

LIITE 2 Kaupunginhallituksen päätös suunnitteluvarauksesta 7.5.2018 §132



Oulun kaupunki

Päivämäärä

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

Dno OUKA/3688/10.00.02.02/2018

Päätöshistoria Yhdyskuntalautakunta 24.4.2018 § 197

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

Esittelyteksti

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

" TONTTIVARAUSHAKEMUS POKKISEN KAUPUNGINOSAAN KORTTELIIN 38 TONTILLE 5 JA MERITORIN ALUEELLE

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

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

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



Terwa Tower tuo kaupunkikuvaan urbaania sykettä kunnioittaen historiaa

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

Korkeatasoinen hotelli, CitySuites-huoneistoja ja modernia kokoustilaa

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

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

Terwa Tower luo edellytyksiä elinvoiman kasvulle

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

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



Nykyaikaisiin tarpeisiin vastaavaa toimistotilaa

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

Toiminta yhteistyössä kaupungin kanssa

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

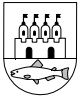
Hakijoiden tavoitteena on yhdessä kaupungin kanssa neuvotella kiinteistön tontinvuokraehdot sekä osto-optio ja hankkeen toteutuksen edellyttämät muut sopimukset.

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

Varausaika

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

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



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

Alueen suunnittelussa kaupungin keskeisiä tavoitteita ovat:

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

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

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

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

Suunnitteluvaraus on voimassa 22.4.2022 saakka.

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

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



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