnan alueesta. Alue on suunnittelun kannalta kulttuurihistoriallisesti ja valtakunnallisesti arvokas RKY-alue, jonka arvojen säilyttämistä osana kaupunkirakennetta ja maisemaa ei voi jättää huomiotta. Hankkeessa ei todellakaan kunnioiteta ainutkertaista vielä jäljellä olevaa kulttuuriperintöä, jossa keskeistä on rantakortteleiden alue jatkuen tyylillisesti yhtenäisenä Oja- ja Hallituskadulla.

Näin ei millään muotoa tueta kulttuurikaupunki Oulu 2026 hanketta. Tätä kuitenkin esittelyssä esitettiin. Maailmalta omaksuttu mahtipontinen tornirakentaminen ei ole omaleimaista kulttuuria.

Keskeinen arvokas torialueen kaupunkitila pitää nähdä korkeatasoisena kokonaisuutena eikä yhtä hanketta yksioikoisesti matkailun "vetovoimatekijänä", kuten sitä markkinoitiin viimeisimmässäkin kuulemis- ja tiedotustilaisuudessa elokuussa

Hankkeen ensimmäisessä kuulemistilaisuudessa se koettiin "etukäteen päätettynä". Asetelma ei ole muuttunut, vaikka jo Terwa Toweria koskevaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) saatiin poikkeuksellisen paljon hanketta vastustavia mielipiteitä, joissa allekirjoittajia oli yli 400. Mielipiteissä arvosteltiin hanketta liian suurena ja paikalle sopimattomana ja vaadittiin tornirakennuksen poistamista asemakaavasta.

Hanke - tornirakentaminen - on periaatteessa kyseenalaistettu ja hylätty jo aikaisemmissa kaavoituksissa ja rakennusoikeus käytetty molempiin kulttuurirakennuksiin

Vänmannin kulttuurisaaren ns. kaupungintalotornin rakennusala (9500 k-m²) on jo 2002 kokonaisuudessaan annettu teatterille eikä 1960-luvun lähtökohtia pidä kulttuurisaarella enää muutenkaan soveltaa, puhumattakaan nyt esitettyä n. 20 000 k-m² suunnitelmaa.

Kuulemistilaisuuksissa on hanketta perusteltu jatkuvasti myös 60-luvun Jaatisten suunnitelmalla kertomatta, että jo vuosia sitten on kokonaan luovuttu tornista ja aluekokonaisuuteen kuuluneesta torialueen (Rantakadun) rakennuskannan purkamisesta sen korvaamisesta korkeammalla rakentamisella.

Viimeisimmässäkin tiedotustilaisuudessa sivuutettiin esittelijöiden toimesta se, että tärkeä osa arvokkaalla Vänmanninsaarella olisi Jaatistenkin mukaan ollut aukio rakennusten keskellä. Nyt tästäkin on vanhaan suunnitelmaan vetoamisesta huolimatta luovuttu ja päädytty uusia liikkumista monin tavoin hankaloitaviin ratkaisuihin.

Matkailun lisääntymiseen vaikuttavat aivan muut tekijät kuin yksittäinen avaran suistoalueen näköalaa häiritsevä "orpo" torni, jolle on tarjolla lukuisia toimivampia sijoituskohteita

Kuulemistilaisuudessa esitettiin tornihotellille vaihtoehtoja mm. matkakeskuksen ja mahdollisen areenan yhteyteen. Kasvavaa ja monipuolistuvaa luonto- ja muuta matkailua edistäisi kuulijoiden mukaan paremmin Nallikarin Eden hotellin käyttöönotto. Tätä suositeltiin jo keskeneräiseksi jääneessä torihotellihankkeessa mukana olleen Arinan edustajille. Torihotellin yhden kerroksen lisäämisesitykset hylättiin taannoin ympäristöön sopimattomana, mutta nyt ympäristöön sopimatonta Terwa Toweria massoittelemalla tungetaan eteenpäin kaupunkilaisten kriittistä huolimatta.

Mielenkiintoinen episodi oli ehdotus hotellin paikaksi Lammassaarta, jota mukana ollut kaupungin arkkitehti ei tuntenut todetessaan, että tuolloin jouduttaisiin purkamaa Linnansaaren Tähtitornin kahvila. Taannoin yliopistokeskustelussa esitettiin toimivana ratkaisuna rakentamiselle Raatisaaren itäosaa, jonne tornihotelli saattaisi sopiakin, ainakin torialuetta paremmin. Tästäkin syystä ihmetyttää jumittuminen Vänmanninsaaren lukemattomiin sinänsä vaativiin teknisiin selvityksiin.

Huoneistohotellin lisääminen hankkeeseen vie osaltaan uskottavuutta vastuulliseen kaupunkisuunnitteluun ja lisää myrskytuulten aiheuttamia riskejä

Hankkeen käsittelyvaihtoehtoina on ollut tarjolla hieman poikkeavia rakennusmassoja. Nyt on nostettu mukaan teatteriravintolankin merinäköalat sulkeva huoneistohotelli. Rakentamisen perusteita on siksikin mietittävä rajankäyntinä asumiseen, jota ei saarella sallita.

Oulussa on koettu vuosien mittaan melkoisia myrskyjä, joiden ohjaamisessa tornirakennukset aiheuttavat suurimmat riskit, joita Kaarlenväylän molemmin puolin rakentaminen lisäisi entisestään. Tästä on aikaisemmillä lausuntokierroksilla muistuttanut, tuuliriskeistä väitellyt ja maailman myrskyalueille suunnitelmia tehnyt arkkitehti.

Rakennuttajan edustaja esitti valitun markkinointilinjan mukaisesti tilaisuudessa ylimielisesti jopa hakeutumista seuraamaan myrskyjä tornihotellin ravintolan ikkunoista.

Esitetyt kuvat ja videot ovat monessa suhteessa harhaanjohtavia, eivät vähiten ns. katutason otokset

Yksipuolisissa ja markkinointihenkisissä havainnekuissa ja videoissa mm. tornia ei näy - se ei häiritse näkymää? - talojen takaa postiaukiolta ja puun takaa torilta. Torniravintolan näkymät esitetään ainutkertaisina, vaikka siellä käyminen ei ole ollenkaan kaupunkilaisten arkipäivää puhumattakaan myrskyn katselusta, jota jopa ehdotettiin kuulijoille elokuun tiedotus- ja kuulemistilaisuudessa.

Usko hyvään kaupunkisuunnitteluun ja kaupunkilaisten osallisuuteen on monin tavoin rapautunut hankkeen eri vaiheissa. Tärkeitä, mutta rajallisia kaupunkisuunnitteluresursseja on käytetty/tuhlattu lukemattomiin tarkoitushakuisiin selvityksiin

Vänmanninsaareen suunnitellut huippukorkeat ja massiiviset tornihotellit eivät tue lähtökohtaisesti mitään nykyisen julkisen kaupunkitilan ominaispiirteitä, valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön eli Oulujoen suiston historiallisen kokonaisuuden arvoja, lukuisien kaupunkiohjelmien suosituksia (Keskustavisio, Suistovisio, Vesipeilien vuosisadat, Oulun arkkitehtuuriohjelma, Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuussuunnitelma) eivätkä yleiskaavaan liittyviä määrittelyjä.

Esittelyssä kuitenkin todettiin, että hankkeella tuetaan myös kulttuurikaupunki Oulu 2026 hanketta. Maailmalta omaksuttu mahtipontinen tornirakentaminen ei todellakaan edusta omaleimaista kaupunkikulttuuria.

Rakennusinsinöörien vaativatkaan laskelmat ja muut valinnat mahdollisista ratkaisuista eivät riitä hankkeen perusteluiksi. Monet torialuetta jo nyt vaivaavat liikenteelliset ongelmat eivät myöskään ratkea keskittymällä Kaarlenväylän parkkeerauksen sisäänajorampin toteutukseen.

Hankkeen käsittely on edennyt poikkeuksellisen suoraviivaisesti selvityspäätöksen perusteella ei hyvän kaupunkisuunnittelun ja kansalaisosallistumisen lähtökohdista

Tornihankkeen selvityspäätöksen esitteli taannoin edellinen yhdyskuntajohtaja. Merkittävällä alueella toteutuneessa selvittelyssä ja massiivisessa suunnittelussa ei ole ollut edes esillä kaupunkilaisten osallistaminen, vaan on pitäydytty samaan muodolliseen menettelyyn kuin pienten alueiden kaava- ja muissa hankkeissa.

Missään vaiheessa tiedottamista, kuulemista, selvittelyä ja suunnittelua ei ole esitetty hankkeelle nolla-vaihtoehtoa. vaikka Luottamus kansalaisten kuulemiseen vähenee hankkeen myötä. Arjen liikkumista ja muuta toimivuutta vaikeuttava, ristiriitainen hanke maiseman sulkemisineen ja suistoalueen arvojen heikentämisineen on edennyt - osallistavassa Oulussa - kansalaismielipiteistä huolimatta "etukäteen

päätettynä” kuten koettiin jo hankkeen ensimmäisessä tiedotus- ja kuulemistilaisuudessa. Hankkeessa on sivuutettu avoin kilpailutus suunnittelussa ja sen ongelmana on ollut myös läpinäkyväisyys ja sitä leimaava epätasa-arvoisuus.

Kaavoitus:

Lamassaari ei ole soveltuva sijainti hotellille. Tämän hankkeen kaltaisen rakentamisen osoittaminen alueelle olisi vaikeaa alueen kaupunkikuvan, arvojen sekä liikenteen ja saavutettavuuden kannalta.

Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty tavanomaista hanketta laajempaan johtuen hankkeen merkittävyydestä. Ennen asemakaavan muutoslunnasta on laadittu alustavat maankäyttövaihtoehdot, jotka ovat olleet nähtävillä valmisteluaineistona 1. Asemakaavan muutoksen jokaisesta käsittelyvaiheesta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia, tuulisuusvaikutuksia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 21: (kaksi allekirjoittajaa)

Oulun kaupunki on ryhtynyt rakennuttajan, rakentajan ja hotellitoimijan kanssa suunnittelemaan hotellirakennusten rakentamista kaupungin keskeisimmälle paikalle, jonka välittömässä läheisyydessä on jo ennestään vanhaa, onsin kaupungin vanhinta, rakennuskantaa huomioiden koko torialue ja sen reunat. Kaupunki järjesti viimeisimmän infotilaisuuden 9.8.2023.

Jaatisen kaava

Hanketiimi perustelee mielellään hankkeen aloitusta sillä, että nyt saadaan jo 60-luvulla laadittu, keskeneräinen ns Jaatisen kaava vihdoon ja viimein valmiiksi. Heidän mukaan Jaatisella ajatus kulki siihen malliin, että alueelle rakennettaisiin erikorkuisia ja mallisia rakennuksia. Kaupunki on sittemmin muuttanut suunnitelmia ja luopunut mm. rantaan suunnitellusta rakentamisesta, samoin Rantakadun vanhojen talojen purusta onneksi on luovuttu. Myös nyt käsitellyssä oleva suunnitelma poikkeaa oleellisesti vanhasta kaavaideasta. On suorastaa päättäjien ja kuntalaisten harhaanjohtamista perustella kaavasunnitelmia 60 vuotta vanhalla kaavalla.

Arkkitehtoninen näkymä

Täytyy ihmetellä, miten kukaan arkkitehdin koulutuksen saanut voi kuvitella, että kaavasta tulisi edes tyydyttävä, saati ympäristön vaatimukset hyvin ratkaiseva kokonaisuus. Kaavasunnitelma on todella huono, pääsisikö arkkitehtiopiskelija edes tentistä läpi tällä suunnitelmalla?

Hotellirakennus yksinään on hyvin suunniteltu ja jopa kaunis rakennus, mutta kun se ahdetaan kirjaston tontille, niin rakennus menettää näyttävyyden kuten myös kirjasto ja teatteri. Väljyys rakentamisessa on tämän päivän luksusta, jota saatetaan tulla katsomaan ja ihailemaan muualta päin maailmaa, kukaan ei ihaille sumppuarkkitehtuuria. On todella hämmästyttävää, ettei tämä ongelma saa juuri mitään huomiota hankesuunnittelijoiden keskuudessa.

Alueen ilmakuvista näkee hyvin, kuinka rakennukset asettuvat ympäristöön. Teatteri ja kirjasto edustavat 60-70-luvun rakennusarkkitehtuuria parhaimmalla tavalla riippumatta siitä pitääkö rakennuksista vai ei. Rakennusten kokoja käyttötarkoitukset vaativat ympärilleen tilaa, joka menetetään täysin, jos lisärakentaminen sallitaan. Onko muualla olemassa vastaavaa näkymää? Pilattuja alueita kyllä riittää esimerkiksi niin Helsingissä kuin Tampereella, puhumattakaan muusta maailmasta.

Eikö Oulussa löydy parempia paikkoja hotellirakentamiseen?

Selvityksiä oli tehty paljon, mutta niissä ei ollut selvästikään perehdytty hankkeen todellisiin ongelmiin, koska hanketta on päätetty jatkaa. Aivan, kuten virkamies sanoi, liikenne on vain sovittelava toimimaan.

Entä, jos olisi tutkittu aidosti eri paikkavaihtoehtoja kaupungissa? Kun katsoo hankkeesta otettua alaviistoon merelle päin olevaa näkymää (hankkeen mainoskuva), jossa Linnasaari loistaa kuin tehtynä hotellin paikaksi. Ottamatta siihen kantaa, soveltuuko esim, maaperä massiiviselle rakentamiselle yms., niin paikka näyttää paljon houkuttelevammalta kuin kirjaston/teatterin tontti.

Erikoista oli se, että kun esitin tätä vaihtoehtoa tilaisuudessa, niin kaupungin kaavoitusarkkitehti teilasi esityksen alle kolmessa minuutissa. Hän epäili, aionko purkaa Tähtitornin kahvilarakennuksen, paikkaan ei kuulemma muussa tapauksessa mahdu rakentamaan. Rakentajan edustaja kauhisteli laajaa parkkipaikka-aluetta, joka pitäisi rakentaa. Siis tämä kaikki asiantuntemus kolmessa minuutissa, vaikka käsillä olevaa hanketta on valmisteltu ja tutkittu monta vuotta. Kun ilmakuva katsoo, niin maallikko ei voi ymmärtää, miten kirjaston ja teatterin kylkeen ehdutaan rakentamaan. Miten se on parempi ja sopivampi paikka kuin esimerkiksi Linnasaari?

Logistiikka

Niin oululaiset kuin muualta tulleet ovat moneen kertaan joutuneet toteamaan eri tapahtumien aikana, että keskusta-alueella kulkeminen muuttuu ruuhkien vuoksi erittäin hankalaksi. Kallioparkkiin ei tehty aikanaan nousua torille vaan lähin nousu on Kauppurienkadulla, Aleksanterinkadun ja Torikadun välisen osuuden puolivälissä. Sinänsä tilava kallioparkki ei siis palvele torihotellien asiakkaita. Vai onko kaupungilla halua/rahaa lähteä laajentamaan kallioparkkia? Tervatoweriahan markkinoidaan sillä, että kaupunki ei joudu millään tavalla osallistumaan hankkeen kustannuksiin.

Hotellille joudutaan rakentamaan oma maanalainen paikoitustila, jonka rakentaminen ja tekniset ratkaisut ovat haastavia. Ehdotetut autohissit ovat kuulemma erittäin epävarmoja. Hankkeen kannalta riski olisi liian suuri, jos autoparkki perustuisi hissiratkaisuun. Asiakkaille parkkitilaa on vähän, sillä paikkoja on yhteensä varattu noin 150, johon sisältyy myös huollon ja työntekijöiden autopaikat.

Viranhaltijan mukaan liikenne on vain sovittelava toimimaan. Mitä tämä tarkoittaa, mistä tingitään? Mielestäni tilanne on kestävä. Yleensä, kun ryhdytään säästämään ja keksimään ratkaisuja mahdollisimman, niin siitä seuraa vain totaalisen toimimattomia rakenteita. Kirjaston ja teatterin paikoitus lienee vielä kokonaan ratkaisematta, ainakaan sitä ei tuotu selkeästi esille? Myös alueen talviliikennöinti tuntui olevan haasteellista. Ratkeako se sitten, kun hanke on valmis ja ensimmäinen lumipyry "yllättää"? Ihmetellään, miten Suomessa voi sataa näin paljon lunta.

Mainos- vai infotilaisuus?

Kaupungin järjestämä infotilaisuus oli markkinointitilaisuus, puolueetonta, luotettavaa hanketarkastelua ei juuri ollut. Tilaisuudessa oli kaupungin virkamiehiä, mutta väistämättä tuli se käsitys, että viranhaltijat olivat puolensa valinneet. Puolueeton virkamiesvalmistelu loisti poissaolollaan, mikä on sangen huolestuttavaa. Tilaisuuden avaussanat lausunut kaupunginjohtaja kuittasi kritiikin hanketta kohtaan vain toteamalla, että "vastustus kuulunee demokratiaan". Ei yhteenvetoa siitä, miksi hankkeelle on ilmaantunut vastustajia.

Useissa yhteyksissä on tuotu esiin hotellin Skybar kattoterassilla, josta aukeaa epäilemättä huikeat näkymät kaupunkilaistenkin ihastella. Rakennuttajan edustaja maalaili näkymää syysmyrskyävistä merestä, jota kaupunkilaiset voivat tulla baarin suojaan ihailemaan vaikka vieraidensa kanssa.

Skybaarissa tulisi olemaan noin 200 asiakaspaikkaa, hotellissa on 250 majoituspaikkaa. Ehkä kaupunkilaisille jää jonkin verran tilaa, jos hotelli sattuu olemaan liki tyhjä jonain myrskypäivänä. Oululaisia on noin 200 000, ja jos vuodessa on merkittäviä myrskypäiviä 30, Skybaari auki 24h/vrk, niin

teoreettisesti kestäisi neljä vuotta, että kaikki oululaiset olisivat päässeet ihastelemaan myrskyä. Todellisuudessa siihen mennee ainakin kymmenen vuotta.

Jatkossa kaupungin pitää vastaavissa infotilaisuuksissa pitäytyä tiukasti viranomaistyön pohjalta syntyneissä faktoissa. Markkinointi ja yritysesittelyt tulee järjestää muussa yhteydessä yrittäjien omina tilaisuuksina.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty tavanomaista hanketta laajempaan johtuen hankkeen merkittävyydestä. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu alustavat maankäyttövaihtoehdot, jotka ovat olleet nähtävillä valmisteluaineistona 1. Asemakaavan muutoksen jokaisesta käsittelyvaiheesta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Kirjaston ja teatterin pysäköinti järjestetään kortteliin 34.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 22:

(mielipiteen liitteenä on 606 adressin allekirjoittajaa, joista seitsemän on allekirjoittanut adressin asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana ja muut aiemmin)

Vänmanninsaari on osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja alueella on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva- ja virkistysarvoja, joita muutos uhkaa. Vänmanninsaari ei ole enää sopiva paikka tornirakennukselle eikä varsinkaan hotelli-, majoitus- ja toimistotiloille

Nähtäville asetettu asemakaavan muutosluonnos osoittaa, ettei Terwa Tower -hanke sovi Vänmanninsaareen. Asemakaavan muutosluonnoksessa rakennukset sulkevat näkymät suiston suuntaan sekä vaikeuttavat teatterin ja kirjaston toimintaa. Käytännössä myös näkymät kirjaston Pikisaaren puoleisen julkisivun ikkunoista peittyvät.

Valittu tapa edetä suunnitteluvarauksen kautta ei ole mahdollistanut todellista osallistamisprosessia, kun nollavaihtoehtoa ei ole voitu laatia. Asemakaavan muutosluonnoksessa kerrosala on edelleen yli kaksinkertainen voimassaolevaan kaavaan nähden. Edelleen luotetaan, että suunnitteluvarauksen kautta yhden toimijan toimesta tuotetaan laadukasta ja kaupunkikuvaan sopivaa arkkitehtuuria. Lähes kaiken näytetään olevan teknisesti mahdollista, mutta onko hankkeessa mitään järkeä, tai voiko siitä syntyä edes välttävää kaupunkitilaa? Vänmanninsaari ei ole oikea paikka kiinteistöbisneksen temmellyskentäksi. Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään määrän suhteen paikkaan täysin sopimatonta rakentamista.

Voidaan kysyä säilyttääkö tai nostaako esitetty asemakaavan muutosluonnos arvokkaiksi arvioitujen ja olemassaolevien kirjaston ja teatterin arvoa? Tai nostaako esitetty asemakaavan muutosluonnos maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön tai valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoa? Esitetyssä asemakaavan muutosluonnoksessa uudet rakennukset täyttävät koko rakentamattoman Vänmannin saaren tilan ja muuttaisivat voimakkaasti kaupunkikuvaa valtakunnallisesti ja historiallisesti arvokkaalla suistoalueella ja suhteessa arvokkaaseen Pikisaareen. Korkea rakennus ja ylisuuri rakentaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävän Pikisaaren viereen ja Oulujokisuistoon vaatii kriittistä harkintaa.

Suunnittelualue on osa valtioneuvoston päätöksen mukaista valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Alueen suunnittelumääräysten mukaan "käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin".

Terwa Tower -hanke ei edistä kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista, eikä turvaa suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilymistä, kun alueelle suunnitellaan rakennuskannasta täysin poikkeavaa rakennusta. Rakennushanke on voimakkaassa ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen tavoitteista turvata ja säilyttää alueen rakenne, ympäristö ja kaupunkikuva. Rakennushankkeen aiheuttamia muutoksia ei voida hankkeen mittakaavan vuoksi sopeuttaa kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja erityispiirteisiin.

Suunnittelualueella (kortteli 38) voimassaoleva asemakaava (564-1727 / 26.11.2002) on jääne 1963 järjestetystä monumentaalikeskuksen eli Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtikilpailusta. Voittaneeseen ehdotukseen perustuen on Vänmanninsaarelle rakennettu julkisia palveluja tarjoavat teatteri ja kirjasto. Suunnitelmassa ollut hoikka, 22-kerroksinen kaupungintalotorni on jäänyt toteuttamatta, koska pieni kerroskohtainen ala soveltuu huonosti niin virasto (kaupungintalo) kuin myöhemmin tutkittuun hotellikäyttöön.

Esitetty asemakaavan muutosluonnos osoittaa, että kyseessä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja Oulun historiallista suistoaluetta voimakkaasti muokkaava rakennushanke. Lisäksi hankkeella muutetaan voimassaolevan asemakaavan ja alkuperäisen monumentaalikeskuksen ajatusta, kun julkiseen ja yleiseen käyttöön tarkoitettu alue (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue) muutetaan yksityiseen käyttöön.

Oulun torialueen ja Rantakadun, Vänmanninsaaren, Pikisaaren, Linnansaaren, Raatinsaaren, Kuusisaaren ja Pokkitörmän alueet ovat kulttuuri- ja ympäristöhistoriallisesti Oulun ydintä. Pääkirjasto ja Oulun kaupunginteatteri ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. Suunnittelualue on lisäksi Oulun suiston kaupunkisuistoalueen sisällä. Suistoalueella on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Asemakaavamuutos yksittäisen tornirakennuksen ja huoneistohotellin mahdollistamiseksi vaarantaisi edellämainittuja erityisarvoja, rikkoisi alueen henkeä ja kaupunkikuvaa merkittävästi.

Tornia Vänmanninsaaren nokkaan ei tule enää tavoitella. Hotelleja ja korkeudellaan kilpailevia torneja on rakennettu ympäri keskustaa ja lisää on rakenteilla. Tarvetta tornille ei kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä enää ole. Vänmanninsaari rantoineen on edelleen oikea paikka julkiseen käyttöön, mutta väärä paikka lisätä uusia yksityisiä toimijoita huonon auto- ja julkisen liikenteen saavutettavuuden vuoksi. Se on pussinperä muille kuin jalan ja pyörillä kulkijoille. Oulu ei ole laatinut korkean rakentamisen laatukriteereitä, eikä päättänyt mihin korkea rakentaminen sopii.

Oulussa on 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla kaupunginsilloisessa kehitysvaiheessa laadituista, mutta ajan myötä sopimattomiksi todetuista suunnitelmista ja asemakaavoista.

Nyt tarvitaan ymmärrystä ja rohkeutta päättää, että tämä oli tässä ja palata lähtöruutuun, eli Vänmanninsaarta tulee kehittää paikan arvon mukaisessa käytössä rantoja hyödyntäen ja kunnostaen sekä mahdollistaa maltillinen lisärakentaminen, kun siihen on tarvetta. Vielä ei olla nähty miten Luupin tilat ja museo saadaan Tietomaan yhteyteen mahtumaan. Tai miten kirjaston kehittäminen monitoimitalo Helsingin Oodin tapaan kulttuurikaupungin hengessä edistyy. Jos Vänmanninsaaren rakennetaan jotain, niin vähintään tulisi järjestää arkkitehtikilpailu, kun koko saari perustuu Jaatisten kilpailun voittaneeseen suunnitelmaan. Kaupungin paras paikka kuuluu kaupunkilaisille. Se olisi myös

alkuperäisen Jaatisten suunnitelman hengen mukainen. Oulun kaunein julkinen tila kuuluu kaikille kaupunkilaisille.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty tavanomaista hanketta laajempaan johtuen hankkeen merkittävyydestä. Ennen asemakaavan muutoslunnosta on laadittu alustavat maankäyttövaihtoehdot, jotka ovat olleet nähtävillä valmisteluaineistona 1. Asemakaavan muutoksen jokaisesta käsittelyvaiheesta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Museo- ja tiedekeskuksen tilaratkaisu on suunniteltu kaupunginhallituksen päätöksen 21.2.2022 § 52, Hankeselvitys Oulun museo- ja tiedekeskus Luuppi, mukaan. Päätöksessä todetaan, että hankeselvityksen mukaisesti nykyinen tiedeteatteri puretaan ja korvataan uudisosalla. Asemakaavassa suojeltu Tietomaan osa peruskorjataan. Museo- ja tiedekeskusta koskeva asemakaavan muutos on hyväksymisvaiheessa.

Mielipiteessä esitettiin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 23: (Pohjois-Suomen SAFA, johtokunta)

Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA ottaa mielipiteellään kantaa nähtävillä olevaan valmisteluvaiheen II kaavaluonnokseen.

Vänmanninsaarella voimassa oleva asemakaava perustuu Marjatta ja Martti Jaatisten Monumentaalikeskuksen suunnittelukilpailuvoittoon. Sen perusteella saarelle on toteutunut kaksi arkkitehtonisesti korkeatasoista kulttuurirakennusta sekä saaren kaupunginpuoleiset reunat. Tässä tilassa jo 40 vuotta ollut Vänmanninsaari on tunnettu osa oululaista maisemaa ja kulttuuriympäristöä, jonka arvot on tunnustettu valtakunnallisella tasolla saakka.

Jaatisten sommitelma oli harkittua ja massoitteeltaan tarkkaa ja jännitteistä. Saarelle oli suunnitelmassa jätetty tarkoituksella avointa tilaa, jonka kautta rakennuksista aukeaa harkitut näkymät suistoon ja kaupunkiin. Vänmanninsaaren rakennetut rannat ovat vastakohta suiston muille, luonnonmukaisille rantaviivoille. Teatterin laajennuksen yhteydessä osa kerrosalasta on siirretty teatterin laajennukselle. Rakentamatta jäi kerrosalaltaan 9500 kem torni sekä puolet saaren rannoista. Voimassa oleva asemakaava, siinä määritelty kerrosala ja rakennusmassa on johdettu Vänmanninsaaren alkuperäisestä Monumentaalikeskuksen suunnitelmasta ja huomioi kulttuuriympäristön sekä kulttuurirakennusten arvot.

Vänmanninsaaren keskeneräiset rannat, teatterin taustalla oleva jättömaa arvokkaalla sijainnilla on erittäin harmillista. Asemakaavassa osoitettu tornikin on odottanut pitkään toteutustaan. Näiden valmiiksi saattaminen parantaisi alueen ilmettä.

Valmisteluvaihe I:n suunnitelmaa on maltillistettu huomioiden herkkystarkastelussa esitettyjä havaintoja. Nähtävillä olevassa aineistossa on Vänmanninsaarelle esitetty voimassa olevasta asemakaavasta poiketen kaksi erillistä rakennusta. Tämän lisäksi tornille on kaavailtu leveää jalustaosaa. Esitetyissä maankäyttövaihtoehdoissa on pyritty mahdollistamaan hakijan esittämää ja kaupunginhallituksen ennalta päättämää kerrosalaa, joka on edelleen lähes kaksinkertainen verrattuna voimassa olevan asemakaavan kerrosalaan.

Alkuperäisessä Monumentaalikeskuksen kilpailuehdotuksessa esitetyssä kokonaiskompositiossa Vänmanninsaarelle keskitettyä julkisista rakennuksista koostuvaa maamerkinomaista rakennusmassaa

tasapainotti Rantakadun kortteleihin vanhojen rakennusten tilalle esitetyt 7-kerroksiset pistetalot. Rantakadun rakennukset on sittemmin suojeltu eikä pistetaloja tulla toteuttamaan. Nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa Vänmanninsaarelle on osoitettu kerrosala vie massoittelun ja kokonaisuuden painopistettä entisestään pois Monumentaalikeskuksen ideasta.

Kaavoittaminen on vaikutusten arviointia ja toimintojen yhteensovittamista olevan ympäristön ehdoilla. Ylimoitettu kerrosala heijastuu kulttuurirakennusten arkkitehtoniseen arvoon ja käytettävyyteen sekä liikennejärjestelyihin. Teatteri ja kirjasto ovat kaupungin järjestämiä kulttuuripalveluita, joista erityisesti kirjasto on kaupungin käytetyimpiä. Liikenteen, pysäköinnin ja huollon risteämistä helpottamaan on esitetty kuntalaisten kulttuuripalveluiden pysäköinnin siirtämistä mantereelle ja uudirakennusten pysäköinti Vänmanninsaarelle pääkirjaston edustalle rakennettavan ajoluiskan välityksellä. Luiska keskellä Kaarlenaukiota katkaisee kirjaston ja teatterin välinen yhteyden, heikentää kirjaston saavutettavuutta ja huoltoa sekä tukkii Monumentaalikeskukseen kuuluvaa väljyyttä. Esitetyt liikenteelliset ratkaisut eivät vaikuta loppuun saakka harkituilta, ja johtavat teatterin, kirjaston ja myös suunnitellun hotellin liikenteen ruuhkautumiseen, ja saavutettavuuden heikentymiseen.

Teatteri ja pääkirjasto ovat Oulun kaupungin eli kuntalaisten omistamia arvokkaita kulttuurirakennuksia, joiden arvoa ei saa heikentää. Erityisesti pääkirjaston arkkitehtonisena ideana on sisätiloista aukeavat näkymät suistoon. Kirjaston lehtisalista ja lastenosastolta aukeavista suistomaisemista ovat kaikki oululaiset saaneet nauttia maksuttomasti jo neljäkymmenen vuoden ajan. Esitetty viherkatto tai muraali ei korvaa menetettävää maisemaa eikä kaikilla kuntalaisilla ole mahdollisuutta vierailta tornin kahvilassa. Perspektiivikuvaa eikä varjostustutkielmaa kirjaston lehtisalista suistoon ei ole esitetty. Rakennusten arvon heikentäminen on kaupungin omaisuuden huonoa kohtelua.

Kirjaston taakse kaavailtuun erilliseen rakennukseen osoitettu huoneisto/toimistohotelli ei sovellu tähän kaupungin kannalta erittäin keskeiseen kulttuurirakennusten ryhmään.,

Asemakaavamääräyksillä tulee varmistaa, ettei Vänmanninsaareen suunnitteilla olevaan huoneistohotelliin synny missään vaiheessa kenenkään omistajan aikana vakituiseen asumiseen verrattavissa olevaa käyttöä. Toimijalle ei tule antaa mahdollisuutta toteuttaa huoneistohotellia ennen hotellitornia.

Vänmaninsaaren rantojen rakentaminen valmiiksi voidaan toteuttaa uudirakentamisesta huolimatta.

Oulussa 31.8.2023

Pohjois-Suomen SAFA

johtokunta

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia sekä alueen arvoja koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 24: (kaksi allekirjoittajaa)

Hei!

Suomen englannistuminen leviää kulovalkean tavoin, ja vierasta kieltä ollaan nyt puske massassa Ouluun suunniteltuun uuteen maamerkkiinkin eli Terwa Toweriin. Suomenkielinen sana terwa ilmentää kivasti paikallishistoriaa, mutta englanninkielinen sana tower etäännyttää nimen Oulusta, joka on - haluttiin tai ei - suomalainen kaupunki.

Kansainvälisyyttä ei ole se, että yksi kieli raivaa muut kielet tieltään ja siten yksitoikkoistaa maailmaa. Hotellitornin nimessä voi olla houkuttavaa käyttää lingua francaa, koska hotelleissa majoittuu usein ulkomaalaisia. Nimen ymmärtäminen ei kuitenkaan ole ulkomaalaiselle kynnykskysymys. Paikallista kieltä kyllä osataan odottaa nähtävän, eikä sitä kavahdeta. Sitä paitsi kyllähän kuka tahansa rakennuksen näkevä näkee, että rakennus on torni. Miksi se pitää ilmaista nimessä englanniksi paikallisen kielen sijaan? Lisäksi sana terwa on jo suomenkielinen, joten koko nimen olisi sama olla suomeksi.

Englannin kielisyyttä näkee vähän siellä sun täällä, mutta suomenkielisyys on meidän suomalaisten käsissä. Paikalliset kielet ja murteet luovat omaperäisen ja mieleenpainuvan vaikutelman. Puuttuuko Oululta rohkeus käyttää ja näyttää suomen kieltä? Niinkin yksinkertainen nimi kuin Terwatorni olisi eheä ja selkeä, koska siinä on käytetty yhtä ja samaa kieltä. Se on myös yksi ehyt yhdyssana eikä sanaliitto. Joka tapauksessa paikkojen ja yritysten nimeäminen englanniksi ruokkii luonnollistumaa, jonka mukaan englanti on toimiva ja trendikäs kieli, kun taas paikallinen kieli on elähtänyt ja jopa käyttökelvoton. Suomen kieli ei ole (vielä) vaarassa, mutta jokainen tällainen nimeäminen on kolaus ihmisten käsitykselle kielen käyttökelpoisuudesta ja siten haitaksi kielen elinvoimaisuudelle.

Toivon, että nimiasiaa punnitaan vielä tarkoin esittämiemme huomioiden kannalta. Varsinkaan näkyvien rakennusten ja paikkojen nimet eivät ole mitään yhdentekeviä asioita.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä käytetty hankkeen nimi ei ole virallinen nimi vaan kaavoituksen aikana käytetty hankenimi. Asemakaavan muutoksessa ei ole otettu kantaa kiinteistöjen nimeämiseen. Nimet tarkentuvat jatkossa. Mielipide on toimitettu hankkeeseen ryhtyvien tiedoksi.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 25:

Näin massiivista ja korkeaa rakentamista ei pitäisi sallia Vänmanninsaarella sitä ympäröivän kulttuurimaiseman ja luonnonkauniin suiston takia. Kaavailtu torni vaikuttaisi kaupunki- ja suistonäkymään dominoivasti koskettaen kaikkien alueella liikkuvien kaupunkilaisten ja matkailijoiden näkökenttää ja kokemusta alueesta. Tornihotelli ei tekisi oikeutta saarella entuudestaan oleville kirjastolle ja teatterille, jotka rakennuksina jäisivät täysin sen varjoon. Myös kaavaillut liikennesuunnitelmat pöyrityttävät: pitäisikö kirjaston ja teatterin asiakasliikenteen väistyä hotelliasiakas- ja huoltoajojen tieltä? Oulun kaupungin asukkaana koen, että Terwa Tower -hanke ei palvele kaupunkilaisia vaan sitä ajetaan läpi yksittäisten visionäärien ja kaupallistentoimijoiden ehdoilla. Mikä tekee heidän haluistaan ja toiveistaan niin tärkeitä että niitä ollaan valmiit toteuttamaan monien kaupunkilaisten mielipiteistä ja mieltymyksistä piittaamatta?

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia sekä alueen arvoja koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen

selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 26:

Terwa-Tower mielipide Valmisteluvaihe 2 31.8.2023

1) Vänmannin saareen suunnitellut huippukorkeat ja massiiviset tornihotellit eivät tue lähtökohtaisesti mitään nykyisen julkisen kaupunkitilan ominaispiirteitä, valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön eli Oulujoen suiston historiallisen kokonaisuuden arvoja, lukuisien kaupunkiohjelmien suosituksia (Keskustavisio, Suistovisio, Vesipeilien vuosisadat, Oulun arkkitehtuuriohjelma, Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuussuunnitelma) eikä yleiskaavaan liittyviä määrittelyjä.

Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu "elävä monimuotoinen kohtaamispaikka", jota huoneistohotelli/hotelli tukee huonosti verrattuna moneen muuhun vaihtoehtoon.

Suistokaupunkivision arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on huomioitu "maiseman solmukohta" -merkinnällä ja suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu "tärkeä näkymä". Vision uudistuva suisto -kartassa suunnittelualueen pääluonteeksi on osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Tornihotelli ei mielestäni vahvista oikein mitään näistä luonteenpiirteitä.

Vesipeilin vuosisadat-teoksen suositukset jatkoon toteavat, että merkittävällä paikalla maisemassa sijaitsevaan saareen kohdistuvat muutokset tulee tehdä harkiten, laadukkaasti ja historialliset arvot huomioiden. Tulevan toiminnan ja muutosten tulisi selkeyttää saarta. Rakennusten ominaispiirteet, mm. jalustaosat ja avautuminen keskustaan ja suistoon suurin laisein tulisi säilyttää.

Suunnittelualue on osa VILMO suunnitelmassa esitettyä ydinviheraluetta. Ympäröivä vesistö on merkitty "vesistö ekologisen yhteytenä" -merkinnällä. Alueen läpi kulkeva kävelyn ja pyöräilyn yhteys on osa olevaa virkistysyhteyttä viheralueella. Tornihotelli ei vahvista VILMON ominaisuuksia kaava-alueella. Sen sijaan arkkitehtikilpailun yleisvoittaja North Flow puuistutuksineen vahvistaisi aluetta huomattavasti paremmin ja pitäisi maisena suistoon avoimena.

2) Asemakaavan muutosalueella ja sen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuusalue. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen. Hotellirakennus ei ota huomioon RKY-alueen lähtöarvoja eikä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä kokonaisuutena. Asemakaavan muutostilanteessa RKY-alueella tulee MRL §22 mukaan ottaa aina huomioon alueidenkäyttötavoitteet, joihin kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen kuten suiston ja suistomaiseman turvaaminen. Varjostusvaikutukset ovat merkittäviä puhumattakaan itse maiseman sulkemisesta, jotka heikentävät suistoalueen arvoja.

3) Tornihotelli ei myöskään millään muotoa täytä kaupunkipuistoalueelle asetettuja vaatimuksia yhteisöllisyyden ja ihmisten kohtaamismahdollisuuksia parantamalla, vaan vaikeuttaa näitä asioita lisäämällä liikennettä hyvin hankalaan paikkaan ja viemällä tilaa ratkaisulla, joka ei lähtökohtaisesti palvele torin alueen yhteisöllisyyttä. Sen sijaan esimerkiksi matalampi kulttuuritalo, kongressitala tai esimerkiksi alueen suunnitteluun kohdistuneen vuoden 2015 arkkitehtikilpailun yleisökilpailun voittaja "North Flow" esityksen mukainen ratkaisu hotellin tilalla toimisi tässä suhteessa paljon paremmin. Tässä ratkaisussahan nykyisen Radisson Bluen edessä oleva parkkialue muutettiin kongressihotelliksi, kirjaston edessä oleva parkkialue avoimeksi puistoksi ja Vänmanninsaari aktivoitiin kaupunkikuvallisesti hybridirakennuksella, joka toimii alueen maamerkinä ja toiminnallisena magneettina. Ehdotukseen kuului mm. voimakkaasti muotoiltu laiturimainen rantareitti (bulevardi), joka sijoittuu Raatinsaaren ja Hollihaan eteläreunan satama-alueiden väliin kytkeällä kokonaisvaltaisesti rannan suunnassa olemassa olevat ja uudet toiminnot, alueet sekä rakenteet

yhteen. Mielestäni vuoden 2015 torialueen arkkitehtikilpailun tulokset tulee hyödyttää täysimääräisesti osallistamalla oululaisia oman olohuoneensa ja Oulun parhaan paraatipaikan suunnitteluun tai jopa järjestää uusi arkkitehtikilpailu. Miksi vaihtoehdoissa ei ole esitetty V=0-vaihtoehtoa eli rakentamatta jättämistä?

4) Kaavoitus toteaa, että maankäyttövaihtoehdoissa on otettu huomioon Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailussa ja alkuperäisessä asemakaavassa 1965 esitetty kaupunkikuvallinen idea, johon sisältyi korkea rakennus. Toisaalta maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava vanhenee 13 vuodessa ja sen jälkeen sille tulee rakennuskielto. Nykyisen kaavaluonnoksen korkean rakentamisen mittasuhteet sekä niihin liittyvä muu rakentaminen maankäyttövaihtoehdoissa vaarantaa alueen kaupunkikuvallista ideaa, koska monumentaalikeskuksen suunnitelmissa korkea rakentaminen oli esitetty pohjamuodoltaan sirona, eikä siihen liittynyt muuta rakentamista.

5) Rakentaminen vaikuttaa valtakunnallisesti arvokkaan Oulun pääkirjaston arkkitehtuuriin muuttamalla rakennuksesta avautuvia näkyviä Oulujoen suistoalueen suuntaan. Terwa Tower -hanke ei edistä kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista, eikä turvaa suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilymistä, kun alueelle suunnitellaan rakennuskannasta täysin poikkeavaa rakennusta.

6) Suunnitellun täydennysrakentamisen myötä alueella syntyvät hulevedet tulevat laskennallisesti lisääntymään n. 70 %. Hulevesien määrän lisääntyminen aiheutuu pääosin sora- ja nurmipintaisten alueiden vähenemisestä ja kattopinta-alan lisääntymisestä. Oulun kaupungin hulevesien hallinnan tavoitteiden mukaisesti kohteen jatkosuunnittelussa tulisi etsiä myös ratkaisuja, joilla voidaan hyödyntää syntyviä hulevesiä syntypaikallaan ja käyttää viherkerroinlaskentaa kaavassa tavoitellen viherkertoimelle asetettua tavoitetasoa.

7) Nähtävillä asetetut maankäyttövaihtoehdot osoittavat, ettei Terwa Tower -hotellihanke sovi Vänmanninsaareen. Vaihtoehdot ovat näennäisvaihtoehtoja, jotka eivät juuri eroa toisistaan ylisuuren rakentamisen määrän suhteen. Esitetyissä vaihtoehdoissa kerrosalaneliömetrit vaihtelevat 19 200–21 700 kem² välillä, kun nykyinen kaava mahdollistaa 9 500 kem². Käytännössä kyseessä on vain yksi vaihtoehto, josta on tehty neljä erilaista sovellusta. Kaikki neljä vaihtoehtoa on tutkittu palikkasommitelmina, joissa kaikissa on 18-kerroksisen hotellitornin lisäksi huoneistohotelli ja toimistotiloja, joiden korkeudet vaihtelevat kahdeksasta kerroksesta kahteen kerrokseen vaihtoehdosta riippuen. Palikat on sijoitettu joko kokonaan kirjaston puolelle tai molemmin puolin Pikisaareen johtavaa polkua. Esitetyissä vaihtoehdoissa rakennukset sulkevat näkymät suiston suuntaan sekä vaikeuttavat teatterin ja kirjaston toimintaa. Käytännössä myös näkymät kirjaston Pikisaaren puoleisen julkisivun ikkunoista peittyvät.

