

## 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

Tilaisuus nauhoitetaan muistion kirjaamista varten. Nauhoitetta ei käytetä muuhun tarkoitukseen.

## 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

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 9500m<sup>2</sup>. 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 vaikutusaluetta. 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 kansainvälisestikin 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.

K: 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 näkemyksellisyttä 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. Merellisyyden 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 tällaisia 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 riittävyyttä.

Tilaisuus päättyy kello 19:00

Muistion kirjasi 20.8.2021 kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala.