

Asemakaavan muutoksen selostus

Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos

LUONNOS 2.6.2023

2.6.2023 päivättyyn Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tonttia nro 5 (Kaarlenväylä 1), Meritoria, Kaarlenaukiota sekä vesialuetta koskevaan asemakaavan muutokseen.

Hankkeen nimi: Terwa Tower

Kaavatunnus: 564-2401

Diaarinumero: OUKA/11684/10.02.03/2018



Kansikuva: Valokuvausputus, viistonäkymä pohjoisesta. Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelma 2.6.2023. Kuva: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

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	6
2.	Tiivistelmä.....	7
2.1.	Asemakaavan muutosluonnoksen sisältö.....	7
2.2.	Kaavaprosessin vaiheet.....	9
2.3.	Asemakaavan toteutus	9
3.	Lähtökohdat	9
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2.	Maisema ja ympäristö.....	10
3.1.3.	Rakennettu ympäristö.....	11
3.1.4.	Liikenne.....	11
3.1.5.	Maanomistus	12
3.2.	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	12
3.2.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.2.2.	Maakuntakaava.....	13
3.2.3.	Yleiskaava	14
3.2.4.	Voimassa olevat asemakaavat.....	15
3.2.5.	Rakennusjärjestys.....	15
3.2.6.	Tonttijako ja kiinteistörekisteri	15
3.2.7.	Pohjakartta.....	15
3.2.8.	Suojelupäätökset.....	15
3.2.9.	Suunnitteluvaraus	16
3.2.10.	Maankäyttösopimukset.....	16
3.2.11.	Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat, jotka ovat tulleet voimaan tai ovat suunnitteilla	16
3.3.	Kaava-aluetta koskevat selvitykset	16
3.3.1.	Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY	16
3.3.2.	Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, 2015	17
3.3.3.	Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016.....	18
3.3.4.	Arvokkaita alueita Oulussa 2015	19
3.3.5.	Rakennushistorialliset selvitykset.....	19
3.3.6.	Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista	27
3.3.7.	Oulun keskustavisio 2040	27
3.3.8.	Oulun korkean rakentamisen selvitys 2014	29
3.3.9.	Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys	30
3.3.10.	Suistokaupunkivisio 2019	30
3.3.11.	VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus	31
3.3.12.	Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot.....	32
3.3.13.	Maankohoaminen Oulujoen suistossa.....	33
3.3.14.	Luontoselvitys.....	33
3.3.15.	Maisema- ja pienilmastoselvitys.....	34
3.3.16.	Rakennettavuusselvitys	36
3.3.17.	Pilaantuneet maat.....	36
3.3.18.	Hulevesiselvitys Tässä kappaleessa jokin harmaa tausta	37
3.3.19.	Kaupunkiympäristön tuulusuusselvitys	41
3.3.20.	Ympäristömeluselvitykset.....	48
3.3.21.	Oulun pysäköintiohjelma 2040	51
3.3.22.	Oulun seudun pyöräilyn pääreititsuunnitelma 2030.....	51
3.3.23.	Baanaverkkosuunnitelma 2030	52
3.3.24.	Torialueen liikenteellinen selvitys ja pysäköintiselvitys.....	52

3.3.25. Terwa Tower -hanke, pysäköintiselvitys	53
3.3.26. Liikenneselvitys ja -suunnitelma	54
3.3.27. Terwa Tower herkkystarkastelut	61
3.3.28. Lumitilaselvitys	64
3.3.29. Varjostustutkielma	64
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	65
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	65
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	65
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	65
4.3.1. Osalliset	65
4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	66
4.3.3. Nuorten foorumi 2021 – nuorten osallistamisen työpaja	67
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	68
4.4. Asemakaavan tavoitteet	68
4.4.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen	69
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	69
4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	69
4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	69
4.5.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	81
4.5.4. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen	81
4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	81
5. Asemakaavan kuvaus	82
5.1. Kaavan rakenne	82
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	85
5.3. Aluevaraukset	85
5.3.1. Katu- ja liikennealueet	85
5.3.2. Ympäristö	88
5.3.3. Vesihuolto ja hulevedet	90
5.3.4. Energiahuolto, kaukolämpöverkko	90
5.3.5. Energiahuolto, sähköverkko	91
5.4. Kaavan vaikutukset	93
5.4.1. Vaikutukset kaupunkirakenteeseen	93
5.4.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin	94
5.4.3. Vaikutukset liikenteeseen	97
5.4.4. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	98
5.4.5. Vaikutukset talouteen	100
5.4.6. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	101
5.4.7. Vaikutukset asumiseen ja sosiaalisiin oloihin	101
5.4.8. Vaikutukset ilmastonmuutokseen hillitsemiseen ja sopeutumiseen	101
5.4.9. Kestävien liikkumismuotojen edistäminen	102
5.5. Ympäristön häiriötekijät	102
5.6. Kaavamerkinnot ja määräykset	104
5.7. Nimistö	104
6. Asemakaavan toteutus	104
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	104
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus	104
6.3. Toteutuksen seuranta	104

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tonttia nro 5 (Kaarlenväylä 1), Meritoria, Kaarlenaukiota sekä vesialuetta. Asemakaavan muutoksella muodostuvat Oulun kaupungin I kaupunginosan korttelin 38 tontti nro 6 sekä korttelin 49 tontti nro 1. Tonttijako hyväksytään asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Kaavan nimi:	Terwa Tower, Kaarlenväylä 1
Kaavatunnus:	564-2401
Kaavan laatija:	kaavoitusjohtaja Kari Nykänen kari.p.nykanen@ouka.fi asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi leena.k.kallioniemi@ouka.fi kaavoitusarkkitehti Jere Klami jere.klami@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 Asemakaavan muutos on tullut voimaan __.__.20xx

1.2. Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontti nro 5, Meritori ja Kaarlenaukio sekä vesialuetta. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella pääkirjastoon, Kaarlenväylään, Meritullin kanavaan ja Oulun kaupunginteatteriin. Etelässä suunnittelualue rajautuu Meritullin vierassatamaan ja Kiikeliinpuistoon, lännessä Rommakonselkään ja Pikisaareen sekä pohjoisessa Rommakonselkään. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 16551 neliometriä.



Kuva 1. Asemakaavan muutosalueen raja on merkitty punaisella viivalla.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake (täydennetään kaavaehdotusvaiheessa)

Liite 2. Kaupunginhallituksen päätös suunnitteluvarauksesta 7.5.2018 §132

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 2.6.2023

Liite 4. Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastauksineen

Liite 5. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuksien 20.8.2021 ja 19.5.2022 muistiot

Liite 6. Valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehtojen vertailu 14.4.2022

Liite 7. Terwa Tower herkkyytarkastelut 30.1.2023, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy

Liite 8A. Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmat 2.6.2023, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy

Liite 8B. Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmien tausta-aineisto, julkisivututkielmia 2.6.2023, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy

Liite 9. Valmisteluaineisto 2, varjostustutkielma 23.5.2023, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy

Liite 10. Valmisteluaineisto 2, tuulisuusselvitys 5.5.2023, AFRY Finland Oy

Liite 11. Valmisteluaineisto 2, ympäristösuunnitelma 1.6.2023, Sitowise Oy

Liite 12. Valmisteluaineisto 2, liikenneselvitys ja -suunnitelma 1.6.2023, Sitowise Oy

Liite 13. Asemakaavakartta merkintöineen

1.4. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset:

Vänmanninsaaren luontoselvitys, 3.6.2021, Sitowise Oy

Vänmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys, 24.3.2022, Sitowise Oy

Perustamistapalausunto, 3.5.2021, AFRY Finland Oy

Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 26.4.2021, AFRY Finland Oy

Maaperän pilaantuneisuustutkimus lisätutkimukset, 25.8.2021, AFRY Finland Oy

Maaperän sulfaattimaaselvitys, 2.5.2021, AFRY Finland Oy

Hulevesiselvitys, 14.6.2021, Afry Finland Oy (päivitetty 5.1.2022 ja 11.5.2023)

Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, Oulu - Terwa Tower, 8.9.2021, Numerola Oy

Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys (asemakaavan muutosluonnos), AFRY Finland Oy, 15.5.2023

Ympäristömeluselvitys, 19.5.2023, Sitowise Oy

Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, 28.2.2022, Sitowise Oy

Liikenteelliset lähtökohdat -selvitys, 28.2.2022, Sitowise Oy

Liikenneselvitys ja -suunnitelma, 22.5.2023, Sitowise Oy

Terwa Tower herkkyytarkastelut 30.1.2023, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy

Varjostustutkielma 23.5.2023, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy

Taustaselvitykset ja -suunnitelmat:

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), 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
Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Pia Krogius, 5.10.2002
Täydentävä Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 17.11.2021, Sweco Infra & Rail Oy
Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys, 25.5.2022, Sweco Infra & Rail Oy
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 muutosluonnoksen sisältö

Maankäyttövaihtoehtojen 14.4.2022 (valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4) sekä Terwa Tower herkkyytarkastelujen 30.1.2023 pohjalta on laadittu valmisteluaineisto 2, (asemakaavan muutosluonnos).

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle suunnitteluvarauksen mukaisesti tornihotelli ja siihen liittyviä toimintoja, kuten kokoustiloja, ravintola ensimmäiseen kerrokseen ja näköalaravintola ylimpään kerrokseen. Lisäksi on erilliseen rakennukseen tutkittu toimisto- ja liiketiloja sekä yksityisomisteisia hotellihuoneistoja. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia palveluita.

Asemakaavan muutosluonnoksen mukaan alueelle muodostuvat korttelin 38 tontti nro 6 ja korttelin 49 tontti nro 1. Kaarlenaukio jatkuu aina Meritullin kanavalta Rommakonselälle ja on merkitty kaavamääräyksellä katuaukio/tori, jonka alueella on huoltoajo sallittu. Kaarlenaukio suunnitellaan kävelypainotteisena alueena. Vänmanninsaaren lounaiskulmassa on Meritori, ja joka on merkitty kaavamääräyksellä katuaukio/tori. Meritori suunnitellaan kävelypainotteisena alueena. Suunnittelualueen rannat ovat jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia (pp), osalla jalankululle ja polkupyöräilylle varatuille alueille on osoitettu huoltoyhteydet (pp/h).

Korttelin 38 tontti nro 6 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja (KL-1). Tontille on osoitettu rakennusalat yksikerroksista (I) rakennusosaa sekä hotellitornia varten. Hotellitornin kerrosluku on vähintään 18 ja enintään 20 (XVIII-XX). Tontille osoitettu rakennusoikeus on 13 800 kerrosalaneliömetriä. Hotellitornin kaakon ja lounaan puolelle voidaan rakentaa sisäänkäyntikatot. Torniosan vesikaton ylin korkeusasema on +76.5 (N2000) ja matalamman yksikerroksisen osan +10.5 (N2000). Tontin nro 6 ja kirjaston välisellä jalankululle ja pyöräilylle varatulla alueella on ajoyhteys (ajo), joka sallii myös kirjaston huoltoyhteyden. Rakennukseen tulee sijoittaa muuntaja (vm). Tornihotellin ylimpään kerrokseen

tulee sijoittaa kaikille avointa julkista asiakastilaa. Tontille ei saa sijoittaa asumista (as0). Viitesuunnitelmien mukaisesti tontille sijoittuu 240 hotellihuonetta.

Korttelin 49 tontti nro 1 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja (kaavamerkintä KL-1). Rakennuksen suurin sallittu korkeus on viisi kerrosta (V). Rakennukseen sijoitetaan myös liike- ja toimistotilaa. Tontille osoitettu rakennusoikeus on 4 650 kerrosalaneliömetriä. Rakennuksen rakennusoikeudesta saa olla enintään 65 % huoneistohotellin tiloja. Rakennuksen ylin korkeusasema on +23.5 (N2000). Rakennuksen alimpaan kerrokseen tulee sijoittaa kaikille avointa julkista asiakastilaa. Tontille ei saa sijoittaa asumista (as0). Viitesuunnitelmien mukaisesti tontille sijoittuu 40 yksityisomisteista huoneistoa.

Rakennusaloille on osoitettu vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat. Osalle tontteja sekä Tonteille on osoitettu kaksi merkintää muuntamoille. Korttelin 49 tontille nro 1 on osoitettu merkintä maanalaista johtoa varten.

Suunnittelun lähtökohtana on kirjaston ja teatterin autopaikkojen osoittaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelin 34 LPA. Vänmanninsaarella ei sallita linja-autoliikennettä. Saattoliikenne ja esteetön pysäköinti on mahdollista Kaarlenaukiolla. Linja-autojen pysäköintialue on osoitettu Kaarlenväylälle ja Hallituskadulle saaren läheisyyteen.

Osalle korttelia 38 tonttia 6 ja korttelia 49 tonttia 1 sekä Kaarlenaukiota on osoitettu maanalainen pysäköimispaikka (ma-p). Kaarlenaukiolle osoitettu kaavamerkintä maanalaiselle pysäköinnille on esitetty mahdollisena pitkän aikavälin kehittämismahdollisuutena, eikä siitä ole laadittu suunnitelmia. Ajoyhteys korttelin 38 tontille nro 6 ja korttelin 49 tontille 1 maanalaiseen pysäköintiin on osoitettu Kaarlenaukiolta (ma-ajo).

Pikisaarensilta on osoitettu ohjeelliseksi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi (pp). Yhteys jatkuu sijainniltaan ohjeellisena tontin nro 6 sekä yleisen alueen läpi Kaarlensilloille.

Korttelin 49 tontille nro 1 on osoitettu merkintä johtoa varten varattu alueen osa. Yhteys jatkuu Kaarlensilloille ja Kaarlenaukiolle.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Vänmanninsaaren laajentamisen noin 17 metrin verran luoteen suunnassa. Laajennettavaa aluetta muodostuu koko suunnittelualueelle. Saaren edustalla on vesialuetta (W) sekä vesialueen osaa, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä laitteita (vs).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys *pok6*, joka sisältää määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, väestönsuojatiloista sekä maaperästä. Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa hotellia varten yksi jokaista 200 kerrosalaneliömetriä kohti sekä liike- ja toimistotiloja varten yksi pysäköintipaikka jokaista 85 kerrosalaneliömetriä kohti. Polkupyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa 140 kappaletta.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu asemakaavamerkintöjä täydentävä määräys 300-23, joka sisältää määräyksiä yleisten alueiden toteuttamisen laatutasosta.

Suurimmalle osalle asemakaavan muutosaluetta, pois lukien sen luoteisreuna, on osoitettu merkintä Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavan muutosalueen korttelialueiden rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu 2,19 sekä koko asemakaavan muutosalueen rakentamisen tehokkuudeksi 1,11.

Kaavamääräykset tarkentuvat asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

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 liitteessä 4. Mielipiteillä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 §334.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 2.6.2023.

Valmisteluaineisto 1 (maankäyttövaihtoehdot 1-4) pidettiin nähtävillä 6.5.–6.6.2022. Asiasta esitettiin 13 mielipidettä ja neljä lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, mihin sisältyy nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4.

Asemakaavan valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) 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. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 16551 neliometriä.



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 -portait, 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. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä Vännmanninsaarella 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. Liikenne

Alueen liikenne- ja kulkuväylien lähtökohtia on kuvattu liikenneselvityksessä, joka on selostuksen liitteenä 12.

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).

Linnabaana Torinrannasta Tuiraan päin on Oulun vilkkaimpia väyliä.

Etelään suuntautuva Kembaana valmistui 2022. Kembaanan lähtöpiste sijaitsee Kuusiluodonrannassa Sepänpolun päädyssä. Kembaanan yleissuunnitelmassa on lisäksi esitetty yhtenä vaihtoehtona Rantakadun rakentamista pyöräkaduksi. Hartaanselän rantojen pyörätiet ovat samalla kaupungin suosituimpia ulkoilureittejä.

Jalankulun kannalta Torinranta ja Vänmanninsaari ovat Oulun vilkkaimpia oleilu- ja tapahtuma-alueita. Aukiot ja kulkuväylät ovat leveitä ja avaria ja näin ollen kestävät huomattavan suurien ihmismäärien kulkemista ja läsnäoloa. Torilta etelään rannassa kulkeva väylä on käyttäjämääriin ahdas ja kapea.

Kohde sijaitsee ydinkeskustassa. Kaupungin keskeisin joukkoliikennereitti (Torikadun joukkoliikennekatu) on kävelyetäisyyden päässä noin 400 m. Torikadulla kulkee lisäksi kaupungin kaikki kolme Lähibussilinjaa. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on näin ollen vähintään hyvää tasoa, vaikkei linja-autopysäkkiä kohteen välittömässä läheisyydessä ole.

Kohteesta on rautatieasemalle matkaa 1,1 km pyörällä ja kävellen. Autolla lyhin reitti rautatieasemalle on 1,4 km. Teatteriin ja kirjastoon suuntautuu linja-autolla tehtäviä ryhmämatkoja. Linja-autojen pysäköinti on mahdollistettu nykyisin seitsemälle linja-autolle Hallituskadun ja Kaarlenväylän varressa.

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

Aleksanterinkatu, Saaristonkatu/Albertinkatu ja Kajaaninkatu/Linnankatu ovat alueellisia kokoojaväyliä. Merikoskensäiliä on pääväylä. Kaarlenväylälle kuljetaan Rantakadun ja Hallituskadun kautta. Aleksanterinkatua risteävät liittymät ovat liikennevalo-ohjattuja lukuun ottamatta Ojakadun liittymää. Pakkahuoneenkatu toimii pyöräkatuna ja Kauppurienkatu kävelykatuna.

Pääväylät ovat tyypillisesti vilkkaita taajaman läpi tai niiden ohi kulkevia tai keskustaan johtavia pääkatuja sekä eri kaupunginosia yhdistäviä pääkatuja, joita pitkin mm. elinkeinoelämän raskaan liikenteen kuljetukset hoituvat. Alueelliset kokoojaväylät ovat eri kaupunginosista toiseen läpikululiikennettä välittäviä pääkokoojakatuja, jotka yhdistävät alueita toisiinsa ja niitä edelleen pääväyliin. Raskas liikenne käyttää alueellisia kokoojaväyliä pääasiassa väylien varrella tai niiden lähellä olevien maankäyttötoimintojen vuoksi. Paikalliset kokoojaväylät kytkevät alueen toiminnot alueellisiin kokoojaväyliin tai pääväyliin. Paikallisen kokoojaväylän roolina on palvella ko. alueen sisältä alkavaa ja sinne päättyvää liikennettä. Tonttikadut ovat maankäyttöä välittömästi palvelevia katuja, joiden avulla liitetään maankäytön toiminnot muuhun liikenneverkkoon.

Nykyisin Vänmanninsaaren läpi kulkee Oulun kaupunkijunien Potnapekan ja Kompiaisen ajoreitit. Kaupunkijuna kulkee osan matkasta ajoradalla ja osan yhdistetyllä pyörätiellä ja jalkakäytävällä.

3.1.5. 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 vähähiilisellem 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.

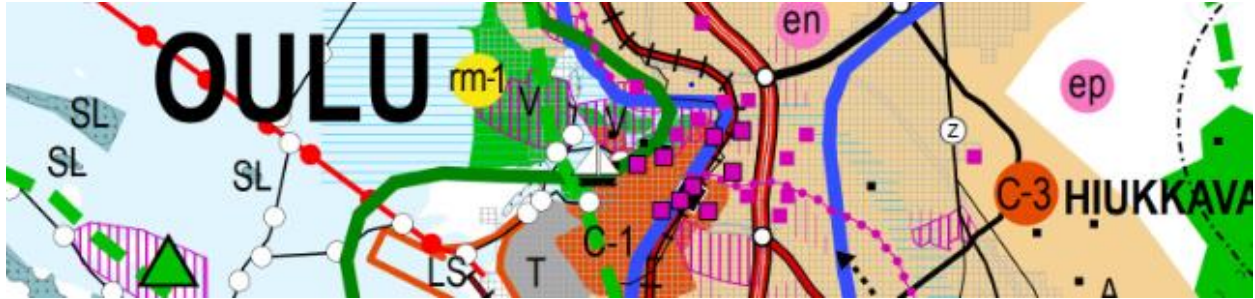
Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

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.

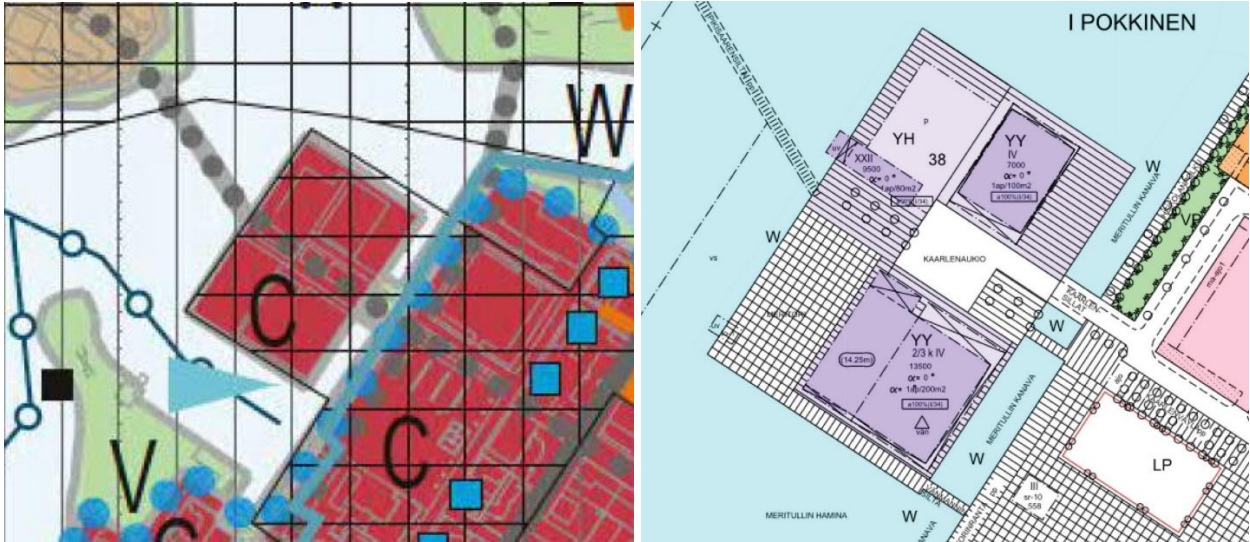
3.2.3. Yleiskaava

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, keskusta 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. Meritullin kanavan reunassa on jalankululle varattu alueen osa.

Vesialueella Pikisaarensillan pohjoispuolella on voimassa 28.2.1966 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 415), jossa alue on vesialuetta. Vesialueella Pikisaarensillan eteläpuolella sekä Kaarlen siltojen alueella on voimassa 16.5.1997 voimaan tullut asemakaava (kaavatunnus 1505), jossa vesialue on vesialuetta (W) sekä vesialueen osaa, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä laitteita (vs).

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 muutoksen yhteydessä.

3.2.7. Pohjakartta

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

3.2.8. Suojelupäätökset

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila -

alueeseen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Asemakaavan muutosalueella ole rakennusten suojelupäätöksiä.

3.2.9. Suunnitteluvaraus

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132.

3.2.10. Maankäyttösopimukset

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.. Nallibaana kulkee asemakaavan muutosalueen läpi. Vänmanninsaaren osalta Nallibaanan suunnittelu tapahtuu yhteistyössä tämän asemakaavan muutoshankkeen kanssa.

Nallibaanan katu- ja rakennussuunnittelutyö aloitettiin lokakuussa 2022. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset katusuunnitelmat ovat nähtävillä arviolta kesäkuussa 2023, jolloin asianosaisilla on mahdollisuus tehdä suunnitelmista muistutuksia. Rakennussuunnitelmat valmistuvat arviolta lokakuussa 2023. Mikäli hanke saa rahoituksen, rakentaminen on mahdollista aloittaa vuonna 2024.

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 muutti väistötiloihin Pekuri-kortteliin vuoden 2022 aikana. Pääkirjaston hankeselvitys ja perusparannuksen rakennustyöt huomioidaan asemakaavan muutoksen suunnittelussa.

3.3. Kaava-alueita koskevat selvitykset

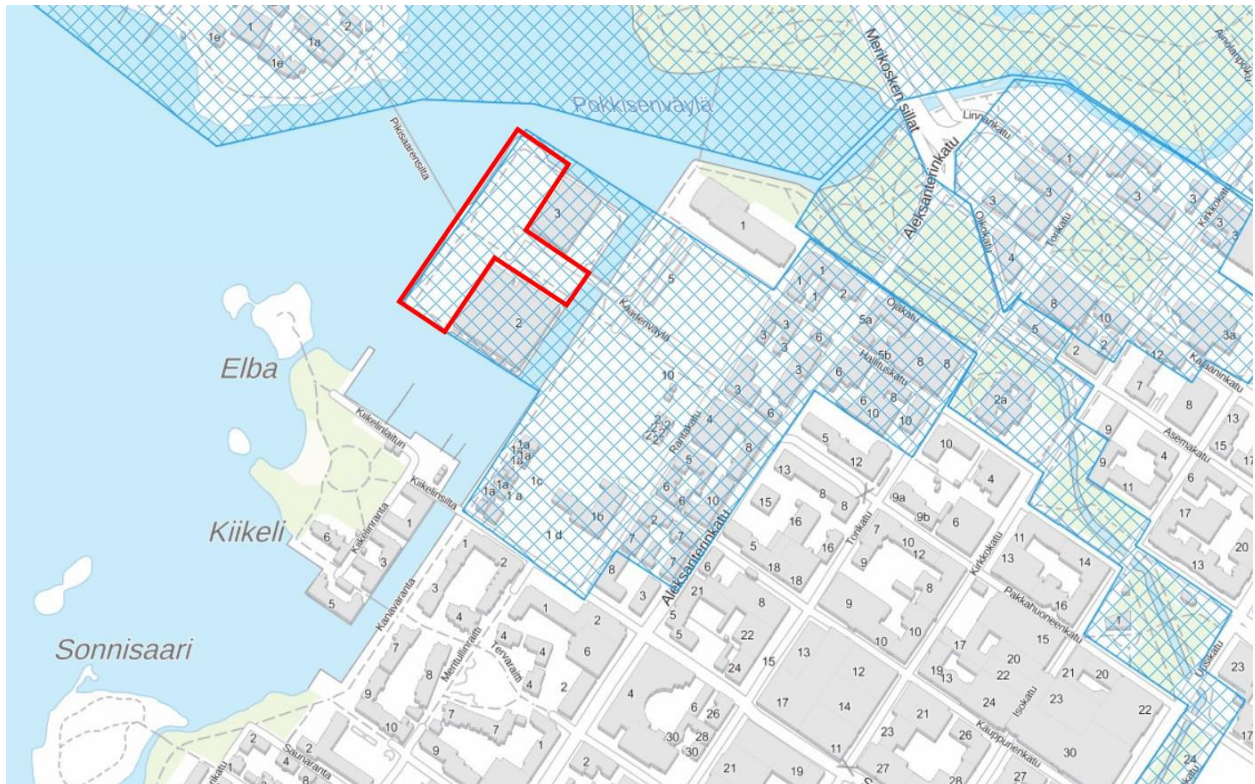
3.3.1. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

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. Suunnittelualuetta koskeva kuvaus: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen

laatumasta 1960-luvun monimentaalisuudesta. 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. vaihe-alueen 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.

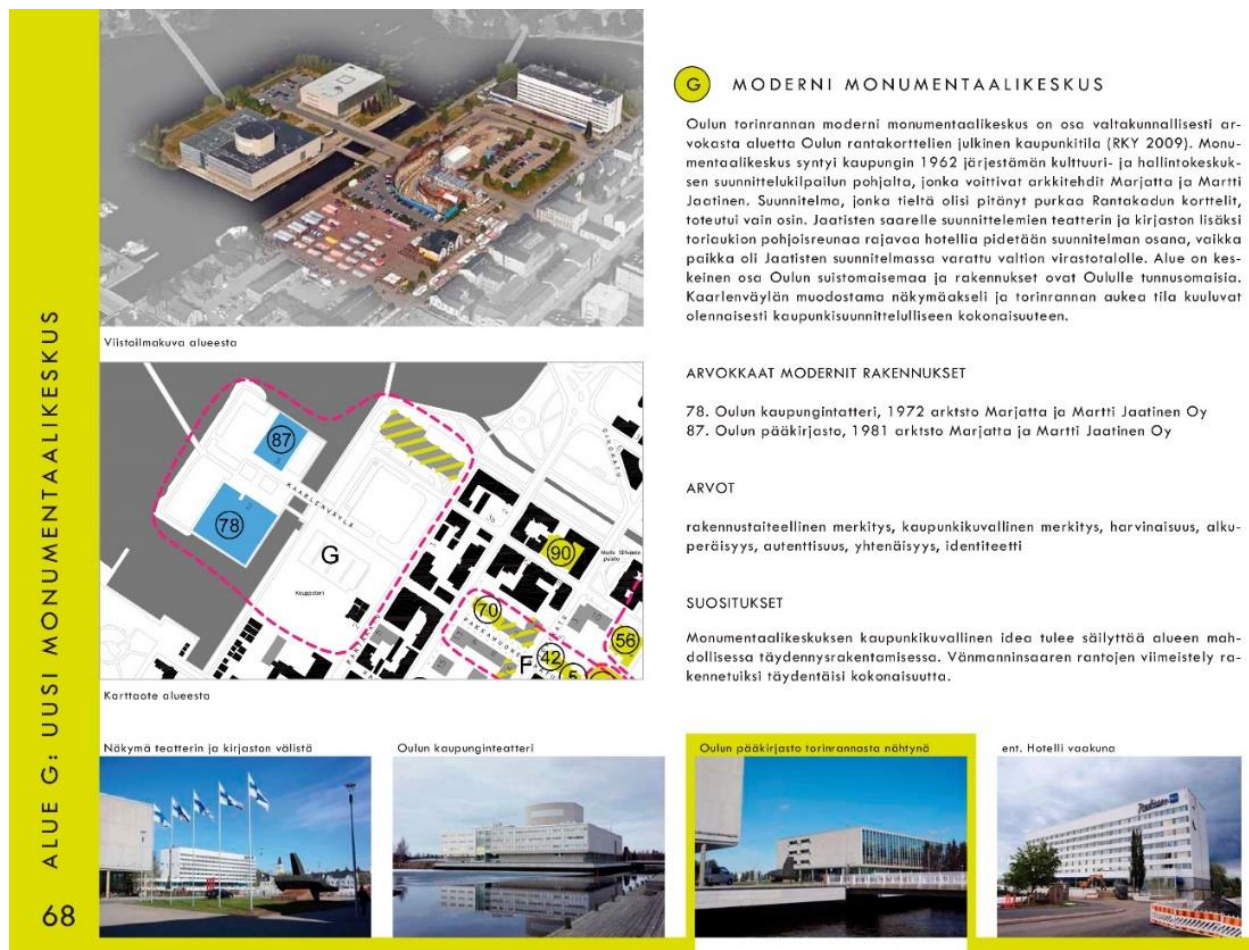
Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö selvityksessä asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristön alueeseen Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (RKY 2009). Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on valtakunnallisesti arvokkaat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



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

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

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

3.3.4. Arvokkaita alueita Oulussa 2015

Suunnittelualue kuuluu Arvokkaita alueita Oulussa 2015 julkaisussa osaksi aluekohdetta Oulujoen suisto. Selvitys löytyy verkko-osoitteesta

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

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.

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 25.4.2022.

Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys

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.

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.

Kaupungin perustamisen aikoihin kaupunginjohtajan 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 lähitieneen 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 sijainneeseen 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 tavaran säilytykseen tarkoitettuja 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 Raksilassa.

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.

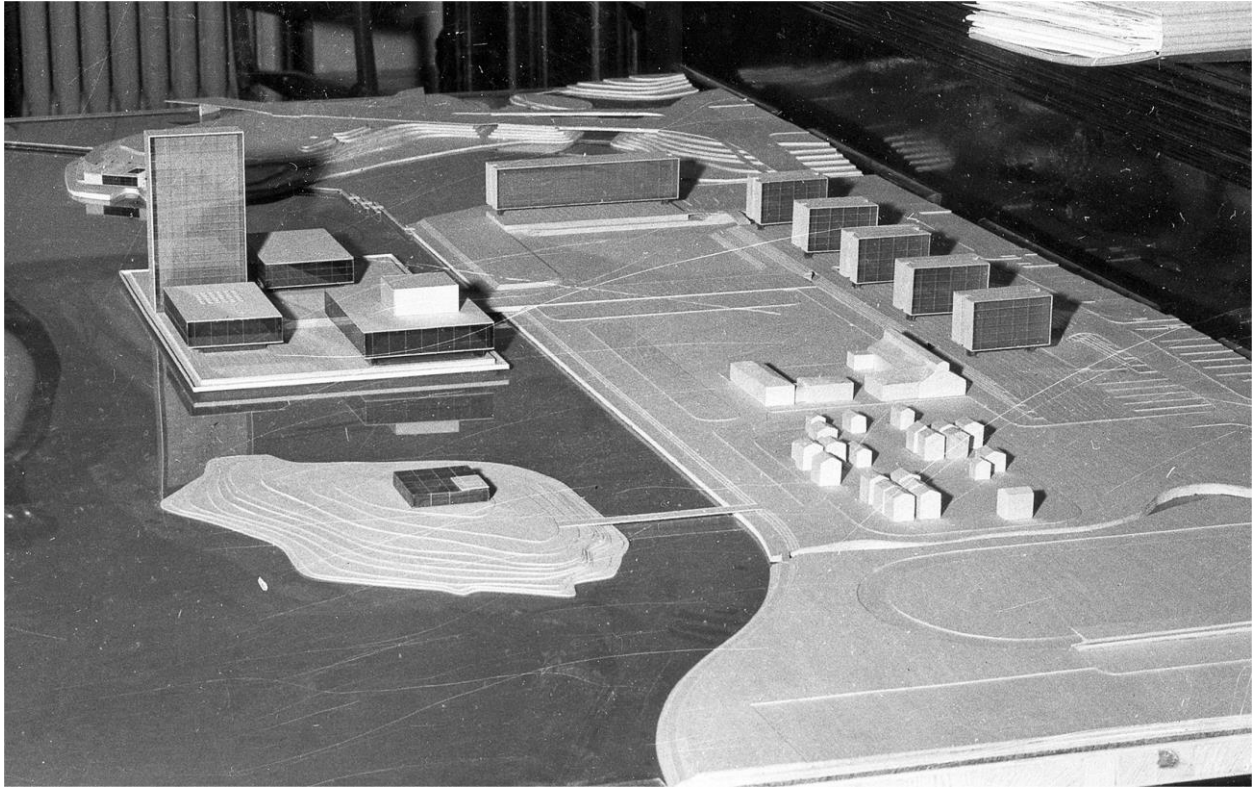
1978 asemakaavan tarkistuksen yhteydessä Vänmanninsaaren rakennusoikeuksia tarkistettiin osassa rakennuksia. Saaren keskelle osoitetun Kaarlenaukion kohdalla poistettiin merkintä ma/p. Torinrantaa täydennettiin monumentaalikeskussuunnitelman suuntaviivojen mukaisesti hotellirakennuksella (1973 ja 1979) 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 jäsennoimiseksi.

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

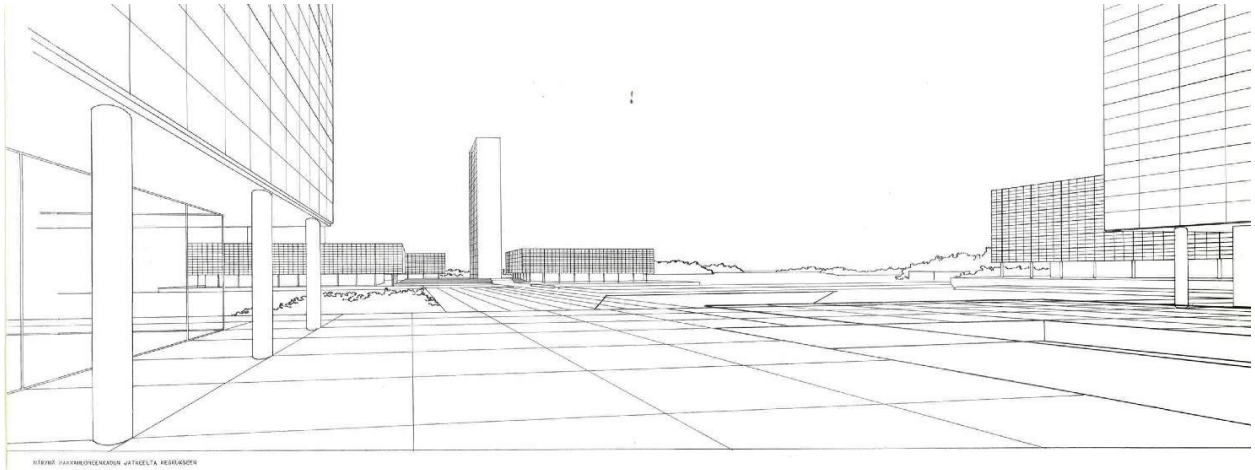
Oulun pääkirjasto sijaitsee keskeisellä ja kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla Vänmanninsaarella Oulun kaupungin ydinkeskustan meren puoleisella laidalla. Vuonna 1981 valmistuneen pääkirjaston on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Martti ja Marjatta Jaatinen. Pääkirjasto on osa Oulun uutta monumentaalikeskusta, joka on suunniteltu ja rakennettu vuonna 1962 järjestetyn Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Kilpailun voitti Marjatta ja Martti Jaatisen 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 kolme 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 materiaalityypin.



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 energiansäästösyistä asennettujen umpielementtien muutos alkuperäisten suunnitelmien mukaisiksi ikkunaruuuiksi 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 näkymäakseli rakennuksen läpi kohti Oulujoen suistoaluetta, Linnansaarta ja Tähtitornia.

Yleisötilat kiertyvät sisääntuloaulan ja rakennuksen keskellä sijaitsevan pääportaikon ympärille. Veistoksellinen pääportaikko muodostaa rakennuksen sydämen: portaikosta avautuu näkymiä joka puolelle kirjastoa, aulatilaa, lehtisalin ja lainausosastojen läpi ulos saakka. Pääportaikkoon virtaa luonnonvaloa 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 kohtauspaikkana.



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

Oulun kaupunginteatteri

Sweco Infra & Rail Oy on laatinut Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvityksen 25.5.2022.

Oulun kaupunginteatteri on yksi Arkkitehtitoimisto Marjatta ja Martti Jaatisten suunnittelemissa julkisista rakennuksista. Jaatisten arkkitehtuuri on vähäeleistä ja puhdaslinjaista modernismia. Heidän suunnittelemissa rakennuksilla tyypillisiä piirteitä ovat rakenteen aitous, muodon selkeys, puhtaus ja loogisuus. Arkkitehtuuriajattelun taustalla ovat purismi, minimalismi ja Mies van der Rohe'n ideat – pyrkimys pelkistettyyn kokonaishahmoon, 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.

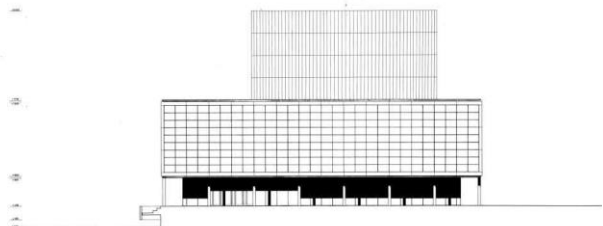
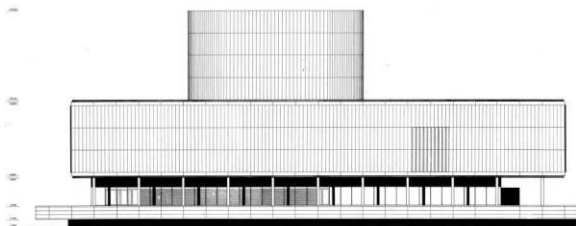
Minimalistisessa modernissa arkkitehtuurissa mittasuhteilla on tärkeä merkitys. Monumentaalikeskukseen kuuluvien merkkirakennusten, Oulun pääkirjaston ja kaupunginteatterin, arkkitehtuuri ilmentää tarkkaan harkittujen mittasuhteiden luomaa harmoniaa. Rakennuksille on ominaista samanlainen rytmi, joka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



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



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

Oulun monimentaalisuuden 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 järkipäristä 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.

Rakennustaiteelliset arvot, monumentaalikeskus kokonaisuutena: Toteutuneilta osiltaan monumentaalikeskus on vahva ja omaleimainen, niukkaa rationalistista modernismia edustava kokonaisuus. Arkkitehtitoimisto Marjatta ja Martti Jaatisen suunnittelemat teatteri ja kirjasto ovat molemmat edustavia ja hyvin säilyneitä esimerkkejä oman aikakautensa vähäeleisestä ja puhdaslinjaisesta modernista betoniarkkitehtuurista. Veistokselliset, selkeälinjaiset rakennukset muodostavat arvokasta, kaikille yhteistä julkista kaupunkitilaa, johon kuuluvat sekä rakennusten sisätilat että niitä ympäröivät katu- ja aukiotilat. Teatteri ja kirjasto avautuvat suurten ikkunaseinien kautta eri suuntiin – teatteri kohti Kaarlenaukiota, kirjastoa ja Linnansaarta ja kirjasto kohti kaupunkia. Lasiseinät muodostavat elävän julkisivun, joka sekä peilaa että avaa näkymiä rakennusten sisätilojen ja kaupungin välillä.

Teatterirakennuksen rakennustaiteelliset arvot: Oulun kaupunginteatteri on yksi Oulun keskustassa sijaitsevista tärkeistä merkkirakennuksista. Se sijaitsee keskeisellä, kaupunkikuvallisesti tärkeällä ja näkyvällä paikalla. Oulun kaupunginteatteri on modernin betoniarkkitehtuurin taidonnäyte Suomessa. Se on edustava esimerkki Jaatिसille tyypillisestä niukkalinjaisesta, pelkistetystä arkkitehtuurista, joka ilmentää tarkkaan harkittujen mittasuhteiden luomaa harmoniaa. Sille tyypillisiä piirteitä ovat rakenteen aitous, muodon selkeys, puhtaus ja loogisuus. Se ilmentää pyrkimystä pelkistettyyn kokonaisuuteen, yksinkertaiseen muotoon ja pienimpienkin yksityiskohtien tarkkaan suunnitteluun. Teatterin vanhassa osassa on teknisesti taitavaa osaamista erityisesti sileiksi valettujen betonipintojen toteutuksessa. Teatteritalossa arkkitehtonisesti merkittävimpänä kokonaisuutena erottuvat yleisötilat. Tilojen suunnittelussa on pyritty siihen, että teatteriesitykseen saapuvalle katsojalle muodostuu elämyksellinen kokemus. Pääsisäänkäynti, aulatila, pääportaikko, toisen kerroksen lämpiö ja suuren näyttämön katsomo muodostavat vaikuttavan, tunnelmaltaan vaihtelevan tilasarjan.

Näkymät: Teatterin toisessa kerroksessa sijaitsevasta lämpiötiloista avautuvat koko rakennuksen levyisen korkean lasiseinän kautta laajat näkymät Oulujokisuiston maisemiin kohti Linnansaarta, Raatinsaarta, Toivoniemeä ja Pikisaarta.

Säilyneisyys: Teatterirakennus on hyvin säilynyt. Julkisivuiltaan se on säilynyt luoteen puoleista julkisivua lukuun ottamatta pääpiirteissään alkuperäisessä asussaan. Sisätiloissa merkittävimmistä yleisötiloista aula ja suuren näyttämön lämpiö ovat säilyneet tunnelmaltaan pitkälti alkuperäisen kaltaisina. Myös suuren näyttämön katsomossa on säilynyt alkuperäistä tunnelmaa ja juhluvuutta.

Historialliset arvot: Tunnettu ja tunnistettu julkinen rakennus. Teatteri on tunnistettava rakennus. Se muodostaa yhdessä kirjaston kanssa oululaisten hyvin tunteman kokonaisuuden. Teatterilla on vahva identiteetti. Se on kaupunkilaisten tuntema ja useimpien käyttämä rakennus, joka tunnetaan hyvin toimintansa ja tapahtumiensa kautta. Oulun kaupunginteatteri on merkittävä ja tunnettu kulttuuritoimija Oulussa ja Pohjois-Suomessa. Teatteritalossa järjestetään paljon tapahtumia, mm. vuosittain Oulun lasten ja nuorten teatterifestivaali. Teatteri on toiminut noin 50 vuoden ajan Oulun kaupunginteatterin käyttämänä teatteritalona. Sillä on merkitystä

teatteritaidetta ja viihdettä tarjoavana rakennuksena. Teatteriin liittyy kaupunkilaisten kokemuksia ja muistoja muun muassa merkittävänä elämyksinä koetuista esityksistä.

Esimerkki 1960- ja 1970-lukujen teatteriarkkitehtuurista: Oulun kaupunginteatteri kertoo osaltaan oman aikakautensa teatteriarkkitehtuurista. 1960-luvulta lähtien kaikelle kansalle suunnattujen kulttuuripalvelujen merkitys lisääntyi, ja teatteritaloista tuli kaupungeille statussymboleita: kaupunkien vaurautta ja kulttuuritahtoa ilmaistiin näyttävien modernien teatteritalojen rakentamisen avulla.

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 suunnittelualue 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 Vänmanninsaaren laajojen avointen alueiden yli ovat tärkeitä. Saari arvorakennuksineen tarvitsee ympärilleen avoimia vesipeilejä. Pikisaaren sillan rakentaminen on muuttanut saaren aseman päätepisteestä välietapiksi, ja se on nykyisin tärkeä osa kevyen liikenteen verkostoa.

Suositukset jatkoon: Merkittäväällä 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. Keskeneräisten rantojen toteuttaminen rakennetuksi 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 syntymiselle.
- Oulun keskustan puitteet ovat ajanmukaiset ja houkuttelevat niin yrityksille, kaupunkilaisille kuin matkailijoillekin.

Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu Elävä monimuotoinen kohtaamispaikka.

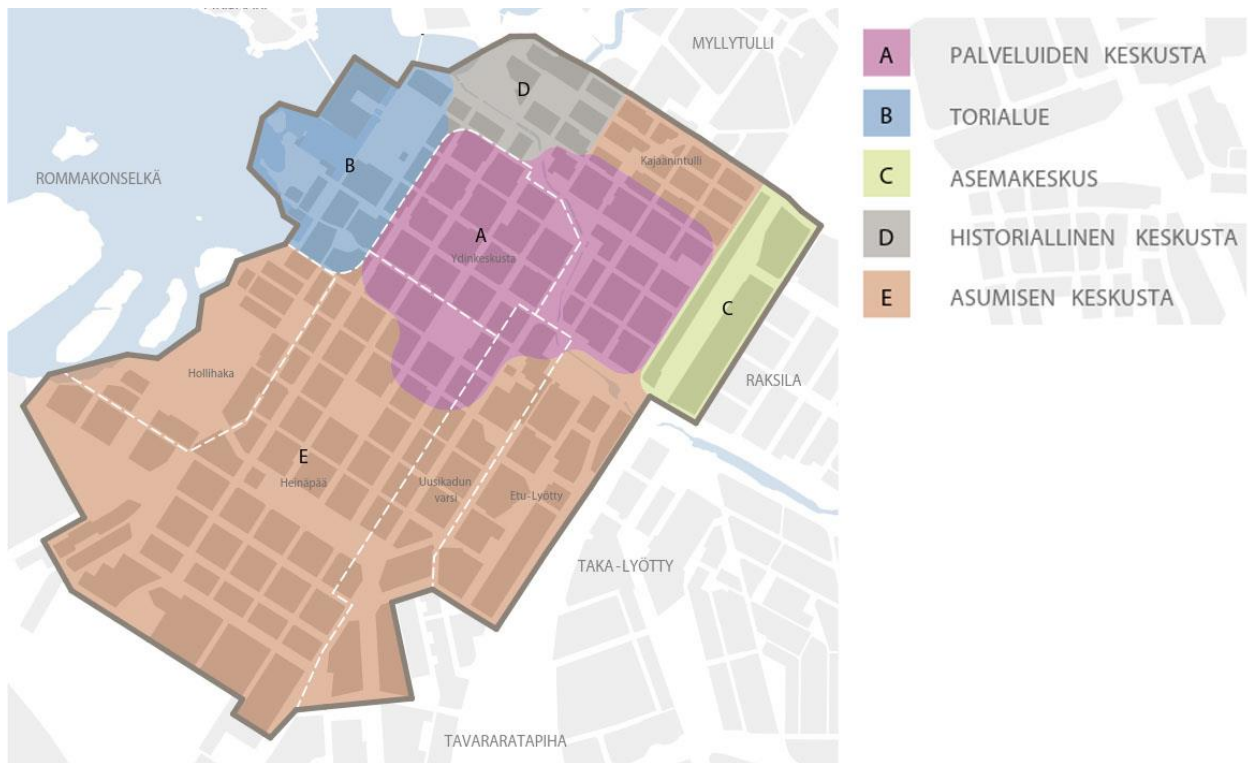
Keskustavisiassa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa torialuetta. Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa.