8) Valittu tapa edetä suunnitteluvarauksen kautta ei ole myöskään mahdollistanut todellista osallistamisprosessia, kun nollavaihtoehtoa ei ole voitu laatia. Asemakaavan muutosluonnoksessa kerrosala on edelleen yli kaksinkertainen voimassa olevaan kaavaan nähden. Edelleen luotetaan, että suunnitteluvarauksen kautta yhden toimijan toimesta tuotetaan laadukasta ja kaupunkikuvaan sopivaa arkkitehtuuria. Lähes kaiken näytetään olevan teknisesti mahdollista, mutta onko hankkeessa mitään järkeä, tai voiko siitä syntyä edes välttävää kaupunkitilaa? Vänmanninsaari ei ole oikea paikka kiinteistöbisneksen temmellyskentäksi. Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään määrän suhteen paikkaan täysin sopimatonta rakentamista.

9) Tornia Vänmanninsaaren nokkaan ei tule tavoitella. Hotelleja ja korkeudellaan kilpailevia torneja on rakennettu ympäri keskustaa ja lisää on rakenteilla. Torneille on paikka rautatieaseman ja ydinkeskustan tuntumassa, mutta ei torialueella, joka Oulussa rajautuu ainutlaatuisen suistoalueeseen. Tarvetta tornille ei kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä enää ole.

Vänmanninsaari rantoineen on edelleen oikea paikka julkiseen käyttöön, mutta väärä paikka lisätä uusia yksityisiä toimijoita huonon auto- ja julkisenliikenteen saavutettavuuden vuoksi. Se on pussinperä muille kuin jalan ja pyörillä kulkijoille.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma, joiden perusteella on määritelty hulevesien käsittelyn vaatimukset asemakaavamerkintöihin.

Viherkerroinlaskentaa ei ole voitu suunnitelmissa edellyttää johtuen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoista ja suunnitteluperiaatteesta. Alue on tavoitteena toteuttaa ilmeeltään monumentaalikeskuksen idean mukaisena siten, että alue on pääosin aukiotilaa, jolle istutukset sovitetaan jäsenneltyinä kokonaisuuksina.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia sekä alueen arvoja koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 27:

En näe siinä mitään hyvää! Paikka hotellille ei ole hyvä: liian pieni alue, pilaa maiseman, aiheuttaa varsinaisen liikennesumpun ja kriittinen paikka ottaen huomioon mahdolliset ympäristöongelmat kuten tulvat yms.

Etsikää parempi paikka hotellille! Mielestäni sen pitäisi olla rautatieaseman lähelle, voitaisiin yhdistää esim. matkahuoltokompleksiin (Tampereellakin hotellitorni lähellä asemaa). Ja tarvitaanko näin paljon hotellikapasiteettia, epäilen sen kannattavuuttakin!

Kaavoitus:

Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille alueille, kuten rautatieaseman lähelle.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

LAUSUNNOT

Lausunto 1: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluaineisto 2 on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Nähtävillä oleva kaavaluonnos mahdollistaa korttelin 38 tontille nro 6 18–20 kerroksisen hotellirakennuksen rakentamisen. Tontille on osoitettu myös rakennusalat yksikerroksista rakennusosaa varten. Tontille osoitettu rakennusoikeus on 13 800 k-m². Suunnittelualueen korttelin 49 tontille 1 kaavaluonnos mahdollistaa viisi kerroksisen liike- ja toimistotilarakennuksen rakentamisen. Rakennusoikeutta tontille on suunniteltu 4650 k-m². Kirjaston ja teatterin autopaikat osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kortteliin 34. Asemakaavan muutos mahdollistaa Vänmanninsaaren laajentamisen noin 17 metrin verran luoteen suunnassa. Laajennettavaa aluetta muodostuu koko suunnittelualueelle.

Suunnittelualue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila ja yhdistyy Pikisaaren sillalla valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuus aluekohteeseen.

Asemakaavan muutoksella on myös vaikutusta joidenkin näkymien osalta valtakunnallisesti merkittäviin rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin kaupungin varren puistovyöhyke, Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzenin puisto sekä Hietasaaren huvila-alue. Suunnittelualue liittyy Torinrannan alueen kautta osaksi Oulun ruutukaava-alueita.

Suunnittelualan maankäyttöä ohjaa Uuden Oulun yleiskaava, jossa suunnitteluala on keskustoimintojen aluetta (C). Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 2002, jossa kaava mahdollistaa 22-kerroksisen kerrosaltaan 9500 k-m² hallinto- ja viristorakennuksen rakentamisen (YH) kirjaston lounaispuolelle. Kaava ei ole toteutunut tämän osalta.

Asemakaavamuutosta koskevia selvityksiä on täydennetty ensimmäisen valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen hulevesiselvityksen, tuulisuusselvityksen, ympäristömeluselvityksen, varjostustutkimuksen sekä liikenneselvityksen ja -suunnitelman osalta. Lisäksi suunnittelualueelle on laadittu herkkystarkastelut, jonka tarkoituksena on ollut tarkastella Vänmanninsaaren roolia laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkystarkastelussa on käsitelty kolmea maankäyttövaihtoehtoa, jossa on arvioitu vaihtoehtojen vaikutuksia eri näkökulmista. Herkkystarkastelun maankäyttövaihtoehto A on valittu jatkosuunnitteluun ja on nyt nähtävillä olevan asemakaavamuutosluonnoksen lähtökohtana. Laaditut selvitykset on huomioitu kaavaratkaisussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa. Herkkystarkastelu on toteutettu laadukkaasti.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että selvityksiä on laadittu laajasti ja hanketta on edistetty viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 sovitusti, jolloin on todettu selvitysten riittävyys ja MRL:n sisältövaatimusten täyttyminen. Ainoastaan luonnonsuojeluryhmän 6.6.2022 ja nyt 21.8.2023 lausunnoissa esittämää lietetatarkartoitusta ei ole laadittu.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus pitää tärkeänä, että alueelle muodostuu korkeatasoista kaupunkiympäristöä, joka huomioi suunnittelualueeseen sisältyvän ja siihen liittyvät valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus korostaa suunnittelualan ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa, minkä vuoksi suunnittelussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto kaavoituksen jatkotyölle.

Luonnonsuojeluryhmä

Luontoselvityksen tarpeesta ELY-keskus on todennut lausunnossaan 6.6.2022, että lietetattaren ja muiden mahdollisten vesialueen uhanalaisten lajien esiintyminen tulee selvittää erityisesti siinä tapauksessa, että kaavamuutoksessa osoitetaan toimintoja myös vesialueelle. Lietetatar on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu, luontodirektiivin liitteiden II ja IV(b) kasvilaji, joka kuuluu Oulujoen suiston Natura-alueen suojeluperusteisiin. Suistossa on lajin merkittäviä esiintymiä myös Natura-alueen ulkopuolella. Lajia on viimeksi v. 2013 havaittu kaava-alueita vastapäätä Pikisaaren kaakkoispäässä sekä v. 2014 Elban pohjoisrannalla. Kaavaselvityksistä ei ilmene, onko lajia missään vaiheessa etsittykään Vänmanninsaaren rannoilta. Kaavaa varten tehdyn Vänmanninsaaren luontoselvityksen (2021) maastotyöt on tehty toukokuun lopussa eli ajankohtana, jolloin lietetattaren tai usean muunkaan vesikasvilajin havainnointi ei ole mahdollista, koska esim. siemenet eivät tuossa vaiheessa ole ehtineet edes itää. Lietetatarkartointi on toteutettavissa vielä kuluvana maastokautena, koska lajin varsinainen kartoitusaika on vasta elokuussa, ja Oulun kaupunki on muualla suistossa teettämässä lietetattaren seuranta. ELY-keskus esittää luontoselvitystä täydennettäväksi lietetatarkartoituksella.

Pesimälinnustokartoituksesta ei ilmene, pesiikö alueella olevissa rakennuksissa tai rakenteissa erittäin uhanalaisia tervapääskyjä tai räystäspääskyjä tai vaarantuneita haarapääskyjä. Kaarlenväylän ja Vänmanninsaaren välisen jalankulku- ja pyörätien sillan rakenteissa on pesintään viittaava räystäspääskyhavainto 2.7.2023, ja vastaavasti Pikisaarensillan rakenteissa on todennäköisesti myös räystäspääskyn pesiä, mitä ei ole huomioitu selvityksessä. Rauhoitettujen lajien häiritseminen ja pesien vahingoittaminen on kiellettyä, mikä on otettava huomioon myös alueen rakennustöissä.

Keltakurjenmiekka on uuden luonnonsuojelulain (9/2023) nojalla annettavassa asetusluonnoksessa ehdolla Pohjois-Pohjanmaalla rauhoitetuksi (luonnonvaraiset esiintymät). Vänmanninsaaren pohjoiskulmalla todetun esiintymän säilyttämis- tai siirtomahdollisuus aiotaan tutkia tarkemmassa suunnittelussa. ELY-keskus huomauttaa, että rauhoitetun kasvilajin yksilöiden siirtäminen tai hävittäminen edellyttää luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista lupaa poiketa rauhoitussäännöksistä. Keltakurjenmiekan esiintymä on huomioitava kaavassa esim. luo-merkinnällä.

Vesistöyksikkö

Vesistöyksikkö toteaa, ettei asemakaavaluonnoksesta löytynyt mainintaa alimmasta rakennuskorkeudesta, joka on Oulussa N2000 + 2,8 m. Korkeusmallin mukaan Vänmanninsaari on lähes kokonaisuudessaan tuon tason yläpuolella.

Jatkotoimenpiteet

ELY-keskus esittää, että kaavoituksesta järjestetään viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytönasiantuntija Laura Felin ja ratkaissut alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosehdotusta sekä siihen liittyviä viite-, liikenne- ja ympäristösuunnitelmia on tarkennettu siten, että liike-, toimisto- ja huoneistohotellitoiminnoille varattu korttelialue (kortteli 49, kaavamerkintä KL-1) on poistettu asemakaavasta. Korttelialueen poistuttua Meritorin alueelle on mahdollista toteuttaa yksikerroksinen toria palveleva rakennus (kaavamerkintä to-1), jonka rakennusoikeus on 150 kerrosalaneliometriä. Kaavamerkintä to-1 on siirretty keskemälle Meritoria. Voimassa olevassa asemakaavassa toria palvelevan rakennuksen rakennusoikeus on 56 neliometriä ja se sijaitsee rannalla.

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, pelkistetyn 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.

Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. 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. Teknisten ratkaisujen osalta odotettiin selkeämmin julkisivujen elementoitavuutta, millä varmistettaisiin julkisivupinnan nopea toteutettavuus sekä kosteustekninen toiminta. Julkisivujärjestelmiin perustuvat ratkaisut voi sinällään toteuttaa järjestelmään liitettävänä elementteinä, mutta se edellyttää kuitenkin paljon paikallarakentamista kokoamisvaiheessa. Ehdotukset saivat toteuttajan kuitenkin pohtimaan toteuttamisen mahdollisuuksia. Kaikista kilpailuehdotuksista on löydettävissä jatkotyössä tutkittavia ja mahdollisesti hyödynnettäviä aiheita ja teemoja.

Tuomaristo päätyi siihen, ettei kilpailussa ole voittanutta ehdotusta. Ehdotus "Saari" tarjosi hotellin torniosan sekä ehdotus "Leevartti" huoneistohotellin ja hotellin jalustaosan kannalta selkeimmät perusideat jatkotyöhön. Kilpailun suositusten mukaisesti hankkeeseen ryhtyvä on sopinut, että suunnittelua on jatkettu yhteistyössä ehdotuksen "Saari" laatineen Arkkitehtuuri-toimisto B & M Oy:n sekä ehdotuksen "Leevartti" laatineen, myös hotellihankkeen pääsuunnittelijana toimivan Arkkitehtuuri-toimisto Järvinen & Kuorelahti Oy:n kesken.

Asemakaavan muutokseen liittyviä hotellin viitesuunnitelmia on kehitetty julkisivukilpailun tulosten pohjalta. Asemakaavamääräyksiin sisältyvää kolmiomääräystä on päivitetty päivitettyjen suunnitelmien perusteella kaupunkikuvan ja rakentamisen laadun osalta.

Hotellin ajoramppi on siirretty kirjaston pääoven edestä syrjäisemmälle sijainnille kirjaston ja hotellin väliin, mikä parantaa suunnitelman soveltuvuutta kirjastorakennuksen arvoihin. Rampin sijoittaminen pois aukiolta selkeyttää aukion liikennejärjestelyjä ja mahdollistaa asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna laadukkaammat ja laajemmat jalankulkualueet teatterin ja kirjaston välille.

Pohjois-Pohjanmaan museon antaman lausunnon vastineessa on kuvattu tarkemmin, miten suunnitelmassa on huomioitu suunnittelualueeseen sisältyvä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä suunnittelualueeseen liittyvät muut valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Asemakaavan muutoksen selostuksessa on päivitetty suunnitelmien vaikutusten arviointia asemakaavan muutosehdotusvaiheen tarkennusten perusteella.

Luontoselvityksiä on tarkennettu lausunnon perusteella.

Asemakaavan muutosalueen lietetatartoinventointi on tehty osana KuntaHelmi-projektia 23.8.2023. Alueelta löytyi lietetatarta Vänmanninsaaren länsirannasta, teatterin kohdalta, vesirantaan vievien puuportaiden pohjois- ja eteläpuolelta kahdesta paikasta (noin 15–20 kpl pienikokoista lietetatarta sekä noin 10–15 lietetatarta, kasvi ei ole kokonaan näkyvässä).

Saaren pohjoispäästä, rantaviivan tuntumasta havaittiin rauhoitetun keltakurjenmiekan (*Iris pseudacorus*) esiintymiä (Sitowise Oy 2021). Vänmanninsaaren keltakurjenmiekkiesiintymien tarkistuskäynnillä 18.8.2023. Keltakurjenmiekkää havaittiin vuonna 2023 kolmella kohdalla, joista kahdessa oli useampia lähekkäin toisiaan sijaitsevia kasvustoja. Kasvustot sijaitsevat kivikossa ja osittain pajupensaikon seassa. Itäisimmän, vuonna 2021 havaitun keltakurjenmiekkiesiintymän läheisyyteen oli läjitetty maa-ainesta. On mahdollista, että osa itäisimmästä esiintymästä on jäänyt maakan alle.

Lausunnossa esitetty pesimälinnustaselvitys tullaan laatimaan. Laatiminen on mahdollista aikaisintaan touko-kesäkuussa 2024. Asemakaavamääräyksiin on lisätty merkintä: " Suunniteltaessa rakennus- ja purkutöitä uhanalaisten lintujen pesimäajalle tulee varmistaa toimenpiteet ja niiden luvanvaraisuus ELY-keskukselta. Asemakaava-alueella tulee tukea uhanalaisten lintujen pesintää sopivin rakentein."

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa lietetatartaren sekä keltakurjenmiekan suojelua koskevista säännöksistä. Lietetatartaren poikkeamislupahakemus on toimitettu 20.10.2023. Keltakurjenmiekan poikkeamislupahakemus on toimitettu 13.10.2023 ja sitä on täydennetty 2.11.2023.

Asemakaavamääräyksiin on täydennetty keltakurjenmiekkää ja lietetatarta koskevien luontoarvojen säilyttämisen varmistamiseksi seuraavat määräykset:

"Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun keltakurjenmiekan kasvupaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa keltakurjenmiekan esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. 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.

Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun lietetattaren kasvupaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Lajin yksilöitä tai niiden osia ei saa ottaa eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa lietetattaren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetattaren 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.”

Ympäristösuunnitelmassa on esitetty vaihtoehto, jossa osa ranta-alueesta säilyy luonnonmukaisena, mikäli lietetataresiintymät rajoittavat ranta-alueen rakentamista.

Asemakaavamerkintöihin on lisätty merkintä meritulvalta suojautumisen varalta yleisten alueiden kaavamerkintöihin sekä hotellin tonttia koskevaan kolmiomääräykseen. Korkeusasema perustuu Oulun kaupungin rakennusjärjestykseen. Kaavamääräys: ”Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason N2000 + 3,25 metrin yläpuolelle.”

Asemakaavan muutoksesta on järjestetty asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen viranomaisneuvottelut 20.9.2023 sekä 9.11.2023.

Lausunnon perusteella on tarkennettu asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmia maankäytön suunnitelmien osalta, päivitetty luontoselvityksiä ja lisätty asemakaavamerkintöihin sekä -määräyksiin luontoarvoja ja tulvakorkeutta koskevat asiat.

Suunnitelmiin tehdyt muutokset on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kappaleessa 4.5.3. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 2: Pohjois-Pohjanmaan museo

Pohjois-Pohjanmaan museolta on pyydetty lausuntoa liittyen asemakaavan muutokseen Oulun keskustassa. Asemakaavan muutos koskee I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tonttia nro 5 (Kaarlenväylä 1), Meritoria, Kaarlenaukiota sekä vesialuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin I kaupunginosan korttelin 38 tontti nro 6 sekä korttelin 49 tontti nro 1. Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä. Pohjois-Pohjanmaan museo on 2.9.2021 lausunut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä korttelissa 38 tontilla nro 3 sijaitsee Kaupunginkirjasto ja tontilla nro 4 Kaupunginteatteri. Suunnittelualueella tontilla nro 5 sijaitsee pysäköintikenttä ja Meritorin alueella viheralue. Kaarlenaukio on Vänmanninsaaren keskeinen julkinen tila, jonka läpi kulkee kävelyn, pyöräilyn, henkilöautoliikenteen ja huoltoliikenteen reittejä. Alueen läpi kulkee kävely- ja pyöräily-yhteys. Pyöräily-yhteys on osa Oulun kaupungin pyörätieverkoston pääreittiä sekä Merellistä reittiä. Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 16551 neliometriä.

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 ja näköalaravintola ylimpään kerrokseen. Lisäksi suunnittelualueelle on tutkittu erilliseen rakennukseen toimisto- ja liiketiloja sekä yksityisomisteisia hotellihuoneistoja. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avointa julkista asiakastilaa. Hankkeesta on toteutettu herkkystarkastelu, jonka pohjalta on edelleen laadittu kaavaluonnos.

Kaavatilanne

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Suunnittelumääräykset: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainvälisen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaansoveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualueella korttelissa 38 on voimassa 26.11.2002 voimaan tullut asemakaava 564–1727. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 38 tontti numero 5 on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 9 500 kerrosalaneliömetriä. Tontille on osoitettu pysäköimispaikka-alue. Muilta osin tontti on merkinnällä jalankululle varattu alueen osa. Meritorin alue on osoitettu merkinnällä katuaukio/tori. Kaarlenaukio on katualuetta. Meritullin kanavan reunassa on jalankululle varattu alueen osa.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila muodostaa merkittävän kaupunkihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa sekä Oulun 1870–1880-lukujen vaurastumisesta kaupalla ja merenkululla, että 1960-luvun monumentaalista keskustasuunnittelua). Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkyymiin suunnitellulla rakentamisella on vaikutusta: idän puolella Kaupunginojan varren puistovyöhyke sekä Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto, pohjoisen puolella Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus sekä luoteen puolella Hietasaaren huvila-alue.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Nykyisessä asemakaavassa tornirakennuksen rakennusala on määrätty kapeana ja solakkana massana. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 9500 kerrosalaneliömetriä. Terwa Tower -hankkeen kaavaluonnoksessa rakennusoikeuden määrä on kasvatettu lähes kaksinkertaiseksi. Kortteliin 38 tontille nro 6 on sijoitettu 18–22 kerroksinen tornihotelli yksikerroksisine jalustaosineen. Teatterin taakse, kortteliin 49 tontille nro 1, on sijoitettu korkeintaan 5-kerroksinen rakennus, johon on ehdotettu liiketilaa sekä huoneistohotelli. Pysäköinti on järjestetty maanalaisesti. Sisäänajo pysäköintilaitokseen on sijoitettu Kaarlenaukiolle, Kirjaston pääsisäänkäynnin eteen.

Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, että nyt hankkeessa ehdotettu rakennusoikeus on ylimitoitettu alueen luonteeseen sekä kaupunkikuvallisiin ja tilallisiin tosiasioihin suhteutettuna. Kirjaston ja teatterin arkkitehtoniseen ideaan kuuluu rakennuksia ympäröivä vapaa tila, joka kohottaa rakennukset vapaasti seisovina, ja erottuvina, geometrisinä massoina. Hankkeen liiallinen rakennusvolyymi on täten ristiriidassa tämän peruseräperiaatteen kanssa.

Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan itse tornirakennus on hankkeen aikana kehittynyt positiivisempaan suuntaan. Nyt esitettyjen havainnekuvien perusteella tornirakennus ei kuitenkaan edelleenkään toivotulla tavalla onnistu vastaamaan rakennuspaikan asettamiin haasteisiin esteettisen laadun ja kaupunkikuvan osalta. Keskeisenä ongelmana on tornin liiallinen volyyymi sekä mittasuhteet. Koska ehdotettu tornirakennuksen yksikerroksinen jalustaosa sijoittuu suoraan kirjaston yleisötilojen ikkunoiden eteen, tulisi sen kattomaailman suunnitteluun kiinnittää erityistä huomiota, mikäli hanke etenee.

Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, että teatterin taakse, kortteliin 49, ehdotettu huoneistohotelli tekee alueesta ahtaan. Tähän vaikuttaa myös se, että osa tontista on aiemmin jo käytetty teatterin laajennukseen. Suunniteltu rakennus peittää keskeisiä näkymiä erityisesti Kaarlenaukion ja teatterin suunnasta. 2.9.2021 lausunnossaan Pohjois-Pohjanmaan museo on huomauttanut, että Vänmanninsaari soveltuu varsin huonosti asumiseen, eikä sitä tule alueelle osoittaa. Tästä syystä myöskään huoneistohotellin ei voi katsoa sopivan alueelle.

Kaupunkikuvallisista sekä tilallisista ja toiminnallisista seikoista johtuen Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, että kortteli 49:n käyttöä tulisi tarkastella uudelleen.

Kaavaselistuksen mukaan autoliikenne suunnittelualueella tulee kasvamaan hankkeen toteutuessa. Alueen aukiot ja saaren halki kulkeva kevyenliikenteen yhteys Pikisaareen on tärkeä säilyä toimivana ja elävänä julkisena kaupunkitilana. Jatkossa alueen merkitys kevyen liikenteen reittinä tulee kasvamaan, mikäli suunniteltu nallibaana toteutuu. Jo alkuperäisessä suunnitelmassa teatterin ja kirjaston välinen Kaarlenaukio on oleellinen, rakennuksia yhdistävä kaupunkitilallinen ja -rakenteellinen elementti. Edellä mainituista syistä Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, pääsisäänkäynnin eteen sijoitettu sisäänajo maanalaiseen pysäköintilaitokseen sekä lisääntyvä autoliikenne ovat ristiriidassa alueen arkkitehtonisen perusidean kanssa sekä heikentävät myös alueen viihtyisyyttä. Kirjastoon suunnitellun lasten- ja nuorten kulttuurikeskuksen toiminta vaikeutuu lisääntyneen autoliikenteen vuoksi. Tulisikin tarkastella, onko sisäänajoa mahdollista sijoittaa mantereen puolelle.

Yleisellä tasolla voidaan myös todeta, että hankkeen sijainti on saavutettavuuden kannalta erityisen haasteellinen.

Hankkeen toteutuessa kirjaston ja teatterin pysäköintipaikat siirtyisivät mantereen puolelle. On kuitenkin epäselvää, löytyykö sieltä sopivia paikkoja rakenteellisen pysäköinnin toteuttamiseen. Rantakadun julkisivunauha, jota tarkastellaan myös kirjaston kirjasalista, ei kestä eteensä mahdollisesti tulevaa rakenteellista pysäköintiä.

Valmistuessaan Terwa Tower olisi Oulun kaupungin korkein rakennus. Massiivinen rakennus vaikuttaisi läheisiin RKY-kohteisiin Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto, Kaupunginojan varren puistovyöhyke. Erityisen voimakas vaikutus hankkeella olisi RKY-kohteisiin Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus sekä Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila, joiden näkymät muuttuisivat merkittäväällä ja pitkäkestoisella tavalla.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen. Museovirasto on osallistunut tämän lausunnon laatimiseen.

Juhani Turpeinen	Samuli Paitsola
Kulttuuriperintötyönjohtaja (vt.)	Rakennustutkija

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosehdotusta sekä siihen liittyviä viite-, liikenne- ja ympäristösuunnitelmia on tarkennettu siten, että liike-, toimisto- ja huoneistohotellitoiminnoille varattu korttelialue (kortteli 49, kaavamerkintä KL-1) on poistettu asemakaavasta. Korttelialueen poistuttua Meritorin alueelle on mahdollista toteuttaa yksikerroksinen toria palveleva rakennus (kaavamerkintä to-1), jonka rakennusoikeus on 150 kerrosalaneliometriä. Kaavamerkintä to-1 on siirretty keskemälle Meritoria, voimassa olevassa asemakaavassa se sijaitsee rannalla.

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, pelkistetyt 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.

Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltavuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. 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. Teknisten ratkaisujen osalta odotettiin selkeämmin julkisivujen elementoitavuutta, millä varmistettaisiin julkisivupinnan nopea toteutettavuus sekä kosteustekninen toiminta.

Julkisivujärjestelmiin perustuvat ratkaisut voi sinällään toteuttaa järjestelmään liitettävänä elementteinä, mutta se edellyttää kuitenkin paljon paikallarakentamista kokoamisvaiheessa. Ehdotukset saivat toteuttajan kuitenkin pohtimaan toteuttamisen mahdollisuuksia. Kaikista kilpailuehdotuksista on löydettävissä jatkotyössä tutkittavia ja mahdollisesti hyödynnettäviä aiheita ja teemoja.

Tuomaristo päätyi siihen, ettei kilpailussa ole voittanutta ehdotusta. Ehdotus "Saari" tarjosi hotellin torniosan sekä ehdotus "Leevartti" huoneistohotellin ja hotellin jalustaosan kannalta selkeimmät perusideat jatkotyöhön. Kilpailun suositusten mukaisesti hankkeeseen ryhtyvä on sopinut, että suunnittelua on jatkettu yhteistyössä ehdotuksen "Saari" laatineen Arkkitehtuuri-toimisto B & M Oy:n sekä ehdotuksen "Leevartti" laatineen, myös hotellihankkeen pääsuunnittelijana toimivan Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy:n kesken.

Asemakaavan muutokseen liittyviä hotellin viitesuunnitelmia on kehitetty julkisivukilpailun tulosten pohjalta. Asemakaavamääräyksiin sisältyvää kolmiomääräystä on päivitetty päivitettyjen suunnitelmien perusteella kaupunkikuvan ja rakentamisen laadun osalta.

Hotellin ajoramppi on siirretty kirjaston pääoven edestä syrjäisemmälle sijainnille kirjaston ja hotellin väliin, mikä parantaa suunnitelman soveltavuutta kirjastorakennuksen arvoihin. Rampin sijoittaminen pois aukiolta selkeyttää aukion liikennejärjestelyjä ja mahdollistaa asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna laadukkaammat ja laajemmat jalankulkualueet teatterin ja kirjaston välille.

Ajoyhteyden järjestämistä Kivisydämen ajoyhteyden kautta tai muuten mantereeseen puolelta saarelle ei ole nähty mahdollisena. Kivisydämen geometria sekä mantereeseen ja Vänmanninsaaren erottavan Meritullin kanavan korkoasema ovat teknillisesti haasteelliset Kivisydämen rampin hyödyntämiseen. Maanalaisen ajoyhteyden pituus kasvaisi tällä ratkaisulla yli sata metriä, mikä nostaisi merkittävästi hankkeen kustannuksia verrattuna suunnitteilla olevan hotellin ja kirjaston väliseen ramppiratkaisuun. Kivisydämen rampin hyödyntäminen ei poistaisi saaresta huoltoliikennettä, joka vaatii huomattavasti henkilöautoliikennettä laajemmat tilavaraukset myös jo olemassa olevien toimintojen, kuten kirjaston ja teatterin, osalta.

Vänmanninsaaren ulkotiloista luodaan yksi yhtenäinen ja yhteinen tila, jossa ei ole selkeitä rajoja kirjaston, teatterin ja tulevan hotellin sekä ulkotilojen välillä. Alue suunnitellaan jalankulkijan ehdoilla. Esteettömän jalankulku-ympäristön mahdollistamiseksi jalankulku tulee erotella autoliikenteestä korotuksilla. Saarta kiertää esteetön yhteys, jossa liikkuminen eri tasojen välillä on järjestetty esteettömillä luiskilla. Liikenteelliset ratkaisut on esitelty tarkemmin saarelle laaditussa liikenneselvityksessä (Sitowise 2023).

Suunnittelussa on huomioitu toimintojen vaatimat huoltoajoreitit, kunnossapito ja esteettömyys. Saareen ohjataan autoliikennettä ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle ja niille osoitetaan alueet

pintamateriaalien vaihdoksella. Liikuntaesteisille osoitetaan pysäköintipaikkoja teatterin ja kirjaston edustoille.

Pyöräily ja jalankulku sijoittuvat alueella lomittain. Alueelle osoitetaan kattavasti pyöräpysäköintiä eri toimintojen sisäänkäyntien läheisyyteen sekä keskeisimmille paikoille.

Saaren ranta-alueet ja erityisesti Meritorin alue osoitetaan oleskelulle. Saareen tutkitaan jatkosuunnittelussa mahdollisuutta vierasveneiden pysähtymiselle.

Vänmanninsaaren ympäristörakentamisessa käytetään laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, niin pinnoissa, kalusteissa kuin kasvillisuudessakin.

Alkuperäinen betonikiveyksen mukainen pinta on tarkoitus palauttaa ulkotiloissa keskeisille kivettäville alueille ja se suunnitellaan alkuperäisen perusruudukon rytmiiin. Kivettyjen pintojen käsittelyllä ja ilmeellä ohjataan alueella liikkumista. Pintamateriaalina on pääsääntöisesti alueella aiemminkin käytettyä betonilaattaa, koko 485x485 mm, joka muodostaa laajempaa kuviona 3x3 m ruudukon, jota kehystää kapea sauvakivi. Sen lisäksi alueella käytetään graniittikiveä, jota on lähinnä pyöräilylle tarkoitettuna tilan lisäksi huolto- ja saattoliikenteen ajoväylillä. Pyöräilylle tarkoitettussa tilassa kiinnitetään erityistä huomiota pinnan liukkauden estoon ja kiven pinnan tulee olla pintakäsittely karheaksi, esim. ristipäähakattu. Kiveysten värimaailma toistaa ympäröivien rakennusten värimaailmaa. Väreinä käytetään pääosin harmaan eri sävyjä. Graniittikiven pintakäsittelyllä on mahdollista saada alueelle erilaista ilmettä.

Saarella vältetään asfalttipintoja ja niitä on ainoastaan saareen johtavilla silloilla. Tällöin asfaltin tulee olla läpivärjättyä tai se tulee käsitellä muutoin yhteneväiseksi alueen muun kiveyskuvioinnin kanssa.

Asemakaavan muutoksesta on järjestetty asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen viranomaisneuvottelut 20.9.2023 sekä 9.11.2023. Lisäksi on pidetty erillinen työneuvottelu 5.10.2023, jossa oli Pohjois-Pohjanmaan museon ja kaavoituksen lisäksi Museoviraston edustajat.

Asemakaavan muutoksessa ei ole esitetty muutoksia, kuten rakenteellista pysäköintiä, mantereen puolelle. Vänmanninsaaren toimintoja palveleva pysäköinti on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kortteliin 34.

Asemakaavan muutoksen selostuksessa on kuvattu arvioidut vaikutukset läheisiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Asemakaavan muutoksen selostuksessa on päivitetty suunnitelmien vaikutusten arviointia asemakaavan muutosehdotusvaiheen tarkennusten perusteella.

Asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila*. Kohteen RKY-inventoinnin kuvauksen mukaan Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila muodostaa merkittävän kaupunkihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa sekä Oulun 1870-1880-lukujen vaurastumisesta kaupalla ja merenkululla että 1960-luvun monumentaalista keskustasuunnittelua. Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisten laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisten Vänmanninsaarelle suunnittelemat teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria. Oulun torinrannan monumentaalikeskus syntyi kaupungin 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Kilpailun voittaneiden arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisten asemakaava vahvistettiin 1965. Suunnitelma, jonka tieltä olisi pitänyt purkaa Rantakadun korttelit, toteutui vain osin. Jaatisten saarelle suunnitteleminen teatterin ja kirjaston lisäksi toriaukion pohjoisreunaa rajaavaa hotellia pidetään suunnitelman osana, vaikka paikka oli Jaatisten suunnitelmassa varattu valtion virastotalolle.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkyisiin suunnitellulla rakentamisella on katselusuunnasta riippuen enemmän tai vähemmän vaikutusta: idän puolella Kaupunginojan varren

puistovyöhyke sekä Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto, pohjoisen puolella Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus sekä luoteen puolella Hietasaaren huvila-alue. Keskeisenä voidaan pitää Vänmanninsaaren luoteisreunan, jolle rakentamista suunnitellaan, näkymistä ja vaikutusta Pikisaaren suunnasta katsoen.

Jaatisten suunnitelman laatimisen aikaan aluetta katseltiin pääosin keskustan suunnalta, mutta nykyisin suunnittelualue on erittäin näkyvällä paikalla. Erityisesti suiston kehittyneet rantareitit ja lähisaarien sekä vesialueiden käyttö takaavat, että aluetta katsellaan joka suunnalta, eikä sille muodostu selkäpuolta. Uusi rakentaminen sijoittuu suiston puolelle, jolloin rakentaminen vaikuttaa erityisesti lähisuiston luonteeseen ja kaupunkikuvaan.

Korkea torni näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta suistoon myös laajemmalla alueella. Suunniteltu korkea rakentaminen on huomattavasti ympäristöään korkeampaa, jolloin se muuttaa paitsi omaa lähiympäristöään, myös näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta useisiin muihin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Toteutuessaan tornista tulee kaupungin korkein rakennus. Torni muuttaa kaupungin siluettia huomattavasti erityisesti merelle päin, sillä torni poikkeaa muun kaupungin korkeuksista ja sijoittuu rantaan, jossa se on erittäin näkyvästi esillä mereltä päin saavuttaessa. Uusi rakentaminen rajaa teatterin ja kirjaston näkymiä suistoon, mutta ei peitä niitä kokonaan.

Pikisaaren luonne on muuttunut vuosien saatossa teollisuusympäristöstä asuinpainotteiseksi saareksi, jolle sijoittuu runsaasti kulttuuri- ja virkistystoimintoja. Jaatisten suunnitelman laatimisen aikaan ei myöskään ollut Vänmanninsaaresta Pikisaareen johtavaa siltaa, joka on nykyisin tärkeä yhteys keskustasta Pikisaareen ja sen läpi Hietasaareen sekä muualle suistoon. Kaikki Vänmanninsaaren muutokset tulevat väistämättä vaikuttamaan Pikisaaren asukkaiden näkymiin.

Hotellin rakentaminen muodostaa kaupunkirakenteellisen ja -kuvallisen painopisteen Vänmanninsaaren puolelle. Näkymä Vänmanninsaarelta Pikisaareen rajautuu hotellirakennuksella, eikä aukea avarana, kuten nykyisin. Vastaavasti näkymät Pikisaaren suunnalta muuttuvat huomattavasti. Toisaalta heti Pikisaarensillan alkupäässä Vänmanninsaaresta näkymä avautuu kuten ennenkin.

Uusi rakentaminen sijoittuu Vänmanninsaaren lounaan puoleiselle rannalle, jolloin keskustan ja torin suunnalta katsottuna kirjasto ja teatteri edelleen jäävät etummaisiksi massoiksi ja erottuvat yhä kokonaisuudesta. Jaatisten suunnitelmassa monumentaalikeskus toimi ruutukaavakeskustan päätteenä. Uusi suunnitelma jatkaa tätä ideaa ja korostaa sitä näkymäkselin päätteenä olevalla tornilla sekä siihen liittyvällä matalammalla rakennusmassalla. Hotellitorni toimii maamerkinä ja symbolina ruutukaavakeskustassa liikkuville, sillä se on korkeutensa vuoksi hyvin näkyvä. Torilta päin katsottuna torni jää taka-alalle, mutta näkyy teatterin ja kirjaston välistä. Keskustasta ja torilta katsottuna tornista näkyy lyhyt sivu ja katselukulmasta riippuen osa pitkää sivua, jolloin tornin hoikkuus korostuu. Teatterin lähelle Meritorin alueelle suunniteltu yksikerroksinen toritoimintoja tukeva rakennus on niin matala, ettei se näy teatterin takaa torin ja keskustan suunnalta katsottaessa. Pienikokoinen rakennus ei juurikaan näy myöskään Pikisaaren suuntaan.

Asemakaavan muutoksella on huomattavia vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin rakentamisen aiheuttamien kaupunkikuvallisten muutosten takia. Marjatta ja Martti Jaatisten suunnitelman pohjalta vuonna 1965 asemakaavaan osoitettua korkeaa rakennusta ei ole toteutettu. Se on asemakaavan muutoksessa esitetty kerrosluvultaan matalampana kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mutta pohjapinta-alaltaan laajempaan kuin asemakaavassa, millä on vaikutuksia Vänmanninsaaren alueella oleviin rakennuksiin ja näkymiin sekä kaupunkinäkymiin ja -maisemaan lähialueilla. Kaupunginteatteria on laajennettu vuonna 2004, joten Vänmanninsaarella sen edustan voidaan arvioida rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta kestävän paremmin kaupunkikuvallisia muutoksia kuin pääkirjaston. Kaupunginteatterin luoteispuolelle on esitetty asemakaavan muutoksessa yksikerroksinen liike-, toria palveleva rakennus, joka voisi toimia esimerkiksi kahvilapaviljonkina.

Pääkirjaston rakennuksen läheisyyteen rannan puolelle on esitetty korkeaan rakentamiseen liittyvä yksikerroksinen rakennusosa, joka vaikuttaa pääkirjaston kaupunkikuvalliseen asemaan useammasta suunnasta, erityisesti Pikisaaresta katsoen. Rakennus peittää näkymiä kirjaston ensimmäisestä ja toisesta kerroksesta, mutta jättää ylemmistä kerroksista näkymät suistoon. Kirjasto ei kuitenkaan enää samalla tavalla näy suiston suuntaan, kun sen eteen tuleva rakentaminen peittää sitä osittain.

Suunnitelmassa on esitetty hotellin lisäksi myös muuta rakentamista, jolla on vain vähäisiä vaikutuksia erityisesti Vänmanninsaaren arvoihin. Teatterin meren puolelle esitettytoritoimintoja tukeva rakennus on yksikerroksinen ja kooltaan pieni, joten sen asema kaupunkikuvassa sekä näkymissä jää vaatimattomaksi. Teatterin ravintolatilasta avautuu edelleen näkymä meren suuntaan. Teatterin on jo rakennetun laajennuksen vuoksi arvioitu kestävän kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta paremmin uutta rakentamista.

Kaikki alueelle rakentaminen edellyttää poikkeuksellisen korkeatasoista arkkitehtuurin ja rakentamisen laatua. Rakennusten tulee sopeutua mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan Vänmanninsaaren olevien rakennusten vähäeleiseen ja yksinkertaiseen muotokieleen. Rakennusten tulee olla suorakaiteen muotoisia sekä yksityiskohdiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualue sisältyy Oulun moderni ruutukaavakeskusta -inventoinnin mukaan arvokkaaseen moderniin pienalueeseen *G (Uusi monumentaalikeskus)*. Inventoinnin mukaan alueen arvoja ovat rakennustaiteellinen merkitys, kaupunkikuvallinen merkitys, harvinaisuus, alkuperäisyys, autenttisuus, yhtenäisyys sekä identiteetti. Inventoinnin suositukset: Monumentaalikeskuksen kaupunkikuvallinen idea tulee säilyttää alueen mahdollisessa täydennysrakentamisessa. Vänmanninsaaren rantojen viimeistely rakennetuiksi täydentäisi kokonaisuutta.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailussa ja alkuperäisessä asemakaavassa 1965 esitetty kaupunkikuvallinen idea, johon sisältyi korkea rakennus. Korkean rakentamisen mittasuhteiden sekä niihin liittyvän muun rakentamisen voi arvioida mahdollisesti vaarantavan alueen kaupunkikuvallista ideaa, koska Monumentaalikeskuksen suunnitelmissa korkea rakentaminen oli esitetty pohjamuodoltaan sirona, eikä siihen liittynyt muuta rakentamista. Suunnitelmassa on kiinnitetty erityistä huomiota korkean rakennuksen mittasuhteisiin. Toisaalta Oulun kaupunginteatterin rakennusta on jo laajennettu 2014, mikä on osaltaan muuttanut alueen alkuperäistä kaupunkikuvallista ideaa. Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailun ja alkuperäisen asemakaavan mukainen idea suorakulmaisesta tekosaaresta saatetaan nyt laadittujen suunnitelmien mukaan valmiiksi. Osa saaren ranta-alueesta on jäänyt Pikisaaren puolella toteutumatta, ja erityisesti kirjaston puoli tästä saaren päädyistä jäsentymättömine viheralueineen ja pysäköintialueineen ei nykytilanteessa muodosta alkuperäisen idean mukaista julkista virkistysaluetta.

Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa huoneistohotellin kortteli on poistunut ja hotellin tonttia on pienennetty siten, että Vänmanninsaarelle muodostuu huomattavasti enemmän yleisiä alueita. Ympäristön yleissuunnitelmaa on jatkokehitetty siten, että suunnittelualueelle muodostuu selkeä ja yhtenäinen Meritorista ja Kaarlenaukiosta muodostuva yleinen aukioalue selkeine istutuksineen. Valtakunnallisesti merkittävimmän kulttuurihistoriallisiin arvoihin vaikuttava muutos nykytilanteessa on suunnitelmassa esitetty korkea rakentaminen, joka myös voimassa olevassa asemakaavassa on mahdollistettu. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelmissa esitetty korkea rakennus ei poikkea mittasuhteiltaan merkittävästi voimassa olevassa asemakaavassa esitetystä. Lisäksi rakennuksen kerrosluku pienenee voimassa olevasta asemakaavasta kahdella kerroksella, ja on enintään 20-kerroksinen.

Lausunnon perusteella on tarkennettu asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmia. Suunnitelmiin tehdyt muutokset on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kappaleessa 4.5.3. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Liite 4D

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyt muistutukset ja lausunnot vastatineen

Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin kolme lausuntoa ja 13 muistutusta. Muistutukset nro 10-13 on jätetty nähtävilläoloajan päättymisen jälkeen.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos:

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontti nro 5, Meritori ja Kaarlenaukio sekä vesialuetta. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella pääkirjastoon, Kaarlenväylään, Meritullin kanavaan ja Oulun kaupunginteatteriin. Etelässä suunnittelualue rajautuu Meritullin vierassatamaan ja Kiikeliinpuistoon, lännessä Rommakonselkään ja Pikisaareen sekä pohjoisessa Rommakonselkään. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 17459 neliometriä.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä oleviin asemakaavan ehdotusvaiheen aineistoihin.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan ehdotusvaiheen suunnitelmista.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus:

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä.

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila - alueeseen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuus.

Asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa Terwa Kiinteistökehitys Oy ilmoitti 2.11.2023 luopuvansa toimisto-, liike- ja huoneistohotellin hankkeesta, minkä seurauksena nämä toiminnot sisältänyt viisikerroksinen rakennusala korttelialueineen poistettiin kokonaan suunnitelmasta. Sen tilalle Meritorin alueelle osoitettiin varaus yksikerroksiselle rakennusoikeudeltaan 150 kerrosalaneliometriä olevalle toria palvelevalle rakennukselle (kaavamerkintä to-1). Myös hankealueen luontoselvityksiä on täydennetty.

Kaavaehdotus mahdollistaa korttelin 49 tontille 1 hotelli- ja ravintolatilojen rakentamisen liikerakennusten korttelialueelle (KL-1). Tontille on osoitettu rakennusalat yksikerroksista (I) rakennusosaa sekä 20-kerroksista hotellitornia varten. Tontille suunniteltu rakennusoikeus on 14 100 k-m².

