

Asemakaavan muutosluonnoksen selostus

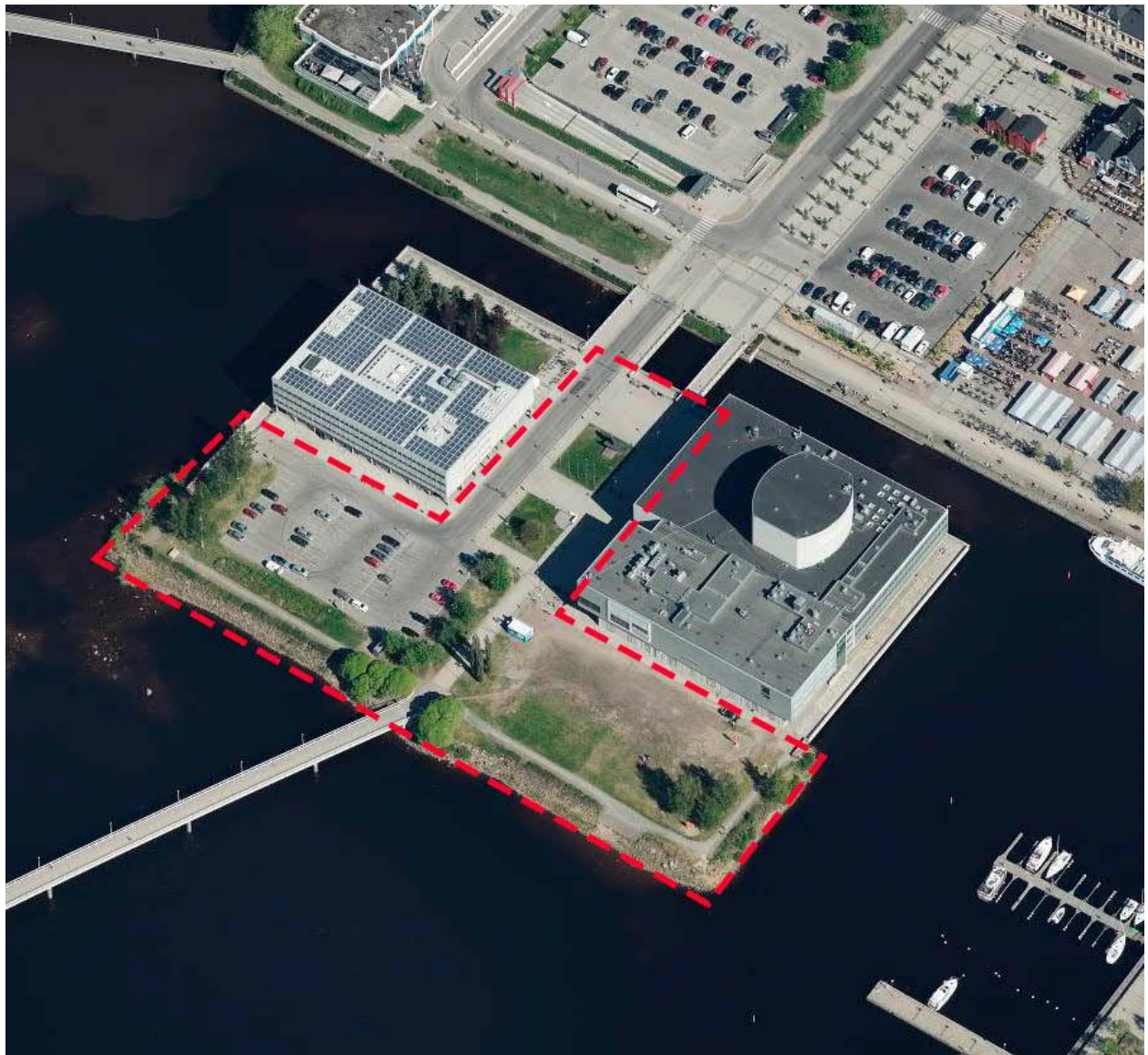
Valmisteluaineisto 1, Vaihtoehdot 1-4, 14.4.2022

14.4.2022 päivättyyn Oulun kaupungin I kaupunginosan korttelin 38 tonttia nro 5 (Kaarlenväylä 1), Meritorin aluetta, Kaarlenaukiota, sekä osia Kaarlenväylän katualueesta koskevaan asemakaavan muutokseen.

Hankkeen nimi: TERWA TOWER

Kaavatunnus: 564-2401

Diaarinumero: OUKA/11684/10.02.03/2018



Kansikuva: Viistoilmakuva suunnittelualueesta. Alustava asemakaavan muutosalueen rajaus on merkitty punaisella katkoviivalla. (© Oulun kaupunki)

Sisältö

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1.	Tunnistetiedot	4
1.2.	Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.4.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	Tiivistelmä	7
2.1.	Asemakaavan muutokseen liittyvien maankäyttövaihtoehtojen sisältö	7
2.2.	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.3.	Asemakaavan toteutus	7
3.	Lähtökohdat	8
3.1.	Selvitys suunnittelun alueen oloista.....	8
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2.	Maisema ja ympäristö	9
3.1.3.	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4.	Maanomistus.....	9
3.2.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	10
3.2.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2.	Maakuntakaava	10
3.2.3.	Yleiskaava	11
3.2.4.	Voimassa olevat asemakaavat	12
3.2.5.	Rakennusjärjestys.....	12
3.2.6.	Tonttijako ja kiinteistörekisteri.....	12
3.2.7.	Pohjakartta.....	12
3.2.8.	Suojelupäätökset.....	12
3.2.9.	Suunnitteluvaraus.....	13
3.2.10.	Maankäyttösopimukset	13
3.2.11.	Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla	13
3.3.	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	13
3.3.1.	Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY	13
3.3.2.	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, 2015.....	14
3.3.3.	Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016.....	14
3.3.4.	Arvokkaita alueita Oulussa 2015.....	16
3.3.5.	Rakennushistorialliset selvitykset	17
3.3.6.	Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista	23
3.3.7.	Oulun keskustavisio 2040	24
3.3.8.	Oulun korkean rakentamisen selvitys 2014.....	25
3.3.9.	Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys	26
3.3.10.	Suistokaupunkivisio 2019	27
3.3.11.	VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus.....	27
3.3.12.	Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot	28
3.3.13.	Maankohoaminen Oulujoen suistossa.....	29
3.3.14.	Luontoselvitys.....	29
3.3.15.	Maisema- ja pienilmastoselvitys.....	30
3.3.16.	Rakennettavuusselvitys.....	32
3.3.17.	Pilaantuneet maat	32
3.3.18.	Hulevesiselvitys.....	33
3.3.19.	Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys	35
3.3.20.	Ympäristömeluselvitykset	37
3.3.21.	Oulun pysäköintiohjelma 2040.....	37
3.3.22.	Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella.....	37
3.3.23.	Oulun seudun pyöräilyn pääreititsunnitelma 2030	38
3.3.24.	Baanaverkkosuunnitelma 2030	38

3.3.25. Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys.....	39
3.3.26. Terwa Tower – hanke, pysäköintiselvitys.....	40
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	40
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	40
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	41
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	41
4.3.1. Osalliset.....	41
4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	42
4.3.3. Nuorten foorumi 2021 – nuorten osallistamisen työpaja.....	42
4.3.4. Viranomaisyhteistyö.....	43
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	43
4.4.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen.....	44
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	44
4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	44
4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu.....	45
4.5.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen.....	50
4.5.4. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen.....	51
4.5.5. Suunnitelmiin nähtävillälöön jälkeen tehdyt muutokset.....	51
4.5.6. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	51
5. Asemakaavan kuvaus.....	51
5.1. Kaavan rakenne.....	51
5.1.1. Palvelut.....	51
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	51
5.3. Aluevaraukset.....	52
5.3.1. Katu- ja liikennealueet.....	52
5.3.2. Ympäristö.....	52
5.3.3. Vesihuolto ja hulevedet.....	52
5.3.4. Energiahuolto, kaukolämpöverkko.....	52
5.3.5. Energiahuolto, sähköverkko.....	52
5.4. Kaavan vaikutukset.....	52
5.4.1. Vaikutukset kaupunkirakenteeseen.....	52
5.4.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	53
5.4.3. Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvoihin.....	55
5.4.4. Vaikutukset liikenteeseen.....	57
5.4.5. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	58
5.4.6. Vaikutukset talouteen.....	59
5.4.7. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen.....	59
5.4.8. Vaikutukset asumiseen ja sosiaalisiin oloihin.....	59
5.4.9. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen.....	59
5.4.10. Kestävien liikkumismuotojen edistäminen.....	60
5.5. Ympäristön häiriötekijät.....	61
5.6. Kaavamerkinnot ja määräykset.....	61
5.7. Nimistö.....	61
6. Asemakaavan toteutus.....	61
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	61
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	62
6.3. Toteutuksen seuranta.....	62

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin I kaupunginosan korttelin 38 tonttia nro 5 (Kaarlenväylä 1), Meritorin aluetta, Kaarlenaukiota, sekä osaa Kaarlenväylän katualueesta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin I kaupunginosan korttelin 38 tontit tarkentuvat valmisteluvaiheen 2, asemakaavan muutosluonnos ja kaavaehdotusvaiheen yhteydessä. Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavan nimi:	Terwa Tower
Kaavatunnus:	564-2401
Kaavan laatija:	asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi leena.k.kallioniemi(at)ouka.fi kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala panu-petteri.kujala(at)ouka.fi Oulun kaupunki Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, kaavoitus Solistinkatu 2, PL 32, 90015 Oulun kaupunki
Kaavan vireilletulosta ilmoitettu:	Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä 17.6.2021. Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu lehti-ilmoituksella 6.7.2021.
Hyväksyminen:	Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen __.__.20xx Asemakaava on tullut voimaan __.__.20xx

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontti nro 5, Meritorin alue, Kaarlenaukio, sekä osa Kaarlenväylän katualuetta. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella pääkirjastoon, Kaarlenväylään, Meritullin kanavaan ja Oulun kaupunginteatteriin. Etelässä suunnittelualue rajautuu Meritullin vierassatamaan ja Kiikeliinpuistoon, lännessä Rommakonselkään ja Pikisaareen sekä pohjoisessa Rommakonselkään.



Kuva 1 Alustava asemakaavan muutosalueen rajaus merkitty punaisella viivalla

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (lisätään kaavaehdotusvaiheessa)

Liite 2. Kaupunginhallituksen päätös suunnitteluvarauksesta 7.5.2018 §132

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 14.4.2022

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

Liite 5. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuden muistio 20.8.2021

Liite 6. Valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehtojen vertailu 14.4.2022

Liite 7. Valmisteluaineisto 1, varjostututkielma 14.4.2022

Liite 8. Valmisteluaineisto 1, Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys 8.9.2021

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Suunnittelun aikana laaditut selvitykset:

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

Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys, 12.4.2022 (LUONNOS), 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

Taustaselvitykset 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 pääreittisuunnitelma 2030, 24.3.2017, Oulun kaupunki
Baanaverkkosuunnitelma 2030, 27.5.2019, Oulun kaupunki

Kohdealueen lähiympäristön taustaselvitykset 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

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan muutokseen liittyvien maankäyttövaihtoehtojen sisältö

Asemakaavan muutosalueelle on esitetty neljä maankäytön vaihtoehtoa, joiden kokonaisrakennusoikeus vaihtelee 19 200 – 21 700 kerrosneliömetrin välillä. Esitetyissä vaihtoehtoissa on esitetty korkeintaan 18-kerroksista rakentamista, jonka lisäksi alueelle sijoittuu maanalaisia pysäköintialueita. Julkisten tilojen koko, muoto ja käsittelytapa, sekä rakennusten sijoittelu ja massoittelu vaihtelevat eri maankäyttövaihtoehtojen välillä. Asemakaavan muutokseen liittyviä maankäyttövaihtoehtoja on kuvattu tarkemmin kappaleessa 4.5. ja liitteissä 6 ja 7.

Maankäyttövaihtoehdot muodostavat valmisteluaineiston 1. Jatkossa laaditaan maankäyttövaihtoehtojen pohjalta valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos ja asemakaavan muutosehdotus. Asemakaavaselostusta täydennetään kussakin vaiheessa.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

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

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

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

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

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 §334.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 14.4.2022.

Asemakaavan valmisteluaineisto 1 on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Maankäytönvaihtoehtoista esitettiin xxx mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineisto 2 on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Muutosluonnoksesta esitettiin xxx mielipidettä.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty nähtävänä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin xxx muistutusta.

2.3. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

3. Lähtökohdat

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Korttelissa 38 tontilla nro 3 sijaitsee Kaupunginkirjasto, tontilla nro 4 Kaupunginteatteri, tontilla nro 5 sijaitsee pysäköintikenttä ja Meritorin alueella viheralue. Kaarlenaukio on Vänmanninsaaren keskeinen julkinen tila, jonka läpi kulkee kävelyn, pyöräilyn, henkilöautoliikenteen ja huoltoliikenteen reittejä. Alueen läpi kulkee kävely- ja pyöräily-yhteys. Pyöräily-yhteys on osa Oulun kaupungin pyörätieverkoston pääreittiä sekä Merellistä reittiä. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualueen alustava pinta-ala on noin 8 482 m².



Kuva 2. Ilmakuva 2018 © Oulun kaupunki.

3.1.2. Maisema ja ympäristö

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

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

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

Maisema on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.15 maisema- ja pienilmastoselvitys.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

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

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

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee Torinrannan alue, jonka kautta alue liittyy osaksi Oulun ruutukaavakeskustaa. Torinrannan alueetta rajaa koillislaidalla hotellirakennus, kaakkoislaidalla rantakadun historiallisten rakennusten rivistö ja lounaislaidalla kauppahallista, ranta-aitoista ja rakenteilla olevista kesätorista sekä torihotellista muodostuva rakennusten kokonaisuus. Torialueelle sijaitsee kauppatori, kausittaisine toimintoineen, ravintola- ja liikekäytössä olevien aittarakennusten keskittymä, sekä kaksi laajaa pysäköintialuetta.

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

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualue on Oulun kaupungin omistuksessa.

3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

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

3.2.2. Maakuntakaava

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

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

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

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

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

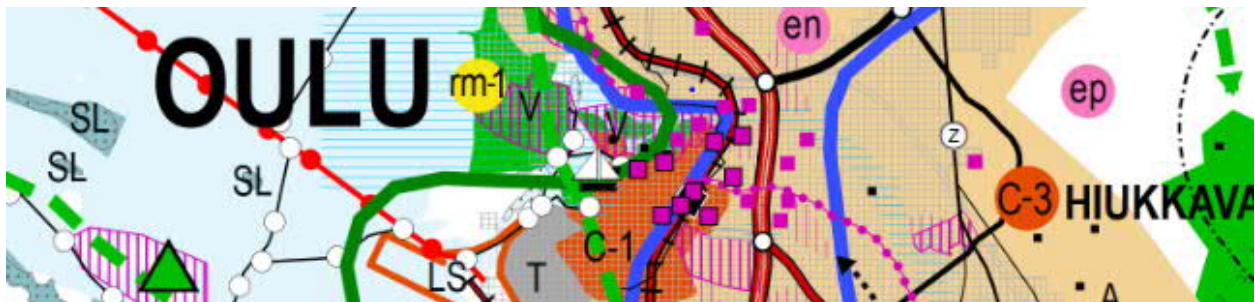
Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

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

Alueen lähistöllä on venesatama.