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 Väinmannisaaren 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 keskustavisio 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 kaavasuunnitelmasta 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>



Kuva 17. Havainnekuva, Oulun kauppatori- yleissuunnitelmapäivitys 2009 (WSP Finland Oy).

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 esitetyille 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.

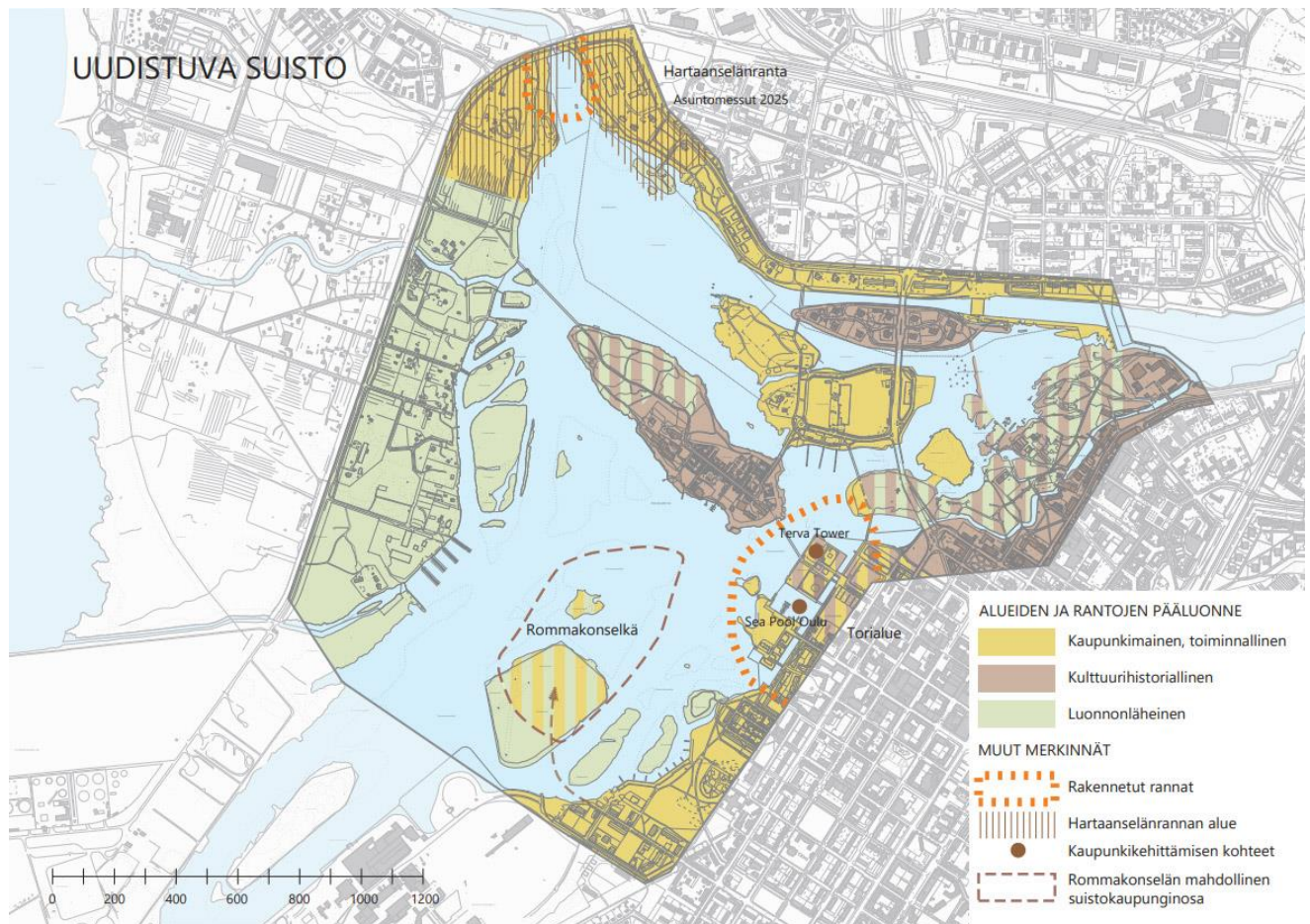
3.3.10. Suistokaupunkivisio 2019

Oulun kaupunginvaltuuston 9.9.2019 hyväksymän Suistokaupunkivisio 2019 strategiseksi päätavoitteiksi on kirjattu: Elämykset ja tapahtumat, virkistys ja ulkoilu, kestävä ja laadukas, arvokas ja kaunis, vihreä ja sininen sekä yhteinen ja esteetön.

Suunnittelualueen pääluonteeksi on vision Virkistävä suisto -kartassa osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen ja kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen läpi on osoitettu pyöräilyn pää- ja

aluereitti. Suistokaupunkivision arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on huomioitu "maiseman solmukohta" -merkinnällä, ja suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu "tärkeä näkymä". Vision uudistuva suisto -kartassa suunnittelualueen pääluonteeksi on osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen rantojen pääluonteeksi on osoitettu "rakennetut rannat". Vänmanninsaaren on osoitettu uudistuva suisto -kartassa kaupunkikehittämisen kohde, Terwa Tower.

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



Kuva 18. Uudistuva suisto, Suistokaupunkivisio 2019. Kuva: kaavoitus.

3.3.11. VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma on Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvä erillisuunnitelma. 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 ekologisenä 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>



Kuvat 19 ja 20. 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 vuosituhannen 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. Tuoremmat yksittäiset selvitykset täydensivät suunnittelualueen luonnonolojen tietämystä. Nämä selvitykset katsoivat 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 (ks. kappale 3.3.14). Muilta osin suunnittelualueelle ei selvityksen liitekartan perusteella kohdistu keskeisiä luontoarvoja. Terwa Tower -hankkeen yhteydessä on laadittu myös erillinen maisema ja pienilmastoselvitys (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 pesimälinnustoselvityksen 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 luontotyytit 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 pienilmastoselvitys

Sitowise Oy on laatinut maisemaselvityksen 24.3.2022. Selvityksessä aluetta on tarkasteltu pääosin maisemallisesta näkökulmasta. Varsinainen selvitysalue on rajattu Vänmanninsaaren, 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 pienilmastoselvitys.

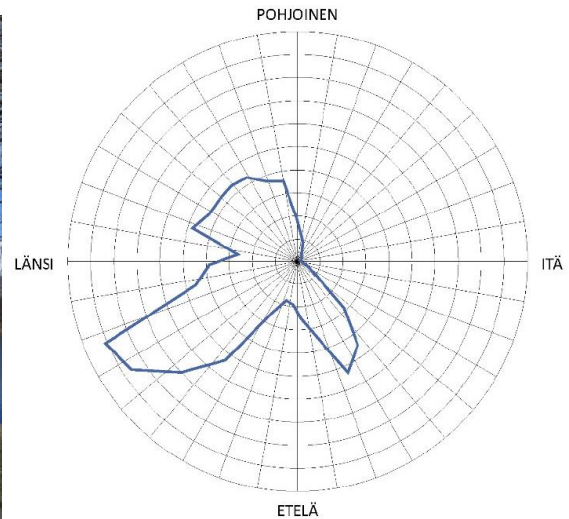
Tarkastelun pohjalta on esitetty maiseman kannalta arvokkaat ja kriittiset kohteet, jotka tulisi ottaa huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa.

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 21 ja 22. Vänmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys 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)

Pienilmastoselvitys

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 tuuliatlakselta (<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 pyöräilijälle vaarallisia.

3.3.16. Rakennettavuusselvitys

Alueen rakennettavuutta on tarkasteltu perustamistapalausunnossa. Afry Finland Oy on laatinut suunnittelualueelta perustamistapalausunnon 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 maakerrosjaon selvittämiseksi.

Perustamistapalausunnon 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.

Selvitys ja suunnitelma täydentyvät tarvittaessa asemakaavan ehdotusvaiheessa

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 laboratorioissa 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-Xmittausten perusteella.

Näytteet analysoitiin SGS Finland Oy:n laboratorioissa. 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 maanlajitysalueelle. Lopullisen päätöksen rajoitteista tekee alueellinen ympäristöviranomainen.

3.3.18. Hulevesiselvitys

AFRY Finland Oy on laatinut hulevesiselvityksen 14.6.2021. Selvitystä on päivitetty 5.1.2022 ja 11.5.2023. Hulevesiselvityksessä määritetään asemakaavan muutoksen vaikutus syntyviin hulevesiin, arvioituun luonnontilaan verrattuna.

Maanpinta selvitysalueella vaihtelee tasovälillä +2,9...+3,60 (N2000). Pohjavesi mukailee alueella merenpinnan vaihteluita. Perämeren keskiveden pinta MW on noin tasolla N2000+0,15, alivesi NW noin tasossa N2000-1,08 ja ylivesi HW noin tasossa N2000+1,98. AFRY Finland Oy:n huhtikuussa 2021 tekemien pohjatutkimusten mukaan pohjasuhteet alueella ovat yleispiirteissään seuraavat:

täyttömaat; moreeni, hiekka, mursketasolle +0...<-5 saakka. Täyttömaat ovat pintaosistaan tiivistä ja muuttuvat löyhäksi tason +1...0 alapuolella.

keskitiivis-tiivis hiekka ja moreeni

kallio, pinta havaittu tasovälillä -0,8...-6,3. Keskiveden pinnan (MW) tuntumassa, tasossa n. +0,15...+0,90 sijaitseva hiekkamoreeni ja sorainen hiekkamoreeni on huonosti vettä läpäisevää.

Vänmanninsaari muodostaa kaksi valuma-aluetta. Vedenjakaja asettuu saaren keskikohtaan, kaupunginkirjaston ja kaupunginteatterin väliselle alueelle. Selvitysalueen pohjoisosa on pääosin asfalttipäällysteistä pysäköintialuetta, eteläosa on pääosin nurmipintaista oleskelu-alueita. 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. Rakennusalueen alle jäävät nykyiset hulevesijärjestelmät tullaan purkamaan rakentamisen yhteydessä.

Hulevesitulvat syntyvät, kun hulevesiverkoston kapasiteetti ei riitä kuljettamaan rankkasateen aikana muodostuvaa vesimäärää eteenpäin. Hulevesiviemäreiden ollessa täynnä, maanpinnalle jäävä vesi kulkeutuu maaston alaviin kohtiin. Kaupunkialueilla reunakivillä rajatut kadut toimivat usein tulvareitteinä tulviville hulevesille. Hulevesitulvat saavat alkunsa nopeasti ja ne ovat yleensä lyhytkestoisia sekä paikallisia. Rankkimmat sateet ajoittuvat usein loppukesälle, kun päivällä lämmennyt ilma kohoaa voimakkaasti ylöspäin tiivistyen sateiksi. Harvinaisen tulvan aikana verkostosta yli tulvivat hulevedet lammikoituvat nykyisten pysäköintialueen hulevesikaivojen kohdalle sekä teatterin edustalle. Tämän jälkeen vedet purkavat saaren reunoilta mereen. Vedenjakaja sijaitsee saaren keskiosassa, teatterin ja kirjaston välisellä alueella.

Selvitysalueella sijaitsee nykytilanteessa asfaltoitu pysäköintialue, sorapintaisia kulkureittejä sekä nurmialuetta. Rakentamisen jälkeisessä tilanteessa selvitysalue on lähes kauttaaltaan vettä läpäisemättömä pinta, kattopintaa sekä päällystettyä piha-alueita.

Suunnitellun täydennysrakentamisen myötä ja ilmastonmuutoslisä huomioiden alueella tulee muodostumaan 3,4 kertaa enemmän hulevesiä nykytilanteeseen verrattuna. Hulevesien määrän lisääntyminen aiheutuu pääosin sora- ja nurmipintaisten alueiden muuttumisesta vettä läpäisemättömäksi katto- ja pihapinnaksi.

Tässä selvityksessä tarkasteltava alue ei toimi harvinaisen hulevesitulvan tulvimisalueena. Alueen läpi kulkee kuitenkin tulvivia hulevesiä, joiden kulkeutumisreitit tulee ottaa huomioon uusien rakennusten sijoittelussa. Rakennukset tulee sijoittaa ja pinnantasaus suunnitella siten, että tulvivat hulevedet eivät aiheuta vahinkoa saaren rakennuksille. Pysyteltäessä nykyisessä maanpinnan korkeustasossa sekä edellä mainituissa rakentamisen tasoissa, rakentaminen ei lisää merivesitulvan riskiä selvitysalueella.

Selvityksen alla olevassa kohteessa hulevesiä ei tulla liittämään olemassa olevaan hulevesiverkostoon, vaan ne johdetaan rakennettavien järjestelmien avulla mereen. Näin ollen olemassa olevan hulevesijärjestelmän kapasiteetti ei ole tässä kohteessa rajaava elementti. Valuma-alueen ja vastaanottavan vesistön koko huomioiden syntyvän huleveden määrä ei myöskään lisää tulvariskiä vastaanottavassa vesistössä. Selvitysalueelle on suunniteltu liike-, palvelu- ja asumistoimintoja, julkista oleskelutilaa sekä huoltoliikenteen vaatimia liikennealueita. Terwa Towerin ja Kaarlenaukion ympäristö tullaan osoittamaan pääosin kevyen liikenteen käyttöön. Maanalainen pysäköintihalli myös vähentää hulevesien hallintarakenteille

korkeussuunnassa käytettävissä olevaa tilaa. Hulevesien hallinnan ensisijaisena tavoitteena voidaan pitää tulvavesienkiinteistöille aiheuttamien vahinkojen estämistä ja hulevesien muodostumisen ehkäisemistä maksimoimalla läpäisevien pinnoitteiden osuus rakennettavalla alueella.



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

Suosittelvat jatkotoimenpiteet:

Rakentamisen yhteydessä on varmistettava, että rakentamisella ei estetä pintoja pitkin saaren keskiosasta reunoille kulkeutuvien vesien liikkeitä eikä lisätä viereisten rakennusten riskiä altistua hulevesistä aiheutuville vahingoille.

Uusien rakennusten lattiatasojen määrittämisessä tulee huomioida nykyisten rakennusten korkeustaso ja uusien piha-alueiden liittyminen niihin.

Tasaussuunnittelussa on kiinnitettävä huomioita erityisesti olemassa olevien ja uusien rakennusten väliin jääviin alueisiin.

Suosittelvat kaavamääräykset:

Kattovesien purku tulee jakaa useampaan purkuputkeen siten, että yksipurkuputki purkaa kattovesiä enintään 1500 m² kokoiselta kattopinnalta.

Hulevesien purkupisteet mereen tulee eroosiosuojata

Mikäli tulvareitti ei muodostu pintaa tai katuä pitkin tulee tulvareitti mitoittaa 1/100 v toistuvuudelle.

Lopulliseen kaavaan suositellaan merkittäväksi erillisellä kaavamerkinnällä alla olevat:

Ohjeellinen tulvareitti. Tulvareitti tulee pitää avoimena ja esteettömänä vedenkululle

Lumen varastoinnille varattu alueen osa

Alueen tasaussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita olemassa olevien ja uusien rakennusten väliin jäävään alueeseen. Alueen korkeusasema tulee määrittää siten, että pintoja pitkin kulkevat vedet pääsevät poistumaan saarenkeskiosasta reunoja kohti. 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. Maanpäällisen rakentamisen lisäksi piha-alueiden korkeustasoon sekä pintavesien liikkeisiin vaikuttaa myös maanalainen rakentaminen. Maan alle rakennettavan pysäköintilaitoksen korkeustaso sekä nykyisten rakennusten lattiatasot asettavat tiettyjä rajoituksia tulevalle pinnan tasolle.

Parkkihalli sijoittuu rakennettavien rakennusten alle sekä rakennusten väliselle alueelle, sisäänajoluiska tulee sijoittumaan teatterin edustalle. Parkkihallin korkeustaso ohjaa vahvasti pinnan tasausta. Todennäköisesti saaren vedenjakaja tulee sijoittumaan parkkihallin kohdalle. Saaren keskiosasta pintoja pitkin kulkevien vesien tulee siis päästä poistumaan Terwa Towerin ja kirjaston välistä pohjoiseen sekä kirjaston ja teatterin välistä itään päin.

Pinnan kallistukset ja tulvavesien ohjaaminen vaativat tarkempaa korkeusasemien tarkastelua jatkosuunnittelussa eri suunnittelualueiden kesken (parkkihallin korkeusasema ja yläpohjarakenteet, tarvittavat maarakennekerrokset, hulevesien hallintarakenteet ym.)

Oleskelu- ja katualueilla syntyvät hulevedet: Oleskelu- ja katualueilla syntyvät hulevedet suositellaan johdettavaksi pintakallistuksin sekä kouruja tai linjakuivatuskaivoja hyödyntäen kasvillisuuspeitteisiin biosuodatusrakenteisiin. Hulevesipainanteessa osa vedestä ja sen sisältämistä ravinteista imeytyy/sitoutuu kasvien käyttöön (biologinen suodatus), osa haihtuu ja loput suodattuvat kulkiessaan maakerrosten läpi (mekaaninen suodatus). Rakenteen läpi suodattunut vesi ohjataan sala-ojan avulla eteenpäin. Rakenteen ensisijainen tarkoitus on haitta-aineiden vähentäminen hulevesistä, mutta samalla hulevesiä saadaan hyödynnettyä viihtyisyyttä lisäävän kasvillisuuden tarpeisiin ja tasattua virtaamapiikkiä hulevesiä vesistöön purkavassa pisteessä.

Hyvin suunniteltu ja toteutettu avoin huleveden hallintarakenteen voi olla viihtyisyyttä lisäävä elementti kaupunkikuvassa. Katutasosta alas laskettu, selkeästi rajattu istutusalue voisi olla kohteeseen sopiva vaihtoehto. Hulevesi johdetaan istutusalueelle rajaukseen tehtyjen aukkojen kautta. Biosuodatusrakenteeseen tulee valita kasveja, jotka sietävät ajoittain seisovaa vettä, mutta myös pitkiä kuivia kausia. Kävelysiltoja hyödyntämällä biosuodatuspaine voi jatkua yhtenäisenä rakenteena myös kulkuväylien kohdalla.

Kattopinnoilta syntyvät hulevedet: Kattopinnoilla muodostuvat hulevedet voidaan johtaa suoraan vesistöön. Katto-vesien purku tulee jakaa useampaan purkuputkeen siten, että yksi purkuputki purkaa kattovesiä enintään 1500 m² kokoiselta kattopinnoilta. Purkuputken korkeustaso sekä eroosiosuojaus suunnitellaan rakennussuunnittelun yhteydessä. Ilmastonmuutoksen myötä

rankkasateiden arvioidaan voimistuvan, mutta myös hellejaksojen arvioidaan yleistyvän ja pidentyvän. Tämä huomioon ottaen jatkosuunnittelussa olisi hyvä arvioida onko kattopinnoilta syntyviä hulevesiä mahdollista varastoida ja hyödyntää kastelu- ja pesuvedeksi.

Hulevesirakenteista tiedottaminen: Näkyvillä olevista hulevesien hallintarakenteista tiedottaminen voi lisätä rakenteiden arvostusta sekä vähentää ilkkivaltaa. Opastetaulussa voidaan esimerkiksi kertoa mistä vedet tulevat, mikä merkitys kasvillisuudella on hulevesien puhdistamisessa ja mikä merkitys vesien puhdistamisella on purkuvesistön kannalta.

Hulevesisuunnitelma tarkentuu asemakaavan muutosehdotuksessa.

3.3.19. Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys

Valmisteluaineiston 1 tuulisuusselvitys 8.9.2021

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 tulkinnassa: Puusto, kasvillisuus ja alueen lopullisessa toteutuksessa käytettävät rakenteet lieventävät jalankulkijan kokemia 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 suuntaakohtaisesti voimakkuudeltaan. Yksikään vaihtoehto ei erotu vaikutuksiltaan erityisesti muita huonompana ja soveltuvat tuulisuusvaikutusten suhteen jatkosuunnittelun pohjaksi.

Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) tuulisuusselvitys 5.5.2023

AFRY Finland Oy on laatinut selvityksen 5.5.2023. Selvitys on selostuksen liitteenä.

Tuulisuussimuloinnit on tehty 3D-mallin pohjalta. Kaavaluonnoksen mukaisen suunnitelman tuloksia verrataan nykytilanteen tuulisuusarvioihin. Tuulisuusselvityksessä arvioitiin tuuliolosuhteiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta kohdealueen katuosuuksilla jalankulkijan kokemana. Tulokset perustuivat sääennustemallilla laskettuun pitkän ajan tuulisuusarvioon yhdistettynä virtaussimulointien antamaan aerodynaamiseen tietoon.

Tuulivirtausten CFD-simuloinnit on suoritettu hila-Boltzmann -menetelmällä. Yleensä ilmavirtausten simuloinnissa käytetään Navier-Stokesin yhtälöiden numeeriseen ratkaisemiseen soveltuvia menetelmiä. Hila-Boltzmann -menetelmä poikkeaa lähtökohdiltaan huomattavasti tämäntyyppisistä menetelmistä. Siinä ilman virtausta mallinnetaan hiukkasilla, jotka liikkuvat diskreetissä hilassa diskreetillä nopeudella diskreetteihin suuntiin, ja hiukkasten törmäyksiä simuloidaan Boltzmannin yhtälöllä. Tämän lähestymistavan etuna on erityisesti monimutkaisten laskentageometrioiden joustavampi käsittely ja laskennallinen tehokkuus rinnakkaislaskennassa verrattuna perinteisempiin CFD-menetelmiin.

Simulointi suoritetaan ajasta riippuvana simulointina käyttäen IDDES (improved delayed detached eddy simulation) turbulenssimallia. Lämpötila oletetaan vakioksi, jolloin simuloinnit vastaavat stabiilisuudeltaan neutraalia ilmakehää (potentiaalilämpötila on korkeuden suhteen vakio). Tämä on tyypillinen tilanne voimakkaalla tuulella, joten rajoittuminen neutraaliin stabiilisuuteen on luontevaa tämäntyyppisessä tuulisuusselvityksessä.

Kaupunkimallin tilavuuteen muodostettiin virtuaalinen suorakaiteen muotoinen tuulitunneli, johon tuotettiin laskentaverkko simulointimenetelmää varten. Virtuaalisen tuulitunnelin mitat olivat 1111 m (pituus), 705 m (leveys) ja 270 m (korkeus). Simulointi suoritettiin 8 tuulen suunnalla, ja tuulitunnelin suuntaa kierrettiin tuulen suunnan mukaisesti. Kohdealueen keskipiste asetettiin tuulitunnelin etuosaan etäisyydelle 3h tunnelin etuosasta, missä h on korkeimman rakennuksen korkeus. Laskentaverkko tihentyy kohdealueelle siten, että pienin hilakoko on noin 0,4 m ja suurin hilakoko 12 m. Käytetyssä laskentaverkossa oli noin 22 miljoonaa hilaelementtiä. Ajasta riippuvaa virtaussimulointia jatkettiin joka suunnassa niin pitkään, että simuloitavat hiukkaset läpäisivät virtuaalisen tuulitunnelin kolme kertaa, jolloin saadaan riittävän tarkka arvio kohdealueen keskimääräisistä tuuliolosuhteista. Kohteen keskimääräiset olosuhteet

määritettiin aikariippuvan simuloinnin viimeisen 20 % ajalta. Tuulitunnelin sisäänvirtausreunalla tuulen nopeusprofiili määritettiin Eurokoodi-standardin mukaisesti (SFS-EN 1991-1-4) käyttäen suunnasta riippuvia maastotyyppisiä. Kohdealueen pitkän ajan tuuliolosuhteita on arvioitu käyttäen säämallilla tuotettua kymmenen vuoden mittaista tuuliaikasarjaa. Aikasarjan perusteella määritettiin tuulen nopeus- ja suuntajakaumat korkeudella 50 m kahdeksalle tuulen suuntasektorille 45 asteen välein.

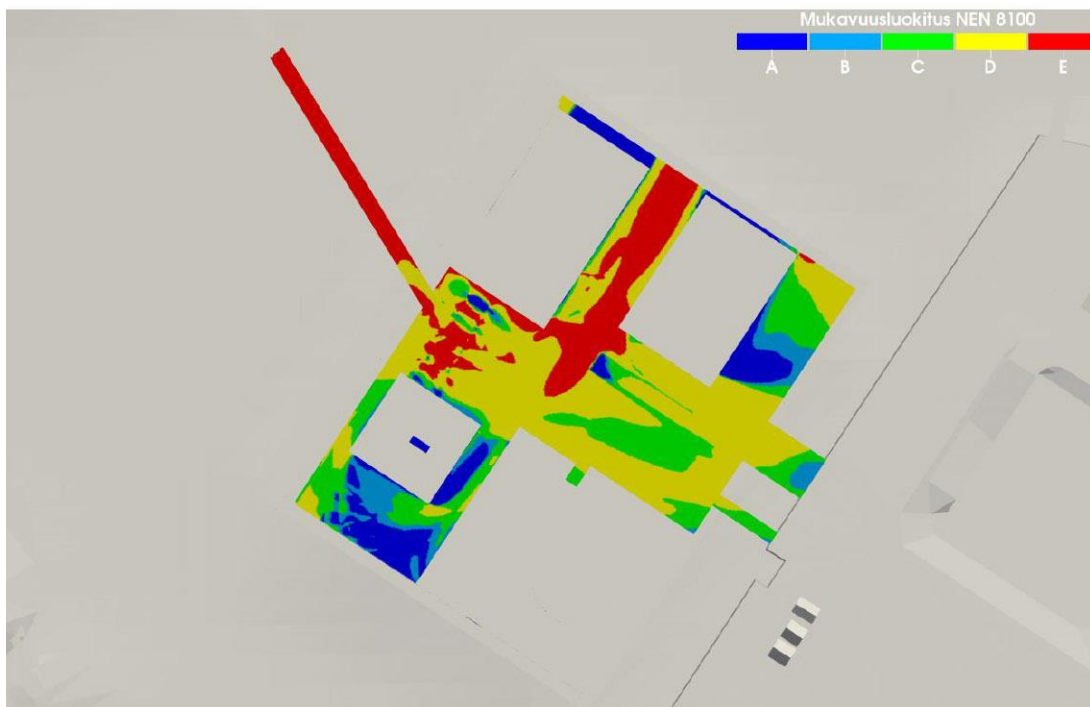
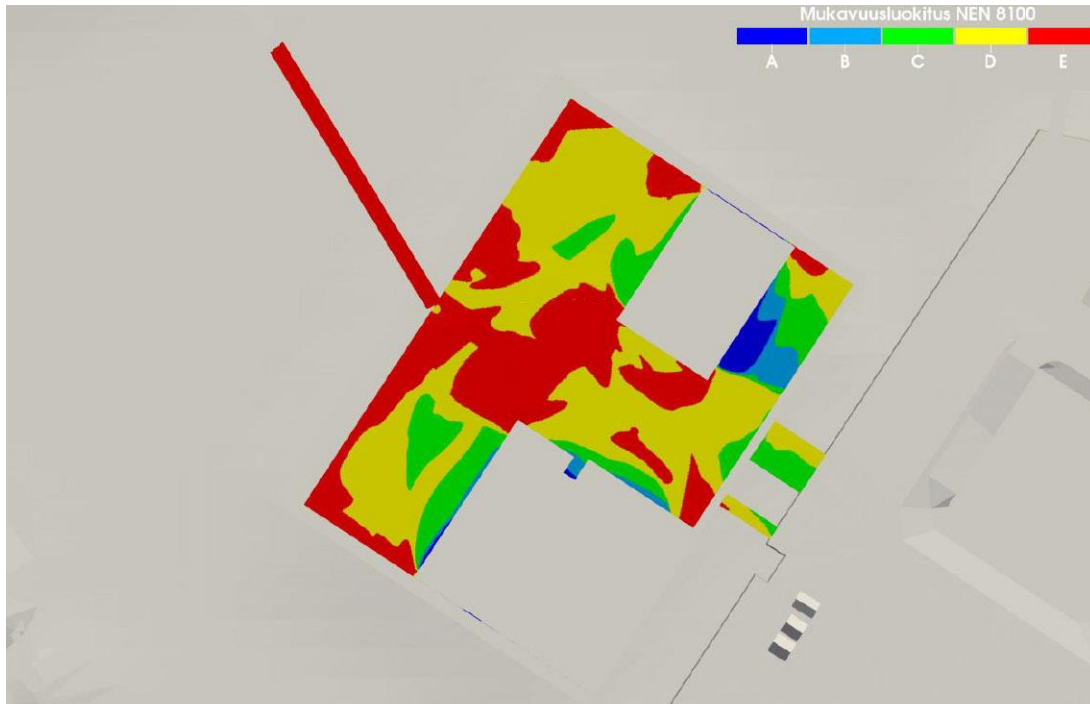
Virtauslaskentatulosten ja alueen tuulitilaston avulla voidaan laskea kohdealueen katutasolla todennäköisyyksiä sille, että tuulen nopeus katutasolla ylittää annetun raja-arvon U_{THR} . Katutasona pidetään korkeutta 1,5 m maan pinnasta. Suomessa ei ole määritelty virallista ohjeistusta tuulisuuden arviointiin, joten on käytettävä kansainvälisiä luokituksia. Tässä raportissa tuulisuustasojen arviointiin käytetään Alankomaiden virallisessa ohjeistuksessa esitettyä luokittelua, joka jakaa tuulisuuden erilaisiin mukavuus- ja vaarallisuusluokkiin.

Luokituksessa tuulisuus jaetaan mukavuuden suhteen viiteen luokkaan A-E, joka määräytyy keskituulennopeuden $U_{THR} = 5$ m/s ylitystodennäköisyyden perusteella. Tuulisuuden lisäksi luokittelussa arvioidaan tuulisuustason hyväksyttävyyttä eri tyyppisten toimintojen kannalta (istuminen, kävely, juokseminen). Luokkiin A ja B kuuluvat alueet soveltuvat istumiseen ja

paikallaan oleskeluun ja luokkaan C kuuluvat alueen soveltuvat liikkumiseen. Luokkaan D ja E kuuluvat alueet ovat oleskelun ja liikkumisen kannalta epämukavia.

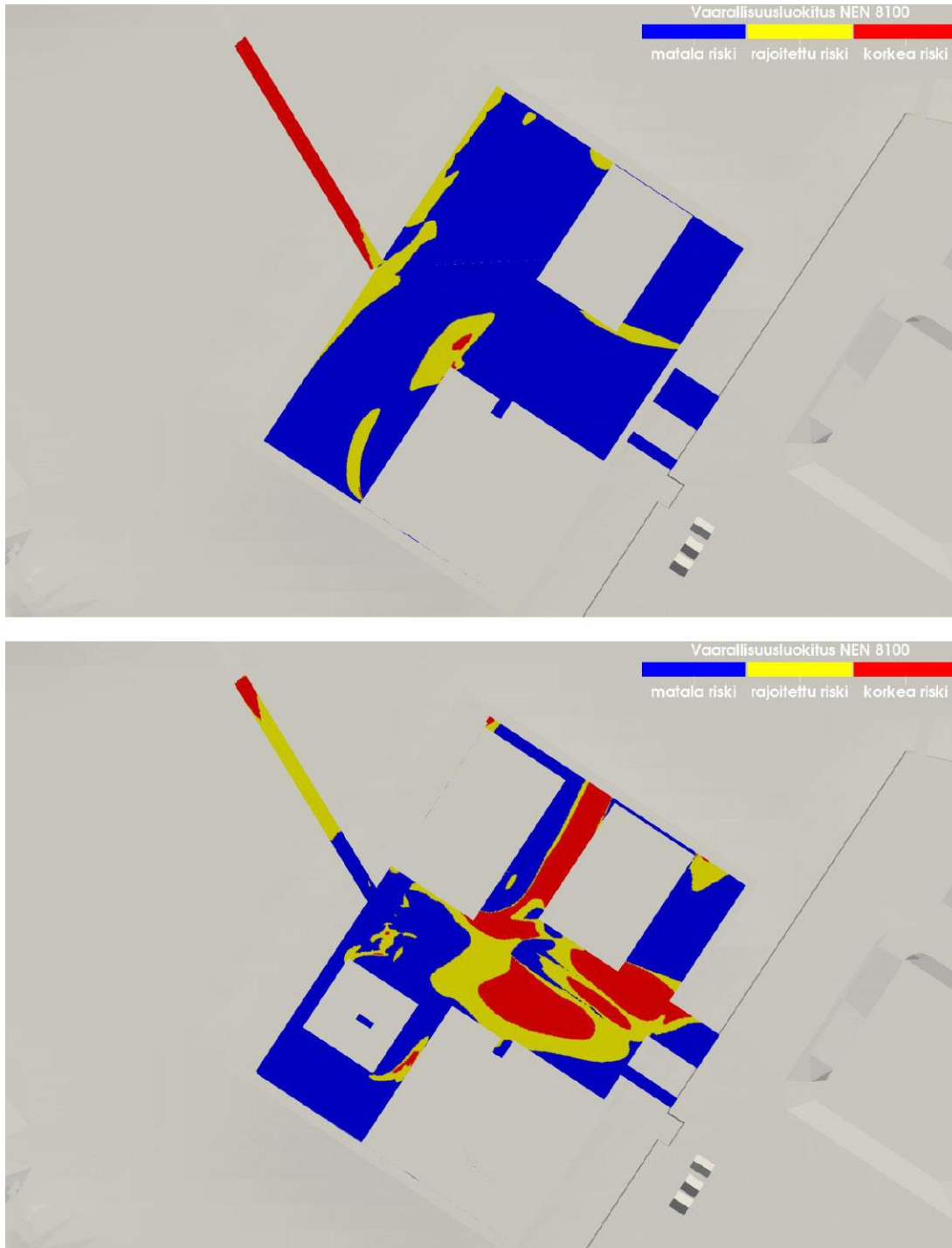
Vaarallisuuden suhteen tuulisuus jaetaan kolmeen luokkaan puuskanopeuden $U_{THR} = 15$ m/s ylitystodennäköisyyden mukaisesti. Vaarallisuusluokituksessa tarkastellaan tuulisuuden ääriarvoja, joiden esiintyminen on harvinaista. Niiden tilastollinen arviointi on hyvin epävarmaa ja riippuvaista tuulitilastojen laadusta ja kattavuudesta.

Kuva 24 havainnollistaa tuulisuuden mukavuusluokituksia tarkastelualueella sekä nykytilanteessa ilman uudisrakennuksia että uuden suunnitelman mukaisessa tilanteessa. Tumman- ja vaaleansininen väri vastaa mukavuusluokituksia A ja B, joissa tuulisuustaso on matala. Vihreä, keltainen ja punainen väri taas vastaavat luokituksia C, D ja E, joissa tuulisuustaso on oleskelun kannalta välttävä/huono. Tuulisuusanalyysin perusteella kohdealueen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea, ja alueen keskeltä kulkevalla kevyen liikenteen väylällä ja Kaarlenaukiolla mukavuusluokitus on pääosin luokkaa D ja E. Terwa Towerin suunnitelmassa kohdealueen keskiosan luokitus on pääosin luokkaa D, mutta osa Kaarlenaukiosta on luokkaa C. Uudessa suunnitelmassa kevyen liikenteen väylän tuulisuus on siis liikkumisen kannalta parempi kuin nykytilanteessa, mutta edelleen oleilun kannalta epämiellyttävä. Terwa Towerin tornitalon ja pääkirjaston väliin jäävälle alueelle muodostuu korkean tuulisuuden alue, jossa mukavuusluokitus on E. Teatterin ja suunnitellun hotellirakennuksen väliselle piha-alueelle muodostuu tuulisuuden katvealue, jossa mukavuusluokitus on pääosin luokkaa A ja B.



Kuva 24. Tuuliolosuhteiden mukavuusluokitukset (NEN 8100) kohdealueella nykytilanteessa (ylhällä) ja kohteen uudella suunnitelmalla (alhaalla). Kuvat: Tuulisuusselvitys 5.5.2023, AFRY Finland Oy.

Kuva 25 esittää tuulisuuden vaarallisuusluokituksia kohdealueella nykytilanteessa ja uuden suunnitelman mukaisessa tilanteessa. Korkean rakennuksen vaikutus näkyy erityisesti voimakkaiden tuulien todennäköisyyden kasvuna, jonka johdosta riskitaso nousee korkeaksi kirjaston ja teatterin välisellä aukiolla. Lisäksi Terwa Towerin tornitalon ja pääkirjaston väliin jäävä alue erottuu korkean riskitason alueena. Kohdealueen muissa osissa riskitaso jää lähes poikkeuksetta matalaksi.



Kuva 25. Tuuliolosuhteiden vaarallisuusluokitukset (NEN 8100) kohdealueella nykytilanteessa (ylhällä) ja kohteen uudella suunnitelmalla (alhaalla). Kuvat: Tuulisuusselvitys 5.5.2023, AFRY Finland Oy.

Eri suunnista kohdistuvien tuulien vaikutuksia kohdealueella arvioidaan esittämällä tuulen nopeuksia 1,5 metrin korkeudella. Nopeuksien havainnollistusten perusteella voidaan tehdä tarkempia päätelmiä, mistä tiettyjen paikkojen tavanomaista korkeammat tuulisuustasot johtuvat ja miten niitä voisi tehokkaasti alentaa.

Nykytilanteessa pohjoisesta ja koillisesta kohdistuvat tuulet hieman voimistuvat pääkirjaston nurkkien takana korottaen tuulisuustasoa Kaarlenaukiolla. Terwa Towerin suunnitelmassa uuden

rakennuksen ja kirjaston väliin muodostuvassa kapeassa välissä tuulet voimistuvat, mikä voimistaa tuulivaikutuksia kohdealueen keskellä. Lisäksi teatterin vierelle suunniteltu hotellirakennus ohjaa pohjoistuulia kevyen liikenteen väylälle. Koillistuulilla vaikutukset ovat samantyyppisiä, mutta jäävät alemmiksi kuin pohjoistuulilla. Pohjois- ja koillistuulia esiintyy alueella suhteellisen vähän (noin 6 % kaikista tuulista) ja niiden nopeudet ovat keskimäärin alhaisempia kuin muilla suunnilla.

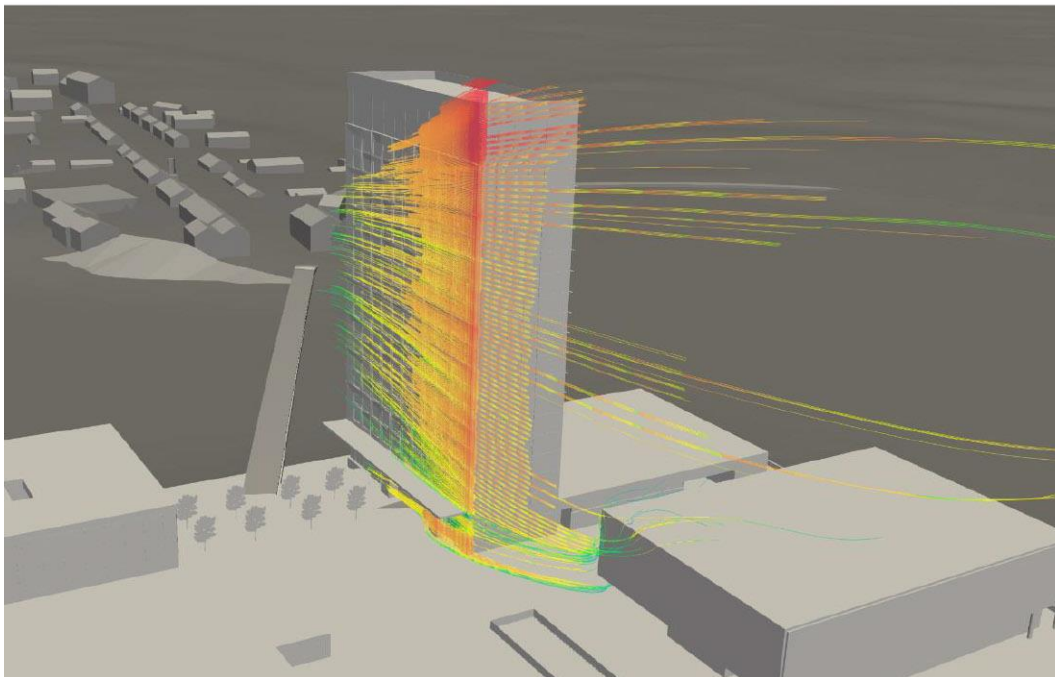
Nykytilanteessa itätuuli kohdistuu melko suoraan alueen keskiosaan. Uudella suunnitelmalla alueen keskiosan tuulisuustaso madaltuu, mutta itätuuli voimistuu tornitalon ja teatterin muodostamassa kapeassa välissä erityisesti rakennusten nurkkien läheisyydessä. Itätuulia esiintyy suhteellisen vähän ja niiden nopeudet ovat keskimääräistä alhaisempia, joten niiden vaikutus kohdealueen tuulisuusluokituksiin jää vähäiseksi.

Nykyisessä tilanteessa etelätuulet voimistuvat pääkirjaston ja teatterin nurkkien takana, mutta vaikuttavat vähän liikenneväyliin tai oleskelualueille. Kaakkoistuulilla on etelätuulia voimakkaampi vaikutus kohdealueen keskiosien tuuliolosuhteisiin. Uudella suunnitelmalla kaakkois- ja etelätuulet vahvistuvat erityisesti pääkirjaston ja uuden rakennuksen kapeassa välissä ja tornitalon edustalla, kun taas Kaarlenaukion tuulisuustaso madaltuu uudella suunnitelmalla verrattuna nykytilanteeseen. Kaakkois- ja etelätuulet ovat kohteen vallitsevia tuulen suuntia ja erityisesti etelätuulet ovat keskimääräistä voimakkaampia, joten niiden vaikutus keskimääräisiin luokituksiin on merkittävä.

Nykyisessä tilanteessa lounaistuulet vaikuttavat lähes esteettömästi kohdealueen länsilaidalla, eikä rakennuksilla ole merkittäviä vaikutuksia. Terwa Towerin suunnitelmassa korkea rakennus ohjaa lounaistuulia kohti Kaarlenaukiota, jossa tuulisuustaso voimistuu. Lounaistuulet vahvistuvat myös pääkirjaston ja uuden rakennuksen kapeassa välissä. Lounaistuulet ovat alueella yleisiä ja keskimääräistä voimakkaampia, joten ne vaikuttavat merkittävästi tuulisuusluokituksiin. Lounaistuulien ohjautuminen tornitalon seinää pitkin on todennäköisesti suurin tekijä Kaarlenaukion kohonneisiin vaarallisuusluokituksiin.

Nykyisessä tilanteessa länsi- ja luoteistuulet voimistuvat kevyesti kaupunginteatterin ja pääkirjaston kulmilla ja kohdistuvat kevyen liikenteen väylän alueelle. Uudessa suunnitelmassa länsituuli voimistuu tornitalon kulmalta kohti Kaarlenaukiota, mutta vaikutukset jäävät huomattavasti matalammiksi ja kohdistuvat pienemmälle alueelle kuin lounaistuulilla. Uudessa suunnitelmassa luoteistuulet ohjautuvat myös uuden rakennuksen pohjoispuolelta kirjaston vierelle.

Kuvassa 26 on havainnollistettu tuulivirtauksien ohjautumista tornitalon seinää pitkin sekä tuulen nopeuksien voimistumisesta nurkan kohdalla. Yläpuolisessa kuvassa esitetyt lounaistuulet osuvat tornitalon seinään melko suoraan ja muuttuvat suuntaansa. Tornitalon puolivälin alapuolelle osuvat tuulet ohjautuvat alaspäin kun taas yläosaan osuvat tuulet ohjautuvat enemmän ylöspäin. Lisäksi tuulen nopeus vahvistuu talon nurkan kohdalla. Alapuolisessa kuvassa on esitetty samat virtaviivat länsituulella, joka kohdistuu tornitaloon sivuttain. Tässä tapauksessa tornitalolla ei ole niin suurta vaikutusta tuulen suuntiin ja nopeuksiin kuin lounaistuulella.



Kuva 26. Tuulen virtaviivoja lounaistuulella kahdesta eri sijainnista lähtien. Yläkuva: tornitalolta Kaarlenaukiolle suuntautuvia ilmavirtauksia, alakuva: tornitalon nurkalta uuden rakennuksen ja pääkirjaston väliin suuntautuvia tuulia. Kuvat: Tuulisuusselvitys 5.5.2023, AFRY Finland Oy.

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

Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea, eikä alueelta erotu pitkäaikaiseen oleskeluun soveltuvia alueita. Kohdealueen uusien rakennusten vaikutuksesta

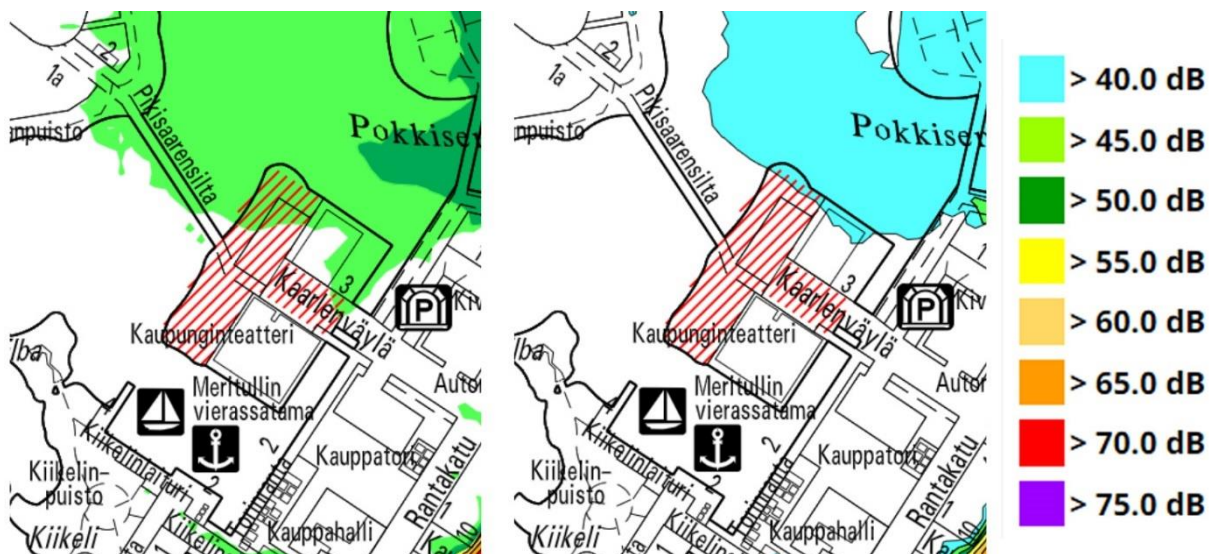
kohdealueen keskiosassa kevyen liikenteen väylän alueella tuulisuuden mukavuusluokitukset hieman paranevat nykytilanteeseen verrattuna. Tornitalon ja kirjaston välisellä alueella tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla. Teatterin ja suunnitellun hotellirakennuksen väliselle piha-alueelle muodostuu tuulisuuden katvealue, joka on oleilun kannalta hyvä.

Uuden tornitalon vaikutus tuuliolosuhteisiin erottuu selkeämmin, kun tarkastellaan tuulisuuden vaarallisuusluokituksia eli voimakkaiden tuulien todennäköisyyksiä. Erityisesti lounaistuulella tornitalon seinää pitkin alaspäin ja nurkan taakse ohjautuvat tuulet voivat voimistua ja aiheuttaa puuskia kohdealueen keskiosiin sekä kirjaston seinustalle.