Osalle korttelia 49 tonttia nro 1 sekä Kaarlenaukiota on osoitettu maanalainen pysäköimispaikka (ma-p). Vänmanninsaaren lounaiskulmassa on Meritori, joka on merkitty kaavamääräyksellä katuaukio/tori. Kaarlenukio ja Meritori suunnitellaan kävelypainotteisina alueina. Meritorille on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa toria palvelevan rakennuksen (to-1). Rakennusalan suurin

sallittu kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 150 k-m². Suunnittelualueen rannat ovat jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia (pp). 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). Kirjaston ja teatterin autopaikat osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelin 34 LPA.

Kaavoitusta varten on tehty Vänmanninsaaren luontoselvitys vuonna 2021.

Lausunnoissaan 6.6.2022 ja 21.8.2023 ELY-keskus esitti sitä täydennettäväksi lietetatarkartoituksella, joka toteutettiin kaava-alueella osana Kunta-Helmi-projektia 23.8.2023. Lietetatarta havaittiin kaava-alueella kahdessa lähekkäisessä paikassa Vänmanninsaaren länsirannalla matalassa vedessä. Lausunnoissaan 21.8.2023 ELY-keskus myös huomautti pesimälinnustoseelvitystä koskevista puutteista koskien erityisesti rakennuksissa ja rakenteissa mahdollisesti pesiviä rauhoitettuja lintulajeja (mm. räystäspääskyt). Pesimälinnustoseelvityksen täydennystarpeen osalta viranomaisneuvottelussa 20.9.2023 ja kaavaselostuksen luvussa 3.3.17 on todettu, että täydentävä selvitys tehdään touko-kesäkuussa 2024. ELY-keskus pitää selvitystä tarpeellisena mm. rauhoitettujen lintujen pesinnän huomioon ottamisen kannalta.

Kaavaselostuksen maisemaa ja ympäristöä kuvaavassa luvussa 3.1.2 ei kuvata luonnonympäristöä eikä mainita esimerkiksi kaava-alueella esiintyviä rauhoitettuja kasvilajeja (keltakurjenmiekka, lietetatar), jotka kuitenkin edustavat Oulujoen suiston luonnonympäristön erityispiirteitä.

Näitä erityispiirteitä pyritään osaltaan turvaamaan esim. Uuden Oulun yleiskaavassa Oulujoen suiston kaupunkipuisto -merkinnällä sekä VILMO-suunnitelmassa osana ydinviheraluetta. Kaavaselostusta on syytä täydentää näiltä osin. Vuoden 2021 luontoselvityksen sisältö referoidaan riittävällä tarkkuudella luvussa 3.3.17. samoin kuin vuoden 2023 lietetatarkartoituksen tulokset. Kuitenkin luonnonympäristön olennaiset piirteet on tarpeen sisällyttää suunnittelualueen ympäristön kuvaukseen.

Keltakurjenmiekka on luonnonsuojelulain 69 §:n ja luonnonsuojeluasetuksen (1066/2023) liitteessä 5 tarkoitettu Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin maakunnissa rauhoitettu putkilokasvi.

Luonnonsuojelulain 74 §:n mukaan rauhoitettua kasvia tai sen osia ei saa ottaa eikä hävittää. Lietetatar on luonnonsuojeluasetuksen liitteessä 3 tarkoitettu koko maassa rauhoitettu putkilokasvi, joka kuuluu myös luonnonsuojelulain 78 §:n 1 momentissa tarkoitettuihin Euroopan unionin tiukkaa suojelua vaativiin eliölajiin (luontodirektiivin IV b liitteessä luetellut kasvilajit).

Keltakurjenmiekan esiintymän osalta kaavaluonnoksesta (valmisteluaineisto 2) antamassaan lausunnoissa 21.8.2023 ELY-keskus totesi, että esiintymä on huomioitava kaavassa esim. luomerkinnällä ja että esiintymän siirtäminen tai hävittäminen edellyttää luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeuslupaa. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 on ollut esillä kartta-aineisto, josta nähdään keltakurjenmiekaesiintymän sijoittuminen kaavaluonnoskartalle osittain liikerakennusten korttelialueelle KL-1 ja osittain kaava-alueen rajan ja yleisen jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen tuntumaan. Oulun kaupunki on hakenut ELY-keskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa keltakurjenmiekan rauhoitussäännöksistä 13.10.2023 ja ELY-keskus on myöntänyt luvan 20.12.2023 (POPELY/3180/2023). Lupa ei ole vielä lainvoimainen.

Vänmanninsaaren rannassa oleva lietetataresiintymä on tullut selvityksen kautta tietoon vasta elokuussa 2023 eikä sitä ole huomioitu aikaisemmissa valmisteluaineistoissa 1 ja 2. Viranomaisneuvotteluissa 20.9.2023 ja 9.11.2023 todettiin, että esiintymä tulee ottaa huomioon kaavassa siitä huolimatta, että kaupunki hakee poikkeamislupaa lajin rauhoituksesta.

Kaksiosainen esiintymä sijaitsee Vänmanninsaaren länsirannan portaiden edustalla. Kaavaehdotukseen esiintymän sijaintia ei ole merkitty, mutta viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 esillä olleen kartta-aineiston mukaan esiintymä sijoittuu Vänmanninsaaren laajennusalueelle Meritorin toriaukiona yleiseen käyttöön varatulle alueen osalle. Kaupunki on hakenut

luonnonsuojelulain mukaista poikkeamislupaa lietetattaren suojelusta 20.10.2023. Lupahakemuksen käsittely on kesken ELY-keskuksessa.

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavamuutoksen valmisteluvaiheissa esillä olleissa suunnitteluvaihtoehdoissa ja niiden arvioinnissa ja vertailussa (kaavaselostus, luku 4.5.2) ei ole ollut esillä sellaisia ratkaisuja, joissa rauhoitettujen kasvilajien esiintymät olisi huomioitu. Ympäristön yleissuunnitelmaa koskevassa kaavaselostuksen luvussa 5.3.2 (kuva 71) mainitaan lopuksi ympäristön yleissuunnitelman 30.11.2023 vaihtoehto VE2 lietetataresiintymän huomioon ottavana ratkaisuna, mutta vaihtoehtojen vertailua tai valintaperusteita ei ole avattu. Ensisijaisena vaihtoehtona esitelty ympäristön yleissuunnitelma (kuva 70) korostaa Vänmanninsaaren luonnetta suoralinjaisena keinosarena (luku 5.3.2).

Luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten arviointi luvussa 5.4.3 tulisi selkeyttää ja arvioida kaavan toteutumisen vaikutukset erityisesti luontoselvityksissä todettuihin kaava-alueella esiintyviin tai pesiviin rauhoitettuihin kasvi- ja lintulajeihin. Keltakurjenmiekan osalta poikkeuslupa esiintymien siirtoon on myönnetty, mutta lietetataresiintymän kohdalla poikkeuslupan käsittely on kesken ja siksi vaikutusarvioinnissakin on syytä tarkastella eri vaihtoehdot mukaan lukien ympäristön yleissuunnitelma VE2.

Asemakaavaehdotukseen 30.11.2023 on pok6-merkinnällä varustettua korttelialuetta koskeviin kaavamääräyksiin lisätty keltakurjenmiekkasesiintymän huomioon ottamista koskeva teksti.

Vastaavasti yleisiä alueita koskevaan täydentävään määräykseen 300-23 on lisätty keltakurjenmiekkasesiintymän ja lietetataresiintymän huomioon ottamista koskeva teksti. Määräysten sisältönä on, että kaavan mukainen rakentaminen on luonnonsuojelulain mukaan mahdollista vain siinä tapauksessa, että em. esiintymät on todettu luontaisesti hävinneiksi tai niiden hävittämiseksi tai siirtämiseksi on olemassa lainvoimainen luonnonsuojelulain mukainen poikkeuslupa. ELY-keskus toteaa, että esiintymien sijainti tulee osoittaa kaavakartalla esim. luo-merkinnällä, koska muutoin esiintymien tosiasiallista sijaintia suhteessa kaavassa osoitettuun maankäyttöön on vaikea paikallistaa. Määräysten sisältö on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan luonnonsuojelulain mukainen. Lietetataresiintymän kohdalla mahdollisen luontaisen häviämisen osoittaminen edellyttää vuosittaista seuranta tai sen osoittamista, että kasvupaikka on muuttunut lajille soveltumattomaksi.

Lintuja koskevien määräysten osalta ELY-keskus toteaa, että kohta "suunniteltaessa rakennus- ja purkutöitä uhanalaisten lintujen pesimäajalle tulee varmistaa toimenpiteet ja niiden luvanvaraisuus ELY-keskukselta" ei ole tarkoituksenmukainen ja sen voi poistaa. Määräyksen tarkoituksena on ollut varmistaa, että rauhoitettujen lintujen pesintää ei häiritä tai pesiä tuhota rakennus- tai purkutöiden yhteydessä. 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 elämänkierron 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. Tämä ei kuitenkaan poista sitä, että esimerkiksi mahdollista räystäspääskyjen pesintää alueella olevissa rakenteissa ei saa häiritä rakennustöissä tai muutenkaan, ja että pesimälinnustoselvityksen täydentäminen tällaisten pesintöiden selvittämiseksi on tarpeellinen. Lintuja koskevissa luonnonsuojelulain 83 §:n mukaisissa poikkeuslupa-asioissa toimivaltainen viranomaisena on Varsinais-Suomen ELY-keskus.

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavamääräyksessä on huomioitu lintujen pesintää tukevien rakenteiden asentaminen. Samoin ELY-keskus pitää kannatettavana, että rakennuksia koskevassa kaavamääräyksessä on otettu huomioon lintujen törmäysriskiä vähentävien arkkitehtonisten keinojen suosiminen.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus pitää tärkeänä, että valittu kaavaratkaisu perustuu riittävään vaikutusten arviointiin ja että kaavaratkaisussa huomioidaan luonnonympäristön arvot edellä lausutun mukaisesti. Lisäksi ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa ehdotusvaiheen aineistosta.

Kaavoitus:

Kaavaselostuksen maisemaa ja ympäristöä kuvaavaa lukua 3.1.2 on täydennetty lausunnossa esitetyllä tavalla ottaen huomioon kaava-alueella esiintyvät rauhoitetut kasvilajit keltakurjenmiekka ja lietetatatar.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa keltakurjenmiekan suojelua koskevista säännöksistä. Keltakurjenmiekan poikkeamislupahakemus on toimitettu 13.10.2023 ja sitä on täydennetty 2.11.2023. Keltakurjenmiekan siirtämiselle Pikisaaren alueelle on myönnetty poikkeamislupa 20.12.2023. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 26.1.2024.

Kaavaselostuksen luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten arviointia luvussa 5.4.3 on täydennetty lausunnossa esitetyllä tavalla.

Asemakaavakarttaan ja -merkintöihin on tehty lausunnon perusteella tarkennus korjauspäivämäärällä 2.2.2024. Keltakurjenmiekkasiintymän ja lietetataresiintymän sijainnit on osoitettu lausunnon perusteella asemakaavakartalle seuraavilla merkinnöillä:

Asemakaavakartalla osalle korttelia 49 sekä sen pohjoispuolella sijaitsevalle yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle on osoitettu keltakurjenmiekkaa 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 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.

Yleisten alueiden kaavamääräyksessä 300-23 tarkennettiin lietetatarta koskevaa kohtaa, jonka tarkennettu sisältö on: "Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana lietetatattaren 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 lietetatattaren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetatattaren 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."

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 jättämien lausunnon mukaan kohta ei ollut 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 elämänkierron kannalta tärkeillä alueilla. Luonnonsuojelulain 70 § on yleisesti voimassa olevaa lainsäädäntöä ja koskee kaikkia rauhoitettuja eläinlajeja, ei pelkästään uhanalaisia lintulajeja. Siten sen voimassaoloa ei ollut lausunnon mukaan tarpeen erikseen korostaa kaavamääräyksissä.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon on laadittu erillinen vastine. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat lausunnossaan, 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.

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. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 3, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Pohjois-Pohjanmaan museolta on pyydetty lausuntoa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen osoitteessa Kaarlenväylä 1, Oulu. Muutosalueeseen kuuluvat I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontti nro 5, Meritori ja Kaarlenaukio sekä vesialue. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella pääkirjastoon, Kaarlenväylään, Meritullin kanavaan ja Oulun kaupunginteatteriin. Etelässä suunnittelualue rajautuu Meritullin vierassatamaan ja Kiikeliinpuistoon, lännessä Rommakonselkään ja Pikisaareen sekä pohjoisessa Rommakonselkään. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 17459 neliometriä.

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 kerrosalaneliometriä. 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, 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.

Kaavatilanne

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Suunnittelumääräykset: Yksi-tyiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainväli-sen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Suunnittelualueella korttelissa 38 on voimassa 26.11.2002 voimaan tullut asemakaava 564–1727. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 38 tontti numero 5 on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 9 500 kerrosalaneliometriä. Tontille on osoitettu pysäköimispaikka-alue.

Muilta osin tontti on merkinnällä jalankululle varattu alueen osa. Meritorin alue on osoitettu merkinnällä katuaukio/tori. Kaarlenaukio on katualuetta. Meritullin kanavan reunassa on jalankululle varattu alueen osa.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkyisiin suunnitellulla rakentamisella on vaikutusta: idän puolella Kaupunginojan varren puistovyöhyke sekä Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto, pohjoisen puolella Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus sekä luoteen puolella Hietasaaren huvila-alue. Myös Vänmanninsaarella sijaitsevat Oulun pääkirjasto sekä Oulun kaupunginteatteri on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaina rakennetun kulttuuriympäristön kohteina.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 2.9.2021 sekä kaavaluonnoksesta 31.8.2023. Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, että hanke on kehittynyt kulttuuriympäristön osalta merkittävästi parempaan suuntaan.

Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä.

Keskeisin muutos on luonnosvaiheessa mukana olleen Meritorille sijoitetun huoneistohotellin poistuminen. Avoin Meritori korostaa nyt paremmin korkean uudisrakennuksen asemaa. Alueen muuttaminen torimaiseksi avaa myös näkymiä jalankulkuväylältä vesinäköymän suuntaan ja Vänmanin saaren kokonaisuudesta tulee avarampi ja ”hengittävämpi”. Mikäli torin osalle osoitettu 150 kem² laajuinen rakennus toteutetaan tulisi sen näkymien säilymisen vuoksi olla mahdollisimman läpinäkyvä ts. lasijulkisivuinen.

Toinen merkittävä muutos on maanalaisen pysäköinnin ajorampin siirtäminen kirjaston ja tornihotellirakennuksen väliin. Kirjaston ja teatterin välinen Kaarlenaukio säilyy nyt paremmin rakennuksia yhdistävän tilana ja toteuttaa paremmin alkuperäistä arkkitehtonista ideaa. Museovirasto on omissa kommentissaan kehottanut pohtimaan, onko ajoramppia mahdollista siirtää hieman koilliseen niin, että sen Kaarlenaukion puoleinen pää linjautuisi kirjaston ylempien kerrosten lounaisjulkisivun mukaan.

Kirjaston luoteispuolelle sijoittuvan 20-kerroksisen tornihotellin ja sen jalustaosan rakennusoikeus on kasvanut lievästi kaavan luonnosvaiheesta. Kortteli on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1), jolle saa rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja. Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, 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. Pohjois-Pohjanmaan museon ja Museoviraston näkemyksen mukaan hotellirakennus ei kaipaa erityisesti muotoiltua ”kruunua” huipulleen.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Museovirasto on osallistunut tämän lausunnon laatimiseen.

Kaavoitus:

Meritorille osoitettu yksikerroksisen rakennuksen rakennusala sijaitsee yleisellä alueella, ja kaupunki vastaa sen toteutuksen ohjaamisesta. Tällä hetkellä sen toteuttamisesta ei ole suunnitelmia. Asemakaavamääräyksissä on esitetty riittävällä tavalla sen suunnittelun lähtökohdat. Rakennusta koskevat seuraavat asemakaavamääräykset: ”Rakennuksen tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja

kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Rakennuksen tulee sopeutua mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan Vänmanninsaaren olevien rakennusten vähäeleiseen ja yksinkertaiseen muotokieleeseen. Rakennuksen tulee olla suorakaiteen muotoinen sekä yksityiskohdiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuinen.”

Ajorampin mitoituksessa on otettu huomioon huoltoajo hotellille sekä kirjastoauton tilantarve kääntösäteineen, eikä asemakaavassa osoitettua ajorampin rakennusala ole mahdollista siirtää koilliseen päin. Ajorampin varaus asemakaavassa on osoitettuna viitesuunnitelmissa esitettyä varauستا laajempänä. Rampin lopullinen sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa pidetyssä arkkitehtuurikilpailussa julkisivuista esitettiin ehdotus, jossa hotellirakennukselle oli ideoitu sisäänvedettyä ”kruunua”. Rakennusta on suunniteltu selkeähahmoisena ja suorakulmaisena kokonaisuutena, jossa hotellin huipulla ei ole sisennystä tai muuta sen perusmuodosta poikkeavaa ratkaisua.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 1:

Vastustan jyrkästi suunnitellun kaltaista tornirakennusta Vänmanninsaareen. Torin ja pikisaaren alue on Oulun ainutlaatuisia historiallisia aluetta, jolla on edes jonkinlaista potentiaalia kauniiseen kaupunkikuvaan sekä merellisyyteen. Sitä on jo pilattu joiltain osin, mutta se ei ole peruste pilata sitä lisää. Alueella kuuluisi painottaa perinteisen tyylliseen rakentamiseen.

Toinen peruste on maisemallisuus. Korkea rakennus keskellä jokisuistoa rikkoisi horisonttimaiseman joka suunnasta katsottuna samaan tapaan kuin tehtaan piiput. Rakennuskorkeuden pitäisi kasvaa rannasta pois päin mentäessä ja ensimmäinen kortteli tai pari pitäisi olla matalaa rakentamista.

Korkea rakennuskanta on tervetullutta Ouluun, mutta ei torinrannan tai pikisaaren välittömään läheisyyteen. Hanketta perustellaan turismilla, mutta turisteja houkutellaan paremmin puisilla makasiineilla sekä avoimella yöttömän yön horisontilla.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kavasuunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem² ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem². Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem² (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem² (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tulleessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem². Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem² ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem², 4 500 kem²:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusosalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem², 7000 kem²:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem². Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem².

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem² (kirjasto) ja 13 500 kem² (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem². Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem² suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem². Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem². Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem². Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem² eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikerrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila* -alueeseen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualueen koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa

Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuvaopetuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitulasssa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin ELY-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteuttamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyystarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelujen vaihtoehtoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaan huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: "Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, 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."

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: "Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto."

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastomuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempaan sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempaan johtuen hankkeen merkittävydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman

nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehtoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehtoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehtoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, pidettiin nähtävillä 6.5.–6.6.2022. Asiasta esitettiin 13 mielipidettä ja neljä lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläolonaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläolonaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolonaikana 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.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne, Oulun Infra, rakennusvalvonta, Oulun seudun ympäristötoimi, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun Tilapalvelut,

Sivistys- ja kulttuuripalvelut, Oulun Vesi liikelaitos, Oulun Energia Sähköverkko Oy, Oulun Energia Oy sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saareissa käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem².

Maankäyttövaihtoehdoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem² välillä. Rakentaminen oli enimmillään 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem². Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloineen madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutos ehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem². Asemakaavan muutos ehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalla paikalla, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan

korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Väinmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehdoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem² ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem². Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem², mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem²). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem².

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 2:

Yhdyskuntalautakunnalle

Esitän seuraavan muistutuksen asemakaavaehdotukseen 564-2401 Terwa Tower

Hanke on erittäin tärkeä ja keskeinen Oulun kaupunkikuvan kannalta. Tämän vuoksi on hyvä, että suunnitelmia on jalostettu huolella ja liikaa kiirehtimättä.

On erittäin hyvä, että alkuvaiheen hahmotelmien jälkeen palattiin Jaatisten suunnitelmaa muistuttavaan kokonaisuuteen, jossa kaavailtu torniosa on rungoltaan kapeampi kuin alkuvaiheen mallit ja samalla kuitenkin melko korkea. Huomio kiinnittyy myös siihen, että voimassa olevassa asemakaavassa tornin korkeus on XXII kerrosta ja uudessa kaavaehdotuksessa vain XX. Tätä onkin syytä vielä harkita siihen suuntaan, voisiko kaavaehdotuksenkin tornin korkeus olla suurempi, eli vähintään tuo XXII. On otettava huomioon, että myös teatterin rakennusmassaa on kasvatettu alkuperäiseen Jaatisten suunnitelmaan nähden.

Terwa Tower soveltuu hyvin suunniteltuun sijaintipaikkaan, kunhan rakennus on muista Oulun keskustan uusista tornitaloista poiketen rungoltaan pikemminkin kapea/ hoikka ja samalla kuitenkin selvästi korkeampi kuin muut keskustan uudet tornitalot.

Rakennuksen korkeus saattaisi hyvinkin olla vielä nyt suunniteltua selvästi vielä korkeampi, esim 24-26 kerrosta.

Meritorin alueen säästyminen rakennuksilta on hyvä. Meritorin aluetta tulisi kehittää havainnekuvien kaltaiseksi viimeistään samanaikaisesti itse Terwa Towerin rakentamisen yhteydessä.

Kaavamääräyksiin tulisi varmistaa, että Terwa Tower sopeutuu hyvin kirjaston ja teatterin tyyliin ja tästä kolmikosta muodostuu sopusuhtainen kokonaisuus, joissa rakennukset antavat lisäarvoa toisilleen, eli $1+1+1 = 4$, tai enemmänkin.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutos mahdollistaa hotellirakennuksen korkean osan toteuttamisen enintään 20-kerroksisena. Rakennuksen korottamista muistutuksessa esitetyllä tavalla yli 20-kerroksiseksi ei nähdä perusteltuna, koska nyt suunniteltu rakennus tulee olemaan Oulun keskustan korkein rakennus ja muuttamaan alueen kaupunkikuvaa merkittävästi.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 3:

Hyvää päivää

Haluan valittaa tästä suunnitellusta Terwa Towerista.

Oulu on ihana kaupunki juuri siksi, että siellä ei ainakaan vielä ole hirveän paljon korkeita kerrostaloja, eli aina voi nähdä taivaan, eikä tule sellaista kamalaa klaustrofobista oloa niin kuin esimerkiksi Helsingissä.

Erään tutkimuksen mukaan myös muistaakseni 8 kerrosta oli raja, jonka korkuinen kerrostalo voi olla, ennen kuin se on ekologisen sijaan enemmänkin saastuttava rakennus, joten miksi tänä ilmastonmuutosvaaran aikana pitäisi muka yrittää rakentaa noin hirveän korkeita rakennuksia?

Lisäksi rakennushan tulisi varjostamaan valtavan osan torialueesta ilta-auringolta, sekä peittämään suistonäkymät kirjaston ikkunoista. Näkemässäni kaavaselostuksessa ei edes näytetty, mikä olisi varjostustilanne klo 18 jälkeen kesällä.

Kai ikkunoihin sentään aiottaisiin laittaa jotkut tarrakuviot, etteivät lintuparat niihin törmäilisi, jos lasia tulee noin paljon?

En hyväksy tätä rakennusta ikinä.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kaavasunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-

kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem² ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem². Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem² (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem² (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tulleessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem². Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem² ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem², 4 500 kem²:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusosalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem², 7000 kem²:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem². Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem².

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem² (kirjasto) ja 13 500 kem² (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem². Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem² suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem². Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem². Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem². Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem² eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikerrettävänä, mistä avautuu näymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila* -alueeseen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualueita koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuva- ja virtuaalipotuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitallassa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin ELY-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteuttamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyytarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyytarkastelujen vaihtoehtoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaa huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: "Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, 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."

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: "Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelun alueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto."

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempaan sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempaan johtuen hankkeen merkittävydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehtoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehtoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia,

korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehtoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, pidettiin nähtävillä 6.5.–6.6.2022. Asiasta esitettiin 13 mielipidettä ja neljä lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläolonaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläolonaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolonaikana 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.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne, Oulun Infra, rakennusvalvonta, Oulun seudun ympäristötoimi, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun Tilapalvelut, Sivistys- ja kulttuuripalvelut, Oulun Vesi liikelaitos, Oulun Energia Sähköverkko Oy, Oulun Energia Oy sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu

viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saarella käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem².

Maankäyttövaihtoehdoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem² välillä. Rakentaminen oli enimmäkseen 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem². Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloinen madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutos ehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem². Asemakaavan muutos ehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalle paikalle, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutos ehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehdoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutos ehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem² ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem². Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem², mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem²). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem².

Asemakaavoitusvaiheessa ilmastovaikutuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat mm. maaperän rakennettavuus, rakennustyyppi, rakentamisen tehokkuus, rakennusten sijainti ja saavutettavuus suhteessa palveluihin ja työpaikkoihin sekä joustavuus energiantuotantotavan valinnassa. Asemakaavoituksessa luodaan edellytyksiä vähäpäästöisen suunnitteluratkaisun toteuttamiselle. Asemakaavan muutosalue tukeutuu hyvän ilmastopolitiikan mukaisesti olemassa olevaan kunnallistekniikan, liikenteen sekä palvelujen verkostoon. Alueen rakentuminen tukee keskustan alueen täydennysrakentamista. Alueen sijainti tukee kävelyä ja pyöräilyä liikkumismuotoina. Alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat sujuvat sekä alueen sisällä että seudullisesti. Alueen mitoittaminen lumitiloille poistaa tarpeen kuljettaa lunta pois alueelta, mikä edistää kestävä kehitystä. Rakentaminen sekä rakennuksen käyttö aiheuttavat ilmastovaikutuksia. Rakennusten korkeuden kasvaessa runkorakenteiden suhteellinen osuus kasvaa. Runkorakenteissa käytetyn betonin valmistus on yksi merkittävimmistä rakennusvaiheen ilmastopäästöjen aiheuttajista.

Kestävä kehitys on otettu huomioon asemakaavan muutokseen liittyvässä rakennussuunnittelussa toteuttajan mukaan mm. seuraavilla tavoilla: LEED-ympäristösertifikaatin esiselvitys on laadittu, tavoitteena on Gold-tason luokitus. Suositetaan vähäpäästöisiä materiaaleja. Minimoidaan jäähdytystarve. Käytetään energian kierrätysratkaisuja, kuten lauhdelämmön talteenotto. Aurinkoenergian talteenotolle tehdään varaus. Valaistus toteutetaan energiatehokkaasti. Vesikalusteet ovat vettä säästäviä. Yksikerroksiselle osalle toteutetaan kasvikatto. Työmaan aikana tavoitteena on materiaalin korkea kierrätysaste. Työmaalla käytetään vihreää sähköä.

Asemakaavan muutoksessa on tarkasteltu hankkeen varjostusvaikutukset. Varjostustutkielmaa on tarkennettu muistutuksen perusteella siten, että varjostus on esitetty iltaisin kello 18-22. Tarkennettu varjostustutkielma 24.1.2024 on selostuksen liitteenä 9.

Tarkennetun varjostustutkielman mukaan 20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta aurinko on laskenut kello 20 mennessä. 20. huhtikuuta tai 20. elokuuta kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle ja kello 22 varjo kääntyy osalle torin aluetta. 20. kesäkuuta tai 20. heinäkuuta kello 20 hotellin varjo ylittää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy kello 22 pienelle osalle torin aluetta.

20. huhtikuuta, 20. kesäkuuta sekä 20. elokuuta kello 22 teatteri ja kirjasto varjostavat torialuetta hotellin lisäksi. Hotellin rakentamisesta aiheutuva ilta-aikainen varjostus ei vaikuta merkittävästi torialueen varjoisuuteen, oleva rakennuskanta varjostaa nykytilanteessa torialuetta. Hotellin varjo ei ulotu torin alueelle kello 20.

Muistutuksen perusteella on päivitetty varjostustutkielmaa. Muistutus ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 4:

Kirjallinen palaute: Terwa Tower

1. Koko Terwa Tower -prosessi on lähtenyt liikkeelle Jaatisten vanhasta kilpailutuotoksesta, joka sisälsi koko torialueen siis Ranta- ja Ojakadun rakennusten purkamisen ja korvaamisen Radissonin tyyppisillä rakennuksilla; ei siis ole kyse kaavamerkinnästä. On annettu ymmärtää, että se oikeuttaa rakentaa torni Vänmanninsaareen. Jaatisten ehdotus ei ole mikään pyhäinjäännös. Jotta oululaiset, erityisesti vastuulliset päättäjät, saavat oikean käsityksen, niin Jaatisten ehdotus on selitettävä.

2. Mihin korkeuteen yltävät palokunnan tikasautot? Jos ne eivät yllä ylimpien kerrosten tasolle, niin miten se on huomioitu rakennuksen turvallisuussuunnitelmissa?
3. Vänmanninsaari on Oulun pahinta tulvariskialuetta. Miten tulvariski on huomioitu tornin suunnittelussa ja turvallisuussuunnitelmissa?
4. Jotta saadaan Sitowisen konsulttien antamaa kuvaa luotettavampi ja ymmärrettävämpi käsitys, niin mielestäni pitää esittää:
 - kirjaston vuosittainen kävijämäärä
 - teatterin vuosittainen kävijämäärä
 - Pikisaaren ja kaupungin välinen vuosittainen kulkijämäärä
 - nykyinen ja arvioitu autoliikenteen vuosittainen määräMitä ongelmia pitkäaikainen rakentaminen aiheuttaa nykyiselle liikenteelle.
Kuinka pitkäksi aikaa Pikisaaren silta joudutaan sulkemaan?
5. Onko kaupungin edustajat ja Terwa Kiinteistökehitys sopineet sen, että tornin rakentaminen voi mennä vuoden 2026 kesään asti (Pahkala 16.1 Kaleva). Onko kh hyväksynyt tämän?
6. Mihin perustuu uskomus yhden yksittäisen tornin matkailullisesta vetovoimasta ja kulttuuripääkaupunkivuoden "komistuksesta". 11.1. tilaisuudessa Ympäristöalolla keuhuttiin aiotun hotellikonseptin onnistuneen hyvin Jyväskylässä ja Helsingissä. Miten ne ovat vertailtavissa Oulun tornihotelliin?
7. Miksi tornin vaikutusta lämpö-, tuuli- ja varjostusoloihin ei esitetä kunnolla? Ne muuttuvat alueella oleellisesti. Havainnollinen esitystapa selventäisi näitä näkökulmia. Nyt unohdetaan tavallisten oululaisten näkökulma.
8. Päätäjien ja kaikkien oululaisten kannalta on tärkeää koota vertailu aiotun tornin huonoista puolista (-) ja hyvistä puolista (+). Esitän, että näin myös tehdään.
9. Kasvattaako torni hiilijalanjälkeä? Jos kasvattaa, niin miksi?
10. Korkeat tornit saattavat olla lintujen surmanloukkuja. Miten tämä on huomioitu suunnittelussa ja mahdollisessa rakentamisessa?
11. Miten alueen kulttuurihistoriallinen merkitys ja miljöo on huomioitu?
12. Miten kestävä kehitys on huomioitu suunnittelussa ja mahdollisessa rakentamisessa?

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kavasuunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem² ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem². Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem² (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem² (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tullessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem². Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem² ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem², 4 500 kem²:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusosalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem², 7000 kem²:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem². Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem².

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem² (kirjasto) ja 13 500 kem² (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem². Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem² suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem². Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem². Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem². Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem² eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikerrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila* -alueeseen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja

pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualuetta koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuvaopetuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitulasssa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin ELY-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteuttamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkystarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä

maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyytarkastelujen vaihtoehdoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaan huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: "Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, 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."

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: "Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto."

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempaan sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempaan johtuen hankkeen merkittävydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehtoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehtoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehtoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, pidettiin nähtävillä 6.5.–6.6.2022. Asiasta esitettiin 13 mielipidettä ja neljä lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläolonaikana esitettiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esitettiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläolonaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. 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.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne, Oulun Infra, rakennusvalvonta, Oulun seudun ympäristötoimi, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun Tilapalvelut, Sivistys- ja kulttuuripalvelut, Oulun Vesi liikelaitos, Oulun Energia Sähköverkko Oy, Oulun Energia Oy sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saarella käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem².

Maankäyttövaihtoehtoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem² välillä. Rakentaminen oli enimmäkseen 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem². Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloihin madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem². Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalle paikalle, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Väinmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunniteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehtoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem² ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem². Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem², mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem²). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem².

Liikennesuunnittelussa on varmistettu pelastusajoneuvojen pääsy riittävän lähelle rakennusta. Liikenneselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 12.

Pelastusteiden suunnittelussa on huomioitu Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen Pelastustieohje (27.2.2023). Pelastus- ja ensihoitoyksiköt pääsevät suoraan rakennuksen porrashuoneiden läheisyyteen. Suunnittelukohteessa on varmistettu pelastusyksiköiden pääsy lähelle rakennuksen ulko-ovia. Suunnittelukohteeseen ei ole tarvetta päästä tikasautolla, mutta jokaisen rakennuksen läheisyyteen on varattu sammutuskalustolle nostopaikka mm. katolle pääsyä varten. Pelastusteinä käytetään saaren yleisiä liikenneväyliä sekä huoltoteitä. Väylien mitoitus on varmistettu pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle. Pelastusliikenteen nostopaikkojen saavutettavuuden osalta ajouratarkastelut on esitetty liikenneselvityksessä.

Hotellirakennuksessa on kaksi erillistä porrashuonetta käytettävissä hätäpoistumiseen sekä lisäksi erillinen palomieshissi. Suunnitteluratkaisut perustuvat mm. Ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen paloturvallisuudesta sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman osaan E1 Paloturvallisuus.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on antanut asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnon, jonka mukaan se on tutustunut esillä oleviin asemakaavan ehdotusvaiheen aineistoihin. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavan ehdotusvaiheen suunnitelmista.

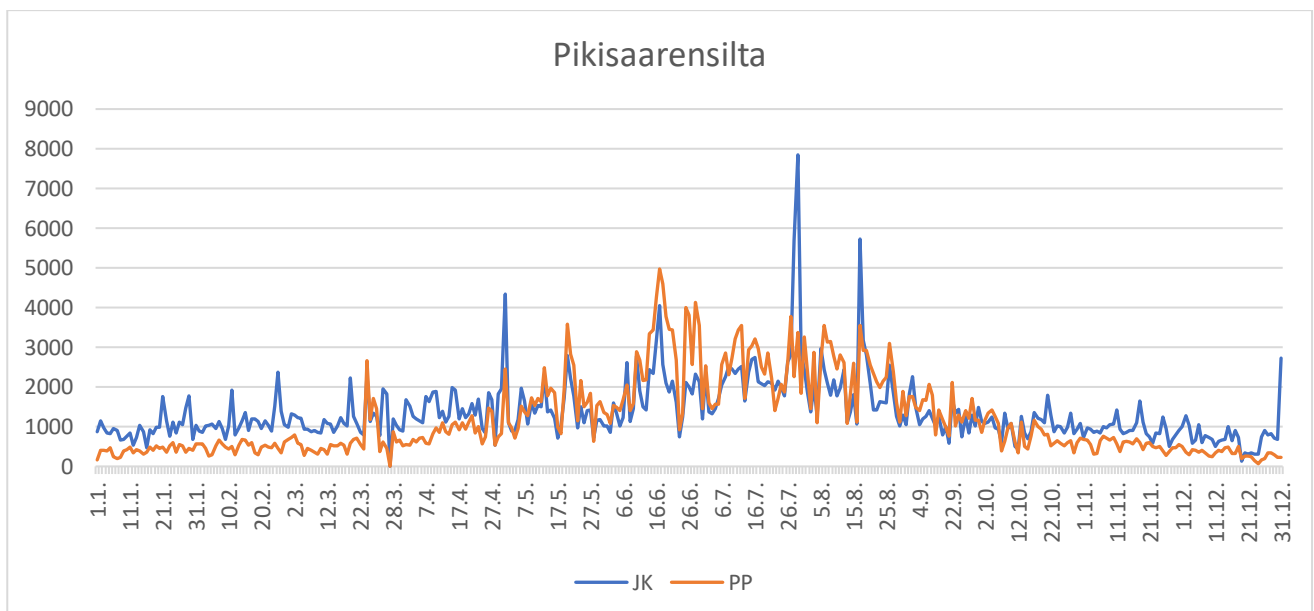
Merivesitulvia on tarkasteltu hulevesiselvityksen yhteydessä ja osoitettu kaavamerkintä "Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason N2000 +3,25 metrin yläpuolelle." Asia otetaan huomioon rakennussuunnittelussa sekä katu- ja ympäristösuunnitelmissa, jotka tarkentuvat jatkossa.

Oulun pääkirjaston peruskorjauksen hankeselvitys hyväksyttiin 28. syyskuuta 2021 Sivistys- ja kulttuurilautakunnassa. Sen mukaan pääkirjastossa käy vuosittain noin 700 000 kävijää. Pääkirjaston peruskorjaus on käynnistynyt vuonna 2022. Tulevaisuuden tavoitteena on miljoona kävijää vuodessa.

Oulun teatterissa oli Oulun kaupungin toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 2022 mukaan vuonna 2022 tapahtumat mukaan lukien yhteensä 61 712 kävijää.

Liikenneselvityksen mukaan nykyinen autoliikenteen määrä Vännmanninsaarelle on 400 ajoneuvoa vuorokaudessa (146 000 vuodessa) ja suunnitelman mukainen määrä 500 ajoneuvoa vuorokaudessa (182 500 vuodessa). Liikenneselvitys ja liikenteen yleissuunnitelma 30.11.2023 on asemakaavan muutosehdotuksen liitteenä 12.

Vuonna 2023 Pikisaarensillan liikennelaskurin mukaan jalankulkijoita oli 1340 vuorokaudessa ja pyöräilijöitä 1210 vuorokaudessa. Liikennelaskuri on sijoitettuna Pikisaarensillan Vännmanninsaaren puoleiselle alueelle. Kuvassa on esitetty koko vuoden jalankulkija- ja pyöräilijämäärät Pikisaarensillalla. Touko-syyskuun osalta vuorokaudessa kävelijöitä oli keskimäärin 1840 vuorokaudessa ja pyöräilijöitä 2140 vuorokaudessa. Suurimmat kävelijämäärät ovat vappuna, juhannuksena sekä tapahtumista Qstockin ja Taiteiden yön aikana. Pyöräilyn osalta suurimmat määrät ovat juhannuksena. Lähde: oulunliikenne.fi.



Pikisaaren silloille järjestetään yhteys rakennustyömaiden aikana. Jos yhteys joudutaan hetkellisesti sulkemaan Terwa Tower-hankkeen tai yleisten alueiden kunnostamisesta johtuen, on Pikisaaren ja keskustan välinen kävely- ja pyöräliikenne ohjaamaan Pursitien, Raatinsaaren ja Linnasaaren kautta kulkevien reittien kautta.

Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023. Terwa Kiinteistökehitys Oy, Terwa Management Oy, YIT Oyj ja Osuuskauppa Arina ovat sopineet suunnitteluvarauksen siirrosta Osuuskauppa Arinan nimiin. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 15.1.2024 asemakaavan muutokseen liittyvän toteuttamissopimuksen, jonka mukaan hotellin tontti tulee rakentaa valmiiksi neljän vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivää seuraavan kuukauden alusta lukien. Hankkeen rakentaminen aikataulutetaan valmistuvaksi vuoteen 2026 mennessä siten, että tämän jälkeen voidaan tehdä rakennuksen sisäpuolisia töitä. Siltä osin kuin tämän tavoitteen saavuttaminen pakottavasta syystä estyy, hanke on rakennettavissa vuodesta 2027 alkaen. Kaupungilla on oikeus rajoittaa hankkeen toteutusta kulttuuripääkaupunkivuoden 2026 tarpeiden ja vaikutusten vuoksi. Hankkeen rakentamisen siirtyminen, keskeytyminen ja oleellinen viivästyminen tästä syystä täyttää edellä mainitun pakottavan syyn kriteerit. Tällöin hankkeen rakentamisvelvollisuusajaksi jatkuu 31.12.2030 saakka.

Oulun kaupungin kaupunkistrategian 2030 (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 31.1.2022 § 3) tavoitteisiin sisältyy: Luomme kasvua matkailusta, matkailuyöpymisten määrä kasvaa vuosittain. Oulun maankäytön toteuttamishjelmassa 2022-2026 todetaan: Kaupunkistrategian tavoitteena 2026 mennessä on 1 000 000 rekisteröityä matkailuyöpymistä ja 700 uutta hotellihuonetta.

Suunnitelman tavoitteet toteuttavat Oulun maanäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 (MATO), jonka tavoitteena on lisätä keskustaan asukkaita ja palveluita. Hankkeen tavoitteena on tukea Oulun maankäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 lisäämällä alueelle palveluita.

Suunnitelman tavoitteet toteuttavat Oulun maanäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 (MATO), jonka tavoitteena on lisätä keskustaan asukkaita ja palveluita. Hankkeen tavoitteena on tukea Oulun maankäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 lisäämällä alueelle palveluita.

Asemakaavan muutos perustuu hankkeesta tehtyyn suunnitteluvarakseen kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille alueille Oulussa.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu toteuttamissopimus. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1. Sopimuksen mukaan tontti tulee rakentaa valmiiksi neljän vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivää seuraavan kuukauden alusta lukien. Hankkeen rakentaminen aikataulutetaan valmistuvaksi vuoteen 2026 mennessä siten, että tämän jälkeen voidaan tehdä rakennuksen sisäpuolisia töitä. Siltä osin kuin tämän tavoitteen saavuttaminen pakottavasta syystä estyy, hanke on rakennettavissa vuodesta 2027 alkaen. Kaupungilla on oikeus rajoittaa hankkeen toteutusta kulttuuripääkaupunkivuoden 2026 tarpeiden ja vaikutusten vuoksi.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu tuulisuus- ja varjostusselvitys, jotka ovat selostuksen liitteinä 9 ja 10 ja jotka on esitetty havainnollisesti. Lämpötilavaikutuksia ei ole tutkittu, eikä tämä ole ollut käytäntönä asemakaavoja laadittaessa. Ulkotilojen lämpötilavaihtelut ovat vuodenaikojen myötä Oulussa suuriakin. Lisäksi tuulisuus vaikuttaa lämpötilan kokemiseen. Tuulisuuden ja mikroilmaston vaikutukseen on kiinnitetty ja tullaan kiinnittämään huomiota Terwa Tower -hankkeen ja Vänmanninsaaren yleisten alueiden suunnittelun edetessä.

Asemakaavan muutoksen selostuksen kappaleessa 5.4 on kuvattu hankkeen vaikutukset kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriarvoihin, liikenteeseen, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, asumiseen ja sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen.

Vaikutusten arviointia on päivitetty suunnittelun eri vaiheissa, mukaan lukien valmisteluaineisto 1 (maankäyttövaihtoehtojen vaikutusten vertailu selostuksen liitteenä 6), herkkyystarkastelut (selostuksen liite 7), asemakaavan muutosluonnos sekä asemakaavan muutosehdotus.

Muistutuksessa esitettyä listaa hyvistä ja huonoista puolista ei ole tarpeellista laatia, vaan ne on esitetty riittävällä tavalla vaikutusten arvioinnissa.