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

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



Kuva 3. Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta

3.2.3. Yleiskaava

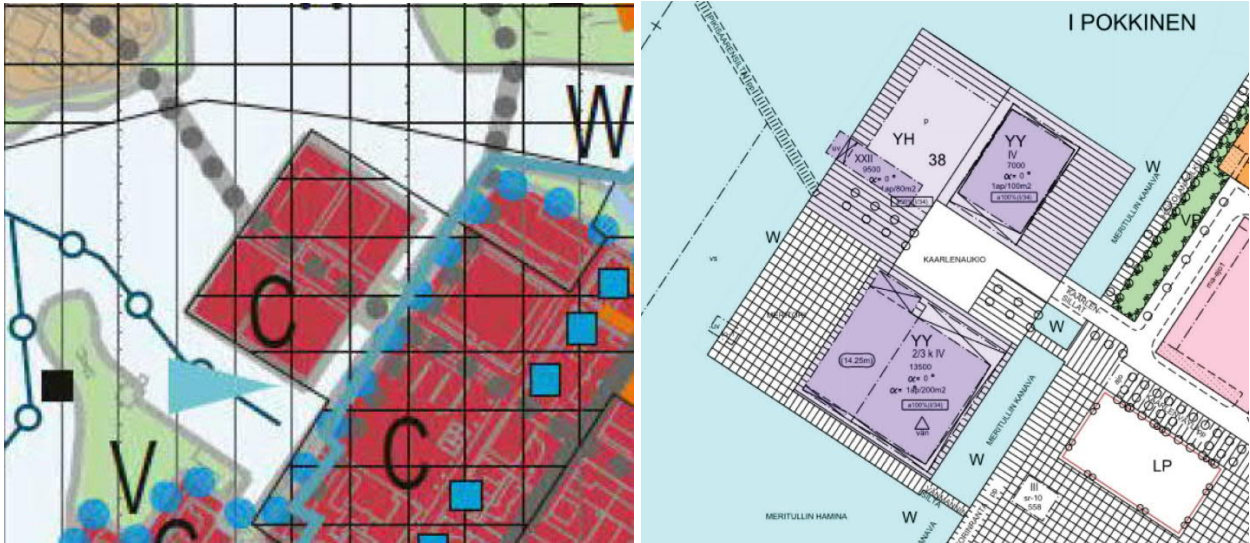
Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle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

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

Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta (kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue).

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



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

3.2.4. Voimassa olevat asemakaavat

Suunnittelualueella korttelissa 38 on voimassa 26.11.2002 voimaan tullut asemakaava 564-1727. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 38 tontti numero 5 on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 9 500 kem². Autopaikkavelvoite on 1ap/80m². Tontille on osoitettu pysäköimispaikka-alue. Muilta osin tontti on merkinnällä jalankululle varattu alueen osa. Meritorin alue on osoitettu merkinnällä katuaukio/tori. Kaarlenaukio on katualuetta ja Meritullin kanavan reunassa on jalankululle varattu alueen osa.

3.2.5. Rakennusjärjestys

Oulun kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2017.

3.2.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako asemakaavan yhteydessä.

3.2.7. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita xx.xx.20xx (tarkennetaan asemakaavan muutosluonnoksen vaiheessa).

3.2.8. Suojelupäätökset

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

Asemakaavan muutosalueella ole rakennusten suojelupäätöksiä.

3.2.9. Suunnitteluvaraus

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132.

3.2.10. Maankäytösopimukset

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 §334.

Hankkeesta laaditaan toteuttamissopimus.

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

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut on suunnittelemassa Nallibaanan rakentamista. Nallibaanasta on laadittu yleissuunnitelma ja yleissuunnitelman pohjalta edetään katu- ja rakennussuunnitteluun sekä myöhemmin rakentamiseen. Nallibaanan toteutussuunnittelu on käynnissä. Nallibaana kulkee asemakaavan muutosalueen läpi. Vänmanninsaaren osalta Nallibaanan suunnittelu tapahtuu yhteistyössä Terwa Tower asemakaavan muutoshankkeen kanssa.

Sivistys- ja kulttuurilautakunta hyväksyi kokouksessaan 28.9.2021 pääkirjaston hankeselvityksen, jonka mukaisesti pääkirjastoon tehdään peruskorjaus. Hankeselvityksen mukaan Oulun pääkirjaston perusparannus toteutetaan kaupungin omana erillisinvestointina vuosina 2023–2025. Rakennussuunnittelulle tehdään määrärahavaraus vuodelle 2022. Pääkirjasto muuttaa väistötiloihin vuoden 2022 aikana. Uudistuneen pääkirjaston on tarkoitus avautua asiakkaille vuonna 2025. Pääkirjaston hankeselvitys ja perusparannuksen rakennustyöt huomioidaan asemakaavan muutoksen suunnittelussa.

(täydennetään tarvittaessa asemakaavan muutosluonnoksen vaiheessa)

3.3. Kaava-alueita koskevat selvitykset

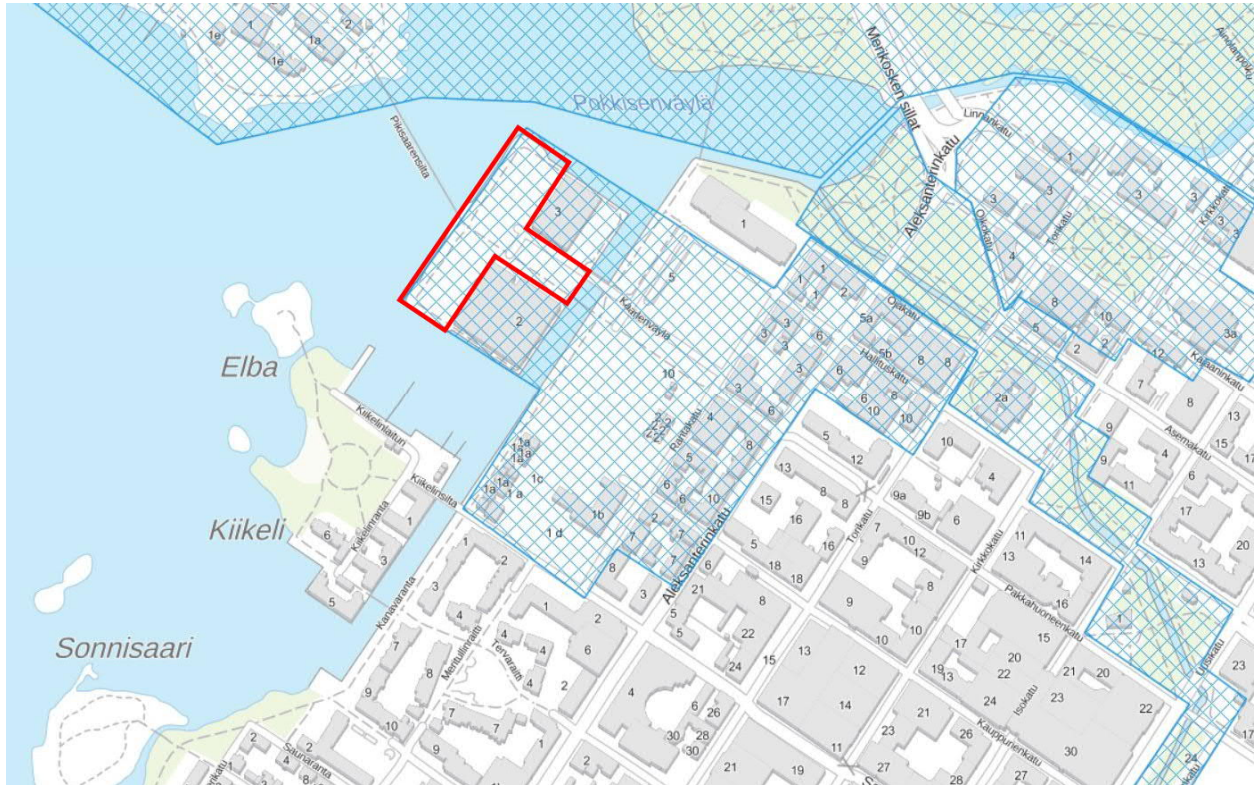
3.3.1. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

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

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

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuus* alue. Alueeseen kuuluu muun

muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.



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

3.3.2. Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, 2015

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

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

3.3.3. Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016

Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventoinnin 2016 tarkoitus oli kerätä ja välittää tietoa Oulun ruutukaava-alueen modernista rakennuskannasta ja siihen liittyvistä arvoista. Oulun kaupunkikuvan kannalta on tärkeää, että tiivistettäessä ja täydennettäessä alueita voimistetaan niitä keskustan alueiden ja rakennusten ominaisuuksia, jotka on todettu

arvokkaiksi. Raportissa nostetaan esiin Oulun keskusta-alueen kannalta arvokkaiksi tunnistettuja moderneja rakennuksia ja rakennuskokonaisuuksia ja annetaan niitä koskevia suosituksia jatkosuunnittelua varten.

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

Selvitys löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/ruutukaava-alueen-modernin-inventointi>.

Pienalue G, Uusi monumentaalikeskus

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

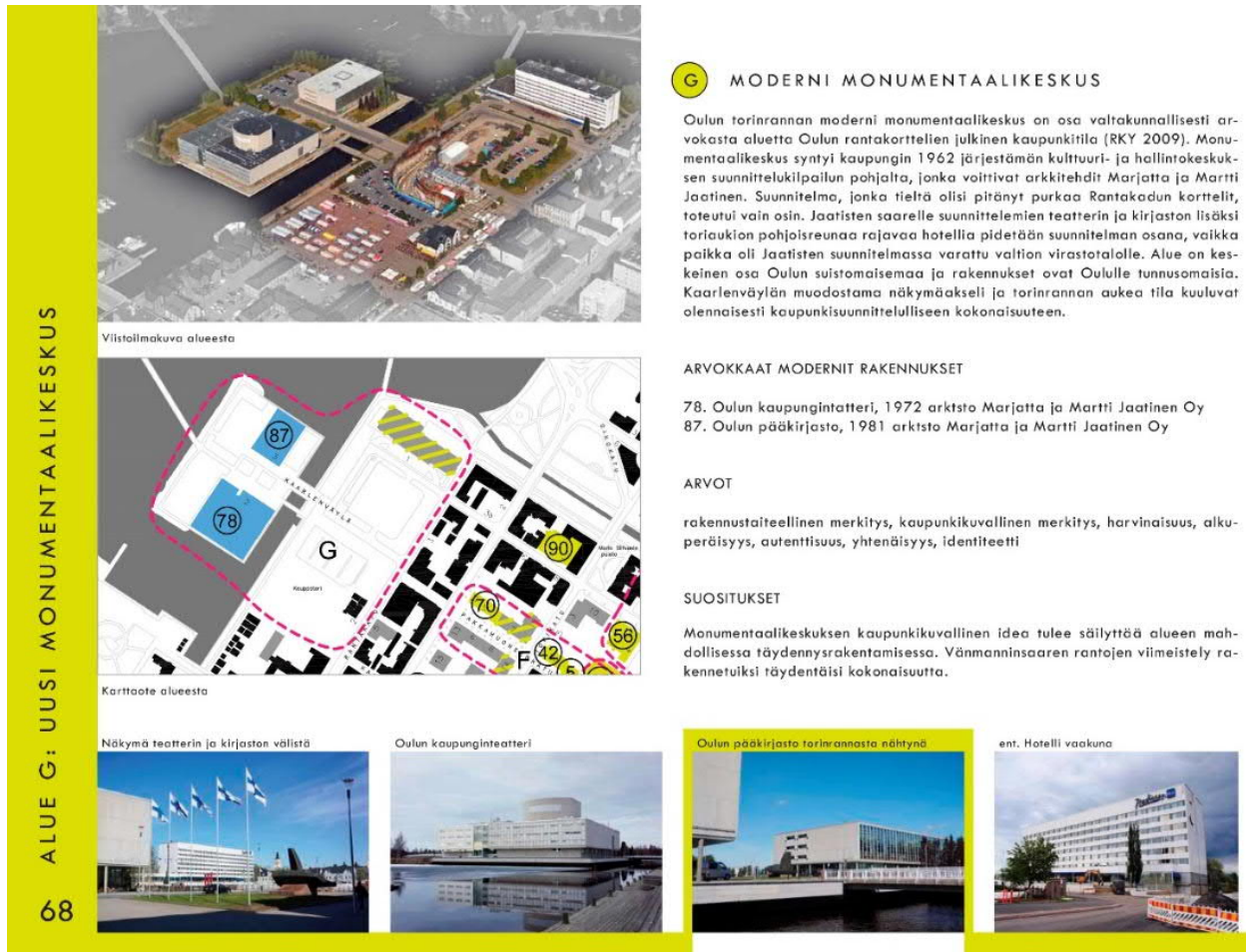
Arvokkaat modernit rakennukset:

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

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

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

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



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

3.3.4. Arvokkaita alueita Oulussa 2015

Suunnittelualue kuuluu Arvokkaita alueita Oulussa 2015 julkaisussa osaksi aluekohdetta Oulujoen suisto.

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

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

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

Selvitys löytyy verkko-osoitteesta: <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/arvokkaita-alueita-oulussa-2015>

3.3.5. Rakennushistorialliset selvitykset

Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy on laatinut Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvityksen 17.4.2012. Arkkitehtitoimisto Pia Krogius on laatinut Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvityksen 5.10.2002. Sen jatkotyönä Sweco Infra & Rail Oy on laatinut Oulun pääkirjaston täydentävän rakennushistoriaselvityksen 25.10.2021. Sweco Infra & Rail Oy on laatinut Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvityksen 12.4.2022.

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

Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto sijaitsevat asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä.

Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys

Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy on laatinut Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvityksen 17.4.2012. Arkkitehtitoimisto Pia Krogius on laatinut Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvityksen 5.10.2002. Sen jatkotyönä Sweco Infra & Rail Oy on laatinut Oulun pääkirjaston täydentävän rakennushistoriaselvityksen 25.10.2021. Sweco Infra & Rail Oy on laatinut Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvityksen 12.4.2022.

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

Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto sijaitsevat asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä.

Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys

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

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

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

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

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

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

Pakkahuoneentorin eteläiselle laidalle valmistui Suomen kolmas kauppahalli vuonna 1901.

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

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

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

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

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

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

Näiden jälkeen rakentaminen torinrannassa on ollut suhteellisen pienimuotoista. Kauppahallin ympäristöä on uudelleenjärjestetty ja alueen liikennejärjestelyjä on muutettu ja autopaikoitusalueita täydennetty. Alueelle on toteutettu myös yleisötapahtumia palvelevia

rakenteita. Useamman asemakaavamuutoksen avulla on etsitty ratkaisuja alueen jäsenöimiseksi.

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



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

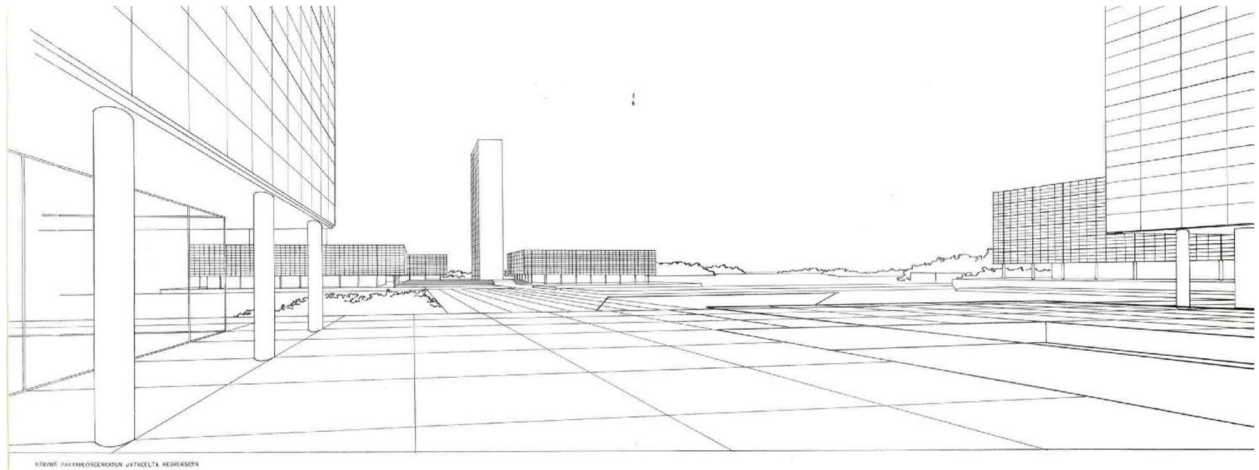
Oulun pääkirjasto

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

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

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

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



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

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

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

Kirjastorakennuksen tilajako perustuu ulkoiseen ja sisäiseen moduuliverkoston, jossa kantavat pilarit, palkit ja seinät sijoittuvat tietyille linjoille rakennuksen sisällä. Modulaarisuus näkyy rakennuksessa kaikkialla: tilanmuodostuksen lisäksi se on läsnä mosaiikkibetoni- ja puulattioissa, alakattojen alumiinikaseteissa ja seinien betonivaluissa. Julkisivun modulaarisuus määrittää

ulkoseinille sijoittuvien huoneiden väliseinien sijainnit. Myös alkuperäiset kiintokalusteet on sovitettu moduulijärjestelmään.