3.3.20. Ympäristömeluselvitykset

Oulun kaupungin meluselvitys 2022

Päiväajan yhteismelun äänitaso on asemakaavan muutosalueella pääosin alle 45 dB, osalla asemakaavan muutosaluetta sen pohjoisosassa alle 45-50 dB. Yöajan yhteismelun äänitaso on asemakaavan muutosalueella pääosin alle 40 dB, pienellä osalla asemakaavan muutosaluetta sen pohjoisosassa 40-45 dB. Asemakaavan muutosalueella sovelletaan Valtioneuvoston päätöksen mukaisia melutason yleisiä ohjearvoja.



Kuva 27. Yhteismelu suunnittelualueella, WSP Finland, 2022. Vasemmalla päivämelu ja oikealla yömelu. Kaavamuuotosalue on esitetty vinoviivalla.

Asemakaavan muutosluonnoksen ympäristömeluselvitys 22.5.2023

Sitowise Oy on laatinut selvityksen 22.5.2023. Meluvaikutuksia on arvioitu tieliikenteen nykyisten liikennetietojen sekä suunnitellun maankäytön ennustetilanteen liikennetietojen avulla. Lisäksi on selvitetty suunniteltujen rakennusten mahdollisten taloteknisten laitteiden aiheuttamaa melua ympäristöön. Selvityksessä on esitetty laskennallisten arvioiden tulokset ja johtopäätökset sekä suositukset melun huomioimisesta alueen jatkosuunnittelussa.

Melulaskennan tuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin.

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, melusteet ja maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet.

Liikennemelulähteiden melupäästö määritetään liikennetietojen perusteella. Meluvaikutusten arvioinnissa on käytetty Oulun kaupungin vuoden 2022 kansallisen meluselvityksen nykytilanteen liikennetietoja sekä lähialueen teiden osalta Sitowisen samanaikaisesti työn alla olevan kaavaa varten laadittavan liikennesuunnitelman tietoja. Liikennemäärien vuorokausijakaumasta johtuen päiväajan keskiäänitasot ovat yli 5 dB suurempia yöajan keskiäänitasoihin verrattuna. Liikenteen osalta päiväajan melutaso on mitoittava määräysten suhteen.

Nykyinen maankäyttö ja nykyinen liikenne:

Melulaskentojen mukaan kaava-alueella päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan hieman yli 55 dB Kaarlenväylän liikenteen aiheuttaman melun vuoksi. Valtaosalla Vänmanninsaarta päiväajan melutaso on kuitenkin alle 55 dB, alimmillaan se on jopa 38 dB. Kaava-alueen pohjoispuolella olevassa Pikisaassa päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan vain 47 dB. Kohteen lounaispuolella Kiikelinrannan asuinalueella päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan vain 50 dB. Rantakadun varren asuinrakennusten läheisyydessä päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 62 dB, mutta asuinrakennusten suojaetuilla sisäpihoilla päiväajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 55 dB.

Suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikenne:

Ennustetilanteessa melutaso ei merkittävästi muutu nykytilanteesta kaava-alueella eikä sen ympäristössä. Hankkeen tuottama liikenteen kasvu nostaa melutasoa noin 1 dB vain hyvin paikallisesti lähialueen katuosuuksien läheisyydessä. Suunnitelluilla rakennusmassoilla ei ole merkittäviä heijastus- tai suojausvaikutuksia ympäristöön.

Taloteknisten laitteiden aiheuttamaa melua arvioitiin laskemalla lähiympäristön asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat äänitasot sekä ulkoalueille 2 m korkeuteen aiheutuvat melutasot, kun kaikkien suunniteltujen rakennusten katoille asetettiin 2 m korkeudelle kattopinnasta pistemäinen lähde, jonka kokonaisäänitehotaso oli 90 dB. Äänilähteet sijoitettiin keskelle kunkin suunnitellun rakennuksen kattoa.

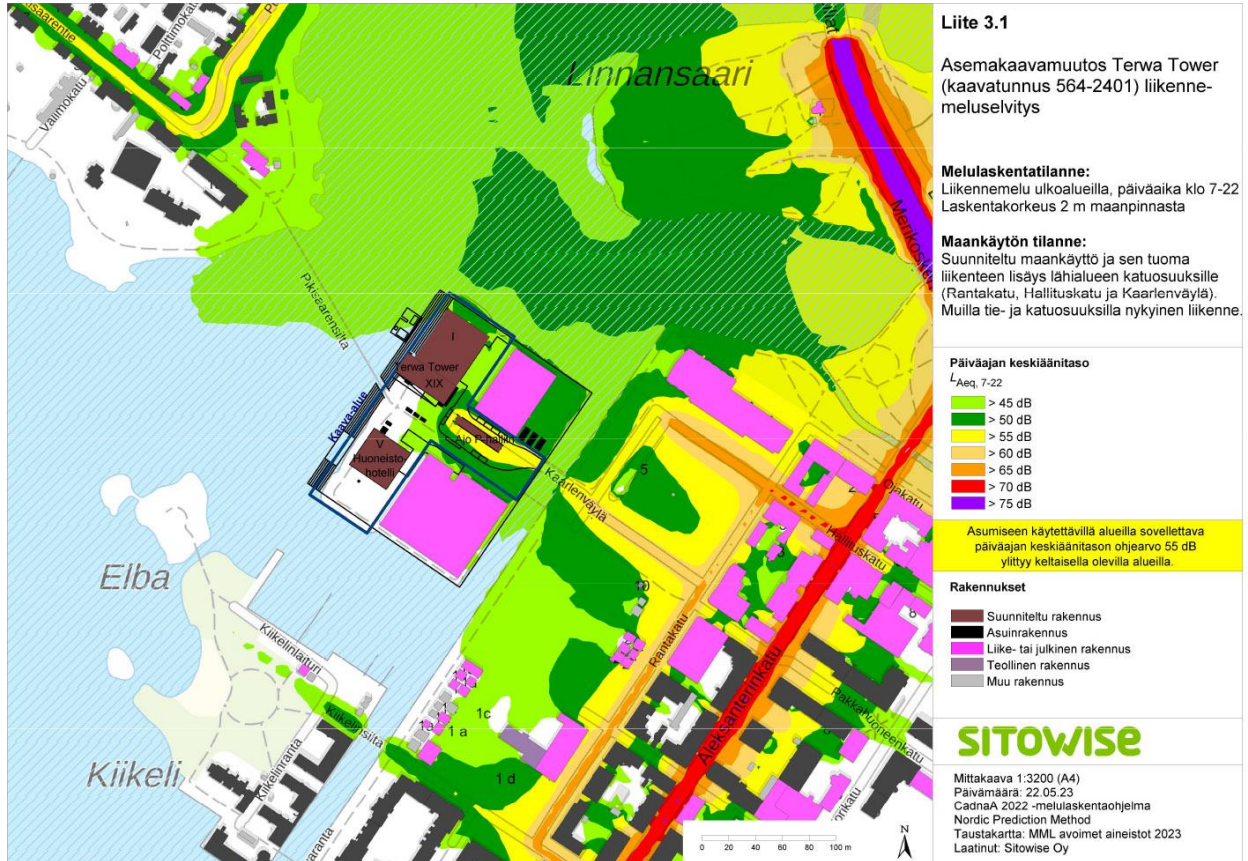
Lähimmät asuinrakennukset ja virkistysalueet sijaitsevat lähimmillään kohteen koillis- ja luoteispuolella noin 150 metrin, lounais- ja luoteispuolella vajaan 200 metrin ja kaakkoispuolella vajaan 300 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Etäisyyksien vuoksi taloteknisten laitteiden aiheuttama äänitaso lähimpien asuinrakennusten julkisivuilla ja virkistysalueilla jää selvästi alle raja-arvojen.

Lähimpien rakennusten, kirjaston ja teatterin, julkisivuille kohdistuviin taloteknisten laitteiden aiheuttamiin melutasoihin ei ole olemassa sovellettavia raja-arvoja. Voidaan kuitenkin arvioida, että mikäli laitteet pyritään sijoittamaan mahdollisimman kauas suunniteltujen rakennusten kaakkoisreunalta ja mikäli niiden aiheuttamat äänitehotasot ovat sitä luokkaa, että myöskään suunniteltujen rakennusten majoitushuoneissa ei ylity raja-arvot, niin IV-laitteiden ei arvioida myöskään aiheuttavan häiriötä teatterin tai kirjaston sisätiloihin.

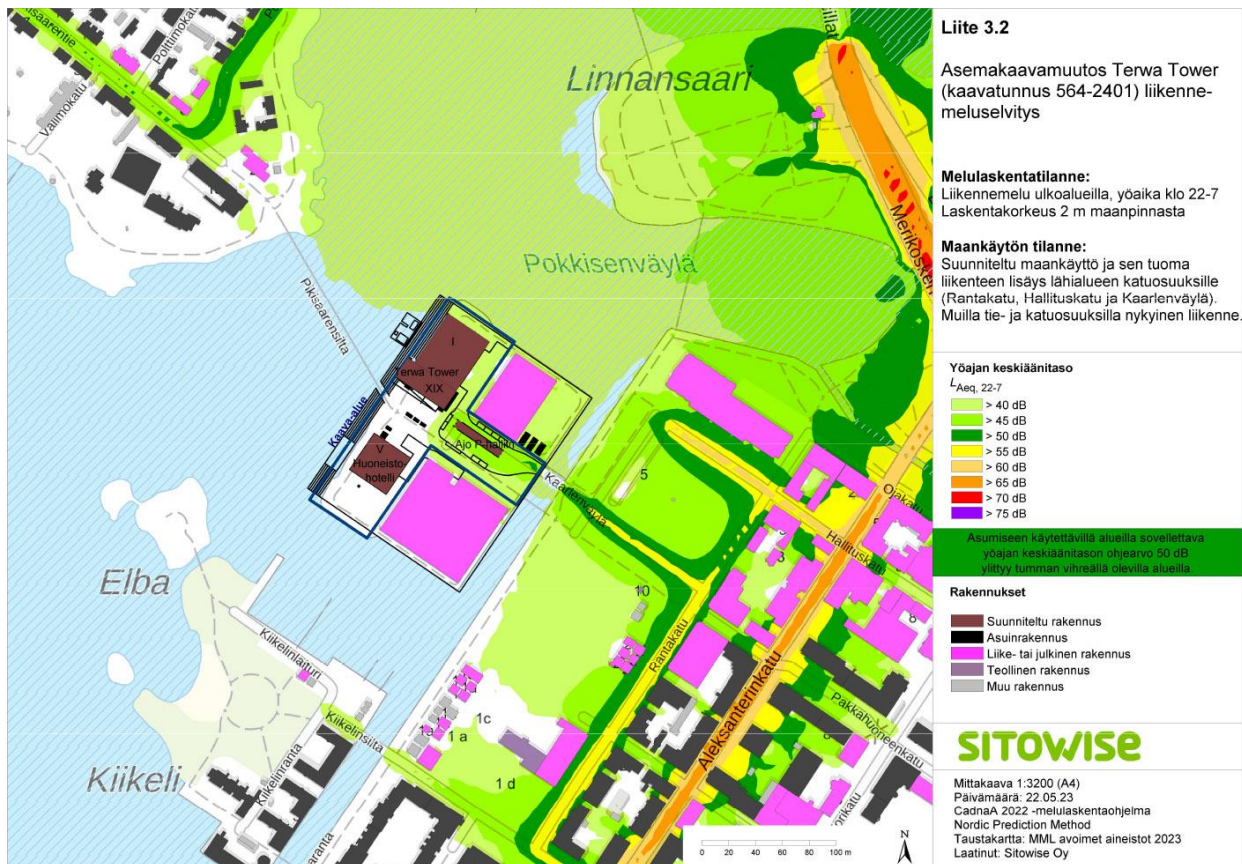
Suunniteltujen rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukseksi riittää tavanomainen 30 dB, jolla saavutetaan majoitushuoneissa ohjearvot, sillä julkisivuun kohdistuva katuliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan vain 50 dB.

Teoreettisen melutarkastelun perusteella ja etäisyyksien vuoksi suunniteltujen rakennusten taloteknisten laitteiden ei arvioida aiheuttavan raja-arvojen ylityksiä lähimpien asuinrakennusten julkisivuilla ja virkistysalueilla. Laitteiden sijainteja ja melupäästötietoja ei kuitenkaan ole vielä käytettävissä. Näin ollen suositellaan, että rakennuslupavaiheessa laaditaan taloteknisten

laitteiden osalta melulaskennat, jotta varmistetaan siitä, ettei niiden aiheuttama melutaso ylitä raja-arvoja ympäristön asuin- ja virkistysalueilla taikka suunniteltujen rakennusten majoitus-huoneissa. Vaikka kirjastolle ja teatterille ei ole olemassa sovellettavia raja-arvoja taloteknisten laitteiden aiheuttamalle melulle, suositellaan kuitenkin laitteiden suunnittelussa ottamaan niiden läheinen sijainti huomioon, jotta jo olemassa oleva toiminta ei häiriinny.



Kuva 28. Liikennemelu ulkoalueilla, päiväaika klo 7-22, Suunniteltu maankäyttö ja sen tuoma liikenteen lisäys lähialueen katuosuuksille. Kuva: Sitowise Oy.



Kuva 29. Liikennemelu ulkoalueilla, yöaika klo 22-7, Suunniteltu maankäyttö ja sen tuoma liikenteen lisäys lähialueen katuosuuksille. Kuva: Sitowise Oy.

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 tunnusluvulla ja mittareilla, joiden määrittämisessä on hyödynnetty muiden ohjelmien käytössä olevia hyväksytyjä mittareita.

3.3.22. Oulun seudun pyöräilyn pääreittisuunnitelma 2030

Oulun seudun pyöräilyn pääreittisuunnitelma 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.

Suunnittelualan läpi kulkee pääreittisuunnitelmassa osoitettu pyöräilyn pääreitti.

3.3.23. Baanaverkkosuunnitelma 2030

Baanaverkkosuunnitelma 2030 on verkkotason yleissuunnitelma, jota käytetään apuna toteutukseen tähtäävässä tarkemmassa suunnitellussa. 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 katu- ja rakennussuunnittelutyö aloitettiin lokakuussa 2022. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset katusuunnitelmat ovat nähtävillä arviolta kesäkuussa 2023, jolloin asianosaisilla on mahdollisuus tehdä suunnitelmista muistutuksia. Rakennussuunnitelmat valmistuvat arviolta lokakuussa 2023. Mikäli hanke saa rahoituksen, rakentaminen on mahdollista aloittaa vuonna 2024.

3.3.24. Torialueen liikenteellinen selvitys ja pysäköintiselvitys

Sitowise Oy on laatinut Torialueen liikenteellisen selvityksen 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. 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. Nykykäsitteksen 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 velvoitepaikkamäärästä 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.



Kuva 30. Korttelin 34 LPA-alueelle osoitettujen velvoitepaikkojen määräytyminen asemakaavan rakennusoikeuden ja toteutuneen kerrosalan mukaan (suluissa oleva määrä). Kuva: Sitowise Oy.

3.3.25. Terwa Tower -hanke, pysäköintiselvitys

Sitowise Oy on laatinut Terwa Tower -hankkeen pysäköintiselvityksen 28.2.2022. Pysäköintiselvityksen sisältö on kuvattu valmisteluaineiston 1 (maankäyttövaihtoehdot) selostuksessa. Pysäköintiin liittyvät asiat on päivitetty vastaamaan asemakaavan muutoksen

valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) suunnitelmia ja kuvattu seuraavassa kappaleessa 3.3.26 Liikenneselvitys ja -suunnitelma.

3.3.26. Liikenneselvitys ja -suunnitelma

Sitowise Oy on laatinut liikenneselvityksen ja -suunnitelman 1.6.2023. Liikenteellisissä lähtökohdissa on selvitetty suunnittelualueen nykytilaa ja lähtökohtia tulevalle suunnitelmaratkaisulle.

Liikenteen lähtökohtia on kuvattu liikenneselvityksessä sekä kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.4.



Kuva 31. Vänmanninsaaren nykyinen liikennekaavio. Kuva: Sitowise Oy.

Liikennetuotos ja liikennemäärät:

Terwa Towerin ja huoneistohotellin hotelli- ja ravintola-asiakkaiden sekä työntekijöiden määrät ovat toimijan arvioita perustuen vastaaviin kohteisiin. Hotellin kävijöiden määrä vuorokaudessa 2 kävijää/ 100 k-m², Terwa Tower 226 kävijää/vrk ja huoneistohotelli 90 kävijää/vrk, ravintolan kävijöiden määrä vuorokaudessa 460 kävijää/vrk. Asiointin kulkutapaosuus (jalankulkuvyöhykkeellä): 57 % hotelliin suuntautuvista matkoista tehdään autolla, jossa keskimäärin 1,93 hlöä/auto. Oulun kaupungin teatterin kävijämäärä 80 000 kävijää/vuosi. Oulun kaupungin kirjastolle ennustettu noin 1 000 000 kävijää/vuosi saneerauksen jälkeen. Hotellin työmatkojen kävijämäärä 0,4 kävijää/ 100 k-m². Terwa Tower ja huoneistohotelli yhteensä 70

kävijää/vrk. Työmatkojen kulkutapaosuus 53 % autolla, joissa keskimäärin 1,19 hlöä/auto. Tavaraliikennettä syntyy 0,35 käyntiä/100 k-m².

Terwa Towerin ja huoneistohotellin synnyttämä autoliikenne, noin 1 180 ajon. / vrk, jakaantuu Kaarlenväylälle, Rantakadulle ja Hallituskadulle. Autoliikenne saapuu ja poistuu alueelta Hallituskadun ja Rantakadun kautta. Tässä vaiheessa liikenteen on arvioitu jakautuvan puoliksi näille kaduille.

Hallituskatu: Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Hallituskadun keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on 3 800...5300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hallituskadun liikennemäärä lisääntyy noin 295...590 ajoneuvolla vuorokaudessa (+ 8...11 %).

Kaarlenväylä: Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Kaarlenväylän keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä torirannan alueella on 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Työssä on arvioitu nykyiseen torialueen maankäyttöön ja Vänmanninsaaren liikennetuotokseen perustuva arvio kadun nykytilanteen liikennemäärästä olevan noin 800 ajoneuvoa / vuorokausi. Kaarlenväylän liikennemäärä muuttuu noin + 925 % suhteessa Oulun liikennemallin tietoon ja noin +210 % suhteessa arvioituun Kaarlenväylän todelliseen liikennemäärään. Vaikka Kaarlenväylän liikennemäärät kasvaa prosentuaalisesti paljon, niin absoluuttinen määrä säilyy edelleen maltillisella tasolla, eikä liikennemäärän kasvu sen vuoksi yksistään aiheuta välittömiä isoja toimenpidetarpeita nykyisille liikennejärjestelyille.

Rantakatu: Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Hallituskadun keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on 1700...1 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Rantakadulla liikenne lisääntyy noin 295...590 ajoneuvolla vuorokaudessa (+ 17...33%).

Pysäköintipaikkalaskelma:

Oulun kaupungin pysäköintinormeissa ei ole määritelty hotellien tai niihin verrattavissa olevien palveluiden pyöräpysäköintinormia. Liikennetuotoksen arvioinnissa Vänmanninsaareen asiointikohteissa käy polkupyörällä noin 555 kävijää/vrk. Nykyisin Vänmanninsaarella on kirjaston ja teatterin läheisyydessä yhteensä 194 kpl pyöräpysäköintipaikkoja. RT 98-11207 Polkupyörien pysäköinti ja säilytys –ohjeen mukaan hotellien ja ravintoloiden polkupyörien pysäköintipaikkamääräsuositus on 1 kpl/15 asiakaspaikkaa ja 0,4 kpl/työntekijä. RT-kortin ohjeistuksen mukaan Terwa Towerille ja huoneistohotellille pitäisi toteuttaa noin 84 polkupyöräpaikkaa.

Hotelli- ja ravintolatoimintojen osalta voidaan pysäköintinormina hyödyntää Oulun kaupungin pysäköintinormistosta paljon tilaa vaativa erikoiskaupan pysäköintinormi 1 pp/ 150 k-m², jolloin velvoitepysäköintipaikkoja tämän toiminnan osalta tulee Terwa Towerille 92 ja huoneistohotellille 25 pyöräpaikkaa. Asemakaavassa toimisto- ja liiketilojen yhdistettynä pysäköintinormina voidaan käyttää yhdistettyä normia 1 pp/ 40 k-m², jolloin velvoitepysäköintipaikkoja tulee huoneistohotellin osalta 23 pyöräpaikkaa. Yhteensä velvoitepysäköintipaikkoja pitää olla siis 140 pyöräpaikkaa. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee osoittaa katettuun tilaan eli Terwa Towerin osalta 28 ja huoneistohotellin osalta 15 pyöräpaikkaa ja kaikki ulkona olevat telineet tulee olla runkolukitusmahdollisuudella.

Kirjasto on toteuttamassa uutta pyöräpysäköintiä saneerauksen yhteydessä siten, että kirjaston edustalla on tulevaisuudessa yhteensä n. 140 polkupyöräpaikkaa. Teatteri on myös tulevaisuudessa parantamassa pyöräpysäköintiä ja kiinteistölle on tavoitteena sijoittaa n. 150

(suunnitelmassa 140) polkupyöräpaikkaa. Tulevaisuudessa Vänmanninsaarella olisi yhteensä n. 420...430 polkupyöräpaikkaa.

Oulun kaupungin pysäköintinormeissa ei ole määritelty hotellien tai niihin verrattavissa olevien palveluiden autopaikkannormia. Suomalaisissa kaupungeissa on keskustoissa ja sen läheisyydessä olevilla hotelleilla käytetty autopaikkavaatimusta 1ap/60...240 k-m². Hotellitoiminnot vastaavat ydinkeskustassa hyvin paljon kerrostaloasumista ja näin ollen autopaikkannormina voidaan käyttää normia 1 ap/200 k-m², jolloin velvoitepysäköintipaikkoja tulee Terwa Towerille 69 autopaikkaa ja huoneistohotellille 19 autopaikkaa.

Asemakaavassa toimisto- ja liiketilojen yhdistettynä pysäköintinormina voidaan käyttää pysäköintinormiston normia 1 ap/ 85 k-m², jolloin velvoitepysäköintipaikkoja tulee huoneistohotellin osalta 11 pyöräpaikkaa.

Näiden lisäksi tulee autopysäköinnin osalta varata velvoitepaikkamäärän lisäksi toiminnoille 2 liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi liikuntaesteisen paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Liikuntaesteisen paikkoja tulee varata Terwa Towerille 3 LE ap ja huoneistohotellille 2 LE-ap.

Yhteensä autojen osalta velvoitepysäköintipaikkoja tulee siis maanalaiseen pysäköintihalliin 99 autopaikkaa + 5 LE-ap = 104 autopaikkaa.

Jalankulku:

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskeisimmillä alueilla ja se on erinomaisesti saavutettavissa kävellen. Suunnittelualueella on merkittäviä julkisia palveluja kuten kaupungin teatteri ja pääkirjasto. Kirjaston ja teatterin asiakasliikenteen autopysäköinti on osoitettu Vänmanninsaaren ulkopuolelle, minkä vuoksi Torinrannasta Vänmanninsaaren tulee olla sujuvat ja hyvät jalankulku yhteydet. Jalankulu ympäristön korkeatasoisuus huomioidaan hyvällä valaistuksella, opastuksella sekä viihtyisyydellä kuten penkeillä, vesistön ja kasvillisuuden läheisyydellä.

Koska suunnittelualueella sijaitsee merkittäviä julkisia palveluja tulee alueella noudattaa esteettömyyden korkeinta laatutasoa seuraavilla materiaaliroihin perustuvilla opastuksilla:

- Ohjaava raidoitus opastamaan palveluihin
- Varoitusalueet, suojateille huomiokiveys
- Opaslaatta, selkeiden kulkureittien opastus

Esteettömän jalankulku ympäristön mahdollistamiseksi jalankulku tulee erotella autoliikenteestä korotuksilla. Ympäristössä tulee olla hyvin havaittavissa kontrastiraidoituksella tasoerot kuten luiskat ja portaat. Havaittavuutta voidaan parantaa materiaaliroilla sekä hyvällä valaistuksella. Kulkuväylille ei saa sijoittaa törmäysvaarallisia kohteita tai ne pitää varoituskivetyksellä korostaa tarpeeksi laajalta alueelta.

Liikuntaesteisten pysäköintipaikoilta varmistetaan kulkuyhteys, jossa reunatuki on luiskattu. Penkkejä on sijoitettu riittävän paljon ja niissä on käsinojat. Saaren ympärille jää myös lopputilanteessa yleisen jalankulun mahdollisuus. Reitti sijoittuu osin teatterin ja kirjaston kiinteistöille, missä yhteys jää nykytilaan yhteys on osin portaallinen (ei esteetön).



Kuva 32. Alueen tärkeimmät kävely-yhteydet vasemmalla ja pyöräily-yhteydet oikealla. Kuva: Sitowise Oy.

Pyöräiliikenne:

Keskustan läheisyyden vuoksi suunnittelualue on erinomaisesti saavutettavissa pyörällä. Suunnittelualueella toteutetaan laadukasta runkolukittavaa pyöräpysäköintiä mahdollisimman lähelle palvelujen sisäänkäyntejä.

Suunnittelualan läpi kulkee pyöräilyn pääreitti, joka on baanaverkkosuunnitelmassa esitetty Nallibaanaksi. Tiiviin maankäytön vuoksi Nallibaana ei kulje Vänmanninsaarella baanaratkaisuna vaan kävelypainotteisena (shared space -tyyppisenä) tilana. Pyöräilylle rajataan tila ilman tasoeroa olevalla reunakiveyksellä.

Vänmanninsaaren esitetään tulevaisuudessa osoitettavan piha- tai kävelykatuna. Piha- ja kävelykadulla on 20 km/h nopeusrajoitus, joka on sovitettava jalankulun mukaisesti. Moottoriajoneuvoilla on kiinteistölle ajo sallittu jalankulkijoiden ehdoilla. Kävelykadulla on jalankulku sallittu kaikilla osilla, mutta ajoneuvoliikennettä ei saa tarpeettomasti estää.

Huoltoliikenne:

Hotellin huoltoliikenne kohdistuu saaren pohjoisreunalle, samaan tilaan kirjaston huoltoliikenteen kanssa, minne on sijoitettu hotellin huolto-ovet mm. tavaratoimituksia varten. Huoneistohotellin huoltoliikenne kohdistuu osin samaan huoltoreittiin teatterin huoltoajon kanssa.

Huoneistohotellin huolto-ovet sijoittuvat rakennuksen koillispäättyyn. Huoltoyhteys risteää pyöräilyn pääreitillä kanssa samassa kohtaa teatterin huoltoyhteyden kanssa.

Huoltoliikenteen osalta toimivuus on varmistettu toimijoittain eri liikennetilanteissa.

Mitoitusajoneuvoina on käytetty:

- Terwa Tower ja huoneistohotelli, kuorma-auto 12 m
- Kirjasto, linja-auto 13,5 m ja kuorma-auto 12 m
- Teatteri, Moduulirekka 25,2 m ja telilinja-auto 15 m

Selvityksen liitteissä on esitetty huoltoajoneuvojen ajouratarkastelut.

Saattoliikenne:

Vänmanninsaaren moottoriajoneuvoliikennettä pyritään rajoittamaan jalankulkuympäristön rauhoittamisen vuoksi. Vänmanninsaareen mahdollistetaan huoltoajoon liittyvä saattoliikenne. Saattoliikenteenteelle osoitetaan paikat Terwa Towerin eteen kahdelle autolle sekä kirjaston ja teatterin eteen yhteensä noin viidelle autolle. Paikat sijoitetaan Kaarlenaukion kiertävän yksisuuntaisen ajoväylän varrelle.

Linja-autot:

Vänmanninsaareen ei osoiteta linja-autoille pysäköintipaikkoja vaan teatterin ja kirjastoon kulkeva linja-autoliikenne pysäköi torinrannassa Hallituskadun ja Kaarlenväylän suuntaisissa nykyisillä linja-autoille osoitetuilla paikoilla, joita on yhteensä seitsemän paikkaa.

Henkilöautot:

Vänmanninsaaren moottoriajoneuvoliikennettä pyritään rajoittamaan alueen viihtyisyyden vuoksi. Vänmanninsaaren tiiveyden vuoksi maantasoon ei voida osoittaa henkilöautojen pysäköintipaikkoja kuin pelkästään rakennusmääräysten mukaiset liikuntaesteisten paikat. Terwa Towerin asiakasliikenne ohjautuu

Kaarlenaukiolle sijoittuvan pysäköintihallin ajoluiskan kautta maanalaiseen pysäköintihalliin. Kirjaston ja teatterin asiakas- ja henkilökunnanpysäköinti siirtyy tulevaisuudessa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle paikalle torinrannan alueen LPA-alueelle ja muille yleisille pysäköintialueille. Terwa Towerin liikuntaesteisten paikat (5 kpl) sijaitsevat maanalaisessa pysäköintihallissa ja kirjaston sekä teatterin liikuntaesteisten paikat (4 kpl) sijaitsevat Kaarlenväylän aukiolla.

Pysäköintihallin ajoluiska on kaksikaistainen. Hallin koilliskulmaus on yksisuuntainen, myötäsuuntaan kierrettävä "lenkki" ja pysäköintihallin mitoitus on RT-kortin 98-11235 mitoitusohjeiden luokituksella normaali / melko väljä.

Pysäköinti, polkupyörät:

Vänmanninsaareen on osoitettu yhteensä 422 pyöräpaikkaa. Pyöräpysäköinti toteutetaan laadukkaana runkolukittavilla telineillä. Pysäköintipaikat sijoitetaan lähelle rakennusten sisäänkäyntejä.

Velvoitepaikkoja Terwa Towerille ja City Suitesille pitää toteuttaa yhteensä 140 pyöräpaikkaa, joista 30 % pitää olla katettuja. Suunnitelmassa on esitetty Terwa Towerille ja City Suitesille yhteensä 162 pyöräpaikkaa. Piha-alueella on yhteensä 112 pyöräpaikkaa ja lisäksi maanalaiseen pysäköintihalliin on sijoitettu yhteensä 52 pyöräpaikkaa.

Pelastusliikenne:

Pelastusteiden suunnittelussa on huomioitu Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen Pelastustieohje (27.2.2023). Pelastus- ja ensihoitoyksiköt pääsevät suoraan rakennuksen porrashuoneiden läheisyyteen. Suunnittelukohteessa on varmistettu pelastusyksiköiden pääsy

lähelle rakennuksen ulko-ovia. Suunnittelukohteeseen ei ole tarvetta päästä tikasautolla, mutta jokaisen rakennuksen läheisyyteen on varattu sammutuskalustolle nostopaikka mm. katolle pääsyä varten. Pelastusteinä käytetään saaren yleisiä liikenneväyliä sekä huoltoteitä. Väylien mitoitus on varmistettu pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle.



Kuva 33. Alueen tärkeimmät kävely-yhteydet vasemmalla ja pyöräily-yhteydet oikealla. Kuva: Sitowise Oy.

Lumitilat:

Suunnittelukohteeseen kohdistuu paljon liikenteellisiä tarpeita, joka lisää päällystetyn pinta-alan laajuutta. Samalla se lisää aurattavan tilan pinta-alaa ja vastaavasti kohteessa on hyvin vähän viheraluetta- tai muita alueita, joita voidaan hyödyntää lumenlajitusalueena. Alueen luonteesta johtuen Vänmanninsaari on käsitelty tarkastelussa kokonaisuutena.

Tontin lumitilar tarpeet on selvitetty Oulun kaupungin lumitilalaskurilla. Lumitilata tarkastelun perusteella suunnittelukohteessa joudutaan tinkimään Oulun kaupungin perusperiaatteesta, jonka mukaan talven aikana ei tarvitse kuljettaa aurasulumia lumenkaatopaikalle.

Lumenlajitusalueelle on olemassa seuraavat kriteerit: Lumenlajitusalueille ei voi suunnitella istutettavaa puustoa tai pensaita, eikä mitään rakenteita tai laitteita, jotka voisivat läjityksen seurauksena vaurioitua. Lumitilat tulee sijoittaa tontille sellaisiin paikkoihin, joihin ne voidaan luontevasti koneella aurata ja läjittää, eivätkä läjitysmassat estä sade- ja sulamisvesien valumista hulevesijärjestelmään tai tulvareitille. Lumikasojen korkeus voi olla korkeintaan 3,7 metriä.

Kauhan minimileveys on 1,5 metriä, jolloin alle 8 m² lumitiloja ei kannata tontille koneella läjitettäväksi käytännössä sijoittaa. Koneen kauhan ulottuma on 2,8 metriä, joten tätä syvemmillä lumitiloille tulee päästä useammasta suunnasta tai lumitilan pohjarakenne tulee kestää läjittämisestä johtuva painonlisäys.

Selvitykseen sisältyvässä lumitilalaskelmassa on esitetty koko Vänmanninsaaren osalta alueet sekä lumenläjitysalueet. Lumenläjitysalueiden sijoittelussa on varmistettu saaren yleisen liikenteen sekä huolto- ja pelastusliikenteen toimivuus ja etteivät ne aiheuta haittaa liikenneturvallisuudelle näkemäesteinä tai sulamisvesinä (ja niiden jäätyminä mm. kevättalven aikana).

Yhteenveto:

Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun ydinkeskustassa liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin keskeisellä paikalla. Vänmanninsaari on merkittävä oleskelualue sekä siellä sijaitsee tärkeitä julkisia palveluita.

Hotelli ja huoneistohotelli synnyttää uutta moottoriajoneuvoliikennettä noin 590 käyntiä / vrk, joka on 33 % koko Vänmanninsaaren ennustetilanteen moottoriajoneuvoliikennetuotoksesta eli noin 1 780 käyntiä vuorokaudessa. Vänmanninsaaren kohdistuva liikenne hotellin ja huoneistohotellin osalta on asiakkaiden ja henkilökunnan pysäköintiliikennettä, huoltoliikennettä sekä saattoliikennettä. Suurimman liikennetuotoksen Vänmanninsaaren tuottaa kuitenkin kaupungin kirjasto. Uusien toimintojen synnyttämä moottoriajoneuvoliikenne ei lisäännyt niin merkittävästi, että se aiheuttaisi toimenpidetarpeita Torinrannan katuverkolle. Vänmanninsaaren kohdistuva liikenne ei merkittävästi kasva nykytilasta kirjaston ja teatterin nykyisten 68 autopaikan siirtyessä nykyisen asemakaavan mukaisesti Torinrantaan kortteliin 34. Vastaavasti hotellin ja huoneistohotellin uudessa maanalaisessa pysäköintihallissa on kokonaisuudessaan 105 autopaikan pysäköintimahdollisuus, joiden käyttöä voi toimija rajoittaa. Näin ollen todennäköisesti uusi pysäköintihalli ei synnytä edellisen maantasopysäköinnin kanssa vastaavaa kysyntää, mutta sekä uusien että nykyisten toimintojen huolto ja saattoliikenteen myötä saaren liikennemäärän on kuitenkin arvioitu kasvavan noin 25% nykyisestä n. 400 ajon. / vrk. ennustilanteen 500 ajon. / vrk.

Vänmanninsaaren liikenteenjärjestelyt muuttuvat hotellin ja huoneistohotellin valmistuttua niin, että saaren moottoriajoneuvoliikennettä rajoitetaan ja alue rauhoitetaan muulta liikenteeltä merkittäväksi jalankulun ympäristöksi. Suunnittelualueella on kaupungin kannalta merkittäviä julkisia palveluja ja se on sijainnilta kaupungin keskeisimpiä oleskelualueita, minkä vuoksi jalankulun ympäristöä tuetaan huomioimalla alueella esteettömiä suunnitteluratkaisuja sekä osoittamalla alue piha- tai kävelykaduksi, missä ajoneuvoliikenne tapahtuu jalankulun ehdoilla. Alueen nykyisten toimintojen, kirjasto ja teatteri, osalta varmistetaan huolto- ja saattoliikenne (seitsemän saattopaikkaa) sekä liikuntaesteisten pysäköintimahdollisuus (neljä liikuntaesteisen paikkaa), mutta asiakaspysäköinti siirtyy saarelta pois asemakaavan mukaiselle paikalla torinrannan alueelle. Tämä kasvattaa kävelymatkaa asiakaspysäköinnistä toimintoihin.

Pysäköintipaikkojen saatavuus torinrannan alueella voi myös ruuhkaisimpiin aikoihin olla haastavaa, jolloin pysäköinti voi sijoittua esim. Kivisydämeen tai muualle keskustan alueelle. Myös linja-autojen pysäköinti muuttuu ja tulevaisuudessa linja-autojen pysäköinti on mahdollista suunnittelualueen valmistuttua pelkästään Torinrannassa jo nykytilassa linja-autoille varatuilla paikoilla. Koska saarella kokonaisliikkujamäärät (ml. Jalankulku- ja pyöräily) tulevat merkittävästi kasvamaan ja alueella säilyy moottoriajoneuvoliikennettä huollon ja saattoliikenteen osalta, tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomioita eri kulkumuotojen turvallisuuteen ja liikennejärjestelyiden selkeyteen. Alueelle tulee muodostumaan paikkoja, missä huoltoliikenne risteää jalankululle sekä pyöräilylle tarkoitettuja alueita.

Uusien toimintojen osalta suunnitelmaratkaisuilla voidaan varmistaa huollon, saattoliikenteen sekä liikuntaesteisten pysäköinnin sujuvuus. Hotellin ja huoneistohotellin velvoitepaikat toteutetaan

omalle tontille maanalaisin pysäköintijärjestelyin. Maanalaiseen pysäköintihalliin tulee luiska Kaarlensillan jälkeen ja pysäköintihallissa on yhteensä 100 pysäköintipaikkaa ja 5 liikuntaesteisten paikkaa hotellissa asioiville.

Vänmanninsaarella olevien toimintojen saavutettavuus pyörällä varmistetaan hyvillä yhteyksillä pyöräbaanoille sekä laadukkaalla pyöräpysäköinnillä.

Pyöräpysäköintipaikkojen määrä lisääntyy nykyisestä 194 pyöräpaikasta noin 420..430 pyöräpaikkaan. Pyöräpaikoista 52 kpl sijoitetaan maanalaiseen pysäköintihalliin.

3.3.27. Terwa Tower herkkystarkastelut

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy on laatinut herkkystarkastelut kaavoituksen toimeksiannosta 30.1.2023. Tarkastelut on laadittu asemakaavan muutoksen viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 esille tulleen vaikutusten arvioinnin laajentamiseksi. Tarkoituksena on ollut tarkastella Vänmanninsaaren roolia laajemmassa kokonaisuudessa.

Herkkystarkastelut ovat selostuksen liitteenä.

Vänmanninsaarelle laaditut suunnitelmat (valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot) käsittivät 19-kerroksisen hotellirakennuksen sekä erillisen 6-kerroksisen hybridirakennuksen.

Herkkystarkastelun tehtävään on kuulunut paitsi näistä samoista toiminnallisista ja määrällisistä lähtökohdista valmisteltu vaihtoehtoinen suunnitelma, myös kaksi muuta variaatiota, yksi joka periaatteessa sisältää pelkän tornirakennuksen ja toinen, jossa konsulttia on pyydetty tutkimaan tilannetta puhtaalta pöydältä lähtökohtana matalampi rakentaminen. Työn tuloksena ovat vaihtoehdot VE A "Hotelli", VE B "Hybridi" ja VE C "Kulttuurikeskus".



Kuvat 34–36: Herkkystarkastelut, vaihtoehdot VE A, B ja C. Kuvat: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy.

VE A "Hotelli"

Vaihtoehto A perustuu kaavamuutoksen hakijoiden ehdottamaan toiminnalliseen sisältöön. Suunnitelmassa saarelle sijoittuu 22-kerroksinen tornihotelli, johon kuuluu osin kaksikerroksinen jalustaosa. Torniosan jalanjälki on ehdotuksessa 13,4 x 40,2 m. Laajalle näkyvä, koko kaupungin keskeismonumentiksi kohoava torni, edellyttää rakennukselta alkuperäisen kipailuehdotuksen esittämää siroutta ja hienovaraista arkkitehtuuria.

Hotellin jalustaosaan sijoittuvat mm. ravintola sekä hotellin huolto. Kaupunginkirjaston kolmannesta ja neljännestä kerroksesta säilyy osin näkymät jalustaosan ylitse kohti saaristoa.

Saaren neljäs rakennus on viisikerroksinen hybridirakennus, joka koostuu 1. ja 2. kerroksen julkisesta tapahtumatilasta, toimistotiloista sekä huoneistohotellista. Sen sijainti ja muoto sallivat näkymät saaristoon kaupunginteatterin ravintolasta.

Teatterin ja hybridirakennuksen vapaaksi jättämään saaren kulmaan, parhaaseen ilmansuuntaan, tulee amfiteatterimaiset portaat kohti järven pintaa. Tähän liittyvä rantapuisto kuten myös koko rantaviiva muuallakin saarella on julkista, aina kansalaisten käytössä, olevaa tilaa.

Vaihtoehdossa on Jaatisten alkuperäistä kilpailuehdotusta ja sen edustaman aikakauden ihanteita uudelleen tulkitseva minimalistinen arkkitehtoninen ote – aukottoman kiviaineksen ja kevyen "curtain wall" -tyyppisen aukotuksen yhdistävä moderni versio. Rakennusten sijoittelussa on myös pyritty luomaan julkista tilaa ja avoimuutta kilpailuehdotuksen hengen mukaisesti.



Kuvat 37 ja 38: Herkkyystarkastelut, VE A "Hotelli". Kuvat: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy.

VE B "Hybridi"

Vaihtoehdossa B on tutkittu suunnitelmaa, jossa Vänmanninsaarelle sijoitetaan 14-kerroksinen torni sekä siihen liittyvä jalustaosa ja erillinen pyöreä paviljonki.

Ehdotettu torni noudattaa sijainniltaan ja mittakaavaltaan pitkälti Jaatisten ajatusmaailmaa, mutta on vapaamuotoisempi ja veistoksellisempi. Alkuperäistä Jaatisten ehdotusta huomattavasti matalampana torni kestää myös jonkin verran syvemmän rakennusrungon. Matalampana torni vertautuu suoremmin kirjaston ja teatterin arkkitehtuuriin ja massoitteeluun ja vaatii huolellista yhteensovitusta sekä vähäeleistä veistoksellista otetta.

Torni voisi esimerkiksi olla hybridirakennus, joka yhdistää hallinnon, opetuksen, kulttuurin, palvelujen ja työnteon tiloja, jotka ovat luonteeltaan julkisia. Rakennus olisi aina auki yleisölle ja jossa järjestettäisiin erilaisia tapahtumia (vrt. Helsingin Yliopiston Tiedekulma). Tornin jokainen kerros olisi erilainen, sekä mitoituksellisesti että ohjelmallisesti.

Saaren vapaaksi jäävä osa on avointa rakennettua puistoa, josta löytyy kalustemaisia rakennelmia, jotka mahdollistavat mm. erilaisia pop-up-tyyppisiä toimintoja. Pyöreä amfiteatteri-ravintolapaviljonki on merkittävä osa rakennettua puistokokonaisuutta. Maisemasuunnittelulla on tässä, kuten muissakin vaihtoehdoissa erittäin tärkeä rooli, sillä saari on julkisessa käytössä oleva kokonaistaideteos.



Kuvat 39 ja 40: Herkkyystarkastelut, VE B "Hybridi". Kuvat: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy.

VE C "Kulttuurikeskus"

Vaihtoehdossa C on tutkittu Vänmanninsaarelle sijoittuvaa matalampaa rakentamista. Suunnitelmassa on ehdotettu saarelle sijoitettavaksi avoin viisikerroksinen kulttuurikeskus sekä kaksikerroksinen kahvilapaviljonki.

Vaihtoehdossa painotetaan saarta yhtenä kokonaisuutena, ulko- ja sisätilojen yhteisenä leikkinä, jossa julkiset aktiviteetit ja jännittävät tilalliset kokemukset kohtaavat. Tästä kokonaisuudesta nousee esiin yksi merkittävä uusi julkinen rakennuskokonaisuus. Tämänkin vaihtoehdon käyttötarkoitus voisi olla hybridi, VE B:n vastaavaa rakennusta selvästi matalampi versio. Talo voisi myös sisältää luentosaleja sekä tiloja kokouksia tai erityisiä juhlatilaisuuksia varten. Tilat voisivat myöskin toimia kaksoisroolissa, Oulustahan puuttuu yhä, merkittävistä alaan liittyvistä perinteistä huolimatta Tanssin Talo. Tämä täydentäisi hienosti Vänmanninsaaren asemaa kansainvälisestäkin merkittävänä kulttuurikeskittymänä.

Saaren reunoja korostetaan arkadeilla ja pylväsrivistöillä, joiden yläosien lehtimajamaiset konstruktioit tarjoavat suojaa luonnonvoimilta ja samalla tarjoavat mahdollisuuksia muuntojoustaviin kokonaisuuksiin erilaisia julkisia sekä kaupallisia toimintoja palvelemaan.



Kuvat 41 ja 42: Herkkyystarkastelut, VE C "Kulttuurikeskus". Kuvat: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy.

Vaikutusten arviointi

Herkkyystarkasteluissa on arvioitu vaihtoehtojen vaikutuksia useasta eri näkökulmista, joihin sisältyvät kulttuurihistoria, Vänmanninsaari ja Jaatisten kaava, suistoalue ja saapuminen mereltä, Pikisaari, luonnonympäristö, Torialue ja ruutukaavakeskusta sekä toiminnallinen ympäristö.

Kulttuurihistoria:

Vaihtoehto A:ssa esitetty korkea rakentaminen on huomattavasti ympäristöään massiivisempaa, jolloin se muuttaa paitsi omaa lähiympäristöään, myös näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta useisiin muihin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Tornin muuttua kaupungin siluettia huomattavasti, sillä toteutuessaan siitä tulee kaupungin korkein rakennus. Suunnitelmassa tornin lisäksi on esitetty myös muuta rakentamista, jolla on vaikutuksia erityisesti Vänmanninsaaren arvoihin. Teatterin eteen esitetty massa on kompakti mutta korkeampi kuin teatteri. Rakennus on sijoitettu Pikisaarensillan lähetyville, millä on mahdollistettu ulko-oleskelutilaa parhaaseen ilmansuuntaan. Tästä johtuen rakennus peittää osittain teatterin laajennuksen ikkunoita. Teatterin on kuitenkin laajennuksen vuoksi arvioitu kestävän kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta paremmin uutta rakentamista. Kirjaston edessä oleva massa peittää ensimmäisiä kerroksia, mutta jättää 3.–4. kerroksista näkymät suistoon. Kirjasto ei kuitenkaan enää samalla tavalla näy suiston suuntaan, kun sen eteen tuleva rakentaminen peittää sitä.

Vaihtoehto B:ssä esitetyn tornin korkeus ja sijoitus on vaihtoehto A:n tapaan sellainen, että se näkyy kauas ja vaikuttaa lähiympäristönsä lisäksi myös useisiin muihin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Tornin korkeus on kuitenkin verrattavissa Oulun keskustaajan jo toteutuneisiin korkeisiin rakennuksiin ja muodostaa niiden kanssa tasapainoisen kokonaisuuden. Suunnitelmassa torniin liittyy muuta rakentamista vain vähäisissä määrin, jolloin valtakunnallisesti merkittävien teatterin ja kirjaston voidaan arvioida säilyttävän näkymänsä ja näkyvyytensä suistoalueelle.

Vaihtoehto C:n matala rakentaminen aiheuttaa vaikutuksia lähinnä "Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila"-RKY-alueella, johon suunnittelualue kuuluu. Jonkin verran muutosta voidaan arvioida olevan myös lähialueille, sillä uusi rakentaminen on näkyvällä paikalla erityisesti suiston suuntaan. Vaihtoehdossa rakentaminen sopeutuu ympäristöönsä eikä ota muita merkittävämpää roolia, vaikka sijoittuukin näkymän päätteeksi. Kirjaston ja teatterin eteen on esitetty vain matalia ja läpinäkyviä rakennelmia, jolloin valtakunnallisesti merkittävien teatterin ja sen näyttämötornin voidaan yhä arvioida säilyttävän näkymänsä ja näkyvyytensä suistoalueelle.