Hotellin rakentaminen, kuten kaikki muukin rakentaminen, aiheuttaa hiilijalanjälkeä. Asemakaavoitusvaiheessa ilmastovaikutuksiin vaikuttavia tekijöitä ovat mm. maaperän rakennettavuus, rakennustyyppi, rakentamisen tehokkuus, rakennusten sijainti ja saavutettavuus suhteessa palveluihin ja työpaikkoihin sekä joustavuus energiantuotantotavan valinnassa. Asemakaavoituksessa luodaan edellytyksiä vähäpäästöisen ja vähähiilijalanjälkisen sekä kestävä kehityksen mukaisen suunnitteluratkaisun toteuttamiselle. Asemakaavan muutosalue tukeutuu hyvän ilmastopolitiikan mukaisesti olemassa olevaan kunnallistekniikan, liikenteen sekä palvelujen verkostoon. Alueen rakentaminen tukee keskustan alueen täydennysrakentamista. Alueen sijainti tukee kävelyä ja pyöräilyä liikkumismuotoina. Alueen kävely- ja pyöräily-yhteydet ovat sujuvat sekä alueen sisällä että seudullisesti. Alueen mitoittaminen lumitiloille poistaa tarpeen kuljettaa lunta pois alueelta, mikä edistää kestävä kehitystä. Rakentaminen sekä rakennuksen käyttö aiheuttavat

ilmastovaikutuksia. Rakennusten korkeuden kasvaessa runkorakenteiden suhteellinen osuus kasvaa. Runkorakenteissa käytetyn betonin valmistus on yksi merkittävimmistä rakennusvaiheen ilmastopäästöjen aiheuttajista.

Kestävä kehitys on otettu huomioon asemakaavan muutokseen liittyvässä rakennussuunnittelussa toteuttajan mukaan mm. seuraavilla tavoilla: LEED-ympäristösertifikaatin esiselvitys on laadittu, tavoitteena on Gold-tason luokitus. Suositaan vähäpäästöisiä materiaaleja. Minimoidaan jäähdytystarve. Käytetään energian kierrätysratkaisuja, kuten lauhdelämmön talteenotto. Aurinkoenergian talteenotolle tehdään varaus. Valaistus toteutetaan energiatehokkaasti. Vesikalusteet ovat vettä säästäviä. Yksikerroksiselle osalle toteutetaan kasvikatto. Työmaan aikana tavoitteena on materiaalin korkea kierrätysaste. Työmaalla käytetään vihreää sähköä.

Asemakaavamääräyksissä on otettu huomioon linnusto seuraavalla merkinnällä: "Asemakaava-alueella tulee tukea uhanalaisten lintujen pesintää sopivin rakentein. Rakennuksen suunnitelmissa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon lintuturvallisuus siten, että vähennetään häiritsevien heijastusten syntyä."

Muistutus ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Muistutus 5, kaksi allekirjoittajaa:

Mielipiteemme kaavaehdotuksesta, joka on nähtävillä 22.12.-22.1.2024

Aluetta koskevassa kaavaehdotuksessa on edistytty hylkäämällä suunniteltu huoneistotohotelli, mutta tornihotelli kokonaisuudessaan jäisi, joten se ei muuta sitä tosiasiaa, että maisema tukkeutuu, sillä kaavaan suunniteltu hotellitorni alaosineen peittää Jaatisten suunnitteleman avoimuuden kirjastoon ja teatteriin nähden. Torni ei ole sekään enää siro, kuten alkuperäisessä 1960-luvun suunnitelmassa, ja myös käyttötarkoitus on toinen, joten voiko enää mainita Jaatisia tämän nykyisen suunnitelman puitteissa.

1960-luvun suunnitelmassa kaupungin julkisten laitosten keskuksiksi ei ollut Pikisaareen ja Hietasaareen jatkuvaa siltayhteys, joka on yksi eniten käytetyistä pyörä- ja jalankulkureiteistä kaupungissa, ja jonka liikenne sekä vauhtinopeus lisääntyvät baanan valmistuttua. Kirjastoon on tulossa lapsiystävällisen Oulun lapsimaailma, mikä lisää lasten liikkumista alueella, niin jalan, pyörällä kuin autoilla tuotuina. Esiitetty liikenteen kaavaehdotus ei takaa turvallisuutta kaikille liikkujille alueen ahtauden vuoksi.

Oulun keskustan vahvuudet niin kaupunkilaisten kuin vierailijoiden kannalta ovat vanha Rantakatu, torialue, Pikisaari, Ainola ja Hupisaaret sekä näiltä avautuvat maisemat niin jokisuistoon kuin kaupunkiin päin. Maisemat ovat valtakunnallisesti merkittäviä. Niin Helsinki, Tampere ja jopa Turku ovat ymmärtäneet maiseman vahvuuden osana kaupungin vetovoimaa, eivätkä rakenna sitä häiritseviä elementtejä kaupungin merkittävälle alueelle. Vänmannin saaren suunniteltu tornihotelli tuhoaisi Oulun ainutlaatuisuuden peittäen näkymät niin kaupungin kuin jokisuiston suuntaan.

Esitämme, että valtuusto ei hyväksy kaavaehdotusta.

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kavasuunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem² ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem². Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem² (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem² (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tulleessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem². Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem² ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem², 4 500 kem²:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusosalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem², 7000 kem²:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem². Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem².

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem² (kirjasto) ja 13 500 kem² (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem². Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem² suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem². Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem². Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem². Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem² eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikerrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila* -alueeseen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ovat Oulun kaupunginteatteri ja

pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualuetta koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuvaopetuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitulossa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin ELY-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteuttamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkystarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatko-suunnitteluun sekä

maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyytarkastelujen vaihtoehdoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaan huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: "Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, 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."

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: "Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto."

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempaan sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempaan johtuen hankkeen merkittävydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehtoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehtoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehtoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, pidettiin nähtävillä 6.5.–6.6.2022. Asiasta esitettiin 13 mielipidettä ja neljä lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläolonaikana esitettiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esitettiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläolonaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. 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.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne, Oulun Infra, rakennusvalvonta, Oulun seudun ympäristötoimi, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun Tilapalvelut, Sivistys- ja kulttuuripalvelut, Oulun Vesi liikelaitos, Oulun Energia Sähköverkko Oy, Oulun Energia Oy sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saarella käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem².

Maankäyttövaihtoehtoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem² välillä. Rakentaminen oli enimmäkseen 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem². Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloihin madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem². Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalle paikalle, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunniteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehtoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

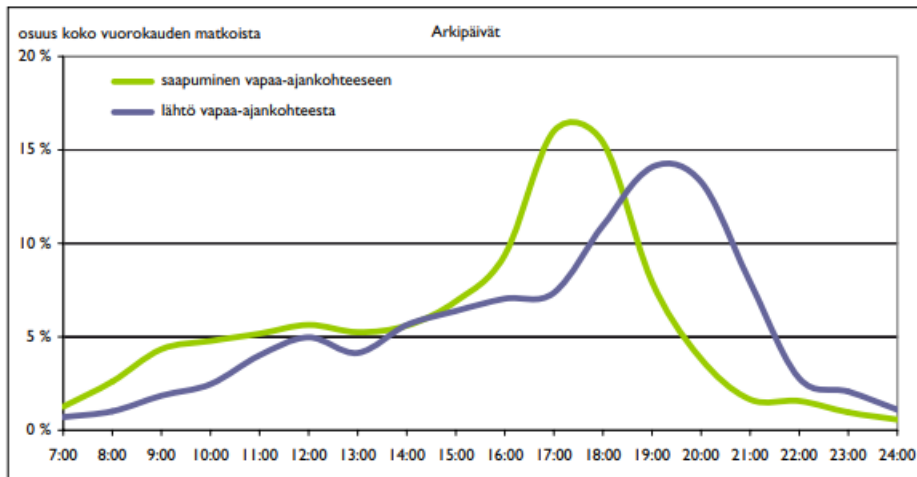
Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem² ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem². Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem², mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem²). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem².

Kävelijän roolia Vänmanninsaarella on pyritty parantamaan ohjaamalla Pikisaaransillan ja torin välinen ajoneuvoliikenne samaan katutilaan, eli Vänmanninsaarella ajoradalla. Muutoksen tavoitteena on rauhoittaa molempien julkisten palveluiden edustat ohittavalta pyöräliikenteeltä sekä osoittaa selvät risteämiskohdat ajoneuvoliikenteelle ja jalankululle julkisten palveluiden pääovien välillä. Samalla alueen esteettömyyttä on parannettu. Lopulliset ratkaisut tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä. Ajonopeusrajoitukset osoitetaan liikennemerkeillä.

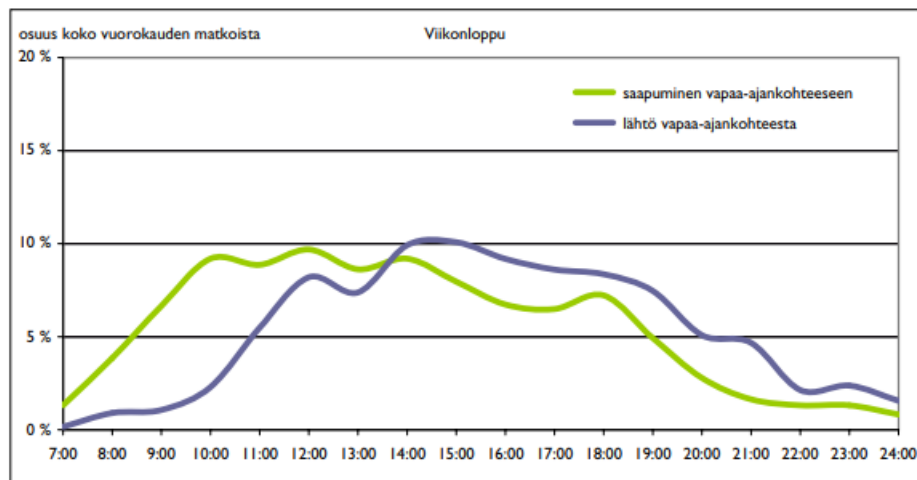
Teatterin ja kirjaston, jotka ovat vapaa-ajankohteita, suurin liikenne ajoittuu tyypillisesti kuvan mukaan arkena iltaan kello 16-21 välille ja viikonloppuisin tasaisesti kello 10-20 välille. Kuva: Oulun seudun liikennetutkimus. Näytöksien ja tapahtumien alkaminen ja päättyminen aiheuttavat hetkittäistä ruuhkaa alueella erityisesti jalankululiikenteessä. Autoliikenne on pääasiassa saaren ulkopuolella. Hotellin liikenne painottuu aamuun (huoneen luovutus) eli yleensä klo 12 mennessä. Iltapäivän ja illan osalta piikki ei ole yhtä selkeä. Hotellin liikenteen osalta automäärään vaikuttaa käytettävissä oleva pysäköintipaikkojen määrä pysäköintihallissa sekä saattoliikenne. Saattoliikenne on arvioitu koko saaren osalta.

Pikisaaransillan pyöräliikenteen osalta työmatkaliikenne aamulla ja illalla muodostaa arkena suurimmat liikkujamäärät, eli aamulla kello 7-8 ja illalla kello 15-19. Jalankulun osalta liikenne ajoittuu iltapäivään ja iltaan määrän ollessa suurin klo 12-18 välillä. Kesällä ja loma-aikoina selviä piikkejä liikennemäärässä ole.

Vänmanninsaaren useat toiminnot tuottavat liikennettä. Liikenne jakaantuu erilaisten toimintojen osalta vuorokauden eri aikoihin. Saaren liikenteessä voidaan tunnistaa lisäksi selvää kausivaihtelua erityisesti jalankulun ja pyöräilyn osalta sekä liikennemäärän hetkittäisiä piikkejä tapahtumien alkamis- ja päättymisaikoihin (kirjaston ja teatterin tapahtumat).



Kuva 4.11. Vapaa-ajankohteisiin suuntautuvien matkojen tuntivaihtelu arkisin. (HLT 2004–2005)



Kuva 4.12. Vapaa-ajankohteisiin suuntautuvien matkojen tuntivaihtelu viikonloppuisin. (HLT 2004–2005)

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 6, 11 allekirjoittajaa:

Idea näköalohotellista on kaupungin matkailuun ja elinkeinoelämään myönteisesti vaikuttava hanke. Kuitenkin kaupungin ja kaupunkikuvan tasapainoisen kehittämisen kannalta hankkeen vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja olisi pitänyt vertailla. Sen vuoksi MRL:n 5 §:n mukainen keskeinen suunnittelutavoite riittävästä vaikutusten arvioinnista on toteutumatta. Pitkän kaavaprosessin aikana siihen olisi ollut mahdollisuus.

Kaavaehdotus on parantunut edellisestä suunnitteluvaiheesta. Myönteistä on edellisessä vaiheessa mukana olleen huoneistohotellin poistuminen kaavasta sekä maanalaisen pysäköinnin ajoluiskan siirto pois kirjaston sisäänkäynnin edestä. Viimeisessä suunnitteluvaiheessa on myös huolellisesti paneuduttu julkisivuvaihtoehtojen tutkimiseen. Kuitenkin olennainen ongelma on jäljellä: Rakennus ei sovi sijaintipaikkaansa, vaan se on mittakaavaltaan liian massiivinen jyräten alleen Pikisaaren ainutlaatuisen miljöön. Suunniteltu rakennus ei edistä rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista. Kaava ei täytä MRL:N 5 §:n mukaisia suunnittelutavoitteita. Myös liikenteen ja erityisesti kevyen liikenteen toimintaedellytykset ovat hankalia.

Esitämme, että valtuusto ei hyväksy kaavaehdotusta.

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkea rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kavasuunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem² ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem². Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem² (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem² (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tullessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem². Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem² ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem², 4 500 kem²:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusosalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem², 7000 kem²:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem². Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem².

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem² (kirjasto) ja 13 500 kem² (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem². Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem² suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem². Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem². Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem². Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem² eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualan ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikerrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila* -alueeseen. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualuetta koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuva- ja valokuvapotuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitallassa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin ELY-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä,

kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyytarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyytarkastelujen vaihtoehdoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaa huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: "Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, 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."

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: "Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto."

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen,

maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempaan sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempaan johtuen hankkeen merkittävydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021–3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehtoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehtoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehtoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, pidettiin nähtävillä 6.5.–6.6.2022. Asiasta esitettiin 13 mielipidettä ja neljä lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa

tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. 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.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne, Oulun Infra, rakennusvalvonta, Oulun seudun ympäristötoimi, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun Tilapalvelut, Sivistys- ja kulttuuripalvelut, Oulun Vesi liikelaitos, Oulun Energia Sähköverkko Oy, Oulun Energia Oy sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saareissa käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem².

Maankäyttövaihtoehdoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem² välillä. Rakentaminen oli enimmillään 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem². Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloihin madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem². Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalla paikalla, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehdoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem² ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem². Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem², mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem²). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem².

Oulun kaupungin kaupunkistrategian 2030 (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 31.1.2022 § 3) tavoitteisiin sisältyy: Luomme kasvua matkailusta, matkailuyöpymisten määrä kasvaa vuosittain. Oulun maankäytön toteuttamisohjelmassa 2022-2026 todetaan: Kaupunkistrategian tavoitteena 2026 mennessä on 1 000 000 rekisteröityä matkailuyöpymistä ja 700 uutta hotellihuonetta.

Suunnitelman tavoitteet toteuttavat Oulun maanäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 (MATO), jonka tavoitteena on lisätä keskustaan asukkaita ja palveluita. Hankkeen tavoitteena on tukea Oulun maankäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 lisäämällä alueelle palveluita.

Asemakaavan muutos perustuu hankkeesta tehtyyn suunnitteluvaraukseen kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille alueille Oulussa.

Liikenneselvityksen ja viitesuunnitelmien mukaan moottorikäyttöisen ajoneuvoliikenteen määrä Vänmanninsaarella kasvaa noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pysäköintipaikkoja

Vänmanninsaaren rakentamattomalla tontilla on nykytilanteessa 68 kpl. Hankkeen viitesuunnitelmassa pysäköintilaitokseen tulee 74 autopaikkaa mikä tarkoittaa, että autopaikkojen määrä kasvaa nykytilanteesta kuudella. Näiden lisäksi liikuntaesteisille osoitetaan kaksi pysäköintipaikkaa enemmän kuin nykytilanteessa saassa on. Taksiliikenteen määrää sisältyy saattoliikenteen määrään, joka on kaikkien saaren toimintojen osalta 280 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Nallibaana on ohjattu Vänmanninsaassa ajoradalle, jotta pyöräliikenne ei risteä teatterin oven edessä jalankulkuliikenteen kanssa. Vänmanninsaari on luokiteltu esteettömyyden erikoistason alueeksi. Liikenteen ohjaus mm. pintamateriaaleilla ratkaistaan seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

Torialueen liikenteelliset ratkaisut eivät kuulu nyt laadittavaan asemakaavan muutokseen. Ne ratkaistaan torin alueen kehittämissuunnitelman yhteydessä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu seuraavat perusselvitykset: Vänmanninsaaren luontoselvitys, Vänmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys, perustamistapalausunto (sisältää maaperäselvityksen), maaperän pilaantuneisuustutkimus, maaperän sulfaattimaaselvitys, hulevesiselvitys, kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, ympäristömeluselvitys, torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, liikenneselvitys ja -suunnitelma, Terwa Tower herkkyytstarkastelut sekä varjostustutkielma.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 7, 16 allekirjoittajaa:

Arvokasta kaupunkikuvaa ja kokonaisuuksien suunnittelua ei saa syrjäyttää yksipuolisesti tulkitun "vetovoima" tavoitteen ylikorostamisella

Osallistuminen edellyttää aitoa vuoropuhelua, osallistamista - ei ylenmääräistä markkinointia

Terwa Tower hanke on alusta saakka, sen joka vaiheessa edennyt mielipiteitä väheksyen niin suunnitelmien kuulemistilaisuuksissa kuin mielipiteisiin vastaamisessa. Jo tiedotuksen ja kuulemisen, osallistumis- ja arviointiprosessin alussa oli perusteltua epäillä viranhaltijoiden esittämiä – puhumattakaan rakentajasta – näkemyksiä siitä, että Terwa Tower hanke toteuttaa keskeisiä keskustavision ja muita "vetovoima" tavoitteita.

Ensimmäisessä etäkuulemisesta lähtien on kyseenalaistettu kaavaillun rakentajan ja suunnittelijoiden tarjoamia yleisten keskustan linjauksien "toteen näyttämistä", sitä että Terwa Tower hanke olisi keskusta-alueen "suurin kehittämissisio"

Tarvittiin mielipiteet jopa kansalaisosallistumisen varmistamiselle

Osallistujat tulkitsivat jo ensimmäisiä esittelyjä nopeasti niin, että "hankkeesta on jo päätetty" ja kuuleminen on vain muodollisuus.

Maankäyttö- ja rakennuslakia tulkittiin alussa suppeasti niin, että osallisia ovat vain lähialueen maanomistajat ja pitkän listan mukaiset muut ns. viralliset tahot, viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Mielipiteissä korostettiin, että maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan osallisilla – "kaikilla kaupunkilaisilla" – pitää olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Neljässä kuulemistilaisuudessa esitettyä kritiikkiä mm.:

1.kuulemisen yhteydessä hankkeeseen kohdistettiin valtavasti monitahoista kritiikkiä.

Mielipiteissä korostettiin mm. sitä, että

- hankkeessa ei arvosteta asukkaille ja vierailijoille perinteisesti tärkeää julkista kaupunkitilaa, sen luonnetta yleisenä oleskelu- ja toiminta-alueena, eikä

- alueen kulttuurihistoriallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaan RKY-alueen arvojen säilyttämistä osana kaupunkirakennetta ja -maisemaa.

- hanke ei kunnioita kulttuuriperintöä, jossa keskeistä on rantakortteleiden alue jatkuen tyylillisesti yhtenäisenä Oja- ja Hallituskadulla – toisin kuin ns. Jaatisten ehdotuksessa

Kritiikki huomiotta ja hanketta suurennettiin – ei 0-vaihtoehtoa

- On todella ihmetelty sitä, että 2. kuulemiseen tuotiin monta hankkeen laajennusversiota, huoneistohotelleineen teatterin taakse.

- Piittaamattomuutta osoittaa se, että mielipiteistä huolimatta tässä vaiheessa ei ollut 0-vaihtoehtoa edes esillä.

3. kuulemisessa jatkettiin hankkeen massoittelua, toimistotiloilla ja huoneistohotellia 5. kerroksisena. Vetovoimaa toistettiin niin rahoittajan kuin Arinan ja YIT:n edustajien toimesta, aloittajana uusi kaupunginjohtaja.

- Esitetyt "tietokonepelihenkiset" kuvat ja videot olivat monessa suhteessa harhaanjohtavia, eivät vähiten ns. katutason otokset. Yksipuolisissa havainnekuviissa ja videoissa tarjottiin kuvia talojen takaa postiaukiolta ja puun takaa torilta niin, että tornia "ei näy" "eikä se häiritse näkymiä".

- Torniravintolan näkymät esitetään ainutkertaisina, vaikka siellä käyminen ei ole kaupunkilaisten arkipäivää puhumattakaan "myrskyn katselusta" ravintolasta, jota osallistujille jopa ehdotettiin.

4. kuulemisesta 11.1. 2024 on välttämätöntä kritisoida puhetta

- aikaisemman "laajennuksen" jälkeisestä - "supistamisesta", vaikka torni on yhtä suuri kuin 1. kuulemisessa. Korkeuden sanottiin "supistuneen", kerrottiin tarkemmin 1,5 m! Ikävää nähdä kuinka tällaisella näennäisellä "supistamisesityksellä" pyritään osaltaan vaikuttamaan, ei vähiten päätöksentekoon.

- torialueen ja avaran suiston kulttuuri- ja rakennushistoriallisen ympäristön tuhoamisesta tuli jälleen puhuttelevaa kritiikkiä.

- tilaisuudessa ihmeteltiin nykyistä "arkkitehtikoulutusta" ja huomautettiin jopa "videopelimäisistä" hankkeen esittelykuvauksista.

Arina sai kritiikkiä mukanaolosta, vaikka

- SOK:n jättämä Eden odottamassa Nallikarin turismikeskuksessa toimijaa.

- Arinan mukana olo myös Torihotellin hankkeessa on tyystin sivuutettu.

Arinan edustaja hehkutti tulevalle hienolla hotellilla, jolla myös on hieno "tarina" (vrt. Tornihotelli Hki, Jyväskylä ..). Kun tarinaa ei pyydettyäessä osattu kertoa, todettiin että se "halutaan luoda ..."

- Tuuliongelmia on "huomioitu" Sitowisen "ympäristösuunnitelmassa", joka sisältäisi lähinnä jonkin verran puita myös Kaarlenaukiolle ja että on "huomioitu" lasiseinäisen hotellin parvekkeet - ei lopulta kuitenkaan ("harvinaisena" pidettyjen) myrskytuulien suuntautumiseen viime vuosien kokemuksista huolimatta. Lasiseinien aiheuttamista lintukuolemien riskeistä ei puhuttu.

- Ns. ympäristösuunnitelmassa ei ole mitään viittausta koko alueeseen, eikä sen arvokkuuteen.

Hankkeen "irrallisuus muusta kaupunkisuunnittelusta" on asemakaava-arkkitehdin mukaan jätettävä huomiotta, koska hanke yksistään tarvitsee paljon resursseja ja "muu suunnittelu tulee myöhemmin..."

Terwarahaston edustajan loppupuheenvuorossa hehkutettiin tietenkin "vetovoimaa" ja sitä kuinka saadaan hieno hanke tekosaareen "parkkipaikan sijaan". Puheessa kaivattiin Ouluun runsaasti uutta "merellistä rakentamista" kuten muissakin kaupungeissa ...(!), eikä viitattu sanallakaan rantareitteihin ja -puistoihin. Korostettiin myös, että Terwa Tower tuo "kaupungille tärkeitä tontin vuokratuloja".

Kuulemisissa ei osallistamisen eikä vuorovaikutuksen ilmapiiriä

Luottamushenkilöt eivät paikalla kuulemassa

Neljänkin tilaisuuden kokemuksi ihmetyttää, että lautakunnan, kh:n eikä valtuuston jäseniä kiinnosta osallistujien palaute. Kuulemisessa saisi kuulla aivan toisella tavalla näkemyksiä kuin vierailijoiden ja valmistelijoiden kovasti markkinointihenkisissä selostuksissa lautakunnassa.

Pieni poikkeus ei muuta yleistä kuulemiskulttuuria eli ltk:n varajäsenen yksi osallistuminen ja raahelaistaustaisen valtuutetun kerta kehuminen Raahen torniravintolan näköaloista.

Viranhaltijoiden ote ja lähestyminen kritiikitöntä

Viranhaltijat ovat pitäneet hanketta samalla tavalla tärkeänä kuin hanketta tavoittelevat rahoittaja, rakentaja ja hotellin ylläpitäjä Arina, jonka pitäisi vastuullisesti aktivoitua torihotellin loppuun saattamiseen.

Alustajilta ei kuultu kriittisiä näkemyksiä ongelmista. Jaatisten vanhaan torialueen kilpailuehdotukseen viitataan kaikkien toimesta suorastaa harhaanjohtavasti, kun se supistuu esittelyissä yksistään torniksi. Muun torialueen osuus Jaatisilta sivuutetaan, joten tornin esittely ei po. lähtökohdista ei ole perusteltua.

Ymmärtääksemme kaavaa voi tulkita niin, että ainakin 80-luvun kaavan mukainen rakennusoikeus on jo käytetty teatterin laajennukseen.

YHTEENVETO

1.Hankkeesta alun alkaen esitetyistä poikkeuksellisen kriittisistä näkemyksistä huolimatta sen käsittelyssä ei ole toteutunut osallistuvan, puhumattakaan osallistavan kaupunkisuunnittelun periaatteet.

2.Keskeinen arvokas torialueen kaupunkitila pitää nähdä korkeatasoisena kokonaisuutena eikä yhtä hanketta yksioikoisesti matkailun "vetovoimatekijänä", kuten sitä on markkinoitu kaikissa kuulemis- ja tiedotustilaisuuksissa.

3.Hanke - tornirakentaminen - on periaatteessa kyseenalaistettu ja hylätty jo aikaisemmissa kaavoituksissa ja rakennusoikeus käytetty molempiin kulttuurirakennuksiin

4.Matkailun lisääntymiseen vaikuttavat aivan muut tekijät kuin yksittäinen avaran suistoalueen näköalaa häiritsevä "orpo" torni, jolle on tarjolla lukuisia toimivampia sijoituskohteita.

5.Hanke vie uskottavuutta vastuulliselta kokonaisvaltaiselta kaupunkisuunnittelulta.

Yksittäiset, rajalliset selvitykset eivät riitä kuten osoittaa suppea Kaarlenaukiolle tehty liikenneselvitys. Pikisaaren sillalla rekisteröidään vuosittan yli miljoona jalankulkijaa ja pyöräilijää. Kirjaston kävijä kerrat ulottuvat satoihin tuhansiin. Selvitys rajautui huolto- ja tornin käyttäjien parkkisyvennyliikenteeseen ei kunnolla esim taksimääriin, puhumattakaan yleisesti torin seudun liikenteestä.

6.Hankeella viedään pohjaa kulttuurikaupungin kevyen liikenteen reiteiltä Pikisaareen, asuntomessualueille ja Nallikariin

7.Hanke lisää myrskytuulten, lasiseinät heijastusten ja lintukuolemien aiheuttamia riskejä.

8.Esitetyt kuvat ja videot ovat monessa suhteessa harhaanjohtavia, eivät vähiten ns. katutason otokset.

9.Hankkeen käsittely on edennyt poikkeuksellisen suoraviivaisesti selvityspäätöksen perusteella, ei hyvän kaupunkisuunnittelun ja kansalaisosallistumisen lähtökohdista

Tornihankkeen selvityspäätöksen esitteli taannoin edellinen yhdyskuntajohtaja. Merkittävällä alueella toteutuneessa selvittelyssä ja suunnittelussa ei ole ollut esillä kaupunkilaisten osallistaminen, vaan on pitäydytty samaan muodolliseen menettelyyn kuin pienten alueiden kaava- ja muissa hankkeissa.

Missään vaiheessa tiedottamista, kuulemista, selvittelyä ja suunnittelua ei ole esitetty hankkeelle nolla-vaihtoehtoa.

Luottamus kansalaisten kuulemiseen vähenee hankkeen myötä. Arjen liikkumista ja muuta toimivuutta vaikeuttava, ristiriitainen hanke maiseman muokkaamisineen, sulkemisineen ja suistoalueen arvojen heikentämisineen on edennyt – ”osallistavassa Oulussa” - kansalaismielipiteistä huolimatta ”etukäteen päätettynä” kuten koettiin jo hankkeen ensimmäisessä tiedotus- ja kuulemistilaisuudessa.

10.Hyvä kaupunkisuunnittelu, -kokonaisuus ja -kuva edellyttävät lähtökohdiksi paljon enemmän kuin yksittäiseen kritisoituun torniin keskittymistä.

11.Kuulemisissa ei taustoitettu kaupunkirakennetta, käytännössä ei huomioitu edes torialueen kokonaisuutta, puhumattakaan suiston avaruudesta.

12.Esittelyissä on keskitytty 60-luvun ns. Jaatisten esityksen torniin, ilman avointa selostusta ja kuvausta siihen sisältyvästä torialueen uudelleen rakentamisesta, Ranta- ja Ojakatujen rakennusten purkamisineen ja uudelleen rakentamiseen monen Radisonin verran.

13.Jos tornihankkeen suunnitelmaa ja esittelyä pidetään asiallisena ja kaikilta osin laillisena, niin kaupungissa voidaan toimia samalla tavalla kaikilla alueilla huomioimatta kulttuurihistoriallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaita RKY-alueiden ja muitakaan arvoja.

14.Virkakoneisto ei ole osaltaan käytännössä esittänyt tiedotus- ja kuulemistilaisuuksissa kriittisiä näkemyksiä ja arviointeja, vaikka kuulijoiden mielipiteet olisivat sille antaneet perusteita.

15.Suorastaan arveluttavaa – lainvastaista? – on, että kaupunginhallitus teki 15.1. kuulemisvaiheen ollessa kesken toteuttamissopimuksen ja siihen sisältyvän esisopimuksen tontin vuokraamisesta Arinalle alihinnoitellulla 300 €/m² rakennusoikeuden arvolla, eli murto-osalla keskustan normaalista rakennusoikeushinnasta.

Valmisteluprosessi ei ole hyväksyttävästi pohjautunut tori- ja laajemman alueen kulttuuriarvoihin, maisemallisiin perusteisiin eikä siinä ole asianmukaisesti huomioitu kansalaisten esittämiä hanketta kritisoivia mielipiteitä.

Terwa Tower hankkeen toteuttamiselle ei ole perusteita.

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkea rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kaavasunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä. Koska korkean rakentamisen

selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem² ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem². Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem² (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem² (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tulleessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem². Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem² ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem², 4 500 kem²:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusosalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem², 7000 kem²:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan olleen 7 500 kem². Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem².

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem² (kirjasto) ja 13 500 kem² (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem². Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem² suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem². Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem². Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem². Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem² eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikerrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila* -alueeseen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualueella koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuva- ja valokuvapotuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitulasssa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin ELY-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteuttamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyytarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyytarkastelujen vaihtoehtoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaa huoneistohotelliin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: "Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, 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.”

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: ”Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto.”

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastomuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempaan sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempaan johtuen hankkeen merkittävydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta

koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021–3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehtoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehdoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehtoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, pidettiin nähtävillä 6.5.–6.6.2022. Asiasta esitettiin 13 mielipidettä ja neljä lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläolonaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläolonaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolonaikana 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.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne, Oulun Infra, rakennusvalvonta, Oulun seudun ympäristötoimi, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun Tilapalvelut, Sivistys- ja kulttuuripalvelut, Oulun Vesi liikelaitos, Oulun Energia Sähköverkko Oy, Oulun Energia Oy sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saarella käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem².

Maankäyttövaihtoehdoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem² välillä. Rakentaminen oli enimmillään 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem². Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloinen madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muotosehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem². Asemakaavan muotosehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli

poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalla paikalla, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Väinmannisaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehdoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem² ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem². Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem², mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem²). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem².

Oulun kaupungin kaupunkistrategian 2030 (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 31.1.2022 § 3) tavoitteisiin sisältyy: Luomme kasvua matkailusta, matkailuyöpymisten määrä kasvaa vuosittain. Oulun maankäytön toteuttamishjelmassa 2022-2026 todetaan: Kaupunkistrategian tavoitteena 2026 mennessä on 1 000 000 rekisteröityä matkailuyöpymistä ja 700 uutta hotellihuonetta.

Suunnitelman tavoitteet toteuttavat Oulun maanäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 (MATO), jonka tavoitteena on lisätä keskustaan asukkaita ja palveluita. Hankkeen tavoitteena on tukea Oulun maankäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 lisäämällä alueelle palveluita.

Asemakaavan muutos perustuu hankkeesta tehtyyn suunnitteluvaraukseen kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille alueille Oulussa.

Kaavaprosessissa laaditaan vaihtoehtoja ja lopulta kaavaratkaisu, joiden vaikutuksia arvioidaan asemakaavan muutosprosessin aikana. Vaikutusten arvioinnissa tulevaa ympäristön muutosta verrataan nykytilanteeseen. "Nollavaihtoehto" on nykytila, jota kaavaprosessissa on lähdetty muuttamaan ja johon muutosta siis kaavaprosessin aikana vaikutusten arvioinnissa verrataan. Nykytilanne ei ole vaikutus, jota tulisi arvioida. Nykytilanne on kuvattu kaavaselostuksen kappaleessa 3.1. YVA-lainsäädännön mukaisessa menettelyssä käytetään nollavaihtoehtoa, mikä tarkoittaa hankkeen toteuttamatta jättämistä. YVA-lainsäädäntö lähtee erilaisten vaihtoehtojen esittämisestä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa asemakaavan muutosprosessissa vaikutuksia arvioidaan ympäristön muutoksen suhteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan oli alun perin (28.5.2021) kirjoitettu: "Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset." Kyseessä oli sittemmin korjattu tekninen virhe mallitiedostopohjassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 14.4.2022 valmisteluvaiheessa 1 muuttamalla teksti muotoon "Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta." Alkuperäisellä muotoilulla ei ollut merkittävää vaikutusta asemakaavan muutoksen vuorovaikutukseen.

Eden ei ole Arinan omistuksessa. Arina ei ole toimijana Torihotellissa.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu tuulisuusselvitys, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä 10. Uuden tornitalon vaikutus tuuliolosuhteisiin erottuu selkeämmin, kun tarkastellaan tuulisuuden vaarallisuusluokituksia eli voimakkaiden tuulien todennäköisyyksiä. Erityisesti lounaistuulella tornitalon seinää pitkin alaspäin ja nurkan taakse ohjautuvat tuulet voivat voimistua ja aiheuttaa puuskia kohdealueen keskiosiin sekä kirjaston seinustalle. Kohteen jatkosuunnittelussa voidaan tuulien ohjautumista alaspäin pyrkiä hallitsemaan rakenteellisilla ratkaisuilla.

Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea erityisesti alueen keskellä kevyen liikenteen väylällä. Kohdealueen uusien rakennusten vaikutuksesta kohdealueen keskiosassa kevyen liikenteen väylän alueella tuulisuuden mukavuusluokitukset heikkenevät nykytilanteeseen verrattuna. Tornitalon ja kirjaston välisellä alueella tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla. Teatterin luoteispuoleiselle piha-alueelle kohdealueen eteläosaan muodostuu tuulisuuden katvealue, joka on oleilun kannalta hyvä. Simulointien perusteella piha-alueen tuulen nopeudet jäävät kaikilla tuulen suunnilla ympäristöä matalimmiksi, joten piha-alue soveltuu hyvin pitkäaikaiseen oleiluun (esimerkiksi terassit).

Kohdealue luokiteltiin tuulen nopeuden perusteella mukavuus- ja vaarallisuusluokkiin käyttäen kansainvälisesti tunnettuja luokittelukriteereitä. Simulointimalleissa käytettiin kohdealueen rakennusten pelkistettyjä malleja, eikä niissä huomioitu alueen puustoa, istutuksia ja muita virtausesteitä. Tästä syystä tuulivaikutukset korostuvat, ja tulokset todennäköisesti yliarvioivat kohteen todellisia tuulisuustasoja. Tämä on otettava huomioon tulosten tulokinnassa: Puusto, kasvillisuus ja alueen lopullisessa toteutuksessa käytettävät katutaso rakenteet lieventävät jalankulkijan kokemia tuulisuusvaikutuksia.

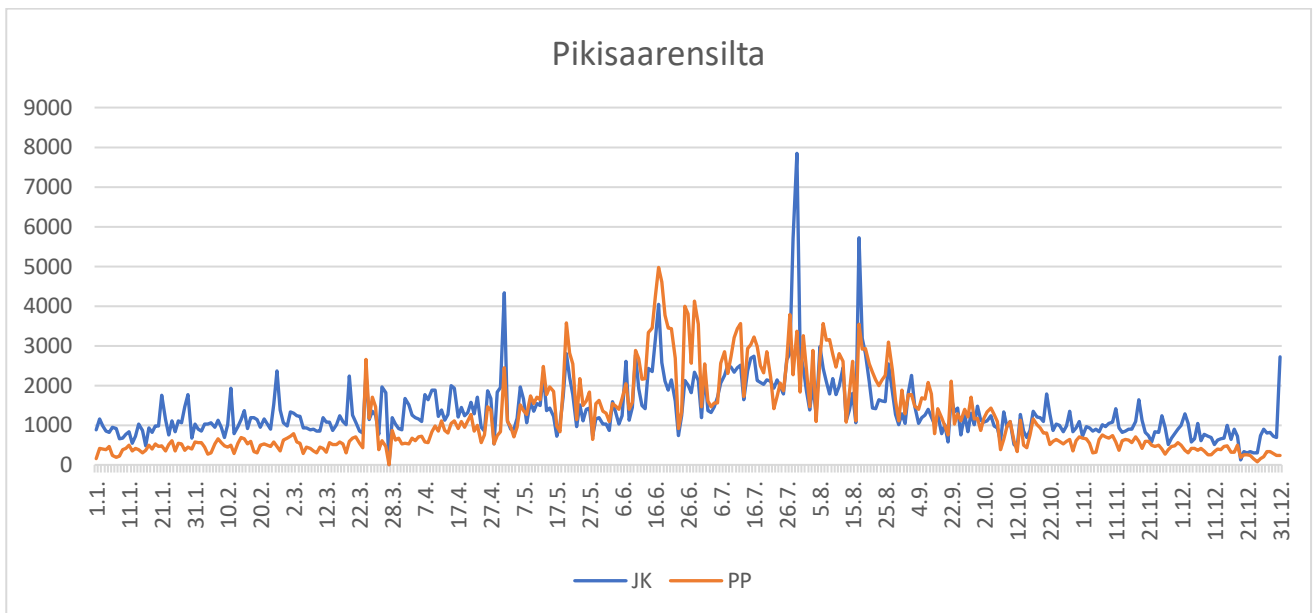
Asemakaavamääräyksissä on otettu huomioon linnusto seuraavalla merkinnällä: "Rakennuksen suunnitelmissa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon lintuturvallisuus siten, että vähennetään häiritsevien heijastusten syntyä."

Ympäristösuunnitelmassa on esitetty suunnitelman lähtökohdat. Asemakaavan muutosta varten tehty ympäristön yleissuunnitelma tarkentuu seuraavissa suunnitteluvaiheissa, kuten katusuunnitelmassa. Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikierrättävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

Asemakaavan muutoksessa on tarkasteltu Vänmanninsaarta, joten Jaatisten aiemmissa suunnitelmissa olleisiin muualle torialueelle ja sen lähelle sijoittuneisiin muutoksiin ei ole suunnitelmissa otettu kantaa.

Vänmanninsaarella on varattu saattoliikenteelle pysäyttämispäikkoja. Vänmanninsaaren ei osoiteta taksiasemaa, vaan lähin taksiasema sijaitsee Rantakadulla, jonne on matkaa hotellilta alle 300 metriä.

Vuonna 2023 Pikisaarensillan liikennelaskurin mukaan jalankulkijoita oli 1340 vuorokaudessa ja pyöräilijöitä 1210 vuorokaudessa. Kuvassa on esitetty koko vuoden jalankulkija- ja pyöräilijämäärät Pikisaarensillalla. Touko-syyskuun osalta vuorokaudessa kävelijöitä oli keskimäärin 1840 vuorokaudessa ja pyöräilijöitä 2140 vuorokaudessa. Suurimmat kävelijämäärät ovat vappuna, juhannuksena sekä tapahtumista Qstockin ja Taiteiden yön aikana. Pyöräilyn osalta suurimmat määrät ovat juhannuksena. Lähde: oulunliikenne.fi



Toteuttamissopimus ja siihen liittyvä esisopimus tontin vuokraamisesta on laadittu ja käsitelty lain mukaan sekä oikeaan aikaan asemakaavan muutokseen nähden. Sopimukset on valmisteltu asemakaavan muutoksen aikana sen tavoitteeksi asetettua lopputulosta ennakoiden. Sopimukset on laadittu kaavan suhteen ehdollisina siten, että sopimus tulee vain, mikäli asemakaavan muutos tulee voimaan esitetyn laisena. Rakennusoikeuden arvo perustui poikkeuksellisesti kolmeen erilliseen, riippumattoman arvioijan laatimaan arviolausuntoon.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 8, liitteenä adressi, jossa 634 allekirjoittajaa (joista kaksitoista on allekirjoittanut adressin asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana):

Nähtäville asetettu asemakaavan muutosehdotus osoittaa, ettei kaupungin korkeimmaksi suunniteltu Terwa Tower -torni sovi Vänmanninsaareen suiston äärelle. Asemakaavan muutosehdotuksessa kerrosala on edelleen yli puolitoistakertainen voimassaolevaan kaavaan nähden, joka on määrän suhteen paikkaan täysin sopimatonta rakentamista. Asemakaavan muutosehdotuksen havainnekuissa järkälemäinen rakennus hallitsee maisemaa ja kaupunkikuvaa eri puolilta suistoa tarkasteltuna. Paikka ei ole edelleenkään sopiva tornirakennukselle eikä varsinkaan hotellille.

Suunnittelualue on osa valtioneuvoston päätöksen mukaista valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Alueen suunnittelumääräysten mukaan "käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin". Alueella on erityisiä maisema-, historia-,

kaupunkikuva- ja virkistysarvoja, joita kaavamuutos uhkaa. Asemakaavan muutosehdotus ei nosta maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön tai valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoa, eikä edistä kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista, eikä turvaa suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilymistä.

Saarella sijaitsevat teatteri ja pääkirjasto ovat myös osa RKY-aluetta ja Oulu2026-kulttuuripääkaupunkihankkeessa huomioituja rakennuksia. Suunniteltu torni uhkaa sekä teatterin että kirjaston toimintamahdollisuuksia mm. kulttuuripääkaupunkivuonna. Havainnekuvien mukaan torni kaventaisi pääkirjaston merenpuoleisia näkymiä ja näkymiä teatterin ravintolasta ja lämpiöstä Pokkisenväylän suuntaan. Kirjastolle tulee haittaa autopaikkojen poistumisen lisäksi suistonäkymien muuttumisesta ravintolan taka- ja huoltopihanäkymiksi. Ajoramppi ja maanalainen kellari estävät suurempien istutusten tekemisen. Kaavamuutos sisältää ristiriitaisuutta. Samalla kun kirjastolle

tehdään jättiremontti, niin sen asemaa huononnetaan. Kaavan muutoksessa ei tällaista vaikutusten arviointia ole suoritettu. Asemakaavan muutosehdotus heikentää arvokkaiksi arvioitujen ja olemassa olevien kirjaston ja teatterin arvoa vaan heikentää.

Suunniteltu torni peittää "kulttuurikäytävä" näkymän Pikisaaresta ja Pikisaaren sillalta kaupunkiin ja kaupungista Pikisaareen päin Kaarlenväylää pitkin tarkasteltuna. Asemakaavan muutosehdotuksessa muuttaisi voimakkaasti kaupunkikuvaa suhteessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Pikisaareen ja Oulujokisuistoon.