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

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

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

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

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

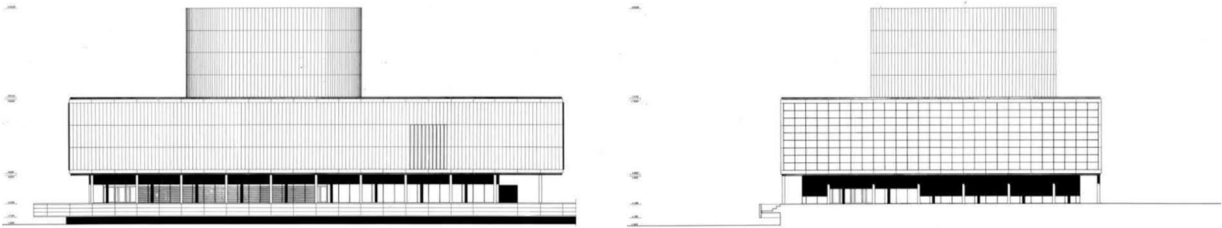


Kuvat 10 ja 11. Oulun pääkirjasto kuvattuna Pikisaaren ja torinrannan suunnista. Kuvat: rakennushistoriaselvitys.

Oulun kaupunginteatteri



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



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

Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys on viimeisteltävänä. Selvitys lisätään hankkeen tausta-aineistoon selvityksen valmistuttua.

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

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

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

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

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

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

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

Sisätilojen arkkitehtoniset arvot

Teatteritalossa arkkitehtonisesti merkittävimpana kokonaisuutena erottuvat yleisötilat. Tilojen suunnittelussa on pyritty siihen, että teatteriesitykseen saapuvalla katsojalle muodostuu elämyksellinen kokemus. Pääsisäänkäynti, aulatila, lämpio ja suuren näyttämön katsomo muodostavat tunnelmaltaan vaihtelevan tilasarjan.

Pääsisäänkäynnin kautta saavutaan matalaan aulatilaan, josta avautuu lasiseinien ja rakennusta ympäröivän arkadikäytävän kautta näkymiä ympäröivään maisemaan. Julkisivujen avoimuus tuntuu korostavan tilan mataluutta. Aulasta torille ja edelleen kohti kaupunkia avautuvissa näkymissä korostuu teatterirakennuksen modernin arkkitehtuurin ja vanhojen arvorakennusten koristeellisen ulkoasun välinen dynamiikka. Moderni teatteritalo hahmottuu osaksi 1800-luvun rakennuksista nykyaikaan ulottuvaa jatkumoa. Kirjaston suuntaan avautuvassa näkymässä hahmottuu teatterin ja kirjaston välinen yhteys. Kirjaston takana avautuu Oulujoen suistoalue.

Portaikko johtaa korkeaan, koko rakennuksen levyiseen lämpioon. Lämpio on avoin ja avara, ilmava ja juhlava tila. Tilan juhlavuutta korostaa keskellä sijaitseva Matti Koskelan teos Valomaisema vuodelta 1972. Lämpiossa erityislaatuisuutta luovana piirteenä erottuu korkean lasiseinän kautta avautuva avara näkymä. Pimeänä aikana lämpimän sävyinen, valaistu sisätila ja pimeä ulkotila muodostavat vastaparin.

3.3.6. Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista

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

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

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

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

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

Selvitys löytyy verkko-osoitteesta:

<https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/kulttuuriymparistoselvitykset>

3.3.7. Oulun keskustavisio 2040

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

Keskustavision päätavoitteet on hyväksytty Oulun kaupunginhallituksessa 3.4.2017.

Keskustavision päätavoitteet:

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

Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.

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

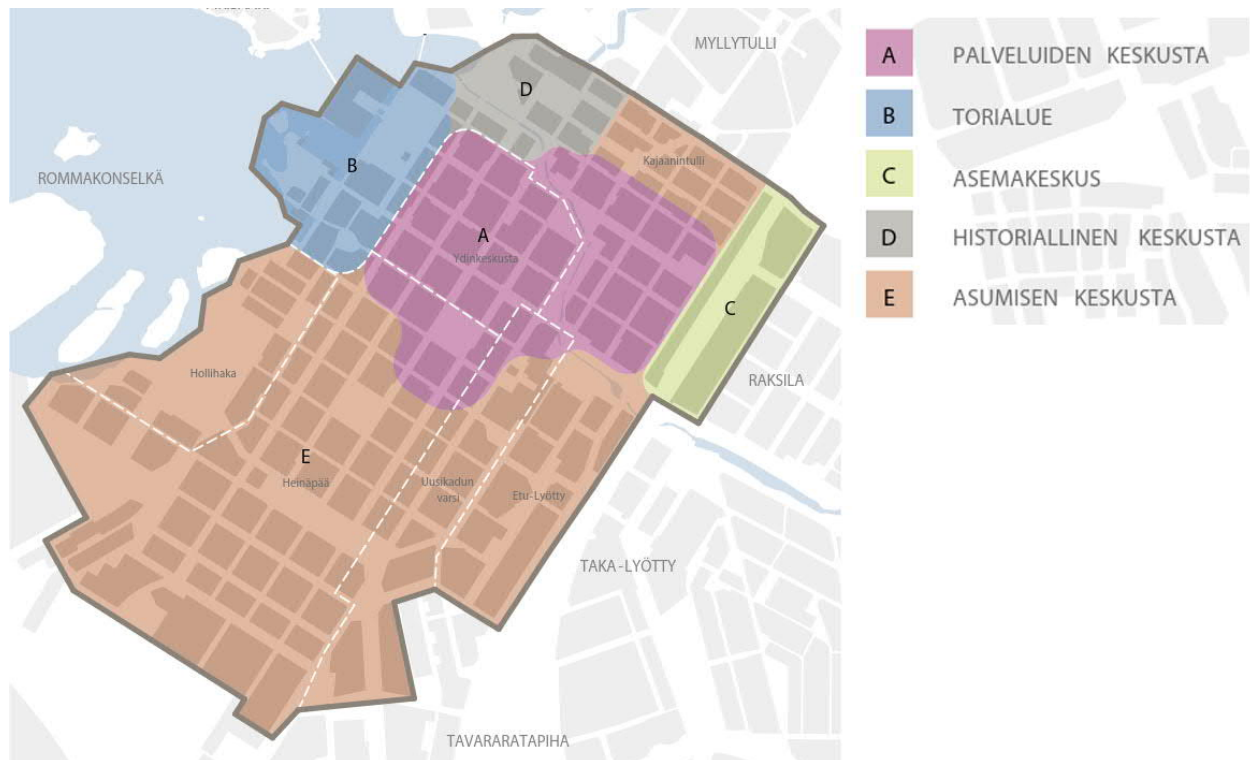
Oulun torialue on perinteinen kaupan ja kohtaamisen keskus sekä aktiivinen osa keskustaa erityisesti kesäaikana. Torialueen roolia keskeisenä kaupungin julkisena tilana korostavat

torinrannassa sijaitsevat kirjasto ja teatteri. Torialueen toiminnallisuus vahvistuu torihotellin ja talvitorin toteutuksen myötä.

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

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

Oulun keskustavision 2040 löytyy verkko-osoitteesta: <https://www.ouka.fi/keskustavision>



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

3.3.8. Oulun korkean rakentamisen selvitys 2014

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

Suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen B, josta todetaan selvityksessä: Alueelle tulee laatia laajempi yleissuunnitelma, jossa osoitetaan korkean rakentamisen (vähintään 9 asuinkerrosta tai vastaava korkeus muissa rakennustyypeissä) toivottavat ja mahdolliset sijoituspaikat. Suunnitelmassa otetaan huomioon korkeaan rakentamiseen liittyvät toiminnalliset, taloudelliset ja kaupunkikuvalliset näkökohdat sekä kulttuuriympäristön arvot ja muut rajoittavat tekijät. Ennen yleissuunnitelman valmistumista tulee jokaisen nykyisestä korkeusmittakaavasta merkittävästi korkeamman rakennuksen kaavasunnitelmasta tehdä selvitys rakentamisen taloudellisista, toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista edellytyksistä.

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

Selvitys löytyy verkko-osoitteesta <https://www.ouka.fi/oulu/uudistuva-oulu/korkea-rakentaminen>

3.3.9. Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys

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

Suunnitelmassa huomioituja uusia tarpeita ovat mm. yleisö-wc-tilat ja varastotilat, jätteen keräys, torikahviloiden vesihuolto, torimyyntipaikkojen sähkönsyöttö ja valaistuksen uusiminen. Suunnitelmassa on täydennetty toria reunustavia puurivejä kanavarantaan, torialueen keskelle sekä Kaarlenväylän ja Rantakadun varteen. Torille on lisätty istuimia ja roska-astioita sekä uusien toritoimintojen tarvitsemat rakennukset. Rakennusten tyyli noudattaa samaa muotokieltä, materiaalia, julkisivuväriä, kuin Kiikelissä nykyisin olevat vanhoja aittoja muistuttavat aittarakennukset. Suunnitelmassa on huomioitu toritoiminnan tarvitsemat tekniset varaukset vesijohtojen, jätevesiviemäreiden, kuituyhteyksien, sähköverkon ja valaistuksen osalta.

Yleissuunnitelmassa on huomioitu, että Rantakadulta kirjastolle ja teatterille johdettuihin nykyisiin vesijohtoon ja jätevesiviemäriin voi kirjaston/teatterin alueen uudisrakennus liittyä kapasiteetin puolesta.



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

3.3.10. 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 alueriitti. Suistokaupunkivisio arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on huomioitu "maiseman solmukohta" -merkinnällä ja suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu "tärkeä näkymä". Vision uudistuva suisto -kartassa suunnittelualueen pääluonteeksi on osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen rantojen pääluonteeksi on osoitettu "rakennetut rannat".

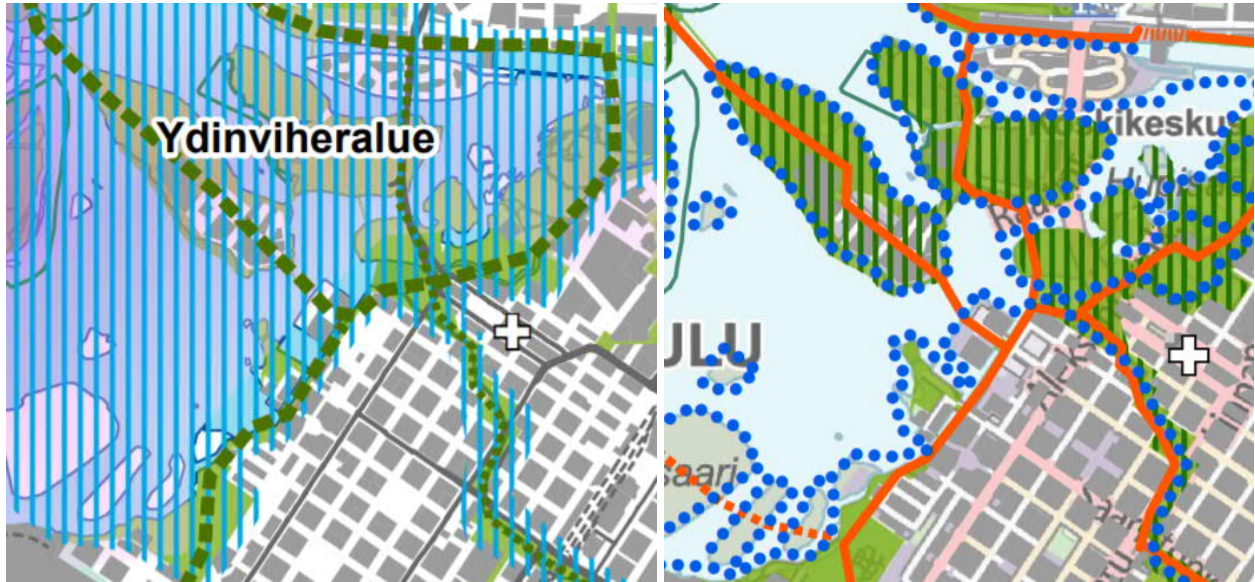
Suistokaupunkivisio raportti löytyy verkko-osoitteesta: <https://www.ouka.fi/oulu/uudistuva-oulu/suistokaupunki>

3.3.11. VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus

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

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

Suunnitelma löytyy verkko-osoitteesta: <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/vilmo>



Kuva 18 ja 19. Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma: Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle (vasemmalla) ja Oulun viheralueverkosto.

3.3.12. Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot

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

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

Suistoalueen kehittämisessä on huomioitava erityisesti Natura-alueet ja lietetattaren kasvuympäristöt. Suiston eri osa-alueiden maankäytön kehittäminen edellyttää yksityiskohtaisempien luontoselvitysten laadintaa, jotta arvokkaimpien luontoarvojen säilyminen ja luonnon monimuotoisuus varmistetaan. Mikäli suunnitelmat koskevat laajempia

aluekokonaisuuksia, on suiston luonnon erityispiirteitä ja esimerkiksi lietetattarelle soveltuvia kasvupaikkoja tarkasteleva laajempina kokonaistarkasteluina.

Tehtyjen selvitysten pohjalta on laadittu Oulujoen suiston keskeiset luontoarvot -kartta. Kartassa suunnittelualue kuuluu "linnustorikas alue" merkintään. Alueen linnustoa on tutkittu tarkemmin Terwa Tower -hankkeen yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä (3.3.14.). Muilta osin suunnittelualueelle ei selvityksen liitekartan perusteella kohdistu keskeisiä luontoarvoja. Terwa Tower -hankkeen yhteydessä on laadittu myös erillinen maisema ja pienilmastonselvitys (3.3.15.), jossa kuvataan tarkemmin alueen maisemallisia arvoja.

Oulujoen suiston keskeiset luontoarvot -selvitys löytyy verkko-osoitteesta:
<https://www.ouka.fi/oulu/uudistuva-oulu/analyysivaihe1>

3.3.13. Maankohoaminen Oulujoen suistossa

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

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

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

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

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

Maankohoaminen Oulujoen suistossa -selvitys löytyy verkko-osoitteesta:
<https://www.ouka.fi/oulu/uudistuva-oulu/analyysivaihe1>

3.3.14. Luontoselvitys

Sitowise Oy on laatinut Vänmanninsaaren luontoselvityksen 2021.

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

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

Vänmanninsaaren luontoarvot ovat vähäiset, ja arvot keskittyvät pengerrantojen kasvillisuuteen. Keltakurjenmiekkää esiintyy useampana ryhmänä kivikkorannalla ja laji on rauhoitettu Oulussa.

Linnustollisesti Vänmanninsaari ei ole merkittävä kohde. Pääasiassa saaresta tavatut lajit käyttävät aluetta ravinnonhankintaan. Lajisto koostuu tyypillisestä kaupunkiympäristön lajistosta.