3.3.28. Lumitilaselvitys

Tarvittavat lumitilavaraukset pohjautuvat ajoväylien ja aukiotilan puhtaanapitoon. Maanpäällistä pysäköintiä ei ole (pois lukien lyhytaikaiset saattoliikennepaikat ja liikuntaesteisten pysäköintipaikat). Lumenlajityksen saareen mahtuu noin puolet tarvittavasta lumitilasta. Lumitiloihin mahtumattomat lumet joudutaan kuljettamaan pois saaresta tai vaihtoehtoisesti osa puhtaana pidettävästä alueesta voidaan varustaa kaukolämmön paluukiertoa perustavalla lämmitettävällä katutilalla, mikä vähentää aurattavaa aluetta.

3.3.29. Varjostustutkielma

Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy on laatinut 23.5.2023 varjostustutkielman, jossa on esitetty tarkemmin maankäyttövaihtoehtojen varjostusvaikutuksia lähiympäristössä.

Varjostustutkielma on selostuksen liitteenä 9. Varjostustutkielmassa on esitetty rakentamisen varjostusvaikutus kevät- ja syyspäivätasauksen aikaan (20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta), kesäpäivänseisauksen aikaan (20. kesäkuuta), 20. heinäkuuta, 20. huhtikuuta sekä 20. elokuuta.

Varjostustutkielman mukaan 20. maaliskuuta ja 20. syyskuuta hotellin torniosa varjostaa kello 9 Pikisaaren ensimmäistä korttelia. Kello 12 mennessä varjo kääntyy Pikisaaren ohi vesistöön. Illasta kello 18 hotellin torniosa varjostaa kirjastoa sekä Radisson Blu -hotellin terassia.

Varjostustutkielman mukaan 20. kesäkuuta hotellin torniosa varjostaa vähiten lähiympäristöä, sillä varjon pituus on lyhimmillään kesäpäivänseisauksen aikaan. Kello 16 jälkeen hotellin torniosan varjo kääntyy kirjaston luoteiskulmaan ja Vänmanninsaaren lounaispuoli on aurinkoinen. 20. heinäkuuta varjostustilanne on hyvin samankaltainen kuin kesäkuussa. Torniosan varjo on lyhyt ja varjostaa aamupäivästä vesistöä. Kello 16 jälkeen hotellin torniosan varjo kääntyy kirjaston luoteiskulmaan ja Vänmanninsaaren lounaispuoli on aurinkoinen.

Varjostustutkielman mukaan 20. huhtikuuta sekä 20. elokuuta hotellin torniosan varjo ei enää yllä Pikisaareen kun tarkastellaan kello 9 varjostustilannetta. Kello 12 mennessä varjo kääntyy Pikisaaren ohi vesistöön. Illasta klo 18 hotellin torniosa varjostaa kirjaston luoteispuolta ja kattoa.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Oulun kaupunginhallitus 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 suunnitteluvarauksen mukaisesti tornihotelli ja siihen liittyviä toimintoja, kuten kokoustiloja, ravintola ensimmäiseen kerrokseen ja näköalaravintola ylimpään kerrokseen. Lisäksi on erilliseen rakennukseen tutkittu toimisto- ja liiketiloja sekä yksityisomisteisia hotellihuoneistoja. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia palveluita.

Suunnittelun yhteydessä on tutkittu 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.

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 neuvottelujen 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. Mielipiteillä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa.

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 6.5.–6.6.2022. Asiasta esitettiin neljä lausuntoa ja 13 mielipidettä. Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, mihin sisältyy nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen ovat selostuksen liitteenä 4.

Valmisteluaineiston 1, tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 19.5.2022. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteenä 5.

Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on ollut julkisesti nähtävillä __-__-2023 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

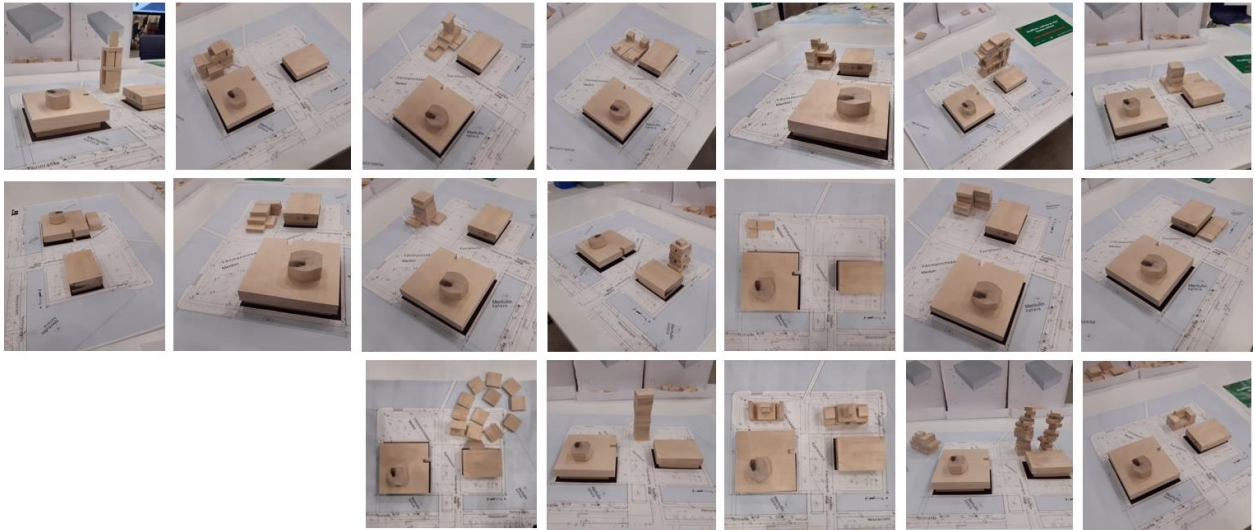
Nuorille suunnattu vaikuttamiseen keskittyvä tapahtuma Nuorten foorumi järjestettiin tiistaina 19.10.2021 klo 11.30 – 15.30 Ouluhallissa. Tapahtuman kohderyhmänä olivat yläkoululaiset ja sitä vanhemmat opiskelijat. Nuorten foorumissa mm. erilaiset järjestöt, yhdistykset, kaupungin eri toimijat ja puolueet 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 ajanviettoiltoja, 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 43. Kuvakooste nuorten rakentamista pienoismalleista Vänmanninsaaren uudisrakentamiseksi.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on tapahtunut pääasiassa lausunnoilla. Asemakaavan muutoksesta on järjestetty viranomaisneuvottelut 7.10.2022 sekä 25.1.2023. Ensimmäisessä viranomaisneuvottelussa todettiin tarve kappaleessa 3.3.27 kuvattujen herkkyytarkasteluiden laatimiselle. Toisessa viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyytarkastelun vaihtoehdoilla. Kaikkia vaihtoehtoja voidaan viedä eteenpäin.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen 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 kaupunkistrategian 2030 tavoitteena on muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Keskustan täydennysrakennusalueiden toimitilarakentamisen määrä on 7 000 kerrosalaneliometriä vuodessa.

Oulun maankäytön toteuttamisohjelmassa todetaan: Kaupunkistrategian tavoitteena 2026 mennessä on 1 000 000 rekisteröityä matkailuyöpymistä ja 700 uutta hotellihuonetta.

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. **Proessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen**

Täydennetään tarvittaessa asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

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 maankäytön 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. Vaihtoehtoissa Vänmanninsaarelle on esitetty tornihotellia, jonka laajuus aputiloineen on 13 000 kerrosneliömetriä. Hotellin lisäksi alueelle on esitetty hotellitoimintaa tukevia kokous ja toimistotiloja, sekä huoneistohotellia. Vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihtelee 19 200 ja 21 700 kerrosneliömetrin välillä.

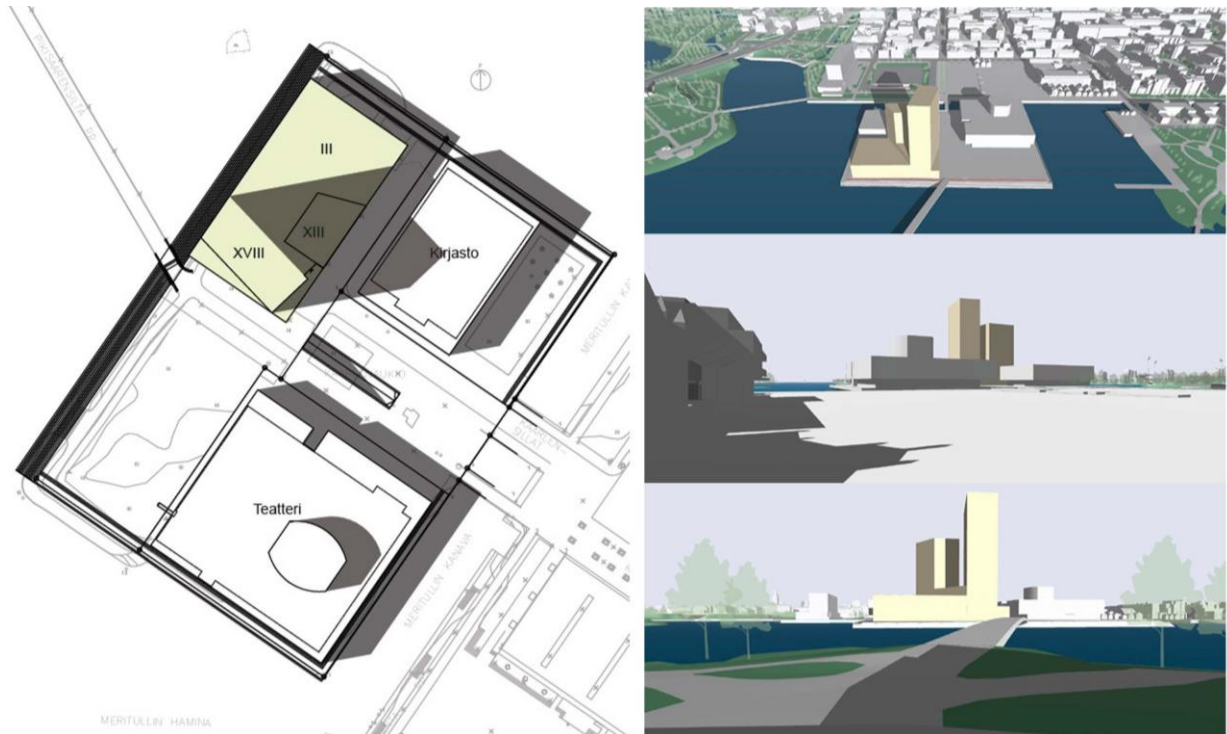
4.5.2. **Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu**

Valmisteluvaiheen 1 vaihtoehtoiset maankäyttötutkielmat

Valmisteluvaihetta 1 varten on laadittu vaihtoehtoisia maankäyttötutkielmia, jotka olivat nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten. Vaihtoehtoissa on tutkittu muun muassa täydennysrakentamisen määrää, rakennusten kokoja, sijoittelua ja asentoja suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin sekä minkälaisia julkisia ulkotiloja kussakin vaihtoehtoissa syntyy. Vaihtoehtoissa on tutkittu myös rakentamisen vaikutuksia lähi- ja kaukomaisemassa.

Vaihtoehtoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi.

Vaihtoehto 1



Kuva 44. Maankäytön vaihtoehto ja kooste näkymäkuvista vaihtoehdosta 1.

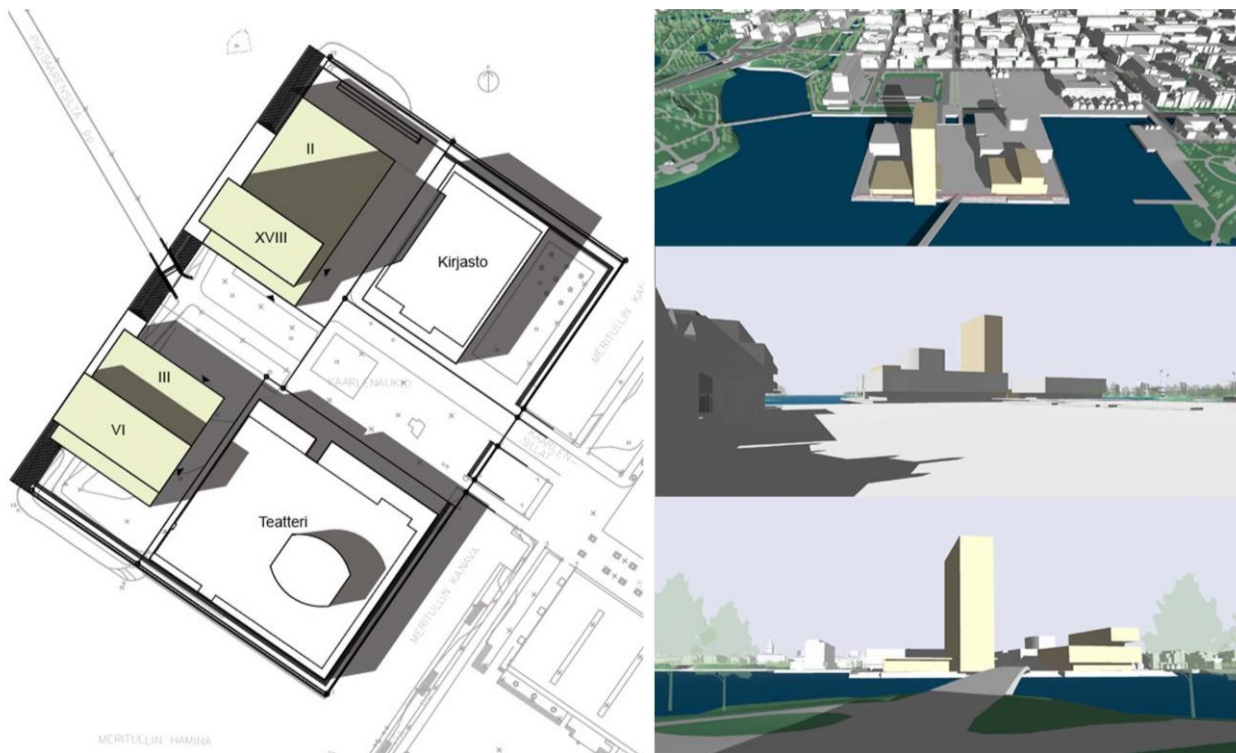
Rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessa kirjaston taakse. Rakennusmassa muodostuu keskustan ruutukaavan suuntaiseen koordinaatistoon sijoitetusta kolmekerroksisesta jalustaosasta, sekä 18- ja 13-kerroksisista torniosista, jotka osin poikkeavat keskustan ruutukaavan koordinaatistosta. 18-kerroksinen torni 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 rakentaminen 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 näkymiin. 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 45. Maankäytön vaihtoehto ja kooste näkymäkuvista maankäyttövaihtoehdosta 2.

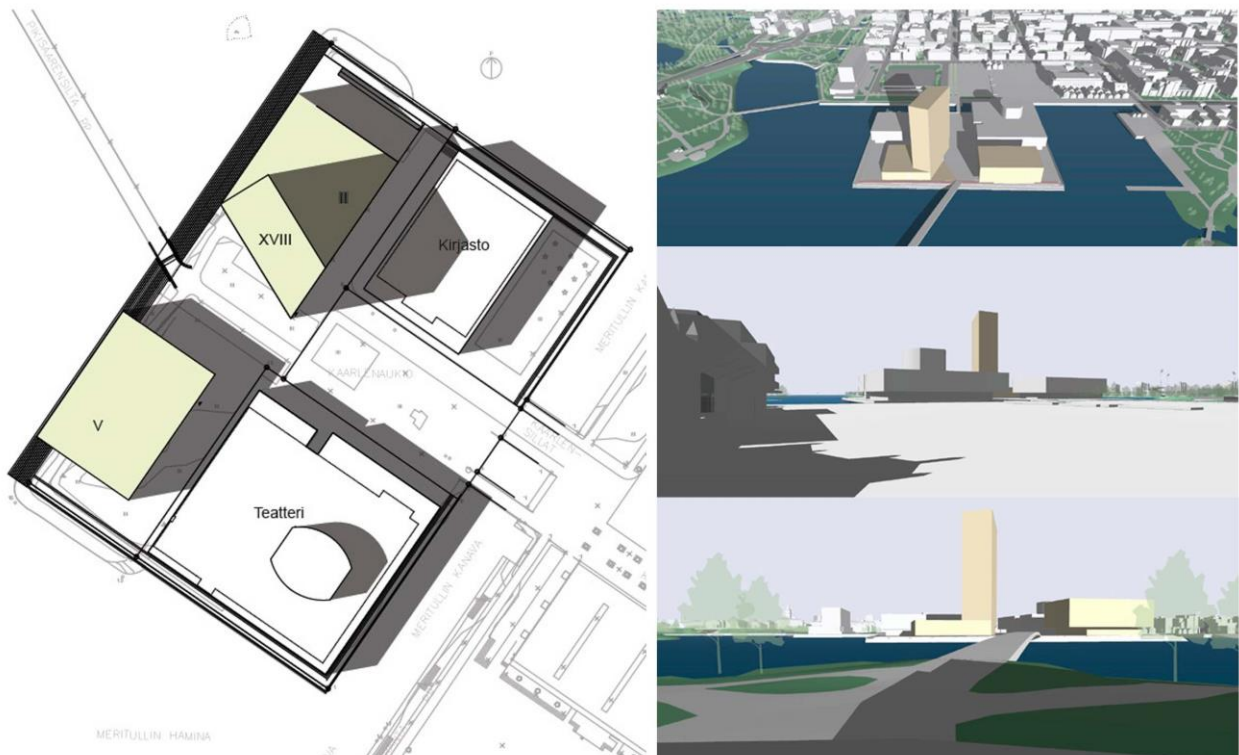
Rakentaminen on jaettu kahteen rakennusmassaan. Kirjaston taakse sijoittuu hotellitoiminnot rakennusmassaan, joka muodostuu keskustan ruutukaavakoordinaatiston suuntaisesti sijoitetuista kaksikerroksisesta jalustaosasta sekä 18-kerroksisesta torniosasta. Torniosa on pohjamuodoltaan suorakaide ja se sijoittuu 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 pohjoislaudalle. 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 46. Maankäytön vaihtoehto ja kooste näkymäkuviin vaihtoehdosta 3.

Rakentaminen on jaettu kahteen rakennusmassaan. Kirjaston taakse sijoittuu hotellitoiminnot rakennusmassaan, joka muodostuu keskustan ruutukaavakoordinaatiston suuntaisesti sijoitetusta

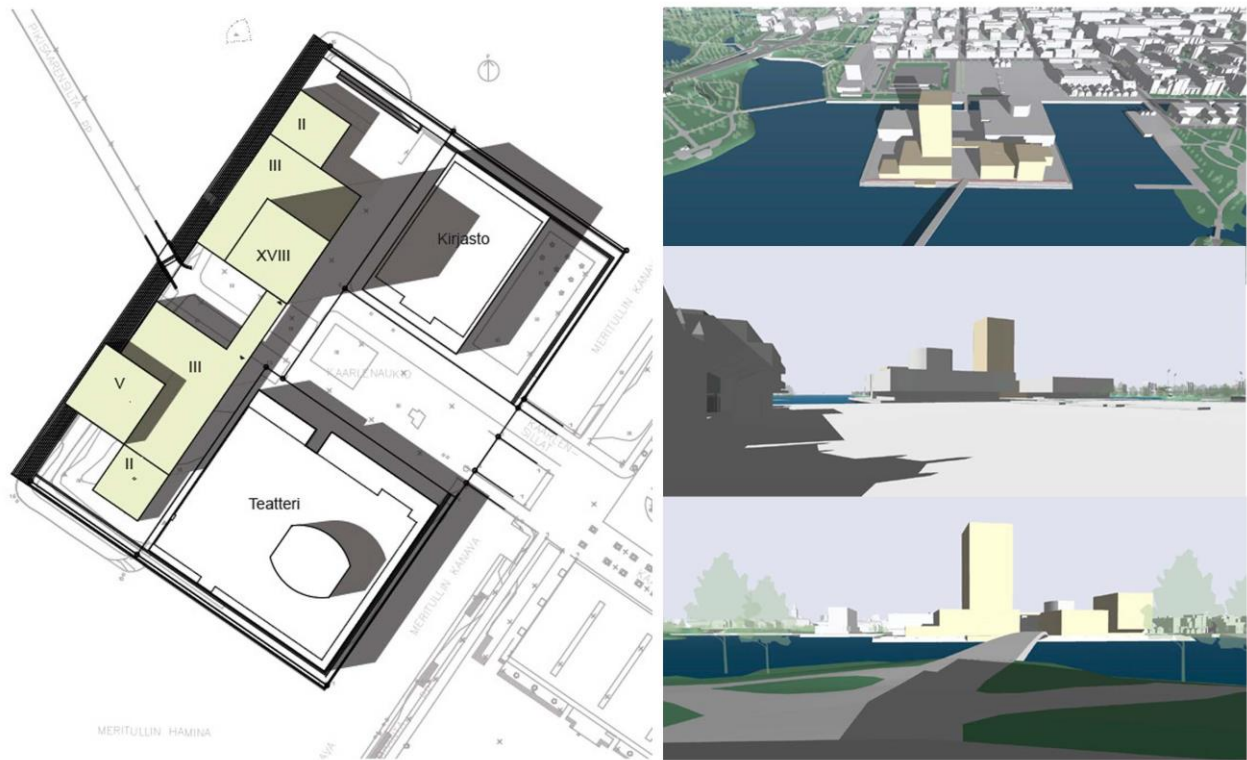
kaksikerroksisesta jalustaosasta, sekä Pikisaaren sillan koordinaatistoon käännetystä 18-kerroksisesta torniosasta. Torniosan pohjamuoto on suorakaide, jonka yksi sivu on viistetty ja se sijoittuu Kaarlenväylän päätteeksi. Teatterin taakse sijoittuva rakennusmassa muodostuu keskustan ruutukaavakoordinaatiston suuntaisesti sijoitetusta viisikerroksisesta 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 Kaarlenaukion 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 Kaarlenaukion 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 aukiutiloikseen 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 47. 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 kaksikerroksisesta 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 kaksikerroksisesta 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 laituri-alueiksi.

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 näkyviä 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.

Valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot, vaikutusten arviointi rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineistossa 1 (maankäyttövaihtoehdot) tarkasteltiin neljää maankäyttövaihtoehtoa, joissa alueelle sijoittuisi enintään 18-kerroksista rakentamista hotelli-, kokous-, toimisto- sekä majoitushuoneistotiloineen.

Vaihtoehdoissa tutkittiin 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.

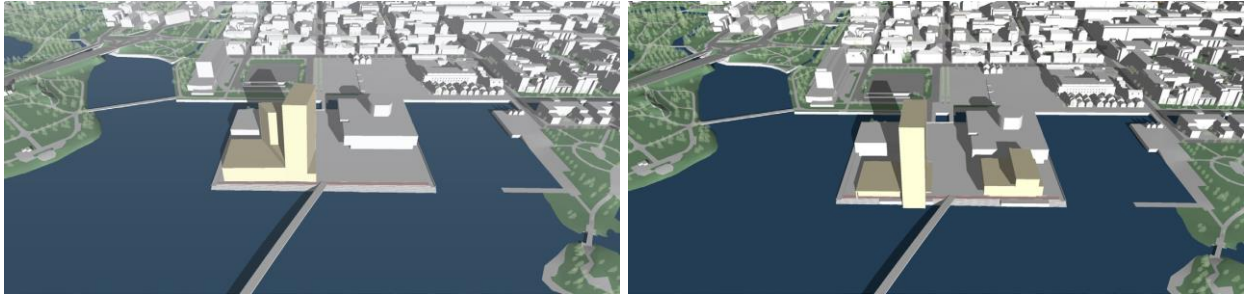
Vaihtoehdoissa 2–4 rakentaminen on jaettu kahteen erilliseen yksikköön; hotelliosa Vänmanninsaaren luoteiskulmaan kirjaston puolelle ja toimistotilat sekä huoneistohotelli lounaiskulmaan teatterin puolelle.

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

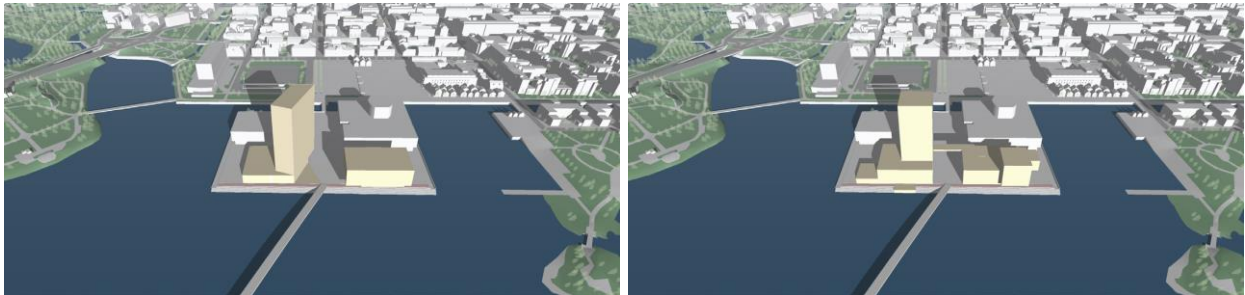
Vaihtoehdossa 2 kirjaston vieressä Vänmanninsaaren luoteiskulmassa sijaitsee kaksikerroksisen jalustaosan päällä 18-kerroksinen torniosa. Teatterin vieressä Vänmanninsaaren lounaiskulmassa sijaitsee kolmekerroksinen toimisto- ja huoneistohotellirakennus. Tämän jalustaosan päällä on kuusikerroksinen osa.

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 huoneistohotelliosa. Pieni osarakennuksesta on kaksikerroksista.



Kuvat 48 ja 49. Viistoilmakuva maankäyttövaihtoehdoista 1 (vasemmalla) ja 2 (oikealla).
Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.



Kuvat 50 ja 51. Viistoilmakuva maankäyttövaihtoehdoista 3 (vasemmalla) ja 4 (oikealla).
Arkkitehtitoimisto 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 käänköpaikka, 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.

Suunnitelmassa 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.

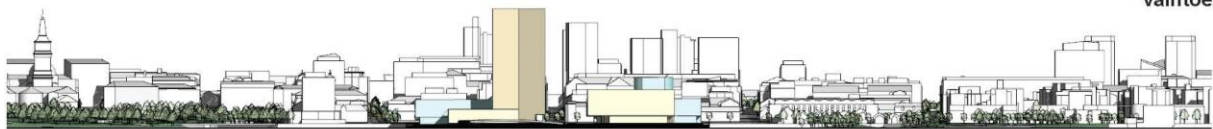
Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehdoista on laadittu pienoismallit.



Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2



Vaihtoehto 3



Vaihtoehto 4

Kuva 52. Aluejulkisivut lounaaseen maankäyttövaihtoehdoista 1-4. Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

Valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot, 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 suunnittelemat 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 suunnitteleminen 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 näkymiin suunnitellulla rakentamisella on katselusuunnasta riippuen enemmän tai vähemmän vaikutusta: idän puolella Kaupunginojan varren puistovyöhyke sekä Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto, pohjoisen puolella Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus sekä luoteen puolella Hietasaaren huvila-alue. 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 laajempina kuin asemakaavassa, millä on vaikutuksia Vänmanninsaaren alueella oleviin rakennuksiin ja näkymiin sekä kaupunkinäkymiin 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 vaihtoehtoissa 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 korkeaa 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 suositukset: Monumentaalikeskuksen kaupunkikuvallinen idea tulee säilyttää alueen mahdollisessa täydennysrakentamisessa. Vänmanninsaaren rantojen viimeistely rakennetuiksi täydentäisi kokonaisuutta.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on otettu huomioon Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailussa ja alkuperäisessä asemakaavassa 1965 esitetty kaupunkikuvallinen idea, johon sisältyi korkea rakennus. Korkean rakentamisen mittasuhteiden sekä niihin liittyvän muun rakentamisen maankäyttövaihtoehtoissa 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.

Terwa Tower Herkkyystarkastelut 30.1.2023

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy on laatinut herkkyystarkastelut kaavoituksen toimeksiannosta 30.1.2023. Tarkastelut on laadittu asemakaavan muutoksen viranomaisneuvottelussa esille tulleen vaikutusten arvioinnin laajentamiseksi. Tarkoituksena on ollut tarkastella Vänmanninsaaren roolia laajemmassa kokonaisuudessa.

Tarkastelut on laadittu asemakaavan muutoksen viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 esille tulleen vaikutusten arvioinnin laajentamiseksi eri vaihtoehtoilla siten, että varmistetaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täytyminen. Tarkoituksena on ollut tarkastella Vänmanninsaaren roolia laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ole ohjattu viranomaisten taholta.

Herkkyystarkastelun tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. Yksi vaihtoehtoista noudatti asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, vaihtoehdon 2 mukaista ja toiminnallista suunnitelmaa. Toisena vaihtoehtona oli laatia suunnitelma, jossa oli ainoastaan torini hybridirakennuksena ja kolmas matalampi rakentaminen ja toiminnot konsultin esittämällä tavalla. Herkkyystarkastelun tuloksena ovat vaihtoehdot, jotka ovat nimetty seuraavasti: VE A "Hotelli", VE B "Hybridi" ja VE C "Kulttuurikeskus".

Herkkyystarkastelun tehtävänä oli lisäksi arvioida vaihtoehtojen vaikutuksia useasta eri näkökulmista, joihin sisältyvät kulttuurihistoria, Vänmanninsaari ja Jaatisten kaava, suistoalue ja saapuminen mereltä, Pikisaari, luonnonympäristö, Torialue ja ruutukaavakeskusta sekä toiminnallinen ympäristö.

Herkkyystarkastelut on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.27, ja ne ovat selostuksen liitteinä.

Herkkyystarkasteluiden vaihtoehto VE A "Hotelli" on valittu jatkosuunnittelun sekä asemakaavan muutosluonnoksen lähtökohdaksi. Se vastaa pääpiirteissään valmisteluaineiston 1 alustavaa maankäyttövaihtoehtoa VE2.

Asemakaavan muutosluonnosvaiheen viitesuunnitelmat 2.6.2023

Asemakaavan muutoksen lähtökohdaksi jatkosuunnitteluun valittiin Terwa Tower -herkkyystarkastelun vaihtoehto A "Torni", joka on lähinnä asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 vaihtoehtoa 2 vastaava suunnitelma. Jatkosuunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomioita muun muassa rakennusten mittasuhteisiin ja sijainteihin saarella sekä näkymiin, liikenteeseen ja arkkitehtuuriin. Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmat 2.6.2023 on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy. Liikenne- ja ympäristösuunnitelmat on laatinut Sitowise Oy.

Asemakaavan muutosluonnoksen suunnitteluratkaisu on kuvattu selostuksen kappaleessa 5.1, maankäytön suunnitelmiin liittyvät liikenne-, ympäristö- sekä infrasuunnitelmat kappaleessa 5.3 sekä vaikutusten arviointi kappaleessa 5.4. Asemakaavan muutosluonnoksen 2.6.2023 viitesuunnitelmia sekä liikenne- ja ympäristösuunnitelmia on esitelty selostuksen kuvissa 53-57 sekä 60-64.

Hakijatahon kuvaukset asemakaavan muutosalueen viitesuunnitelmista ja alueelle suunnitelluista rakennuksista

Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmissa rakentaminen on jaettu kahteen erilliseen yksikköön; hotelliosa Vänmanninsaaren luoteiskulmaan kirjaston puolelle ja toimistotilat sekä huoneistohotelli Vänmanninsaaren lounaiskulmaan teatterin puolelle. Hotellin ensimmäisessä kerroksessa sijaitsee vastaanottotilat, ravintola sekä saunaosasto. Toisessa kerroksessa on hotellin kokoustiloja ja ylimmässä kerroksessa sijaitsee näköalaravintola. Huoneistohotelli/toimistorakennuksen ensimmäiseen kerrokseen voidaan sijoittaa julkisia esim. näyttely- ja esiintymistiloja. Toisesta kerroksesta viidenteen kerrokseen etelä- ja länsipuolella sijaitsee yksityisomisteisia hotellihuoneistoja sekä Kaarlenaukion kulmauksessa toimistotiloja.

30.1.2023 tehdyn herkkyystarkastelun mukaan Vänmanninsaari kestää monenlaista täydennysrakentamista. Uudessa suunnitelmassa uudisrakennuksia on yksinkertaistettu ja kevennetty, ja ne täydentävät muodonannollaan hillitysti teatterin ja kirjaston niukkailmeistä estetiikkaa. Korkeutensa takia hotellitornista tulee kaupungin maamerkki. Sen kavennettu silhuetti on aikaisempaa sirompi, ja sen jalustaosa on madallettu yksikerroksiseksi. Teatterin viereen asettava, yhdestä kappaleesta muodostuva huoneistohotelli on muodoltaan selkeä ja julkisivuiltaan rauhallinen. Huoneistohotellin sijoittelu sallii näkymiä kaupunginteatterin ravintolasta Pikisaareen.

Uudessa suunnitelmassa Vänmanninsaari säilyttää avoimuutensa, ja sen ympäri voidaan kävellä vapaasti. Saaren uudet rakennukset muodostavat teatterin ja kirjaston kanssa rauhallisen kokonaisuuden ja luovat ympärilleen toiminnallisten rantarakenteiden ja palveluiden avulla suojaisaa oleskelutilaa. Sekä uusi huoneistohotelli että hotelli vahvistavat palveluillaan saaren julkista luonnetta, eivätkä rajoita oleskelua saarella. Korkean rakentamisen osalta suunnitelma täydentää Vänmanninsaarella Majatta ja Martti Jaatisten vuonna 1972 voittamaa kilpailusuunnitelmaa. Myös Vänmanninsaaren länsirannan loppuun rakentaminen noudattaa Jaatisten kaupunkikuvallista näkemystä tarkkarajaisesta saaresta. Suunnitelman mukainen rantarakentaminen edistää veden äärelle pääsyä ja mahdollistaa erilaisten veteen liittyvien aktiviteettien monipuolisen toteutumisen. Rakennukset luovat saarelle tuulensuojaa ja voivat näin parantaa sen mikroilmastoa.

Solo Sokos -hotelli:

Hotellirakennus on kaksiosainen; siihen kuuluu 19-kerroksinen hotellitorni ja yksikerroksinen jalustaosa, jossa on suistomaisemaan avautuva ravintola ja hotellin huoltotilat. Hotelli käsittää 240 hotellihuonetta, ylimmän kerroksen näköalaravintolan sekä vuokrattavia kokous- ja juhlatiloja. Torniosan maantasosta löytyy myös kaupunkilaisille avoimet saunatilat, jotka ovat käytettävissä vuoden ympäri niihin liittyvine merivesialtaineen. Ravintolan ja rannan väliin muodostuu portaittain laskevaa kaikille avointa ulko-oleskelutilaa. Viereisen kaupunginkirjaston näkymät hotellin jalustaosan ylitse suistoon säilyvät osittain vapaina sen kolmannelta ja neljänneltä kerroksesta katseltuina. Jalustaosan vesikatto toteutetaan kasvikattopintana. Hotellin identiteetti ammentaa paikan merellisyydestä ja Vänmanninsaaren hengen mukaisesti inspiroituu oululaisista tarinoista ja legendoista.

Huoneistohotelli:

Huoneistohotelli on viisikerroksinen hybridirakennus, joka koostuu maantason julkisia palveluita tuottavista tapahtumatiloista sekä 2–5 kerroksen huoneistohotellista ja Kaarlenaukiolle avautuvasta toimisto-osasta. Parvekkeelliset huoneistot on sijoitettu läntiselle sivustalle Pikisaaren suuntaan. Kiikelin saaren suuntaan avautuvissa huoneistoissa on ranskalaiset parvekkeet. Huoneistohotellin maantasokerros mahdollistaa sisäänvedettynä ja lasiseinäisenä näkymien jatkuvuuden. Se myös tarjoaa monikäyttöistä tilaa niin kulttuuriin kuin kauppaan liittyville toiminnoille. Huoneistohotellin sijoitus mahdollistaa näkymien säilymisen teatterin ravintolasta Pikisaareen ja Kaarlenväylälle. Saaren lounaiskulmaan, huoneistohotellin taakse muodostuu suojaisa ja kaikille avoin puistomainen Meritori, josta avautuu näkymät Kiikelin saaren ja Rommakonselän suuntaan.

4.5.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

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

Valmisteluaineistosta 1 (maankäyttövaihtoehdot) esitettiin nähtävilläoloaikana 13 mielipidettä ja neljä lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä 4. Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, mihin sisältyy nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi.

Mielipiteiden ja lausuntojen perusteella on tarkennettu muun muassa suunnitellun rakennuksen mittasuhteita; korkeutta, leveyttä, rakennusoikeuksia ja rakennusaloja sekä osoitettu rakennukselle suurimmat sallitut räystäskorkeudet. Lisäksi on tutkittu tarkemmin rakennusten julkisivuja, materiaaleja ja laatua sekä ympäristön ja liikenteen toimivuutta ja laatutasoa. Keskeiset laatuperiaatteet on osoitettu asemakaavan muutosluonnosta varten laaditussa kolmiomääräyksessä, jota tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa. Lisäksi lausuntojen perusteella on järjestetty viranomaisneuvottelu 7.10.2022. Siinä on sovittu laadittavaksi herkkyystarkastelut, jotka ovat selostuksen liitteenä. Tarkastelut on laadittu viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 esille tulleen vaikutusten arvioinnin laajentamiseksi eri vaihtoehdoilla siten, että varmistetaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttyminen.

Mielipiteet ja lausunnot eivät muilta osin anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

4.5.4. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Täydennetään asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

4.5.5. 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 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1 (maankäyttövaihtoehdot) mielipiteiden esittämistä varten nähtäville MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti __.__.2023 § __ asettaa valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtäville mielipiteiden esittämistä varten MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti __.__.2023 § __ asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle suunnitteluvarauksen mukaisesti tornihotelli ja siihen liittyviä toimintoja, kuten kokoustiloja, ravintola ensimmäiseen kerrokseen ja näköalaravintola ylimpään kerrokseen. Lisäksi on erilliseen rakennukseen tutkittu toimisto- ja liiketiloja sekä yksityisomisteisia hotellihuoneistoja. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia palveluita.

Asemakaavan muutosluonnoksen mukaan alueelle muodostuvat korttelin 38 tontti nro 6 ja korttelin 49 tontti nro 1. Kaarlenaukio jatkuu aina Meritullin kanavalta Rommakonselälle ja on merkitty kaavamääräyksellä katuaukio/tori, jonka alueella on huoltoajo sallittu. Kaarlenaukio suunnitellaan kävelypainotteisena alueena. Vänmanninsaaren lounaiskulmassa on Meritori, ja joka on merkitty kaavamääräyksellä katuaukio/tori. Meritori suunnitellaan kävelypainotteisena alueena. Suunnittelualueen rannat ovat jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia (pp), osalla jalankululle ja polkupyöräilylle varatuille alueille on osoitettu huoltoyhteydet (pp/h).

Korttelin 38 tontti nro 6 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja (KL-1). Tontille on osoitettu rakennusalat yksikerroksista (I) rakennusosaa sekä hotellitornia varten. Hotellitornin kerrosluku on vähintään 18 ja enintään 20 (XVIII-XX). Tontille osoitettu rakennusoikeus on 13 800 kerrosalaneliometriä. Hotellitornin kaakon ja lounaan puolelle voidaan rakentaa sisäänkäyntikatot. Torniosan vesikaton ylin korkeusasema on +76.5 (N2000) ja matalamman yksikerroksisen osan +10.5 (N2000). Tontin nro 6 ja kirjaston välisellä jalankululle ja pyöräilylle varatulla alueella on ajoyhteys (ajo), joka sallii myös kirjaston huoltoyhteyden. Rakennukseen tulee sijoittaa muuntaja (vm). Tornihotellin ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa kaikille avointa julkista asiakastilaa. Tontille ei saa sijoittaa asumista (as0). Viitesuunnitelmien mukaisesti tontille sijoittuu 240 hotellihuonetta.

Korttelin 49 tontti nro 1 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja (kaavamerkintä KL-1). Rakennuksen suurin sallittu korkeus on viisi kerrosta (V). Rakennukseen sijoitetaan myös liike- ja toimistotilaa. Tontille osoitettu rakennusoikeus on 4 650 kerrosalaneliometriä. Rakennuksen rakennusoikeudesta saa olla enintään 65 % huoneistohotellin tiloja. Rakennuksen ylin korkeusasema on +23.5 (N2000). Rakennuksen alimpaan kerrokseen tulee sijoittaa kaikille avointa julkista asiakastilaa. Tontille ei saa sijoittaa asumista (as0). Viitesuunnitelmien mukaisesti tontille sijoittuu noin 40 yksityisomisteista huoneistoa.

Rakennusaloille on osoitettu vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemat. Osalle tontteja sekä Tonteille on osoitettu kaksi merkintää muuntamoille. Korttelin 49 tontille nro 1 on osoitettu merkintä maanalaista johtoa varten.

Suunnittelun lähtökohtana on kirjaston ja teatterin autopaikkojen osoittaminen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelin 34 LPA. Vänmanninsaareissa ei sallita linja-autoliikennettä.

Saattoliikenne ja esteetön pysäköinti on mahdollista Kaarlenaukiolla. Linja-autojen pysäköintialue on osoitettu Kaarlenväylälle ja Hallituskadulle saaren läheisyyteen.

Osalle korttelia 38 tonttia 6 ja korttelia 49 tonttia 1 sekä Kaarlenaukiota on osoitettu maanalainen pysäköimispaikka (ma-p). Kaarlenaukiolle osoitettu kaavamerkintä maanalaiselle pysäköinnille on esitetty mahdollisena pitkän aikavälin kehittämismahdollisuutena, eikä siitä ole laadittu suunnitelmia. Ajoyhteys korttelin 38 tontille nro 6 ja korttelin 49 tontille 1 maanalaiseen pysäköintiin on osoitettu Kaarlenaukiolta (ma-ajo).

Pikisaarensilta on osoitettu ohjeelliseksi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi (pp). Yhteys jatkuu sijainniltaan ohjeellisena tontin nro 6 sekä yleisen alueen läpi Kaarlensilloille.

Korttelin 49 tontille nro 1 on osoitettu merkintä johtoa varten varattu alueen osa. Yhteys jatkuu Kaarlensilloille ja Kaarlenaukiolle.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Vänmanninsaaren laajentamisen noin 17 metrin verran luoteen suunnassa. Laajennettavaa aluetta muodostuu koko suunnittelualueelle. Saaren edustalla on vesialuetta (W) sekä vesialueen osaa, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä laitteita (vs).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys *pok6*, joka sisältää määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, väestönsuojatiloista sekä maaperästä. Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa hotellia varten yksi jokaista 200 kerrosalaneliometriä kohti sekä liike- ja toimistotiloja varten yksi pysäköintipaikka jokaista 85 kerrosalaneliometriä kohti. Polkupyöräpysäköintipaikkoja tulee toteuttaa 140 kappaletta.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu asemakaavamerkintöjä täydentävä määräys 300-23, joka sisältää määräyksiä yleisten alueiden toteuttamisen laatutasosta.

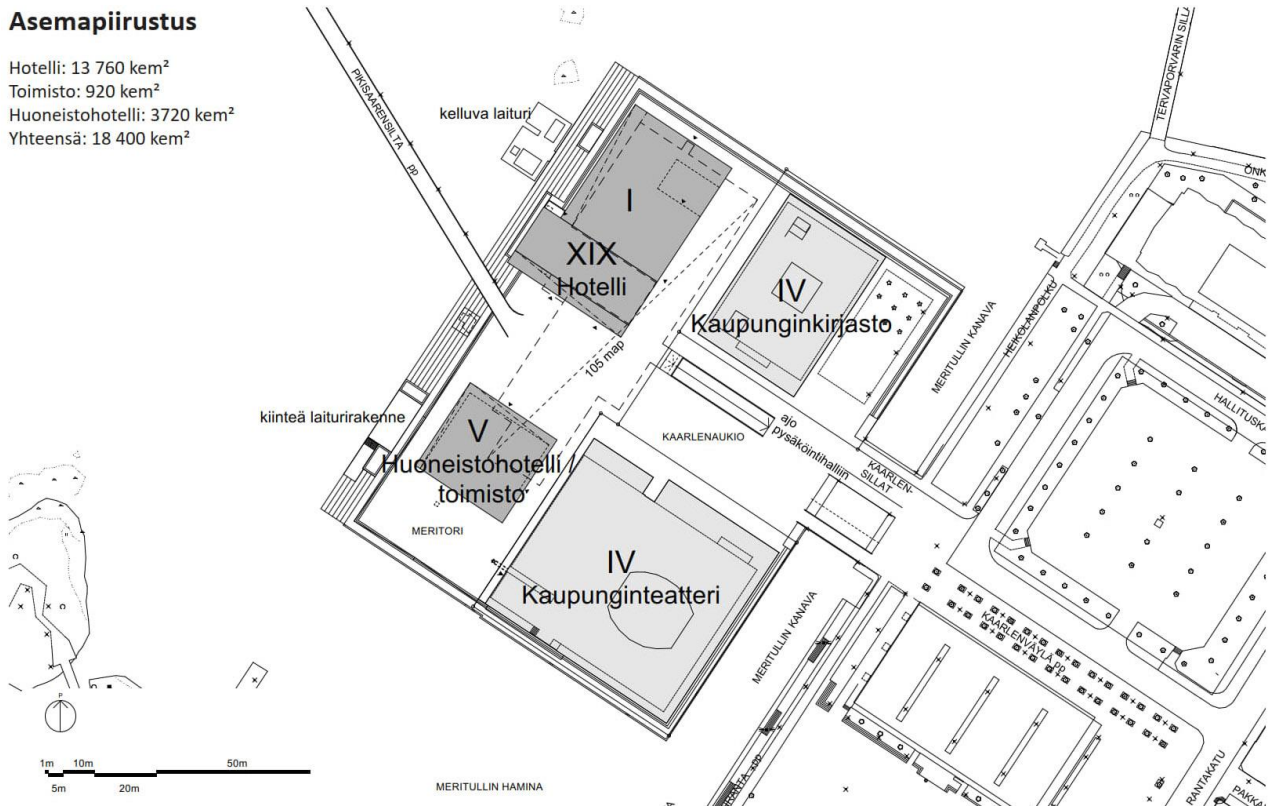
Suurimmalle osalle asemakaavan muutosalueetta, pois lukien sen luoteisreuna, on osoitettu merkintä Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).

Asemakaavan muutosalueen korttelialueiden rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu 2,19 sekä koko asemakaavan muutosalueen rakentamisen tehokkuudeksi 1,11.

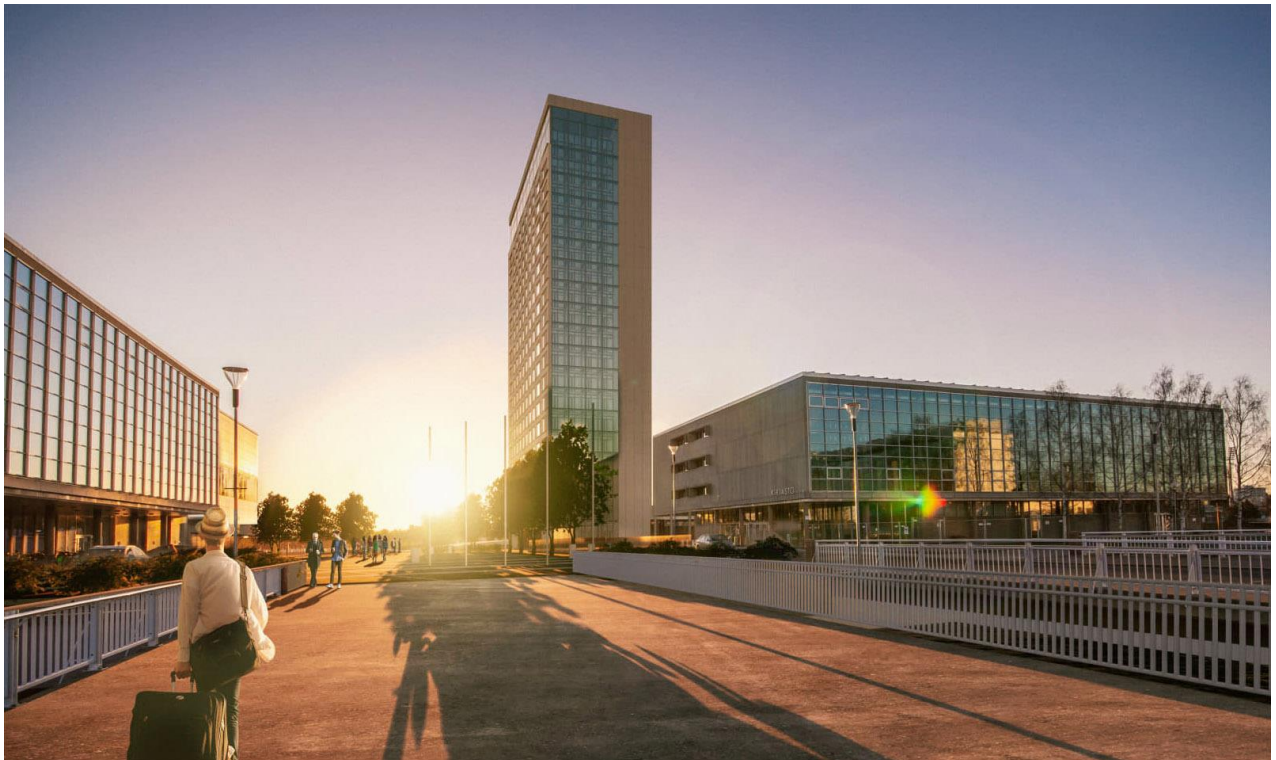
Kaavamääräykset tarkentuvat asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

Asemapiirustus

Hotelli: 13 760 kem²
 Toimisto: 920 kem²
 Huoneistohotelli: 3720 kem²
 Yhteensä: 18 400 kem²



Kuva 53. Asemapiirros, asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelma 2.6.2023. Kuva: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.