Rakennushankkeen aiheuttamia muutoksia ei voida hankkeen mittakaavan vuoksi sopeuttaa kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Suunnittelualueella (kortteli 38) voimassaoleva asemakaava (564-1727 / 26.11.2002) on jääne 1963 järjestetystä monumentaalikeskuksen eli Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtikilpailusta. Voittaneeseen ehdotukseen (Jaatisten suunnitelma) perustuen on Vänmanninsaarelle rakennettu julkisia palveluja tarjoavat teatteri ja kirjasto. Suunnitelmassa ollut hoikka, 22-kerroksinen kaupungintalotorni on jäänyt toteuttamatta, koska pieni kerroskohtainen ala soveltuu huonosti niin virasto (kaupungintalo) kuin myöhemmin tutkittuun hotellikäyttöön. Aika on ajanut ohi Jaatisten hallinto- ja kulttuurikeskuksen suunnitelmasta. Jaatisten esittämään sommitelmaan vetoaminenkaan ole enää kelvollinen peruste, kun suunnitelmasta ei ole toteutunut kokonaisuudessaan myöskään Rantakadun kortteleiden purkaminen. Jaatisten suunnitelmassa torni oli aikanaan ainutlaatuinen, muttei enää. Tornitaloja on noussut jo eri puolille keskustaa ja keskustan liepeille.

Asemakaavan muutosehdotus osoittaa, että kyseessä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja Oulun historiallista suistoaluetta voimakkaasti muokkaava rakennushanke. Lisäksi hankkeella muutetaan voimassa olevan asemakaavan ja alkuperäisen monumentaalikeskuksen ajatusta, kun julkiseen ja yleiseen käyttöön tarkoitettu alue (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue) muutetaan yksityiseen käyttöön.

Hankkeen toteuttamissopimuksessa (Oulun kaupunginhallitus 15.1.2024) mainitaan: "Ylimmän kerroksen ravintolaan, yksikerroksisen ravintolaosan katon päälle sekä rakennuksen maantasokerrokseen toteutetaan julkista asiakastilaa, jotka ovat saavutettavissa hotellin kautta. Näiden tilojen tulee olla pääsääntöisesti avoinna yleisinä asiakastiloina, ylimmän kerroksen osalta ravintolan aukioloaikoina." Yksityisen omistama ravintolatpa ei ole kaikkien saavutettavissa, vaan rajaa käyttäjäkuntaa voimakkaasti.

Oulun torialueen ja Rantakadun, Vänmanninsaaren, Pikisaaren, Linnansaaren, Raatinsaaren, Kuusisaaren ja Pokkitörmän alueet ovat kulttuuri- ja ympäristöhistoriallisesti Oulun ydintä.

Suunnittelualue on lisäksi Oulun suiston kaupunkipuistoalueen sisällä. Suistoalueella on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Asemakaavamuuotos yksittäisen tornirakennuksen mahdollistamiseksi vaarantaisi edellämäinittuja erityisarvoja ja rikkoisi alueen henkeä.

Tornia Vänmanninsaaren nokkaan ei tule enää tavoitella. Vänmanninsaari rantoineen on edelleen oikea paikka julkiseen käyttöön, mutta väärä paikka lisätä uusia yksityisiä toimijoita huonon auto- ja julkisen liikenteen saavutettavuuden vuoksi. Se on pussinperä muille kuin jalan ja pyörillä kulkijoille. Tornihotellin sijainti ei olisi myöskään helposti saavutettava julkisia kulkuvälineitä käyttäville matkailijoille, sillä se ei sijaitse julkisen liikenteen pääväylien varrella.

Oulussa on 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla kaupungin silloisessa kehitysvaiheessa laadituista, mutta ajan myötä sopimattomiksi todetuista suunnitelmista ja asemakaavoista.

Nyt tarvitaan ymmärrystä ja rohkeutta päättää, että tämä oli tässä ja palata lähtöruutuun, eli Vänmanninsaarta tulee kehittää paikan arvon mukaisessa käytössä rantoja hyödyntäen ja kunnostaen sekä mahdollistaa maltillinen lisärakentaminen, kun siihen on tarvetta. Jos Vänmanninsaareen

rakennetaan jotain, niin vähintään tulisi järjestää arkkitehtikilpailu, kun koko saari perustuu Jaatisten kilpailun voittaneeseen suunnitelmaan. Kaupungin paras paikka kuuluu kaupunkilaisille. Se olisi myös alkuperäisen Jaatisten suunnitelman hengen mukainen. Oulun kaunein julkinen tila kuuluu kaikille kaupunkilaisille.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kavasuunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem² ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem². Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem² (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem² (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tullessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem². Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem² ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem², 4 500 kem²:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusosalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem², 7000 kem²:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem². Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem².

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem² (kirjasto) ja 13 500 kem² (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem². Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem² suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem². Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä

rakennusoikeus on 34 600 kem². Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem². Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem² eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikerrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila* -alueeseen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualueita koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monimentaalisommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuva- ja virtuaalipotuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitallassa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin ELY-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja

asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteuttamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyytarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyytarkastelujen vaihtoehtoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaan huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: "Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, 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."

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: "Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelun alueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto."

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan

muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastomuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempaan sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempaan johtuen hankkeen merkittävydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021–3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehtoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehtoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehtoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, pidettiin nähtävillä 6.5.–6.6.2022. Asiasta esitettiin 13 mielipidettä ja neljä lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläolokautena esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläolokautena oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolokautena 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.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne, Oulun Infra, rakennusvalvonta, Oulun seudun ympäristötoimi, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun Tilapalvelut, Sivistys- ja kulttuuripalvelut, Oulun Vesi liikelaitos, Oulun Energia Sähköverkko Oy, Oulun Energia Oy sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden

mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saaresta käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem².

Maankäyttövaihtoehtoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem² välillä. Rakentaminen oli enimmillään 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem². Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloineen madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem². Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalle paikalle, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehtoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem² ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem². Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem², mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem²). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem².

Kaavaprosessissa laaditaan vaihtoehtoja ja lopulta kaavaratkaisu, joiden vaikutuksia arvioidaan asemakaavan muutosprosessin aikana. Vaikutusten arvioinnissa tulevaa ympäristön muutosta verrataan nykytilanteeseen. "Nollavaihtoehto" on nykytila, jota kaavaprosessissa on lähdetty muuttamaan ja johon muutosta siis kaavaprosessin aikana vaikutusten arvioinnissa verrataan. Nykytilanne ei ole vaikutus, jota tulisi arvioida. Nykytilanne on kuvattu kaavaselostuksen kappaleessa 3.1. YVA-lainsäädännön mukaisessa menettelyssä käytetään nollavaihtoehtoa, mikä tarkoittaa hankkeen toteuttamatta jättämistä. YVA-lainsäädäntö lähtee erilaisten vaihtoehtojen esittämisestä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa asemakaavan muutosprosessissa vaikutuksia arvioidaan ympäristön muutoksen suhteen.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 9, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry:

Hanke kohdistuu Vänmannin saareen, jossa on luontoselvityksessä havaittu kaksi rauhoitettua kasvilajia; keltakurjenmiekka ja lietetatar. Luonnonsuojelulain 74 § mukaan "rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää."

Lietetatar on koko maassa rauhoitettu kasvilaji (LSA 2023/1066, liite 3a) sekä Euroopan unionin tärkeänä pitämä laji (EU:n luontodirektiivin II-liite), joka kuuluu tiukan suojelun piiriin (EU:n luontodirektiivin IV-liite).

Lietetatar kärsii rehevöitymisestä, rantarakentamisesta sekä veden virtausolojen muuttumisesta sellaisiksi, ettei lietettä enää kerry. Lajin säilymisen kannalta sille luontaiset kasvupaikat on tärkeää säilyttää osana Oulun suistoa. Suojelua voi toteuttaa paikallisesti noudattamalla lietetattaren kasvupaikan huomioivaa rakentamisen suunnitelmaa (maankäyttövaihtoehto VE 2).

Keltakurjenmiekka on Pohjois-Pohjanmaalla rauhoitettu laji (LSA 2023/1066, liite 5). Terwa Tower -hankkeen toteuttamisessa on syytä pyrkiä säilyttämään Oulun jokisuiston luonnonmukainen lajisto luonnon monimuotoisuus ja ympäristöarvot huomioiden. Lajien siirtämiseen Vänmannin saaresta tulisi turvautua vain viimeisenä keinona.

Olemme tyytyväisiä, että lintuturvallisuuden huomioiminen rakennuksen suunnitelmissa ja toteutuksessa on lisätty kaavamääräykseksi. Toivomme, että rakentaja veloitettaisiin lisäksi tekemään lisätoimenpiteitä, jos rakentamisen jälkeen todetaan, ettei lintutörmäyksiä ole onnistuttu tehdyillä ratkaisuilla estämään.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksessa on varauduttu lietetattaren säilymiseen ympäristösuunnitelman vaihtoehdon VE2 mukaisesti.

Keltakurjenmiekan siirrolle on haettu ELY-keskuksesta poikkeamislupaa 13.10.2023. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on myöntänyt 20.12.2023 hakijalle luvan ottaa juurineen ja siirtää hakemuksessa yksilöidut keltakurjenmiekan esiintymät Oulun keskustan Vänmanninsaaren pohjoisosasta suunnitelman mukaisesti uuteen kasvupaikkaan Pikisaaren kaakkoisrannalle Oulun kaupungin omistamalle maa-alueelle. Lupaehtojen mukaan siirto dokumentoidaan sekä siirtoistutusta seurataan kohteella kolmena siirtoa seuraavana vuotena. Poikkeamislupa on tullut lainvoimaiseksi 26.1.2024.

Keltakurjenmiekan poikkeamislupahakemuksessa esitettyjen tietojen mukaan Vänmanninsaaren ranta-alue on tarkoitus rakentaa valmiiksi, esteettömäksi ja yleiseksi kävelyalueeksi osana torialueen ja laajemmin keskustan kehittämistä. Hakemuksessa ja sen täydennyksessä tuodaan esille hankkeen palvelevan erittäin tärkeää yleistä etua, ja vastaavien toimintojen sijoittamiseen muualle ei ole katsottu olevan tyydyttävää ratkaisua.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillölon jälkeen asemakaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty ELY-keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta jättämän lausunnon perusteella seuraavat tarkennukset korjauspäivämäärällä 2.2.2024:

Asemakaavakartalla osalle korttelia 49 sekä osalle sen pohjoispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa 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 osalle sen luoteispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa 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.

Yleisten alueiden kaavamääräyksessä 300-23 tarkennettiin lietetatarta koskevaa kohtaa, jonka tarkennettu sisältö on: "Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana lietetatarten 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 lietetatarten esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetatarten 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."

Muistutuksessa esitettyjä lisätoimenpiteitä rakentamisen jälkeiselle ajalle lintutörmäyksistä olisi hankala seurata, eikä niitä ole aiheellista lisätä asemakaavaan, koska ei voida asettaa seurantavelvoitetta.

Muistutus ei anna aiheutta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 10:

Terwa Towerin tiedotus -ja keskustelutilaisuudessa 11.1.2024 esiteltiin rakennushanketta ja sen taustoja. Paikalla olleena sain kuvan hankkeen etenemisestä ja joihinkin kysymyksiin vastauksia.

Kokonaisuudessaan tilaisuuden osallistujat eivät nähneet hankkeen soveltuvan Oulun paraatipaikalle, joka on nimetty monessa kaavassa määritelty kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi ja säilytettäväksi alueeksi. Tärkeimmiksi haittatekijöiksi todettiin mm. tulevat liikennesumat pienellä alueella, rakennuksen massiivinen koko pienellä alueella samoin kuin yksitotinen arkkitehtuuri sekä suistoalueen maiseman menetys kaupalliseen tarkoitukseen. Kuitenkin kaupunkisuunnittelun kulmakivenä on luoda kaupunkilaisille terveellistä, viihtyisää, kestävä ja kaupunkilaisten hyvinvointia edistävää elinympäristöä. Näiden kaavoituksen periaatteiden pitäisi näkyä myös Vänmannin saaren kehittämisessä ja rakentamisessa.

Tässä tapauksessa alkuperäisen ja voimassa olevan Jaatisen kaavan mukaan Vänmannin saaren rakennukset oli tarkoitettu kaupungin kulttuuri- ja hallintokeskukseksi. Näin onkin aikanaan toteutettu saarelle kaupungin teatteri ja kirjasto. Nyt paikalle puuhataan tornihotellia, jonka hankkeesta vastaa Osuuskauppa Arina. Torialueella on jo Arinan Sokos hotelli ketjuun kuuluva Radisson Blue hotelli. Tämä rakennus oli kaavassa alun perin varattu valtionvirastotalolle. Eikö Sokos hotelliketjulla siis ole jo suistonäkymää parhaalla paikalla? Pienelle, ahtaalle maapläntille suunniteltu uusi tornihotelli jättäisi kaupunkilaisten ahkerasti käyttämän kirjaston ahtaaseen koloon ja peittäisi massiivisella voluumilla näkymän suistoon, liikeneruuhkat olisivat arkea.

Arkkitehtuuriltaan kirjasto ja teatteri edustavat aikansa ns. brutaaliarkkitehtuuria, joka oli edustaa aikansa betonin ja maalaamattomien pintojen tyyllittelyä, muodoltaan suoralinjaista vailla yksityiskohtia. Nyt suunniteltu rakennus peilaa nykyarkkitehtuuria lasipinnoilla, mutta muodoltaan on samaa yksitotista linjaa. Ainoa määre rakentamisessa (Oulussa) tuntuu olevan korkeus! Näitä korkeita rakennuksia on tarjolla jo siellä täällä, mikään kaupallinen mainosvaltti se ei enää nykypäivänä ole. Rikkomaton luontokohde pitäisi olla arvokkaampi kuin korkea rakennus veden äärellä.

Kysyin keskustelutilaisuudessa viherrakentamisesta, mutta en saanut siihen vastausta. Siksi esitän senkin tässä palautteessa, kuten nimeä koskevan "kummallisuuden".

Esitän seuraavat seikat yhteiskuntalautakunnalle ja muille asiaa edistäville virkamiehille;

1. Miksi voimassa olevaan kaavaan pitäisi tehdä muutos maisemaa lopullisesti muuttavan tornirakennuksen takia? Eikö Sokos hotellille ole esittää muuta paikkaa? Vänmannin saarihan on kaavassa varattu kaupunkilaisten kulttuuri ja hallintotiloille.
2. Millä perusteella alueen viherrakentaminen perustuu lähinnä kiveykseen ja niukkaan puustoon? Kivetys on kylmä pinta talvella ja kuuma kesällä. Puurivit olivat havaintokuvassa suoraviivaisia, ilmeisesti lehtipuita. Eikö tuo alue kaipaa pehmentäviä elementtejä kasvillisuuden muodossa?
3. Kummastuttamaan jäi myös nimi Terwa Tower. Nimi on sekasikiö suomesta ja englannista. Kotimaisten kielten keskus painottaa nykyään käyttämään selkokieliä nimiä, josta on hyötyä kaikille. Miksi suomalainen nimi ei kelpaa Suomessa?

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kavasuunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem² ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem². Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem² (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem² (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tullessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem². Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem² ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem², 4 500 kem²:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusosalalla olevalle rakennukselle nostettiin

rakennusoikeutta 2000 kem², 7000 kem²:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem². Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem².

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem² (kirjasto) ja 13 500 kem² (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem². Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem² suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem². Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem². Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem². Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem² eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikerrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila* -alueeseen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualueen koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuva- ja valokuvapotuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitulasssa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion

aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin ELY-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteuttamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyytarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyytarkastelujen vaihtoehtoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaa huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: "Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, 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."

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: "Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto."

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5)

ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastomuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempaan sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempaan johtuen hankkeen merkittävydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehtoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehtoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehtoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, pidettiin nähtävillä 6.5.–6.6.2022. Asiasta esitettiin 13 mielipidettä ja neljä lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. 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.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne, Oulun Infra, rakennusvalvonta, Oulun seudun ympäristötoimi, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun Tilapalvelut, Sivistys- ja kulttuuripalvelut, Oulun Vesi liikelaitos, Oulun Energia Sähköverkko Oy, Oulun Energia Oy sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että

maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saareissa käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem².

Maankäyttövaihtoehdoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem² välillä. Rakentaminen oli enimmillään 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem². Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloineen madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutos ehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem². Asemakaavan muutos ehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalle paikalle, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutos ehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehdoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutos ehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem² ja asemakaavan muutos ehdotuksessa yksikerroksisine rakennusosineen 14 100 kem². Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan

muutosehdotuksessa 12 761 kem², mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem²). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem².

Asemakaavan muutos perustuu hankkeesta tehtyyn suunnitteluvaraukseen kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille alueille.

Liikenneselvityksen ja viitesuunnitelmien mukaan moottorikäyttöisen ajoneuvoliikenteen määrä Vänmanninsaarella kasvaa noin sata ajoneuvoa vuorokaudessa. Pysäköintipaikkoja Vänmanninsaaren rakentamattomalla tontilla on nykytilanteessa 68 kpl. Hankkeen viitesuunnitelmassa pysäköintilaitokseen tulee 74 autopaikkaa, mikä tarkoittaa, että autopaikkojen määrä kasvaa nykytilanteesta kuudella. Näiden lisäksi liikuntaesteisille osoitetaan kaksi pysäköintipaikkaa enemmän kuin Vänmanninsaarella on nykytilanteessa. Taksiliikenteen määrää sisältyy saattoliikenteen määrään, joka on kaikkien saaren toimintojen osalta 280 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vänmanninsaaren ei osoiteta taksiasemaa, vaan lähin taksiasema sijaitsee Rantakadulla, jonne on matkaa hotellilta alle 300 metriä. Linja-autojen pysäköinti tapahtuu mantereen puolella.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen suunnitelma alueen ominaispiirteisiin ja historiallisiin lähtökohtiin. Yleiset alueet liittyvät saumattomasti kaupunginteatterin ja pääkirjaston pintaratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Kiveyspinnat tarjoavat kulkureittien lomasta käytettävää oleskelu- ja kulkupintaa myös puiden alta, ja ne tukevat saaren liikenne- ja huoltoratkaisuja. Muutoksilla on selkeytetty Vänmanninsaaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Puustoa ja kasvillisuutta on käytetty keinosaaren ominaispiirteiden ja teknisten ratkaisuiden, kuten maanalaisten infrarakenteiden, sallimissa puitteissa. Asemakaavan muutosta varten tehty ympäristön yleissuunnitelma tarkentuu seuraavissa suunnitteluvaiheissa, kuten katusuunnitelmassa.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä käytetty hankkeen nimi ei ole virallinen nimi, vaan kaavoituksen aikana käytetty hankenimi. Asemakaavan muutoksessa ei ole otettu kantaa kiinteistöjen nimeämiseen. Nimet tarkentuvat jatkossa. Mieliopide on toimitettu hankkeeseen ryhtyvien tiedoksi.

Muistutus ei anna aiheutta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 11, Oulun polkupyöräilijät ry:

Asemakaavaehdotus on kehittynyt luonnosvaiheesta. Ehdotus on kuitenkin edelleen ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain ensimmäisen pykälän kanssa. Pykälän mukaan lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävästä kehitystä.

Asemakaavaehdotus ei täytä myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 5§:n 2 momentin kohdan 11 vaatimusta liikenteen tarkoituksenmukaisesta järjestämisestä. Asemakaavaehdotusta ei näin ollen tule hyväksyä nähtävillä olleessa muodossa.

Vänmanninsaaren liikenne risteää Oulun vilkkaimpien pyöräreittien kanssa – turvallisia risteysjärjestelyjä ei ole osoitettu

Huoneistohotellin jättäminen pois on poistanut kaavasta yhden hankalan auto- ja pyöräliikenteen risteämisen. Tärkeimpiin auto- ja pyöräliikenteen risteyskohtiin, Kaarlenväylän ja Linnabaanan väliseen risteykseen sekä Kaarlenaukiolle ei ole ehdotuksessa osoitettu turvallista liikkumista takaavia järjestelyjä.

Hotelli ja ravintola keskustan laidalla tuottavat runsaasti saattoliikennettä – taksiliikenteen ja muun saattoliikenteen selvittämättä jättäminen on vakava puute

Liikenneselvityksessä ja suunnitelmassa (liite 12) on arvioitu Linnabaanan poikki Vänmanninsaareen menevän autoliikenteen kasvavan asemakaavan johdosta vain noin 25 %:lla nykyliikenteeksi arvioidusta 400 ajoneuvosta 500:an ajoneuvoon vuorokaudessa.

Selvityksen mukaan hotellin ja ravintolan kävijämäärä on 750 kävijää vuorokaudessa.

Hotellin sijainti huomioon ottaen ei ole uskottavaa, että 750 kävijää vuorokaudessa lisäisi liikennettä saareen vain sadalla ajoneuvolla vuorokaudessa. Hotellin on niin kaukana joukkoliikenteen terminaaleista ja lähimmistä pysäkeistäkin, että suurehko osa hotellin asiakkaista saapuu hotellille todennäköisesti taksilla. Takseille ei ole varattu saareen odotustilaa, joten taksilla saapuminen aiheuttaa aina kaksi automatkaa.

Ravintola tuottaa tällä sijainnilla myös keskimääräistä enemmän taksimatkoja. Taksilla yksin saapuva ja lähtevä ravintola-asiakas tuottaa käynnillään neljä automatkaa. 30-40 taksia käyttävää ravintola-asiakasta tuttaa jo arvioidun 100 auton lisäyksen vuorokaudessa. Kun otetaan huomioon asemakaavan käyttötarkoitus, on taksiliikenteen ja muun saattoliikenteen arvioimatta jättämistä pidettävä vakavana puutteena. Yksityisautolla saapuvien asiakkaiden pysäköinti perustuu suunnitelmassa ratkaisevasti melko etäällä sijaitsevaan Autotorin pysäköintialueeseen, mikä aiheuttanee matkustajien ja matkatavaroiden viemistä hotellille vaikka auto pysäköitäisiinkin Autotorille.

Saattoliikenteen järjestelyt on osoitettu liikenteen yleissuunnitelmassa ja ympäristösuunnitelmassa hyvin viitteellisesti.

Jalankulku, pyöräily ja autoliikenne risteää useassa kohdassa – vilkkain risteys Linnabaanan ja Kaarlenväylän välillä on jätetty tutkimatta

Kaarlenväylän ajoradan ja Linnabaanan risteys tulee olemaan hankkeen merkittävin liikenteellinen ongelmakohta. Risteys on jo nyt Oulun baanaverkon vilkkaimpia risteyskohtia ja baanaverkon kehittyessä myös Linnabaanan liikenne tulee kasvamaan.

Luonnosvaiheen mielipiteessämme esitimme ympäristösuunnitelman laajentamista koskemaan myös tämän risteyskohtien järjestelyä. Suunnitelman laajennusta risteyskohtien ei ole tehty, mitä pidämme vakavana puutteena hankkeen vaikutusten arvioinnin kannalta.

Etenkin tämän suunnitelman ehdottama Nallibaanan pihakaturatkaisu tekisi kyseisestä risteyskohtasta sekavan ja huonosti toimivan, kun nelihääräisessä risteyskohtassa risteäisi neljä eri pyöräliikenteen väylätyyppiä ja huomattava määrä jalankulkijoita.

Shared space -ajatuksen muuttaminen pihakaduksi ei tee Kaarlenaukiosta toimivaa

Ehdotuksen selostuksessa on luovuttu luonnoksen selostuksen käsitteestä "shared space" kuvaamassa Kaarlenaukion liikennejärjestelyjä. Periaatteesta ei ole kuitenkaan luovuttu, sitä kuvaava sana on vain vaihdettu tieliikennelain mukaiseen "pihakatuun", joka tarkoittaa samaa asiaa tieliikennelain vahvistamana. Tieliikennelain 14§:n mukaan pihakadulla ja kävelykadulla jalankulkija saa kulkea kadun kaikilla osilla, joten eri liikennemuotoja ei pihakadulla edes tule ohjailta eriäville urille. Asemakaavaluonnokseen Kaarlenaukiolle merkityt ohjeelliset ajoyhteydet ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat ovatkin ristiriidassa selostuksessa julki tuodun pihakatuajatuksen kanssa.

Ympäristösuunnitelman mukaan Nallibaanan pyörätietä ei eroteltaisi edes materiaali- tai värivalinnoilla jalankulkualueesta fyysisestä erottelusta puhumattakaan. Nallibaana on jo nykyisellään huomattavan vilkas pyöräilyn pääreitti ja sen liikennemäärä tulee kasvamaan lähivuosina selvästi Hietasaaren alueen kehittyessä. Vilkaalle jalankulkualueelle saapuva vilkas pyörätie johtaisi huonosti eroteltuna väistämättä toistuviin konfliktitilanteisiin, joista totuttuun tapaan syytettäisiin pyöräliikennettä. Alueella on myös poikittaista jalankulkua, jota muun liikenteen on lain mukaan väistettävä pihakadulla.

Jalankulkijan tulisi voida selvästi tunnistaa, milloin on astumassa pyörätielle, sillä jalankulkija on velvollinen väistämään pyöräliikennettä pyörätielle astuessaan samaan tapaan kuin on ajoradalle astuessaan velvollinen väistämään ajoneuvoliikennettä silloin, kun ei käytä suojatietä (TLL 16 §). Heikko erottelu johtaisi helposti myös pyörätiellä kävelyyn, joka on vastoin lakia siinä tilanteessa, että jalankulkijalle on tarjolla myös jalkakäytävä. Yleisesti liikenteessä on tärkeää mahdollisimman helppo ennakoitavuus. Heikko erottelu hankaloittaisi pyörällä liikkuvan kykyä ennakoida jalankulkijoiden liikkeitä.

Vilkaalla jalankulun ja pyöräliikenteen alueella selkeä erottelu on hyvin tärkeää.

Pyöräbaanoilla totuttu väri- ja maaliviivaerottelu ei riitä, ja se onkin Väyläviraston ohjeen (Pyöräliikenteen suunnittelu) mukaan heikkotasoinen erottelutapa. Alueelle ja myös poikittaista jalankulkua ajatellen sopiva erottelutapa olisi minimissään väri- ja tasoerottelu. Suositeltava ratkaisu olisi rakentaa jalkakäytävän ja pyörätien välille kulkumuodot fyysisesti erotteleva välikaista sekä vilkkaiden jalankulun reittien kohdalle tarvittaessa pyörätien ylittävät suojatiet.

Suunnitelmassa on perusteltu baanaratkaisun poisjättöä tiiviillä maankäytöllä, mikä on varsin erikoinen peruste. Tiivis maankäyttö päinvastoin puoltaa selkeää erottelua. Kaarlenaukiolle on todellisuudessa varsin helposti mahdollista toteuttaa 4 metriä leveä pyörätien linjaus. Vaikuttaa siltä, että liikenneselvityksessä ei eroteltua pyörätietä ole edes yritetty suunnitella. Baanaverkon kantava ajatus on luoda mahdollisimman selkeä ja tasalaatuinen pyöräliikenteen laatuikäytävä, joten tällainen muutaman kymmenen metrin pihakatupätkä erotellun pyörätien keskellä on hyvien suunnitteluperiaatteiden vastainen ratkaisu.

Pyöräpysäköinti on riittämätöntä

Ympäristösuunnitelman perusteella Vänmanninsaaren pyöräpysäköintiin varattaisiin pyöräpaikkoja teatterin kohdalle 152, kirjaston kohdalle 140 ja hotellin kohdalle 24. Kirjaston kohdalla pyöräpaikkojen määrä on käsittääksemme jopa vähemmän kuin nykytilanteessa, jossa runkopaikkoja on jo ennen kirjaston remonttia ollut noin 140 ja lisäksi muutamia kymmeniä rengastelinepaikkoja. Ennen kirjaston remonttia tarjolla ollut määrä on vaikuttanut riittävältä. Meritorille on osoitettu vain 40 pyöräpaikkaa, mikä on täysin riittämätön määrä tälle alueelle.

Teatterin nykyinen pyöräpysäköinti on pahasti riittämätöntä ja laadultaan heikkoa (nykyiset välttävän laatuiset runkotelineet ovat tietojemme mukaan lainassa kaupungintalolta), eikä varattu määrä todennäköisesti riitä näytösten aikaan. Pyöräpysäköinnin käyttöä on tutkittu päiväsaikaan eikä esimerkiksi näytöksen aikaan. Teatterilla on istumapaikkoja yhteensä noin 580, joten lähempänä kaksinkertaista oleva määrä (280) voisi vastata paremmin kysyntää. Kirjaston pysäköinti voi toimia teatterin pysäköinnin ylipaisuntatilana, mutta riittämätön pysäköintitila teatterilla aiheuttaa epäsiistiä pysäköintiä.

Telineet ovat ympäristösuunnitelman mukaan mitoitettu 80 cm telinevälillä ja ovat toivottavasti yleisiä runkotelineitä eivätkä esimerkiksi vaikeammin käytettäviä yhdistelmälineitä. Telineväli kannattaisi kasvattaa 100 cm:iin, jotta pyörien pysäköinti olisi helppoa ja mahdollistaisi paremmin erilaisten perhe- ja (leveätankoisten) maastopyörien pysäköinnin. Telineväleissä 80 cm on RT-kortin mukainen, mutta 100 cm on Väyläviraston tuoreemman ohjeistuksen mukainen ja julkisilla paikoilla käytettävyyden näkökulmasta perusteltua.

Asemakaavan pyöräpysäköintivaatimus ei ota huomioon Oulun vahvaa pyöräilykulttuuria eikä alueen sijaintia suosittua vapaa-ajan pyöräilyreitien varrella. Ehdotuksen määräys, yksi polkupyöräpysäköintipaikka viittätoista asiakaspaikkaa kohti sekä 0,4 polkupyöräpysäköintipaikkaa yhtä hotellin työntekijää kohti, tuottaisi teatterin edustalle vain noin 40 pyöräpaikkaa. Hotellin ja ravintolan eteen normi on tuottanut asemapiirroksen vain 24 pyöräpaikkaa. Tällä paikalla sijaitsevalle ravintolalle yksi pyöräpaikka viittätoista asiakasta kohti on kesäpäivinä kaukana todellisesta tarpeesta.

Vänmanninsaari ei ole oikea paikka hotellille

Vänmanninsaari sijaitsee kaukana joukkoliikenteen terminaaleista ja pysäkeistä. Tulevasta asemakeskuksesta on hotellille kävelymatkaa 1,5 kilometriä. Lentoasemabussien pysäkiltäkin (Kaupungintalo) tulee kävelymatkaa hotellille noin 600 metriä. Sijainnista johtuen hotelliin ja sen ravintolaan saavuttaessa ja poistuttaessa joudutaan käyttämään taksia huomattavasti useammin verrattuna keskustan ytimessä tai liikenneterminaaleissa sijaitseviin hotelleihin.

Hotellin sijoittaminen tälle paikalle on vastoin kestävän kaupunkiliikenteen suunnitelmassa (SUMP) asetettuja tavoitteita. Asemakeskus olisi huomattavasti parempi paikka isolle hotellille. Junalla saapuvien lisäksi asemakeskus olisi edullisempi sijaintipaikka myös lentomatrustajille kuin Vänmanninsaari. Lähellä olevan moottoritien johdosta Ratakadulta matka lentoasemalle on sekä bussia että taksia käyttäen selvästi nopeampi kuin Vänmanninsaaresta.

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Asemakaavan yhteydessä laadittu katujen ja ympäristön yleissuunnitelma tarkentuu seuraavissa suunnitteluvaiheissa, kuten katusuunnitelmassa.

Hankkeen liikenneselvityksessä on arvioitu Vänmanninsaaren saattoliikenteen määräksi 280 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä sisältää taksiliikenteen kaikkien saaren toimintojen osalta. Vänmanninsaareen ei osoiteta taksiasemaa, vaan lähin taksiasema sijaitsee Rantakadulla, jonne on matkaa hotellilta alle 300 metriä.

Hotellin pysäköintipaikat on osoitettu Vänmanninsaareen maanalaiseen pysäköintiin, jossa on 74 pysäköintipaikkaa. Teatterin ja kirjaston pysäköintipaikat ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelissa 34.

Pyöräpysäköinnin mitoitus perustuu asemakaavan osalta RT-kortteihin sekä toimijan arvioon asemakaavoitettavan alueen asiakasmääristä. Pyöräpysäköintiä on sijoitettu sekä hotellin eteen maantasoon että rakennuksen kellariin. Terwa Tower -hanke ei toteuta teatterin tai kirjaston pyöräpysäköintiä, vaan pyöräpysäköinnin toteutus kuuluu näille toimijoille. Asemakaavassa ei määritellä pyöräpysäköinnin telinemallia.

Nallibaana on ohjattu Vänmanninsaareen ajoradalle, jotta pyöräliikenne ei risteä teatterin oven edessä jalankulkuliikenteen kanssa. Vänmanninsaari on luokiteltu esteettömyyden erikoistason alueeksi. Liikenteen ohjaus mm. pintamateriaaleilla ratkaistaan seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

Kävelijän roolia Vänmanninsaareen on pyritty parantamaan ohjaamalla Pikisaaransillan ja torin välinen ajoneuvoliikenne samaan katutilaan, eli Vänmanninsaareen ajoradalla. Muutoksen tavoitteena on rauhoittaa molempien julkisten palveluiden edustat ohittavalta pyöräliikenteeltä sekä osoittaa selvät risteämiskohdat ajoneuvoliikenteelle ja jalankululle julkisten palveluiden pääovien välillä. Samalla alueen esteettömyyttä on parannettu. Lopulliset ratkaisut tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä. Ajonopeusrajoitukset osoitetaan liikennemerkeillä.

Torialueen liikenteelliset ratkaisut eivät kuulu Terwa Towerin asemakaavaan. Ne ratkaistaan torin alueen kehittämissuunnitelman yhteydessä.

Asemakaavan muutos perustuu hankkeesta tehtyyn suunnitteluvarakseen kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille muistutuksessa mainituille alueille.

Muistutus ei anna aiheutta muuttoa asemakaavaa.

Muistutus 12:

Suunnitelma on kehittynyt valmisteluvaihe II:sta erityisesti Vänmanninsaaren liikennejärjestelyjen osalta. Haluaisin tässä mielipiteessä kiinnittää huomiota vielä kahteen kokonaisuuteen.

Kaavaselostuksen mukaan pyöräilylle rajataan Vänmanninsaarella tila ilman tasoeroa tehtävällä reunakiveyksellä. Toivoisin, että rajaus eri kulkumuotojen (kävely, polkupyörä ja auto) tehdään selkeäksi, esimerkiksi hyödyntämällä eri värisiä kiveyksiä, tai jotain muuta erottelevaa ratkaisua.

Keskustelutilaisuudessa 11.1.2024 mainittiin, että vuonna 2024 tullaan käynnistämään Oulun keskustavision päivitystyö, jossa kiinnitetään huomiota erityisesti torialueeseen. Terwa Towerin kaavamuutoksen myötä Rantakadun liikenteen on arvioitu lisääntyvän noin 20%, mikä voi muuttaa Rantakatua hidastempoisesta kadusta hotellin sisäänajoväyläksi. Toki uusittu kirjastokin tulee lisäämään ajoneuvoliikennettä Rantakadulla.

Keskustelutilaisuudessa hotellitoimija mainitsi, että heidän intressinsä on, että hotelli olisi saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Mielestäni erityisesti tulisi kiinnittää huomiota eri kulkumuotojen priorisointiin ja etuajo-oikeuteen. Kestäviä ja hitaampia kulkumuotoja, eli kävelyä ja pyöräilyä tulisi priorisoida ja niille antaa etuajo-oikeus. Tästä onkin kaavamuutoksessa jo osin mainittu (suunnitelmat hitaan liikkumisen alueesta).

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Torinalueen liikenteelliset ratkaisut ovat asemakaavan muutosalueen ulkopuolella, ja ne ratkaistaan torin alueen kehittämissuunnitelman yhteydessä.

Kävelijän roolia Vänmanninsaarella on pyritty parantamaan ohjaamalla Pikisaaransillan ja torin välinen ajoneuvoliikenne samaan katutilaan, eli Vänmanninsaarella ajoradalla. Muutoksen tavoitteena on rauhoittaa molempien julkisten palveluiden edustat ohittavalta pyöräliikenteeltä sekä osoittaa selvät risteämiskohdat ajoneuvoliikenteelle ja jalankululle julkisten palveluiden pääovien välillä. Samalla alueen esteettömyyttä on parannettu. Lopulliset ratkaisut tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä. Ajonopeusrajoitukset osoitetaan liikennemerkeillä.

Vänmanninsaari on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, joten yleisten alueiden pintamateriaalit ja -värisävyt on suunniteltu ottaen alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon. Asemakaavaa varten on tehty ympäristön yleissuunnitelma. Käytettävät pinta- ja ympäristörakentamisen ratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelun edetessä seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 13, kaksi allekirjoittajaa:

1) Vänmannin saareen suunnitellut huippukorkeat ja massiiviset tornihotellit eivät tue lähtökohtaisesti mitään nykyisen julkisen kaupunkitilan ominaispiirteitä, valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön eli Oulujoen suiston historiallisen kokonaisuuden arvoja, lukuisien kaupunkiohjelmien suosituksia (Keskustavision, Suistovision, Vesipeilien vuosisadat, Oulun arkkitehtuuriohjelma, Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuussuunnitelma) eikä yleiskaavaan liittyviä määrittelyjä.

Keskustavision päävisiolla useiksi on valittu "elävä monimuotoinen kohtaamispaikka", jota huoneistohotelli/hotelli tukee huonosti verrattuna moneen muuhun vaihtoehtoon.

Suistokaupunkivision arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on huomioitu "maiseman solmukohta" -merkinnällä ja suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu "tärkeä näkymä". Vision uudistuva suisto - kartassa suunnittelualueen pääluonteeksi on osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Tornihotelli ei mielestäni vahvasta oikein mitään näistä luonteenpiirteitä.

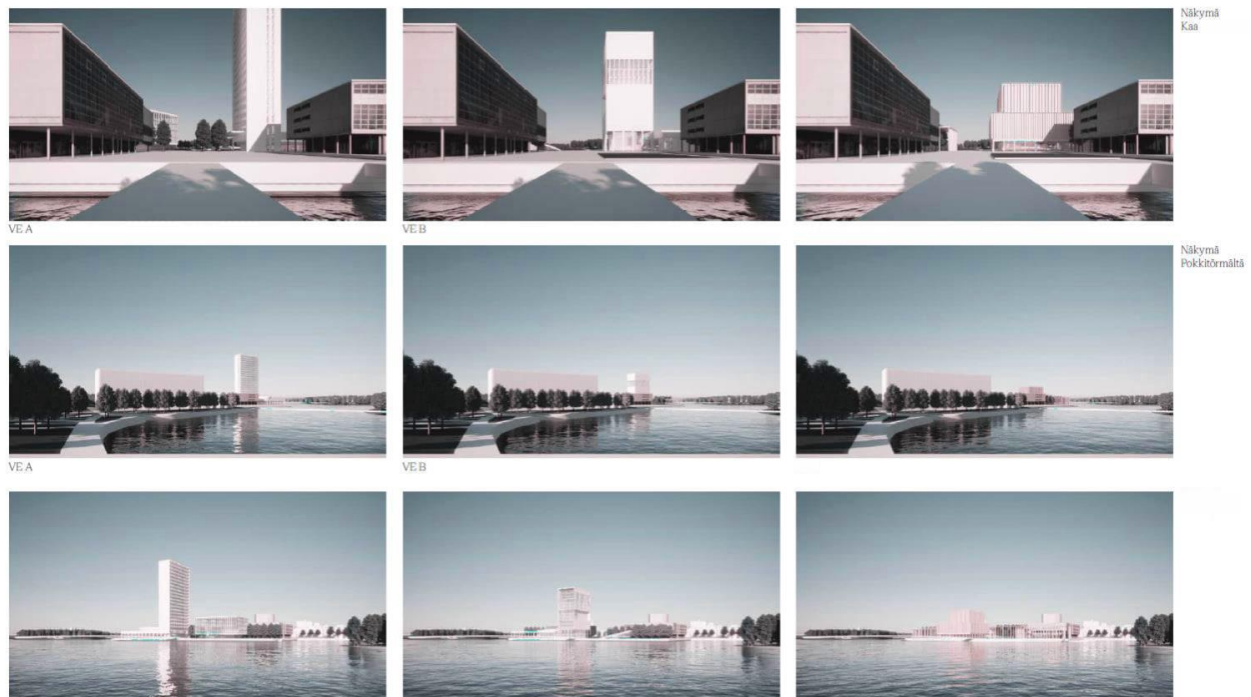
Vesipeilin vuosisadat-teoksen suositukset jatkoon toteavat, että merkittävällä paikalla maisemassa sijaitsevaan saareen kohdistuvat muutokset tulee tehdä harkiten, laadukkaasti ja historialliset arvot huomioiden. Tulevan toiminnan ja muutosten tulisi selkeyttää saarta. Rakennusten ominaispiirteet, mm. jalustaosat ja avautuminen keskustaan ja suistoon suurin lasiseinin tulisi säilyttää.

On hyvä, että ehdotusvaiheeseen on otettu mukaan herkkyystarkastelu, mutta sen tuottamaa tietoa ei ole haluttu hyödyntää vaihtoehtojen valmistelussa ehdotusvaiheen asemakaavavaihtoehtojen osalta. Ehdotusvaiheeseen mukaan otettu herkkyystarkastelun havainnekuvat sekä päätelmät osoittavat selvästi, että Väinämösaarelle rakennettavien uusien rakennusten tulisi muodostaa yhdessä olemassa olevien rakennusten kanssa harmoninen kokonaisuus, joista löytyisi saman tyyppistä visuaalista rauhallisuutta ja inhimillistä mittakaavaa kuin Jaatisten kulttuuritoimintoja palvelevista rakennuksista. herkkyystarkasteluissa vaihtoehto C on selkeästi tätä ajattelua tukeva vaihtoehto. Useiden eri materiaalien yhtäaikaista käyttöä, sekä yliviritettyjä arkkitehtonisia aiheita ja teemoja, tulee välttää. Uuden arkkitehtuurin ei pidä kopioida 60-luvun ratkaisuja mutta kuitenkin sisältää samaa tematiikkaa uudelleen tulkittuna. Uusien rakennusten käyttötarkoitusten tulee entisestään vahvistaa saaren toimintojen julkista luonnetta.

Yksityisluontoisia, tai vapaata liikkumista ja oleskelua saaren kaikissa osissa muilla tavoilla rajoittavia toimintoja, ei tulisi sallia. Maisemasuunnittelun roolin tulisi vahvistua huomattavasti ja sen potentiaalia tulisi käyttää vahvemmin paitsi julkisten ulkotilojen käsittelyn lisäksi, myös tekosaaren rantaviivojen käsittelyssä sekä suhteessa uusiin rakennuksiin ja rakennelmiin. Julkisten ulkotilojen suunnittelussa ja käsittelyssä tulee myös pyrkiä sellaisten tilasarjojen luomiseen, joissa on huomioitu potentiaalisesti erittäin häiritsevien tuulien negatiivisen vaikutuksen minimointi ja vastaavasti suuren osan vuodesta hyvinkin vähäisen päivänvalon maksimointi. Saaren roolia olisi tutkittava sen suhteessa arkkitehtonisena huipentumana merkittävänä pääakselin päätteenä ruutukaava-alueen keskuskortteleista saavuttaessa sekä myöskin ympäröivien saarien ja mantereen rantaviivan muodostavan tilasarjan keskipisteenä. Lisäksi herkkyystarkastelussa halutaan painottaa yleisten arkkitehtikilpailujen merkitystä ja tärkeyttä, varsinkin silloin kun suunnitellaan uusia elementtejä kaupunkiemme paraatipaikoille. Näin ollen Oulun torialueelle ja sen välittömään läheisyyteen ei enää pidä suunnitella mitään ilman yksi- tai kaksivaiheista yleistä arkkitehtikilpailua, sen perinteistä mallia, jossa päätökset perustuvat ainoastaan arkkitehtoniseen laatuun.

Taloudelliset "realiteetit" muuttuvat vuodesta toiseen, korkealuokkainen arkkitehtuuri ja kaupunkisuunnittelu sen sijaan eivät.