3.3.15. Maisema- ja pienilmastonselvitys

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

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

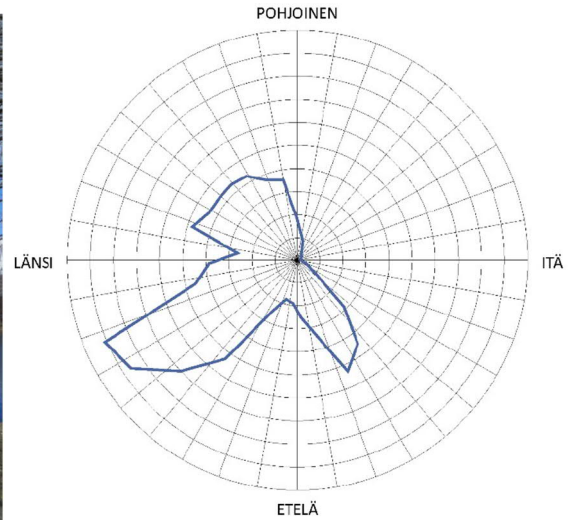
Tarkastelun pohjalta on esitetty maiseman kannalta arvokkaat ja kriittiset koh-teet, jotka tulisi ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

Maisemaselvitys

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

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

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



Kuva 20 ja 21. Vänmanninsaaren maisema ja pienilmastonselvitys 2022, Sitowise Oy. Vänmanninsaaren maisemakuvaa Meritorin alueelta. (vasemmalla) Voimakkaiden tuulien jakauma Ilmatieteen laitoksen Vihreäsaaren sääaseman tietojen perusteella. Mukana ovat tuulihavainnot, joissa tuulen nopeuden keskiarvo on yli 10 m/s. (oikealla)

Pienilmastonselvitys

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

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

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

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

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

3.3.16. Rakennettavuus selvitys

Alueen rakennettavuutta on tarkasteltu perustamistapalausunnossa. AFRY Finland Oy on laatinut suunnittelualueelta perustamistapalausannon 3.5.2021.

Tutkimuskohteessa on tehty tämän hankkeen yhteydessä pohjatutkimuksia seuraavasti:

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

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

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

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

Perustamistapalausannon jatkotoimenpiteisiin on kirjattu:

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

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

Pohjarakennussuunnittelija antaa tarvittaessa pohjarakentamiseen liittyviä lisäohjeita jatkosuunnittelu ja rakennustyön aikana.

3.3.17. Pilaantuneet maat

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

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

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

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

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

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

Maanäytteistä tehtiin laboratoriossa seuraavat analyysit:

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

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

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

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

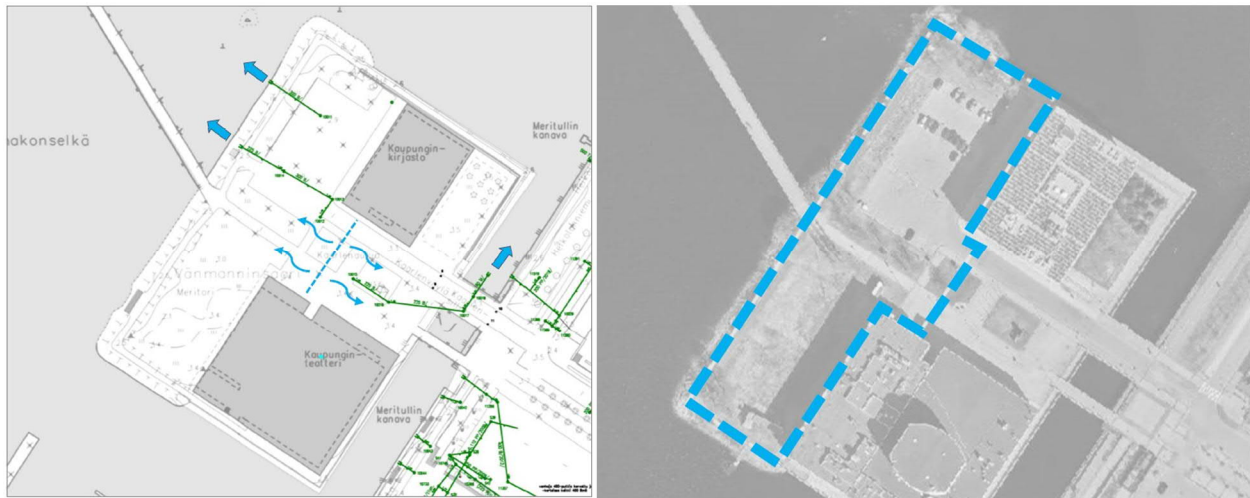
Pintamaat tulevat rakentamisen aikana todennäköisesti poistettavaksi. Kynnysarvotason ylittäviä maita ei voida siirtää tontin ulkopuolelle hyödynnettäväksi (esimerkiksi toinen rakennustyömaa) ilman tarkempaa riskitarkastelua. Nämä ns. "kynnysarvomaat" voidaan joko hyödyntää rakentamisalueen maarakentamisessa,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

3.3.18. Hulevesiselvitys

Afry Finland Oy on laatinut hulevesiselvityksen 14.6.2021. Selvitystä on päivitetty 5.1.2022. Hulevesiselvityksessä määritetään asemakaavan muutoksen vaikutus syntyviin hulevesiin, arvioitua luonnontilaan verrattuna.

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

Suunnitellun täydennysrakentamisen myötä alueella syntyvät hulevedet tulevat laskennallisesti lisääntymään n. 70 %. Hulevesien määrän lisääntyminen aiheutuu pääosin sora- ja nurmipintaisten alueiden vähenemisestä ja kattopinta-alan lisääntymisestä.



Kuva 22 ja 23. Hulevesiselvitys 2022, Afry Finland Oy. (vasemmalla) Vänmanninsaaren nykyinen hulevesiverkosto ja sen purkupisteet sekä valuma-alueen vedenjakajana toimiva keskikohta. (Oulun kaupunki, muokannut Eija Toivonen) (oikealla) Laskennassa käytetty valuma-alue.

Nykytilanteessa harvinaisen tulvan (1/100 a) aikana verkostosta yli tulvivat hulevedet lammikoituvat max. 10...15 cm syviksi lammikoiksi nykyisten hulevesikaivojen kohdalle. Tämän jälkeen ne purkavat saaren länsi- ja pohjoisreunoilta mereen tai kulkeutuvat Kaarlenväylän suuntaisesti Pikisaarensillalle päin ja purkavat mereen siltapenkereen molemmin puolin.

Merenpinnan taso vaihtelee Vänmannin saaren rannoilla jopa 3 m. Merivedenpinnan korkeusvaihtelut aiheutuvat tuulista ja ilmanpainevaihteluista.

Selvityksen mukaan tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,80 (N2000). Rakennuksen lattiatason tulisi kuitenkin olla selvästi alinta rakentamiskorkeutta ylempänä, koska Oulun kaupungin rakennusjärjestyksessä on määrätty, että merialueilla rakennuksen lattian on sijaittava vähintään korkeusasemassa +3,25 (N2000).

Selvitysalueelle määritettiin mitoitusvirtaama kerran 2 vuodessa toistuvalla tavanomaisella sateella, kerran 5 vuodessa toistuvalla rankkasateella sekä kerran 100 vuodessa toistuvalla harvinaisella rankkasateella. Mitoitussateen rankkuus on määritetty 5 minuutin mittaiselle sadetapahtumalle kuntaliiton hulevesioppaan, taulukko 11-2, avulla. Hulevesimäärien laskennassa on huomioitu ilmastomuutoksen vaikutus +20 %.

Suunnittelun tavoitteena on varmistaa tulviville hulevesille virtausreitti, johon hulevedet ohjautuvat hallitusti silloin, kun hulevesijärjestelmien kapasiteetti ylittyy. Tulvedet tulee ohjata hallitusti tulvareittien avulla alueille, missä vedestä ei aiheudu haittaa viereisille kiinteistöille.

Kattopinnoilta syntyvät hulevedet voidaan lukea ns. puhtaksi vesiksi joten ne voidaan johtaa suoraan vesistöön. Piha- ja katualueilta syntyvät hulevedet tulee suodattaa ennen niiden johtamista mereen. Purkupisteiden eroosiosuojaus on tehtävä asianmukaisesti.

Laadulliseen hallintaan käytettävät rakenteet tulee mitoittaa siten, että ne pystyvät käsittelemään tavanomaisen sateen (1/2 a) aiheuttaman hulevesimäärän. Tällöin hulevesirakenteet pystyvät käsittelemään suuren osan vuotuisista hulevesistä ja myös harvinaisempien sateiden alussa muodostuvat hulevedet eli ns. alkuhuuhtouman, jossa epäpuhtauksien määrä on suurin.

Asemakaavaan suositellaan sisällytettäväksi määräys hulevesien laadullisesta hallinnasta. Hulevesirakenteiden sijoitus tulee ottaa huomioon rakennusmassan sijoittelussa. Hulevesirakenteiden sijoittelua on hyvä viedä eteenpäin yhdessä rakennusten sijoittelun kanssa jotta kokonaisuudesta saadaan teknisesti toimiva ja visuaalisesti miellyttävä.

Oulun kaupungin hulevesien hallinnan tavoitteiden mukaisesti kohteen jatkosuunnittelussa tulisi etsiä myös ratkaisuja, joilla voidaan hyödyntää syntyviä hulevesiä syntypaikallaan (kts. kohta 5.2).

Suunniteltujen rakennusten kaivanto tullaan todennäköisesti toteuttamaan ponttiseinien avulla. On myös mahdollista, että ponttiseinät jätetään paikalleen rakennustöiden valmistuttua. Tällöin ponttiseinät muodostavat ikään kuin vesitiiviin altaan, josta sinne suotautuvat vedet pumpataan pois. Suodatusrakenteet tulee sijoittaa ponttiseinän ulkopuolelle ja rakennuksen vierellä muodostuvat hulevedet tulee ohjata pintakallistuksin pois ponttiseinän sisäpuoliselta alueelta.

Kattopinnoilta syntyvät hulevedet voidaan johtaa käsittelemättä vesistöön.

Suunniteltu rakennusmassa tulee sijoittaa alueelle siten, että se ei tule estämään tulvivien hulevesien kulkureittiä, kts. kohta 1.4 Hulevesitulvat. Suunnittelualueen pintakallistukset tulee suunnitella siten, että hulevesirakenteiden kapasiteetin ylittyessä hulevedet kulkeutuvat mereen. Oleskelu- ja katualueille voidaan tulvatilanteessa sallia jonkin verran lammikoitumista, eli hulevedet voivat poistua myös pienen padotuksen jälkeen ylivuotona, mutta tulvivat vedet eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille.

Hulevesiselvitystä täydennetään tarvittaessa kaavaluonnosvaiheessa.

3.3.19. Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys

Numerola Oy laati Kaupunkiympäristön tuulisuusselvityksen 8.9.2021.

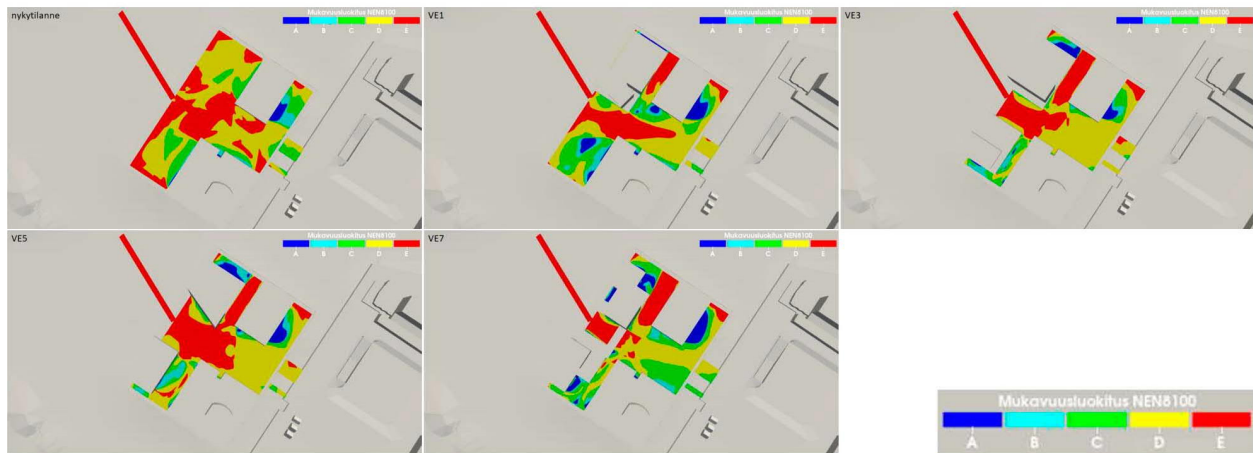
Raportti sisältää Oulun keskustaan suunnitellun Terwa Tower –kokonaisuuden suunnitteluvaihtoehtojen tuulisuusselvityksen CFD-virtauslaskennan sekä pitkän ajan tuulisuusaineiston avulla. Selvitys perustuu kohteen suunnitelmien 3D-malleihin, Oulun kaupungin 3D-kaupunkimalliin sekä Maanmittauslaitoksen maastomalliin. Tuulisuusselvityksen tavoitteena on arvioida tornitaloa ympäröivän katualueen tuuliolosuhteita ja selvittää kohteessa esiintyvien epämukavien tai riskialttiitten tuulten todennäköisyyksiä. Neljän suunnitteluvaihtoehdon aiheuttamia tuuliolosuhteita verrataan kohteen nykyisiin olosuhteisiin. Kohdealue luokitellaan tuulennopeuden perusteella mukavuusluokkiin sekä vaarallisuusluokkiin käyttäen kansainvälisesti tunnettuja luokittelukriteereitä.

Simulointimalleissa käytettiin kohdealueen rakennusten pelkistettyjä malleja, eikä niissä huomioitu alueen puustoa, istutuksia ja muita virtausesteitä. Tästä syystä uusien rakennusten aiheuttamat tuulivaikutukset korostuvat, ja tulokset todennäköisesti yliarvioivat kohteen todellisia tuulisuustasoja. Tämä on otettava huomioon tulosten tulkinnessa: Puusto, kasvillisuus ja alueen lopullisessa toteutuksessa käytettävät rakenteet lieventävät jalankulkijan kokemaa tuulisuusvaikutuksia.

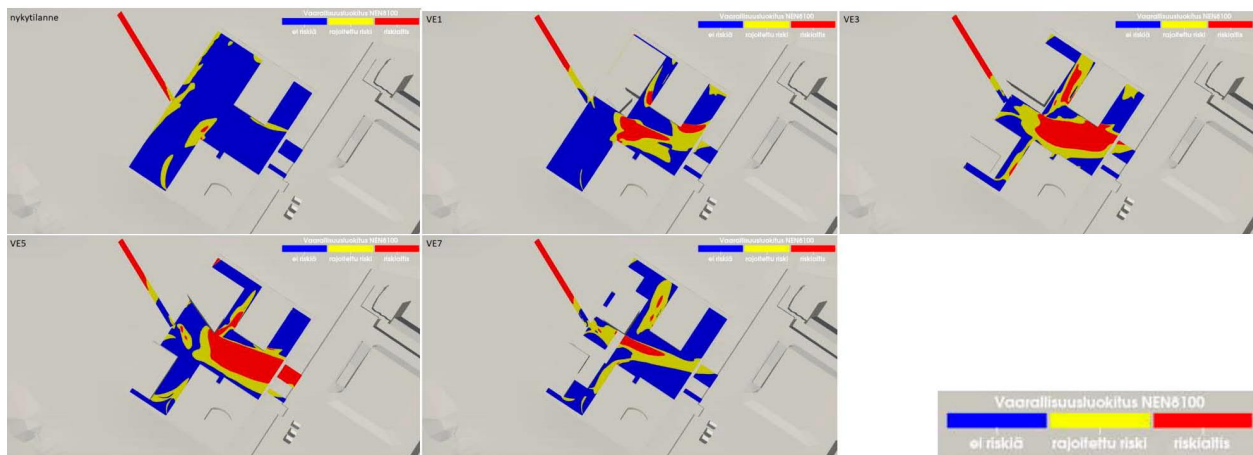
Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea, eikä alueelta erotu pitkäaikaiseen oleskeluun soveltuvia alueita. Uudet suunnitelmavaihtoehdot eivät merkittävästi muuta kohdealueen tuulisuuden mukavuusluokituksia. Tornitalon ja kirjaston välissä oleva kapeassa välissä tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla.