Kuva 54. Havainnekuva Kaarlenväylältä Pikisaaren suuntaan. Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelma 2.6.2023. Kuva: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

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 on laadittu asemakaavamerkintöihin sisältyvä kolmiomääräys, joilla varmistetaan suunnitelman kaupunkikuvallista laatua.

Kolmiomääräystä tarkennetaan asemakaavan muutoksen edotusvaiheessa.



Kuva 55. Ilmakuvaupotus, havainnekuva Pikisaaren suunnalta. Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelma 2.6.2023. Kuva: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Katu- ja liikennealueet

Sitowise Oy on laatinut liikenneselvityksen ja -suunnitelman 1.6.2023. Liikenteellisissä lähtökohdissa on selvitetty suunnittelualueen nykytilaa ja lähtökohtia tulevalle suunnitelmaratkaisulle.

Jalankulku:

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskeisimmillä alueilla ja se on erinomaisesti saavutettavissa kävellen. Suunnittelualueella on merkittäviä julkisia palveluja kuten kaupungin teatteri ja pääkirjasto. Kirjaston ja teatterin asiakasliikenteen autopysäköinti on osoitettu Vänmanninsaaren ulkopuolelle, minkä vuoksi Torinrannasta Vänmanninsaaren tulee olla sujuvat ja hyvät jalankulkuyhteydet. Jalankuluympäristön korkeatasoisuus huomioidaan hyvällä valaistuksella, opastuksella sekä viihtyisyydellä kuten penkeillä, vesistön ja kasvillisuuden läheisyydellä.

Koska suunnittelualueella sijaitsee merkittäviä julkisia palveluja, tulee alueella noudattaa esteettömyyden korkeinta laatutasoa seuraavilla materiaalieroihin perustuvilla opastuksilla:

- Ohjaava raidoitus opastamaan palveluihin
- Varoitusalueet, suojateille huomiokiveys

- Opaslaatta, selkeiden kulkureittien opastus

Esteettömän jalankulkuympäristön mahdollistamiseksi jalankulku tulee erotella autoliikenteestä korotuksilla. Ympäristössä tulee olla hyvin havaittavissa kontrastiraidoituksella tasoerot kuten luiskat ja portaat. Havaittavuutta voidaan parantaa materiaalieroilla sekä hyvällä valaistuksella. Kulkuväylille ei saa sijoittaa törmäysvaarallisia kohteita tai ne pitää varoituskivetyksellä korostaa tarpeeksi laajalta alueelta.

Liikuntaesteisten pysäköintipaikoilta varmistetaan kulkuyhteys, jossa reunatuki on luiskattu. Penkkejä on sijoitettu riittävän paljon ja niissä on käsinojat. Saaren ympärille jää myös lopputilanteessa yleisen jalankulun mahdollisuus. Reitti sijoittuu osin teatterin ja kirjaston kiinteistöille, missä yhteys jää nykytilaan yhteys on osin portaallinen (ei esteetön).

Pyöräliikenne:

Keskustan läheisyyden vuoksi suunnittelualue on erinomaisesti saavutettavissa pyörällä. Suunnittelualueella toteutetaan laadukasta runkolukittavaa pyöräpysäköintiä mahdollisimman lähelle palvelujen sisäänkäyntejä.

Suunnittelualueen läpi kulkee pyöräilyn pääreitti, joka on baanaverkkosuunnitelmassa esitetty Nallibaanaksi. Tiiviin maankäytön vuoksi Nallibaana ei kulje Vänmanninsaarella baanaratkaisuna vaan kävelypainotteisena (shared space -tyyppisenä) tilana. Pyöräilylle rajataan tila ilman tasoeroa olevalla reunakiveyksellä.

Vänmanninsaaren esitetään tulevaisuudessa osoitettavan piha- tai kävelykatuna. Piha- ja kävelykadulla on 20 km/h nopeusrajoitus, joka on sovittava jalankulun mukaisesti. Moottoriajoneuvoilla on kiinteistölle ajo sallittu jalankulkijoiden ehdoilla. Kävelykadulla on jalankulku sallittu kaikilla osilla, mutta ajoneuvoliikennettä ei saa tarpeettomasti estää.

Huoltoliikenne:

Hotellin huoltoliikenne kohdistuu saaren pohjoisreunalle, samaan tilaan kirjaston huoltoliikenteen kanssa, minne on sijoitettu hotellin huolto-ovet mm. tavaratoimituksia varten. Huoneistohotellin huoltoliikenne kohdistuu osin samaan huoltoreittiin teatterin huoltoajon kanssa. Huoneistohotellin huolto-ovet sijoittuvat rakennuksen koillispäättyyn. Huoltoyhteys risteää pyöräilyn pääreitillä kanssa samassa kohtaa teatterin huoltoyhteyden kanssa.

Huoltoliikenteen osalta toimivuus on varmistettu toimijoittain eri liikennetilanteissa. Mitoitusajoneuvoina on käytetty:

- Terwa Tower ja huoneistohotelli, kuorma-auto 12 m
- Kirjasto, linja-auto 13,5 m ja kuorma-auto 12 m
- Teatteri, Moduulirekka 25,2 m ja telilinja-auto 15 m

Selvityksen liitteissä on esitetty huoltoajoneuvojen ajouratarkastelut.

Saattoliikenne:

Vänmanninsaaren moottoriajoneuvoliikennettä pyritään rajoittamaan jalankulkuympäristön rauhoittamisen vuoksi. Vänmanninsaareen mahdollistetaan huoltoajoon liittyvä saattoliikenne. Saattoliikenteenteelle osoitetaan paikat Terwa Towerin eteen kahdelle autolle sekä kirjaston ja teatterin eteen yhteensä noin viidelle autolle. Paikat sijoitetaan Kaarlenaukion kiertävän yksisuuntaisen ajoväylän varrelle.

Linja-autot:

Vänmanninsaareen ei osoiteta linja-autoille pysäköintipaikkoja vaan teatterin ja kirjastoon kulkeva linja-autoliikenne pysäköi torinrannassa Hallituskadun ja Kaarlenväylän suuntaisissa nykyisillä linja-autoille osoitetuilla paikoilla, joita on yhteensä seitsemän paikkaa.

Henkilöautot:

Vänmanninsaaren moottoriajoneuvoliikennettä pyritään rajoittamaan alueen viihtyisyyden vuoksi. Vänmanninsaaren tiiveyden vuoksi maantasoon ei voida osoittaa henkilöautojen pysäköintipaikkoja kuin pelkästään rakennusmääräysten mukaiset liikuntaesteisten paikat. Terwa Towerin asiakasliikenne ohjautuu

Kaarlenukiolle sijoittuvan pysäköintihallin ajoluiskan kautta maanalaiseen pysäköintihalliin. Kirjaston ja teatterin asiakas- ja henkilökunnanpysäköinti siirtyy tulevaisuudessa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle paikalle torinrannan alueen LPA-alueelle ja muille yleisille pysäköintialueille. Terwa Towerin liikuntaesteisten paikat (5 kpl) sijaitsevat maanalaisessa pysäköintihallissa ja kirjaston sekä teatterin liikuntaesteisten paikat (4 kpl) sijaitsevat Kaarlenväylän aukiolla.

Kaarlenukiolle osoitettu kaavamerkintä maanalaiselle pysäköinnille on esitetty mahdollisena pitkän aikavälin kehittämismahdollisuutena, eikä siitä ole laadittu suunnitelmia.

Pysäköintihallin ajoluiska on kaksikaistainen. Hallin koilliskulmaus on yksisuuntainen, myötäsuuntaan kierrettävä "lenkki" ja pysäköintihallin mitoitus on RT-kortin 98-11235 mitoitusohjeiden luokituksella normaali / melko väljä.

Pysäköinti, polkupyörät:

Vänmanninsaareen on osoitettu yhteensä 422 pyöräpaikkaa. Pyöräpysäköinti toteutetaan laadukkaana runkolukittavilla telineillä. Pysäköintipaikat sijoitetaan lähelle rakennusten sisäänkäyntejä.

Veloittepaikkoja Terwa Towerille ja City Suitesille pitää toteuttaa yhteensä 140 pyöräpaikkaa, joista 30 % pitää olla katettuja. Suunnitelmassa on esitetty Terwa Towerille ja City Suitesille yhteensä 162 pyöräpaikkaa. Piha-alueella on yhteensä 112 pyöräpaikkaa ja lisäksi maanalaiseen pysäköintihalliin on sijoitettu yhteensä 52 pyöräpaikkaa.

Pelastusliikenne:

Pelastusteiden suunnittelussa on huomioitu Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen Pelastustieohje (27.2.2023). Pelastus- ja ensihoitoyksiköt pääsevät suoraan rakennuksen porrashuoneiden läheisyyteen. Suunnittelukohteessa on varmistettu pelastusyksiköiden pääsy lähelle rakennuksen ulko-ovia. Suunnittelukohteeseen ei ole tarvetta päästä tikasautolla, mutta jokaisen rakennuksen läheisyyteen on varattu sammutuskalustolle nostopaikka mm. katolle pääsyä varten. Pelastusteinä käytetään saaren yleisiä liikenneväyliä sekä huoltoteitä. Väylien mitoitus on varmistettu pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle.



Kuva 56. Liikenteen yleissuunnitelma 1.6.2023. Kuva: Sitowise Oy.

5.3.2. Ympäristö

Sitowise Oy on laatinut valitusta vaihtoehdosta ympäristön yleissuunnitelman, joka on selostuksen liitteenä. Ympäristösuunnitelman luonnoksessa esitetään periaatteellisella tasolla eri toimintojen sijoittuminen Vänmanninsaarella ja suhteessa toisiinsa, kulkuyhteydet, pintamateriaalityypit, kasvillisuustyytit (nurmi, pensasistutus, puu, perenna, kattokasvillisuus) sekä alustavaa ideointia alueen kalusteista ja varusteista.

Lähtökohdat:

Ympäristösuunnittelun lähtökohtana on ollut alueelta aiemmin laaditut selvitykset ja etenkin kaupungin ja toimijoiden tahtotila Vänmanninsaaren ympäristön tulevaisuudesta laadukkaasti ja kaupunkimaisesti rakennetusta julkisesta tilasta. Ympäristösuunnittelussa on huomioitu olemassa olevat betonipintaiset rakennukset, uusien rakennusten suunniteltu ilme sekä tilan julkinen luonne torin ja Pikisaaren välissä. Ympäristösuunnittelun lähtökohtana on ollut luoda saaresta kävelypainotteinen ("shared space") -alue", jossa kaikki liikennemuodot lomittuvat toisiinsa. Suunnittelussa on huomioitu alueen merkittävä asema jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta, eri toimijoiden huolto- ja saattoliikenne, alueiden kunnossapito ja rakentamisen kustannustehokkuus. Koko kaavan ratkaisussa on huomioitu myös saaren muodostuva pienilmasto sekä tuulen vaikutus.

Vänmänninsaaresta luodaan yksi yhtenäinen ja yhteinen tila kävelypainotteinen tila ("shared space"), jossa ei ole selkeitä rajoja kirjaston, teatterin, hotellin ja huoneistohotellin välillä. Suunnittelun haasteena on huomioida kaikkien toimintojen vaatimat huoltoajoreitit, kunnossapito ja esteettömyys. Saaren ohjataan autoliikennettä ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle. Pysäköintiä osoitetaan liikuntaesteisille. Pyöräily ja jalankulku sijoittuvat lomittain alueelle. Alueelle osoitetaan kattavasti pyöräpysäköintiä eri toimintojen pääovien läheisyyteen. Saaren ranta-alueet osoitetaan oleskeluun sekä mahdollistetaan vierasveneiden pysähtyminen.

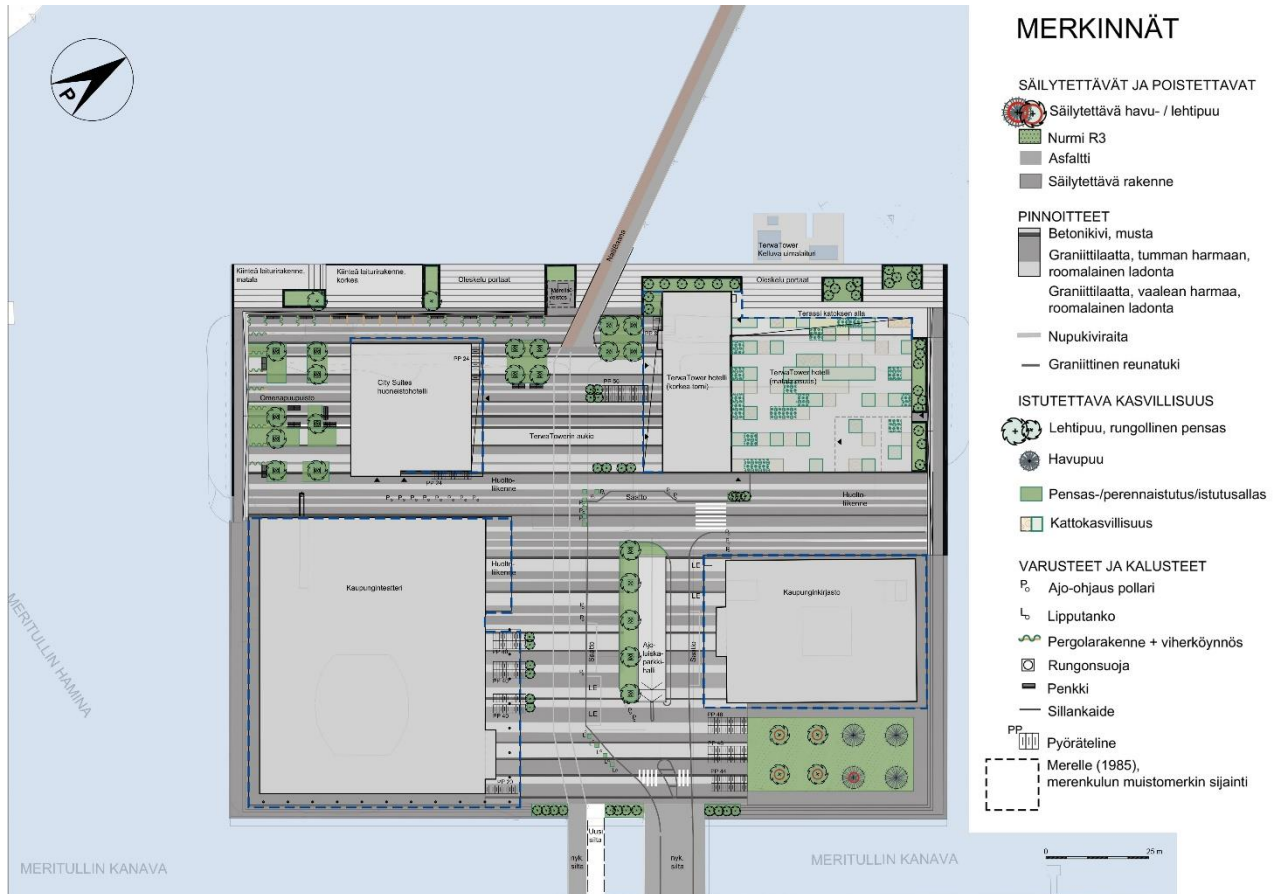
Vänmanninsaaren ympäristörakentamisessa käytetään laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, niin pinnoissa, kalusteissa kuin kasvillisuudessakin.

Vänmanninsaari on tekosaari ja luonteeltaan rakennettu. Saaren kasvillisuus on niukka, mutta kasvillisuudella saadaan saaren yleistä ilmettä pehmenettyä sekä kasvillisuus tuo lisää viihtyisyyttä saareen sekä parantaa saaren pienilmastoa mm. ohjaamalla tuulen suuntia sekä tarjoamalla varjostusta paahteisilla alueilla. Kasvillisuus myös toimii osana hulevesien hallintaa.

Vänmanninsaarella säilyy kirjaston edustalla koivuja ja yksi kuusi. Kuusi-istutuksia voidaan täydentää. Saaren lounaiskulmaan voidaan luoda Oulun oma kukkiva puistikko istuttamalla sinne kevätkesällä kauniisti kukkivia omenapuita. Hotellin ja huoneistohotellin välisellä aukiolla istutettavina puina voidaan käyttää kapeita ja korkeita pylväshaapoja, jotka tehokkaasti ohjaavat tuulia sekä antavat kontrastia korkealle hotellin tornille.

Istutusaltaisiin voidaan istuttaa pieniä rungollisia pensaita sekä rehevästi kasvia pensaita (esim. lamoherukka) ja lamoavia havuja (esim. tuivio). Istutusaltaita voidaan yhdistää myös penkkeihin. Pienemmät istutusaltat on tarkoitettu kausi-istutuksille.

Vänmanninsaaren viihtyisyydessä iso merkitys on valaistuksella. Valaistuksessa pyritään käyttämään sekä epäsuoraa valaistusta sekä pylväsvalaistusta. Valaistuksen periaatteena on, että koko saari on valaistu siten, ettei alueelle jää pimeitä kolkkia. Aukioilla valaistus toteutetaan osin pylväs- ja pollarivalaisimilla. Valaisimet pyritään integroimaan alueen muiden kalusteiden ja varusteiden kanssa samoille linjoille, jotta valaisimista ei muodostu aluetta rajaavia elementtejä, ellei se ole tarpeen mukaista. Oleskeluun tarkoitetuilla alueilla (portaikot, pergolat, omenapuupuisto) valaistus toteutetaan tunnelmavalaisuksena, kuitenkin siten että alueiden turvallisuus valaistusolosuhteiden puolesta säilyy. Valaistuksessa voidaan käyttää myös erilaisia tehostevalaistuksia, joita on mahdollista muuttaa teeman tai vuodenajan mukaan. Koko alueen valaistuksessa otetaan huomioon rakennusten valaistukset.



Kuva 57. Asemakaavan muutosluonnoksen ympäristön yleissuunnitelman luonnos, 1.6.2023. Kuva: Sitowise Oy.

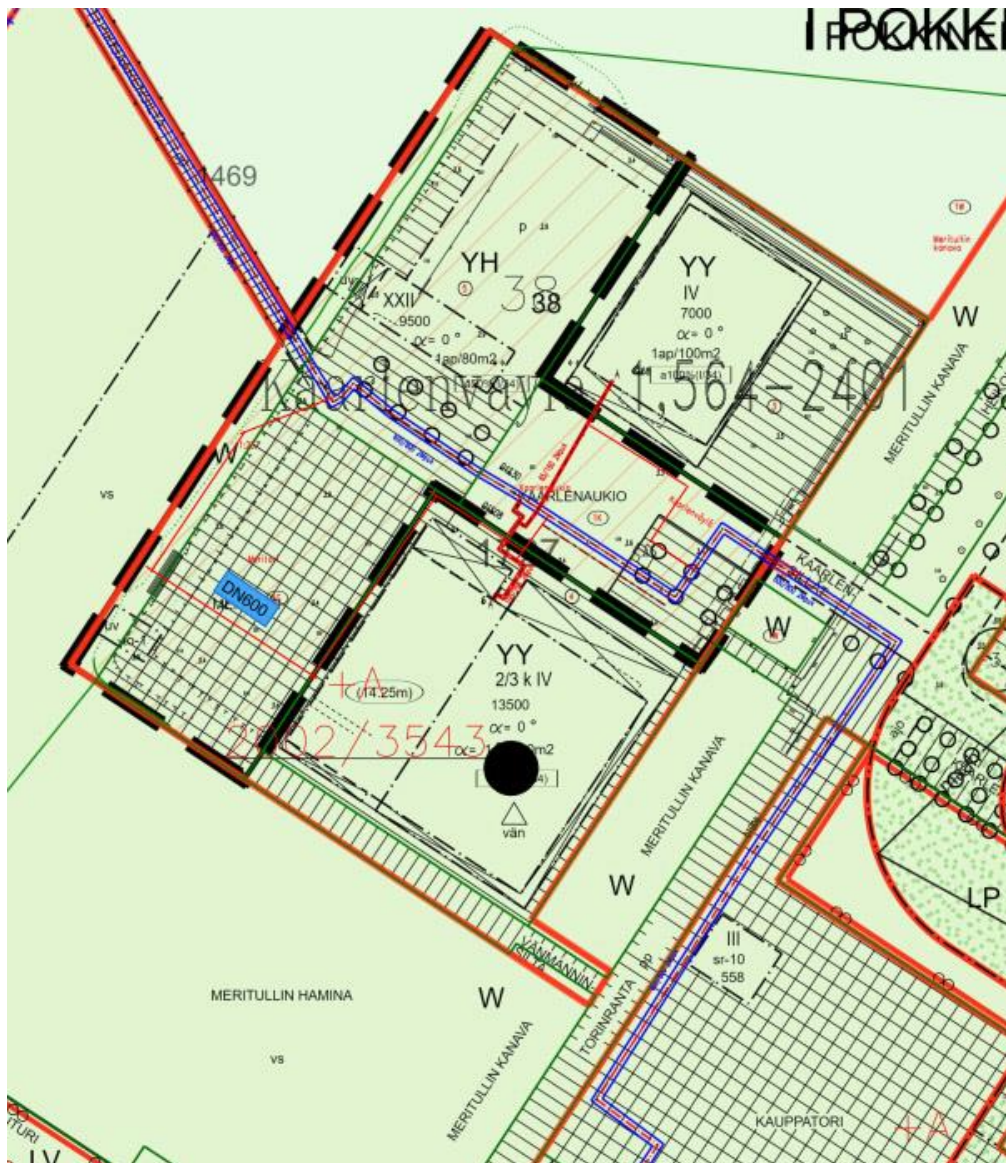
5.3.3. Vesihuolto ja hulevedet

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

5.3.4. Energiahuolto, kaukolämpöverkko

Vänmanninsaarelle johtavien siltojen Pikisaarensillan ja Kaarlenväylän siltojen kohdalla, sekä alueen läpi kulkevan kävely- ja pyöräilyreitit kohdalla kulkee kaukolämmön runkolinja.

Toppilan ja Oulun keskustan välinen siirtojohto (DN600) palvelee koko Oulun kaupunkia. Sille on ehdotettu johtosiirtoa, johon sisältyy myös teatterin talojohto. Siirtokustannukset sekä muut mahdolliset muutokset kaukolämpöverkossa maksaa asemakaavan muutoksen hakija.



Kuva 58. Siirtojohtojen sijainti. Kuva: Oulun Energia.

5.3.5. Energiahuolto, sähköverkko

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

Oulun Energia Sähköverkko Oy on asemakaava-alueen sähkönjakeluverkon haltija ja vastaa sähkönjakeluverkon suunnittelusta, rakennuttamisesta, ylläpidosta ja käytöstä. Asemakaava-alueella sijaitsee useampia keskijännitekaapeleita. Asemakaavan muutoksen hakija maksaa keskijännitekaapeleiden, pienjännitekaapeleiden ja sähköverkon muiden rakenteiden siirtokustannukset.

Asemakaava-alueelle on tarvetta osoittaa kaksi muuntamon paikkaa. Yksi muuntamo tulee sijoittaa Terwa Tower -rakennukseen ja yksi huoneistohotellirakennukseen. Muuntamoiden tarkemmat paikat sekä keskijännitekaapeleiden uusi reitti tarkentuvat toteutussuunnitteluvaiheessa.



Kuva 59. Nykyinen keskijänniteverkko. Kuva: Oulun Energia Sähköverkko Oy.



Kuva 60. Julkisivut. Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelma 2.6.2023. Kuva: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.



Kuva 61. Kuvaupotus, havainnekuva Raatinsaarelta. Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelma 2.6.2023. Kuva: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset kaupunkirakenteeseen

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa 22-kerroksisen hallinto- ja virastorakennuksen rakentamisen Vänmanninsaareen. Asemakaavan muutoksen valmisteluaineistossa 1 tarkasteltiin 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 toimisto- ja liiketilojen 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 laajenee luoteisalueen oleskeluportaiden osoittamassa laajuudessa viitesuunnitelmissa noin 16 metriä. Vänmanninsaaren reuna-alueet suunnitellaan ja rakennetaan kaikissa vaihtoehdoissa julkisiksi alueiksi ja mahdollisesti veneilytarpeita palveleviksi laiturialueiksi.

Suunniteltu rakentaminen, josta osa on korkea 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.

Esitetyt toiminnot tuovat saarelle uuden kaupallisen kerrostuman, mikä muuttaa saaren luonnetta. Toiminnot osin poikkeavat Jaatisten suunnitelmassa olleesta saaren yleishyödyllisestä luonteesta.

Hotellin toiminta on ympärivuorokautista, jolloin alueen sosiaalinen kontrolli paranee. Uudet toiminnot tarjoavat kaupunkilaisille uusia ajanvietto- ja oleskelupaikkoja, jotka osin ovat sellaisia, joita Oulussa ei ole ennen ollut. Tällainen on esimerkiksi suunnitellun tornin huipulle sijoittuva näköalaravintola. Rantojen rakentaminen tuo uusia laadukkaita ja kaupunkimaisia oleskelun paikkoja.

5.4.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä kulttuurihistoriallisiin arvoihin



Kuva 62. Näkymä Pikisaarensillalta. Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelma 2.6.2023. Kuva: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineistossa 1 (maankäyttövaihtoehdot) tarkasteltiin neljää maankäyttövaihtoehtoa, joissa alueelle sijoittuisi enintään 18-kerroksista rakentamista hotelli-, kokous-, toimisto- sekä majoitushuoneistotiloineen. Näiden maankäyttövaihtoehtojen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on kuvattu selostuksen kappaleessa 4.5.2.

Asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila*. Kohteen RKY-inventoinnin kuvauksen mukaan Oulun rantakorttelien 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 suunnittelemat 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 suunnitteleminen 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 näkymiin suunnitellulla rakentamisella on katselusuunnasta riippuen enemmän tai vähemmän vaikutusta: idän puolella *Kaupunginojan varren puistovyöhyke* sekä *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto*, pohjoisen puolella *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus* sekä luoteen puolella *Hietasaaren huvila-alue*. Keskeisenä voidaan pitää Vämmäninsaaren luoteisreunan, jolle rakentamista suunnitellaan, näkymistä ja vaikutusta Pikisaaren suunnasta katsoen.

Jaatisten suunnitelman laatimisen aikaan aluetta katseltiin pääosin keskustan suunnalta, mutta nykyisin suunnittelualue on erittäin näkyvällä paikalla. Erityisesti suiston kehittyneet rantareitit ja lähisaarien sekä vesialueiden käyttö takaavat, että aluetta katsellaan joka suunnalta, eikä sille muodostu selkäpuolta. Uusi rakentaminen sijoittuu suiston puolelle, jolloin rakentaminen vaikuttaa erityisesti lähisuiston luonteeseen ja kaupunkikuvaan.

Korkea torni näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta suistoon myös laajemmalta alueelta. Suunniteltu korkea rakentaminen on huomattavasti ympäristöään korkeampaa, jolloin se muuttaa paitsi omaa lähiympäristöään, myös näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta useisiin muihin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Toteutuessaan tornista tulee kaupungin korkein rakennus. Torni muuttaa kaupungin siluettia huomattavasti erityisesti merelle päin, sillä torni poikkeaa muun kaupungin korkeuksista ja sijoittuu rantaan, jossa se on erittäin näkyvästi esillä mereltä päin saavuttaessa. Uusi rakentaminen rajaa teatterin ja kirjaston näkymiä suistoon, mutta ei peitä niitä kokonaan.



Kuva 63. Valokuvaopetus, viistonäkymä etelästä. Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelma 2.6.2023. Kuva: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

Pikisaaren luonne on muuttunut vuosien saatossa teollisuusympäristöstä asuinpainotteiseksi saareksi, jolle sijoittuu runsaasti kulttuuri- ja virkistystoimintoja. Jaatisten suunnitelman laatimisen aikaan ei myöskään ollut Vänmanninsaaresta Pikisaareen johtavaa siltaa, joka on nykyisin tärkeä yhteys keskustasta Pikisaareen ja sen läpi Hietasaareen sekä muualle suistoon. Kaikki Vänmanninsaaren muutokset tulevat väistämättä vaikuttamaan Pikisaaren asukkaiden näkyymiin.

Tornin ja matalampien massojen rakentaminen muodostaa kaupunkirakenteellisen ja -kuvallisen painopisteen Vänmanninsaaren puolelle. Näkymä Vänmanninsaarelta Pikisaareen rajautuu kahden uudisrakennuksen väliin, eikä aukea avarana, kuten nykyisin. Vastaavasti näkymät Pikisaaren suunnalta muuttuvat huomattavasti. Toisaalta heti Pikisaarensillan alkupäässä Vänmanninsaaresta näkymä avautuu kuten ennenkin.

Uusi rakentaminen sijoittuu Vänmanninsaaren länsirannalle, jolloin keskustan ja torin suunnalta katsottuna kirjasto ja teatteri edelleen jäävät etummaisiksi massoiksi ja erottuvat yhä kokonaisuudesta. Jaatisten suunnitelmassa monumentaalikeskus toimi ruutukaavakeskustan päätteenä. Uusi suunnitelma jatkaa tätä ideaa ja korostaa sitä näkymäakselin päätteenä olevalla tornilla sekä lähekkäin sijoitetuilla rakennusmassoilla. Hotellitorni toimii maamerkinä ja symbolina ruutukaavakeskustassa liikkuville, sillä se on korkeutensa vuoksi hyvin näkyvä. Torilta päin katsottuna torni jää taka-alalle, mutta näkyy teatterin ja kirjaston välistä. Keskustasta ja torilta katsottuna tornista näkyy lyhyt sivu ja katselukulmasta riippuen osa pitkää sivua, jolloin tornin hoikkuus korostuu. Teatterin takana oleva huoneistohotellirakennus on tarpeeksi matala, ettei se juuri näy teatterin takaa torin ja keskustan suunnalta katsottaessa.

Asemakaavan muutoksella 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 asemakaavan muutosluonnoksessa esitetty kerrosluvultaan matalampana kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mutta pohjapinta-alaltaan laajempaan kuin asemakaavassa, millä on vaikutuksia Vänmanninsaaren alueella oleviin rakennuksiin ja näkyymiin sekä kaupunkinäkyymiin ja -maisemaan lähialueilla. Olennainen muutos maankäyttövaihtoehdoissa verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan on korkeaan rakentamiseen liittyvä muu rakentaminen. Kaupunginteatteria on laajennettu vuonna 2004, joten Vänmanninsaarella sen edustan voidaan arvioida rakennuksen kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta kestävän paremmin kaupunkikuvallisia muutoksia kuin pääkirjaston. Kaupunginteatterin luoteispuolelle on esitetty asemakaavan muutosluonnoksessa viisikerroksinen liike-, toimisto- ja huoneistohotellirakennus.

Pääkirjaston rakennuksen läheisyyteen rannan puolelle on esitetty korkeaan rakentamiseen liittyvä yksikerroksinen rakennusosa, joka vaikuttaa pääkirjaston kaupunkikuvalliseen asemaan useammasta suunnasta, erityisesti Pikisaaresta katsoen. Rakennus peittää näkymiä kirjaston ensimmäisiä kerroksia, mutta jättää ylemmistä kerroksista näkymät suistoon. Kirjasto ei kuitenkaan enää samalla tavalla näy suiston suuntaan, kun sen eteen tuleva rakentaminen peittää sitä osittain.

Suunnitelmassa tornin lisäksi on esitetty myös muuta rakentamista, jolla on vaikutuksia erityisesti Vänmanninsaaren arvoihin. Teatterin meren puolelle esitetty liike-, toimisto- ja huoneistohotelli on kompakti, mutta korkeampi kuin teatteri. Rakennus on sijoitettu Pikisaarensillan lähetyville, millä on mahdollistettu ulko-oleskelutilaa parhaaseen ilmansuuntaan, kuitenkin siten, että teatterin ravintolatilasta avautuu edelleen näkymä meren suuntaan. Teatterin on kuitenkin jo

rakennetun laajennuksen vuoksi arvioitu kestävän kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta paremmin uutta rakentamista.

Kaikki alueelle rakentaminen edellyttää poikkeuksellisen korkeatasoista arkkitehtuurin ja rakentamisen laatua. Rakennusten tulee sopeutua mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan Vänmanninsaaren olevien rakennusten vähäeleiseen ja yksinkertaiseen muotokieleen. Rakennusten tulee olla suorakaiteen muotoisia sekä yksityiskohdiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Julkisivujen tulee olla vaaleita. Julkisivumateriaalit täydentyvät ehdotusvaiheessa.

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

Asemakaavan muutosluonnoksessa on otettu huomioon Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailussa ja alkuperäisessä asemakaavassa 1965 esitetty kaupunkikuvallinen idea, johon sisältyi korkea rakennus. Korkean rakentamisen mittasuhteiden sekä niihin liittyvän muun rakentamisen voi arvioida mahdollisesti vaarantavan alueen kaupunkikuvallista ideaa, koska Monumentaalikeskuksen suunnitelmissa korkea rakentaminen oli esitetty pohjamuodoltaan sirona, eikä siihen liittynyt muuta rakentamista. Suunnitelmassa on kiinnitetty erityistä huomiota korkean rakennuksen mittasuhteisiin. 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.

Kaarlenaukiolla sijaitsee veistos Merelle (Merenkulun muistomerkki), 1985, taiteilijat Ossi Somma, Reijo Paavilainen sekä Pertti Mäkinen. Veistos siirretään uuteen paikkaan Kaarlenaukiolla suunnitelmien myötä.

5.4.3. Vaikutukset liikenteeseen

Hotelli ja huoneistohotelli synnyttää uutta moottoriajoneuvoliikennettä noin 590 käyntiä / vrk, joka on 33 % koko Vänmanninsaaren ennustetilanteen moottoriajoneuvoliikennetuotoksesta eli noin 1 780 käyntiä vuorokaudessa. Vänmanninsaareen kohdistuva liikenne hotellin ja huoneistohotellin osalta on asiakkaiden ja henkilökunnan pysäköintiliikennettä, huoltoliikennettä sekä saattoliikennettä. Suurimman liikennetuotoksen Vänmanninsaareen tuottaa kuitenkin kaupungin kirjasto. Uusien toimintojen synnyttämä moottoriajoneuvoliikenne ei lisäänyt niin merkittävästi, että se aiheuttaisi toimenpidetarpeita Torinrannan katuverkolle. Vänmanninsaareen kohdistuva liikenne ei merkittävästi kasva nykytilasta kirjaston ja teatterin nykyisten 68 autopaikan siirtyessä nykyisen asemakaavan mukaisesti Torinrantaan kortteliin 34. Vastaavasti hotellin ja huoneistohotellin uudessa maanalaisessa pysäköintihallissa on kokonaisuudessaan 105 autopaikan pysäköintimahdollisuus, joiden käyttöä voi toimija rajoittaa. Näin ollen

todennäköisesti uusi pysäköintihalli ei synnytä edellisen maantasopysäköinnin kanssa vastaavaa kysyntää, mutta sekä uusien että nykyisten toimintojen huolto ja saattoliikenteen myötä saaren liikennemäärän on kuitenkin arvioitu kasvavan noin 25% nykyisestä n. 400 ajon. / vrk. ennustilanteen 500 ajon. / vrk.

Vänmanninsaaren liikenteenjärjestelyt muuttuvat hotellin ja huoneistohotellin valmistuttua niin, että saaren moottoriajoneuvoliikennettä rajoitetaan ja alue rauhoitetaan muulta liikenteeltä merkittäväksi jalankulun ympäristöksi. Suunnittelualueella on kaupungin kannalta merkittäviä julkisia palveluja ja se on sijainnilta kaupungin keskeisimpiä oleskelualueita, minkä vuoksi jalankulun ympäristöä tuetaan huomioimalla alueella esteettömiä suunnitteluratkaisuja sekä osoittamalla alue piha- tai kävelykaduksi, missä ajoneuvoliikenne tapahtuu jalankulun ehdoilla. Alueen nykyisten toimintojen, kirjasto ja teatteri, osalta varmistetaan huolto- ja saattoliikenne (seitsemän saattopaikkaa) sekä liikuntaesteisten pysäköintimahdollisuus (neljä liikuntaesteisen paikkaa), mutta asiakaspysäköinti siirtyy saarelta pois asemakaavan mukaiselle paikalla torinrannan alueelle. Tämä kasvattaa kävelymatkaa asiakaspysäköinnistä toimintoihin.

Pysäköintipaikkojen saatavuus torinrannan alueella voi myös ruuhkaisimpiin aikoihin olla haastavaa, jolloin pysäköinti voi sijoittua esim. Kivisydämeen tai muualle keskustan alueelle. Myös linja-autojen pysäköinti muuttuu ja tulevaisuudessa linja-autojen pysäköinti on mahdollista suunnittelualueen valmistuttua pelkästään Torinrannassa jo nykytilassa linja-autoille varatuilla paikoilla. Koska saarella kokonaisliikkujamäärät (ml. Jalankulku- ja pyöräily) tulevat merkittävästi kasvamaan ja alueella säilyy moottoriajoneuvoliikennettä huollon ja saattoliikenteen osalta, tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomioita eri kulkumuotojen turvallisuuteen ja liikennejärjestelyiden selkeyteen. Alueelle tulee muodostumaan paikkoja, missä huoltoliikenne risteää jalankululle sekä pyöräilylle tarkoitettuja alueita.

Uusien toimintojen osalta suunnitelmaratkaisuilla voidaan varmistaa huollon, saattoliikenteen sekä liikuntaesteisten pysäköinnin sujuvuus. Hotellin ja huoneistohotellin velvoitepaikat toteutetaan omalle tontille maanalaisin pysäköintijärjestelyin. Maanalaiseen pysäköintihalliin tulee luiska Kaarlensillan jälkeen ja pysäköintihallissa on yhteensä 100 pysäköintipaikkaa ja 5 liikuntaesteisten paikkaa hotellissa asioiville.

Vänmanninsaarella olevien toimintojen saavutettavuus pyörällä varmistetaan hyvillä yhteyksillä pyöräbaanoille sekä laadukkaalla pyöräpysäköinnillä.

Pyöräpysäköintipaikkojen määrä lisääntyy nykyisestä 194 pyöräpaikasta noin 420...430 pyöräpaikkaan. Pyöräpaikoista 52 kpl sijoitetaan maanalaiseen pysäköintihalliin.

5.4.4. 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. Saari on rakennettu täyttämällä nykyiseen muotoonsa, eikä sen alkuperäinen maa-alue ole enää nähtävissä.

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 maisematilaa 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. Keltakurjenmiekkää esiintyy useampana ryhmänä kivikkorannalla ja laji on rauhoitettu Oulussa. Laji lienee kulkeutunut alueelle meren kuljettamana. Keltakurjenmiekan siirto tai säilyttäminen saarella tutkitaan jatkosuunnittelussa.

Luontaisia luontotyyppisiä ei saarella esiinny, mutta pengerrannat ovat ajan kuluessa kehittyneet luoteeltaan vastaaviksi kuin kivikkoiset niittyraunnot (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 pienempikasvuista puuta. Lisäksi voidaan käyttää korotettuja kasvualusta-alueita toteutettuna korkealaatuisella kaupunkikuvaan istuvilla istutusalttailta tai maastoa muotoilemalla pistemäisiä kohtia, joissa maaperää on riittävästi ainakin pienten puiden istuttamiseen.

Suunnittelun yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys, jonka perusteella on laadittu hulevesien käsittelyä koskeva kaavamääräys.

Maisemallisesti jatkosuunnitteluun valitussa vaihtoehdossa Vänmannin saaren muoto ja laajuus säilyvät pääsääntöisesti ennallaan. Lisärakentamisen myötä saaren muoto terävöityy ja koko saaresta tulee yhtenäinen rakennettu kokonaisuus. Saari on pääosin tekosaari ja sen rakennettu ilme saa korostua. Lisärakentamisen myötä Vänmanninsaareen muodostuu viimeistellyt ja korkeatasoiset julkiset oleskelutilat saaren lounaiskulmaan sekä länsiosaan, jotka tarjoavat myös pienilmastollisesti oleskeluun parhaimmat lähtökohdat. Huoneistohotellin eteläpuolen viheralue muodostuu monimuotoiseksi tilaksi, jossa lomittuu pinnoitetut oleskelualueet, paahteelta varjostava puusto sekä niiden lomaan sijoitetut kasvillisuusalueet.

Hotellin ja huoneistohotellin väliin muodostuu länteen avautuva aukio, jota reunustaa länsireunalla oleskeluportaat ja aukion laidalle istutettava puusto. Puusto antaa suojaa aukiolle puhaltavilta tuuilta. Aukion reunalle, Pikisaareen johtavan sillan viereen voidaan uudelleen sijoittaa nykyisin teatterin edustalla sijaitseva "Merelle" -veistos. Veistos muodostaa vaikuttavan näkymän päätteen saaren läpi kulkeville. Veistoksen paikka selvitetään tarkemmin jatkosuunnittelussa. Aukiolle sijoitetaan myös pelastusteiden, huoltoliikenteen sekä lumitilojen rajoitukset huomioiden pyöräpysäköintiä ja penkkejä oleskeluun. Vapaaksi jäävä yhteinen tila

mahdollistaa myös pienimuotoisten tapahtumien järjestämisen. Hotelliin liittyvälle yksikerroksiselle rakennusosalle toteutetaan kasvikatto.

Huoltoliikenne sijoittuu pääosin rakennusten väleihin jääville alueille, jotka eivät pienilmastollisesti ole houkuttelevia oleskeluun.

Lisärakentamisen myötä Vänmanninsaaren ilme muuttuu yhtenäisemmäksi. Kaupunkikuvallisesti saari jäsentyy kokonaisuutena paremmin julkiseksi alueeksi torialueen jatkeena. Saaren ilme ja luonne rakennettuna tekosaarena ryhdistyy etenkin Pikisaaren ja Kiikelin suunnasta katsottuna, kun saaren muoto terävöityy rakennettujen rantojen myötä.



Kuva 64. Näkymä Kaarlenaukiolta. Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelma 2.6.2023. Kuva: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

5.4.5. Vaikutukset talouteen

Asemakaavan muutoksen hakija on varautunut viitesuunnitelmissa 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. Uusi hotelli sekä liike-, toimisto- ja huoneistohotellirakennus ja niihin liittyvät toiminnot torin ja ruutukaavakeskustan läheisyydessä tuovat lähialueen palveluille uusia käyttäjiä ja tukevat paikallisten yritysten elinvoimaa. Lisääntyvä käyttäjien määrä voisi myös mahdollistaa torin ympärivuotisen toiminnan kehittämistä.

Asemakaavan muutosluonnoksen mukainen rakentaminen on asemakaavan muutoksen hakijan mukaan vaiheistettavissa. Tavoitteena on rakentaa rakennukset siten, että ne valmistuvat samanaikaisesti. Tällöin muodostuu kaksi erillistä kiinteistöä, mikä on kiinteistösijoittajien kiinnostuksen sekä kiinteistöjen hallinnan näkökulmasta paras vaihtoehto.

5.4.6. 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 kestävien liikkumismuotojen käyttämistä. 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.

Sosiaalisen kontrollin lisääntyessä myös alueen turvallisuus paranee.

5.4.7. 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 sekä tornihotellin ylimpään kerrokseen näköalaravintola.

Rakentamisen aikaiset vaikutukset täydennetään asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

5.4.8. Vaikutukset ilmastonmuutokseen hillitsemiseen ja sopeutumiseen

Ilmastonmuutoksen hillitseminen

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

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 kestäväää kehitystä.

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

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillitsemiseen täydentyvät suunnittelun edetessä.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

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

Oulun kaupunki on ottanut käyttöön viherkerrointyökalun. Viherkerroinmenetelmässä alueelle 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 ekologisia tavoitteita ja sopeutumista ilmastonmuutokseen.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen täydentyvät suunnittelun edetessä.

5.4.9. 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.

Nallibaana eli pyöräilyn pääreitti välillä Torinranta–Nallikari on tarkoitus kehittää laatukäytäväksi eli baanaksi, jossa jalankulku ja pyöräily erotellaan toisistaan. Nallibaana on noin 2,4 km pitkä ja se on osa Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan hyväksymää baanaverkkosuunnitelmaa 2030. Nallibaanan yleissuunnitelma on ollut nähtävillä helmikuussa 2022. Nallibaanan yleissuunnitteluvaiheessa ei suunniteltu Kaarlenaukion baanajärjestelyjä. Yleissuunnitelmassa esitettiin Kaarlenaukion länsireunalle ulottuvalle Pikisaarensillalle baanaratkaisu sekä tutkittiin Kaarlenväylän sillan nykytilaa.

Nallibaanan katu- ja rakennussuunnittelutyö aloitettiin lokakuussa 2022. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset katusuunnitelmat ovat nähtävillä arviolta kesäkuussa 2023, jolloin asianosaisilla on mahdollisuus tehdä suunnitelmista muistutuksia. Rakennussuunnitelmat valmistuvat arviolta lokakuussa 2023. Mikäli hanke saa rahoituksen, rakentaminen on mahdollista aloittaa vuonna 2024.

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.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu tuulisuusselvitys, joka on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.19. Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea, eikä alueelta erotu pitkäaikaiseen oleskeluun soveltuvia alueita. Suunnitelmat eivät merkittävästi muuta kohdealueen tuulisuuden mukavuusluokituksia.

Kohdealueen uusien rakennusten vaikutuksesta kohdealueen keskiosassa kevyen liikenteen väylän alueella tuulisuuden mukavuusluokitukset hieman paranevat nykytilanteeseen verrattuna.

Uuden tornitalon vaikutus tuuliolosuhteisiin erottuu selkeämmin, kun tarkastellaan tuulisuuden vaarallisuusluokituksia eli voimakkaiden tuulien todennäköisyyksiä. Tornitalon ja kirjaston välisellä alueella tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla. Erityisesti lounaistuulella tornitalon seinää pitkin alaspäin ja nurkan taakse ohjautuvat tuulet voivat voimistua ja aiheuttaa puuskia kohdealueen keskiosiin sekä kirjaston seinustalle. Tätä vaikutusta voidaan kuitenkin merkittävästi alentaa erilaisilla rakenneratkaisuilla.

Teatterin ja suunnitellun liike- toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen väliselle piha-alueelle muodostuu tuulisuuden katvealue, joka on oleilun kannalta hyvä.

Puusto, kasvillisuus ja alueen lopullisessa toteutuksessa käytettävät rakenteet lieventävät jalankulkijan kokemia tuulisuusvaikutuksia. Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea, eikä alueelta erotu pitkäaikaiseen oleskeluun soveltuvia alueita.

Meluselvityksen mukaan ennustetilanteessa melutaso ei merkittävästi muutu nykytilanteesta kaava-alueella eikä sen ympäristössä. Hankkeen tuottama liikenteen kasvu nostaa melutasoa noin 1 dB vain hyvin paikallisesti lähialueen katuosuuksien läheisyydessä. Suunnitelluilla rakennusmassoilla ei ole merkittäviä heijastus- tai suojausvaikutuksia ympäristöön. Taloteknisten laitteiden aiheuttama äänitaso lähimpien asuinrakennusten julkisivuilla ja virkistysalueilla jää selvästi alle raja-arvojen. Suunniteltujen rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukseksi riittää tavanomainen 30 dB, jolla saavutetaan majoitushuoneissa ohjearvot, sillä julkisivuun kohdistuva katuliikenteen aiheuttama päiväjän keskiäänitaso on suurimmillaan vain 50 dB.