Alla havainnekuvasarja herkkyystarkastelusta



Suunnittelualue on osa VILMO suunnitelmassa esitettyä ydinviheraluetta. Ympäröivä vesistö on merkitty "vesistö ekologisenä yhteytenä" -merkinnällä. Alueen läpi kulkeva kävelyn ja pyöräilyn yhteys on osa olevaa virkistysyhteyttä viheralueella. Tornihotelli ei vahvista VILMON ominaisuuksia

kaava-alueella. Sen sijaan vuonna 2015 järjestetyn arkkitehtikilpailun yleisvoittaja North Flow puuistutuksineen vahvistaisi aluetta huomattavasti paremmin ja pitäisi maisena suistoon avoimena.

2) Asemakaavan muutosalueella ja sen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuusalue. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen. Hotellirakennus ei ota huomioon RKY-alueen lähtöarvoja eikä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä kokonaisuutena. Asemakaavan muutostilanteessa RKY-alueella tulee MRL §22 mukaan ottaa aina huomioon alueidenkäyttötavoitteet, joihin kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen kuten suiston ja suistomaiseman turvaaminen. Varjostusvaikutukset ovat merkittäviä puhumattakaan itse maiseman sulkemisesta, jotka heikentävät suistoalueen arvoja.

Kaavoittaja ei aidosti ota huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon mielipidettä ja lausuntoa, jossa se toteaa: " Alueen asemakaavan valmisteluaineisto perustuu 1960-luvun suunnitelmaan torialueen kehittämisestä, ja ajatukseen hallinto- ja kulttuurirakennusten keskittämisestä yhdeksi kokonaisuudeksi. Arkkitehti Martti I. Jaatisen suunnitelmaan kuulunut torni oli sopusuhtainen osa klassisen modernistista kokonaisuutta, ja sen korkeus ja mittasuhteet olivat hallitut.

Nykytilanteessa on syytä kuitenkin tutkia, onko 60 vuoden takainen suunnitelma ylipäätään järkevä. Alueen kulttuuriympäristö ja erityisesti Rantakadun merkitys ovat vakiintuneet nykymuotoonsa, ja toisaalta korkea rakentaminen muualla keskustassa on lisääntynyt voimakkaasti. Korkeaa rakentamista varten Oulussa tulisi laatia kaupunkikuvallinen- ja – rakenteellinen kokonaissuunnitelma. Vänmanninsaaren maankäyttöratkaisussa tulee huomioida kirjaston ja teatterin rakennushistoriaselvityksissä esiin tuodut arvot. Olevien rakennusten ulkoarkkitehtuurin kautta syntyvien kaupunkikuvallisten ja maisemallisten arvojen ylläpitämiseksi on tärkeää, että rakennusten ympärille jää riittävästi tilaa, ja että saarella sijaitsevien rakennusten hahmot ja volyymit ovat keskenään tasapainossa tällä rky-alueella. Kaikissa esitetyissä vaihtoehtoissa kirjaston ja teatterin arkkitehtuuri ja kaupunkikuvallinen rooli jäävät alisteiseksi ja uudisrakentamisen varjoon, eivätkä ne siten ole kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kannalta mahdollisia. Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, että nyt hankkeessa ehdotettu rakennusoikeus on ylimitoitettu alueen luonteeseen sekä kaupunkikuvallisiin ja tilallisiin tosiasioihin suhteutettuna.

Kirjaston ja teatterin arkkitehtoniseen ideaan kuuluu rakennuksia ympäröivä vapaa tila, joka kohottaa rakennukset vapaasti seisovina, ja erottuvina, geometrisinä massoina. Hankkeen liiallinen rakennusvolyyymi on täten ristiriidassa tämän peruseriaatteen kanssa. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan itse tornirakennus on hankkeen aikana kehittynyt positiivisempaan suuntaan. Nyt esitettyjen havainnekuvien perusteella tornirakennus ei kuitenkaan edelleenkään toivotulla tavalla onnistu vastaamaan rakennuspaikan asettamiin haasteisiin esteettisen laadun ja kaupunkikuvan osalta. Keskeisenä ongelmana on tornin liiallinen volyyymi sekä mittasuhteet.

Museo pitää edelleen parempana osoittaa Vänmanninsaaren täydennysrakentaminen julkiseen käyttöön, täydentämään teatterin ja kirjaston palveluja. Museo ehdottaa sellaisen vaihtoehdon tutkimista, jossa korkeasta tornista luovuttaisiin tällä alueella, ja hotellille etsittäisiin kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti parempi paikka." Museon lausunto osoittaa selvästi sen, että valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvot ovat vaarassa/pienenevät hankkeen toteutuksessa, mikä on MRL § 22 vastainen toimi.

Kaavoittaja jättää vastineissaan huomiotta myös kulttuuriympäristöryhmän, yhdyskuntasuunnitteluseuran, Oulun pyöräilijöiden sekä lähemmäksi tuhannen ihmisen mielipiteet, joissa painotetaan valtakunnallisesti merkittävän RKY-alueen arvoja.

3) Tornihotelli ei myös millään muotoa täytä kaupunkipuistoalueelle asetettuja vaatimuksia yhteisöllisyyden ja ihmisten kohtaamismahdollisuuksia parantamalla, vaan vaikeuttaa näitä asioita lisäämällä liikennettä hyvin hankalaan paikkaan ja viemällä tilaa ratkaisulla, joka ei lähtökohtaisesti

palvele torin alueen yhteisöllisyyttä. Sen sijaan esimerkiksi matalampi kulttuuritalo, kongressitila tai esimerkiksi alueen suunnitteluun kohdistuneen vuoden 2015 arkkitehtikilpailun yleisökilpailun voittaja "North Flow" esityksen mukainen ratkaisu hotelliin tilalla toimisi tässä suhteessa paljon paremmin. Tässä ratkaisussahan nykyisen Radisson Bluen edessä oleva parkkialue muutettiin kongressihotelliksi, kirjaston edessä oleva parkkialue avoimeksi puistoksi ja Vänmanninsaari aktivoitiin kaupunkikuvallisesti hybridirakennuksella, joka toimii alueen maamerkinä ja toiminnallisena magneettina. Ehdotukseen kuului mm. voimakkaasti muotoiltu laiturimainen rantareitti (bulevardi), joka sijoittuu Raatinsaaren ja Hollihaan eteläreunan satama-alueiden väliini kytkemällä kokonaisvaltaisesti rannan suunnassa olemassa olevat ja uudet toiminnot, alueet sekä rakenteet yhteen. Mielestäni vuoden 2015 torialueen arkkitehtikilpailun tulokset tulee hyödyttää täysimääräisesti osallistamalla oululaisia oman olohuoneensa ja Oulun parhaan paraatipaikan suunnitteluun tai jopa järjestää uusi arkkitehtikilpailu. Miksi vaihtoehdoissa ei ole esitetty V=0-vaihtoehtoa eli rakentamatta jättämistä? 0-vaihtoehtoa sekä herkkyystarkastelun C-vaihtoehtoa olisi tullut laajemmin. Lokakuussa 2023 Pohjois-Suomen Hallinto-oikeus hyväksyi valituksen koskien Pateniemen sahan valtakunnallisesti merkittävän RKY-alueen kaavaehdotusta, jossa yleiskaavan viheralueen kaavoittaminen suunnitteluvarauksen perusteella katsottiin MRL:n vastaiseksi mm. sillä perusteella, että ei ollut tosiasiallista syytä kaavoittaa viheraluetta asuntorakentamiseen ja ns. nolla-vaihtoehtoa ei oltu tarkasteltu ollenkaan, jossa viheralue olisi jätetty ennalleen. On selvää, että jos kaavoittaja jättää huomiotta valtaisan lähes tuhannen ihmisen mielipiteet, seuraa asemakaavaehdotuksesta hallintovalituksia. Pateniemen RKY-aluetta koskeva HAOn päätös tulee toimimaan ennakkopäätöksenä, jolla on vaikutusta asian käsittelyssä. Olisiko kaavoittajan sittenkin järkevämpää huomioida mielipiteet vielä kaavaprosessivaiheessa raskaiden ja aikaa vievien hallintovalitusten välttämiseksi?

4) Kaavoitus toteaa, että maankäyttövaihtoehdoissa on otettu huomioon Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailussa ja alkuperäisessä asemakaavassa 1965 esitetty kaupunkikuvallinen idea, johon sisältyi korkea rakennus. Toisaalta maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava vanhenee 13 vuodessa ja sen jälkeen sille tulee rakennuskielto. Nykyisen kaavaluonnoksen korkean rakentamisen mittasuhteet sekä niihin liittyvä muu rakentaminen maankäyttövaihtoehdoissa vaarantaa alueen kaupunkikuvallista ideaa, koska monumentaalikeskuksen suunnitelmissa korkea rakentaminen oli esitetty pohjamuodoltaan sirona, eikä siihen liittynyt muuta rakentamista.

5) Rakentaminen vaikuttaa valtakunnallisesti arvokkaan Oulun pääkirjaston arkkitehtuuriin muuttamalla rakennuksesta avautuvia näkymiä Oulujoen suistoalueen suuntaan. Terwa Tower -hanke ei edistä kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista, eikä turvaa suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilymistä, kun alueelle suunnitellaan rakennuskannasta täysin poikkeavaa rakennusta.

6) Suunnitellun täydennysrakentamisen myötä alueella syntyvät hulevedet tulevat laskennallisesti lisääntymään n. 70 %. Hulevesien määrän lisääntyminen aiheutuu pääosin sora- ja nurmipintaisten alueiden vähenemisestä ja kattopinta-alan lisääntymisestä. Oulun kaupungin hulevesien hallinnan tavoitteiden mukaisesti kohteen jatkosuunnittelussa tulisi etsiä myös ratkaisuja, joilla voidaan hyödyntää syntyviä hulevesiä syntypaikallaan ja käyttää viherkerroinlaskentaa kaavassa tavoitellen viherkerroinlaskentaa asetettua tavoitetasoa.

7) Nähtävillä asetetut maankäyttövaihtoehdot osoittavat, ettei Terwa Tower -hotellihanke sovi Vänmanninsaareen. Vaihtoehdot ovat näennäisvaihtoehtoja, jotka eivät juuri eroa toisistaan ylisuuren rakentamisen määrän suhteen. Käytännössä kyseessä on vain yksi vaihtoehto, josta on tehty neljä erilaista sovellusta. Kaikki neljä vaihtoehtoa on tutkittu palikkasommitelmina, joissa kaikissa on 18-kerroksisen hotellitornin lisäksi huoneistohotelli ja toimistotiloja, joiden korkeudet vaihtelevat kahdeksasta kerroksesta kahteen kerrokseen vaihtoehdosta riippuen. Palikat on sijoitettu joko kokonaan kirjaston puolelle tai molemmin puolin Pikisaareen johtavaa polkua. Esitetyissä vaihtoehdoissa rakennukset sulkevat näkymät suiston suuntaan sekä vaikeuttavat teatterin ja

kirjaston toimintaa. Käytännössä myös näkymät kirjaston Pikisaaren puoleisen julkisivun ikkunoista peittyvät.

8) Valittu tapa edetä suunnitteluvarauksen kautta ei ole myöskään mahdollistanut todellista osallistamisprosessia, kun nollavaihtoehtoa ei ole voitu laatia. Asemakaavan muutosluonnoksessa kerrosala on edelleen yli kaksinkertainen voimassa olevaan kaavaan nähden. Edelleen luotetaan, että suunnitteluvarauksen kautta yhden toimijan toimesta tuotetaan laadukasta ja kaupunkikuvaan sopivaa arkkitehtuuria. Hankkeesta alun alkaen esitetyistä poikkeuksellisen kriittisistä näkemyksistä huolimatta sen käsittelyssä ei ole toteutunut osallistuvan, puhumattakaan osallistavan kaupunkisuunnittelun periaatteet. Näin on tapahtunut, vaikka kyse on keskustan asukkaille ja vierailijoille perinteisesti tärkeästä julkisesta kaupunkitilasta, yleisestä oleskelu- ja monipuolisten tapahtumien- ja toiminnan alueesta. Lähes kaiken näytetään olevan teknisesti mahdollista, mutta onko hankkeessa mitään järkeä, tai voiko siitä syntyä edes välttävää kaupunkitilaa? Vänmanninsaari ei ole oikea paikka kiinteistöbisneksen temmellyskentäksi. Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään määrän suhteen paikkaan täysin sopimatonta rakentamista.

9) Tornia Vänmanninsaaren nokkaan ei tule tavoitella. Hotelleja ja korkeudellaan kilpailevia torneja on rakennettu ympäri keskustaa ja lisää on rakenteilla. Torneille on paikka rautatieaseman ja ydinkeskustan tuntumassa, mutta ei torialueella, joka Oulussa rajautuu ainutlaatuisen suistoalueeseen. Tarvetta tornille ei kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä enää ole.

Vänmanninsaari rantoineen on edelleen oikea paikka julkiseen käyttöön, mutta väärä paikka lisätä uusia yksityisiä toimijoita huonon auto- ja julkisenliikenteen saavutettavuuden vuoksi. Se on pussinperä muille kuin jalan ja pyörillä kulkijoille.

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kaavasunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem² ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem². Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem² (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem² (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tulleessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem². Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem² ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem², 4 500 kem²:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusosalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem², 7000 kem²:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem². Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem².

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem² (kirjasto) ja 13 500 kem² (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem². Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem² suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem². Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem². Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem². Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem² eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikerrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila* -alueeseen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnittelualueen koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina,

valokuvaopetuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitulossa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin ELY-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteuttamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyytarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyytarkastelujen vaihtoehtoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaa huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: "Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, 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."

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: "Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavarakentamisessa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelun alueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista

keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto.”

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempaan sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempaan johtuen hankkeen merkittävydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehtoista

on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehtoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehtoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, pidettiin nähtävillä 6.5.–6.6.2022. Asiasta esitettiin 13 mielipidettä ja neljä lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläolonaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläolonaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolonaikana 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.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne, Oulun Infra, rakennusvalvonta, Oulun seudun ympäristötoimi, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun Tilapalvelut, Sivistys- ja kulttuuripalvelut, Oulun Vesi liikelaitos, Oulun Energia Sähköverkko Oy, Oulun Energia Oy sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin

viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saarella käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem².

Maankäyttövaihtoehtoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem² välillä. Rakentaminen oli enimmillään 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem². Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloinen madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem². Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalla paikalla, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehtoista noin 26–

34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem² ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem². Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem², mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem²). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem².

Muistutuksessa esitetty maankäyttö ja -rakennuslain kohta MRL 22 § koskee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on: 1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys; 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyys, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon tämän lain yleiset tavoitteet ja 5 §:ssä säädetyt alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen suunnitelma alueen ominaispiirteisiin sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön lähtökohtiin. Ympäristösuunnitelmassa huomioidaan saaren eri käytön ja kulkumuotojen vaatima tila sekä ympäristöön kohdistuvat muutokset laadukkailla ratkaisulla. Muutoksilla on selkeytetty Vänmanninsaarta ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Keinosaaren keskeneräiset rannat saatetaan valmiiksi korostaen saaren alkuperäistä rantojen käsittelyn ideaa. Rannat ovat kauttaaltaan saavutettavissa, ja niiltä avautuu näkymät suiston vesipeilille.

Saaren yleisilmettä on pidetty yhtenäisenä siten, että vihreälle rakentamiselle ei ole kovin paljon tilaa. Lisäksi maanalaisia infrarakenteita on esteenä. Viherkertoimen käyttöä ei ole nähty toteutuskelpoisena. Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt 24.1.2023 § 30 käytettäväksi vihertehokkuuden vähimmäiskertoimet 1.3.2023 jälkeen alkavissa uusissa asemakaavahankkeissa. Terwa Towerin asemakaavan aloittamisen ajankohta on ollut ennen 1.3.2023, joten vihertehokkuutta ei ole myöskään tämän vuoksi vaadittu tässä asemakaavassa.

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma on Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvä erillissuunnitelma. Asemakaava tarkentaa siinä esitettyjä tavoitteita, eikä VILMO-suunnitelmassa ole otettu tarkemmin huomioon esimerkiksi rakennetun ympäristön kulttuuriarvoja. Suunnittelualue on osa VILMO-suunnitelmassa esitettyä ydinviheraluetta. Ympäröivä vesistö on merkitty "vesistö ekologisena yhteytenä" -merkinnällä. Alueen läpi kulkeva kävelyn ja pyöräilyn yhteys on osa olevaa virkistysyhteyttä viheralueella. Suunnitelma ei ole ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa. Asemakaavan muutos mahdollistaa Vänmanninsaaren kehittämisen viihtyisänä ja esteettömänä yleisenä alueena. Suurehko osa asemakaavan muutosalueesta on lähtötilanteessa pysäköintialueena, mikä ei tarjoa edellytyksiä ranta-alueen käyttöön viihtyisänä julkisena alueena.

Asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila. Kohteen RKY-inventoinnin kuvauksen mukaan Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila muodostaa merkittävän kaupunkihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa sekä Oulun 1870-1880-lukujen vaurastumisesta kaupalla ja merenkululla että 1960-luvun monumentaalista keskustasuunnittelua. Asemakaavan muutoksen suunnitelmat on sovitettu kuvauksessa mainitun 1960-luvun suunnitelman arvoihin sekä kaupunkikuvaan.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuus. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari. Uusi rakentaminen sijoittuu suiston puolelle, jolloin rakentaminen vaikuttaa erityisesti lähisuiston luonteeseen ja kaupunkikuvaan.

Korkea torni näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta suistoon myös laajemmalla alueella. Suunniteltu korkea rakentaminen on huomattavasti ympäristöään korkeampaa, jolloin se muuttaa paitsi omaa lähiympäristöään, myös näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta useisiin muihin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Toteutuessaan tornista tulee kaupungin korkein rakennus. Tornin muuttua kaupungin siluettia huomattavasti erityisesti merelle päin, sillä torni poikkeaa muun kaupungin korkeuksista ja sijoittuu rantaan, jossa se on erittäin näkyvästi esillä mereltä päin saavuttaessa. Uusi rakentaminen rajaa teatterin ja kirjaston näkymiä suistoon, mutta ei peitä niitä kokonaan.

Pikisaaren luonne on muuttunut vuosien saatossa teollisuusympäristöstä asuinpainotteiseksi saareksi, jolle sijoittuu runsaasti kulttuuri- ja virkistystoimintoja. Jaatisten suunnitelman laatimisen aikaan ei myöskään ollut Vänmanninsaaresta Pikisaareen johtavaa siltaa, joka on nykyisin tärkeä yhteys keskustasta Pikisaareen ja sen läpi Hietasaaren sekä muualle suistoon. Kaikki Vänmanninsaaren muutokset tulevat väistämättä vaikuttamaan Pikisaaren asukkaiden näkymiin.

Hotellin rakentaminen muodostaa kaupunkirakenteellisen ja -kuvallisen painopisteen Vänmanninsaaren puolelle. Näkymä Vänmanninsaarelta Pikisaareen rajautuu hotellirakennuksella, eikä aukea avarana, kuten nykyisin. Vastaavasti näkymät Pikisaaren suunnalta muuttuvat huomattavasti. Toisaalta heti Pikisaarensillan alkupäässä Vänmanninsaaresta näkymä avautuu kuten ennenkin. Pääkirjaston rakennuksen läheisyyteen rannan puolelle on esitetty korkeaan rakentamiseen liittyvä yksikerroksinen rakennusosa, joka vaikuttaa pääkirjaston kaupunkikuvalliseen asemaan useammasta suunnasta, erityisesti Pikisaaresta katsoen. Rakennus peittää näkymiä kirjaston ensimmäisestä ja toisesta kerroksesta, mutta jättää ylemmistä kerroksista näkymät suistoon. Kirjasto ei kuitenkaan enää samalla tavalla näy suiston suuntaan, kun sen eteen tuleva rakentaminen peittää sitä osittain. Sekä hotellirakennuksen yksikerroksiselle osalle että toria palvelevalle rakennukselle tulee toteuttaa kasvikatko, mikä parantaa niiden soveltuvuutta alueen ilmeeseen sekä näkymiin.

Asemakaavan muutoksessa on tarkasteltu hankkeen varjostusvaikutukset. Varjostustutkielmaa on tarkennettu 24.1.2024 siten, että varjostus on esitetty kello 22 asti. Tarkennettu varjostustutkielma 24.1.2024 on selostuksen liitteenä 9. Varjostustutkielman mukaan 20. maaliskuuta ja 20. syyskuuta hotellin torniosa varjostaa kello 9 Pikisaaren ensimmäistä korttelia. Kello 12 mennessä varjo kääntyy Pikisaaren ohi vesistöön. Illasta kello 18 hotellin torniosa varjostaa kirjastoa sekä Radisson Blu - hotellin terassia. Klo 20 mennessä aurinko on laskenut. Varjostustutkielman mukaan 20. kesäkuuta hotellin torniosa varjostaa vähiten lähiympäristöä, sillä varjon pituus on lyhimmillään kesäpäivänseisauksen aikaan. Kello 16 jälkeen hotellin torniosan varjo kääntyy kirjaston luoteiskulmaan ja Vänmanninsaaren lounaispuoli on aurinkoinen. Kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle, ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle. 20. heinäkuuta varjostustilanne on hyvin samankaltainen kuin kesäkuussa. Torniosan varjo on lyhyt ja varjostaa aamupäivästä vesistöä. Kello 16 jälkeen hotellin torniosan varjo kääntyy kirjaston luoteiskulmaan ja Vänmanninsaaren lounaispuoli on aurinkoinen. Kello 20 hotellin varjo yltää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy kello 22 torin kulmalle. Varjostustutkielman mukaan 20. huhtikuuta sekä 20. elokuuta hotellin torniosan varjo ei enää yllä Pikisaareen, kun tarkastellaan kello 9 varjostustilannetta. Kello 12 mennessä varjo kääntyy Pikisaaren ohi vesistöön. Illasta kello 18 hotellin torniosa varjostaa kirjaston luoteispuolta ja kattoa. Kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle, ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle. 20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta aurinko on laskenut kello 20 mennessä. 20. huhtikuuta tai 20. elokuuta kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle. 20. kesäkuuta tai 20. heinäkuuta kello 20 hotellin varjo yltää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy kello 22 torin kulmalle. 20. huhtikuuta, 20. kesäkuuta sekä 20. elokuuta kello 22 teatteri ja kirjasto varjostavat torialuetta hotellin lisäksi. Hotellin rakentamisesta aiheutuva ilta-aikainen varjostus ei vaikuta

merkittävästi torialueen varjoisuuteen, oleva rakennuskanta varjostaa nykytilanteessa torialuetta. Hotellin varjo ei ulotu torin alueelle kello 20. Vasta klo 22 hotellin varjon vaikutus torialueelle on nähtävissä.

Liikenneselvityksen ja viitesuunnitelmien mukaan moottorikäyttöisen ajoneuvoliikenteen määrä Vänmanninsaaressa kasvaa noin sata ajoneuvoa vuorokaudessa. Pysäköintipaikkoja Vänmanninsaaren rakentamattomalla tontilla on nykytilanteessa 68 kpl. Hankkeen viitesuunnitelmassa pysäköintilaitokseen tulee 74 autopaikkaa, mikä tarkoittaa, että autopaikkojen määrä kasvaa nykytilanteesta kuudella. Näiden lisäksi liikuntaesteisille osoitetaan kaksi pysäköintipaikkaa enemmän kuin saaressa on nykytilanteessa. Taksiliikenteen määrää sisältyy saattoliikenteen määrään, joka on kaikkien saaren toimintojen osalta 280 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kirjaston ja teatterin toiminta on otettu huomioon suunnitelmissa kaupunkikuvallisesti sekä ympäristön, saavutettavuuden ja liikenteen kannalta, ottaen huomioon muun muassa esteettömän pysäköinnin ja polkupyöräpysäköinnin parantaminen sekä huoltoliikenne.

Viereisen kaupunginkirjaston näkymät hotellin yksikerroksisen jalustaosan ylitse suistoon säilyvät osittain vapaina sen kolmannelta ja neljännestä kerroksesta katseltuina. Jalustaosan vesikatto toteutetaan kasvikattona ja terassipinta-alueena. Kaavaselostuksen kuvassa 77 on esitetty viitesuunnitelman mukainen näkymä kirjaston kolmannen kerroksen yleisötiloista, joista näkyy Pikisaareen. Yksikerroksisen osan korkeuteen on kiinnitetty suunnittelussa erityistä huomiota, ja sen katolle on osoitettu asemakaavamääräyksissä enimmäiskorkeus.

Hulevesien hallinta on otettu asemakaavan muutoksessa ja kaavamääräyksissä huomioon hanketta varten laaditun hulevesiselvityksen perusteella.

Kaavaprosessissa laaditaan vaihtoehtoja ja lopulta kaavaratkaisu, joiden vaikutuksia arvioidaan asemakaavan muutosprosessin aikana. Vaikutusten arvioinnissa tulevaa ympäristön muutosta verrataan nykytilanteeseen. "Nollavaihtoehto" on nykytila, jota kaavaprosessissa on lähdetty muuttamaan ja johon muutosta siis kaavaprosessin aikana vaikutusten arvioinnissa verrataan. Nykytilanne ei ole vaikutus, jota tulisi arvioida. Nykytilanne on kuvattu kaavaselostuksen kappaleessa 3.1. YVA-lainsäädännön mukaisessa menettelyssä käytetään nollavaihtoehtoa, mikä tarkoittaa hankkeen toteuttamatta jättämistä. YVA-lainsäädäntö lähtee erilaisten vaihtoehtojen esittämisestä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa asemakaavan muutosprosessissa vaikutuksia arvioidaan ympäristön muutoksen suhteen.

Muistutus ei anna aiheutta muututtaa asemakaavaa.

Kaavoitustilanne, maakuntakaava: Alue kuuluu "Oulun keskustatoimintojen alue" -merkintään (C-1), alueella on merkintä "valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö"

Kaavoitustilanne, yleiskaava: Alue on merkitty "pääkeskus, keskustatoimintojen alue" (C) -merkinnällä. Alue kuuluu "Oulujoen suiston Kaupunkipuisto" -alueeseen. Alueen läpi kulkee kevyenliikenteen pääreitti.

Kaavoitustilanne, asemakaava: Hallinto ja virastorakennusten korttelialue, johon saa rakentaa enintään 22 kerroksisen rakennuksen, jonka laajuus on enintään 9500m². Kirjaston takana on pysäköimispaikka (p) sekä jalankululle varattua aluetta. Teatterin takana on katuaukio/tori, Meritori. Kaarlenaukio on katutilaa, josta osa on jalankululle varattua katua.

Vaikutusten arviointi: Kaava perustuu vaikutuksia arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §)

Selvitysten tilanne: laaditut ja laadittavat selvitykset

suunnittelun kulku: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä. Vaihtoehdot; asetetaan nähtäville 4 viikon ajaksi loppuvuodesta 2021. Valmisteluvaihe: asetetaan nähtäville 4 viikon ajaksi keväällä 2022. Ehdotusvaihe: asetetaan nähtäville 4 viikon ajaksi loppuvuodesta 2022.

Hyväksymisvaihe: asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Hakijatahon esittäytyminen (Raimo Pahkala, Janne Kananen)

Terwa yhtiöt ja Terwa Tower: Raimo Pahkala, Terwa Kiinteistökehitys Oy:n ja Terwa Management Oy:n toimitusjohtaja.

YIT Suomi Oyj: Janne Kananen Pohjois-Suomen alueen hankekehityspäällikkö toimitilarakentamisen yksikössä YIT Suomi

Arkkitehtitoimisto Järvinen&Kuorelahti Oy: Ari Järvinen, toimitusjohtaja.

Keskustelu:

Edetään keskusteluosioon: kysymys (K) vastaus (V)

K: Onko kaupunkilaisilla pääsy lähtötietoihin? Miten RKY-alue huomioidaan suunnittelussa?

V: Kyseessä on koko Oulun kaupunkia koskeva merkittävä hanke. Hankkeen vaikutuksia arvioidaan koko kaupunkia koskien, minkä vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei olla esitetty selkeää kaavan vaikutusalueita. Lähtötiedot tulevat hankkeen nettisivuille ja osin lähtötiedot ovat jo internetistä saatavilla. Välitön lähiympäristö otetaan erityisesti huomioon, mutta hanke vaikuttaa myös laajemminkin. Selvityksiä tehdään ja vaikutuksia arvioidaan, jotta pystytään huomioimaan lähtökohdat mahdollisimman kattavasti.

K: Liittyykö tornin rakentamiseen kolmiomääräyksiä?

V: Kolmiomääräys tullaan varmasti asemakaavamääräyksiin tekemään.

K: Ajatellaanko, että hanke on kansainvälisestäikin vetovoimainen ja omaleimainen hanke?

V: Vetovoima on hankalasti todistettava käsite, joka riippuu paljon siitä, keneltä asiaa kysytään. Keskusta-alueella on Oulun kaupungin omistuksessa vain niukasti maata. Olen aloittanut tehtävässäni silloin, kun suunnitteluvarauksen valmistelu on ollut jo pitkällä. Kaupunki kunnioittaa tehtyä päätöstä suunnitteluvarauksesta. Laadukkaat julkiset ulkotilat hankkeen ympäristössä on yksi tärkeä keino hankkeen onnistuneen toteutuksen näkökulmasta. On tärkeää, että tarjoamme kaupunkilaisille myös monipuolisia ja erilaisia ympäristöjä. Suomessa kaupunkiseutujen kilpailu ja kehittyminen on kiivasta Suomessa ja myös Oulu tarvitsee rakennetun ympäristön kehittämistä.

Miten hankkeessa aiotaan huomioida ilmastonmuutoksen aiheuttamat muutokset elinympäristöön, kuten veden korkeuden tasoon?

V: Ymmärsin, että kysymys koskee rakennuksen teknistä kestävyyttä. Tässä vaiheessa teknisiä ratkaisuja on aikaista kommentoida, koska käydään läpi vasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja lähtötietojen arviointia. Rakentamista ohjaavat rakentamisen määräykset ja eurokoodit. Lähtötietojen pohjalta saadut tiedot esimerkiksi veden korkeuden vaihteluista tullaan huomioimaan teknisessä toteutuksessa.

K: Onko paikka kaavoituksen suhteen teknisesti mahdollinen rakentamisen paikka?

V: Suomessa on varmasti vaikeammissakin paikoissa massiivisempaakin rakentamista. Teknisesti hanke pystytään varmasti toteuttamaan. Ilmastonmuutoksen hillitsemisen näkökulmasta kaupunkirakenteen tiivistäminen voidaan nähdä hyvänä asiana.

K: Hankkeesta tullaan laatimaan vaihtoehtoja. Onko vaihtoehdot ainoastaan erilaisia tapoja toteuttaa torni vai onko yhtenä vaihtoehtona myös tornin toteuttamatta jättäminen?

V: Koska kaavassa on jo nyt torni, on suunnitteluvarauksessa lähtökohdaksi otettu torni. Hankkeen laajuus lähtee hankkeeseen ryhtyvän tavoitteista. Vaihtoehtoja tehdään erilaisia ja kun niistä saadaan palautetta, käydään ne läpi ja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan.

Hankkeeseen ryhtyvällä on alueelle suunnitteluvaraus, joka on voimassa 22.4.2022 saakka. Kaavoituksen tehtävänä on noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä suunnitteluvarauksesta.

Kiinteistökehityksen lähtökohtana on vastata kysyntään. Hankkeessa pyritään saamaan eri toimijoiden tavoitteet toteutumaan. Lähtökohtana on ollut, että Oulussa majoituskapasiteetissa on vajeusta ja hankkeella pyritään vastaamaan tähän. Hanke on kokonaisuus ja taloudellinen yhtälö pyritään saamaan toteutumaan hakemalla hankkeeseen myös täydentäviä toimintoja.

K: Kommentti kaupunkisuunnittelusta ja kaupunkikehittämisestä. Kaupungin kehittämisessä tarvittaisiin kokonaisvaltaista näkemyksellisyyttä sen sijaan, että resursseja käytetään aikaa vieviin hankkeisiin.

V: Kaupunkisuunnittelu on monitahoinen asia, jota ei ratkaista pelkästään kaavoituksessa. Esimerkiksi poliittisella päätöksenteolla on merkittävä rooli kaupunkisuunnittelussa.

K: Kommentti: Tässä jäi mielestäni puutteelliseksi historian ja historiallisuuden osuus. Oulu on meren ja joen kaupunki. Nyt hankkeessa pyritään privatisoimaan suistoalueen rantoja. Jaatisen kaavassa alue oli julkinen alue ja nyt tätä aluetta pyritään yksityistämään.

V: Alun perin Vänmanninsaari on ollut julkistoimintojen alue ja hankkeen yhteydessä julkisten ulkotilojen laatu pyritään varmistamaan. Merellisyuden korostaminen on hyvä asia. Alueen tilanne paranee monilta osin, kun alueelle tulee hotelli, ravintolatoimintaa ja näköalaravintola, joihin kaikilla on pääsy. Myös meritorin rakentuminen viihtyisämmäksi alueeksi osaltaan edesauttaa sitä, että tämän myötä on taas yksi pala parempaa merellistä Oulua. Olemme myös avoimia keskustelemaan siitä, mitä julkisia toimintoja alueelle voisi sijoittaa.

K: Millä perusteella hakijataho on esittänyt kerrosneliölaajuutta hankkeelle? Onko hakijataholle myönnetty kerroneliömäärä, joka suunnitteluvarauksessa on esitetty?

V: Lopullinen rakennusoikeuden kerrosneliömäärä määräytyy kaavaprosessin aikana. Vaikka suunnitteluvarauksessa on kirjattuna hakijatahon tavoitelukuna kerrosneliömäärä, mutta mitään lupauksia rakennusoikeudesta ei ole vielä tässä kohtaan annettu. Hankkeiden alussa on aina jonkinlainen alkuperäiseen konseptiin perustuva tavoite rakennusoikeudesta, mutta lopullinen määrä tullaan tutkimaan vaihtoehtojen kautta asemakaavaprosessin aikana.

K: Tullaanko hankkeen toteutumisesta tekemään riippumatonta riskiarviota?

V: Maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyvät riskit tullaan arvioimaan selvitysten kautta kaavoitusprosessin aikana. Hankkeeseen ryhtyvä ja toteuttaja arvioi riskejä omalta kannaltaan. Vaikutusten arvioinnissa tutkitaan hankkeen riskejä. Leena Kallioniemi kaavoittajana arvioi missä laajuudessa näitä taloudellisia riskejä kaavaprosessissa tullaan arvioimaan. Hankkeeseen ryhtyvän näkökulmasta hanke vaatii valtavan investoinnin ja paljon panostuksia. Hankkeesta on tehty hyvin tarkat laskelmat ja taustalla on tahoja, jotka ovat sitoutuneet hankkeeseen. Oulussa on selkeästi tarvetta uudelle hotellikapasiteetille. Kun kaupungin hallitus on suunnitteluvarauksen hankkeelle ryhtyvälle myöntänyt, on toimijan todettu olevan vakavarainen ja hankkeeseen kykenevä. Selvitämme kaupungin geodeetin kanssa, onko tarvetta ulkopuoliselle riskiarviolle hankkeen toteutumisesta.

K: Ketkä ovat kaavahankkeen osallisia? Rajautuuko kaavahankkeen osallisuus lähialueen asukkaisiin? Miten saataisiin esimerkiksi lapset osallistettua kaavaprosessissa?

V: Maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti lähialueen asukkaita, yrityksiä ja kiinteistöjen haltijoita tiedotetaan kaavoitustyön etenemisestä. Kaikilla oululaisilla on oikeus kommentoida hanketta ja antaa muistutus ja tarvittaessa valittaa aina hallinto-oikeuteen asti. Lasten ja nuorten osallistamista voidaan tarvittaessa pohtia. Tällaisissa isoissa hankkeissa, joissa lapset ja nuoret ovat alueen

aktiivisia käyttäjiä on erilaisia keinoja. Yhtenä keinona voidaan pohtia lasten ja nuorten osallistamiseksi koulujen kautta tai esimerkiksi nuorten valtuuston tapaamisen kautta. Kaavan osallisina on myös nuorten yhdistys, jota kaavan etenemisestä myös tiedotetaan.

K: Millä tavalla jätetyt mielipiteet käsitellään ja minkälainen vaikutus niillä on prosessissa jatkossa?

V: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty tavoiteaikataulu hankkeen etenemisestä. Hankkeen eri vaiheiden nähtävilläoloaikana kuntalaisilla on mahdollisuus esittää nähtävillä olevista kaava-asiakirjoista mielipiteitä. Kaavoitus laatii esitettyihin mielipiteisiin vastineen, jotka viedään lautakunnan käsiteltäväksi. Lautakunta hyväksyy mielipiteisiin esitetyt vastineet. Esitettyjä mielipiteitä pyritään ottamaan huomioon kaavaprosessin seuraavassa vaiheessa, mutta luonnollisesti mielipiteitä ei suoraan voida kaavaan siirtää, koska myös mielipiteissä voi olla eroavia näkemyksiä.

K: Kommentti; Vetovoimainen Oulu tuo kansainvälistä ja kansallista turismia tälle alueelle ja sitä kautta myös tuloja. Puhdas kaupunki ja uudistuva kaupunki on yksi tekijä, joka tuo vetovoimaa alueelle. Etelä-Suomen suuret kaupungit vetävät tällä hetkellä paljon investoreita. Oulu tarvitsee tämmöisiä suurinvestointeja, jotka luovat uutta vipuvartta myös Oulun kehitykselle. Merellisyyttä ja alkuperäistä Jaatisen kaavaa on kunnioitettava ja ne ovat myös tässä hankkeessa olleet lähtökohtana. Pienilmastoon liittyen hankkeen edetessä tullaan tekemään Suomen parhaiden osaajien kanssa tuulikokeet, joilla varmistetaan hyvä

K: Onko osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittu erikseen, että kaikki oululaiset saavat antaa mielipiteen hankkeesta?

V: Kaavoituksessa on käytössä osallistumis- ja arviointisuunnitelman -pohja, johon osallisista kertova teksti on otettu suoraan maankäyttö- ja rakennuslaista. Päivitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan maininta, että kaikilla oululaisilla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti oikeus kommentoida kaavaa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyttä.

Tilaisuus päättyy kello 19:00

Muistion kirjasi 20.8.2021 kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

Diaarinumero OUKA/11684/10.02.03/2018

muistio päivitetty 20.6.2022

TERWA TOWER

Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tonttia numero 5 (Kaarlenväylä 1) ja Meritoria koskeva asemakaavan muutoshakemus.

Terwa Tower asemakaavan valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika: 19.5.2022 klo 17.00-19.00

Paikka: Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, Teams -palaveri

Kutsutut: Kaavahankkeen osalliset

Osallistujia: 39 henkilöä

Tilaisuus nauhoitetaan muistion kirjaamista varten. Nauhoitetta ei käytetä muuhun tarkoitukseen.

Muistiinpanot:

Yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi toimii tilaisuuden puheenjohtaja. Puheenjohtaja avaa tilaisuuden kello 17.00

Puheenjohtaja Jani Törmi esittelee tilaisuuden ohjelman.

Vuorovaikutussuunnittelija Eveliina Pylväs esittelee tilaisuuden käytännön toimintatavat.

Asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi esittelee asemakaavan muutoksen lähtökohdat.

Arkkitehti Ari Järvinen, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy, esittelee maankäyttövaihtoehdot 1-4.

Liikennesuunnittelun aluejohtaja Jani Karjalainen, Sitowise Oy, esittelee vaihtoehtojen liikenteellisen vertailun.

Toimitusjohtaja Raimo Pahkala, Terwa Kiinteistökehitys Oy, pitää hakijatahon puheenvuoron.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

Diaarinumero OUKA/11684/10.02.03/2018

muistio päivitetty 20.6.2022

K:

Mielipiteissä on esitetty, että julkisen tilan vaikutukset pitäisi huomioida. Nykyisin alueen julkisten tilojen suurin käyttäjäryhmä on nuoret. Miten nuoret ja lapset aiotaan huomioida suunnittelussa? Tuleeko alueelle nuorille suunnattua julkista tilaa tai aiotaanko nuorten käyttämä julkinen tila kompensoida toisaalla?

Pikisaaren Villatehtaan aluetta ollaan kehittämässä kulttuuripääkaupunkivuoteemn 2026. Suunnittelualueen läpi kulkee keskeinen kulkuyhteys Pikisaaren Villatehtaan alueelle. Jos kävely- ja pyöräilyliikenne Vänmanninsaaren läpi joudutaan katkaisemaan vuosiksi, eikö hanke heikennä Pikisaaren Villatehtaan alueen kehittämismahdollisuuksia?

V:

Hankkeen yhteydessä pyritään parantamaan keskeisiä julkisia tiloja saattamalla alueen rakentaminen loppuun. Hankkeessa pyritään siihen, että tuotetaan kaikille hyvää julkista tilaa veden äärellä. Jatkosuunnittelussa voidaan tarkastella tarkemmin julkisten tilojen toimintoja ja käyttöä sekä arvioida vaikutuksia eri käyttäjäryhmille. Tässä yhteydessä ei voida suoraan sanoa laaditaanko erillistä lapsiin ja nuoriin kohdistuvaa vaikutusten arviointia, mutta pidetään asia mielessä.

Tilanne ei tämän hetkisestä huonone, kun alueelle rakennetaan laadukasta julkista tilaa. Alueelle tullaan ideoimaan julkisen tilojen käyttöä jatkosuunnittelun yhteydessä ja julkisten tilojen toimintojen kehittämisessä huomioidaan eri käyttäjäryhmät.

Rakentamisen aikana kulkuyhteyteen joudutaan tekemään väliaikaisia ratkaisuja, mutta kulkuyhteydet Vänmanninsaaren kautta Pikisaareen säilyvät koko rakentamisen ajan.

K:

Toivoisin, että jatkossa tutkittaisiin jokisuiston vesibussiyhteydet torin rannasta ja Vänmanninsaaresta Toppilansalmen kautta Nallikariin.

V:

Veneliikennettä ei olla tutkittu seikkaperäisesti. Jatkosuunnittelussa tutkitaan, millaisia laiturirakenteita saarelle voidaan toteuttaa.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

Diaarinumero OUKA/11684/10.02.03/2018

muistio päivitetty 20.6.2022

Hakijan näkökulmasta ajatus vesibussiliikenteestä on hieno. Myös vierasveneilyyn liittyviä palveluita voidaan tutkia sijoittuvaksi saarelle.

K:

Millä tavalla (osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta) esitetyt mielipiteet on huomioitu hankkeen käsittelyssä ja onko mielipiteillä ollut vaikutusta hankkeeseen tässä vaiheessa?

V:

Mielipiteitä on kysytty koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja lähtötietojen riittävyttä. Annettujen mielipiteiden yhteydessä ei ole ollut vielä konkreettisia suunnitelmia. Osa suunnitelmista koskivat suunnitelmia ja nyt, kun konkreettisia suunnitelmia on laadittu voidaan vastauksia antaa seikkaperäisemmin koskien suunnitellun rakentamisen yleisilmettä, sommitelmaa, sommitelmaa tai jotain vaikutusta. Aina, kun kaavaprosessissa kysytään mielipiteitä liiten ne vastauksineen suunnitteluaineistoon, jotta yhdyskuntalautakunta voi arvioida onko mielipiteet huomioitu riittävällä tasolla.

K:

Onko ajateltu, että hotellin voisi sijoittaa jonnekin muualle? Alueesta on todettu, että kyseessä on kaupungin paras paikka. Mielestäni kaupungin paras paikka kuuluu yksinomaan kaupunkilaisille. Esikmerkiksi nuorisolla ei välttämättä ole mahdollisuutta hyödyntää kaupallisia palveluita. Nuorison toiminta julkisissa tiloissa voi olla hälyisääkin. Miten hotellin lähistöllä huomioidaan nuorison hälyisäkin toiminta ja hyväksytäänkö sitä lähistöllä? Miten lisääntynyt liikenne huomioidaan?