Uuden tornitalon vaikutus tuuliolosuhteisiin erottuu selkeämmin, kun tarkastellaan tuulisuuden vaarallisuusluokituksia eli voimakkaiden tuulien todennäköisyyksiä. Tornitalon seinää pitkin alaspäin ja nurkan taakse ohjautuvat tuulet voivat voimistua ja aiheuttaa puuskia kohdealueen keskiosiin. Tätä vaikutusta voidaan kuitenkin merkittävästi alentaa erilaisilla rakenneratkaisuilla.

Eri suunnitelmavaihtoehtojen vaikutukset alueen tuulisuuteen ovat saman tyyppisiä, mutta vaihtelevat suuntakohtaisesti voimakkuudeltaan. Yksikään vaihtoehto ei erotu vaikutuksiltaan erityisesti muita huonompana ja soveltuvat tuulisuusvaikutusten suhteen jatkosuunnittelun pohjaksi.



Kuva 24. Tuuliolosuhteiden mukavuusluokitukset kohdealueella. Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, Numerola Oy, 2021.



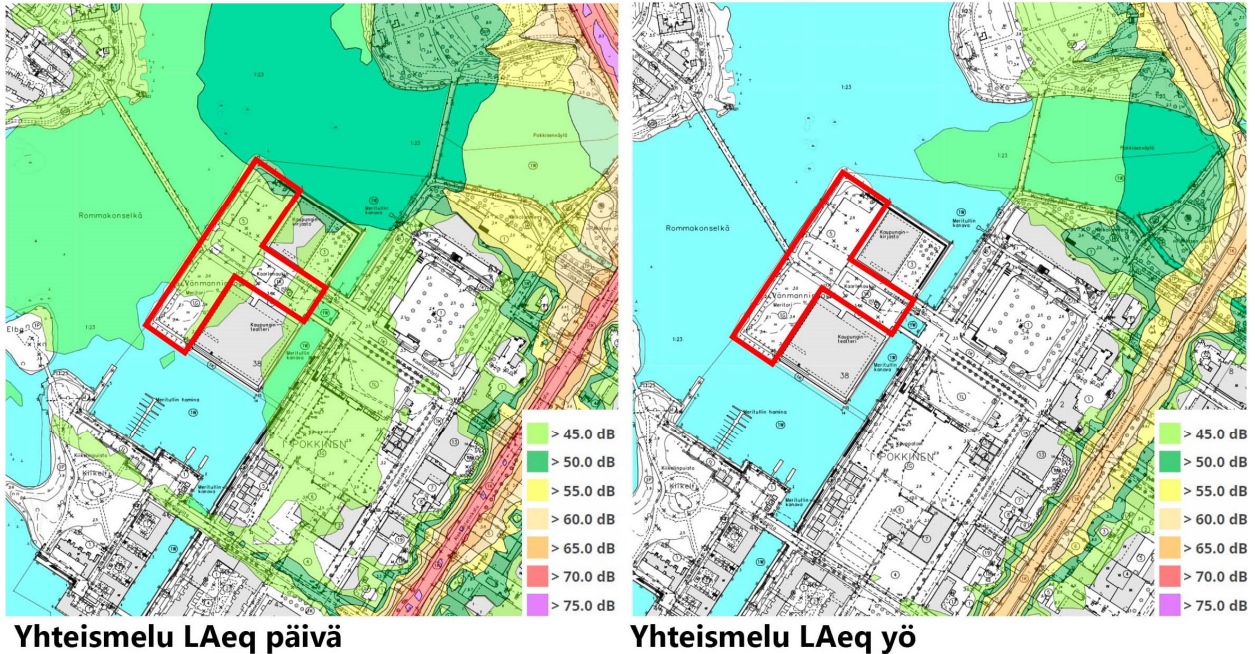
Kuva 25. Tuuliolosuhteiden vaarallisuusluokitukset kohdealueella. Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, Numerola Oy, 2021.

Uusi tuulisuusselvitys laaditaan valitusta vaihtoehdosta.

3.3.20. Ympäristömeluselvitykset

Oulun kaupungin meluselvitys 2018

Päiväajan melun keskitaso on pääosin enintään 45 dB, korttelialueen koillislaidan rantakaistaleella enintään 50 dB. Asemakaava-alueella sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutason yleisiä ohjearvoja. Kyseessä on nykyinen asuinalue, joten melutason ohjearvoina ulkona käytetään 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Tarkempi meluselvitys tehdään tarvittaessa kaavaluonnosvaiheessa.



Kuva 26. Yhteismelu suunnittelualueella, WSP Finland, 2018. Kuva: Locus Cloud, Oulun kaupunki.

3.3.21. Oulun pysäköintiohjelma 2040

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

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

3.3.22. Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella

Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut käynnisti syyskuussa 2016 hankkeen, jossa päivitetään Oulun kaupungin maankäytön suunnittelua varten asuntorakentamisen pysäköintinormit sekä määritellään toimitila- ja liikerakentamisen pysäköintinormit. Edelliset asuntorakentamisen autopaikkannormit on määritelty vuonna 2006. Uusien pysäköintinormien määrittelyn lisäksi määritellään Oulussa ensikertaa myös pyöräpysäköinnin mitoitus. Normi uudistus kohdistuu lähinnä asuntokerrostalorakentamiseen määritetyllä vyöhykejaolla sekä uusina asioina erityisasumismuotoihin, toimitila- ja liikerakentamiseen. Uusi normisto

pohjautuu Oulun yleiskaavan mukaiseen kaupunkirakenteen tiivistämistavoitteeseen, Oulun keskustavisiioon 2040, kaupunkilaisten tulevaisuuden liikkumistarpeisiin sekä globaaleihin ympäristötavoitteisiin. Pysäköintinormien perusteista on laadittu erillinen taustaselvitys. Työn on laatinut Oulun kaupungin toimeksiannosta Sitowise Oy.

Kaupunginhallitus hyväksyi pysäköintinormit käyttöön otettavaksi Oulun kaupungin alueella päätöksellään 26.3.2018 §82. Yhdyskuntalautakunta hyväksyi päätöksellään 27.10.2020 §507 Pysäköintinormin päivitystyönä Pyöräpysäköinnin soveltamisohjeen. Soveltamisohjeella pyritään selkeyttämään pysäköintinormin mukaista pyöräpysäköinnin suunnittelua heikentämättä normin tavoitteita pyöräilyn edistämiseksi.

Käyttötarkoitus	Ydinkeskusta (palveluiden keskusta, torialue ja asemakeskus)
Asuminen	ap / k-m² tai asunto
Kerrostalo	1/210
Rivitalo ja kytketty pientalo	1
Erillispientalo	1
Opiskelija-asuminen	1/400
Tehostettu palveluasuminen	1/450
Palveluasuminen	1/300
Vuokratolat ²⁾	-30 %
Toimistot	ap / k-m²
	1/85 (1/120) ²⁾
Liiketilät	ap / k-m²
Lähikauppa	1/85 (1/120) ²⁾
Muu päivittäistavarakauppa	1/70 (1/100) ²⁾
Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa	1/85 (1/120) ²⁾
Muu erikoiskauppa	1/85 (1/120) ²⁾

Käyttötarkoitus	Ydinkeskusta
Asuminen	pp / k-m²
Kerrostalo	1/30
Rivitalo ja kytketty pientalo	1/30
Erillispientalo	1/30
Opiskelija-asuminen	1/20
Palveluasuminen	1/30
Toimistot ja julkiset palvelut	pp / k-m²
	1/50
Liiketilät	pp / k-m²
Lähikauppa	1/30
Muu päivittäistavarakauppa	1/40
Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa	1/150
Muu erikoiskauppa	1/40

- 1) Lisäksi yksi vieraspaikka/1000 k-m². Korttelia kohden oltava yksi vieraspaikka alkavaa 1000 k-m² kohden. Laskelmassa voidaan hyödyntää katualueella olevat pysäköintipaikat.
- 2) Jos veloittepaikka yleiseen pysäköintilaitokseen.
- 3) Koskee kerros-, rivi- ja pientaloja.
- 4) Myös muut alue ja paikalliskeskukset voivat tulla kyseeseen tapauskohtaista harkintaa käyttäen.

Invapaikkojen määrä tulee olla kaksi invapaikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi invapaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Invapysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen veloittepaikkamäärän lisäksi.

Kuva 27. Ote Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella raportista. Veloitteautopaikkojen (ap / k-m²) ja pyöräpaikkojen (pp / k-m²) määrän laskentaperusteet käyttötarkoituksen mukaisesti. Suunnittelualueella sovelletaan Ydinkeskustan autopysäköintinormia.

Hotellin osalta selvitetiin kansallisesti pysäköintinormia, ja suunnittelussa käytetään normia 1ap/200 kem².

3.3.23. Oulun seudun pyöräilyn pääreititsuunnitelma 2030

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

Suunnittelualueen läpi kulkee pääreititsuunnitelmassa osoitettu pyöräilyn pääreitti.

3.3.24. Baanaverkkosuunnitelma 2030

Baanaverkkosuunnitelma 2030 on verkkotason yleissuunnitelma, jota käytetään apuna toteutukseen tähtäävässä tarkemmassa suunnittelussa. Se antaa tärkeän työkalun myös muiden liikenne- ja kaavahankkeiden hyödynnettäväksi, jotta niissä osataan huomioida baanaverkon

tarpeet tulevaisuudessa mm. tilankäytön kannalta. Baanaverkkosuunnitelmassa esitetty vuosittainen vaiheistus on alustava ja suunnitteluhetken tietoon perustuva. Vuosien myötä maankäyttö kehittyy ja Baanaverkkosuunnitelmaakin lienee tarpeen muuttaa, erityisesti vaiheistuksen osalta.

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

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

3.3.25. Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys

Sitowise Oy on laatinut Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvityksen Oulun kaupungin tilauksesta. Työ on valmistunut 28.2.2022.

Nykytilanteessa eniten toteutumattomia autopysäköinnin velvoitepaikkoja kohdistuu lähinnä Kaupunginteatteriin, Radisson Blu -hotelliin ja Rantakadun yrityskortteliin 2. Kirjaston velvoitepaikat voidaan katsoa toteutetuksi viereiselle rakentumattomalle tontille.

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

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

Korttelin 34 LPA-alueen pysäköintipaikkamäärään vaikuttaa myös korttelissa 33 sijaitsevan Radisson Blu -hotellin autopaikkavaatimus. Korttelissa 33 sijaitsevan hotellitontin asemakaava on vanha ja siinä on määrätty hotellin autopaikkatarpeeksi 285 kpl, joista 66 % sijoitetaan korttelissa 34 sijaitsevalle LPA-alueelle. Suhteutettuna hotellin rakennusoikeuteen autopaikkavaatimus on noin 1 ap/ 56 k-m². Nykykäsityksen mukaan tämä on suurehko määrä kaupungin keskustassa sijaitsevalle hotellille. Suomalaisissa kaupungeissa on keskustoissa ja sen läheisyydessä olevilla

hotelleilla käytetty autopaikkavaatimusta 1ap/60...240 k-m². Vanhemmissa asemakaavoissa vaatimus tuottaa enemmän autopaikkoja kuin aivan lähivuosina laadituissa asemakaavoissa. Eri puolilla Suomea on hotelleille tyypillisesti käytetty autopaikkavelvoitteena 1ap/100...200 k-m². Oulussa Original Sokos Hotel Arinassa autopaikkavelvoite on noin 1 ap/140 k-m² ja Scandic Hotel Cityssä noin 1ap/175 k-m². Helsingissä hotelleissa on käytetty vaatimuksena 1ap/170...500 k-m². Jos Radisson Blu -hotellin velvoitepaikkamääräystä muutettaisiin nykypäivää vastaavalle tasolle esimerkiksi 1ap/200 k-m², tulisi Radisson Blu -hotellin velvoitepaikkamääräksi yhteensä 67 autopaikkaa. Tässä tapauksessa korttelin 34 LPA-alueen kapasiteettia ei tarvitsisi kasvattaa nykyisestä. Hotellin pysäköintipaikkamäärään vaikuttaa keskeisesti myös toimijan oma liiketoimintakonsepti. Tällaisella pysäköintivelvoitteen muutoksella nykyiseen kortteliin 34 voitaisiin sijoittaa myös kirjaston tarvitsemat velvoiteautopaikat ilman, että niitä tarvitsee rakentaa lisää.

3.3.26. Terwa Tower – hanke, pysäköintiselvitys

Sitowise Oy on laatinut Terwa Tower hankkeen pysäköintiselvityksen 28.2.2022. Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun ydinkeskustassa erittäin keskeisellä paikalla. Liikennemäärä lisääntyy vaihtoehdosta riippuen Kaarlenväylän Torinrannan puoleisella osuudella nykyisestä noin 1100 ajoneuvoa vuorokaudessa maksimissaan noin 2160 ajoneuvoon vuorokaudessa. Kaarlenaukiolla autoliikennemäärän lisäys riippuu siitä, missä pysäköintilaitoksen ajoyhteys lopulta sijaitsee ja toteutetaanko Vänmanninsaareen myös teatterin ja kirjaston vaatimia autopaikkoja – vai poistuvatko ne uusien rakennusten tieltä sieltä kokonaan. Liikennemäärän kasvu Rantakadulla ja edelleen kahdessa liittymässä Aleksanterinkadulle jää verrattain maltilliseksi, mikä ei käytännössä aiheuta suoraan isoja toimenpidetarpeita nykyisille liikennejärjestelyille.

Rantakadulle on Kembaanan yleissuunnitelman laatimisen yhteydessä suunniteltu kadunparannustoimenpiteitä, jonka mukaan Rantakatua on esitetty pyöräkaduksi. Torille on laadittu yleissuunnitelma, jossa ei ole esitetty nykyisiin kulkureitteihin ja liikenneväyliin oleellisia muutoksia. Kaarlenaukion sekä laajemmin Torinrantaa ympäröivien katujen liikennejärjestelyt suunnitellaan em. suunnitelmat huomioiden tarkemmin, kun Terwa Towerin lopullinen maankäyttövaihtoehto on valittu. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota mm. viihtyisään kaupunkitilaan, oleskeluun, jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä liikenneturvallisuuteen.

Terwa Towerin velvoitepysäköintipaikat toteutetaan omalle tontille. Asemakaavamuutostyön aikana ratkaistaan sijoitetaanko Vänmanninsaareen jatkossa myös kirjaston ja teatterin velvoiteautopaikkoja, joita siellä on nykyisin 68 kpl. Terwa Tower -hanke edellyttää joka tapauksessa muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan kortteliin 34 kohdistuvien velvoiteautopaikkojen osalta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Oulun kaupungin hallitus on myöntänyt alueelle suunnitteluvarauksen päätöksellään 7.5.2018 § 132. Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajan hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 38 tontin 5 ja Meritorin alueen asemakaavan

muuttaminen siten, että mahdollistetaan alueelle hotelli, hotellin toimintaan liittyvää kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja toimistotiloja.

Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin, puistoalueisiin ja vesistöön.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistetty yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.6.2021 § 324 asettamalla Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

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

Viranomaisten välinen vuorovaikutus tapahtuu pääasiassa kokousten sekä lausuntojen muodossa.

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

- Rakennuslautakunta
- Sivistys- ja kulttuurilautakunta
- Oulun kaupunginteatteri
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliitto
- Business Oulu
- Oulun Vesi liikelaitos
- Oulun Energia Oy
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Keskustan Asukasyhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry

- Pikisaaren asukasyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun keskustan alueen Vaikuttajat OKeVa
- Oulun polkupyöräilijät ry
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Telia Finland Oyj
- Digita Oy
- Pohjois-Suomen arkkitehdit SAFA

4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Asiasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen ovat selostuksen liitteenä 4.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021. Tilaisuudessa oli 41 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä 5.

Asemakaavan valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, on ollut mielipiteiden esittämistä varten nähtävillä __.-___.20__ MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin __ kpl.