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

Asemakaavan muutosluonnoksen yhteydessä on laadittu varjostustutkielma, jossa on esitetty tarkemmin maankäyttövaihtoehtojen varjostusvaikutuksia lähiympäristössä. Varjostustutkielma on selostuksen liitteenä 9. Varjostustutkielmassa on esitetty rakentamisen varjostusvaikutus kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan (20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta), kesäpäivänseisauksen aikaan (20. kesäkuuta), 20. heinäkuuta, 20. huhtikuuta sekä 20. elokuuta.

Varjostustutkielman mukaan 20. maaliskuuta ja 20. syyskuuta hotellin torniosa varjostaa kello 9 Pikisaaren ensimmäistä korttelia. Kello 12 mennessä varjo kääntyy Pikisaaren ohi vesistöön. Illasta kello 18 hotellin torniosa varjostaa kirjastoa sekä Radisson Blu -hotellin terassia.

Varjostustutkielman mukaan 20. kesäkuuta hotellin torniosa varjostaa vähiten lähiympäristöä, sillä varjon pituus on lyhimmillään kesäpäivänseisauksen aikaan. Kello 16 jälkeen hotellin torniosan varjo kääntyy kirjaston luoteiskulmaan ja Vänmanninsaaren lounaispuoli on aurinkoinen. 20. heinäkuuta varjostustilanne on hyvin samankaltainen kuin kesäkuussa. Torniosan varjo on lyhyt ja varjostaa aamupäivästä vesistöä. Kello 16 jälkeen hotellin torniosan varjo kääntyy kirjaston luoteiskulmaan ja Vänmanninsaaren lounaispuoli on aurinkoinen.

Varjostustutkielman mukaan 20. huhtikuuta sekä 20. elokuuta hotellin torniosan varjo ei enää yllä Pikisaaren kun tarkastellaan kello 9 varjostustilannetta. Kello 12 mennessä varjo kääntyy Pikisaaren ohi vesistöön. Illasta klo 18 hotellin torniosa varjostaa kirjaston luoteispuolta ja kattoa.

5.6. Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset noudattelevat Oulun kaupungin käytössä olevia merkintöjä. Niiden lisäksi on laadittu kaavamääräyksiä tarkentava kolmiomerkintä *pok6*, jonka sisältö on kuvattu selostuksen liitteenä olevissa kaavamääräyksissä. Kolmiomerkintää täydennetään asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

5.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole esitetty uutta nimistöä.

6. Asemakaavan toteutus

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy on laatinut asemakaavan muutoksen pohjaksi maankäytön viitesuunnitelmat sekä Sitowise Oy liikenne- ja ympäristösuunnitelmat.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 2. päivänä kesäkuuta 2023

Kari Nykänen
kaavoitusjohtaja

Leena Kallioniemi
asemakaava-arkkitehti

Jere Klami
kaavoitusarkkitehti

LIITE 2. Kaupunginhallituksen päätös suunnitteluvarauksesta 7.5.2018 §132



Oulun kaupunki

Päivämäärä

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

Dno OUKA/3688/10.00.02.02/2018

Päätöshistoria Yhdyskuntalautakunta 24.4.2018 § 197

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

Esittelyteksti

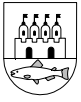
YIT Talo Oy / Marko Palonen ja Terwa Kiinteistökehitys Oy / Raimo Pahkala ja Eero Koskelainen / Terwa Management Oy kirjoittavat 16.4.2018

" TONTTIVARAUSHAKEMUS POKKISEN KAUPUNGINOSAAN KORTTELIIN 38 TONTILLE 5 JA MERITORIN ALUEELLE

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

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

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



Terwa Tower tuo kaupunkikuvaan urbaania sykettä kunnioittaen historiaa

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

Korkeatasoinen hotelli, CitySuites-huoneistoja ja modernia kokoustilaa

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

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

Terwa Tower luo edellytyksiä elinvoiman kasvulle

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

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



Nykyaikaisiin tarpeisiin vastaavaa toimistotilaa

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

Toiminta yhteistyössä kaupungin kanssa

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

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

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

Varausaika

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

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



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

Alueen suunnittelussa kaupungin keskeisiä tavoitteita ovat:

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

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

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

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

Suunnitteluvaraus on voimassa 22.4.2022 saakka.

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

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



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

Terwa Tower

Asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oulun kaupungin I (Pokkinen) kaupunginosassa korttelin 38 tontilla nro 5, Meritorin ja Kaarlenaukion alueella sekä vesialueella on tullut vireille asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle hotelli, hotellin toimintaan liittyviä kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja toimistotiloja. Asemakaavan on tarkoitus valmistua loppuvuodesta 2023.



Kuva 1 Kartalle on rajattu alue, jolle suunnitellaan asemakaavan muuttamista.

Suunnittelun alkuvaiheessa on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan kaavahankkeesta, siihen liittyvistä vaikutusten arvioinneista ja vuorovaikutuksesta. **Kiinteistöjen isännöitsijöiden tulee tiedottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta asukkaille ja toimitilojen haltijoille.**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista esittää mielipiteitä nähtävilläoloaikana. Ohje palautteen antoon on sivulla 7.

Kaavaa koskevat aineistot ovat esillä verkkosivulla:

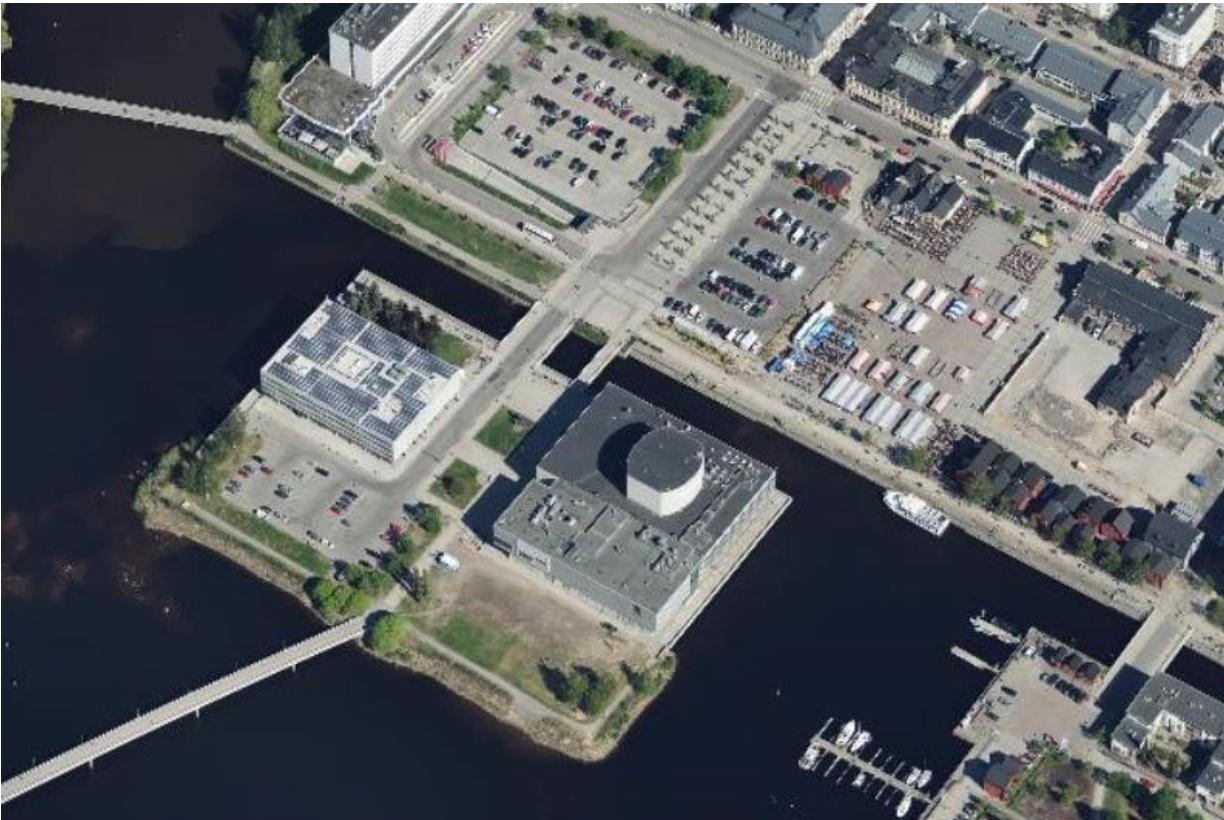
www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/suunnitelmat-ja-hankkeet

Hankkeeseen liittyvät asiakirjat ja kartat löytyvät kaavatunnuksella **564-2401**.

Kuulutukset valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen nähtäville asettamisista sekä kaavan voimaantulosta julkaistaan kaupungin verkkosivuilla osoitteessa www.ouka.fi/kuulutukset.

Suunnittelualue

Asemakaavan muutosalueeseen kuuluvat kaupunginosan I (Pokkinen) korttelin 38 tontti nro 5, Meritori, Kaarlenaukio sekä osa vesialuetta. Korttelissa 38 tontilla 5 sijaitsee pysäköintikenttä ja Meritorin alueella viheralue. Kaarlenaukio on Vänmanninsaaren keskeinen julkinen tila, jonka läpi kulkee henkilöautoliikenteen ja huolto liikenteen reittejä. Alueen läpi kulkee kävely- ja pyöräily-yhteys, joka on osa Oulun kaupungin pyörätieverkoston pääreittiä sekä Merellistä reittiä. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Suunnittelualan pinta-ala on 16551 neliometriä. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella pääkirjastoon, Meritullin kanavaan ja Oulun kaupunginteatteriin, etelässä Meritullin vierassatamaan ja Kiikelinsaareen, lännessä Rommakonselkään ja Pikisaareen sekä pohjoisessa Rommakonselkään.



Kuva 2 Viistoilmakuva suunnittelualueesta (© Blom)

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 38 tontin 5 ja Meritorin alueen asemakaavan muuttaminen siten, että mahdollistetaan alueelle hotelli, hotellin toimintaan liittyviä kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja toimistotiloja. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin, puistoalueisiin ja vesistöön.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualan omistaa Oulun kaupunki. Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132.

Hankkeesta laaditaan yhteistoimintasopimus sekä toteuttamissopimus.

Vaikutusten arviointi sekä laaditut ja laadittavat selvitykset

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan vaikutukset, joita kaavan toteuttaminen voi aiheuttaa kaavan muutosalueella, sen lähiympäristössä ja kaupunkirakenteessa. Arvioitavana ovat muun muassa liittyminen kulttuuriperintöön, kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan, maisemaan, vesistöön, elinympäristöön, palveluihin, liikenteeseen, kestävien kulkumuotojen edistämiseen ja muut mahdolliset vaikutukset.

Vaikutusten arvioinnin tekee kaavoittaja yhteistyössä eri asiantuntijoiden kanssa. Arviot vaikutuksista liitetään asemakaavan selostukseen.

Suunnittelualueelle on laadittu muun muassa alueen käytön kulttuuriympäristö selvitys, Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot -selvitys sekä torinrannan kaavoitushistoria selvitys. Pääkirjasto ja Oulun kaupunginteatteri ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita.

Suunnittelualueelle laaditaan maisemaselvitys, hulevesiselvitys ja hulevesien hallintasuunnitelma, liikenneselvitys, rakennettavuusselvitys, tuulisuusselvitys sekä tarvittaessa muita esiin tulevia selvityksiä.

Taustalla vaikuttavat kaavat ja suunnitelmat

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaava



Kuva 3 Ote Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavasta

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

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

Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa keskustatoimintojen alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä siten, että alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden.

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

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

Suunnittelumääräykset:

Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa on otettava huomioon rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet ja ominaispiirteet. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015* -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin.

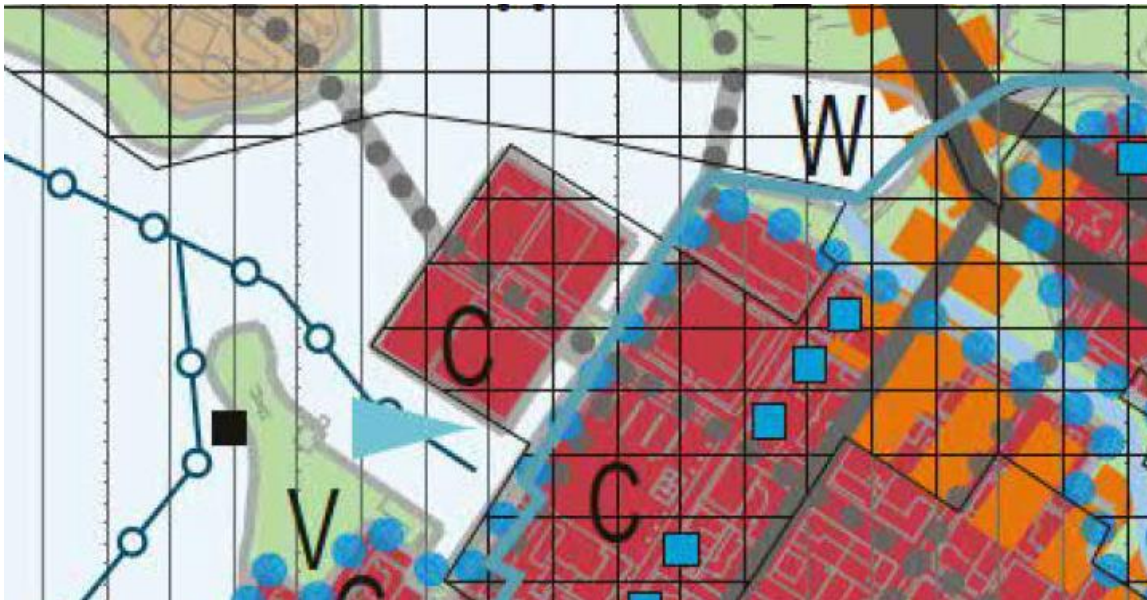
Alueen lähistöllä on venesatama.

Alueen lähistöllä on Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue (1., 2. ja 3.vmkk). Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Suunnittelumääräys:

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

Uuden Oulun yleiskaava



Kuva 4 Ote Uuden Oulun yleiskaavasta

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

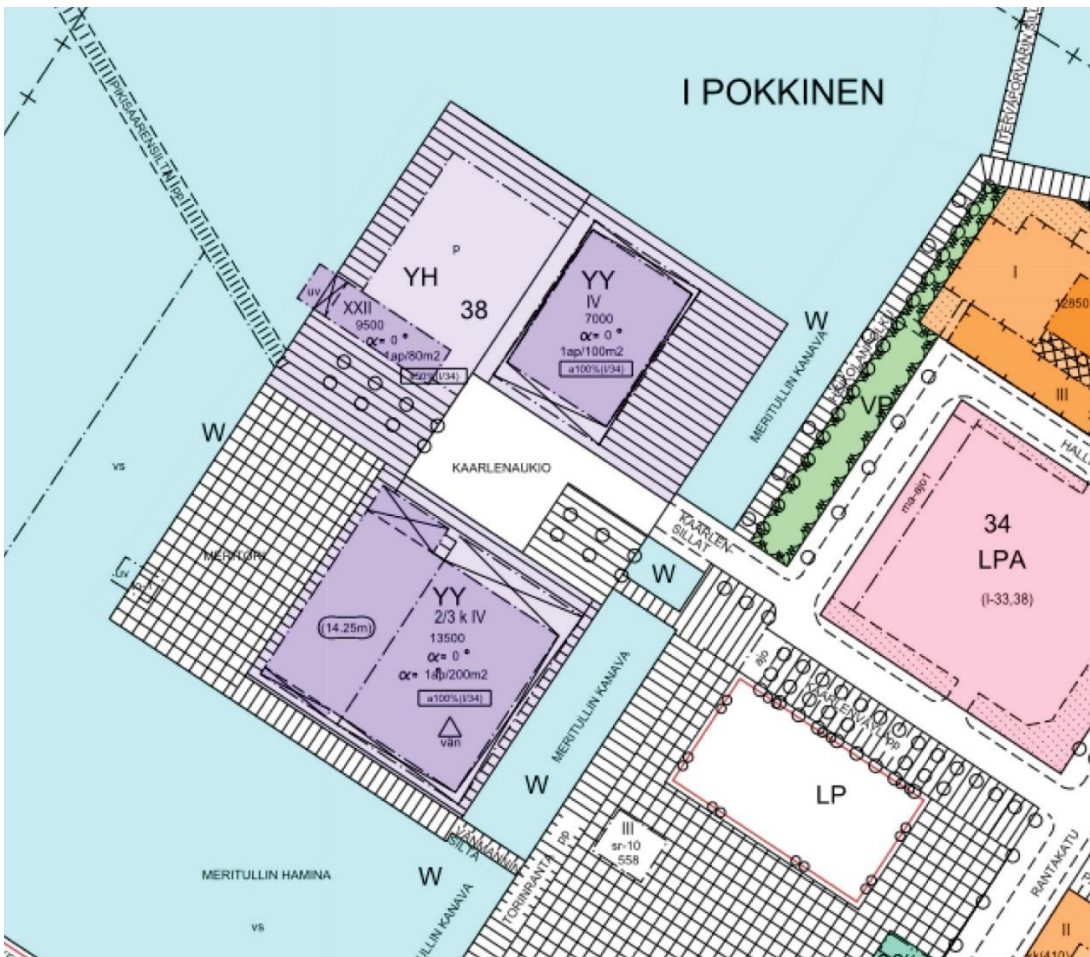
Alue on Oulujoen suiston kaupunkipuisto -alueen sisällä. Merkinnällä on osoitettu suistoalue, jolla on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää niin, että sen erityisarvot säilyvät.

Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

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

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

Voimassa oleva asemakaava



Kuva 5 Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Suunnittelualueella korttelissa 38 on voimassa 26.11.2002 voimaan tullut asemakaava 564-1727. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 38 on osoitettu hallinto- ja viristorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 9 500 kem². Autopaikkavelvoite on 1ap/80m². Korttelin 38 pinta-ala on noin 1,5 ha. Lisäksi alueelle on osoitettu pysäköintipaikka-alue sekä Meritorin alue katuaukio/tori -merkinnällä.

Vesialueella Pikisaarensillan pohjoispuolella on voimassa 28.2.1966 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 415), jossa alue on vesialuetta. Vesialueella Pikisaarensillan eteläpuolella on voimassa

16.5.1997 voimaan tullut asemakaava (kaavatunnus 1505), jossa vesialue on vesialuetta (W) sekä vesialueen osaa, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä laitteita (vs).

Oulun kaupunkistrategia 2026

Oulun kaupungin strategisena tavoitteena on mm. elinvoimainen Oulu kasvaa ja kansainvälistyy. Kasvamme kestävästi. Tiivistämme kaupunkirakennetta ja edistämme ympäristöystävällistä liikkumista. Strategiassa on asetettu tavoitteeksi 5000 työpaikkaa lisää keskustan ruutukaava-alueella ja täydennysrakennusalueilla sekä 700 uutta hotellihuonetta vuoteen 2026 mennessä.

Oulun keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on keskustavisiossa osa torialuetta. "Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa."



Kuva 6 Näkymä Kaarlenväylältä (© Blom)



Kuva 7 Näkymä Pikisaarensillalta (© Blom)

Osallistuminen

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta toimitetaan postiosoitteeseen: **KIRJAAMO PL 71 90015 OULUN KAUPUNKI, käyntiosoite: Kansankatu 55A, tai sähköpostilla osoitteeseen: kirjaamo@ouka.fi.**

Tieto yhdyskuntalautakunnan päätöksestä ja vastineista toimitetaan niille, jotka ovat toimittaneet osoitteensa mielipiteen tai muistutuksen esittämisen yhteydessä. **Hankkeen diaarinumero on OUKA/11684/10.02.03/2018.**

Mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa kirjallisena Oulun kaupungin kirjaamoon kuulutuksessa mainitussa aikataulussa. Muistutuksen tehneille toimitetaan muistutukseen vastine, mikäli he ovat sitä kaavan nähtävilläoloaikana pyytäneet ja toimittaneet kirjaamoon osoitteensa. Vastine toimitetaan yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen.

Sähköiseen kaava-aineistoon voi tutustua myös Oulu 10 asiakaspalvelupisteessä (käyntiosoite Torikatu 10). Tarvittaessa lisätietoja saa hankkeen suunnittelijoilta. Yhteystiedot ovat asiakirjan viimeisellä sivulla.

Kun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluaineistosta on saatu mielipiteet, suunnittelu etenee ehdotuksen laatimiseen. Tämän suunnitelman viimeisellä sivulla on kuvattu kaavoituksen eteneminen ja vuorovaikutusmahdollisuudet sen eri vaiheissa.

Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset. Viranomaisten ja yhteisöjen osalta osallisia tässä hankkeessa ovat seuraavat tahot:

- Rakennuslautakunta
- Sivistys- ja kulttuurilautakunta
- Oulun kaupunginteatteri
- Oulun seudun ympäristötoimi
- Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus
- Oulu-Koillismaan pelastusliikelaitos
- Oulun kaupungin vammaisneuvosto
- Oulun kaupungin vanhusneuvosto
- Yhdyskuntasuunnittelun seura ry
- Pohjois-Pohjanmaan museo
- Pohjois-Pohjanmaan maakuntaliitto
- Business Oulu
- Oulun Vesi liikelaitos
- Oulun Energia Oy
- Pohjois-Pohjanmaan luonnonsuojelupiiri
- Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry
- Keskustan Asukasyhdistys ry
- Oulun Ydinkeskustan asukasyhdistys ry
- Pikisaaren asukasyhdistys ry
- Oulun nuorisovaltuusto ONE
- Oulun keskustan alueen Vaikuttajat OKeVa
- Oulun polkupyöräilijät Oy
- DNA Oyj
- Elisa Oyj
- Telia Towers Finland Oy
- Telia Finland Oyj
- Digita Oy
- Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA

Miten kaavatyö etenee?

Vireilletulo

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille suunnittelualueen varauksen saajien hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavan laatimistyö on käynnistetty kaavan lähtökohtien selvittämisellä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Tänä aikana osallisten on mahdollista esittää mielipiteitä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella ja verkkosivulla www.ouka.fi/kuulutukset. Nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Valmisteluvaihe 1

Kaavan valmisteluaineiston vaihtoehdot pidetään tavoiteaikataulun mukaan nähtävillä 4 viikon ajan loppuvuodesta 2021. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Valmisteluvaiheen 1 nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Valmisteluvaihe 2

Kaavan valmisteluaineisto pidetään tavoiteaikataulun mukaan nähtävillä neljän viikon ajan kesällä 2023. Tänä aikana osallisten on mahdollista ottaa kantaa suunnitelmiin ja esittää niihin muutoksia. Kaava-asiakirjojen nähtävilläolosta ja mahdollisuudesta mielipiteen esittämiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Valmisteluvaiheen 2 nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Ehdotusvaihe

Kun valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä ja siitä on saatu mahdolliset mielipiteet, suunnittelu etenee kaavaehdotuksen laatimiseen. Tavoitteena on, että kaavaehdotus valmistuu syksyllä 2023, jolloin kaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon aikana järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus. Nähtävilläolosta ja oikeudesta muistutuksen tekemiseen kuulutetaan kaupungin verkkosivulla ja lehti-ilmoituksella Kalevassa. Niille kaavanmuutosalueen maanomistajille ja -haltijoille, joiden kotikuntana ei ole Oulu, ilmoitetaan nähtävilläolosta kirjeellä. Viranomaisia ja yhteisöjä tiedotetaan sähköpostitse.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti. Oikeudesta valittaa kaavan hyväksymispäätöksestä säädetään maankäyttö ja rakennuslain 191 §:ssä. Voimaantulosta kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla valitusajan päätyttyä.

Lisätietoja

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut:

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen | puh. 0406637760 | kari.p.nykanen(at)ouka.fi

Asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi | puh. 0447032425 | leena.k.kallioniemi(at)ouka.fi

Kaavoituksen käyntiosoite: Ympäristötalo, Solistinkatu 2, 90140 Oulu

Liite 4

Asemakaavan muutoksesta jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui kolme lausuntoa ja 20 mielipidettä, joissa on yhteensä 416 allekirjoittajaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot sekä kaavoituksen vastineet

Saadut lausunnot eivät antaneet aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Kaksi mielipidettä antoivat aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja niihin on erillinen kaavoituksen vastaus.

18 mielipidettä, joissa on yhteensä 414 allekirjoittajaa eivät antaneet aihetta muuttaa osallistamis- ja arviointisuunnitelmaa ja niihin on yhteinen kaavoituksen vastaus.

Lausunnot:

1. Lausunto 17.6.2021, Elisa Oyj

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikenne rakenteita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Elisaan ja tilata ao. siirto.

Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa: verkontuki@elisa.fi

Kaavoituksen vastaus:

Asemakaavan muutoksen hakijoita on tiedotettu lausunnon sisällöstä. Elisa Oyj:n tietoliikenne rakenteet huomioidaan hankkeen suunnittelussa. Elisa Oyj:tä tiedotetaan hankkeen etenemisestä ja mahdollisista kaapelisiirroista tiedotetaan asianosaisille hyvissä ajoin.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

2. Lausunto 21.6.2021, Telia Finland Oyj

Telia Finland Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavan muutokseen.

Alueella on Telia Finland Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta. Mikäli kaapeleita joudutaan siirtämään pitää siirron tarvitsijan olla hyvissä ajoin yhteydessä Teliaan ja tilata ao. siirto. Siirrot ovat maksullisia (Maankäyttö- ja Rakennuslaki 89§).

Lisätietoja asiasta antaa: production-desk@teliacompany.com

Kaavoituksen vastaus:

Asemakaavan muutoksen hakijoita on tiedotettu lausunnon sisällöstä. Telia Finland Oyj:n tietoliikenne rakenteet huomioidaan hankkeen suunnittelussa. Telia Finland Oyj:tä tiedotetaan hankkeen etenemisestä ja mahdollisista kaapelisiirroista tiedotetaan asianosaisille hyvissä ajoin.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

3. Lausunto 2.9.2021, Museo- ja tiedekeskus Luuppi

Oulun kaupungissa on tullut nähtäville Pokkisen kaupunginosassa Meritorin alueella (Vänmannin saarella) Kaarlenaukiota ja osaa Kaarlenväylän katutilaa koskeva 'Terwa Towerin' -nimeä kantava asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle hotelli, hotellin toimintaa liittyvää kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja toimistotiloja.

Voimassa olevassa asemakaavassa (voimaan 26.11.2002) alue on osoitettu TH-/hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi. YH- korttelin osoittama käyttötarkoitus pohjautuu aikaisempaan Vänmanninsaaren Jaatisten voittaneeseen kilpailuehdotukseen monumentaalikeskusta (v.1962) ja vahvistettua asemakaavaa (v. 1964). Ehdotuksen pohjalta rakennettuun saareen on toteutunut kaupungin teatteri ja kirjasto, asemakaavavan sallima XXII-kerroksista virastotornia ei ole toteutettu, vaikka se on ollut ajoittain esillä. Myöskään Jaatisten suunnittelemaat Rantakadun rivistön kohdalla kaava ei ole toteutuneet. Sen aikaisista monumentaalisisista, koko aluetta koskevista näkemyksistä museon näkemyksen mukaan aika on ajanut ohitse.

Nykyisessä asemakaavassa tornirakennuksen rakennusala on määrätty sirona kapeana massana, rakennusoikeutta on osoitettu 9500m². Museo näkee parempana pidättäytyä jatkossa rakennuksen massan kapearunkoisuuteen ja rakennusoikeuden tarpeetonta kasvattamista kaupunkikuvaa heikentävänä. Alue on valtakunnallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta, 'Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila' sekä vieressä oleva 'Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuus' (rky-2009) aluetta, mihin maisemalliset vaikutukset tulisivat olemaan huomattavat. Muutosalueella on tällä hetkellä kirjaston vieressä oleva maatasossa olevapaikoitus alue ja teatterin vieressä aukio, Meritori. Alueen aukiot ja alueen ja halki kulkeva kevyenliikenteen Kaarlenväylän yhteys Pikisaareen on tärkeä säilyä toimivana ja elävänä julkisena kaupunkitilana.

Lähialueelta on laadittu selvityksiä, josta rakennettua kulttuuriympäristöä koskevat lähinnä rakennushistorialliset selvitykset, RHS:t teatterista ja kirjastosta. Laajempia selvityksiä on laadittu, joissa aluetta/rakennettua ympäristöä nykytilassa on arvioitu, tuoreimpia ovat mm. *Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, 2015* ja *Oulun ruutukaavainventointi (2016)*, *Arvokaita alueita Oulussa 2015 (Oulujoen suisto)* ja vielä valmisteilla olevan Oulun teemayleiskaavaan liittyvä esiselvitystyö *Vesipeilin vuosisadat*, joka koskee Oulujoen suistoaluetta. Vanhempia selvityksiä on tehty torialueen kaavallisesti kehityksestä. Selvitysten pohjalta tulee arvioida alueen muuttuminen, vaikutukset maisemaan ja ympäröivän alueen viihtyisyyteen. Jatkosuunnittelussa tulee laatia riittävät viitesuunnitelmien havainnointikuvat, jotka auttavat arvioimaan kaavan vaikutuksia. Kuvissa tulee huomioida katselutasot, maantasosta, ohikulkutieltä, rannoilta sekä eri havainnointipisteistä. Lintuperspektiivi ei välttämättä luo realistista näkökulmaa suunnitelmaan.

Vaikka Uuden Oulun yleiskaavassa on Vänmanninsaaren alue merkitty C- /keskus, keskusta toimintojen alueeksi, Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan alue soveltuu varsin huonosti asumiseen, ei edes vähäisemmässäkään määrin sitä ei tule osoittaa. Strategiassa esitetty tavoite kaupunkiin saada 700 uutta hotellitasaista majoituspalvelun sijoittaminen tulee museon näkemyksen mukaan hajautetusti kaupungin keskusta-alueille. Sijoitus tulee arvioida saavutettavuudet ja liikenteelliset yhteydet huomioiden. Pohjois-Pohjanmaan museo pitää parempana osoittaa Vänmannin saaren täydennysrakentaminen edelleen julkiseen käyttöön, täydentämään teatterin ja kirjaston käyttöä täydentäen. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Kaarlenväylän, 'Terwa Towerin' asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Anna-Riikka Hirvonen
Yleisötyön johtaja

Anita Yli-Suutala
rakennustutkija

Kaavoituksen vastaus:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä alueelle sijoittuvaa rakentamista tutkitaan nykytilanteesta käsin. Hanketta ei tulla perustelemaan kaavahistorian perusteella, vaikkakin suunnittelussa alueen historia tullaan huomioimaan. Rakentamisen massoittelua tutkitaan vaihtoehtotarkastelujen kautta ja erityisesti korkeiden osien massoittelussa tavoitteena on mahdollisimman "hoikka" vaikutelma.

Hankkeen suunnittelussa on osin jo huomioitu Museo- ja tiedekeskus Luupin lausunnossa esitetyt alueen historiaa ja maisema-arvoja kuvaavat selvitykset. Vesipeilin vuosisadat -selvitys ja Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 on otettu huomioon asemakaavan muutoksen taustaselvityksineistossa. Pääkirjastosta (päivitys 2021) ja Kaupunginteatterista (2022) on laadittu rakennushistoriaselvitykset. Lausunnossa mainittujen selvitysten lisäksi hankkeen taustaselvityksiin kuuluu muun muassa vuonna 2012 valmistunut Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 §197. Yhdyskuntalautakunta on käynnistänyt päätöksellään 8.6.2021 § 324 asemakaavan muutoksen suunnitteluvarauksen saajien hakemuksesta. Muutoksen yhteydessä tutkitaan suunnitteluvarauksessa esitettyjen toimintojen sijoittumista alueelle. Alueelle ei suunnitella asumista. Suunnitelmavaihtoehtojen soveltuvuutta alueelle on tarkasteltu 3D-kaupunkimallin ja havainnekuvien avulla myös maantasosta.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Kaksi mielipidettä, jotka antoivat aihetta muuttaa asemakaavaa ja niihin on erillinen kaavoituksen vastaus:

1. Mielipide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Ohessa vastineeni otsikon asiaan kahden kuvan kanssa. Kolmas kuva on eräs havainnekuva, joka voisi toimia vaihtoehtona tornihotellille. rakennus on vain viitteellinen ja sen sijainti voi olla myös kirjaston parkkipaikalla.

Haluan myös kysyä tällä postilla, mihin hintaan kaupunki on myymässä kyseistä tonttia ja onko hanketta kilpailutettu.

Lähtötiedot

Oulujoen suistoalueen arvot: Suistoalueeseen liittyy rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviä arvoja. Alue sisältää Oulun historiallisesti ja maisemallisesti keskeisiä kohteita, kuten ainoat keskiaikaiset rakenteet sekä vanhaa teollisuutta. Voimakkaasti suistoalueen nykyiseen ilmeeseen vaikuttanut Merikosken valjastaminen energiantuotantoon on Suomen historiaa. Suistoalueen suurmaisema ja siluetti ovat Oululle luonteenomaiset. Suisto tuo Oulun ilmeeseen merellisyyttä, avoimuutta ja hengittävyttä. Suistoalue on merkittävä avoin maisema Oulun kaupungissa. Alueelta näkyy etäälle Koskikeskukseen, Hartaanselälle ja Rommakonselälle. Erityisesti keskustasta Tuiraan johtavilta Merikosken silloilta on laajat näkymät suistomaisemaan. Alueen julkinen ulkotila on pääosin puisto- ja virkistysaluetta. Alue kuuluu osittain kolmeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), jotka ovat Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus, Oulujoen ja Sotkamon reitin voimalaitokset sekä Hietasaaren huvila-alue. Suurin osa suistoalueesta ympäristöineen ja rakennuksineen kuuluu myös Pohjois-Pohjanmaan kulttuurihistoriallisesti merkittäviin kohteisiin. Suiston aluerajaus kuuluu yleiskaavassa osoitettuun Oulujoen suiston kaupunkipuistoon.

Vuonna 2002 hyväksytyn asemakaavan puitteissa on jo käytetty Vänmannin saaren vuoden asemakaavan 1978 hallinto- ja virastoalueen kerrosala 9500 k-m2 teatterin lisärakentamiseen. Kaavan osalta nähtiin 2002, että tornin lisärakennusala tulisi poistaa kaavasta ja varautua kirjaston laajennukseen sekä ratkaista niiden tarvitsema pysäköintitarve. Tuolloin tornia pidettiin

toiminnallisesti, taloudellisesti ja maisemallisesti ongelmallisena ja siksi suunnitteluprosessia pidettiin virheellisenä. Paikan merkittävyyden takia esitettiin uutta yleistä arkkitehtikilpailua mikä todettiin tuolloisen kaavoituspäätöksen lausunnoissa. Lisäksi vuonna 2016 toteutetussa torialueen kehittämisen kuntalaiskyselyssä saatiin tuloksia, jonka mukaan yli 5 % kyselyyn vastanneista totesi, että Vänmannin saareen voidaan lisärakentaa, mutta vain kolmasosa vastaajista hyväksyisi sinne tornihotellin kaltaisen rakennuksen. Kyselyssä saatiin mielipiteitä, joissa todettiin, että kauppatori on kaupunkilaisille portti menneeseen Ouluun ja perinteistä kuten vanhasta rakennuskannasta, merellisyydestä, laitureista ja nostalgista halutaan pitää kiinni.

Arvokkaita alueita Oulussa-suositukset suistoalueelle: Suistoaluetta rantoineen ja vesipintoineen tulee kehittää julkisena tilana siten, että avoin maisema ja osin puistomaiset tai luonnontilaisen kaltaiset rannat säilyvät. Vänmannin saari kuuluu ns. kaupunkipuistoalueeseen, jolle leimallista on yhteisöllisyyden ja ihmisten kohtaantojen mahdollistaminen luonnollisella tavalla. Suiston suunnittelussa tulee huomioida alueen historialliset arvot, RKY-arvot, maisemalliset arvot sekä keskeiseltä kaupunkipuistoalueelta edellytettävät arvot.

Kannanotoni liittyen Oulun suistoalueen lähtötietoihin, arvoihin, suosituksiin sekä 19.8. tiedotustilaisuudessa annettuihin tietoihin:

Vänmannin saareen suunniteltu huippukorkea hotelli ei tue lähtökohtaisesti mitään suistoalueen arvoihin, suosituksiin ja yleiskaavaan liittyviä määrittelyjä:

- 1) Hotellirakennus ei ota huomioon RKY-alueen lähtöarvoja eikä vastaa ratkaisultaan ollenkaan oheisen RKY-kartan pistemäisiä rakennusperinnön perusteella suojeltuja pistemäisiä rakennuksia eikä yleisellä tasolla valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä kokonaisuutena. Asemakaavamuutostilanteessa RKY-alueella tulee MRL §22 mukaan ottaa aina huomioon alueidenkäyttötavoitteet, joihin kuuluu nyt mm. valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen (suiston ja suistomaiseman) turvaaminen. Varjostusvaikutukset ovat merkittäviä puhumattakaan itse maiseman sulkemisesta, jotka heikentävät suistoalueen arvoja.
- 2) Korkea hotellirakennus edellyttää erityisiä rakenteita suistomaa-alueella, jolla saattaa olla haitallisia vaikutuksia sään ääriolosuhteissa erityisesti esim. rankkasateiden sekä myrskyjen aikana, jolloin esim. tuulitunnelivaikutus katutason kulkijoille voi olla arvaamaton ja hallitsemattomat tulvat mahdollisia. MRL §22 edellyttää, että alueidenkäytöllä ehkäistään merkittäviä terveys- ja ympäristöhaittoja.
- 3) Tornihotelli ei myös millään muotoa täytä kaupunkipuistoalueelle asetettuja vaatimuksia yhteisöllisyyden ja ihmisten kohtaantomahdollisuuksia parantamalla, vaan vaikeuttaa näitä asioita lisäämällä liikennettä liikenteellisesti hyvin hankalaan paikkaan ja viemällä tilaa ratkaisulla, joka ei lähtökohtaisesti palvele torin alueen yhteisöllisyyttä. Sen sijaan matalampi kulttuuritalo tai Oulu opiston/Vuolle opiston laaja harrastetila hotellin tilalla toimii tässä suhteessa paljon paremmin. Puurakenteinen ratkaisu palvelisi myös paremmin kestävän kehityksen tavoitteita ja Oulun ympäristöohjelman tavoitteita.
- 4) Osa terwatowerin mahdollistamasta hotellikapasiteetista voidaan kaupunkistrategian 2026 tavoitteiden mukaisesti löytää muilla ratkaisuilla torialueen välittömästä läheisyydestä kuten esimerkiksi parhaillaan rakentuvasta torihotellista sekä Maunonkatu 2 kiinteistön peruskorjauksesta, joka etsii uutta käyttömuotoa tällä hetkellä omistajalähtöisesti.
- 5) Terwatowerin suunnitteluvarauksen OASin nähtävilläoloaika tulee pidentää kuukaudella muotovirheen vuoksi: Nykyisellä projektikortilla OASissa lukee, että vain lähialueen asukkaat saavat esittää mielipiteensä OASista 6.7.- 3.9. 2021 välisenä aikana. Sen sijaan 19.8. järjestetyssä infotilaisuudessa kaavoittaja kannusti kaikkia oululaisia osallistumaan keskusteluun ja antamaan mielipiteensä kirjallisena. Osallistuinkin kyseiseen infotilaisuuteen ja

pyysin kaavoittajaa Leena Kallioniemeä lisäämään tämän kirjausmuutoksen projektikortin OASiin. Tätä lisäystä ei ole tehty ja täten kaikille oululaisille ei ole saatettu tiedoksi mielipiteen antamisen mahdollisuutta. Oululaiset on asetettu eriarvoiseen tilanteeseen tiedottamisen ja vaikuttamisen osalta, joka on korjattava korjatulla kirjauksella OASiin ja pidentämällä OASin nähtävilläoloaika.

- 6) Järjestetään suunnitteluvarauksesta ja OASista kaupunkilaiskysely mahdollisimman aikaisessa kaavan luonnosvaiheessa vuoden 2016 tapaan. Tämän lisäksi osallistetaan oululaiset lapset ja nuoret mukaan suunnitteluun, onhan suistoalue ja Vänmannin saari osa kaikkien oululaisten ja erityisesti tulevien sukupolvien olohuonetta

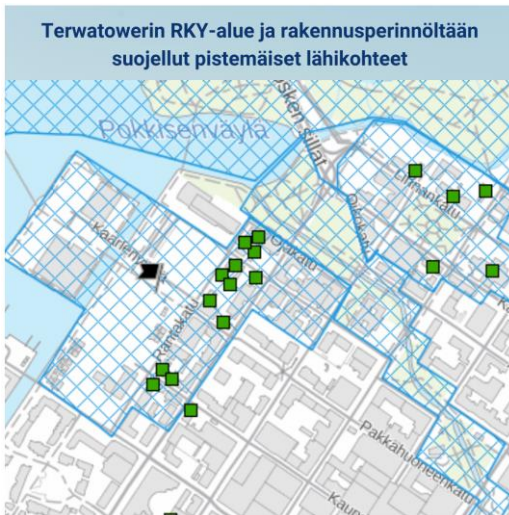
Kulttuuritaloidea



Torialueen kuntalaiskyselyn tulos 2016



Terwatoverin RKY-alue



Kaavoituksen vastaus:

Kaavaprosessin lähtökohdat

Hankeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 §197. Kaupunki on toteuttanut suunnitteluvarauspäätöstä ja yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien hakemuksesta Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.6.2021 § 324 ja päätöksellä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 8.6.2021 § 324.

Alueelle tutkitaan suunnitteluvarauksen mukaisesti hotellin, hotelliin liittyvien toimintojen kuten kongressikeskuksen ja ravintolan, sekä toimistotilojen ja huoneistohotellin sijoittumista alueelle. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia kaupallisia palveluita. Suunnitteluvarauksessa ei ole edellytetty arkkitehtuurikilpailun järjestämistä.

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Suunnittelualue sisältyy Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -merkintään.

Alueen lähistöllä on venesatama.

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

Yleiskaava

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

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

Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

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

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

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella korttelissa 38 on voimassa 26.11.2002 voimaan tullut asemakaava 564-1727. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 38 on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 9 500 kem². Autopaikkavelvoite on 1ap/80m². Korttelin 38 pinta-ala on noin 1,5 ha. Lisäksi alueelle on osoitettu pysäköintipaikka-alue ja Meritorin alue on katuaukio/tori merkinnällä.

Oulun kaupunkistrategia 2030

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

Keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on keskustavisiassa osa torialuetta. "Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa." Asemakaavan muutoksella vastataan keskustavision tavoitteeseen Vänmanninsaaren kehittämiseksi. Keskustavisiassa todetaan: "Matkailun lisääntyessä myös keskustan majoituskapasiteettia kasvatetaan".

Suistokaupunkivisio 2019

Oulun kaupunginvaltuuston hyväksymän Suistokaupunkivisio 2019 strategisiksi päätavoitteiksi on kirjattu: Elämykset ja tapahtumat, virkistys ja ulkoilu, kestävä ja laadukas, arvokas ja kaunis, vihreä ja sininen, sekä yhteinen ja esteetön.

Suunnittelualueen pääluonteeksi on vision Virkistävä suisto -kartassa osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen läpi on osoitettu pyöräilyn pää- ja aluereitti. Suistokaupunkivision arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on huomioitu "maiseman solmukohta" -merkinnällä ja suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu "tärkeä näkymä". Vision uudistuva suisto -kartassa suunnittelualueen pääluonteeksi on osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen rantojen pääluonteeksi on osoitettu "rakennetut rannat".

Kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila - alueeseen. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti

merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkymiin suunnitellulla rakentamisella on katselusuunnasta riippuen enemmän tai vähemmän vaikutusta: idän puolella Kaupunginojan varren puistovyöhyke sekä Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto, pohjoisen puolella Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus sekä luoteen puolella Hietasaaren huvila-alue. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita.

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa nämä rakennetun kulttuuriympäristön alueet ja ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Asemakaavan muutoksen taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat kulttuuriympäristöjä koskevat selvitykset: Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Vesipeilin vuosisadat -selvitys, Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016, Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -julkaisu, Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys. Oulun pääkirjastosta on laadittu rakennushistoriaselvitys. Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys on viimeisteltävänä. Rakennushistoriaselvitykset liitetään osaksi asemakaavan muutoshankkeen selvitysaineistoa.

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

Selvitykset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan suunnittelualueelle on laadittu muun muassa alueen käytön kulttuuriympäristö selvitys, Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot -selvitys sekä torinrannan kaavoitushistoria selvitys. Suunnittelualueelle laaditaan maisemaselvitys, hulevesiselvitys, hulevesien hallintasuunnitelma, liikenneselvitys, rakennettavuusselvitys sekä tarvittaessa muita esiin tulevia selvityksiä.

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat selvitykset ja -suunnitelmat:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016, Oulun kaupungin rakennussuojelutyöryhmä
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015, Oulun kaupunki
- Oulun keskustavisio 2040, 7.2.2017, Oulun kaupunki
- Oulun korkean rakentamisen selvitys, 10.6.2014, Oulun kaupunki
- Suistokaupunkivisio, 28.5.2019, Oulun kaupunki
- Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista, 8.6.2021, Oulun kaupunki
- VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 28.10.2014, Oulun kaupunki
- Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot, 15.2.2018, Ramboll
- Maankohoaminen Oulujoen suistossa, 30.1.2018, Pöyry Finland Oy
- Oulun kaupungin meluselvitys 22.3.2018, WSP Finland
- Oulun pysäköintiohjelma 2040, 2019, Oulun kaupunki, Sitowise Oy
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella, 28.3.2018, Oulun kaupunki
- Oulun seudun pyöräilyn pääreititsuunnitelma 2030, 24.3.2017, Oulun kaupunki
- Baanaverkkosuunnitelma 2030, 27.5.2019, Oulun kaupunki

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat kohdealueen lähiympäristön selvitykset ja -suunnitelmat:

- Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys, 7.4.2012, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy
- Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 5.10.2012, Arkkitehtitoimisto Pia Krogius

- Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys, 30.6.2020, WSP Finland

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat asemakaavan muutoshankkeen aikana laaditut selvitykset:

- Täydentävä Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 17.11.2021, Sweco Infra & Rail Oy
- Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys, 12.4.2022, Sweco Infra&Rail Oy
- Vänmanninsaaren luontoselvitys, 3.6.2021, Sitowise Oy
- Vänmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys, 24.3.2022, Sitowise Oy
- Perustamistapalausunto, 3.5.2021, Afry Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 26.4.2021, Afry Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus lisätutkimukset, 25.8.2021, Afry Finland Oy
- Hulevesiselvitys, 14.6.2021, Afry Finland Oy (päivitetty 5.1.2022)
- Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, Oulu - Terwa Tower, 8.9.2021, Numerola Oy
- Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, 28.2.2022, Sitowise
- Liikenteelliset lähtökohdat -selvitys, 28.2.2022, Sitowise

Suunnittelun edetessä laaditaan tarvittavat täydentävät selvitykset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen toteutettavuus

Oulun hotellien käyttöaste on yksi Suomen korkeimmista. Uudelle isolle hotellille on tarvetta, jotta hotellikapasiteetti pysyy markkinoiden, tapahtumien ja matkailun vaatimalla tasolla. Terwa Toweriin on suunniteltu sijoittuvan noin 230 hotellihuonetta. Torihotelli tai muut alueen hankkeet eivät kompensoi Terwa Towerin tuomaa hotellihuonemäärää. Terwa Towerin hotelli suunnitellaan hotellitoimijoiden nykyaikaisten logistiikka- ja laajuusvaatimusten mukaisesti ja näin ollen se mahdollistaa uuden hotellin kannattavan toiminnan.

Oulun keskustavision 2040 taustaselvityksenä on laadittu selvitys Oulun keskustan kaupallinen nykytila ja kehittäminen, 25.1.2016, WSP Finland Oy. Oulun keskustan liiketilamuutoksia on tarkasteltu selvityksessä 2000-luvun alusta eli 14 vuoden ajanjaksolta. Oulussa liiketiloja on tyhjentynyt melko vähän, vaikka yleinen taloudellinen tilanne on muissa kaupungeissa selvästi enemmän tyhjentänyt liiketiloja. Oulun ydinkeskustassa on muutamia tyhjiä tiloja, mutta suurin osa niistä keskustan reunoilla. Keskustan liikepaikoista on pinta-alalla mitattuna noin puolet muuttunut tarkastelujakson aikana. Uutta rakennetta on noin viidennes koko kaupallisesta rakenteesta, ja saman verran on keskustassa tapahtunut toimialamuutoksia.

