

## 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](http://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](http://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. Suunnittelualan 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

Suunnittelualan 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.

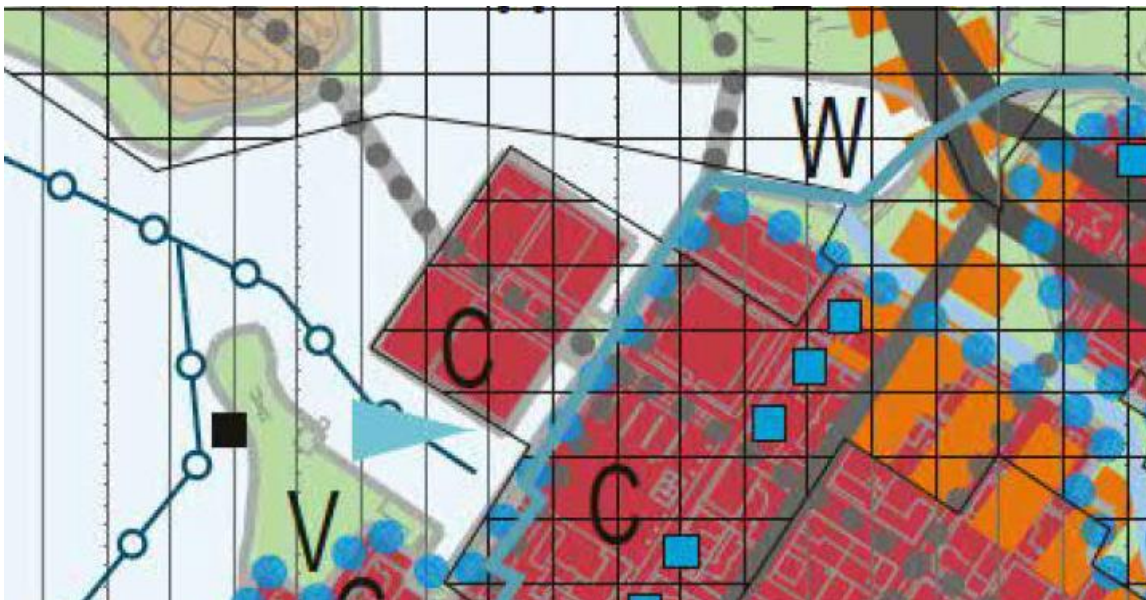
Alueen lähistöllä on venesatama.

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, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

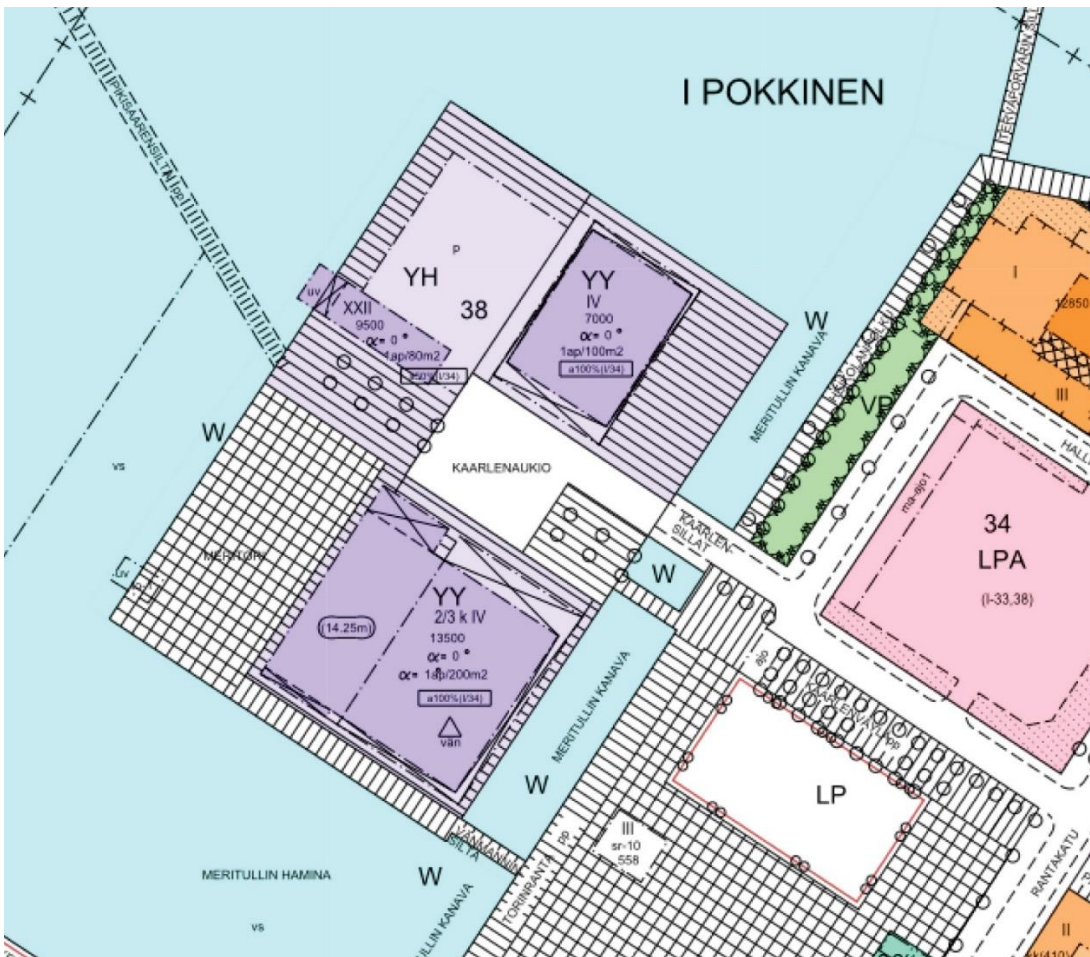
Alue on Oulujoen suiston kaupunkipuisto -alueen sisällä. Merkinnällä on osoitettu suistoalue, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää niin, että sen erityisarvot säilyvät.

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



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 kem<sup>2</sup>. Autopaikkavelvoite on 1ap/80m<sup>2</sup>. 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](http://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