Valmisteluaineiston 1, tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin __.__.20__.

Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos on ollut julkisesti nähtävillä __.-___.20__ MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin __ kpl.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä.... Muistutuksia esitettiin __ kpl.

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

4.3.3. Nuorten foorumi 2021 – nuorten osallistamisen työpaja

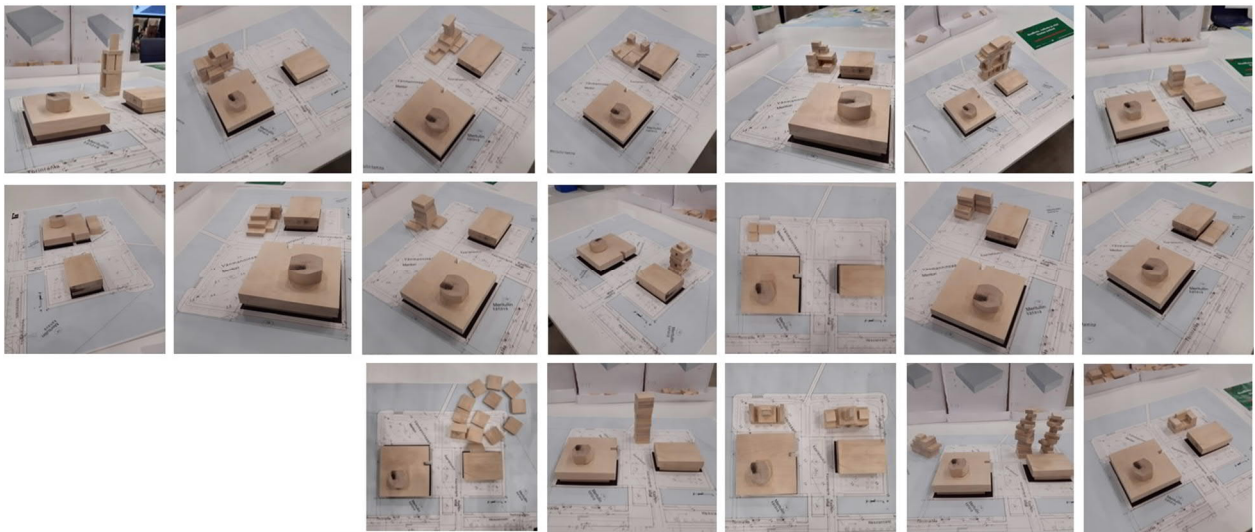
Nuorille suunnattu vaikuttamiseen keskittyvä tapahtuma Nuorten foorumi järjestettiin tiistaina 19.10.2021 klo 11.30 – 15.30 Ouluhallissa. Tapahtuman kohderyhmänä olivat yläkoululaiset ja sitä vanhemmat opiskelijat. Nuorten foorumissa mm. erilaiset järjestöt, yhdistykset, kaupungin eri toimijat ja puolueet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

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

Nuorten vastauksissa nousi esiin erityisesti maisema ja mahdollisuus nauttia maisemasta. Tornista puhuttaessa keskeisenä asiana nousi korkealta nähtävät upeat maisemat ja kaikille avoin mahdollisuus päästä nauttimaan niistä. Esiin nousi myös muita avoimia ajanviettotiloja, kuten "kaikkien yhteinen olohuone", "nuorisotila" ja "paikka, jossa voi odotella bussia".

Korkeasta rakentamisesta nuorten mielipiteet vaihtelivat puolesta ja vastaan. Joidenkin nuorten mielestä alueelle sopisi hyvin korkea rakentaminen, mutta yhtä lailla oli nuoria, jotka pitivät sopivana rakentamisen korkeutena nykyisten kirjaston ja teatterin mittakaavaa.

Rakentamista nuoret sijoittivat monipuolisesti eri osiin Vänmanninsaarta ja osa näki rakentamisen mahdollisena myös saaren ulkopuolella vesialueella. Suurin osa osoitti rakentamisen kuitenkin kirjaston takaiselle pysäköintialueelle ja/tai teatterin taakse Meritorin alueelle.



Kuva 28. Kuvakooste nuorten rakentamista pienoismalleista Vänmanninsaaren uudisrakentamiseksi.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on tapahtunut toistaiseksi lausunnoilla.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvaramuksen saaneiden tahojen hakemuksesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 38 tontin 5, Meritorin alueen, Kaarlenaukion, sekä Kaarlenväylän katualueen osan asemakaavan muuttaminen siten, että mahdollistetaan

alueelle hotelli, hotellin toimintaan liittyvää kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja toimistotiloja. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin, puistoalueisiin ja vesistöön.

Oulun kaupunkistrategia 2030 tavoitteena on muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvyyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Keskustan täydennysrakennusalueiden toimitilarakentamisen määrä on 7 000 kem² vuodessa.

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

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Oulun arkkitehtuuriohjelman 3.4.2017. Arkkitehtuuriohjelman visio: Oulu on pohjoinen arkkitehtuurikaupunki. Arkkitehtuuriohjelmassa on esitetty tahtotila vetovoimaisesta, monimuotoisesta, yhteisestä ja laadukkaasta Oulusta sekä toimenpiteet tahtotilan saavuttamiseksi. Ohjelmassa mainittuja kulttuuriympäristöä koskevia toimenpiteitä ovat kulttuuriympäristön arvojen tunnistaminen ajankohtaisin inventoinnein ja selvityksin. Lisäksi suunnittelun ja päätöksenteon pohjaksi edellytetään ajantasaista kulttuuriympäristön arvottamista. Oululaisista rakennuksista ja ympäristöistä huolehditaan niin, että ne säilyttävät arvonsa ja ominaisuutensa. Rakennusten ylläpito ja korjaaminen on suunnitelmallista ja perustuu riittäviin selvityksiin ja tutkimuksiin.

Suunnitelman laadukas toteuttaminen tukee arkkitehtuuriohjelman tavoitteita.

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

4.4.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään asemakaavan muutosluonnoksen vaiheessa.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

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

Vaihtoehtojen lähtökohtana on ollut suunnitteluvarauksen pohjalta laadittu tilaohjelma, jota on vaihtoehtoja tutkittaessa täsmennetty suunnittelualueen reunaehtojen ja selvitysten

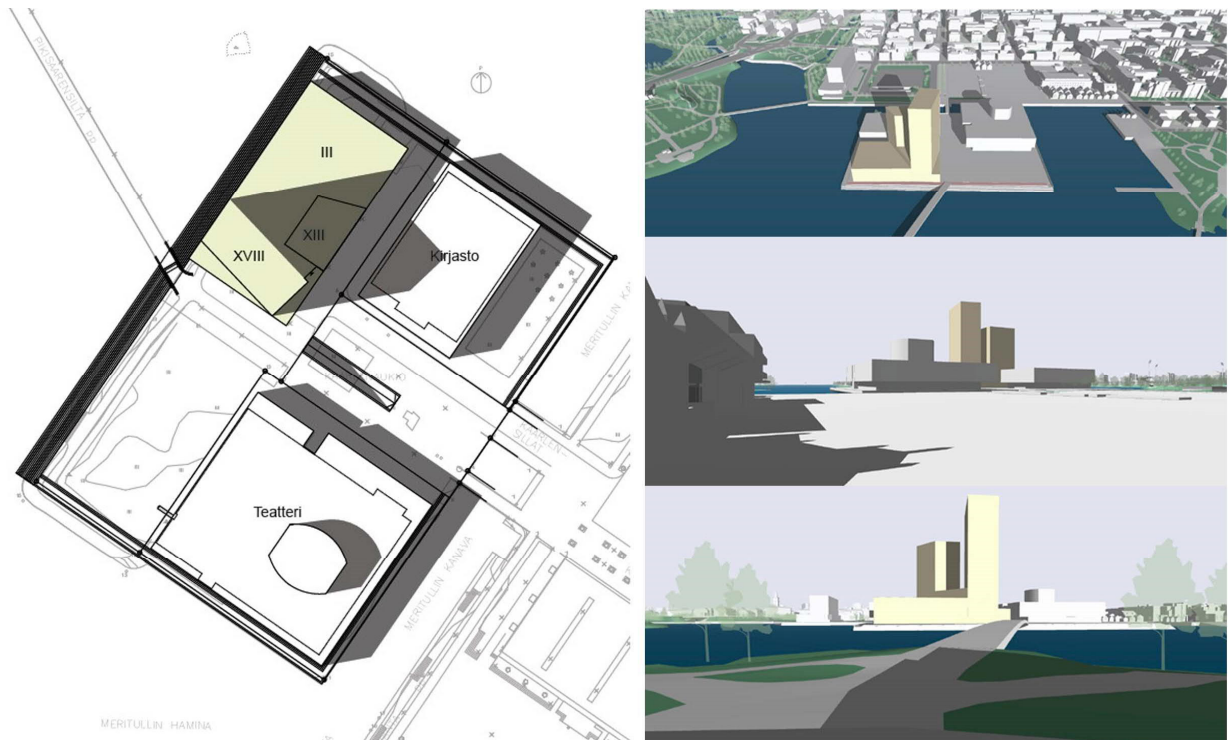
vaikutuksesta. Vaihtoehdoissa Vänmanninsaarelle on esitetty tornihotellia, jonka laajuus aputiloinen on 13 000 k-m². Hotellin lisäksi alueelle on esitetty hotellitoimintaa tukevia kokous ja toimistotiloja, sekä huoneistohotellia. Vaihtoehto- ja kokonaiskerrosala vaihtelee 19 200 ja 21 700 kerrosneliömetrin välillä

4.5.2. Valittujen vaihtoehto- ja vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

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

Vaihtoehdoista on laadittu vaihtoehto- ja vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehto- ja vertailussa vaihtoehto- ja ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Suunnitelmia jatkokehitetään valmisteluvaiheessa 2 vaikutusten arvioinnin, sekä nähtävilläolon aikana saadun palautteen pohjalta. Varjostuselvitys on esitetty liitteessä 7 ja tuulisuusselvitys liitteessä 8.

Vaihtoehto 1



Kuva 29. Maankäytön vaihtoehto ja kooste näkymäkuvista vaihtoehdosta 1.

Rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessa kirjaston taakse. Rakennusmassa muodostuu keskustan ruutukaavan suuntaiseen koordinaatistoon sijoitetusta kolmekerroksisesta jalustaosasta, sekä 18 ja 13 kerroksisista torniosista, jotka osin poikkeavat keskustan ruutukaavan koordinaatistosta. 18 kerroksinen torni on pohjamuodoltaan Pikisaaren sillan suuntaan käännetty suorakaide, jonka Pikisaaren vastainen sivu on viistetty. Korkeaan osaan sijoittuu hotellin toimintoja. Torni sijoittuu Kaarlenväylän päätteeksi. 13 kerroksinen torni on pohjamuodoltaan vino suorakaide, jonka pidempi julkisivu on kirjaston julkisivua vasten. Teatterin takana sijaitseva Meritorin alue on

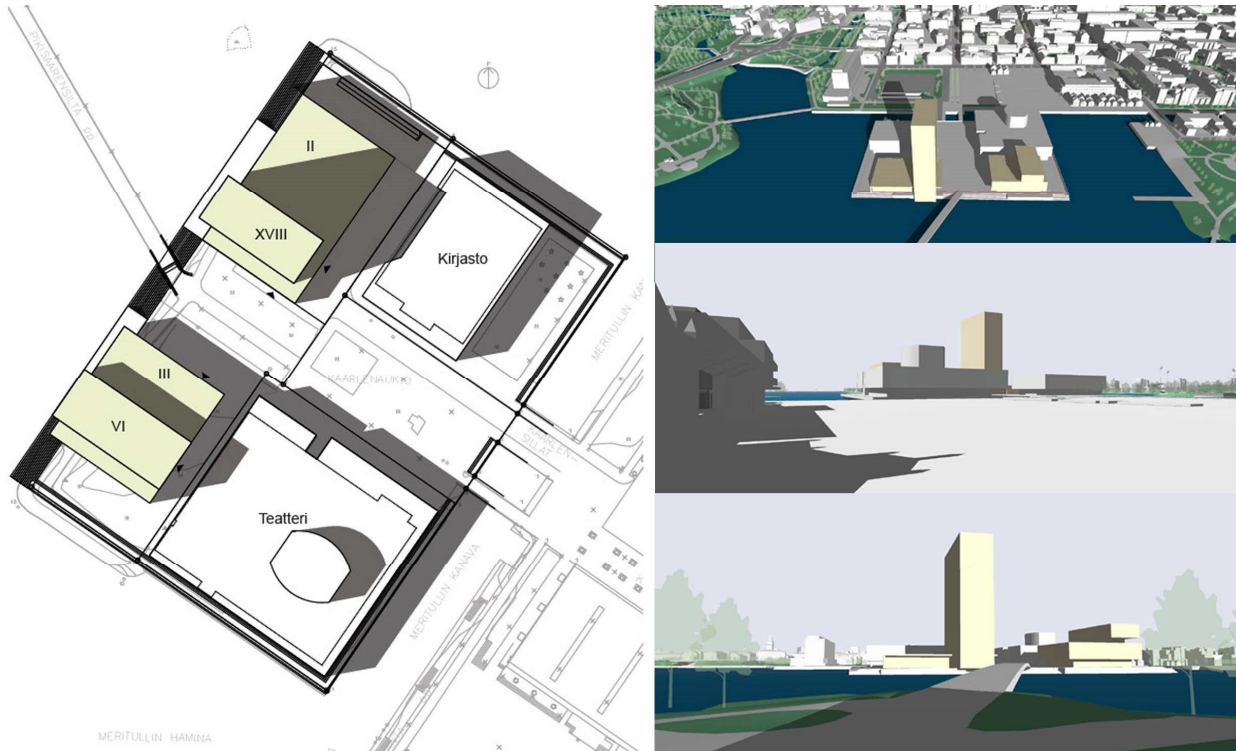
jätetty kokonaisuudessaan maanpäällisen rakentamisen ulkopuolelle. Meritorin alle on sijoitettu maanalainen pysäköintilaitos, jonka sisäänajoramppi on sijoitettu Kaarlenaukion keskivaiheille. Kirjaston ja teatterin pysäköinti on suunnitelmassa osoitettu joko voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelissa 34 sijaitsevalle pysäköintialueelle tai Kaarlenaukion alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Vänmanninsaaren reuna-alueet suunnitellaan ja rakennetaan julkisiksi oleskelualueiksi ja mahdollisesti veneilytarpeita palveleviksi laiturialueiksi.

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

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

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

Vaihtoehto 2



Kuva 30. Maankäytön vaihtoehto ja kooste näymäkuvista maankäyttövaihtoehdosta 2.