V:

Hotellin sijoittumisen mahdollisuutta on tutkittu myös muiden hankkeiden yhteydessä. Monissa tapauksissa kyseessä on ollut yksityinen maanomistaja, joka voi esittää uusia käyttötarkoituksia omistamalleen maa-alalle. Tässä tapauksessa ollaan kaupungin omistamalla maalla. Hankkeelle on myönnetty suunnitteluvaraus, jossa on katsottu, että alueelle voidaan tutkia esitettyjä toimintoja. Kaavaprosessin aikana tutkitaan erilaisia vaikutuksia ja myös kuntalaisilla on mahdollisuus ottaa kantaa millainen toiminta alueelle soveltuu. Alueella vähenee käytetty pinta-ala, jolloin huomio kiinnittyy julkisen tilan laatuun.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

Diaarinumero OUKA/11684/10.02.03/2018

muistio päivitetty 20.6.2022

Hakijataho on lähtenyt tutkimaan tornihotellia alueelle siksi, että alueelle on aikaisemmin tutkittu tornirakentamista. Tavoitteena on, että alueella on jatkossakin kaikille kaupunkilaisille toimintoja. Nyt alueella on esimerkiksi kirjasto ja teatteri. Esitetyt toiminnot voidaan katsoa täydentävän olevia toimintoja. Alue on ollut viimeistelemättä pitkään eikä aluetta olla saatu viimeistelyä julkisella rahalla. Jotta rakennettua ympäristöä saadaan kehitettyä vaatii se usein myös sitä, että rakennuspaikkoja annetaan myös julkisella rahalla toteutettavaksi.

Autoliikenteen määrä alueella riippuu pysäköintihallin ajorampin sijainnista ja kirjaston ja teatterin autopaikkojen sijainnista. Mikäli kirjaston ja teatterin autopaikkoja ei toteuteta Vänmanninsaareen pysyy autoliikenteen määrä nykyisen kaltaisena. Aukiotilan suunnittelussa tutkitaan tarkemmin myös kävely- ja pyöräilyliikenne alueella. Alustavasti vaikuttaa sille, että kävelyn ja pyöräilyn osalta tilan käyttö on alueella riittävä.

K:

Onko Kivisydämen sisäänajoramppi oikealla paikalla torinrannan alueella?

V:

Kivisydän ei varsinaisesti tähän hankkeeseen liity. Keskustan liikenteen yleissuunnitelman laatiminen on käynnissä, jossa tutkitaan myös pitkällä aikavälillä löytyisikö uusia sijainteja Kivisydämen ajorampille. Nykyinen ajoyhteys palvelee joka tapauksessa vielä vuosia.

K:

Jaatisen kaavassa rakennusoikeutta oli 9000 kem² rakennusoikeutta. Kuudenkymmenen vuoden aikana tornia ei olla rakennettu. Eikö se ole merkki, ettei tornia alueelle haluta? Jos nyt jatketaan Jaatisen suunnitelmaa, pitäisi repiä alas myös Rantakadun rakennukset.

Miten nyt saadaan kaksinkertainen rakennusoikeus?

V:

Kyseessä on aseamakaavan muutos. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on 9000 kem² ja nyt tutkitaan hieman yli kaksinkertaista rakennusoikeutta. Asemakaavan muutoksessa muutetaan olemassa olevaa asemakaavaa. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetty rakennusala ei vastaa dimensioiltaan nykypäivän toimintojen vaatimaa rakentamisen mitoitusta. Tämä riippii



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

Diaarinumero OUKA/11684/10.02.03/2018

muistio päivitetty 20.6.2022

tietysti siitä minkälaisiin kerroslukuihin hankkeessa on tarkoitus mennä ja minkälaisia runkosyvyysrakentamiselle esitetään. Nyt on lähdetty tutkimaan Vänmanninsaaren alueelle ratkaisua, jossa on Jaatisen suunnitelmasta tullut idea matalampien rakennusten yhteyteen tulevasta vertikaalisesta rakennusmassasta. Se, että Jaatisen kaavan ideaa tutkitaan tällä alueella ei tämä tarkoita, että kaikilta osin suunnitelma tulisi toteuttaa.

Alue on jäänyt rakentamatta toistaiseksi. Sommitelmallisesti korkea rakentaminen sopii alueelle, mutta tietysti hyvällä suunnitelmalla myös matalampi rakentaminen voidaan alueelle sovittaa. Tässä hankkeessa on päätetty kuitenkin lähteä tutkimaan alueelle korkeaa rakentamista.

Leena Kallioniemi ohjeistaa miten osalliset voivat jättää mielipiteen nähtävilläolevista suunnitelmista.

Kaavan osallisia ovat kaikki lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Leena Kallioniemi esittelee tavoiteaikataulun.

Kari Nykänen pitää yhteenvedon käydystä keskustelusta. Toivotaan, että joitain asioita hankkeesta on selvennetty. Toiveena on, että saisimme kommentteja ja mielipiteitä rakennuksen massoittelusta. Jatkossa on tarkoitus tarkentaa suunnitelmia siten, että voidaan esittää tarkemmin rakennukse

Puheenjohtaja päättää kokouksen kello 18:28.

Muistion kirjasi 19.8.2021 kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

1/10

MUISTIO

Terwa Towerin luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika: 9.8.2023 klo 17 – 20

Paikka: Ympäristöotalo, kahvila Leeta

Osallistujia: 54 henkilöä

Esittelyt

Tilaisuuden puheenjohtaja Jani Törmi (yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja) toivotti osallistujat tervetulleiksi. Kaupunginjohtaja Seppo Määttä piti avauspuheenvuoron. Kaavahankkeen ja sen luonnosvaiheen aineistojen esittelyn pitivät kaavoitusjohtaja Kari Nykänen ja asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi Oulun kaupungin kaavoituksesta sekä arkkitehti Ari Järvinen JK-arkkitehdeiltä. Hankkeen toimijoiden puheenvuorot esittivät toimitusjohtaja Raimo Pahkala Terwa Kiinteistökehityksestä, toimitusjohtaja Reima Loukkola ja toimialajohtaja Ulla Peltoniemi Osuuskauppa Arinasta sekä aluejohtaja Marko Palonen YIT Suomi Oy:stä. Paikalla oli kysymyksiin vastaamassa myös Oulun kaupungin liikennepäällikkö Saija Räinen.

Keskustelu ja kysymykset

Kommentti 1: Olen perehtynyt materiaaleihin ja ilolla todennut, että rakennusmassa on kaventunut. Kannatan tätä hanketta siinä mielessä, että Oulusta puuttuu näköalaravintola. Hotellioperaattorin osalta tulee mieleen, että vieressä on Radisson hotelli, joka on myös s-kirjaimen alla. Miten tämä on liiketaloudellisesti kannattavaa?

Vastaus 1: Oulussa on kapasiteettivajausta hotellihuoneista. Omistusjärjestelyssä Osuuskauppa Arina on itsenäinen yhtiö. Osuuskauppa Arina yhdessä 18 muun osuuskaupan kanssa omistaa SOK:n, joka harjoittaa toimintaa omalla liiketoiminnallaan. Radisson on SOK:n liiketoimintojen omistama hotelli, joten Osuuskauppa Arina välillisesti omistaa sitä, mutta käytännössä se ei ole Osuuskauppa Arinan hallinnassa. Osuuskauppa Arina tekee omia itsenäisiä päätöksiä kauppojen, ravintoloiden ja hotellien suhteen.

Kommentti 2: Miten ilmastonmuutos on otettu huomioon? Kun tässä on tätä tekosaarta ja rakennetaan lisää niin, miten sitten mahdollinen meriveden pinnan kohoaminen ja mitä myrskyt aiheuttavat tms.?

Vastaus 2: Kaavamääräyksissä määritellään alin korkeustaso rakentamiselle, mikä huomioidaan rakennusluvituksessa. Rakennuttaja määrittelee sitten, miten kuorirakenteet ym. toteutetaan. Oulussa maanpinta nousee koko ajan ja suistoa ruopataan koko ajan. Myrskyt ovat pahentuneet, jolloin mm. lujuuksia joudutaan rakennusvalvonnasta seuraamaan. Hankkeessa on mukana parhaat konsultit ja toimijat. Ympäristövastuullisuus on heille kaikille erittäin tärkeä asia. Hankkeessa pohditaan myös ilmastosertifikaatin hakemista. Eli näihin asioihin ollaan reagoitu ja tullaan reagoimaan.

Kommentti 3: Tässä oli paljon tätä mainospuhetta ja yrittäjien näkemyksiä, joita en epäile yhtään ja hyvin nyökyttelisin, jos paikka olisi toinen. Joten onko tämä ainoa paikka? Kun ajatellaan, että kirjasto ja teatteri ovat omanlaista kulttuuria. Niiden kokonaisuus ja arkkitehtooninen näkymä katoaa tästä kokonaan.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

2/10

Vastaus 3: Vänmanninsaareen tehtiin jo 1960-luvulla Jaatisten kaava, joka on edelleen voimassa ja sen mukainen rakentaminen voitaisiin toteuttaa heti. Siinä kaavassa on ajatuksena, että Vänmanninsaari on kaupunkikeskustan huipentuma, sen jalostunein osa Sommitelma koostui silloin neljästä palasta: teatteri, kirjasto, kongressikeskus ja toimistotorni. Kongressikeskus ja toimistotorni sulki Kaarlenväylän aukion. Teatterin laajennus on hieman sotkenut tätä tilannetta ja muuttanut neljännen massan sijainnin ahtaaksi. Nyt esitelty materiaali toteuttaa edelleen Jaatisten kaavaa massoitteeltaan erikokoisine rakennuksineen ja ruutukaavan kaupunkikuvallisena huipentumana Pikisaaren suuntaan. Vänmanninsaaren luonne on 1960-luvun jälkeen muuttunut toisenlaiseksi Pikisaaren suuntaan tehdyn sillan vuoksi, jolloin liike ei pysähdykään saareen vaan jatkuu Pikisaareen. Tämän johdosta tarkastelukulmia on tullut lisää. Nämä antavat kaupunkikuvallisia perusteita sijoittaa alueelle rakennuksia nyt esitetyssä fyysisessä muodossa. Jaatisten kaava on tehty ideaalisena suunnitelmana ilman varsinaista toimijaa, jolloin sen toteuttaminen nykyaikana niillä toimijoilla ei ole realistista. Rakentamisella on aina oltava teknistaloudelliset edellytykset toteutuakseen. Näitä tarpeita sovitetaan yhteen kaupunkikuvallisen vision ja paikan kanssa.

Kommentti 4: Ja tuo mainospuhe, että kuinka me sieltä sky-baarista nähdään myrskyjä, se on ihan houkutteleva ajatus, mutta minä laskin, että kaupungin 200 000 asukkaasta sitä myrskyä pystyy mennä ihaillemaan 0,1%. Joten tämä ei ole mikään kaupunkilaisten hanke.

Vastaus 4: Hotelli, ravintolat ja sky-baari ovat avoinna myös oululaisille.

Kommentti 5: Hanke on mennyt eteenpäin, kun rakennusmassa on muuttunut sirommaksi. Mukava kuulla, että myös julkisivuja kehitetään vielä eteenpäin. Mielelläni näkisin tästä vielä sellaisen version, jossa olisi teräs-lasityyppinen torni. Rakennusten välisen aukion tilanne huolestuttaa, kun se on esitetty tämmöiseksi share space -tilaksi, mutta siellä on myös esimerkiksi suojateitä, mitkä minusta eivät kuulu tällaiseen katutilaan. Toivon erityisesti, että tämä aukio ei muutu autoilun ehdoilla toimivaksi alueeksi. Lisäksi kiinnostaisi, onko suunnittelun aikana tutkittu autohissit? Valkean ja Saaristonkadun välissä oleva autoramppi ei näytä minusta kovin ideaalilta jalankulkupainotteisessa tilassa.

Vastaus 5: Kadut- ja liikenneyksikkö on ohjannut katujen yleissuunnittelua ja monia taustaselvityksiä. Teatterin ja kirjaston välinen tila on haastava kohde. Siinä tapahtuu paljon ja on monia hyvin erilaisia käyttäjäryhmiä ja liikennemuotoja pienellä alueella. Nyt esillä on tämän vaiheen suunnittelun tulos. Varmasti tämä tulee vielä muuttumaan, kun kaikki toiveet ja vaatimukset saadaan selville. Työ jatkuu liikenteen osalta. Tavoitteena on, että alue on turvallinen ja esteetön kaikkina vuodenaikoina. YIT on tutkinut myös autohissejä, mutta ne eivät ole toimineet Helsingissäkään saati sitten vielä vaativammassa olosuhteissa pohjoisempaan. Jos toimisivat, olisivat varmasti hyvä ratkaisu. Tällä hetkellä tätä ei ole näköpiirissä tekniikan osalta, joten sen varaan ei voida suunnitella.

Kommentti 6: Tuon toisen rakennuksen osalta on hyvä, että siinä on kaavamerkintä, joka ei salli vakituista asumista. Onko kuitenkin tuleva toiminta siellä asumisen luonteista? Miten rakennusten takana vietettävä iltapäivätoiminta toimii yhteen melko pysyvän asumisen kanssa?

Vastaus 6: City suit -rakennus sisältää isompia huoneistoja, joilla annetaan asiakaskunnalle mahdollisuus kodinomaisempaan ja pitkäaikaisempaan majoittumiseen. Ne vahvistavat ja monipuolistavat hotellin toimintaa. Oulusta puuttuu huoneistohotellityyppinen tarjonta, mihin haetaan ratkaisua tällä hankkeella. Ne palvelevat hyvin myös perheiden majoitustarpeita.

Kommentti 7: Kirjasto on suosituin kaupungin julkinen palvelu. Myös teatteri ja kävely-/pyöräilyreitti Pikisaareen ovat suosittuja, joten alue ei ole vähällä käytöllä nykyisinkään. On todella haastavaa, miten alueelle saadaan kaikki kevyenliikenteenkäyttäjät mahtumaan. Aloittaisin tuosta Jaatisten kaavasta, joka on



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

3/10

vuodelta 1966. Siinähan myös suunniteltiin pistemäisiä rakennuksia Rantakadulle. Niistä on luovuttu, joten myös tästäkin Jaatisen tornista voidaan luopua. Ei voida takertua 1960-luvulla tehtyyn suunnitelmaan ja kaavaan, sillä se osoittaa, ettei ole pysytty kehityksen mukana. Jos kuitenkin pidetään kiinni Jaatisten kaavasta, siinä rakennusmassat olivat reilu puolet siitä, mitä nyt on suunniteltu Vänmanninsaareen. Jos halutaan kunnioittaa Jaatisen kaavaa, miksi ei pysytä kohtuullisessa rakentamisen massoissa? On paljon kansainvälisiä tutkimuksia siitä, mitä korkea rakentaminen tarkoittaa. Se ei ole kestävän kehityksen mukaista. Se luo hankalia mikroilmastoja. On hienoa, että on tehty paljon oululaisia tutkimuksia ja selvityksiä tässä hankkeessa, mutta ihmetyttää, miten ne osoittavat eri tuloksia toimivuudesta kuin muut tutkimukset. Sitten vielä tuosta rakennusmassojen sijoittelusta ja mittasuhteista, näiden eteen on puheenvuorojen perusteella tehty paljon työtä. Jos ymmärsin oikein, että kirjaston ja pistetornin välissä olevassa ravintolassa on vesikatto 10,5 metrin korkeudessa. Kyllähän tämä ulottuu vähintäänkin kirjaston ensimmäisen kerroksen yli, joten se heikentää näkymiä kirjastosta suistoon. Havainnekuvista tämä ei kovin hyvin selvinnyt, kuinka paljon. Havainnekuvista sen sijaan näkee, että jo olemassa olevat rakennukset jäävät aivan alisteisiksi uusille. Pitäisi kunnioittaa myös vanhaa rakentamista. Minusta tuntuu, että tässä suunnitelmassa on edelleen kaikki ne kritiikin kohteet, mitä on aiemmin esitetty. Rakennusmassoja on kyllä hiukan vähennetty, mutta ei tarpeeksi. Ouluun tarvitaan hotellia, mutta tämä ei voi olla ainoa paikka sille, koska se on liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti aika mahdoton. Kyllä sky-baariin voi mennä muuallekin kuin tuohon kaikkein ahtaimpaan paikkaan. He, jotka ovat liikkuneet tuolla alueella, tietävät, että liikenne tukkeutuu usein jo siinä Rantakadulla. Ja se, että huoltoliikenne ja saattoliikenne on pakko sallia saarelle, aiheuttaa lisäharmia ja vaikeutta muille käyttäjille. Tämä kuulostaa kyllä aika kamalalta kävelijän ja pyöräilijän näkökulmasta. Olen samaa mieltä, että Vänmanninsaaren reunat ovat huonossa kunnossa tällä hetkellä. Ne pystytään parantamaan ilman tornin rakentamistakin. Hyvä suunnittelu ei kaipaa saareen uusia rakennuksia, vaan siitä voidaan tehdä hyvä alue oululaisille, ei vain hotellin käyttäjille ja matkailijoille.

Vastaus 7: Tähän hankkeeseen liittyy paljon subjektiivisia näkemyksiä, joihin ei voi ottaa kantaa. Kauneus merkitsee eri ihmisille eri asioita. Jaatisen suunnitelma on kaupungin puolesta edelleen validi, sillä se on lainvoimaisena asemakaavana perusteltu ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Millaisilla massoilla ja miten se toteutuu, on sitten hienosäätöä. Tämä Vänmanninsaaren ratkaisu perustuu täysin keinosaaressa, joka on tehty tähän paikkaan. Jaatisten esittämä sommitelma on tässä kohtaa hyvä. Rantakadun osalta se olisi rikkonut olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kun ajatellaan tätä Vänmanninsaaren rakentamista, konsultille annettiin myös mahdollisuus herkkystarkastelussa esittää vaihtoehto, jossa ei olisi mitään uudisrakentamista. Heidän mielestään herkkystarkastelun perusteella saareen olisi hyvä rakentaa jotakin. Nyt esittelyssä on hanke, jolla se saari voidaan rakentaa loppuun loogisessa järjestyksessä; ensin rakennukset ja sitten ranta-alue.

Teillä oli huoli myös korkeasta rakentamisesta. Oulun kaupunkiin on laadittu korkean rakentamisen selvitys. Sen jälkeen yritettiin laatia korkean rakentamisen laadulliset periaatteet, mihin kaupunginhallitus totesi, ettei ole tarvetta. Tuossakin selvityksessä kävi ilmi, että jos johonkin soveltuu korkea rakentaminen, se on juuri tämä paikka erillisenä osana keskustarakennetta ja jo aiemmin tutkittuna aiheena ja paikkana. Tällöin se myös sietää erilaista rakentamista paremmin kuin umpikorttelimaiseen tilamuodotukseen perustuva kaupunkikeskusta. Kun Oulun kaupunki kehittyy, se samalla tiivistyy. Sinne tulee uusia rakennuksia ja rakentaminen korvautuu 2-3 kertaa suuremmilla rakennuksilla. Käytännössä tämä tarkoittaa korkeampia rakennuksia, koska keskustaan ei saada enää mistään lisää maapinta-alaa. Keskusta on koko ajan muutoksessa ja sitä tehdään kaikenlaisille ihmisille, jolloin kaikkia erilaisia tarpeita joudutaan koko ajan sovittamaan yhteen. Pyrkimyksenä on turvallinen liikkuminen kaikilla muodoilla. Kaavoituksen tavoite on mahdollistaa alueiden osalta jatkosuunnittelu entistä paremmin.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

4/10

Kommentti 8: Rantakadun rakennukset ja katualue; sen kaavahan on valmis ahdas ruutukaava. Miten sinne voidaan lisätä tämän hankkeen aiheuttama liikenne- ja ihmismäärien kasvu? Kyllä Oulussa on muuallakin tilaa kuin tuossa kaikkein ahtaimmassa paikassa. Suunnittelu on lähtenyt ihan nurinpäin eli että halutaan tuohon rakennusmassoja eikä ole ajateltu lainkaan, miten autot ja ihmiset pääsevät sinne kulkemaan. Voiko hanketta esimerkiksi siirtää ennemmin kuin sijoittaa se liian ahtaaseen paikkaan?

Vastaus 8: Varmasti on paikkoja ja tapoja sijoittaa eri toimintoja eri paikkaan, mutta se tarkoittaa useamman eri alueen yhtäaikaista suunnittelua. Esimerkiksi jos etupainotteisesti mietitään, miten koko keskustan alueen pysäköinti hoidetaan. Tällaista selvitystä ei voida yhden hankkeen takia käynnistää, sillä se vaarantaa mm. sen hankkeen aikaikkunan, missä se olisi realistisesti mahdollista toteuttaa. Hankkeissa edetään hankkeiden ehdoilla, jolloin kaupunkisuunnittelulla myös pyritään näiden hankkeiden toiminnallisia edellytyksiä mahdollistamaan. Tälle hankkeelle on kaupunginhallitus antanut suunnitteluvarauksen tähän paikkaan, joten muita mahdollisuuksia ei ole tarjolla kuin tämä paikka.

Kommentti 9: Olen huolissani, että asuntomessut tulevat vuonna 2025 ja kulttuuripääkaupunki vuonna 2026. Hotellipula tulee olemaan näinä vuosina todellista. Tämä hanke ei sitä ratkaise. Tässä hankkeessa ei ole lainkaan mainittu kestävää kehitystä. On puhuttu kyllä myrskystä ja merivedestä ym. tämän tyyppisistä asioista. Olettaisi, että Oulu edelläkävijänä haluaisi hankkeissa näkyvän kestäväen kehityksen näkökulmat mm. rakentamisessa, elinkaarissa tms. Kun ajatellaan tätä hotellipulaa, kaupungissahan on jo valmiina tämän hankkeen verran valmista, mutta tällä hetkellä käyttämätöntä hotellikapasiteettia Nallikarissa ja torilla. Kannattaako rakentaa uutta, jos on olemassa jo valmiiksi rakennettua. Eikö näitä voitaisi hyödyntää ja kestäväen kehityksen nimissä saada nopeasti tuottavaan käyttöön? Suurin piikkihän tulee rakentamisesta.

Vastaus 9: Oulun kaupunki ei voi vaikuttaa yksityisten majoitustoimijoiden aikatauluihin. Kaavoituksen rooli on mahdollistaa erilaisia hankkeita. Hankkeiden toteuttajat ja toimijat vastaavat muusta. Se, mitä tarkoitatte kestäväällä kehityksellä liittyy varmaankin ekologiseen kestävyYTEEN. Keskustaan rakennettaessa ollaan koko ajan jo nyt tehokkaasti rakennetussa ympäristössä, jolloin uudet hankkeet toteutuvat jo nyt rakennetuille alueille kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti. Myös rakennuttaja on miettinyt paljon kestäväen kehityksen mukaisia ratkaisuja tähän hankkeeseen; se on luonteva ja aina mukana oleva näkökulma. Rakentamisesta syntyy jonkinlainen hiilipiikki, joka kuoletuu jonkin ajan kuluessa riippuen mm. energiantuotantotavasta ja -tehokkuudesta. Hankkeen operaattori puolestaan vastaan käytännön toimista, kulutuksesta ja resurssitehokkuudesta sekä niiden järjestämisestä. Kestävä kehitys on jokaisen tahon selkäytimessä ja kulkee koko ajan rinnalla kaikessa toiminnassa. Kestäväen kehityksen yhtenä muotona on huomioitava erinomainen saavutettavuus kävelen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Myös pysäköintiin on olemassa lisämahdollisuuksia mm. nykyinen kaava mahdollistaa torin alle kallioparkin. Näitä liikenneselvityksiä voi käydä katsomassa hankkeen materiaaleista.

Kaupunki on aina konflikti, jossa eri hankkeiden vaikutukset seuraavat toisiaan ja vaikuttavat toisiinsa. Keskustan nykyinen ongelma on, ettei sinne saada ihmisiä, mihin myös tällä hankkeella pyritään osaltaan vaikuttamaan. Vastuullisuus ja kestävä kehitys ovat aina mukana itsestään selvästi kaikissa hankkeissa kaikkien osapuolten osalta, niin myös tässäkin. Siksi nämä näkökulmat jäävät helposti sanoittamatta esityksissä. Hotellilla on mm. vastuullisuusohjelmat, green care-merkit, kotimaisuuden edistäminen jne., jotka toimivat peruskivijalkana kaikelle toiminnalle. Nämä ohjaavat valintoja ympäristön hyväksi koko ajan. Samoin rakennuttajalle sertifikaatit, hiilineutraalisuus, lajittelu työmailla, kierrätettävyyden jne. Myös elinkaarihanke osaamista on mukana. Torihotellin ja Edenin hyödyntämismahdollisuuksista syvällisemmin on vaikea sanoa. Tähän hankkeeseen ryhtyvä operaattori on tutkinut useasti ja hyvin perusteellisesti eri vaihtoehtoja sekä niiden soveltumista heidän konseptiinsa, myös nyt nuo esille nostetut. Näiden perusteella ei ole nähty realistiseksi olemassa olevien kiinteistöjen käyttöä, vaan konsepti tarvitsee



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

5/10

erilaisia tiloja eri paikkaan mahdollistamaan asiakaslupaukset, asiakasryhmien rahojen vastuullisen käytön ja kannattavuuden edellytykset. Majoituskapasiteetti tehdään luonnollisesti pääsääntöisesti matkailijoille, mutta mikään ei estä oululaisten käyttöä. Ne tuottavat myös paljon välillisiä vaikutuksia ja hyötyjä Oululle ja oululaisille.

Kommentti 10: Palautan mieliin sen, miten hanke on lähtenyt liikkeelle, Kaupunginhallitus antoi hankkeelle suunnitteluvarauksen ilman kaavallista tarkastelua. Ei tutkittu, miten tällainen hanke tähän soveltuisi. Myös tämä vertaaminen Jaatisen kaavaan ei ole lainkaan samaa asiaa. Se tornitalo, joka siihen aikoinaan oli suunniteltu, oli kaupungin virastotalo. Tällöin se olisi ollut kaupungin toimintojen sydän kirjaston ja teatterin kanssa samassa pihassa. Nyt siihen suunnitellaan rakennusta muualta tulleille ihmisille. Rakentaminen tässä on kallista ja hotelliin tavoitellaan hyvää tasoa. Kuinka monella oululaisella on vara viedä vieraita sinne? Tämä hanke ei vastaa Jaatisen kaavaa ja sijoitettu täysin väärään paikkaan. Suunnitelma on kyllä kehittynyt niistä aiemmista hyvään suuntaan mm. tornin kaventamisen osalta. Tuo huoneistohotelli pitäisi jättää kuitenkin kokonaan pois. Se sulkee kokonaan näkymät teatteriravintolasta merelle, samoin kuin kirjastosta. Myöskään liikenne ei toimi yhtään tuossa kirjaston ja teatterin välissä. Jo nykyinen jalankulku ja pyöräily Pikisaareen täyttää alueen, joten siihen ei enää mahdu esimerkiksi takseja. Tai että saaren ympäri pystyy kävelemään tai katselemaan rannoilta vettä, nämä eivät ole mikään nautinto tuolla tuulessa. Oulussa on paljon parempia paikkoja, mistä voi vettä, merta ja jokea ihailla, jos sitä nyt kaipaa. Tämä hanke on väärässä paikassa ja lähtenyt ihan väärällä tavalla liikkeelle sijoittajista, rakennuttajista ja heidän lähtökohdistaan.

Vastaus 10: Kaupunginhallitus on antanut hankkeelle suunnitteluvarauksen tähän paikkaan. Jos ajatellaan Jaatisten kaavaa ja sen toiminnallista sisältöä, siinä on ollut toimistotorni. Jos tähän nyt toteutettaisiin toimistotorni, se olisi rakennuksena todennäköisesti hyvin eri dimensioilla mm. leveyden suhteen. Se ei myöskään tulisi olemaan kaupunkiomisteinen torni, jolloin se olisi yksityinen toimistorakennus, jonka käyttö olisi rajoitettua. Teoriassa hotellia voi jokainen kuntalainen käyttää myös majoittumiseen, jolloin sen käyttömahdollisuudet kaikille ovat laajemmat. On totta, että rakentaminen tiivistää alueella liikkumisaluetta. Saattoliikenne alueelle on mahdollistettava taksien ja bussien osalta kaikkiin rakennuksiin. Jos 1970-luvulla alueelle olisi toteutettu toimistotorni, miten liikenne silloin olisi järjestetty. Sitä ei tiedetä, koska rakentamistakaan ei silloin tehty. Toimistorakennusta on yritetty sovittaa alueelle myös myöhemmin, mutta se ei ole toiminut eikä sopinut alueelle mm. runkosyvyyksien johdosta.

Miksi alueelle juuri hotelli? Kaupunkisuunnittelijan näkökulmasta kaupungin kulttuurinen kerrostuma tälläkin alueella lähtee ajallisesti hyvin kaukaa. Saari suunniteltiin aikoinaan päättyväksi, jonka läpi ei enää kuljeta. Silloin sinne sijoitettiin myös konserttisali, teatteri ja kirjasto ja kaupungin virastotalo torniin. Eli saaren käyttö suunniteltiin tietylle väestölle vähän elitistisenä alueena. Nyt tämä saari ja nämä palvelut on tarkoitettu kaikille. Suunniteltu hotelli palvelee kaikkia, myös oululaisia. Kotikaupunkimatkailu on lisääntynyt voimakkaasti varsinkin nuorten keskuudessa. Vänmanninsaaren syntymiseen, rakentamiseen ja kehittämiseen voi käydä tutustumassa Karttatiellä olevien ilmakuvien pohjalta.

Kommentti 11: Puhuttiin siitä korkean rakentamisen suunnitelmasta, jota kaupungilla työstettiin aikoinaan. Onko kaupungin näkemys ja toimintatapa nykyään se, että rakennetaan torneja sinne, mihin niitä halutaan? Ymmärrykseni mukaan joskus on ollut ajatuksena, että rakentaminen nousee, kun siirrytään meren rannasta radalle päin. Ja jatkokysymyksenä, millä tavalla tämä suunnitelma on tehty korkealaatuiseksi arkkitehtuuriksi? Lisäksi ilmastovaikutuksista puhuttiin, mutta itseä kiinnostaisi erityisesti, käytetäänkö tässä hankkeessa ilmastovaikutuksiltaan erityisen myönteisiä materiaaleja esimerkiksi kestävyuden näkökulmasta? Yksi kysymys vielä liittyen siihen piha-alueeseen/Kaarlen aukioon. Nythän siinä on iso ramppi keskellä aukiota ja alue on



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

6/10

hyvin betoninen. Olisiko mahdollista siirtää ramppia/autolla tuloa Kivisydämeen Radisson edessä olevan rampin kautta? Tällöin alue jäisi paremmin ihmisten käyttöön ja saataisiin alueelle enemmän vihreää.

Vastaus 11: Korkean rakentamisen selvityksessä tavoitteena oli puuttua korkean rakentamisen laatuun ja sijoittamiseen. Tästä syntyi kova keskustelu. Kiinteistöjen haltijat olivat hyvin huolissaan, että tällä rajoitetaan heidän tonttiansa kehittämistä. Kun keskustelua käytiin päättäjien kanssa, jatko-ohje oli, että Oulussa rakennusten korkeutta ei tule rajoittaa eikä kaupungilla ole ohjetta, jolla korkea rakentamista voitaisiin rajoittaa vain tiettyihin kohteisiin. Oulussa tutkitaan tapauskohtaisesti, minkä kokoinen rakennus mihinkin paikkaan soveltuu. Korkeudesta keskustellaan aina hankkeissa, eivätkä ne ole ilmoitusluonteisia asioita, vaan niitä sovitetaan vaihtoehtotarkastelujen kautta ympäröivään kaupunkiympäristöön kaupunkikuvallisesti sopiviksi. Tässäkin hankkeessa kaupunkikuvallinen tarkastelu on ohjannut hanketta mitä suurimmassa määrin. Massojen suhteita on pohdittu ja soviteltu yhdessä, materiaalipuolta ei vielä ole kovin tarkkaan päätetty, sillä korkea rakentaminen tuo aina vaatimuksia materiaaleille mm. tiiveyden osalta. Myös vastuullisuus ja elinkaarikysymykset tulee ottaa huomioon mm. energiankäytön näkökulmasta. Näitä lasketaan työpöydillä vielä hyvin monesta näkökulmasta ja niihin satsataan paljon työtunteja tulevien viikkojen ja kuukausien aikana. Kaarlen aukion osalta esitetty huoli kaupunkivihreästä on hyvä huomio ja tavoite. Haasteena on, että aukiolla on paljon erilaisia toimintoja ja liikkumismuotoja. Vänmanninsaari on luonteelta rakennettua kaupunkiympäristöä, mikä ei poissulje viheraiheita. Kun aluetta on suunniteltu, ajorampin paikkaa on soviteltu hyvin moneen eri kohtaan, myös mantereen puolelle. Tästä syntyisi merkittäviä kustannusvaikutuksia, sillä sitä varten tarvittaisiin putki vesistön alitse. Myöskään Kivisydämen rampista yhteyden muodostaminen saareen ei onnistu, sillä ramppi laskee liian alas ja irtaantuminen rampista on vaikeasti toteutettavissa. Rakennussuunnittelua tullaan tekemään koko ajan rinnan kaavan kanssa. Kaavoituksen ja hankkeen toimijoiden kanssa tiiviissä yhteistyössä ovat rakennusvalvonta ja kaupunkikuvatyöryhmä laadun takaamiseksi. Kaavaa ei viedä päätöksentekoon ennen kuin rakennussuunnitelma on niin hyvä, että se täyttää vaatimukset.

Kommentti 12: Nuista julkisivuratkaisuista, olisiko teräs-lasi hyvä vaihtoehto? Maailmalta löytyy hyviä esimerkkejä tästä.

Vastaus 12: Tässä hankkeessa arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Kauneus on jokaiselle omanlaisensa kuten tässäkin keskustelussa olemme saaneet huomata. Pyritään löytämään sellainen ratkaisu, joka täyttäisi niin kauneuden kuin teknis-taloudellisen yhtälön parhaalla mahdollisella tavalla.

Kommentti 13: Saisinko sen ilmakuva esille? Jos tässä pitäisi neulalla osoittaa paikkaa tornille, niin sehän olisi tuossa Tähtitornin mäellä. Eikö olisi hieno siinä? Ja tuo Vänmannin saaren alue säilyisi hyvänä. En tarkoita, että tähtitorni saisi lähteä, vaan onhan siinä tilaa muuten.

Vastaus 13: Kyllä se rakennustyömaa tällaisella alueella vie koko alueen ja vanha historiallinen kerrostuma poistuisi alueelta. Vänmanninsaari on tekosaari, jossa ei näitä ominaisuuksia ole.

Kommentti 14: Puhutaan aikaikkunasta, onko se vuosi 2026? Tarkoittaako se, että pitäisi olla valmista siihen mennessä? Tässä on ilmeisesti tulossa valituskelpoisia päätöksiä, niin miten sitten, jos hanke venyy? Miten tämä hotellipuoli, pysyykö mukana, jos hanke venyy?

Vastaus 14: Tavoiteaikataulu on tuo esitetty eli kaavaehdotus olisi vuoden 2023 lopussa ja kaava hyväksymiskäsittelyssä alkuvuodesta 2024. Kaupunginvaltuusto päättää, esittääkö se hyväksyttäväksi vai ei. Jos siitä valitetaan, sitten hanke taitaa venyä hallinto-oikeuden käsittelyaikojen johdosta kaksi vuotta. Hankkeeseen ryhtyvänä on sitouduttu hankkeeseen niin, että se viedään loppuun. Vaikka valitus tulee, niin työtä jatketaan. Mutta kyllähän se harmittaa ihan oululaisena, jos me menetetään se arvo, mitä tämä hanke olisi tuonut kaupunkilaisille, alueelle ja kulttuuripääkaupunkivuodelle. Majoituskapasiteetti



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

7/10

haluttaisiin avata mahdollisimman aikaisessa vaiheessa mm. kulttuuripääkaupunkivuoteen liittyen. Totta kai, jos valituksia tulee, niin ne torpedoi tämän tavoitteen ja sen mukanaan tuoman lisäarvon Oululle. Töitä on jo tehty niin paljon, joten tätä hanketta ei lopeteta. Myös operaattorin näkökulmasta toivotaan, ettei valituksia tulisi. Tällaiset hankkeet voivat saada aikaan kaupungissa hyvää vetovoimaa. Tämä kulttuuripääkaupunki 2026, johon tähdätään, antaisi hyvän ison buustin paitsi liiketoiminnalle myös Oulun kaupungille. Vaikutukset ulottuisivat ko. vuotta paljon pitemmälle ajalle.

Kommentti 15: Siinä aukiolla kulkee paljon ihmisiä. Miten kirjaston asiakkaat? Onko kirjaston uudistuksessa ajateltu, että 1. kerrokseen tulisi pelkkää lasten tilaa, jolloin lasten määrä aukiolla lisääntyy huomattavasti? Esittelyssä esitettiin myös hurskas toivomus, että pyöräilijät hidastaisivat vauhtiaan aukiolla. Jokainen tietää, että pyöräilijät eivät lue liikennesääntöjä eivätkä pidä puhelimia pois kädestä ajettaessa. Lisäksi niistä parkkihisseistä, miten ulkomailla niitä pystytään rakentamaan? Lisäksi kaava on vanha eikä siihen ole saatu tehtyä mitään tähän mennessä. Miksi siihen juuri nyt pitäisi rakentaa torni? Eikö kaava voisi odottaa esimerkiksi seuraavaa sukupolvea? Hotelli tarvitaan, mutta onko tässä nyt tutkittu yhtään mitään muuta paikkaa? Turistit eivät välttämättä hae tuollaista tornihotellia ja toisekseen eihän sieltä edes näe yhtään mitään. Meillä on pimeää aikaa kuusi kuukautta vuodessa. Matalammista 6., 8. tai 10. kerroksesta näkee aivan yhtä hyvin tai jopa paremmin. Ja kadulla on aina parempi kävellä ja katsoa. Miksi aina verrataan Tampereeseen? Siellä on rakennettu rannoilta pois päin, mikä onkin kannatettavaa. Siellä laitetaan kaikki korkea siihen aseman ympärille, jolloin kaunis, vihreä osa Tamperetta on jäänyt rauhaan.

Vastaus 15: Esillä oli aika paljon mielipiteitä, joihin ei voi vastata tai on vaikea kommentoida. Jokaisella on oikeus omiin mielipiteisiinsä. Varmasti on aivan totta, että kirjastossa käy hyvin monia toimijoita ja että siitä on tarkoitus kehittää lasten kulttuurikeskusta. Tämä tulee jatkosuunnittelussa ottaa huomioon. Liikenneturvallisuuden kanssa tehdään töitä. Toimintojen yhteensovittamista tarvitaan kuten tehokkaassa kaupunkiympäristössä aina tapahtuu. Onko hanke oikeassa paikassa, siihen ei enää voi ottaa kantaa, kun kaupunginhallitus on tehnyt hankkeelle suunnitteluvarauksen tähän paikkaan. Kaavoituksen tehtävä on toteuttaa kaupunginhallituksen päätöksiä ja toimeksiantoja. Hotellin korkeus on makuasia, samoin kuin millaisia näkymiä arvostaa. Paikan ainutlaatuisuus takaa näkymät joka puolelle vesistöön, mikä on ollut toimijan suunnittelun lähtökohta ja syy sijainnille. Hotellitoimija on sitä mieltä, että asiakkaat arvostavat näkymiä ja sillä on kaikille arvoa. Sky-baari yläkerrassa tuo hienon lisän käytettävyyteen ja näkymien ihailuun kaikille. Toimija on suunnittelun aikana tutkinut vaihtoehtoja ja vertaillut muihin hankkeisiin. Tampereella oleva tornihotelli on erittäin suosittu ja haluttu kohde. Elinvoimaisuuteen luonnollisesti vaikuttaa myös kaikki se, mitä ympärillä tapahtuu; ihmiset, palvelut, toiminnot, tapahtumat jne. Kaikki tukevat toinen toistaan.

Kommentti 16: Hankkeen ensimmäisessä tilaisuudessa tuli esille, että selvityksiä tehdään paljon ja että riittääkö kaupungin suunnitteluresurssit ylipäättään kaikkeen. On selvästi riittänyt, kun selvityksiä on tehty. Tässä esittelyssä ne ovat muuttuneet markkinoinniksi. Ja kuten rahoittaja on todennut, mitä kaikkea Oulu voi saada tästä hankkeesta. Minun mielestä tämä on vain yksi mahdollisuus Oululle. Meillä pitäisi olla paljon suurempi ja monipuolisempi ote kaupungin kehittämiseen kuin tuhlata resursseja tällaiseen yhteen hankkeeseen, joka on monelta osin vielä keskeneräinen viitaten puheenvuoroihin mm. Rantakadusta ja Oulun toimivuudesta. Hotellikysymystäkään tämä ei ratkaise. Qstockissa oli 40 000 kävijää, tässä hankkeessa on 240 huonetta eli vetää noin 0,5% porukasta sisään. Siten esimerkiksi Edenin nosto tähän laajemmassa mielessä on hyvä ja turismin kannalta keskeinen asia. On käsittämätöntä ihastua tällaisiin betonikolosseihin. Voisiko YIT vielä selvittää hiilen käytön? Siitä oli juttu Helsingin sanomissa, jonka mukaan mm. omakotitalon sähkönkulutukseen voitaisiin vastata betonisokkeliin sijoitetulla hiilellä.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

8/10

Vastaus 16: Näin betonimiehenä mielenkiintoinen tutkimus ja varmaan mahdollisuuksia antava tulevaisuudessa. Mutta palaan tähän hankkeeseen; tässä hankkeessa on sijoittajat, hotellioperaattori, toimija ja rakentaja ovat valmiina eli tämä ei sido kaupungin varoja eikä resursseja lainkaan. Jos katsotaan muita hankkeita kuten aseman seutu ja areena, niissä on kaupunki mukana. Tämä hanke ei vaadi kaupungin rahaa, vaan on nopeasti lähdössä käyntiin. Hankkeella on suuri työllistävä vaikutus (450 htv) rakentamisen aikana. Sen jälkeen kohde on kansainvälinen kohde, johon tullaan eri puolilta maailmaa tuoden matkailun euroja kaupunkiin laajemmin. On toivottavaa, että hanke etenisi aikataulussa ilman valituksia. Tällöin saadaan mukaan myös kulttuuripääkaupunkivuoden mukanaan tuomat edut. Hankkeen toteuttajat ovat sitoutuneet toteuttamaan tämän hankkeen loppuun asti. Majoituksen osalta ratkaistaan yhtä osaa, ei missään nimessä kaupungin koko ongelmaa. On paljon muitakin hankkeita vastaamassa tähän haasteeseen. Ne tukevat toinen toistaan. Hiilijalanjälkeen ja vastuullisuuteen liittyen myös toimijan osalta näitä tutkitaan ja on viety pitkälle mm. kaupan puolella. Mm. tuulivoimaa käytetään uusiutuvana energiamuotona paljon. Tekniikat kehittyvät koko ajan ja mahdollistavat erilaisia ratkaisuja. Kaavoituksessa on yli 120 hanketta käynnissä. Haasteena on, että resurssit kuluvat yksittäisiin hankkeisiin, jolloin laajempimuotoiselle kehittämiselle niitä ei riitä. Keskustan alueellakin kehittäminen tapahtuu sirpalemaisesti rakennushankkeiden osalta. Kokonaisvaltainen keskustan kehittäminen vaatisi enemmän resursseja myös siksi, että kaupunki ei omista keskustan alueella maa-alueita kuin hyvin pienessä määrin puistoalueita. Näihin ei uutta rakentamista haluta sijoittaa. Mukaan on liitettävä huomattava määrä vuorovaikutusta keskustan toimijoiden, asukkaiden ja erilaisten sidosryhmien kanssa, jotta voitaisiin huomioida keskustaa kokonaisuutena katsovia periaatteita, kehittyvät liikennemuodot, tulevaisuuden energiaratkaisut ja toiminnot, lisää asumista ja toimitiloja jne. Keskustasta halutaan monipuolinen paikka, mutta käytännössä yksityiset maanomistajat haluavat edistää asumista. Oikeutettu kysymys kokonaisvaltaisesta suunnittelusta joka tapauksessa; sitä tarvitaan, mutta se vaatii oman aikansa, resurssinsa ja mahdollisuutensa.