Niin kutsutun Jaatisten kaavan noudattaminen ei ole hankkeessa itseisarvo, vaikkakin alueen historian näkökulmasta hankkeessa huomioitava tosiseikka. Alueen jääminen rakentamatta on johtunut siitä, että rakennukselle ei toistaiseksi ole ollut tarvetta. Ei siis ole tehty päätöstä, että asemakaavan mukainen rakentaminen ei soveltuisi kaupunkikuvaan. Asemakaavan muutoksen yhteydessä aluetta tutkitaan kokonaisuutena parhaan mahdollisen kokonaisratkaisun löytämiseksi.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä rakentamisen soveltumista alueelle ja rakentamisen vaikutuksia esimerkiksi näkymiin lähi- ja kaukomaisemassa tutkitaan vaihtoehtojen vertailun kautta, parhaaseen mahdolliseen ratkaisuun pääsemiseksi. Maankäytönvaihtoehtoja tutkitaan 3d kaupunkimallin avulla. Vaihtoehtoista laaditaan lisäksi videotarkastelu, jossa maankäyttövaihtoehtoja esitellään eri kuvakulmista. Kuvakulmien valinnassa pyritään korostamaan erityisesti ihmisen katselukulmaa, jotta vaikutukset katutason näkymiin ja muodostuviin kaupunkitiloihin voidaan arvioida. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on kaupunginhallituksen myöntämä suunnitteluvaraus, jossa tutkitaan hotellin, hotelliin liittyvien toimintojen, kuten ravintolan ja kokoustilojen, sekä toimistojen ja huoneistohotellin sijoittumista alueelle.

Rakentamisen julkisivumateriaaleja ja ilmastovaikutuksia tutkitaan asemakaavan muutoksen yhteydessä vaihtoehto- ja kaupunkikuvatarkastelujen kautta. Vaihtoehtojen tutkimisen yhteydessä etsitään paras mahdollinen ratkaisu myös kaupunkitilojen viihtyisyyden näkökulmasta. Tavoitteena on, että hankkeen myötä Vänmanninsaaren kaupunkitilojen laatu nousee ja alueen viihtyisyys

paranee. Toteutuessaan hanke tuo lisää käyttäjiä Vänmanninsaaren virkistysalueille ja elävöittää aluetta.

Asemakaavan muutoksen sijainti on erittäin keskeinen, minkä vuoksi rakentamisen laatutavoitteet hankkeessa ovat erityisen korkeat. Laadullisia tavoitteita kirjataan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä laadittavaan toteuttamissopimukseen. Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan vaihtoehtoja ja ohjataan rakentamista esimerkiksi kaupunkikuvallisesta, kaupunkirakenteellisesta ja toiminnallisesta näkökulmasta käsin. Rakentamisen laadun kannalta tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asemakaavoituksen yhteydessä rakennushanketta tutkitaan erityisesti massoittelun, julkisivuarkkitehtuurin ja toimintojen näkökulmista.

Asemakaavan muutos Hankkeen aikana laaditaan liikenne- ja pysäköintiselvitys, sekä suunnitelmat liikenteen ja pysäköinnin toteuttamiseksi. Selvityksessä esitetään ratkaisut, joilla maankäyttö sovitetaan osaksi liikennejärjestelmää, tutkitaan liikenteen sujuvuus sekä esitetään mahdolliset liikenneverkon kehittämistarpeet kaikkien kulkumuotojen osalta. Liikenteen ja pysäköinnin osalta huomioidaan koko Vänmanninsaaren ja osin laajemmin torinrannan alueen tarpeet. Tavoitteena on, että hanke ei aiheuta haittaa alueen kiinteistöjen toiminnalle.

Hankkeen yhteydessä laaditaan eri vaihtoehtoista tuulimallinnukset, joiden avulla rakentamisen vaikutukset ympäristön tuuliolosuhteisiin voidaan huomioida.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma.

Asemakaavaehdotusvaiheessa kaupunki tilaa yhdeltä tai useammalta ulkopuoliselta auktorisoidulta arvioijalta kohteen käyvän hinnan arvion asemakaavaehdotuksen mukaisella käyttötarkoituksella ja kohde hinnoitellaan saatuihin arviointeihin perustuen. Päätöksen tontin myymisestä ja myyntihinnasta tekee kaupunginhallitus.

Osallistaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tiedote kaavoituksen käynnistymisestä. Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnittelusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivittyy tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kuntalaisilla on oikeus osallistua hankkeen etenemiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti asemakaavan muutoshanke on jaettu neljään vaiheeseen, joiden aikana osallisille tarjotaan mahdollisuus osallistua kaavahankkeen valmisteluun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kunkin kaavavaiheen nähtävilläoloaikana järjestetään kaikille avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen valmisteluvaiheessa 1 kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Valmisteluvaiheessa 2 asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Ehdostusvaiheessa asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden esittämistä varten.

Ehdotusvaiheen jälkeen suunnitelmia jatkokehitetään ja saatu palaute huomioidaan. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti.

Lapsia ja nuoria on osallistettu Terwa Tower hankkeen tiimoilta syksyllä 2021 järjestetyn Nuorten Foorumi -tapahtuman yhteydessä. Nuorille annettiin mahdollisuus tutkia pienoismallirakentamisen kautta Vänmanninsaaren tulevaisuutta. Heille kerrottiin alueella käynnissä olevasta hankkeesta ja kysyttiin mielipiteitä saaren tulevaisuudesta. Tiivistelmä Nuorten Foorumissa saaduista nuorten mielipiteistä on osana valmisteluvaiheen 1 selostusta.

Mielipiteen perusteella on täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisia. Lause "[k]aavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset" on muutettu muotoon "[m]aankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

1. Mielipide 3.9.2021 Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA

Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA ottaa mielipiteellään kantaa nähtävillä olevaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja nostaa esiin kaavaprosessissa huomioitavia seikkoja.

Kyseessä on rakennustaiteellisesti merkittävä kokonaisuus, joten osalliseksi asemakaavamuutokseen tulee ottaa myös Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA.

OASissa on kuvattu yleispiirteisesti tavoitteena oleva käyttötarkoituksen muutos, mutta siinä ei ole esitetty asemakaavamuutoksen tarpeen synnyttäneen hankkeen luonnetta ja laajuutta. Asemakaavahankkeeseen liittyvien viitesuunnitelmien liittäminen OASiin kuvaisi muutoksen tavoitteita yleisölle havainnollisemmin ja siten hanketta olisi helpompi kommentoida.

Julkisuudessa nähtyjen luonnosten perusteella sekä tavoiteltu rakennusoikeus että rakennusten peittopinta-ala ovat hyvin suuria. Kaavamuutoksen yhteydessä rakennusoikeus tulee mitoittaa niin, että uusien ja olevien rakennusten välille syntyy tasapaino, rakennettavien toimintojen synnyttämät liikennemäärät mahtuvat alueelle ja kokonaisuus on kaupunkikuvallisesti sopusuhtainen. Pääkirjaston turvallisen ja sujuvan huoltoliikenteen tarvitsema tila tulee huomioida kaavamuutoksessa.

Jaatisten monimentaalisuuden kilpailuvoitto oli nimimerkiltään Saari. Ehdotus perustuu vastakohtiin. Suiston luonnollisesti polveileva rantaviiva rajaa vesipeilin, jonka keskellä Saari kohoaa vedenpinnan yläpuolelle monumentaalisenä, mutta keveänä ja tarkkaan rajautuvana. Saaren arkkitehtoninen idea on merkittävä elementti kokonaisuudessa. Kaavamuutoksen seurauksena todennäköisesti käynnistyvä rakennushanke mahdollistaa saaren rantarakenteiden rakentamisen valmiiksi alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Kaavamuutoksessa tulee kuitenkin huomioida, että suoraviivainen, selkeä, vedenpinnan yläpuolelle nouseva saaren muoto ei kestä Saaren ääriivujen ulkopuolisia rakenteita.

Sekä pääkirjaston että kaupunginteatterin arkkitehtuurissa on oleellista umpinaisten betonipintojen ja maisemaan avautuvien lasipintojen luoma kontrasti. Sisätilojen arkkitehtuuriin kuuluu, että maisema on vahvasti läsnä. Asemakaavamuutoksessa tulee varmistaa, että olevien rakennusten arkkitehtonisia arvoja ei turmella. Uhkana nähdään ylimitoitettu rakennusoikeus ja liian laaja rakennusalue. Näistä voi helposti seurata olevien rakennusten perusideana olevan ympäröivän vapaan tilan katoaminen ja arkkitehtonisesti merkityksellisten näkymien peittyminen.

Kaarlenukio on paikka pääkirjaston ja kaupunginteatterin väliselle vuoropuhelulle. Kaavamuutoksen yhteydessä tulee huomioida kulttuurirakennusten ulkoalueiden säilyminen julkisena ja

epäkaupallisena kokoontumisalueena. Uusien toimintojen synnyttämän liikenteen, olevien rakennusten vaatiman logistiikan, vilkkaan kevyen liikenteen ja kaupunkilaisten ulko-oleskelun yhteensovittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja sille tulee varata riittävästi vapaata tilaa rakennusten ympärillä. Aukion muuttumista vilkkaaksi ajoneuvoliikennealueeksi tulee rajoittaa.

Lopuksi todetaan, että näin merkittävän alueen kehittämisen lähtökohtana tulisi olla arkkitehtuurikilpailu.

Oulussa 3.9.2021

Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA, johtokunta

Kaavoituksen vastaus:

Kaavaprosessin lähtökohdat

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 §197. Kaupunki on toteuttanut suunnitteluvarauspäätöstä ja yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien hakemuksesta Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.6.2021 § 324 ja päätöksellä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 8.6.2021 § 324.

Alueelle tutkitaan suunnitteluvarauksen mukaisesti hotellin, hotelliin liittyvien toimintojen kuten kongressikeskuksen ja ravintolan, sekä toimistotilojen ja huoneistohotellin sijoittumista alueelle. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia kaupallisia palveluita. Suunnitteluvarauksessa ei ole edellytetty arkkitehtuurikilpailun järjestämistä.

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Suunnittelualue sisältyy Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -merkintään.

Alueen lähistöllä on venesatama.

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

Yleiskaava

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

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

Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

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

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää

kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella korttelissa 38 on voimassa 26.11.2002 voimaan tullut asemakaava 564-1727. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 38 on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 9 500 kem². Autopaikkavelvoite on 1ap/80m². Korttelin 38 pinta-ala on noin 1,5 ha. Lisäksi alueelle on osoitettu pysäköintipaikka-alue ja Meritorin alue on katuaukio/tori merkinnällä.

Oulun kaupunkistrategia 2030

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

Keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on keskustavisiiossa osa torialuetta. "Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa." Asemakaavan muutoksella vastataan keskustavision tavoitteeseen Vänmanninsaaren kehittämiseksi. Keskustavisiiossa todetaan: "Matkailun lisääntyessä myös keskustan majoituskapasiteettia kasvatetaan".

Suistokaupunkivisio 2019

Oulun kaupunginvaltuuston hyväksymän Suistokaupunkivisio 2019 strategiseksi päätavoitteiksi on kirjattu: Elämykset ja tapahtumat, virkistys ja ulkoilu, kestävä ja laadukas, arvokas ja kaunis, vihreä ja sininen, sekä yhteinen ja esteetön.

Suunnittelualueen pääluonteeksi on vision Virkistävä suisto -kartassa osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen läpi on osoitettu pyöräilyn pää- ja aluereitti. Suistokaupunkivision arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on huomioitu "maiseman solmukohta" -merkinnällä ja suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu "tärkeä näkymä". Vision uudistuva suisto -kartassa suunnittelualueen pääluonteeksi on osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen rantojen pääluonteeksi on osoitettu "rakennetut rannat".

Kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila - alueeseen. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkyymiin suunnitellulla rakentamisella on katselusuunnasta riippuen enemmän tai vähemmän vaikutusta: idän puolella Kaupunginojan varren puistovyöhyke sekä Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto, pohjoisen puolella Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus sekä luoteen puolella

Hietasaaren huvila-alue. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita.

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa nämä rakennetun kulttuuriympäristön alueet ja ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Asemakaavan muutoksen taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat kulttuuriympäristöjä koskevat selvitykset: Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Vesipeilin vuosisadat -selvitys, Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016, Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -julkaisu, Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys. Oulun pääkirjastosta on laadittu rakennushistoriaselvitys. Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys on viimeisteltävänä. Rakennushistoriaselvitykset liitetään osaksi asemakaavan muutoshankkeen selvitysaineistoa.

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

Selvitykset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan suunnittelualueelle on laadittu muun muassa alueen käytön kulttuuriympäristö selvitys, Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot -selvitys sekä torinrannan kaavoitushistoria selvitys. Suunnittelualueelle laaditaan maisemaselvitys, hulevesiselvitys, hulevesien hallintasuunnitelma, liikenneselvitys, rakennettavuus selvitys sekä tarvittaessa muita esiin tulevia selvityksiä.

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat selvitykset ja -suunnitelmat:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016, Oulun kaupungin rakennussuojelutyöryhmä
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015, Oulun kaupunki
- Oulun keskustavisio 2040, 7.2.2017, Oulun kaupunki
- Oulun korkean rakentamisen selvitys, 10.6.2014, Oulun kaupunki
- Suistokaupunkivisio, 28.5.2019, Oulun kaupunki
- Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista, 8.6.2021, Oulun kaupunki
- VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 28.10.2014, Oulun kaupunki
- Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot, 15.2.2018, Ramboll
- Maankohoaminen Oulujoen suistossa, 30.1.2018, Pöyry Finland Oy
- Oulun kaupungin meluselvitys 22.3.2018, WSP Finland
- Oulun pysäköintiohjelma 2040, 2019, Oulun kaupunki, Sitowise Oy
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella, 28.3.2018, Oulun kaupunki
- Oulun seudun pyöräilyn pääreititsuunnitelma 2030, 24.3.2017, Oulun kaupunki
- Baanaverkkosuunnitelma 2030, 27.5.2019, Oulun kaupunki

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat kohdealueen lähiympäristön selvitykset ja -suunnitelmat:

- Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys, 7.4.2012, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy
- Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 5.10.2012, Arkkitehtitoimisto Pia Krogius
- Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys, 30.6.2020, WSP Finland

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat asemakaavan muutoshankkeen aikana laaditut selvitykset:

- Täydentävä Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 17.11.2021, Sweco Infra & Rail Oy
- Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys, 12.4.2022, Sweco Infra&Rail Oy

- Vänmanninsaaren luontoselvitys, 3.6.2021, Sitowise Oy
- Vänmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys, 24.3.2022, Sitowise Oy
- Perustamistapalausunto, 3.5.2021, Afry Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 26.4.2021, Afry Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus lisätutkimukset, 25.8.2021, Afry Finland Oy
- Hulevesiselvitys, 14.6.2021, Afry Finland Oy (päivitetty 5.1.2022)
- Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, Oulu - Terwa Tower, 8.9.2021, Numerola Oy
- Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, 28.2.2022, Sitowise
- Liikenteelliset lähtökohdat -selvitys, 28.2.2022, Sitowise

Suunnittelun edetessä laaditaan tarvittavat täydentävät selvitykset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen toteutettavuus

Oulun hotellien käyttöaste on yksi Suomen korkeimmista. Uudelle isolle hotellille on tarvetta, jotta hotellikapasiteetti pysyy markkinoiden, tapahtumien ja matkailun vaatimalla tasolla. Terwa Toweriin on suunniteltu sijoittuvan noin 230 hotellihuonetta. Torihotelli tai muut alueen hankkeet eivät kompensoi Terwa Towerin tuomaa hotellihuonemäärää. Terwa Towerin hotelli suunnitellaan hotellitoimijoiden nykyaikaisten logistiikka- ja laajuusvaatimusten mukaisesti ja näin ollen se mahdollistaa uuden hotellin kannattavan toiminnan.

Oulun keskustavision 2040 taustaselvityksenä on laadittu selvitys Oulun keskustan kaupallinen nykytila ja kehittäminen, 25.1.2016, WSP Finland Oy. Oulun keskustan liiketilamuutoksia on tarkasteltu selvityksessä 2000-luvun alusta eli 14 vuoden ajanjaksolta. Oulussa liiketiloja on tyhjentynyt melko vähän, vaikka yleinen taloudellinen tilanne on muissa kaupungeissa selvästi enemmän tyhjentänyt liiketiloja. Oulun ydinkeskustassa on muutamia tyhjiä tiloja, mutta suurin osa niistä keskustan reunoilla. Keskustan liikepaikoista on pinta-alalla mitattuna noin puolet muuttunut tarkastelujakson aikana. Uutta rakennetta on noin viidennes koko kaupallisesta rakenteesta, ja saman verran on keskustassa tapahtunut toimialamuutoksia.

Niin kutsutun Jaatisten kaavan noudattaminen ei ole hankkeessa itseisarvo, vaikkakin alueen historian näkökulmasta hankkeessa huomioitava tosiseikka. Alueen jääminen rakentumatta on johtunut siitä, että rakennukselle ei toistaiseksi ole ollut tarvetta. Ei siis ole tehty päätöstä, että asemakaavan mukainen rakentaminen ei soveltuisi kaupunkikuvaan. Asemakaavan muutoksen yhteydessä aluetta tutkitaan kokonaisuutena parhaan mahdollisen kokonaisratkaisun löytämiseksi.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä rakentamisen soveltumista alueelle ja rakentamisen vaikutuksia esimerkiksi näkymiin lähi- ja kaukomaisemassa tutkitaan vaihtoehtojen vertailun kautta, parhaaseen mahdolliseen ratkaisuun pääsemiseksi. Maankäytönvaihtoehtoja tutkitaan 3d kaupunkimallin avulla. Vaihtoehtoista laaditaan lisäksi videotarkastelu, jossa maankäyttövaihtoehtoja esitellään eri kuvakulmista. Kuvakulmien valinnassa pyritään korostamaan erityisesti ihmisen katselukulmaa, jotta vaikutukset katutason näkymiin ja muodostuviin kaupunkitiloihin voidaan arvioida. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on kaupunginhallituksen myöntämä suunnitteluvaraus, jossa tutkitaan hotellin, hotelliin liittyvien toimintojen, kuten ravintolan ja kokoustilojen, sekä toimistojen ja huoneistohotellin sijoittumista alueelle.

Rakentamisen julkisivumateriaaleja ja ilmasto vaikutuksia tutkitaan asemakaavan muutoksen yhteydessä vaihtoehto- ja kaupunkikuvatarkastelujen kautta. Vaihtoehtojen tutkimisen yhteydessä etsitään paras mahdollinen ratkaisu myös kaupunkitilojen viihtyisyyden näkökulmasta. Tavoitteena on, että hankkeen myötä Vänmanninsaaren kaupunkitilojen laatu nousee ja alueen viihtyisyys paranee. Toteutuessaan hanke tuo lisää käyttäjiä Vänmanninsaaren virkistysalueille ja elävöittää aluetta.

Asemakaavan muutoksen sijainti on erittäin keskeinen, minkä vuoksi rakentamisen laatutavoitteet hankkeessa ovat erityisen korkeat. Laadullisia tavoitteita kirjataan ennen asemakaavan muutoksen

hyväksymistä laadittavaan toteuttamissopimukseen. Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan vaihtoehtoja ja ohjataan rakentamista esimerkiksi kaupunkikuvallisesta, kaupunkirakenteellisesta ja toiminnallisesta näkökulmasta käsin. Rakentamisen laadun kannalta tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asemakaavoituksen yhteydessä rakennushanketta tutkitaan erityisesti massoittelun, julkisivuarkkitehtuurin ja toimintojen näkökulmista.

Asemakaavan muutoshankkeen aikana laaditaan liikenne- ja pysäköintiselvitys, sekä suunnitelmat liikenteen ja pysäköinnin toteuttamiseksi. Selvityksessä esitetään ratkaisut, joilla maankäyttö sovitetaan osaksi liikennejärjestelmää, tutkitaan liikenteen sujuvuus sekä esitetään mahdolliset liikenneverkon kehittämistarpeet kaikkien kulkumuotojen osalta. Liikenteen ja pysäköinnin osalta huomioidaan koko Vänmanninsaaren ja osin laajemmin torinrannan alueen tarpeet. Tavoitteena on, että hanke ei aiheuta haittaa alueen kiinteistöjen toiminnalle.

Hankkeen yhteydessä laaditaan eri vaihtoehtoista tuulimallinnukset, joiden avulla rakentamisen vaikutukset ympäristön tuuliolosuhteisiin voidaan huomioida.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma.

Asemakaavaehdotusvaiheessa kaupunki tilaa yhdeltä tai useammalta ulkopuoliselta auktorisoidulta arvioijalta kohteen käyvän hinnan arvion asemakaavaehdotuksen mukaisella käyttötarkoituksella ja kohde hinnoitellaan saatuihin arviointeihin perustuen. Päätöksen tontin myymisestä ja myyntihinnasta tekee kaupunginhallitus.

Osallistaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tiedote kaavoituksen käynnistymisestä. Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivittyy tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kuntalaisilla on oikeus osallistua hankkeen etenemiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti asemakaavan muutoshanke on jaettu neljään vaiheeseen, joiden aikana osallisille tarjotaan mahdollisuus osallistua kaavahankkeen valmisteluun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kunkin kaavavaiheen nähtävilläoloaikana järjestetään kaikille avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen valmisteluvaiheessa 1 kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Valmisteluvaiheessa 2 asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Ehdotusvaiheessa asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden esittämistä varten.

Ehdotusvaiheen jälkeen suunnitelmia jatkokehitetään ja saatu palaute huomioidaan. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti.

Lapsia ja nuoria on osallistettu Terwa Tower hankkeen tiimoilta syksyllä 2021 järjestetyn Nuorten Foorumi -tapahtuman yhteydessä. Nuorille annettiin mahdollisuus tutkia pienoismallirakentamisen kautta Vänmanninsaaren tulevaisuutta. Heille kerrottiin alueella käynnissä olevasta hankkeesta ja kysyttiin mielipiteitä saaren tulevaisuudesta. Tiivistelmä Nuorten Foorumissa saaduista nuorten mielipiteistä on osana valmisteluvaiheen 1 selostusta.

Mielipiteen perusteella on täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisia. Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA on lisätty listaan viranomaisista ja yhteisöistä, jotka tässä hankkeessa ovat osallisia. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

18 mielipidettä, joissa on yhteensä 414 allekirjoittajaa, jotka eivät antaneet aihetta muuttaa osallistamis- ja arviointisuunnitelmaa ja niihin on yhteinen kaavoituksen vastaus:

1. Mielipide 19.6.2021, yksi allekirjoittaja

Suunniteltu Terwa Tower, jopa 80 metrin korkeuteen ulottuva 22-kerroksinen tornimainen rakennus lisäsiipineen (merikylpylä) on aivan jotain muuta kuin se kapea torni, jonka arkkitehdit Marjatta ja Martti Jaatinen aikoinaan suunnittelivat kyseiselle paikalle. Tuotakaan tornia ei koskaan toteutettu, koska ilmeisesti todettiin sen sopivan maisemaan varsin huonosti. Entä sitten tämä mammuttimainen Terwa Tower! Mielestäni se rikkoo täydellisesti tasapainoisen - teatterin ja kirjaston - muodostaman kokonaisuuden, ja samalla peittää kokonaan näkymän idylliseen Pikisaareen. Miten voidaan edes ajatella tällaista "hivitystä" pilaamaan kaupunkikuvaa ja Oulun keskeisintä maisemaa! Maisema on pilalla myös mereltä käsin katsottuna: tuomiokirkkoa tuskin näkyy ja tuo "mammutti" peittää kaiken muunkin mitä kaupungin keskustasta olisi nähtävissä.

Maisemahaittojen lisäksi Terwa Tower lisää aivan turhaan torin alueen hotellikapasiteettia; onhan vieressä juuri saneerattu Radisson-hotelli ja kohta valmistuva toinen hotelli. Mihin markkinatutkimukseen perustuu näin suuri hotellihuoneiden lisätarve? Pelkään pahoin, ettei mihinkään. Liikennekaaos tulisi myös olemaan hirvittävä, ja minne sijoitettaisiin parkkialueet?

Tuleva kulttuuripääkaupunki Oulu ei todellakaan tarvitse keskeisimmälle paikalleen tällaista mammuttitornia, joka ei mitenkään sovellu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. On myös ikävää, jos varsinainen torialue supistuu supistumisestaan suunnitellun hotellikeskittymän takia. Pahinta olisi kuitenkin maiseman tuho: haluammeko todella katsella hotellin seinää vai kaunista Pikisaaren maisemaa! Tuota hotelliako me haluamme esitellä turisteille vai silmiä hivelevää idylliä?

Toivon siis, ettei Terwa Toweria toteuteta, koska se tuhoaa alueen erityiset maisema- ja kaupunkikuvaan liittyvät arvot.

2. Mielipide 25.8.2021, yksi allekirjoittaja

Hei,

ihmetyttää suuresti Oulun kaupungin menettely Terwa Tower -asiassa. Miten yhtäkkiä "vedetään hihasta" 55 vuotta vanha kaava ja vaaditaan sen toteuttamista ilman mitään julkista keskustelua? Miten sen jälkeen tehdään suunnitteluvaraus yksityiselle toimijalle sen omia intressejä varten, vaikka alue on asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta (YH)? Suunnitteluvaraus myös tehdään ilman minkäänlaista kilpailutusta.

Vasta tämän jälkeen annetaan kaupunkilaisille mahdollisuus osallistua ja esittää mielipiteitä. Viimeistään tiedotustilaisuudessa 19.8.21 selviää mukanaolijoille, ettei nollavaihtoehto eli tornin rakentamatta jättäminen ole enää mikään vaihtoehto, vaan "jonkinlainen torni" on tulossa joka

tapauksessa. Aitoon kaavasuunnitteluun kuuluu kuitenkin eri vaihtoehtojen tarkastelu, myös nollavaihtoehto.

Paikalle suunniteltu 22-kerroksinen torni, joka on kerrospinta-alaltaan yli kaksinkertainen alkuperäiseen verrattuna, muuttaa toteutuessaan Oulun keskeisimmän julkisen alueen maiseman aivan toiseksi. Massiivisuudellaan se peittää kokonaan näkymän idylliseen Pikisaareen, ja mereltä päin katsottuna se taas peittää koko muun keskusta-alueen. Kirkontorni tulee tuskin edes erottumaan tornin takaa.

Torniin kaavaillut toiminnot kuulostavat nykytilanteessa toteuttamiskelvottomilta. Hotellihuoneita tuskin tarvitaan lisää kun torilla on kohta jo kaksi hotellia, ja alhaisen käyttöasteen vuoksi on jo yksi oululainen hotelli lopettamassa toimintansa. Kokous- ja toimistotilat tuskin nekään lienevät kovin kysytyjä, koska kokoukset ja kongressit pidettäneen jatkossakin mieluusti etänä, ja varsinainen etätyö jäänee pysyväksi ilmiöksi. Torniin suunnitelluista toiminnoista jäävät jäljelle siis vain mahdolliset "ökyasunnot" ja tornin huipulle ehkä tuleva tasanne maisemien katsomista varten. Huipulta tietenkin näkee kauas merelle, mutta maan tasolta - tavallisen oululaisen perspektiivistä - ei jää muuta näkymää kuin jättimäisen tornin seinä.

Torille ja monumentaalikeskuksen taakse ei todellakaan tarvita mitään ympäristöstään poikkeavaa rakennusta, jota Terwa Tower korkeudellaan ja massiivisuudellaan edustaa.

3. Mielipide 26.8.2021, yksi allekirjoittaja

Tutustuttuani otsikossa mainittuun asiakirjaan ja siinä mainittuihin kulttuurillisiin ja ympäristöllisiin reunaehtoihin, totean että suunniteltu korkea hotelli/toimistokompleksi ei ole millään mittapuulla perusteltavissa. Päätäjien olisi tehtävä huomattavia moraalisia myönnytyksiä saadakseen ao. rakennusprojektin hyväksytyä. Alla on muutamia huomioita asiakirjaan liittyen.

Käsitteet

Tiivis rakentaminen: Kaupunkien keskustat rakennetaan yleensä tiiviisti, mutta se ei tarkoita korkeata rakentamista. On myös ihmetelty sitä että kun kaupunki ei ole suurkaupunki, miksi sen pitäisi näyttää sellaiselta? Korkea rakentaminen sotii suunnitelmassa mainittua viihtyisän kaupunkikeskuksen kehittymistä vastaan. "...alueella on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Aluetta tulee hoitaa ja kehittää siten että sen erityisarvot säilyvät". On vaikeaa kuvitella, mikä muu vaihtoehto noiden erityisarvojen(kin) kannalta sopisi huonommin tuohon tontille kuin huomattavan korkea hotelli/toimistokompleksi. Lisäksi sekä Oulussa että muissa kaupungeissa on todettu, että korkea rakentaminen ei elävöitä seutua eikä lisää alueen liikkeiden liikevaihtoa; ihmiset kulkevat siellä missä he viihtyvät, ja korkeat kerrostalot vähentävät viihtyvyyttä ja idyllisyyttä, kerrosluku ja viihtyisyyden aste ovat kääntäen verrannollisia toisiinsa.

Korkealuokkainen rakentaminen, korkeatasoinen kaupunkikuva: Käsitteitä, jotka sinällään eivät kerro mitään. Mm. Tuiran Valtakadun ja keskustan Kanavarannan kerrostalojen kehuttiin etukäteen edustavan "korkealuokkaista rakentamista", mutta ao. talot eivät poikkeakaan edukseen muusta aikansa kerrostalorakentamisesta, pikemminkin päinvastoin: hyvin keskinkertaista laatua sekä arkkitehtuuriltaan että materiaaleiltaan, ja ao. alueet slummiutumassa. "Korkealuokkaisuus" tarkoitti että talot täyttävät aikansa lainsäädännön minimivaatimukset. Tällaiset tyhjätkä käsitteet on poistettava ja korvattava täsmällisemmällä ilmauksilla.

Mahdollistaja: muotiin tullut käsite, jota käytetään yksipuolisesti. Kaupungin on mahdollistettava kaupunkilaisten hyvinvointi ja viihtyvyys ensisijaisesti, näin saadaan lisää asukkaita kaupunkiin ja keskusta-alueille, ja kaupalliset toimijatkin voivat hyvin. Luotaantyöntävä betoniviidakko karkottaa lopulta kaikki.

Tarveharkinta

Kaupunkistrategia vuoteen 2026: 700 uutta hotellihuonetta. Mikä on nykyisten hotellien täyttöaste nyt, millaiseksi sen odotetaan muodostuvan vuoteen 2026 mennessä? Sokotel luopuu Eden hotellikylpylän operoinnista, mikä tarkoittaa sitä että taloudellisia näkymiä kannattavalle hotellitoiminnalle ei ole myöskään korona-ajan jälkeen. Muutenkin: jos hotellikapasiteettia kaupunkiin tarvitaan, olisiko rautatieaseman seutu hotellille parempi paikka, ottaen huomioon että Radisson Blu on jo torinrannassa, Torihotelli rakenteilla ja Skandic-hotelli lähettyvillä? Myös liikenneyhteydet (juna, linja-auto) olisivat rautatieaseman seudulla aivan vieressä, ja siten myös ympäristöasiat kunnossa.

Mikä on kaupungin keskustan toimisto- ja liiketilojen vuokraustilanne tällä hetkellä, ja millaiseksi sen odotetaan muodostuvan 5 vuoden kuluessa? Kaupungin keskustassa näyttäisi olevan aika paljon liike- ja toimistotilaa tyhjillään tällä hetkellä. Mm. SAFA on ehdottanut entisen kauppaoppilaitoksen rakennuksen saneeraamista toimisto- tai hotellikäyttöön, eikö alue olisi parempi siihen toimintaan?

Asemakaava

Asemakaava vuodelta 2002 on alueelle tehty Jaatisten voittoehdotuksen perusteella, mutta Jaatisten suunnitelmat alueella eivät ole monelta muulta osin toteutuneet, ja myös ao. tontin korkea rakentaminen on aiemmin päätetty jättää tekemättä koska ei ole katsottu sellaisen sopivan kaupunkikuvaan. Perusteita Jaatisen ehdotuksen noudattamiselle ei enää ole.

Liikenneyhteydet

Torin seudulle tulee tällä hetkellä liikennettä seuraavasti: Radisson Blu- hotellin henkilökunta ja asiakkaat, Kallioparkin sisäänkäynti, Torin kojujen ja makasiinien (ml kahvilat ja ravintolat) asiakkaat ja myyjät, Kauppahallin asiakkaat ja myyjät, Teatterin ja Kirjaston asiakkaat ja henkilökunta, Rantakadun liikkeiden ja ravintoloiden asiakkaat ja henkilökunta, Alexandra-laivan asiakkaat, kevyt liikenne Pikisaareen, ja tulossa on Torihotelli. Huomioitava on myös liikenne Kiikeliin, eli asukkaat, venesatama ja tulossa oleva merikylpylä. Huoltoliikenne näille kaikille vielä erikseen. Hotellin yleinen edellytys on, että sen oven eteen pääsee autolla, ja sen välittömässä läheisyydessä on pysäköintipaikkoja. Teatterin ja Kirjaston väli on ahdas, ja sille olisi sovitettava nykyisen Pikisaareen menevän kevyen liikenteen väylän ja pysäköintipaikoille (jotka tulisivat osin jäämään uudisrakennuksen alle joten myös korvaavat autopaikat huomioitava) menevän autoreitin lisäksi kulkutie hotelli/toimistotaloon. Liikenne tulee kasvamaan huomattavasti nykyisestääänkin.

Riittääkö kaupungin katuverkon ja torin sisäisen väylästön kapasiteetti? Entä liikenneturvallisuus?

Ilmasto

Aiemmin käsittelin jo asemanseudun paremmuutta hotellirakentamiseen myös ympäristömielessä. Toinen asia on uutisissa esille tullut mieltymys mustasävyisiin rakennuksiin, jonka seurauksena auringon kuumotus ilmastonmuutoksen myötä vaikuttaa heikentävästi talojen pintarakenteisiin, ja ilmastointilaitteet kuluttavat enemmän energiaa poistaakseen tummien seinärakenteiden säteilemän kuumuuden sisätiloista.

Torinrannan viihtyisyysarvot

Rantakadun, Torinrannan ja Pikisaaren alueesta on tullut kaupunkilaisille elämyksellinen henkireikä, jossa he ovat voineet rentoutua ja hengähtää kiireidensä keskellä kauppahallin, torikojujen, makasiinien, kahviloiden ja ravintoloiden maailmassa. Myös turistit ovat viihtyneet alueella. Korkea kerrostalo keskelle tätä suistomaisemaa on kuin isku vasten kasvoja lisääntyvine liikenteineen ja uusine väylineen. Tällainen hanke on käsittämätön.

4. Mieli pide 1.9.2021, yksi allekirjoittaja

Hei,

Katson, että arvoympäristö on muuttunut siitä, kun alkuperäinen Jaatisen suunnitelma tehtiin. Edes sitä en olettaisi nykyisin hyväksyttävän.

Alkuperäisen suunnitelman sijaan ollaan kuitenkin tarjoamassa tuplasti massivisempaa ratkaisua. En pidä sitä hyväksyttävänä.

Liikenteellisesti on kyseessä sumppu. Pysäköinti maan alla ei auta asiaa, jos kulku torin takareunalle on ruuhkautunut, kuten jo nykyisin.

Torni peittäisi merellisen näkymän torilta ja pohjolan valkea kaupunki -näkymän Pikisaaresta. Se että näkymä huipulta olisi upea, tekisi näkymästä rajatun ja yksityisen vain kyseisen kiinteistön käyttäjille tai asiakkaille.

Suunnitelma on varmasti alustava, mutta arkkitehtuuri tuo mieleen pikemminkin atomivoimalan. Lisäksi torni vaikuttaisi torin tuuliolosuhteisiin.

En kannata suunnitelmaa ja esitänkin, ettei sitä hyväksytä.

5. Mieli pide 2.9.2021, yksi allekirjoittaja

PALAUTE SUUNNITELMASTA

KONTEKSTI

Torin ympäristön laajan alueen asemakaavassa on korkea torni ollut 60-luvun arkkitehtikilpailusta lähtien, ja periaatteessa se kuuluu kirjaston ja teatterin muodostamaan horisontaaliseen kokonaisuuteen vastavoimaisena vertikaalialueena. Kyllä, mutta: Alkuperäisessä kilpailuehdotuksessa torni oli hoikka, elegantti pystyaihe. Lisäksi tuolloin tarkoitus oli purkaa sekä Rantakadun vanhat rakennukset samoin Pikisaari. Siis siinä vaiheessa ei ajatuksissa ollut juuri minkäänlaisia alueen rakennussuojelullisia tavoitteita tai ainakin ne olivat hyvin vaatimattomia nykyisiin tavoitteisiin verrattuna.

Vuosien mittaan on asemakaavassa ja hanke-ehdotuksissa torniin tullut lisää massaa, ajatus elegantista vertikaalialueesta on jotenkin märehtynyt. Alueen historiallisen kaupunkikuvan ja rakennuskannan suojelu on myös saanut virallisen aseman. Pikisaarta ylälmoista valvova torni ei välttämättä enää sovi miljööseen

(vrt. Orwell Nineteen Eighty-Four).

TOIMINNAT

Minkä tahansa toiminnan kannalta Vänmanninsaari sijaitsee liikenteellisesti hankalassa paikassa.

Laajamittaisessa hotelli- ja matkailutoiminnassa tarvittava huolto-, henkilöauto-, taksi- ja turistibussiliikenne sopii saarelle ja sinne johtaville väylille huonosti, ja paikoitus on hankala järjestää.

Liikennettä vähemmän generoiva toiminta sopisi alueelle paremmin. Maiseman ja liikenteen kannalta pienimuotoinen luksushotelli saattaisi vielä olla toimiva vaihtoehto.

YMPÄRISTÖ JA ARKKITEHTUURI

Vänmanninsaari on aina tiedetty tuuliseksi. Mutta 60-luvun jälkeen on tullut suuri määrä lisää mikroilmastotietoa, myös tietoa siitä miten vaaralliset tuuliolosuhteet saattavat huonosti suunniteltujen tornien ympäristössä olla. Torinrannassa suorittamieni kenttämittausten ja tuulitunnelikokemukseni perusteella pidän mahdollisena, että nykyisen asemakaavan tai Terwa Tower-hankkeen mukainen massa aiheuttaa lukuisina päivinä vuodessa tilanteen, jolloin kirjastolle käveleminen on vaarallista ja ovien aukaisu jopa mahdotonta (esitetyn rakennusmassan aiheuttama

Venturi-ilmiö). Vielä useampana päivänä olosuhteet muuttuvat senioriväestölle vaaralliseksi ja estävät käytännössä kirjastossa ja teatterissa käynnin.

Mikäli mikroilmasto halutaan turvalliseksi ja siedettäväksi sekä uudisrakentaminen ympäristön miljööseen sopivaksi on esitetty suunnitelma muutettava perusteellisesti. Kaupunkirakenteen kannalta tulisi Vänmanninsaari sitoa täydennysrakentamalla olevaan kaupunkirakenteeseen eikä paisuttaa itse saarta.

Kohde on niin tärkeä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti, että arkkitehtuurikilpailun järjestämistä siitä voidaan pitää oikeastaan "pakollisena" ja Oulussa muissakin kohteissa omaksutun käytännön mukaisena.

Paikan erityiset vaatimukset huomioon ottaen voisi ajatella parhaaksi menettelyksi kutsukilpailua, johon ilmoittautuvilta työryhmiltä edellytetään kaavoituksen, arkkitehtuurin, rakennushistorian ja mikroilmaston asiantuntemusta sekä kokemusta matkailurakentamisesta ja vaativien kohteiden pääsuunnittelusta.

6. Mielipide 2.9.2021, yksi allekirjoittaja

Terwa Towerin rakentamista ei voi hyväksyä. 80 metriä korkea torni hallitsisi torinrantaa, suistonäkymää ja koko keskustaa. Pelkkä Tornin varjo yltää kesäiltana kilometrin mittaiseksi, peittäen koko keskustan. Torinrantaa parantaisi uuden rakentamisen sijaan se, että koko Vänmanninsaari purettaisiin, kirjasto ja teatteri voitaisiin siirtää muualle. Oulun vahvuus matkailussa olisi ennen kaikkea suisto ja meri, jos niitä haluttaisiin hyödyntää. Se että saaren alkuperäisessä suunnitelmassa on piirretty torni, ei ole riittävän hyvä syy sen rakentamiselle. Helsingin keskustaankin on piirretty moottoritie Smithin-Polvisen suunnitelmassa, eikä sitä onneksi koskaan rakennettu. Oulun asemaseudulle on myös piirretty jos jonkinlaista asemakeskusta, ilman että mitään on kuitenkaan rakennettu.

Tornin rakentamista perustellaan vetovoimatekijänä, mutta sitä se ei kuitenkaan missään nimessä ole. Kukaan ei matkusta katsomaan 80 metriä korkeaa hotellia, olipa se meren rannassa pilaamassa kaupunkikuvaa tai ei. Ei Helsinkiinkään matkusteta katsomaan Clarion -hotellia tai REDiä, vaan arkkitehtuurista kiinnostuneet löytävät helsingistä kaunista uusklassista- ja jugendarkkitehtuuria, tai modernin Oodi-kirjaston. Pariisi ja Amsterdam ovat kuuluisia kaupunkikuvistaan ja arkkitehtuuristaan, mutta eivät missään nimessä tonritalojensa, vaan matalamman ja kauniimman rakentamisen takia. Hyvää kaupunkikuvaa tehdään rakentamalla yhtenäistä rakennuskantaa, 80 metrin rakennus ja muut sattumanvarassa sijoitellut tornit eivät tee Oulusta New Yorkia tai Tokiota. Maailmassa jossa suurin osa isoista kaupungeista on täynnä torneja, matala rakentaminen erottuu edukseen ja on paljon mielenkiintoisempaa ja viihtyisämpää, niin turisteille kuin kaupunkilaisillekin.

Toivon todella että kaupunki ymmärtää mikä on parasta kaupungille ja sen asukkaille, sen sijaan että ajattelee vain sijoittajien ja rakentajien etua.

7. Mielipide 2.9.2021, kaksi allekirjoittajaa

Kaavahankkeen lähtökohdat

Kaavahankkeen lähtökohdaksi on ilmoitettu kaupunginhallituksen päätös 7.5.2018 §132. Sen mukaan hakijoille YIT Talo Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy ja Terwa Management Oy on myönnetty suunnitteluvaraus 24.4.2022 saakka I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontille 5 sekä Meritorin alueelle. Hakijoiden tavoite on rakentaa 80 metriä korkea, 22 maanpäällistä kerrosta käsittävä rakennus, Terwa Tower. Rakennuksen kerrosalaksi on esitetty 24 000 k-m².

Osallisilla – kaikilla kaupunkilaisilla - tulee olla mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista. Päätöksen sisältö herättää kysymyksiä. Miten hakija on myynyt kaupunginhallitukselle

esityksensä? Miten kaupunginhallituksessa on arvoitettu saaren kulttuurista käyttöä ja kaupunkilaisten kokemusta saaresta osana jokisuistoa? Onko ollut esillä muita vaihtoehtoisia paikkoja? Millä tavoin tutkittu? Miten kirjaston tarpeet on otettu huomioon?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähtökohdat eivät käy ilmi eikä niistä saatu tietoa myöskään tiedotustilaisuudessa 19.8.2012. Kaupunkilaisilla ei ole ollut MRL:n 82§:n edellyttämää mahdollisuutta osallistua kaavan valmisteluun riittävän aikaisessa vaiheessa.

Torni

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan ”rakentamisen mittakaavalliset tavoitteet edellyttävät korkeuslähtökohdiltaan voimassa olevan asemakaavan mukaista korkeaa rakennusta”. Asemakaava on jäänne 1963 järjestetystä monumentaalikeskuksen eli Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtikilpailusta. Suunnitelman kruununa oli hoikka 22 -kerroksinen kaupungintalotorni. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna yli kaksinkertainen kerrosala tarkoittaa massiivista paksurunkoista rakennusta, mikä ei ole enää kaavan mukainen torni.

Oulussa on aiemmin 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla laaditusta, ajan myötä sopimattomaksi todetuista suunnitelmista ja asemakaavoista. Tarvetta tornille kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä ei enää ole.

Maankäyttö

Vänmanninsaari on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Rakennushankkeen mittakaavan vuoksi sen aiheuttamia muutoksia ei voi sopeuttaa alueen ominaisluonteeseen. Suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisluonne ja erityispiirteet katoavat.

Pikisaaren maisemallinen merkitys on korostunut 1960-luvun tilanteesta. Näkymät kevyen liikenteen silloilta on tunnuskuullisia ja tärkeitä Oulun imagolle. Vänmanninsaari on kaupunkikeskustan kevyen liikenteen reittien solmukohta ja sillat ovat aktiivisessa käytössä. Vänmanninsaari on väärä paikka lisätä autoliikenteen varaan rakentuvia toimintoja. Luonnonläheisyyden kokeminen reiteillä on osa kaupunkikeskustan vetovoimaa.

Yhteenveto

Nyt on viimeinen mahdollisuus Vänmanninsaaren kehittämiseksi kulttuuri-, kansalais- ja matkailutoiminnoille. Vänmannin saari tarvitaan kaupunkilaisten yhteiseen käyttöön. Teatterin ja kirjaston arkkitehtuuria kunnioittava, nykyiset ja tulevat huomioon ottava rakentaminen ja rantaviivan luonnollinen mukauttaminen suiston vesialueeseen ovat keskeisiä. Näkyminen Pikisaareen ja merelle täytyy säilyä vapaana. Kirjaston kehittämiseksi on oltava tilaa.

Vänmanninsaari ei ole sopiva paikka tornirakennukselle eikä varsinkaan hotelli-, majoitus- ja toimistotiloille. Esitetystä hankkeesta on luovuttava. Nyt vuonna 2021 torni on viimeinkin poistettava asemakaavasta.

8. Mielipide 3.9.2021, neljä allekirjoittajaa;

Kaavahankkeen lähtökohdat

Kaavahankkeen lähtökohdaksi on ilmoitettu kaupunginhallituksen päätös 7.5.2018 §132. Sen mukaan hakijoille YIT Talo Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy ja Terwa Management Oy on myönnetty suunnitteluvaraus 24.4.2022 saakka I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontille 5 sekä Meritorin alueelle. Hakijoiden tavoite on rakentaa 80 metriä korkea, 22 maanpäällistä kerrosta käsittävä rakennus, Terwa Tower. Rakennuksen kerrosalaksi on esitetty 24 000 k-m².

Osallisilla – kaikilla kaupunkilaisilla - tulee olla mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista. Päätöksen sisältö herättää kysymyksiä. Miten hakija on myynyt kaupunginhallitukselle esityksensä? Miten kaupunginhallituksessa on arvotettu saaren kulttuurista käyttöä ja kaupunkilaisten kokemusta saaresta osana jokisuistoa? Onko ollut esillä muita vaihtoehtoisia paikkoja? Millä tavoin tutkittu? Miten kirjaston tarpeet on otettu huomioon?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähtökohdat eivät käy ilmi eikä niistä saatu tietoa myöskään tiedotustilaisuudessa 19.8.2012. Kaupunkilaisilla ei ole ollut MRL:n 82§:n edellyttämää mahdollisuutta osallistua kaavan valmisteluun riittävän aikaisessa vaiheessa.

Torni

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan ”rakentamisen mittakaavalliset tavoitteet edellyttävät korkeuslähtökohdiltaan voimassa olevan asemakaavan mukaista korkeaa rakennusta”. Asemakaava on jääne 1963 järjestetystä monumentaalikeskuksen eli Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtikilpailusta. Suunnitelman kruununa oli hoikka 22 -kerroksinen kaupungintalotorni. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna yli kaksinkertainen kerrosala tarkoittaa massiivista paksurunkoista rakennusta, mikä ei ole enää kaavan mukainen torni.