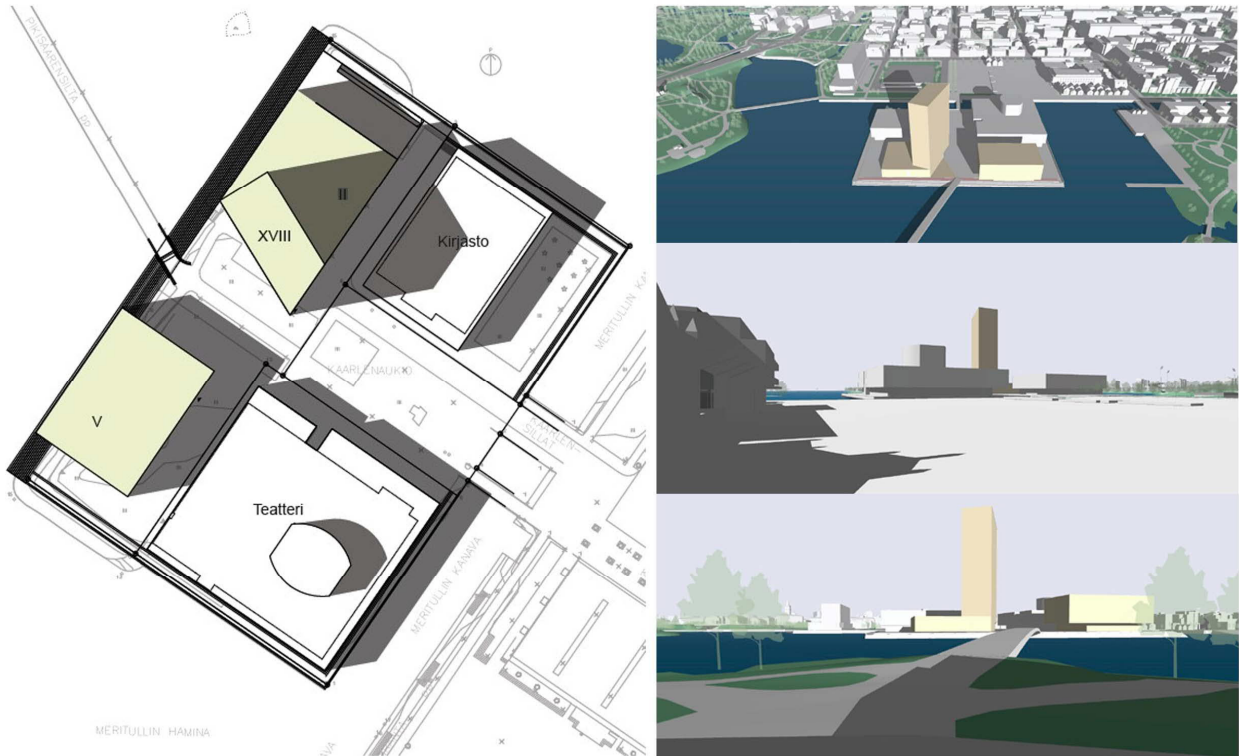
Rakentaminen on jaettu kahteen rakennusmassaan. Kirjaston taakse sijoittuu hotellitoiminnot rakennusmassaan, joka muodostuu keskustan ruutukaavakoordinaatiston suuntaisesti sijoitetuista kaksikerroksisesta jalustaosasta, sekä 18 kerroksisesta torniosasta. Torniosa on pohjamuodoltaan suorakaide ja se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

Vaihtoehdossa 2 asemakaavan muutosalueelle muodostuu monipuolisia julkisia ulkotiloja. Kirjaston taakse sijoittuva hotellirakennus rajaa Kaarlenaukion luoteisnurkkaa parantaen näin Kaarlenaukion tilallisuutta. Pikisaaren sillan juureen kirjaston taakse sijoittuvan hotellirakennuksen ja teatterin taakse sijoittuvan toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen väliin muodostuu Kaarlenaukioon liittyvä kaupunkitila. Meritorin alueelle saaren länsinurkkaan muodostuu intiimi selkeästi rajautuva pienilmastoltaan suotuisa aukiotila. Saaren pohjoisnurkkaan sijoittuu sisäänajoramppi pysäköintilaitokseen, sekä huoltoalue hotellille ja kirjastolle. Toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen huoltoalue sijoittuu uudisrakennuksen ja teatterin väliin muodostuvalle kujalle.

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

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

Vaihtoehto 3



Kuva 31. Maankäytön vaihtoehto ja kooste näkymäkuvista vaihtoehdosta 3.

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

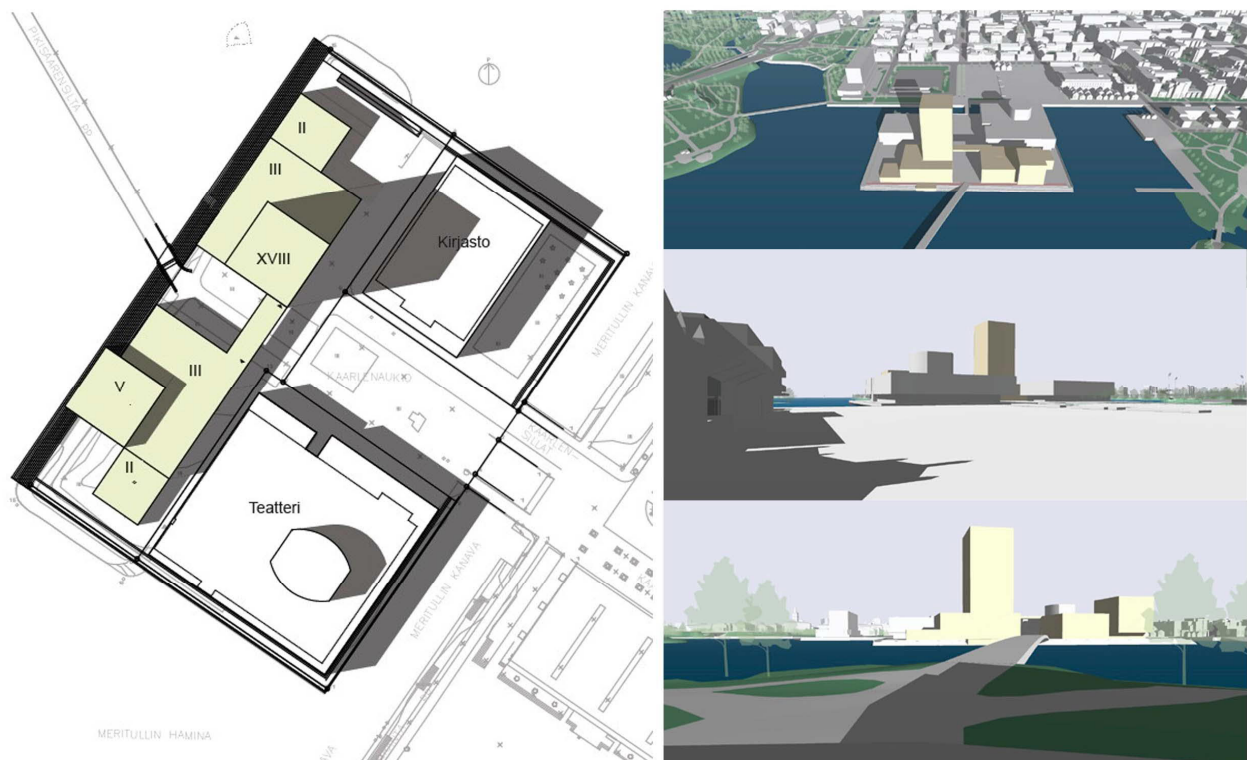
Vaihtoehdossa 3 asemakaavan muutosalueelle muodostuu monipuolisia julkisia ulkotiloja. Kirjaston taakse sijoittuva hotellirakennus rajaa Kaarlenukion luoteisnurkkaa parantaen näin

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

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

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

Vaihtoehto 4



Kuva 32. Maankäytön vaihtoehto ja kooste näkymäkuvista vaihtoehdosta 4.

Rakentaminen on jaettu kahteen rakennusmassaan, joita yhdistää katos. Kirjaston viereen tontille numero 5 sijoittuu hotellitoiminnot rakennusmassaan, joka muodostuu keskustan

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

Vaihtoehdossa 4 asemakaavan muutosalueelle muodostuu monipuolisia julkisia ulkotiloja. Kirjaston taakse sijoittuva hotellirakennus ja kahta uudisrakennusta yhdistävä katos rajaa Kaarlenaukion luoteislaidan selkeästi parantaen näin Kaarlenaukion tilallisuutta. Pikisaaren sillan juureen kirjaston viereen sijoittuvan hotellirakennuksen ja teatterin viereen sijoittuvan toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen väliin muodostuu uudisrakennuksia yhdistävän katoksen alitse Kaarlenaukioon liittyvä uusi kaupunkitila. Pikisaaren sillan juuren muodostuva aukio ja Kaarlenaukio hahmottuvat omina aukiotiloina muodostaen vaihtelevan ja mielenkiintoisen kaupunkitilojen sarjan. Meritorin alueelle saaren länsinurkkaan muodostuu intiimi selkeästi rajautuva pienilmastoltaan suotuisa aukiotila. Saaren pohjoisnurkkaan sijoittuu sisäänajoramppi pysäköintilaitokseen, sekä huoltoalue hotellille ja kirjastolle. Toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen huoltoalue sijoittuu uudisrakennuksen ja teatterin väliin muodostuvalle kujalle.

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

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

4.5.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin nähtävilläoloaikana 20 mielipidettä ja 3 lausuntoa, jotka ovat vastineineen liitteenä 4. Esitettyjen mielipiteiden perusteella on täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisia.

4.5.4. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Täydennetään ehdotusvaiheessa

4.5.5. Suunnitelmiin nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Täydennetään ehdotusvaiheessa

4.5.6. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

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

Yhdyskuntalautakunta päätti __.__.2022 § __ asettaa valmisteluaineiston maankäyttövaihtoehdot mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti __.__.2022 § __ asettaa valmisteluaineiston asemakaavan muutosluonnoksen mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti __.__.2022 § __ asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksen selostus sisältää tässä vaiheessa valmisteluaineiston 1, jossa on esitetty neljä maankäyttövaihtoehtoa. Valmisteluaineisto 1 -vaiheen jälkeen valitaan jatkotyön pohjaksi jokin maankäyttövaihtoehdoista tai useamman maankäyttövaihtoehdon yhdistelmä. Asemakaavakartta kaavamerkintöineen tullaan laatimaan valmisteluaineiston 2 eli asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle hotellin, hotellin toimintaan liittyvien kokoustilojen, majoituskäyttöön tarkoitettujen huoneistojen sekä toimistotilojen rakentaminen.

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.1.1. Palvelut

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Hankkeen keskeinen sijainti sekä suunnitellun rakentamisen maamerkkimäinen luonne edellyttää erityisen korkeatasoista suunnittelua ja rakentamista. Suunniteltavien rakennusten yhteyteen muodostuvat julkiset ulkoalueet tulee suunnitella saumattomaksi osaksi laadukasta keskustan katu ympäristöä. Asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä laaditaan tarkemmat asemakaavamääräykset, joilla varmistetaan suunnitelman kaupunkikuvallista laatua.

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Katu- ja liikennealueet

Asemakaavan muutoksen selostus sisältää tässä vaiheessa valmisteluaineiston 1, jossa on esitetty neljä maankäyttövaihtoehtoa. Asemakaavakartta kaavamerkintöineen tullaan laatimaan valmisteluaineiston 2 eli asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä. Tässä yhteydessä osoitetaan tarkemmin katu- ja liikennealueet. Liikennematkaisuutta ja pysäköintiä on tarkasteltu alustavasti maankäyttövaihtoehtojen vertailussa, liite 6.

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.3.2. Ympäristö

Asemakaavan muutoksen selostuksen lähtötiedot sisältää tässä vaiheessa valmisteluaineiston 1, jossa on esitetty neljä maankäyttövaihtoehtoa. Asemakaavakartta kaavamerkintöineen tullaan laatimaan valmisteluaineiston 2 eli asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä. Tässä yhteydessä osoitetaan tarkemmin ympäristöalueet. Ympäristön vaikutuksia on vertailtu alustavasti maankäyttövaihtoehtojen vertailussa, liite 6.

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.3.3. Vesihuolto ja hulevedet

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

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.3.4. Energiahuolto, kaukolämpöverkko

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

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.3.5. Energiahuolto, sähköverkko

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

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa 22-kerroksisen hallinto- ja virastorakennuksen rakentamisen Vänmanninsaareen. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineistossa 1 on

tarkasteltu neljää maankäyttövaihtoehtoa, joissa alueelle sijoittuisi enintään 18-kerroksista rakentamista. Korkeimman 18-kerroksisen osan lisäksi vaihtoehdoissa on esitetty rakentamista, jonka kerrosluvut vaihtelevat välillä 2–13.

Hotellin, hotellin toimintaan liittyvien kokoustilojen, majoituskäyttöön tarkoitettujen huoneistojen sekä toimistotilojen rakentamiseksi on laadittu useita erilaisia vaihtoehtoja. Selostuksen liitteenä olevassa vaihtoehtojen tarkastelussa on tutkittu myös Vänmanninsaaren muotoa, laajuutta ja rakennusten sijoittumista. Kaupunkikuvalliset lähtökohdat sekä Vänmanninsaaren rakennettavuus ja toteutettavuus ovat johtaneet siihen, että kaikissa jatkoon valituissa vaihtoehdoissa Vänmanninsaaren muoto noudattaa olemassa olevaa suorakaiteen muotoa pääsääntöisesti nykyisen tonttijaon mukaisesti. Vänmanninsaaren reuna-alueet suunnitellaan ja rakennetaan kaikissa vaihtoehdoissa julkisiksi oleskelualueiksi ja mahdollisesti veneilytarpeita palveleviksi laiturialueiksi.

Suunniteltu rakentaminen, josta osa on korkeaa rakentamista, muuttaa alueen luonnetta ja kaupunkikuvaa merkittävästi. Vänmanninsaaren luoteisreuna muuttuu rakentamisen myötä avoimesta kaupunkitilasta ilmeeltään rakennetuksi ympäristöksi. Suunnitellun rakentamisen vaikutuksia on kuvattu tarkemmin kappaleissa 5.4.2 sekä 5.4.3.

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.4.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineistossa 1 on tarkasteltu neljää maankäyttövaihtoehtoa, joissa alueelle sijoittuisi enintään 18-kerroksista rakentamista hotelli-, kokous-, toimisto- sekä majoitushuoneistotiloineen.

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

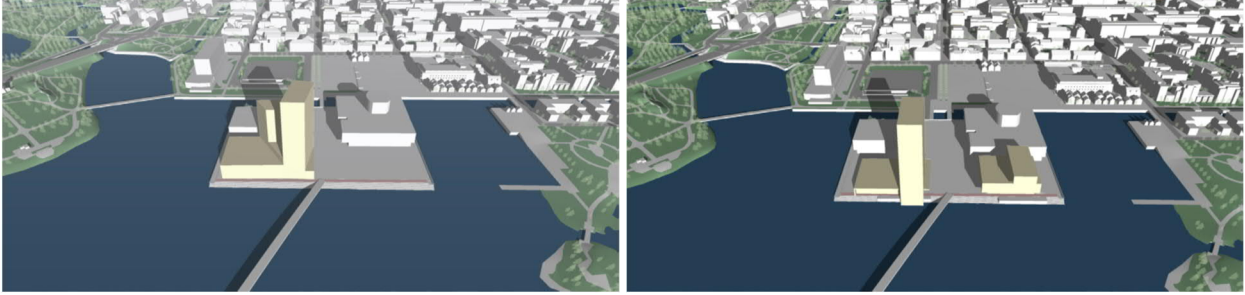
Vaihtoehdossa 1 on kolmikerroksinen jalustaosa, jonka päälle nousevat 13- ja 18-kerroksiset tornit.

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

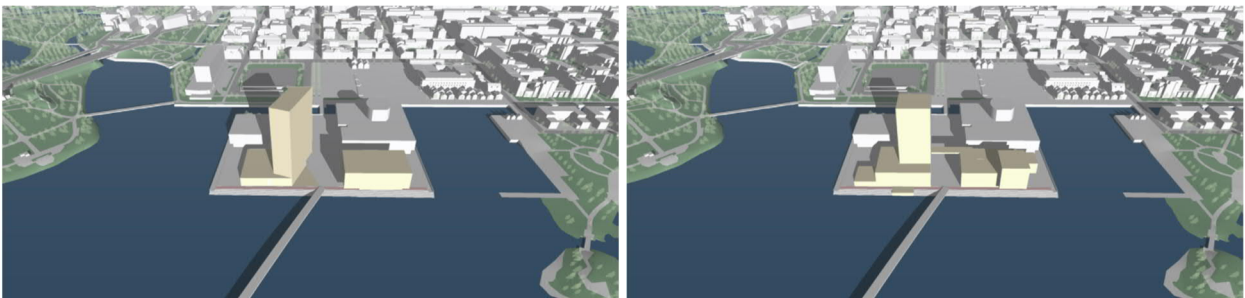
Vaihtoehdossa 3 Vänmanninsaaren luoteiskulmassa kirjaston puolella sijaitsee kaksikerroksisen jalustaosan päällä suorakulmaisesta koordinaatistosta poikkeava 18-kerroksinen hotellitorniosa. Teatterin vieressä Vänmanninsaaren lounaiskulmassa on viisikerroksinen toimisto- ja huoneistohotellirakennus.