Kommentti 17: Aarhusin kirjastossa on toteutettu autohissi. Se vie hyvin vähän tilaa eikä siitä synny mitään tuulitunneleita niin kuin tässä teatterin ja kirjaston väliselle alueelle syntyy. Kuinka paljon Vänmanninsaareessa on nykyisin pyöräpaikkoja? Oululaiset liikkuvat mielellään pyörillä, joten ne ovat alimitoitettuja. Varsinainen kysymykseni liittyy tähän kaupunkikuvalleeseen ja kulttuuriseen painotukseen. Tämä rakennus on selkeästi korkeampi rakennus kuin kirkko eikä tästä ole montakaan sataa metriä kirkolle. Mereltä katsottuna kirkon torni on maamerkki, joka kertoo paikan olevan Oulu. Tämän hankkeen jälkeen kirkon torni ei enää ole se maamerkki, vaan se on Arinan hotelli. Näinkö me halutaan Oulussa keskeisen kulttuurisen rakennuksen olevan? Miten on mahdollista, että tämä korkeus on hyväksytty? Jos kerroksia pudotettaisiin vaikka viidellä kerroksella, hanke olisi jo siedettävämpi. Lisäksi en oikein ymmärrä, että te kaikki hankkeen toimijat ja edistäjät annatte ymmärtää, että eri mieltä oleminen tai ainakaan valittaminen ei olisi oikein eikä sopivaa. Onko tällaisen tilaisuuden tarkoitus rauhoittaa eri mieltä olevat kuntalaiset tai vaientaa heidät vai halutaanko täällä oikeasti erilaisia mielipiteitä? Ja onko meidän mielipiteillä mitään vaikutusta suunnitteluihin? Eikö aiemmassa vaiheessa esitetyllä yli 600 ihmisen allekirjoittamalla adressilla ole mitään merkitystä hankkeen pysäyttämiseksi? Miksi ei esitetä nolla-vaihtoehtoa?

Vastaus 17: Nämä tilaisuudet järjestetään, jotta hankkeista saataisiin tietoa ja niistä voitaisiin keskustella. Kaavoitus on objektiivinen toimija, jolloin se tässäkin tilaisuudessa on kuulemassa kaupunkilaisilta, mitä mieltä te olette hankkeesta. Jokainen teistäkin tietää, että jos kysytään jokaiselta oululaiselta mielipidettä, löytyy lukematon määrä erilaisia mielipiteitä, jotka ovat jopa ristikkäisiä toistensa kanssa. Kaavoituksen tehtävä on yhteensovittaa näitä erilaisia mielipiteitä. Hankkeissa kysytään mielipiteitä, peilataan niitä hankkeeseen ryhtyvän tavoitteisiin, keskustellaan niistä, punnitaan erilaisten ratkaisujen mahdollisuuksia



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

9/10

ja toteutusedellytyksiä jne. En usko, että koskaan tai missään tulisi eteen maankäytöllistä hanketta, josta jokainen olisi täsmälleen samaa mieltä eikä sitä kohtaan esitettäisi mitään kritiikkiä.

Kun ajatellaan rakennuksen korkeutta kirkon suhteen, se paljastuu vain tarkasteltaessa kohtisuorana projektiona. Kuinka moni meistä tarkastelee rakennuksia näin? Kaikki tarkastelevat rakennuksia katutasolta tai rakennusten ikkunoista, jolloin rakennukset näyttävät perspektiivisesti eri korkuisilta. Kirkon tornia ajatellaan monesti symbolisesti korkeimpana rakennuksena. Korkean rakentamisen selvityksessäkin näin ajateltiin olevan paitsi että siinäkin sallittiin tämän rakennuksen suurempi korkeus uniikkiina paikkana. Pyörä- ja autopaikkojen osalta mitoitus perustuu kaupunginhallituksen hyväksymiin pysäköintinormeihin, jotka osoittavat minimimäärän tonteille toteuttamisen osalta. Sen lisäksi tällä alueella on mm. kirjaston pyöräpysäköintiä, joka on hankkeessa uudelleen järjesteltävä Tilapalveluiden ja kirjaston toimesta, koska se ei ole yleisellä alueella olevaa julkista pyöräpysäköintiä kuten esimerkiksi Rotuaarilla on. Eli tälläkin alueella on tontteja, jotka toteuttavat omaa pyöräpysäköintiä omien tarpeidensa mukaisesti, johon normit osoittavat minimivaatimukset. Näiden lisäksi sinne varmasti sijoitetaan pyöräpysäköintiä myös julkiselle alueelle ja ulkotilaan. Määrää en muista, mutta joka tapauksessa pyöräpaikkojen määrä saarella lisääntyy.

Kysyjä esitti kysymyksen tilaisuuden aitoudesta. Kaikki hankkeen toimijat tietävät, että hanke herättää keskustelua. Kaikki aiemmat lausunnot on luettu huolella ja niiden pohjalta on tehty muutoksia: rakennusten mittasuhteita on muokattu tosi paljon, ravintolaa on saatu yksi kerros matalammaksi, on käyty keskusteluja kirjaston ja teatterin kanssa jne. Hankkeessa on tietynlaiset reaali-teetit, joiden varassa joudutaan tekemään kompromisseja. Esimerkiksi sisäänajorampin osalta juuri tuo vaihtoehto ei ole rakennuttajan haluama, mutta siihen on päädytty huomioiden eri näkökulmat ja turvallisuus. Samoin saattoliikenteen osalta keskusteluja on käyty ja käydään edelleen. Mielipiteiden esittäminen ei ole näennäistä tai turhaa, vaan niihin reagoidaan ja niillä on ollut vaikutusta jo tähän mennessä suunnitelmiin investoreiden asettamien teknistaloudellisten reunaehtojen puitteissa. Tämä on kaupungin omistama maa-alue, josta kaupunki saa rahaa ja jolla kehitetään saari ja sen ranta-alueet valmiiksi. Maankäyttö- ja rakentamissuunnitelma lähtee liikkeelle siitä, että lautakunta on päättänyt aloittaa kaavahankkeen. Tällöin laaditaan vaihtoehtoisia suunnitelmia, kuinka nykytilanne muuttuu, jolloin nolla-vaihtoehtoa ei tarkastella. Tämä on maankäyttö- ja rakentamislain määritelmä kaavoitukselle.

Kommentti 18: Raahen vesitornista on valtavan hienot näkymät huipulta historialliseen kaupunkiin ja merelle. Vesitorniin on tehty katettu ravintola 14. kerrokseen, mikä on hyvin aktiivisessa käytössä. Ihan vastaava odotusarvo on tässä hankkeessa eikä tällaisia näkymiä ole kaikkien saavutettavissa Oulussa missään muualla. Onko tästä hankkeesta otettu drone-kuvia? Ne havainnollistaisivat hyvin esimerkiksi näkymää 16.:sta kerroksesta. Oulussa on jo käytössä toimiva autohissi Osuuspankin talossa keskustassa. Mutta tällaisessa kohteessa autohissi ei toimi hitauden vuoksi. Kuntalaiset esittävät koko ajan kysymystä: joko sitä hotellia on alettu rakentamaan, kun kirjaston ympärillä kaivetaan? Kaivauksethan liittyvät kirjaston muurirakenteisiin. Sanokaa ääneen, ettei tämä hanke ole vielä käynnistynyt, vaan työt liittyvät kirjaston työmaahan. Aina verrataan Tampereen areenaan, sekin oli hyvin pitkän ajan hanke eikä mennyt soraäänittä. Toivon, että tämä hanke toteutuisi, sillä me tarvitaan Ouluun juuri tällainen hanke, jossa on jo kaikki toimijat sitoutuneita ja joka mahdollistaa oululaisille pääsyn näkemään Oulua korkealta.

Vastaus 18: Vännänsaarella korjataan kirjaston reunarakennelmia, jotka ovat päässeet huonoon kuntoon. Tätä varten sinne on rakennettu maavalli. Samaa tekniikkaa tullaan hyödyntämään myös myöhemmin tulevassa rakennushankkeessa, jos ne toteutuvat. Suunnitelman tekijöillä on paljon drone-kuvia eri korkeuksista. Ne ovat todella kauniita joka suuntaan. Kuvia ei valitettavasti ole nyt julkaistuissa



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

10/10

materiaaleissa kaikkien saatavilla. Jatkossa tullaan varmasti vielä tekemään lisää perspektiivikuvia, jotka havainnollistavat näkymiä eri korkeuksista eri vuodenaikoina ja eri vuorokauden aikoina.

Kommentti 19: Täällä puhuttiin siitä herkkyystarkastelusta ja sen lausunnosta. Minusta siellä luki, että tätä ei tulisi rakentaa tuolle paikalle.

Vastaus 19: En muista sanasta sanaa kaikkea herkkyystarkastelun sisältöä. Epilogissa taisi olla lause: mitä vähemmän on rakentamista, sitä helpompaa se on sovittaa ympäristöönsä. Herkkyystarkastelun mukaan kaikki vaihtoehdot ovat mahdollisia ja täyttävät viranomaisten sisältövaatimukset. Herkkyystarkastelun mukaan saari kaipaa jotain lisärakentamista.

Kari Nykänen kiitti kaikkia läsnäolosta ja hyvästä keskustelusta. Nähtävilläoloaika jatkuu elokuun loppuun saakka. Luonnoksia esitellään myös 3d virtuaalitallassa Ympäristötalolla elokuussa. Ajat löytyvät hankkeen projektikortilta. Ympäristötalolla voi myös tutustua hankkeen pienoismalliin elokuun ajan. Tilaisuuden puheenjohtaja Jani Törmi päätti tilaisuuden kiittämällä esittelijöitä ja kaikkia mukana olleita aktiivisesta keskustelusta!



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

sivu 1(9)

Asemakaavan muutos 564-2401 (Terwa Tower) asemakaavan muutosehdotus, tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika: 11.1.2023 klo 17 – 19

Paikka: Ympäristöotalo, kahvila Leeta, Solistinkatu 1

Osallistujat: 32 henkilöä, sisältää puheenjohtajan ja esittelijät

1. Tilaisuuden avaus

Yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi avasi tilaisuuden. Jere Klami toimii sihteerinä.

2. Kaavoitusjohtajan puheenvuoro

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen: Vuorovaikutusta on järjestetty vaihtoehtovaihe ylimääräisenä, koska hanke on merkittävä. Vaihtoehtoista on kehitetty kaavaluonnos, josta saadun palautteen pohjalta on voitu kehittää suunnitelmaa huomattavasti parempaan suuntaan ottaen huomioon saatua palautetta. Toivon näkemyksiä siitä, miten muutoksissa on onnistuttu ja mitä on vielä syytä parantaa. Hankkeeseen ryhtyvä on panostanut suunnitteluun, ja mielestäni olemme huolellisella valmistelulla päässeet hyvin eteenpäin hankkeessa. Tilaisuudessa käydään läpi suunnitelmat aihealueittain sekä toimijoiden puheenvuorot.

3. Taustaa ja muutokset asemakaavan muutosehdotuksessa

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami esitteli kaavamuutoksen taustaa ja ehdotusvaiheen keskeiset muutokset. Terwa Kiinteistökehitys Oy ilmoitti 2.11.2023 luopuvansa toimisto-, liike ja huoneistohotellirakennuksen toteuttamisesta Vänmanninsaareen. Kaavaluonnoksesta jätettiin 27 mielipidettä ja kaksi lausuntoa, joiden perusteella tehtiin muutoksia suunnitelmiin. Kolmas ja neljäs viranomaisneuvottelu pidettiin asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa 7.10.2023 ja 9.11.2023. Viranomaisneuvotteluihin ovat osallistuneet Oulun kaupungin edustajien lisäksi Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Pohjois-Pohjanmaan museon edustajat. Ehdotuksen valmisteluvaiheen neuvotteluissa käytiin läpi luontoarvojen huomioon ottamista sekä maankäyttöratkaisua. Neljännessä neuvottelussa todettiin suunnitelmien edenneen hyvin huoneistohotellirakennuksen poistuttua suunnitelmasta.

Perusselvityksiä on päivitetty vastaamaan uusia suunnitelmia. Selvityksiä on täydennetty Vänmanninsaaren keltakurjenmiekkäesintymien tarkistuskäynnillä 18.8.2023 sekä lietatarinventoinneilla Oulujoen suistossa 10.10.2023. Poikkeamislupa alueelta löytyneiden kurjenmiekkäesintymien siirtämiseksi on saatu ELY-keskukselta. Poikkeamislupaa lietetattarelle on haettu, asia odottaa ELY-keskuksen käsittelyä.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

sivu 2(9)

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 pienimuotoisen suunnittelukutsukilpailun vaihtoehtoisten suunnitelmien saamiseksi. Suunnittelutehtävänä oli laatia julkisivut tornihotellille ja huoneistohotellille. Ehdotus "Saari" (Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy) tarjosi hotellin torniosan sekä ehdotus "Leevartti" (Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy) huoneistohotellin ja hotellin jalustaosan kannalta selkeimmät perusideat jatkotyöhön. Hotellin viitesuunnitelmia on kehitetty julkisivukilpailun tulosten pohjalta Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy:n ja Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n yhteistyönä.

Keskeisimmät muutokset kaavaluonnoksen jälkeen:

Liike-, toimisto- ja huoneistohotellitiloille varattu korttelialue (rakennusoikeus 4650 kerrosalaneliömetriä), on poistettu asemakaavasta. Meritorin alueelle on mahdollista toteuttaa yksikerroksinen toria palveleva rakennus (kaavamerkintä to-1), jonka rakennusoikeus on 150 kerrosalaneliömetriä. Hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet. Korttelialueiden pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia. Hotellin tontilla korttelissa 49 korkean osan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa on madallettu puolitoista metriä ja se on +75 metriä, korkeusjärjestelmä N2000. Tarkennusten myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus on vähentynyt asemakaavan muutosluonnoksen 18 450 kerrosalaneliömetristä noin 29 prosenttia, ja on asemakaavan muotosehdotuksessa 14250 kerrosalaneliömetriä. Hotellia varten rakennettavan ajorampin sijaintia on tarkennettu vastaamaan viitesuunnitelmia siten, että se sijaitsee kirjaston sekä hotellin välissä. Maanalaisen pysäköinnin varausta on pienennetty huoneistohotellin tontin suunnitelmasta poistamisen myötä. Kaupunkikuvaa, rakentamista ja julkisivuja koskevia määräyksiä on tarkennettu sekä osoitettu koko kaava-alue esteettömyyden erikoistasoksi. Luontoarvot (linnusto ja kasvilajit) on huomioitu kaavamääräyksissä.

4. Rakennussuunnitelmat

JK-arkkitehdit/arkkitehti Ari Järvinen: Hotellin pohjapiirroksissa suurin muutos on maanalaisen pysäköintitilan pienentyminen. Pikisaaren puoleisessa päädyssä on sviittejä. Sky barin ulkoterasseja on poistettu. Yksikerroksisen osan katolla on kattoterassi, johon on yhteys hotellista. Yksikerroksisen osan katossa on syvennys, jonne upotetaan talotekniikka. Huoneistohotellin tilalle suunnitellulla kasvikatollisella paviljongilla on sisäänvdetyt katokset kirjaston ja teatterin tapaan.

B&M-arkkitehdit/Tuomas Seppänen: Hotellista on suunniteltu Vänmanninsaaren rakennusten ilmeeseen sopeutuva ja niiden ilmettä positiivisesti jatkava rakennus, joka kestää aikaa, eikä pääse ränsistymään. Materiaalit ovat samat kuin kirjastossa ja teatterissa: vaalea betoni ja lasi. Päätyjulkisivuihin muodostuu jalustan päälle selkeä kehys. Torin suunnalla kehyksessä on maisemahissin pystysuora ikkuna sekä Pikisaaren suunnalla huoneiden ja sky barin ikkunoita. Pitkät julkisivut ovat yhtenäisiä ja lasipintaisia, osin ikkunaa. Tavoitteena on hyvin yksinkertainen ilmaisu julkisivuissa.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

sivu 3(9)

5. Liikenteen yleissuunnitelma

Sitowise Oy/asiakkuuspäällikkö, liikenne Matti Vänskä: Suurin muutos suunnitelmissa on ajorampin siirtäminen kirjaston ja hotelliin väliin, mikä rauhoittaa kirjaston ja teatterin välisen alueen aukioksi. Pyöräyhteys on ohjattu ajoyhteyden kautta, mikä rauhoittaa teatterin edustaa pyöräliikenteeltä. Esteettömät autopaikat on keskitetty saarelle tultaessa paremmin saavutettaviksi. Koko kaavamuuosalue on esteettömyyden erikoistasoa, ja rannoille on suunniteltu esteetön jalankulkureitti. Saattoliikenteeseen varaudutaan, ja hotellin edustalla on kääntöpaikka. Huoltoliikenne alueella on vähäistä. Teatterin ja kirjaston huoltoajo on nykyisen mukainen. Myös paviljongin ja ranta-alueiden huoltoon on varauduttu. Linja-autot pysäköivät torinrannan alueelle. Pysäköintihalliin tulee 74 autopaikkaa. Autopaikkamäärä kasvaa vain muutamalla autolla nykytilanteesta. Torinrannan alueella on pysäköintiä nykyisen asemakaavan mukaisesti. Osa hotellin pyöräpysäköinnistä on pysäköintihallissa. Kirjaston ja teatterin pyöräpysäköinti paranee nykytilanteesta. Kirjasto on merkittävin liikennetuotouksen aiheuttaja.

6. Ympäristön yleissuunnitelma

Sitowise Oy/maisema-arkkitehti Karitta Liikka: Ympäristön yleissuunnitelma on alustava luonnos, joka tarkentuu jatkossa. Siinä on esitetty ulkotilojen sommittelua, kulkuyhteyksiä, pintamateriaaleja ja kalusteita. Lähtökohtana on liikenteellinen tavoite shared space -alueena sekä saaren suoralinjaisen ilmeen noudattaminen ja arkkitehtuurin tukeminen muotokielessä ja värimaailmassa. Oleskelualueet ovat viihtyisiä ja aurinkoisia. Puurivit parantavat pienilmastoa ja tuuliolosuhteita. Laatoitus on nykyisen mukainen, liikennealueilla on lisäksi graniittia. Meritorin alue on korotettu, ja sillä on nurmialue, puutasot, penkkejä ja puita sekä lavavaraus tapahtumia varten. Rannassa on oleskeluportaat. Merelle-veistosta on tutkittu ranta-alueelle. Tavoitteena on sujuva kulkeminen alueella.

7. Toimijoiden puheenvuorot

Osuuskauppa Arina, toimitusjohtaja Reima Loukkola: Hotellien käyttöaste Oulussa on kasvanut, ja kapasiteetissa on pulaa, mikä rajoittaa tapahtumien järjestämistä sekä matkailua. Kulttuuripääkaupunkivuosi lisää entisestään majoitustarvetta. Hanke tulee elinvoimaa ja palvelutarjontaa. Suunnitteilla on uniikki Solo Sokos -hotelli, joka tarjoaa laadukkaan kokemuksen ja palvelut paikkaan liittyvällä tarinalla. Kaikki voivat ihaila näkymiä rakennuksesta, mikä on yksityisissä hankkeissa yleensä mahdotonta. Hanke jättää uudenlaisen muistijäljen kaupunkiin. Hotellihanke tuottaa 80-100 pysyvää uutta työpaikkaa. Hotelliin tulee noin 240 huonetta, 220-paikkainen ravintola sekä 200-paikkainen sky bar. Vastuullisuus on tärkeää, keskitytään huolella energiatehokkuuteen ja elinkaarivaiheen vastuullisuuteen.

YIT Suomi Oy, aluejohtaja Marko Palonen: Merkittävä hanke on vipu muille hankkeille Oulussa, ja tukee alueen tapahtumia. Suunnittelun lähtökohtana on toteutuskeplisuus ja korkeatasoinen



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

sivu 4(9)

arkkitehtuuri. Hanke toimii yhdistäjänä hotellin, kirjaston ja teatterin sekä hotellin, torin ja Rotuaarin akseleilla. Hankkeella on valmius edetä toteutusvaiheeseen huhti-kesäkuussa 2024, ja sen on tavoitteena valmistua huti-syyskuussa 2026. Rakentamiskohde on haastava, Oulun korkein rakennus. Toteuttamisen työllistävä vaikutus on noin 350 henkilötyövuotta. Kirjaston ja teatterin toiminta otetaan huomioon. Yleisilme on laadukas, ja siihen kuuluvat valaistus, pintarakenteet ja uusittavat rantarakenteet. Hotellin kestävässä kehityksessä otetaan huomioon mm. Leed -esiselvitys (tavoite alustavasti Gold-taso), vähäpäästöisten materiaalien suosiminen, energian kierrätys, jäähdytystarpeen minimointi ja viherkatto. Työmaa-aikana tehdään väliaikainen työpato rantarakenteita varten. Rakentaminen etenee osin samaan aikaan kirjaston remontin aikana. Kävely- ja pyöräily sillan, Pikisaarensillan, käyttökatkot minimoidaan.

Esittelyjen päätteeksi esitettiin 3D-mallin video asemakaavan muutosehdotuksen suunnitelmista.

8. Keskustelu

Kommentti 1. Seitsemänvuotias lapsenlapseni piirtää tuollaisia. Arkkitehtien koulutus on mennyt hukkaan. Miksi jatketaan 60-luvun virheitä, kuten teatteri ja kirjasto? Rakennus on ruma ja maisemaan sopimaton. Tekninen toteutettavuus ei vaikuta toimivalta. Kaksi kymmenkerroksista vierekkäin olisi parempi. Oulu on maalaiskaupunki ja tulee säilymään sellaisena.

Kommentti 2. Vänmanninsaaresta Pikisaareen kulkee vuodessa miljoona jalankulkijaa ja pyöräilijää. Kirjastossa on satoja tuhansia kävijöitä. Toteuttaminen tulee häiritsemään aluetta. On järjestyttävää ajatella hanketta päätöksenteon kannalta. Ensimmäisessä kuulemisessa hanke sai hirvittävän kriittistä palautetta. Sen jälkeen tuotiin toinen vaihe, jossa oli lisätty Vänmanninsaareen betonikuja huoneistohotelleineen. Nyt neljännessä vaiheessa ikään kuin supistetaan. Ikivanha temppu tehdä päätäntää. Tämä todettiin jo Tuiran slummialueella, missä tuhottiin Puu-Tuira ja tornitaloista tiputettiin kerroksia, minkä jälkeen tuli päätös. Samalla klassisella hämäyssysteemillä yritetään viedä hanke läpi. Arina, miksi ette tunne vastuullisuutta ja edistä Nallikarin elinvoimaa Edenin osalta?

Loukkola: Sokotel piti Nallikarissa pitkään Edeniä ja on harmillista, ettei siellä ole nyt toimintaa. Omistajan kanssa pidetyistä toistuvista neuvotteluista huolimatta liiketaloudelliset edellytykset eivät ole täyttyneet. Toivotaan, että tilanne ratkeaa mahdollisimman nopeasti ja rakennus saadaan käyttöön.

Kommentti 3. Video oli kuin lastenlasten tietokonepeleistä, en viitsi katsella. Enintään 500 autoa ei pidä paikkaansa. Saari on pussinperä. En usko, että liikenne toimii. Nykyinen kävelijöiden ja pyöräilijöiden määrä on suuri. Miten taksiliikenne on ajateltu? Hotelliin tulee valtavat lasiseinät, voiko niihin sijoittaa aurinkoenergiaa? Suunnitelmassa ontuu moni asia. On menossa monta projektia, kuten pyöräbaanat, mihin ihmiset mahtuvat enää? Hotelli sopisi rautatieaseman viereen.

Nykänen: Paikan rakennuksilla on tietty julkisten rakennusten ilme, luonne ja materiaalit. Niitä on tulkittu hotellirakennuksessa modernilla tavalla. On katsottu, että tämä on hyvä lähtökohta sen sijaan, että muutettaisiin estetiikkaa. Se voisi johtaa siihen, että rakennus olisi todella huomiota herättävä. Luonnosvaiheen jälkeen tutkittiin rakennuksen luonnetta julkisivukilpailun avulla.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

sivu 5(9)

Aiemmassa vaiheessa löydettiin yhtymäkohtia Radisson SAS:n julkisivuihin ja 70-luvun elementtitekniikalla toteutettuun asuntotuotantoon. Julkisen rakennuksen luonne on tavoitettu paikkaan sopivalla tavalla uusissa suunnitelmissa. Rakennushankkeista syntyy liikennehäiriöitä tietyllä ajalle. Kaupunkia ei voi kehittää siten, ettei tulisi minkäänlaista häiriötä. Häiriöiden pituus minimoidaan. Suurena haasteena on asuntomessut 2025 ja kulttuuripääkaupunkivuosi 2026, alueella on valtava paine julkisille toiminnoille sekä turvalliselle liikkumiselle. Ammattilaiset koordinoivat ja rytmittävät hankkeen toteuttamista aikataulun mukaan.

Seppänen: On pyritty suunnittelemaan paikan ehdoilla. Alue on historiallinen ja ainutlaatuinen. Suunnitelman täytyy sopeutua sen periaatteisiin, vaikkakin tämän ajan rakentamisella. Rakennusmääräykset eivät tänä päivänä salli aurinkoenergian hyödyntämistä julkisivuissa korkeassa rakentamisessa, mutta uusiutuvaa energiaa hyödynnetään.

Vänskä: Toiminto tuottaa alueelle paljon uutta jalankulkua ja pyöräilyä. Otetaan huomioon, että autossa on enemmän kuin yksi ihminen. 500 ajoneuvoa vuorokaudessa on keskimääräinen, luku ei sisällä kävelijöitä ja pyöräilijöitä. Pyöräilyn ohjaaminen ajoväylälle parantaa turvallisuutta. Huoltologistiikka on käyty läpi alueen toimijoiden kanssa, ja toimivuus on varmistettu ajouramallinnuksella. Taksit on otettu huomioon saattoliikenteen määrissä. Kun saarella ei ole yleisiä pysäköintipaikkoja, se rajoittaa alueelle henkilöautolla ajavia.

Loukkola: Energiatehokkuus otetaan huomioon mahdollisimman hyvin. S-ryhmän viimeisin tuulivoimahanke on tulossa Eurajoelle. Vuodesta 2025 alkaen kaikki S-ryhmän käyttämä sähkö on uusiutuvalla energialla tuotettua.

Kommentti 4. Lasi on julkisivuissa haasteellinen käytössä. Tulee mieleen Tallinnan hotellit, ovat melkoisen rumia. Edelliset julkisivut, jotka muistuttivat Radissonia, olivat paremman näköiset, vaikka niissäkin olisi ollut muokkaamista. Miten tähän on päädytty?

Seppänen: Tavoite oli pyrkiä tekemään tämän päivän versio julkisivuista. Pitkillä sivuilla kaikki ei ole ikkunaa, osin julkisivulasia. Vuonna 1962 Monumentalikeskuksen kilpailussa oli tämän kaltainen ehdotus, lisäksi YK:n päämaja edustaa samaa tyyliä. Nähdäksemme arkkitehtuuri soveltuu tähän paikkaan.

Kommentti 5. Meritorin kokonaisuus on mennyt parempaan suuntaan. Tosi hienoa, että saatiin rampille parempi sijainti. Miten tuulisuuden ohjautumisen jatkosuunnittelukeinot otetaan huomioon puiden lisäksi, voidaanko kirjaston eteen tulevia tuulia huomioida? Pyöräilyn ohjaaminen ajoradalle on hyvä muutos. Pyöräilijöiden paikan merkitseminen selkeästi, vaikkapa värillä, on toiveena. Miksi on tehty poikkeamislupahakemukset lietetattaresta ja keltakurjenmiekasta? Voiko torin ja Rantakadun kehittäminen jäädä panttivangiksi tämän myötä, kun liikennettä tulee enemmän? Rantakadun liikennettä on rauhoitettu. Jäädäänkö kiinni siihen, että Autorannassa on pysäköintiä, sitä olisi hyvä kehittää muuhun suuntaan? Keskustan liikenteen yleissuunnitelmassa puhuttiin Aleksanterinkadun katkaisusta Limingantullin suuntaan. Onko hotellitoimijalla intressi ylläpitää samanlaista autoliikennettä kuin nykytilanteessa? Pitkällä aikavälillä näen, että liikenteen kehittäminen on Oululle hyväksi.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

sivu 6(9)

Nykänen: Tänä vuonna kaavoitus käynnistää keskustavision päivitystyön. Siihen liittyy laajaa osallistamista. Työssä tarkastellaan mm. liikennettä ja pysäköintiä sekä kiinnitetään erityistä huomiota torialueeseen. Torialueella parannetaan toiminnallisuutta ja tulee olla hyvä laatutaso. Voidaan kysyä, onko alueella oleva parkkipaikka tuon sijainnin arvoinen. Torin kehittämistä ei ole kytketty tähän hankkeeseen, jotta voidaan pysyä aikataulussa.

Kommentti 6. Korkeus on arkkitehtonisesti merkittävä tekijä, miksi tehdään noin korkea? Ei sovellu silmään. Menisi läpi 6-, 8- tai 10-kerroksisena. Parkkialueet ovat nykyisin aika lailla täynnä. Hotelliin tulee usein autolla yksi ihminen. Mihin hotelliin tulevien autot mahtuvat? Todellinen liikennemäärä lienee tuhat ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kommentti 7. 1960- ja 70-luvun brutaalista arkkitehtuurista on menty eteenpäin ja mallia muutettu monessakin kaupungissa. Tuntuu, että Oulussa ainoa kehittymisen tapa on korkeus. Oulussa ollaan kaukana YK:n päämajasta. Tulisi huomioida paremmin ympäristöä. Tein viisitoista vuotta sitten oppilaille kuvia oululaisista rakennuksista, teatteri äänistettiin rumimmaksi. Rakennus on Pikisaaresta katsoen tyrmävän näköinen, varmasti tuulee kovin. Viruhotelli Tallinnassa ei ole myöskään näyttävä. Toivoisin ilmeikkäämpää rakennusta ja madaltaisin sitä. Mikä Oulun historiaan liittyvä tarina on hotellilla tässä paikassa? Jokunen vuosi sitten löydettiin vanhoja oululaisia laivoja Radissonin alueelta. Hotelliketjussa tuntuu olevan Seurahuonetta ja Hotelli Tornia, niissä on paikallista historiaa, esim. Lahdessa ja Helsingissä. En koe, että tämä olisi samaa kehystä. Ovatko kaikki innostuneita menemään istumaan baariin ylös? Kuuntelin vastikään kaupunkihistorioitsija Laura Kolben ohjelman. Sen mukaan ihmiset kaipaavat erilaisia hotellielämyksiä, hotelleita, joida on suuri aula, jossa voi kokoontua ja istua kahville. Tällaisia on joka kaupungissa kolmetoista tusinassa. Ympäristörakentamisessa on esitetty laatoitusta, viheralueet vähenevät taas. Suistossa tulisi olla viherkäytäviä.

Nykänen: Vuonna 2018 ryhdyttiin laatimaan korkean rakentamisen laatuperiaatteita. Tarkoitus oli tarkastella alueita, joille korkea rakentaminen voi sijoittua ja millä reunaehdoilla. Periaatteet eivät edenneet päätöksentekoon kaupunginhallituksen linjattua, että rakennusten korkeus päätetään tapauskohtaisesti. Periaatteissa olisi todettu, että Vänmanninsaaresta on korkean rakennuksen paikka. Se perustuu Jaatisten kaavaan sekä sen taustalla olevaan kaupunkikuvalliseen kompositioon, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten välissä. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, korkea rakennus artikuloi paikkaa. Jaatisten kaavassa oli julkinen rakennus, virastotorni. Viimeksi puhuttiin, onko tämä hanke sellainen, joka yksityistää saarta liikaa. Virastorakennukset ovat auki arkisin klo 8-16, hotelli on auki paljon pitempään. Hotelli tarjoaa kaikille avoimen pääsyn verrattuna virastotaloon. Jos korkeudesta leikattaisiin kymmenen kerrosta pois, massoittelua pitäisi muuttaa ja mittasuhteet vääristyisivät. Jaatisten kaavassa runkosyvyys oli epärealistinen, mikään toiminto ei nykypäivänä siihen sopisi. Viimeisintä kaavaa laadittaessa ei ollut realistista hanketta eikä suunnitelmaa, joten Jaatisten kaavan runkosyvyys on säilytetty. Tämän hankkeen yhteydessä on tultu johtopäätökseen, että torni sopii tähän ja on toteutettavissa. Hankkeen reunaehdoista on syntynyt tietty volyyymi, joka on sovitettu alueelle mahdollisimman



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

sivu 7(9)

hyvin. Museoviranomaiset ovat nähneet tämän estetiikan, joka lähtee paikan luonteesta, sopivaksi alueelle.

Järvinen: Jaatisten kaavassa alue oli useamman rakennuskappaleen kokonaissommitelma, jossa korkea rakennus oli olennainen osa. Tämän myötä sommitelma täydentyi valmiiksi. Hotellille suunniteltu suuri sisäänkäyntikatos pienentää tuulten syöksyvirtauksia, kuten kirjastolla ja teatterilla on tehty.

Seppänen: Rakennukseen kuuluvat yksityiskohdat ovat hyvin hienostuneita ja tyylikkäitä. Esimerkiksi betoninen osa kuvioidaan siten, että reliefimäinen pinta tuo läheltä katsoen rakennukselle lisämielenkiintoa. Kaukomittakaavassa hahmottuvat kokonaissommitelma, jalusta ja aksentti, lähemmäs tultaessa materiaalisuus ja yksityiskohdat. Hotellissa tulee olla tietty määrä huoneita kerroksessa, jotta se on toimiva. Mittasuhteiltaan rakennuksen tulee olla riittävän korkea, että se soveltuu tähän ja estää mahdollisimman vähän näkymiä.

Loukkola: Liikennesuunnittelua tehdään yhdessä kaupungin kanssa, ei oteta yksin kantaa Rantakatuun. Saavutettavuus eri kulkumuodoilla on tärkeää. Pysäköinnistä on valtavasti kokemusta ympäri Suomea. Tämänkaltainen ratkaisu on riittävä. Liikematkaajat lähtevät aamulla kiireisesti, vapaa-ajan matkustajat eivät, mikä tasoittaa liikennöintiä. Tarina ei ole valmis, siinä osallistetaan asiakasomistajia ja henkilökuntaa. Tarina on tärkeä, se tukee laatua ja elämystä. Hotelli Tornin on 1931 perustettu uniikki klassikko, jonka tarinan on ajateltu vahvistuvan seuraavan sadan vuoden aikana. 1974 rakennetulle Turun Seurahuoneelle on rakentumassa vahva klassikkotarina. Jonakin päivänä täytyy rakentaa, jotta uusi klassikkotarina pääsee syntyään. Sokos Arina on hyvä esimerkki. Siihen on toteutettu kolmen teeman huoneet: kesäyön lämpö, vapaan lohen nousu ja tervan tuoksu. Niistä jää asiakkaille muistijälki Oulun tarinasta. Suunnitelmassa on 220-paikkainen ravintola, joka liittyy hotellin aulaan terasseineen. Se on kaikille oululaisille avointa tilaa.

Kommentti 8. Jaatisten suunnitelmassa piti koko Rantakatu tuhota ja rakentaa palikoilla. Ihmeellistä argumentointia, että Jaatinen 60-luvulta vedetään tähän. Rakennusoikeus on päätetty käyttäen teatterin ja kirjaston laajennuksiin. Tämä on aivan uuden rakennusoikeuden jakamista. Käsittämätöntä.

Kommentti 9. Kiitän virkamiehiä, että osattiin puhua kuusesta koivu, kun Jaatisen kaavaa pyöriteltiin. Huoneistohotelli tuntui tärkeältä viimeksi. Miten sen poistuminen vaikuttaa liiketoimintaan?

Kommentti 10. Miksi juuri tähän paikkaan rakennetaan? Onko tämä ainut paikka, jonka kaupunki tarjosi rakennuttajalle, vai onko rakennuttaja pyrkinyt tähän paikkaan intensiivisesti? Tämä on Jaatisen eikä Arinan suunnitelma. Ihmetyttää, eikä kaavoja voi muuttaa, kun se on aika vanha? Rakentaminen ja ihmisten käsitys ympäristöstä muuttuu. Museovirasto ilmoitti, että tällainen rakentaminen ei sovi, mutta tässä kaupungissa Museoviraston lausunnoilla pyyhitään pöytää. Ihmiset ovat pöyristyneitä siitä, miten kaupunkia nykyään rakennetaan. Onko hanke kaupungin asukkaiden edun mukainen? Itsestäni ei tunnu siltä. Tällainen hotelli ei ole ainutlaatuinen, odottaisin jotakin muuta. Rakennus tuhoaa ympäristön.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

sivu 8(9)

Kommentti 11. Olen seurannut hanketta alkumetreiltä lähtien. Hanke on oululaisille keskeisellä paikalla, joten ei ole yhdentekevää, mitä alueelle tulee. Kiitän hyvistä puheenvuoroista sekä esittelyistä. Olen miettinyt, edustaako hanke kokonaisuudessaan hyvää kaupunkisuunnittelua, mikä edellisessä puheenvuorossa tuli hyvin esille. On lähdetty liikkeelle kymmeniä vuosia vanhasta kaavasta, jossa korkea rakentaminen on mahdollinen. Mielestäni aika on ajanut Jaatisten suunnitelman ohi. Siihen sisältyi paljon muutakin, onneksi suunnitelma ei sellaisenaan toteutunut. Olisi ollut hyvä ryhtyä kehittämään aluetta suunnitteluvarauksen sijaan avoimesta tilanteesta, jossa olisi pohdittu myös sitä, ettei saarella olisi tornia. Ymmärrän arkkitehtien näkemykset rakennuksesta, mutta kaupunkia ei suunnitella vain arkkitehdeille, vaan tavallisille asukkaille. Havainnekuvien perusteella torni on erittäin voimakkaasti kaupunkikuvaa hallitseva ja järkälemäinen. Se ei sovi valtakunnallisesti arvokkaaksi inventoituun suistomaisemaan. Oulussa on korkealle rakentamiselle paremmin soveltuvia paikkoja, jotka ovat lähempänä julkisen liikenteen asemia.

Nykänen: Kaavamuutokseen ryhdytään, kun maankäytön muutoksen tarve, päämäärä ja syy ilmenee. Muutoksen tarvetta voi ilmaista esimerkiksi kuntalainen, viranhaltija, päätöksentekijä tai yritys. Kaavoituksella on tällä hetkellä noin 120 kaavahanketta, ihan noin vain ei resurssisyistäkään hankkeita käynnistetä. Taustalla tulisi olla kokonaisvaltaisia suunnitelmia ja periaatteita, joilla voidaan varmistaa vuorovaikutuksessa kuntalaisten ja päätöksentekijöiden kanssa, miten kaupunkia kehitetään. Kaikkia periaatteita muuttuvaan maailmaan ei pystytä tekemään. Hankkeita tulee nopeammalla syklillä kuin maankäytön suunnittelujärjestelmä pystyy vastaamaan. Hankkeilla on olemassa tietty otollinen aikaikkuna, jolloin se toteutuu. Halutaanko tilanne, että hankkeita toteutuu vai mitään ei toteudu? Sillä voi olla heijastusvaikutus poliittiseen päätöksentekoon, jos hankkeita haarukoidaan pitkään, eikä päästä eteenpäin. Hanke on käynnistetty, kun on löytynyt otollinen paikka, toimija ja operaattori. En usko siihen, että hankkeen voisi muotoineen ja kokoineen siirtää johonkin muuhun paikkaan. Tarvitaan kokonaisvaltaista suunnittelua, johon sisältyy liikenne ja ympäristö, mutta kokonaisvaltaiset suunnitelmat eivät voi olla aina tarkkoja, vaan tarvitaan jonkinlaista joustoa, jotta hankkeet voivat toteutua.

Klami: Museolain uudistuksen myötä 2020 alkaen Pohjois-Pohjanmaan museo vastaa pääosin kaavoitushankkeista, ei Museovirasto. Hankkeen merkittävyyden takia myös Museoviraston kanssa on kuitenkin keskusteltu. Kaavaluonnoksen lausunnossa kritisoitiin erityisesti huoneistohotellirakennusta. Suunnitelmien tarkennuttua on pidetty viranomaisneuvotteluita, joista viimeisimmässä todettiin suunnitelmien edenneen hyvään suuntaan huoneistohotellirakennuksen poistuttua suunnitelmasta. Museolta on pyydetty lausunto kaavaehdotuksesta.

Palonen: On tehty aiemmin iso työ operaattorien kanssa, Oulu ei kiinnostanut. Arinan kanssa löytyi yhteinen näkökanta. On yritetty saada tästä oululainen hanke. Tällaisen hankkeen valmistelu vie aikaa, eikä toteudu helpolla. Kaupunki ei itsestään pysty tällaisiin hankkeisiin. Toteutus tukee kansainvälistymistä, matkailua, liiketoimintaa ja pitkällä jäniteellä elinvoimaa. Tällä hetkellä Oulussa rakennetaan vähän, tilanne antaa nyt mahdollisuuden tällaisen hankkeen toteuttamiseen.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

sivu 9(9)

Raimo Pahkala: Huoneistohotellia oli suunniteltu hyvin pitkälle. Kaavaluonnoksen jälkeen saatiin palautetta, että rakennusoikeutta on liikaa ja rakennuksen luonne ei sovellu paikkaan. Tehtiin iso vastaantulo ja otettiin rakennus kokonaan pois kaavasta. Tämän myötä alueella on vähemmän rakennusoikeutta jakamassa kustannuksia, mikä kohottaa Arinan hankkeen kustannuksia. Kaupungin näkökulmasta tarpeelliset tontinvuokratulot vähenevät. Tontin saaminen hyötykäyttöön tuottaa kuitenkin vuokratuottoa työllistämisen ja matkailun tukemisen lisäksi. Koen, että arvokkaassa ympäristössä tekosaarella parkkipaikan kohdalle tehty suunnitelma on hieno. Yksi syy, miksi olemme olleet tekemässä tälle paikalle suunnitteluvarausta, on se, että Oulusta puuttuu rakennettua ympäristöä merenrannassa. Jyväskylän Lutakko, Kuopio, Helsingin Jätkäsaari sekä Norjan rannikkokaupungit sisältävät hienoja ranta-alueita, jollaisia Oulusta puuttuu ja jollaisen ansaitsemme. Meiltä puuttuu paikka, josta pääsee katsomaan kaupunkia korkealta. Vänmanninsaari on mitä parhain paikka siihen kahvikupin hinnalla, jotakin ainutlaatuista, mitä löytyy muista kaupungeista.

9. Loppupuheenvuoro ja jatkotoimenpiteet

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen kiitti tilaisuuden palautteista ja piti hyvänä, ettei esittelijöitä päästetty helpolla. Tilaisuudesta laaditaan muistio, joka liitetään kaavaselostukseen seuraavassa vaiheessa. Asemakaavan muutosehdotuksesta voi jättää kirjallista palautetta 22.1. asti. Katsotaan, aiheuttavatko palautteet muutostarpeita suunnitelmiin. Yhdyskuntalautakunta hyväksyy vastineet palautteisiin. Asemakaavan muutos etenee hyväksymiskäsittelyyn.

10. Tilaisuuden päättäminen

yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi päätti tilaisuuden klo 19.00.

Muistio 15.1.2024/Klami