

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

TERWA TOWER ASEMAKAAVAN MUUTOS 564-2401

Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tonttia nro 5, Meritorin aluetta, Kaarlenaukiota, sekä osia Kaarlenväylän katualueesta koskeva asemakaavan muutos (Kaarlenväylä 1).

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 tietoliikennekoneita, 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 tietoliikennekoneet 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 tietoliikennetarvikkeet 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 suunnittelemaat 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 valmistella 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 Kaarlanväylän, '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 taustaselvitysaineistossa. 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 merkittävyuden takia esitettiin uutta yleistä arkkitehtikilpailua mikä todettiin tuolloisen kaavoitus päätöksen lausunnoissa. Lisäksi vuonna 2016 toteutetussa torialueen kehittämisen kuntalaiskyselyssä saatiin tuloksia, jonka mukaan yli 5 % kyselyyn vastanneista totesi, että Vänmannin saareen 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 saareen 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 kestävän kehityksen tavoitteita ja Oulun ympäristöohjelman tavoitteita.
- 4) Osa terwatowerin mahdollistamasta hotellikapasiteetista voidaan kaupunkistrategian 2026 tavoitteiden mukaisesti löytää muilla ratkaisuilla torialueen välittömästä läheisyydestä kuten esimerkiksi parhaillaan 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 nähtävilläoloaika.
- 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

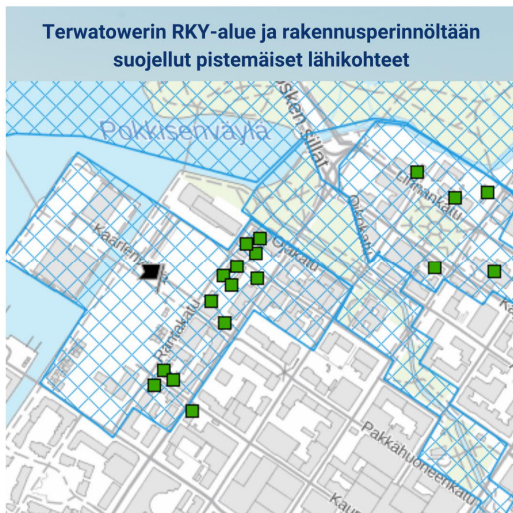
Kulttuuritaloidea



Torialueen kuntalaiskyselyn tulos 2016



Terwatoverin RKY-alue



Kaavoituksen vastaus:

Kaavaprosessin lähtökohdat

Hankeesta 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-, 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 vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen 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 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 ja Meritorin alue on katuaukio/tori merkinnällä.

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategia 2030 tavoitteena on muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvyyn 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 Väinämönsaaren kehittämiseksi. Keskustavisiiossa 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 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 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 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 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.

2. 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 vaikutusaluetta 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 kilpailukyvyyn 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 Väinmannisaaren 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 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

- 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 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 Vännmanninsaaren 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, suunnitellusta 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. 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. Liikennekaos tulisi myös olemaan hirvittävä, ja minne sijoitettaisiin parkkialueet?

Tuleva kulttuuripääkaupunki Oulu ei todellakaan tarvitse keskeisimmälle paikalleen tällaista mammuttitoria, joka ei mitenkään sovellu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. On myös ikävää, jos varsinainen torialue supistuu supistumisestaan suunnitellun hotellikeskittymän takia. Pahinta olisi kuitenkin maiseman tuho: haluamme 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. Mieliopide 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 kavasuunnitteluun 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 etätöy jäänee 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. Mieliopide 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. Päättäjien 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 huomattavasti 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 poikkea 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 kauppapilaitoksen 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 Jaatisten 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 nykyisestäänkin.

Riittääkö kaupungin katuverkon ja torin sisäisen väylästön 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 seinärakenteiden 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 vertikaalilaiheena. 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 vertikaalilaiheesta on jotenkin märehtynyt. Alueen historiallisen kaupunkikuvan ja

rakennuskannan suojelu on myös saanut virallisen aseman. Pikisaarta yläilmoista 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 asemansedulle 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 tietoa 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. 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 otettava 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 tietoa 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 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 otettava 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. Suunnittelun alueen 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 kehittämiseksi kulttuuri-, kansalais- ja matkailutoiminnoille. Vänmannin saari tarvitaan kaupunkilaisten yhteiseen käyttöön. Teatterin ja kirjaston arkkitehtuuria kunnioittava, nykyiset ja tulevat huomioon otettava 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.

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 jäännös 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.

11. Mielipide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Palaute asemakaavan muutosyritykseen

Pilvenpiirtäjän pitkä varjo

Nyt on kaupungilla turhan korkeat panokset korttitalopelissä. Unohtuuko olennainen? Oulun kaupunginkirjaston arvo tulisi tunnustaa. 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 pyhäkö, 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 ponttimena 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 puolen. 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 temppele.

Saako siis kaupunkilainen vaikuttua 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. Mieli-pide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Terva Tower ja kongressikeskus Raksilaan

Arkkitehti Anna-Maria Kantola kirjoitti osuvasti (Kaleva 18.10.2020) Vänmannin saareen kaavaillusta tornihotellihankkeesta. Olen hänen kanssa 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 vihdoin ryhdistäytyisi ja ottaisi isännän roolin ainakin Raksilan alueen suunnittelun ja rakentamisen ohjaajana ja kiirehtijänä.

13. Mielipide 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 ilmakuviin 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 rakennusalalla työskentele 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 kaavamutosta 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 keväästä 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 kaavamutos 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 korkuinen 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 turistin 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 romantisoidun 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 virkistykellinen 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 vetovoimaa. 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 tultaisın 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 omissa tiloissa, missä voi kurkistaa normaalitoimintaan ja opiskelijaelämään, kuin steriiliin kokoushotelliin, joka voisi sijaita missä tahansa maailmaassa.
- Isot kansainväliset kongressitapahtumat saattaavat muutenkin olla kuoleva laji. Korona-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 tarkoitetut raamit.
- 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 oma 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 kaupunkisilhuettin 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. Mielipide 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 Vänmanninsaareessa lisäksi 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 suunnitteluvarausuunnitelmasta. 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. Mielipide 3.9.2021, 344 allekirjoittanutta:

Ei tornia Vänmanninsaareen

Yhdyskuntalautakunnalle

Mielipide 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 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 ominaisuuteen ja erityispiirteisiin.

Suunnittelualueella (kortteli 38) voimassaoleva asemakaava (564-1727 / 26.11.2002) on jätetty 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 Pokkitorin 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 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 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 jatkuena 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 kulttuurisääntelyssä 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 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.

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 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 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 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 ja Meritorin alue on katuaukio/tori merkinnällä.

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategia 2030 tavoitteena on muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvyyn 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 Vämmänsaaren 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 päaluonteeksi on vision Virkistävä suisto -kartassa osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen läpi on osoitettu pyöräilyn pää- ja

alureitti. 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 selvityksineistoa.

Kulttuurihistoriallisia arvoja kuvaavat selvitykset ja inventoinnit ovat osa asemakaavan muutoshankkeen taustaselvityksineistoa.

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 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 näkyymiin 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 katutasen näkyymiin ja muodostuviin kaupunkitiloihin voidaan arvioida. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on kaupunginhallituksen myöntämä suunniteluvaraus, 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. Ehdotusvaiheessa 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.