Vaihtoehto 4 muodostuu kahdesta erillisestä neliömuotoihin perustuvasta rakennuksesta, jotka on kytketty toisiinsa. Kirjaston puolella Vänmanninsaaren luoteiskulmassa sijaitsee kaksikerroksisen jalustaosan yhteydessä 18-kerroksinen hotellitorniosa. Teatterin vieressä

Vänmanninsaaren lounaiskulmassa on kolmekerroksinen toimisto-osa. Tämän jalustaosan päällä on viisikerroksinen huoneistohotelli-osa. Pieni osarakennuksesta on kaksikerroksista.



Kuvat 33 ja 34. Viistoilmakuva maankäyttövaihtoehdoista 1 (vasemmalla) ja 2 (oikealla).
Arkkittehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.



Kuvat 35 ja 36. Viistoilmakuva maankäyttövaihtoehdoista 3 (vasemmalla) ja 4 (oikealla).
Arkkittehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

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

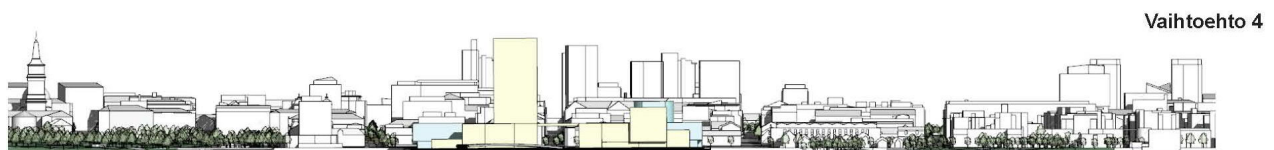
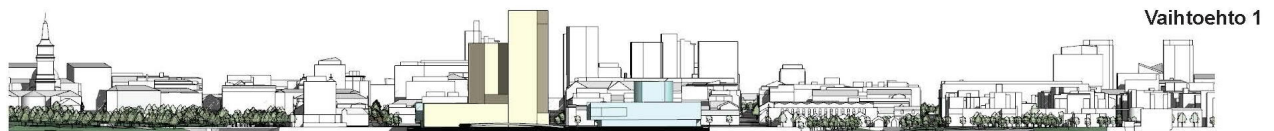
Maisemaselvityksessä on kuvattu keskeisiä näkymiä maiseman kannalta. Useat eri suunnista avautuvat huomionarvoiset näkymälinjat korostavat alueen maisemallista arvokkuutta. Keskeisiä tarkastelusuuntia ovat selvityksen mukaan ainakin Hollihaan venesatama, Puistokadun päässä oleva kääntöpaikka, Sonnisaari,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

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

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

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

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



Kuva 37. Aluejulkisivu lounaaseen maankäyttövaihtoehdoista. Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.4.3. Vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila. Kohteen RKY-inventoinnin kuvauksen mukaan Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila muodostaa merkittävän kaupunkihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa sekä Oulun 1870-1880-lukujen vaurastumisesta kaupalla ja merenkululla että 1960-luvun monumentaalista

keskustasuunnittelua. Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisten laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisten Vänmanninsaarelle suunnittelemaat teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria. Oulun torinrannan monumentaalikeskus syntyi kaupungin 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Kilpailun voittaneiden arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisten asemakaava vahvistettiin 1965. Suunnitelma, jonka tieltä olisi pitänyt purkaa Rantakadun korttelit, toteutui vain osin. Jaatisten saarelle suunnittelemaiden teatterin ja kirjaston lisäksi toriaukion pohjoisreunaa rajaavaa hotellia pidetään suunnitelman osana, vaikka paikka oli Jaatisten suunnitelmassa varattu valtion virastotalolle.

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

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

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

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

Kaavoituksen näkemyksen mukaan maankäyttövaihtoehdoissa on otettu huomioon Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailussa ja alkuperäisessä asemakaavassa 1965 esitetty kaupunkikuvallinen idea, johon sisältyi korkea rakennus. Korkean rakentamisen mittasuhteiden sekä niihin liittyvän muun rakentamisen maankäyttövaihtoehdoissa voi arvioida mahdollisesti vaarantavan alueen kaupunkikuvallista ideaa, koska Monumentaalikeskuksen suunnitelmissa korkea rakentaminen oli esitetty pohjamuodoltaan sirona, eikä siihen liittynyt muuta rakentamista. Toisaalta Oulun kaupunginteatterin rakennusta on jo laajennettu 2014, mikä on osaltaan muuttanut alueen alkuperäistä kaupunkikuvallista ideaa.

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

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.4.4. Vaikutukset liikenteeseen

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

Asemakaavan muutosalue sijaitsee ydinkeskustassa erittäin keskeisellä paikalla. Liikennemäärä lisääntyy vaihtoehdosta riippuen Kaarlenväylän Torinrannan puoleisella osuudella nykyisestä noin 1100 ajoneuvoa/vuorokausi maksimissaan noin 2160 ajoneuvoon/vuorokausi. Kaarlenaukiolla autoliikennemäärän lisäys riippuu siitä, missä pysäköintilaitoksen ajoyhteys sijaitsee ja toteutetaanko Vänmanninsaareen myös teatterin ja kirjaston vaatimia autopaikkoja – vai poistuvatko ne Vänmanninsaaresta voimassa olevan asemakaavan mukaiselle LPA-alueelle.

Liikennemäärän kasvu Rantakadulla ja edelleen kahdessa liittymässä Aleksanterinkadulle jää verrattain maltilliseksi, mikä ei käytännössä aiheuta suoraan isoja toimenpidetarpeita nykyisille liikennejärjestelyille.

Torille on laadittu yleissuunnitelma, jossa ei ole esitetty nykyisiin kulkureitteihin ja liikenneväyliin oleellisia muutoksia.

Kaarlenaukion sekä laajemmin Torinrantaa ympäröivien katujen liikennejärjestelyt suunnitellaan em. suunnitelmat huomioiden tarkemmin, kun asemakaavan muutoksen lopullinen maankäyttövaihtoehto on valittu.

Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota mm. viihtyisään kaupunkitilaan, oleskeluun, jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä liikenneturvallisuuteen.

Asemakaavan muutoksen edellyttämät velvoitepysäköintipaikat toteutetaan omalle tontille. Asemakaavan muutostyön aikana ratkaistaan, sijoitetaanko Vänmanninsaareen jatkossa myös kirjaston ja teatterin velvoiteautopaikkoja, vai sijoitetaanko ne voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttein ulkopuolella olevalle LPA-alueelle, kortteliin 34. Asemakaavan muutos edellyttää joka tapauksessa muutoksia voimassa olevaan asemakaavaan kortteliin 34 kohdistuvien velvoiteautopaikkojen osalta.

Terwa Towerin neljästä vaihtoehtoisesta maankäyttöluonnoksesta on laadittu selostuksen liitteenä oleva vaihtoehtoverailu, jossa yhtenä osa-alueena on arvioitu liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen eroavaisuudet ja vaikutukset.

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.4.5. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vuosikymmenten saatossa saarta on laajennettu rakentamistoimenpiteiden yhteydessä ja alueen maankäytön muuttuessa. Muutos on havaittavissa 1960-luvun ilmakuviissa ja kartoilla, joissa saari on laajentunut pohjoisen suuntaan, sen koon lähes tuplaantuessa muutaman vuosikymmenen takaiseen tilanteeseen verrattuna. Teatteri on valmistunut vuonna 1972 ja kirjasto vuonna 1982. Vänmanninsaaren rakennusten lähes nykyisen kaltaiset piha-alueet ovat nähtävissä 1980-luvulta peräisin olevissa kartoissa ja ilmakuviissa.

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

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

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

Viherrakentaminen perustuu rakennettavaksi suunnitellulla alueella pääosin kansirakenteille sijoitettaville istutuksille. Suunnittelun edetessä tulee kiinnittää huomiota maanvaraisten puiden istutusmahdollisuuksiin.

Kansirakenne on suunniteltava niin vahvaksi, että sadevedet voidaan ohjata läpäisemättömiltä asfaltti- ja kivipinnoilta suodattaviin istutuksiin. Lisäksi kookkaiden puiden istuttaminen edellyttää maanvaraisia alueita. Harkitusti voidaan käyttää keskikokoisia tai pienempikasvuisia puita. Lisäksi voidaan käyttää korotettuja kasvualusta-alueita toteutettuna korkealaatuisella kaupunkikuvaan istuvilla istutuslaitteilla tai maastoa muotoilemalla pistemäisiä kohtia, joissa maaperää on riittävästi ainakin pienten puiden istuttamiseen.

Suunnittelun yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys. Kattopinnoilta syntyvät hulevedet voidaan lukea niin sanotuiksi puhtaiksi vesiksi, joten ne voidaan johtaa suoraan vesistöön. Piha- ja katualueilta syntyvät hulevedet tulee suodattaa ennen niiden johtamista mereen. Suodatusrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista kahtasataa vettä läpäisemätöntä neliometriä (200 m²) kohden.

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.4.6. Vaikutukset talouteen

Asemakaavan muutoksen hakija on varautunut maankäyttövaihtoehtoissa esitettyyn rakentamiseen ja sen taloudellisiin vaikutuksiin. Oulun hotellien käyttöaste on yksi Suomen korkeimmista, ja uudelle suurelle hotellille on nähty tarvetta, jotta hotellikapasiteetti mahdollistaa matkailun kehittymistä ja tapahtumien järjestämistä. Rakentamisella on työllistävä vaikutus. Rakennuksiin suunnitellut toiminnot lisäävät Oulun keskustan alueen työpaikkoja sekä tarjoavat palveluita asukkaille sekä matkailijoille.

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.4.7. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Alueella ja sen lähiympäristössä on hyvät kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteydet, jotka on kuvattu tarkemmin kappaleessa 5.4.10., ja jotka edistävät kestäviä liikkumismuotoja. Vänmanninsaaren julkiset aukiotilat ja yhteydet ympäristöön mahdollistavat ulko-oleskelua sekä tapahtumia. Suunnitelma tukee kaupungin strategian mukaista hyvinvointiaktiivisuutta, hyvinvoinnin ja terveyden edistämistä sekä aktiiviseen ja liikunnalliseen elämäntapaan kannustamista. Alue tarjoaa hyviä arkiliikunnan mahdollisuuksia.

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.4.8. Vaikutukset asumiseen ja sosiaalisiin oloihin

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

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.4.9. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Ilmastonmuutoksen hillitseminen

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

Yleiskaavoitusvaiheessa on suunniteltu toimintojen keskinäistä sijaintia, joilla vaikutetaan suoraan liikennemääriin ja niiden aiheuttamiin päästöihin. Asemakaava-alueen mitoituksen sekä toimintojen sijoittumisen päälinjat on määritelty Oulun yleiskaavassa.

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

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

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

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

Ilmastomuutokseen sopeutuminen

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

Oulun kaupunki on ottanut käyttöön viherkerrointyökulun. Viherkerroinmenetelmässä tontille asetetaan viherkerrointavoitetaso, joka voidaan täyttää käyttämällä erilaisia viherelementtejä, kuten säilytettävää ja istutettavaa kasvillisuutta, hulevesirakenteita ja erilaisia läpäiseviä pinnoitteita. Tavoitteena on luoda vihreitä ja viihtyisiä tontteja, mikä tulee myös ekologisista tavoitteista ja sopeutumisesta ilmastomuutokseen. Viherkerroin otetaan käyttöön asemakaavan muutosluonnos vaiheessa.

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.4.10. Kestävien liikkumismuotojen edistäminen

Kaupungin keskeisin joukkoliikennereitti (Torikadun joukkoliikennekatu) on kävelyetäisyyden päässä asemakaavan muutosalueesta, noin 400 metrin etäisyydellä. Torikadulla kulkee lisäksi kaupungin kaikki kolme Citybussilinjaa. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on hyvä.

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

Baanaverkkosuunnitelmassa on lisäksi esitetty etelään (Kembaana) ja länteen (Nallibaana) suuntautuvat baanat, joista Nallikarin suuntaan lähtevä väylä kulkee asemakaavan muutosalueen läpi. Nallibaanan suunnittelu on käynnissä. Linnabaana Torinrannasta Tuiraan päin on Oulun vilkkaimpia väyliä.

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

Jalankulun kannalta Torinranta ja Vänmanninsaari ovat Oulun vilkkaimpia oleilu- ja tapahtuma-alueita.

Pyörätelinepaikkoja Vänmanninsaarella on nykyisin 194 kpl. Asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelussa määritellään tarkemmin polkupyöräpysäköinnin mitoitus sekä laatutekijät kaavamääräyksissä.

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston yhteydessä on laadittu tuulisuusselvitys, jonka tulokset otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. Puusto, kasvillisuus ja alueen lopullisessa toteutuksessa käytettävät rakenteet lieventävät jalankulkijan kokemaa tuulisuusvaikutuksia. Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea, eikä alueelta erotu pitkäaikaiseen oleskeluun soveltuvia alueita. Uudet suunnitelmavaihtoehdot eivät merkittävästi muuta kohdealueen tuulisuuden mukavuusluokituksia. Tornitalon ja kirjaston välissä oleva kapeassa välissä tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla.

Uuden tornitalon vaikutus tuuliolosuhteisiin erottuu selkeämmin, kun tarkastellaan tuulisuuden vaarallisuusluokituksia eli voimakkaiden tuulien todennäköisyyksiä. Tornitalon seinää pitkin alaspäin ja nurkan taakse ohjautuvat tuulet voivat voimistua ja aiheuttaa puuskia kohdealueen keskiosiin. Tätä vaikutusta voidaan kuitenkin merkittävästi alentaa erilaisilla rakenneratkaisuilla. Oulun kaupungin meluselvityksen 2018 mukaan päiväajan melun keskitaso on pääosin enintään 45 dB, korttelialueen koillislaidan rantakaistaleella enintään 50 dB. Asemakaava-alueella sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutason yleisiä ohjearvoja. Melutason ohjearvoina ulkona käytetään 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Tarkempi meluselvitys tehdään tarvittaessa kaavaluonnosvaiheessa.

Merivesitulvia on tarkasteltu hulevesiselvityksen yhteydessä. Nykyisellä maanpinnan korkeustasolla Vänmanninsaari ei ole alttiina merivesitulvalle.

Hankkeen varjostusvaikutus vaihtelee hieman maankäyttövaihtoehtojen välillä. Aamuisin ja keskipäivällä varjostus kohdistuu kaikissa vaihtoehdoissa pääosin Rommakonselän vesialueelle, sekä Vänmanninsaaren lounaisrannalle. Iltapäivällä noin kello 15 alkaen varjostusvaikutus ulottuu pääkirjaston lounaisjulkisivuun ja katolle. Kevät- ja syyspäiväntasauksen lähetyvillä kello 9.00 aikoihin torniosan varjo ulottuu Pikisaaren kaakkoisrannalle ja osin Pikisaaren korttelin 5 tontin 16 alueelle. Maankäyttövaihtoehdoista on laadittu varjostustutkielma, jossa on esitetty tarkemmin maankäyttövaihtoehtojen varjostusvaikutuksia lähiympäristössä. Varjostustutkielma on selostuksen liitteenä 7.

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.6. Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavan muutoksen selostus sisältää tässä vaiheessa valmisteluaineiston 1, jossa on esitetty neljä maankäyttövaihtoehtoa. Asemakaavakartta kaavamerkintöineen tullaan laatimaan valmisteluaineiston 2 eli asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä.

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

5.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole esitetty uutta nimistöä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Täydennetään kaavaluonnosvaiheessa.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan vaiheittain asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman

Oulussa 14. päivänä huhtikuuta 2022

Kari Nykänen
asemakaavapäällikkö

Leena Kallioniemi
asemakaava-arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake
Täydennetään kaavaehdotusvaiheessa