Oulussa on aiemmin 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla laaditusta, ajan myötä sopimattomaksi todetuista suunnitelmista ja asemakaavoista. Tarvetta tornille kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä ei enää ole.

Maankäyttö

Vänmanninsaari on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Rakennushankkeen mittakaavan vuoksi sen aiheuttamia muutoksia ei voi sopeuttaa alueen ominaisluonteeseen. Suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisluonne ja erityispiirteet katoavat.

Pikisaaren maisemallinen merkitys on korostunut 1960-luvun tilanteesta. Näkymät kevyen liikenteen silloilta on tunnuskuullisia ja tärkeitä Oulun imagolle. Vänmanninsaari on kaupunkikeskustan kevyen liikenteen reittien solmukohta ja sillat ovat aktiivisessa käytössä. Vänmanninsaari on väärä paikka lisätä autoliikenteen varaan rakentuvia toimintoja. Luonnonläheisyyden kokeminen reiteillä on osa kaupunkikeskustan vetovoimaa.

Yhteenveto

Nyt on viimeinen mahdollisuus Vänmanninsaaren kehittämiselle kulttuuri-, kansalais- ja matkailutoiminnoille. Vänmannin saari tarvitaan kaupunkilaisten yhteiseen käyttöön. Teatterin ja kirjaston arkkitehtuuria kunnioittava, nykyiset ja tulevat huomioon ottava rakentaminen ja rantaviivan luonnollinen mukauttaminen suiston vesialueeseen ovat keskeisiä. Näkyminen Pikisaareen ja merelle täytyy säilyä vapaana. Kirjaston kehittämiselle on oltava tilaa.

Vänmanninsaari ei ole sopiva paikka tornirakennukselle eikä varsinkaan hotelli-, majoitus- ja toimistotiloille. Esitetystä hankkeesta on luovuttava. Nyt vuonna 2021 torni on viimeinkin poistettava asemakaavasta.

9. Mielipide 3.9.2021, 27 allekirjoittajaa

Kaavahankkeen lähtökohdat

Kaavahankkeen lähtökohdaksi on ilmoitettu kaupunginhallituksen päätös 7.5.2018 §132. Sen mukaan hakijoille YIT Talo Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy ja Terwa Management Oy on myönnetty suunnitteluvaraus 24.4.2022 saakka I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontille 5 sekä Meritorin

alueelle. Hakijoiden tavoite on rakentaa 80 metriä korkea, 22 maanpäällistä kerrosta käsittävä rakennus, Terwa Tower. Rakennuksen kerrosalaksi on esitetty 24 000 k-m².

Osallisilla – kaikilla kaupunkilaisilla - tulee olla mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista. Päätöksen sisältö herättää kysymyksiä. Miten hakija on myynyt kaupunginhallitukselle esityksensä? Miten kaupunginhallituksessa on arvioitu saaren kulttuurista käyttöä ja kaupunkilaisten kokemusta saaresta osana jokisuistoa? Onko ollut esillä muita vaihtoehtoisia paikkoja? Millä tavoin tutkittu? Miten kirjaston tarpeet on otettu huomioon?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähtökohdat eivät käy ilmi eikä niistä saatu tietoa myöskään tiedotustilaisuudessa 19.8.2012. Kaupunkilaisilla ei ole ollut MRL:n 82§:n edellyttämää mahdollisuutta osallistua kaavan valmisteluun riittävän aikaisessa vaiheessa.

Torni

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan ”rakentamisen mittakaavalliset tavoitteet edellyttävät korkeuslähtökohdiltaan voimassa olevan asemakaavan mukaista korkeaa rakennusta”. Asemakaava on jääne 1963 järjestetystä monumentaalikeskuksen eli Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtikilpailusta. Suunnitelman kruununa oli hoikka 22 -kerroksinen kaupungintalotorni. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna yli kaksinkertainen kerrosala tarkoittaa massiivista paksurunkoista rakennusta, mikä ei ole enää kaavan mukainen torni.

Oulussa on aiemmin 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla laaditusta, ajan myötä sopimattomaksi todetuista suunnitelmista ja asemakaavoista. Tarvetta tornille kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä ei enää ole.

Maankäyttö

Vänmanninsaari on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Rakennushankkeen mittakaavan vuoksi sen aiheuttamia muutoksia ei voi sopeuttaa alueen ominaisluonteeseen. Suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisluonne ja erityispiirteet katoavat.

Pikisaaren maisemallinen merkitys on korostunut 1960-luvun tilanteesta. Näkymät kevyen liikenteen silloilta on tunnuskuullisia ja tärkeitä Oulun imagolle. Vänmanninsaari on kaupunkikeskustan kevyen liikenteen reittien solmukohta ja sillat ovat aktiivisessa käytössä. Vänmanninsaari on väärä paikka lisätä autoliikenteen varaan rakentuvia toimintoja. Luonnonläheisyyden kokeminen reiteillä on osa kaupunkikeskustan vetovoimaa.

Yhteenveto

Nyt on viimeinen mahdollisuus Vänmanninsaaren kehittämiseksi kulttuuri-, kansalais- ja matkailutoiminnoille. Vänmannin saari tarvitaan kaupunkilaisten yhteiseen käyttöön. Teatterin ja kirjaston arkkitehtuuria kunnioittava, nykyiset ja tulevat huomioon ottava rakentaminen ja rantaviivan luonnollinen mukauttaminen suiston vesialueeseen ovat keskeisiä. Näkyminen Pikisaareen ja merelle täytyy säilyä vapaana. Kirjaston kehittämiseksi on oltava tilaa.

Vänmanninsaari ei ole sopiva paikka tornirakennukselle eikä varsinkaan hotelli-, majoitus- ja toimistotiloille. Esitetystä hankkeesta on luovuttava. Nyt vuonna 2021 torni on viimeinkin poistettava asemakaavasta.

10. Mielipide 3.9.2021, kymmenen allekirjoittajaa

Kaavahankkeen lähtökohdat

Kaavahankkeen lähtökohdaksi on ilmoitettu kaupunginhallituksen päätös 7.5.2018 §132. Sen mukaan hakijoille YIT Talo Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy ja Terwa Management Oy on myönnetty

suunnitteluvaraus 24.4.2022 saakka I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontille 5 sekä Meritorin alueelle. Hakijoiden tavoite on rakentaa 80 metriä korkea, 22 maanpäällistä kerrosta käsittävä rakennus, Terwa Tower. Rakennuksen kerrosalaksi on esitetty 24 000 k-m².

Osallisilla – kaikilla kaupunkilaisilla - tulee olla mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista. Päätöksen sisältö herättää kysymyksiä. Miten hakija on myynyt kaupunginhallitukselle esityksensä? Miten kaupunginhallituksessa on arvioitu saaren kulttuurista käyttöä ja kaupunkilaisten kokemusta saaresta osana jokisuistoa? Onko ollut esillä muita vaihtoehtoisia paikkoja? Millä tavoin tutkittu? Miten kirjaston tarpeet on otettu huomioon?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähtökohdat eivät käy ilmi eikä niistä saatu tietoa myöskään tiedotustilaisuudessa 19.8.2012. Kaupunkilaisilla ei ole ollut MRL:n 82§:n edellyttämää mahdollisuutta osallistua kaavan valmisteluun riittävän aikaisessa vaiheessa.

Torni

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan ”rakentamisen mittakaavalliset tavoitteet edellyttävät korkeuslähtökohdiltaan voimassa olevan asemakaavan mukaista korkeaa rakennusta”. Asemakaava on jääne 1963 järjestetystä monumentaalikeskuksen eli Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtikilpailusta. Suunnitelman kruununa oli hoikka 22 -kerroksinen kaupungintalotorni. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna yli kaksinkertainen kerrosala tarkoittaa massiivista paksurunkoista rakennusta, mikä ei ole enää kaavan mukainen torni.

Oulussa on aiemmin 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla laaditusta, ajan myötä sopimattomaksi todetuista suunnitelmista ja asemakaavoista. Tarvetta tornille kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä ei enää ole.

Maankäyttö

Vänmanninsaari on valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Suunnittelumääräyksen mukaan alueen käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Rakennushankkeen mittakaavan vuoksi sen aiheuttamia muutoksia ei voi sopeuttaa alueen ominaisluonteeseen. Suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisluonne ja erityispiirteet katoavat.

Pikisaaren maisemallinen merkitys on korostunut 1960-luvun tilanteesta. Näkymät kevyen liikenteen silloilta on tunnuskuullisia ja tärkeitä Oulun imagolle. Vänmanninsaari on kaupunkikeskustan kevyen liikenteen reittien solmukohta ja sillat ovat aktiivisessa käytössä. Vänmanninsaari on väärä paikka lisätä autoliikenteen varaan rakentuvia toimintoja. Luonnonläheisyyden kokeminen reiteillä on osa kaupunkikeskustan vetovoimaa.

Yhteenveto

Nyt on viimeinen mahdollisuus Vänmanninsaaren kehittämiseksi kulttuuri-, kansalais- ja matkailutoiminnoille. Vänmannin saari tarvitaan kaupunkilaisten yhteiseen käyttöön. Teatterin ja kirjaston arkkitehtuuria kunnioittava, nykyiset ja tulevat huomioon ottava rakentaminen ja rantaviivan luonnollinen mukauttaminen suiston vesialueeseen ovat keskeisiä. Näkyminen Pikisaareen ja merelle täytyy säilyä vapaana. Kirjaston kehittämiseksi on oltava tilaa.

Vänmanninsaari ei ole sopiva paikka tornirakennukselle eikä varsinkaan hotelli-, majoitus- ja toimistotiloille. Esitetystä hankkeesta on luovuttava. Nyt vuonna 2021 torni on viimeinkin poistettava asemakaavasta.

11. Mielipide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Palaute asemakaavan muutosyhteyteen

Pilvenpiirtäjän pitkä varjo

Nyt on kaupungilla turhan korkeat panokset korttitalopelissä. Unohtuuko olennainen? Oulun kaupunginkirjaston arvo tulisi tunnistaa. Kahden kulttuurikeskuksen täyttämä pieni saari on täysin väärä paikka uudelle, kaupungin korkeimmalle rakennukselle. Jos pääkirjaston parkkipaikalle jotakin rakennetaan, tulee sen ensisijaisesti palvella kirjaston ja meidän asiakkaiden tarpeita. Kirjastorakennus ei tuhansien käyttäjiensä näkökulmasta ole mikään virastotalo. Se on kaupungin sydän, tekemisen, kohtaamisen, tiedon ja rauhan pyhättö, joka on kaikille avoin ja yhteisvaroin ylläpidetty. Oulun pääkirjasto ei ole pelkät seinänsä. Tila, paikka ja maisema kuuluvat kaikille, avoimena joka suuntaan.

Olennainen ristiriita ilmenee juuri tässä: Voidaanko jotain yhteistä, kaupunkilaisille kuuluvaa mittaamatonta arvoa, maisemaa, ottaa pois ja pilata näköalattomasti. Voiko tarpeeksi suuri yritysten konglomeraatti rynniä läpi pakkomielleisen suunnitelmansa Oulussa kaupunkilaisten laajasta vastustuksesta huolimatta? Kaupunki ja sen asukkaat eivät ole tätä tornitaloa keneltäkään tilanneet.

Tämän kaltaisissa suureellisissa projekteissa vakavarainen rakennusfirma tai allianssi käyttää huomattavan määrän rahaa ja aikaa työn valmisteluun jo ennen kaavan muutosta, jolloin tätä "vaivannäköä" käytetään pontimena ja painokkaana painostuskeinona. Kun suuri pyörä on laitettu jo vuosia sitten pyörimään, nähdään hanke vääjäämättömänä. Kaupungin ei kuitenkaan tarvitse olla polvillaan suurten ja vaikutusvaltaisten kaupallisten toimijoiden edessä. Paikkana Vänmanninsaari on erityinen, mutta se ei ole mitenkään erityinen tornihotellille.

Vaikuttaa siltä, että pilvenpiirtäjän puolesta asiaa ajavat yritykset ovat nyt turhan obsessoituneita tähän rantapaikkaan. Oulun tasaisen topografian ansiosta merinäköala aukeaa mistä tahansa yli 7-kerroksisesta talosta kaupungin alueella. Oulussa korkean rakentamisen painopiste on nyt keskustan vastakkaisella laidalla. Matkakeskus, entinen poliisiasema, poistuvat paloasema ja Raksilan marketit muodostavat radan seudulle pian uutta dynamiikkaa, josta Terwa-Tower saisi todellista nostetta.

Tampereella on Torni-hotelli sijoitettu keskustaan, mutta radan toiselle puolen. Ei Pispalan, ei Pyynikin, eikä kirjaston kupeeseen, saatikka saareen. Liikenneyhteyksien sujuvuus Raksilassa on aivan toista luokkaa kuin Rantakadun pussinperällä. Kirjaston parkkipaikka on absurdin pieni tontti tornille ja "tower" lähisaariston mittasuhteissa hullunkurinen.

Onko kaupunkiluonto, kuten kaunis jokisuisto pyhää. Tuomiokirkon tornin katsotaan edustavan sellaista pyhää, ettei sen viereen sallita sitä korkeudessa ylittäviä kaupallisia kolossaaleja rakennettavan. Mutta kenellä on oikeus pyhän määrittelyyn. Kirjasto on tärkeydessään täysin kirkkoon verrattavissa oleva instituutio, ja kaupungin pääkirjasto sen temppeli.

Saako siis kaupunkilainen vaikuttua omista monumenteistaan, vai täytyykö tämä kokea välillisesti; pidämmekö kaupunkiamme arvossaan vain tänne matkaavien hotellivieraiden kehujen ja huokausten kautta. Tokkopa oululainen itse tornissa ikänä yöpyisi.

12. Mielipide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Terva Tower ja kongressikeskus Raksilaan

Arkkitehti Anna-Maria Kantola kirjoitti osuvasti (Kaleva 18.10.2020) Vänmannin saaren kaavaillusta tornihotellihankkeesta. Olen hänen kanssa samaa mieltä. Paikka ei ole sopiva niin massiiviselle rakennukselle. Suunitelmien mukaan siitä tulisi 80 metriä korkea käsittäen 22 kerrosta ja 24000 brm².

Tila on yksinkertaisesti liian pieni ja ahdas tämän kokoluokan hankkeelle. Yksi ongelma on pysäköinti. Hotellin asukkaat haluavat autolleen parkkipaikan hotellin juurelta ja siihen Vänmannin saari on liian pieni. Myös kirjaston ja teatterin asiakkaat tarvitsevat paikoitustilaa. Pysäköintitilaa "mantereella" tarvitsevat myös kahden muun hotellin asiakkaat ja etenkin kesällä torilla asioivat kaupunkilaiset ja matkailijat. Kaikki ihmiset eivät liiku jalkaisin tai polkupyörillä.

Kuten Kantola kirjoitti, paikka on auto- ja julkisen liikenteen kannalta pussinperä. Esimerkiksi jo kolmen hotellin, kirjaston ja torielämän aiheuttama edestakainen henkilö- ja tavaraliikenne suuntautuisi keskustan ruutukaava-alueen läpi lisäten sen ruuhkaisuutta ja ympäristöhaittoja. Paikoitustilat keskustassakin ovat kortilla.

Jos Ouluun tarvitaan lisää hotellikapasiteettia, sille löytyy paremmin tilaa junaradan itäpuolelta Raksilasta. Se on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa ja paikoitus voidaan järjestää paremmin kuin Vänmannilla. Kaupungin ydinkeskustakin on vain jalankulkuetäisyydellä hotellista. Tornihotellin yhteyteen sopisi rakennettavaksi kauan kaivattu kongressi- ja kokouskeskus eli Convention center. Pohjois-Amerikassa Convention center löytyy lähes jokaisesta kaupungista. Niiden tehtävänä on palvella alueensa akateemisen, julkisen ja elinkeinoelämän kokoontumis- ja näyttelytarpeita.

Oulun kaupunki on ulkoistanut Raksilan maankäytön suunnittelun Keskolle, Arinalle ja Oulun yliopistolle. Kun yliopiston Raksilaa koskevat rakennussuunnitelmat joutuvat haudattaviksi ja yliopisto keskittyy Linnanmaan kehittämiseen, löytynee alueelta riittävästi tilaa muiden tarpeiden ohessa myös em. tornihotellille ja kongressi- ja kokouskeskukselle. Yliopiston tilalle Raksilaa kehittämään voisi tulla Terva Kiinteistökehitys Oy kumppaneineen. Ehkä se haluaisi rakentaa alueelle pari muutakin korkeaa rakennusta. Radan itäpuolelle ne mielestäni sopivat paremmin kuin esimerkiksi ydinkeskustaan ja sen ympäristöön. Olisi kuitenkin toivottavaa, että kaupunki vihdoinkin ryhdistäytyisi ja ottaisi isännän roolin ainakin Raksilan alueen suunnittelun ja rakentamisen ohjaajana ja kiirehtijänä.

13. Mieliptide 3.9.2021, kaksi allekirjoittajaa

Projektin maisemallisesti ja mittakaavallisesti merkittävän luonteen vuoksi olisi tärkeää jo tässä vaiheessa esitellä perspektiivikuvia maantasosta joka suunnasta läheltä ja kaukaa, koska rakennus tulisi vaikuttamaan olemassa olevaan kaupunkikuvaan merkittävästi. Erityisesti alueen Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -statuksen takia olisi äärettömän tärkeää heti alussa ottaa huomioon rakennuksen vaikutus sen ympäristöön.

Suunnitellusta tornirakennuksesta luodut perspektiivikuvat voisivat olla pelkästään rakennuksen massaa kuvaavia. Tärkeintä olisi antaa kaupunkilaisille mahdollisimman helppolukuinen kuva siitä, miten massiivisesta rakennuksesta on kyse näin merkittävällä paikalla. Lähes kaikki tähän mennessä julkaistu kuvamateriaali on esitetty ilmakehään istutettuna lintuperspektiivistä niin pitkällä polttovälillä, että perspektiivin vaikutusta ei kuvissa näy. Tämä vaikeuttaa erityisesti rakennusalan ulkopuolisten asukkaiden mahdollisuutta ymmärtää rakennuksen massiivisuus ja sen konkreettinen vaikutus ympäristöönsä.

Pikisaaren ja Vänmanninsaaren välinen silta on tärkeä suunnittelualueen läpi kulkeva kevyen liikenteen reitti, joka huomioidaan sanallisesti, mutta jonka näkökulmasta ei ole esitetty mitään aineistoa. Harva kaupunkilainen tarkkailee ympäristöään arkipäiväisesti lentokoneesta käsin, joten kaupunkia pitäisi rakentaa jalankulkijan perspektiivistä. Myös vaikutukset kaupunkisiluettiin kaukaa katsottuna on jätetty täysin huomiotta.

Vaikka edellä mainitun kaltaisia dokumentteja ei normaalisti kaavoitushankkeissa esitetäkään, on mielestämme tämä kyseinen kaavoitushanke sellainen laadultaan, että tarkemmalle tutkimiselle olisi tarvetta. Erityisesti siksi, että tulevasta rakennuksesta on jo esitetty mediassa luonnosmaisia lintuperspektiivikuvia. Projektilähtöisessä kaavoittamisessa edetään takaperin ja tosiasiallisesti tehdään kaavoitusta tiettyä toimijaa ja jo luonnosteltua rakennusta ajatellen, joten olisi kohtuullista olla varsin laajaa luonnosaineistoa jo tässä vaiheessa. Myös avoimen ja kaupunkilaislähtöisen suunnittelun mahdollistamiseksi on tärkeää esittää suunnitelmat niin, että jokainen kaupunkilainen ymmärtää rakennuksen merkityksen heidän kaupunkikuvaansa. Pidämme kyseisen projektin tapaa kaavoittaa melko kyseenalaisena. Tämän laajuusluokan projektien lupailu suunnitteluvarauksilla ennen edes kaavoitusta ei ole kovin kansanvaltaista tai korrektia päätöksentekoa. Tämä herättää kysymyksiä siitä, tehdäänkö kaavoitusta liike-elämän, kaupungin tonttivuokratulojen ja

henkilökohtaisten monumenttien, vai hyvän kaupunkiympäristön ehdoilla. Korkea rakentaminen Oulun tapaisessa kaupunkirakenteessa perustuu enemmän tahtoon kuin tarpeeseen, eikä liiketoiminnan pitäisi tällä tavoin tapahtua kaupunkilaisten kustannuksella. Tori ei tarvitse toista kaupunkitilallisesti kyseenalaista hotelliprojektia reunoilleen.

Aineiston yksipuoleisuus käytännössä rajaa keskustelun ulkopuolelle ihmisiä, jotka eivät rakennusalalla työskentele tai siihen muuten ole perehtyneitä, koska hankkeen mittakaavaa on vaikea hahmottaa pelkkien kerroslukujen ja neliömäärien kautta. Hankkeen alussa on kuitenkin hedelmällisin aika julkiselle keskustelulle, kun päätöksiä ei pitäisi vielä olla tehty, joten mahdollisuudet tulisi siihen antaa kaikille osallisille, eli tässä tapauksessa kaupunkilaisille. On myös mielenkiintoinen arvovalinta rajata Oulun arkkitehtikilta ry pois osallisten viranomaisten ja yhteisöjen listalta, vaikka kyseisellä järjestöllä on järjestön aktiivisessa toimiva rakennus Pikisaaressa.

Kaupunkiympäristö on kuitenkin jokaiselle kaupunkilaiselle kuuluvaa, etenkin niin keskeisellä paikalla kuin Vänmanninsaaressa, ja käsiteltävä alue sijaitsee normaalin korttelirakenteen ulkopuolella julkiseen monumentaalirakentamiseen varatulla paikalla. Vänmanninsaaren ja itse suunnittelualan lävitse kulkee aiemmin mainittu merkittävä kevyen liikenteen väylä, joka on suunniteltu ja rakennettu paljon Jaatisten torin alueen kaavoituksen valmistumisen jälkeen. Alkuperäisessä kaavassa tornitalo oli asetettu kaupunkimaisen alueen rajalle, eikä nykyistä merkittävää kevyen liikenteen ohikulkureittiä luonnollisesti ole voitu ottaa huomioon mittakaavassa. Nyt kaavamuutosta tehdessä olisi aiheellista rakennusoikeuden lisäämisen sijasta vähentää sitä kuluneen lähes kuudenkymmenen vuoden aikana tapahtuneen kaupunkirakenteen muutoksen vuoksi. Myös sallittua kerroslukua olisi syytä madaltaa, jotta Vänmanninsaari saadaan pidettyä ihmisläheisenä. Mediassa on aikaisemmin perusteltu tornitalohanketta sillä, että se elävöittäisi Vänmanninsaaren katutasoa erityisesti tuomalla ravintola- ja kahvilapalveluita tornin ylimpään kerrokseen. Onko kuitenkaan tehty puolueetonta tutkimusta asiasta? Epäilemme suuresti ylimmän kerroksen merkitystä saaren katutason elävöittämisen suhteen. Nykyiselläänkin saari on eläväinen alue, jonka läpi kuljetaan ja sinne myös pysähdytään keväästä syksyyn istumaan ja katsomaan Oulun suistoaluetta. Tänä kesänä on myös osoitettu, että alueelle pystytään tuottamaan ravintolapalveluita ravintolalaivan muodossa ilman laajamittaista täydennysrakentamista. Saaren virkistyskäytön ja katutason mikroilmaston suhteen on myös tärkeää mahdollisimman aikaisessa vaiheessa tutkia mahdollisen tornin aiheuttamat vaikutukset saaren tuulisuuteen. On olemassa riski, että rakennus aiheuttaa saarelle tuulitunneliefektin, joka pienentää saaren ja lähialueiden viihtyvyyttä kuumien kesäpäivien ulkopuolella.

Rakentamisen määrää on selvästi pyrkimys ainakin kaksinkertaistaa olevaan kaavaratkaisuun verrattuna, eikä ehdotettava kaavamuutos siten toimi vanhan kaavaehdotuksen hengessä, vaikka näin on julkisuudessa väitetty. Ehdotettava kerrosalamäärä johtaa väistämättä joko erittäin paksuun torniin tai laajoihin maantasossa oleviin muutaman kerroksen korkuisiin osiin. Nykyisellään hankkeen internetsivuilta nähtävässä luonnoksessa rakennus on merkittävästi korkeampi, paksumpi ja leveämpi kuin alkuperäisessä suunnitelmassa. Rakennus luo sulkeutuneen ja etäisen kuvan kevyen liikenteen väylälle päin epäinhimillisesti mitoitetulla pystysuoralla seinällä. Jaatisten kaavassa tornitalo on massaltaan huomattavan kapea ja käyttötarkoitukseltaan ei-kaupallinen julkinen rakennus, joka sekään ei enää vastaa nykyistä hyväksi koettua kaupunkisuunnittelua. Vänmanninsaaren täydennysrakentaminen olisi sinänsä perusteltua, mutta sen tulisi tapahtua alueen ehdoilla ja huomioiden Pikisaaren ja keskustan kaupunkikuvallinen luonne ja miljöö. Nykyinen parkkipaikka on myös kiistatta huonoa alueen käyttöä ja rohkaisee turhaan autoiluun torin ympäristössä.

Alueen mittakaavassa valtava kerrosala tuo väistämättä mukanaan kasvavia liikennemääriä torin ympäristöön, vaikka niitä olisi syytä saada nykyisestääänkin vähennettyä. Kivisydäntäkään rakennus ei tule tehokkaasti hyödyntämään etäisyyden vuoksi. Vastaavan tyyppinen hotelli olisi paljon järkevämpää kaavoittaa ja rakentaa tiiviimpään osaan keskustaa, koska silloin voitaisiin hyödyntää olevaa hyvin mitoitettua infrastruktuuria, eikä rakennuksesta osana kaupungin korttelirakennetta tulisi läheskään samanlainen kaupunkitilan mittakaavan pilaaja. Lisäksi läheisempi sijainti suunnitteilla

olevan keskustakampuksen ja konferenssikeskuksen suhteen olisi mielekkäämpi sijainti, jos tarkoituksena on lisätä työmatkailijoiden yöpymisiä alueella. Viimeisimmän matkailustrategian mukaan Oulun kaupungissa tapahtuvista yöpymisistä 45 % tulee ammatillisista yöpymisistä. Näille matkailijoille ensisijaisen tärkeää on hyvät yhteydet liikennevälineisiin, sekä konferenssi- ja työpaikoille. Tämä on vaikea toteuttaa Vänmanninsaaren alueella, sillä liikenteen solmukohta on keskittynyt lähemmäs rautatieaseman seutua.

Rautatieaseman alue soveltuisi muutenkin paremmin tornihotellin kaltaisille hankkeille, sillä alueelle on jo nyt keskittynyt kaupungin korkea rakentaminen. Olisi kestävämpää ja järkevämpää kaupunkikuvallisesti keskittää korkea rakentaminen keskustassa alueelle, jossa on jo korkeaa rakentamista, eikä ripotella korkeita rakennuksia yksitellen ympäri kaupunkia. Vaaran alue ei sijaitse niin kaukana torinrannasta, että hotellin sijainti siellä ajaisi matkailijoita pois Oulun alueelta, ja kyseisen korkeuinen rakennus loisi rautatieaseman alueella aivan vastaavanlaisia näkymiä Oulun suistoalueeseen ja keskustaan. Se ei kuitenkaan rikkoisi pysyville asukkaille tärkeää virkistäytymismiljöötä, joka on myös valtakunnallisestikin kulttuurillisesti arvokasta.

Positiivisia vaikutuksia alueen ulkomaanturismiin on hyvin vaikea nähdä, kun Suomen ehdoton matkailuvaltti muihin maailman matkailukohteisiin verrattuna on hiljaisuus, luonnonläheisyys, puhtaus ja rauhallisuus verrattuna suurkaupunkielämään. Rikkomalla kaupunkikuvallisesti alueen merkittäviä paikkoja matkailun sanelemana voidaan aiheuttaa alueen kehittymistä yksinomaan turistien silmien kautta ja siten turismin kuplia, joissa paikallisten intressit ja yksityisyys jäävät matkailijoiden tarpeiden ja toiveiden jalkoihin. Tornitalo luo myös riskin uudenlaisen viihdearkkitehtuurin syntyisestä, jossa romantisoitun Disney-tyyppisen rakentamisen sijaan rakennetaan vau-arkkitehtuuria yksistään matkailijoiden tarpeiden tyydyttämiseksi. Tämä voi ajaa paikallisia asukkaita muuttamaan pois alueelta. Tasokas majoitustoiminta ei edellytä tornitaloa ympäristöllisesti merkittävällä paikalla. Lisäksi olisi syytä tutkia torin ja Vänmanninsaaren matkailullinen ja virkistysellinen arvo perinpohjaisesti ennen kaavoitus- ja rakennushankkeen etenemistä.

Toivomme yhdyskuntalautakunnalta kirjallista vastinetta.

14. Mielipide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Arvoisat lautakunnan jäsenet

Osallistuin verkossa pidettyyn tiedotustilaisuuteen Terwa-tornin hankkeesta, jossa esiteltiin hankkeen taustat ja tavoitteet.

Pyydän sieltä saamien tietojen perusteella arvioimaan hanketta kokonaisvaltaisesti ja pitkän tähtäimen näkökulmasta.

Pyydän erityisesti huomioimaan seuraavat seikat:

- Hanke perustuu vanhentuneen suunnitelmaan, jota luotiin aivan eri aikakaudella ja olosuhteissa. Silloin suunniteltu monumentaalikeskusta toteutettiin vain osin, kun osa Rantakadusta päätettiin säilyttää. Onko siis järkeä enää tänä päivänä palata 1970-luvun suunnitelmaan, kun sekin on osin jo kumottu kaupungin myöhemmän vaiheen päätöksissä?
- Torni-hanke perustellaan mm. argumentilla että Oulu on jäänyt Tampereen jäljellä (jossa siis tornihotelli) ja kaipaa uutta vetoa. Samalla kuitenkin tuhoetaan yksi kaupungin vahvempia vetonauloja, Tori-Pikisaari-Hietasaari kokonaisuutta.
- Jos Oulu haluaa vetää kaupungille suomalaisia turisteja ja työntekijöitä, muualla Suomessa löytyy jo tornitaloja.
- Jos Oulu haluaa vetää kaupungille ulkomaisia turisteja ja työntekijöitä, kaupungin vanhat ja maisemallisesti arvokkaat osat ovat varsinainen vetonaula, ei tornihotellia, joka blokkaa kaupungin

kauniimpia näköaloja. Olen seurannut ulkomaalaisten matkailijaryhmien yöpymisiä Oulussa. Mihin he lähtevät vapaa-ajalla iltaisin? Ainolan puistoon ja Pikisaareen ja sieltä eteenpäin Nallikariin. Monet heistä tulevat paikoista, jotka ovat tornitaloja täynnä, eikä mikään matkailun edistymisen asiantuntija taida väittää, että Ouluun tultais in tulevaisuudessa tornihotellia ihailemaan.

- On ollut puhetta siitä, että Oulusta puuttuu sopivat tilat isojen kongressien järjestämiseen. Linnanmaan salit ovat kaukana keskustasta, missä sijaitsevat hotellit. Nyt kuitenkin Yliopisto suunnittelee keskustakampusta, jolloin tämä ongelma jää pienemmäksi. Kongressiväelle on myös aina mielenkiintoisempaa kokoontua yliopiston omilla tiloilla, missä voi kurkistaa normaalitoimintaan ja opiskelijaelämään, kuin steriiliin kokoushotelliin, joka voisi sijaita missä tahansa maailmassa.

- Isot kansainväliset kongressitapahtumat saattaavat muutenkin olla kuoleva laji. Corona-aika opetti, että isotkin kokoontumiset pystytään järjestämään verkossa. Viimeiset ilmastoraportin tulokset taas kertovat, että jatkuvan lentomatkailun aika sekin taida olla ohi. Kokoontumisia paikan päällä tarvitaan erityisesti silloin, kun uutta toimintaa perustetaan uusissa ryhmissä ja kun agendalla on tiivis yhdessäolo ja -työskentelyä. Siihen ei tarvita massatilaisuuksille tarkoitettuja raameja.

- Edellisestä johtuen on kyseenalainen, että hankkeen taustalla olevat laskelmat ovat enää päteviä. On kyseenalainen että niin iso majoituskapasiteetti tarvitaan Oulussa enemmän kuin muutama kertaa vuodessa. Olosuhteet muuttuvat nyt tosi nopeasti. Riski on että jossain vaiheessa hankkeen kuluessa joudutaan toteamaan ettei se kannatakaan, jolloin investoijat vetäytyvät hankkeesta. Mutta silloin vahinko on jo tapahtunut.

- Kaupunki tietysti joutuu miettimään omaa taloutta. Siksi houkutus saattaa olla suuri, kun investoijat ja hankkeen esittäjät kertovat tuloista, jotka valuisivat suoraan tai välillisesti kaupungin kirstuun hankkeen toteuttaessa. On kuitenkin myös nähty, että suuret lupaukset eivät pidä. Se ei tarkoita välttämättä tahallista päättäjien harhaan johtamista, vaan liian suuri optimismi ja liian positiiviset oletukset laskelmissa. Usein myös ajan kulku tekee sen, että alkuvaiheen laskelmat ovat jo täysin vanhentuneita, kun hanke varsinkin päästään aloittamaan.

- Tästä syystä esitän, että kaupunki teettää oman selvityksen luotettavalta asiantuntijataholta, jolla on sekä kansainvälinen näkemys/ että Suomen markkinan/olosuhteiden ymmärrys. Selvitys koskisi väitetyt vetovoimatekijät sekä taloudellinen onnistumistodennäköisyys ja vaikutus kaupungin talouteen.

15. Mielipide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Mielestäni kaavamuutos pitää keskeyttää välittömästi.

Kyseinen hanke ei sovi kirjaston ja teatterin yhteyteen koska rikkoo jokisuiston, torialueiden ympäristön.

Liian massiivinen hanke pienelle alueelle, peittää näkymät jokisuistoon ja Pikisaareen sekä kaupunkisilhuettiin mereltä päin.

Suunniteltu alue sisältyy valtakunnalliseen arvokas rakennettu kulttuuriympäristä merkintään. on käsittämätöntä että kaupungin virkamiehet ja päättäjät ovat tällaiseen kaavamuutokseen lähteneet.

Alakerrokset peittävät kirjaston kokonaan.

Ei ole kaupunkilaisten etu antaa hienoa aluetta kiinteistösijoittajien temmellyskentäksi, heitä ei kiinnosta kaunis kaupunkikuva, ainoastaan raha.

16. Mieli-pide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Suunnitteluvarauksessa on unohdettu Oulujoen suistoalueen arvot:

- 1) Ei kunnioita RKY-alueen lähtöarvoja, rakennusperintöä eikä alueen arvokkaita kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvoja (suojellut rakennukset, suistomaisema).
- 2) Ei ota huomioon tornimaisen rakennuksen vaatimia rakennusteknisiä ratkaisuja (suistomaa-alueen vaatimat rakenteet, luonnonolosuhteet/sää: tuuli, merenkäynti, tulviminen ym.).
- 3) Ei kunnioita kaupunkipuistoalueen yhteisöllisyyteen ja sosiaaliseen kanssakäymiseen liittyvää esteettömyyttä oululaisten "olohuoneessa" (vapaa kaupunkitila).
- 4) Tornihotelli Vänmanninsaaressa lisäisi liikennettä, kun sen sijaan pitää jättää tilaa turvalliselle kevyelle liikenteelle, jotta yhteydet Pikisaareen, Linnasaareen ja Raattiin säilyvät häiriöttömän; eli säilytetään Oulun imago turvallisena pyöräilykaupunkina.
- 5) Kauppahallin kupeeseen rakentuva, halvalla ja tökeröllä tavalla kauppahalliin liitetty hotelli kompensoi Terwa Towerin majoituskapasiteettia, ja sitä löytyy varmasti lähialueelta lisää - kestäväällä tavalla esim. olemassa olevaa rakennuskantaa hyödyntäen.
- 6) Oulun kaupungin ja sen päättäjien on tässä asiassa kuultava kaikkia kaupunkilaisia, myös lapsia ja nuoria. Meillä on kuntapäättäjillä "kummilapsen" ja nuorisovaltuusto sekä koulujen kaupunkikokous.
- 7) Esitän, että vanhentunut kaavaesitys hylätään ja poistetaan kokonaisuudessaan suunnitteluvarausuunnitelmasta. Oulun kaupungilla on oltava selkärankaa huolehtia yhteisestä hyvästä.
- 8) Esitän, että hotellimajoitua hajautetaan niin, ettei tornihotellia Oulun jokisuistoalueelle tarvita, ja että majoituspaikkoja lisätään kestäväällä tavalla.

17. Mieli-pide 3.9.2021, 344 allekirjoittajaa

Ei tornia Vänmanninsaareen

Yhdyskuntalautakunnalle

Mieli-pide koskien Terwa-Towerin asemakaavan muutosluonnosta 3.9.2021

Vänmanninsaari ei ole sopiva paikka tornirakennukselle eikä varsinkaan hotelli-, majoitus- ja toimistotiloille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan, että suunnittelualue on osa valtioneuvoston päätöksen mukaista valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja osa valtakunnallisesti arvokasta maisema- aluetta. Alueen suunnittelumääräysten mukaan "käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin".

Terwa-Tower ei edistä kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista, eikä turvaa suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisuutensa ja erityispiirteiden säilymistä, kun alueelle suunnitellaan rakennuskannasta täysin poikkeavaa rakennusta. Rakennushanke on voimakkaassa ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) ja valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen tavoitteista turvata ja säilyttää alueen rakenne, ympäristö ja kaupunkikuva. Rakennushankkeen aiheuttamia muutoksia ei voida hankkeen mittakaavan vuoksi sopeuttaa kulttuuriympäristön ominaisuuteeseen ja erityispiirteisiin.

Suunnittelualueella (kortteli 38) voimassaoleva asemakaava (564-1727 / 26.11.2002) on jäänne 1963 järjestetystä monumentaalikeskuksen eli Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtikilpailusta. Voittaneeseen ehdotukseen perustuen on Vänmanninsaarelle rakennettu julkisia palveluja tarjoavat teatteri ja kirjasto. Suunnitelmassa ollut hoikka, 22-kerroksinen kaupungintalotorni on jäänyt toteuttamatta, koska pieni kerroskohtainen ala soveltuu huonosti niin virasto (kaupungintalo) kuin myöhemmin tutkittuun hotellikäyttöön.

Asemakaavan muutoksella alueelle tavoitellulle hotellille ja sen toimintaan liittyville kokoustiloille, majoituskäyttöön tarkoitetuille huoneistoille ja toimistotiloille, on julkisuudessa esitetty yli kaksinkertaista rakennusoikeutta (22 000 kem²) nykyiseen asemakaavan rakennusoikeuteen (9 500 kem²) verrattuna. Yli kaksinkertainen kerrosala tarkoittaa massiivista paksurunkoista tornia. Julkisuudessa esitetyt havainnekuvat ovat osoittaneet, että kyseessä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä huomattavasti muokkaava rakennushanke. Lisäksi hankkeella muutetaan voimassaolevan asemakaavan ja alkuperäisen monumentaalikeskuksen ajatusta, kun julkiseen ja yleiseen käyttöön tarkoitettu alue (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue) muutetaan yksityiseen käyttöön.

Oulun torialueen ja Rantakadun, Vänmanninsaaren, Pikisaaren, Linnansaaren, Raatinsaaren, Kuusisaaren ja Pokkitörmän alueet ovat kulttuuri- ja ympäristöhistoriallisesti Oulun ydintä. Pääkirjasto ja Oulun kaupunginteatteri ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. Suunnittelualue on lisäksi Oulun suiston kaupunkipuistoalueen sisällä. Suistoalueella on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja.

Asemakaavamuutos yksittäisen tornirakennuksen mahdollistamiseksi vaarantaisi edellämäinnittuja erityisarvoja, rikkoisi alueen henkeä ja kaupunkikuvaa merkittävästi.

Tornia Vänmanninsaaren nokkaan ei tule enää tavoitella. Hotelleja ja korkeudellaan kilpailevia torneja on rakennettu ympäri keskustaa ja lisää on rakenteilla. Tarvetta tornille ei kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä enää ole. Vänmanninsaari rantoineen on edelleen oikea paikka julkiseen käyttöön, mutta väärä paikka lisätä uusia yksityisiä toimijoita huonon auto- ja julkisen liikenteen saavutettavuuden vuoksi. Se on pussinperä muille kuin jalan ja pyörillä kulkijoille. Oulu ei ole laatinut korkean rakentamisen laatukriteereitä, eikä päättänyt mihin korkea rakentaminen sopii.

Oulussa on aiemmin 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla kaupungin silloisessa kehitysvaiheessa laadituista, mutta ajan myötä sopimattomiksi todetuista suunnitelmista ja asemakaavoista.

Nyt, vuonna 2021, on aika luopua Vänmanninsaaren tornin toteuttamisesta. Tornille ei ole enää tarvetta eikä se sovi paikkaansa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä Terwa-Tower hankkeesta on luovuttava ja torni on poistettava asemakaavasta.

Adressin allekirjoitukset toimitetaan tämän mielipiteen kanssa yhdyskuntalautakunnalle 3.9.2021

18. Mielipide 3.9.2021, 14 allekirjoittajaa

Terwa Tower hankkeessa ei arvosteta asukkaille ja vierailijoille perinteisesti tärkeää julkista kaupunkitilaa, sen luonnetta yleisenä oleskelu- ja toiminta-alueena, eikä alueen kulttuurihistoriallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaan RKY-alueen arvojen säilyttämistä osana kaupunkirakennetta ja -maisemaa. Hankkeessa ei kunnioiteta kulttuuriperintöä, jossa keskeistä on rantakortteleiden alue jatkuen tyylillisesti yhtenäisenä Oja- ja Hallituskadulla. 1960-luvun arkkitehtikilpailun voittaneessa – nyt hanketta ”ohjaavana” nähdyssä - Jaatisten ehdotuksessa rakennukset esitettiin purettavaksi 7-kerroksisten rakennusten alta. Hanke ei kunnioita arvokasta historiallisesti keskiössä ollutta kauppahallimiljöötä makasiineineen eikä yleisemminkään suistoalueen ainutlaatuisuutta ja maisemaa.

Vänmanninsaaren ns. kaupungintalotornin rakennusala on jo kokonaisuudessaan annettu teatterille eikä 1960-luvun lähtökohtia pidä kulttuurisaaressa enää soveltaa. Hallintorakennustarve toteutui 2000-luvulla Oulu10 rakentamisella ja senkin korkeutta alennettiin, koska kuulemisessa se nähtiin merinäköalan esteenä lähitalojen asukkaille. Nyt kaavailtu massiivinen torni olisi varsinainen näköalaeste joka suunnasta.

Tärkeä osa arvokkaalla Vänmanninsaarella on Jaatistenkin mukaan ollut aukio rakennusten keskellä. Aukion merkitys on sittemmin korostunut liikenteen, maisemien ja merellisyyden kannalta, kun on rakennettu hieno kevyen liikenteen yhteys, silta Pikisaareen, siellä kolme reittiä ja siltayhteys Hietasaareen.

Vänmanninsaaren vuoden asemakaavan 1978 hallinto- ja virastoalueen kerrosala 9500 k-m² on jo 2002 hyväksytyn asemakaavan yhteydessä käytetty teatterin lisärakentamiseen. Kaavan osalta nähtiin tarve poistaa tornin lisärakennusala kaavasta ja varautua kirjaston laajennukseen sekä ratkaista pysäköintitarve. Tornia pidettiin toiminnallisesti, taloudellisesti ja maisemallisesti ongelmallisena ja suunnitteluprosessia virheellisenä. Paikan merkittävyyden takia lausunnoissa esitettiin uutta yleistä arkkitehtikilpailua.

Osallistumisesta ja selvityksistä

19.8. pidetyn tiedotus – ja kuulemistilaisuuden esittelyistä, esitetyistä kirjallisista ja suullisista mielipiteistä syntyi kokonaiskuva, jonka mukaan hanke on suorastaan päätetty hyväksyä, kun sille saadaan tehtyä joitakin sen 'siunaavia "selvityksiä".

Tämä ei tietenkään vahvista uskoa kansalaisosallistumiseen, jota ei yleisen oleskelualueen luonteesta huolimatta ole vielä laajennettu OAS-sivuilla ja tiedottamisella koskemaan kaikkia kaupunkilaisia. Mainitaan vain lähialueen asukkaat. Näin ei voi syntyä perusteita ehdotuksen laatimiseen.

Erikoisia ovat myös esittelyissä esille tulleet argumentit, että hanke olisi merkittävä tekijä Oulun keskustavision 2040 ruutukaavakeskustaa käsittelevässä strategisessa suunnitelmassa, sen tulevaisuudenkuvassa elinvoimaisesta ja omaleimaisesta keskustasta. Paremminkin torialuetta kuvaa vision toteutus, että "Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa." Alustuksissa mainitut keskustan linjaukset – joissa Pikisaarikin jäi huomiotta - eivät tule hankkeella "toteen näytettyä."

Kaupungin toiminnassa mm. kulttuuripalveluiden pohdintaan tilakysymyksiä. Kaupungin oma harvinainen kulttuurisaari pitäisi varata omille tarpeille, ei tornirakennuksena. Selvitykset eivät ole monipuolista kaupunkisuunnittelua, kun ne tehdään vain yhtä yksityistä hanketta varten. Tornihanke, epävarmoine hotellitoimijoinen voidaan ohjata muualle kuin Vänmanninsaareen. Puuttuvat korkean rakentamisen linjaukset pitää viimeinkin valmistella.

Massiivinen torni pahentaa tuulioloja pyöräilijöille ja muille kulkijoille. Tuulikäytäviä muodostuu normaaleillakin tuulilla ja myrskytuulten arvaamattomuus lisääntyy.

Tornihanke, ei sen epävarma hotellitoimija eivätkä tue Oulun profiilia ja kehittymistä merellisenä kaupunkina, jonka omaleimaisuuteen kuuluvat avoin ja ilmava maisema ja ympäristö.

Iso hanke aiheuttaisi suuria inframuutoksia, joihin kaupungin ei missään nimessä kannata ryhtyä.

Kaavoituksen vastaus mielipiteisiin:

Kaavaprosessin lähtökohdat

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

suunnitteluvarauspäätöstä ja yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien hakemuksesta Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.6.2021 § 324 ja päätöksellä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 8.6.2021 § 324.

Alueelle tutkitaan suunnitteluvarauksen mukaisesti hotellin, hotelliin liittyvien toimintojen kuten kongressikeskuksen ja ravintolan, sekä toimistotilojen ja huoneistohotellin sijoittumista alueelle. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia kaupallisia palveluita. Suunnitteluvarauksessa ei ole edellytetty arkkitehtuurikilpailun järjestämistä.

Maakuntakaava

Pohjois-Pohjanmaan maakuntakaavassa asemakaavan muutosalue on osoitettu merkinnällä C-1. Merkinnällä osoitetaan Oulun keskustatoimintojen alue, johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Suunnittelualue sisältyy Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -merkintään.

Alueen lähistöllä on venesatama.

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

Yleiskaava

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

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

Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

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

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

Voimassa oleva asemakaava

Suunnittelualueella korttelissa 38 on voimassa 26.11.2002 voimaan tullut asemakaava 564-1727. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 38 on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 9 500 kem². Autopaikkavelvoite on 1ap/80m². Korttelin 38 pinta-ala on noin 1,5 ha. Lisäksi alueelle on osoitettu pysäköintipaikka-alue ja Meritorin alue on katuaukio/tori merkinnällä.

Oulun kaupunkistrategia 2030

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

Keskustavisio 2040

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. Sen tarkoituksena on muodostaa tulevaisuudenkuva elinvoimaisesta ja omaleimaisesta Oulun keskustasta. Siinä määritellään keskeiset linjaukset ja toimenpiteet keskustan kehittämiseksi. Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Asemakaavan muutoksen suunnittelualue on keskustavisiiossa osa torialuetta. "Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa." Asemakaavan muutoksella vastataan keskustavision tavoitteeseen Väinämösaaren kehittämiseksi. Keskustavisiiossa todetaan: "Matkailun lisääntyessä myös keskustan majoituskapasiteettia kasvatetaan".

Suistokaupunkivisio 2019

Oulun kaupunginvaltuuston hyväksymän Suistokaupunkivisio 2019 strategiseksi päätavoitteiksi on kirjattu: Elämykset ja tapahtumat, virkistys ja ulkoilu, kestävä ja laadukas, arvokas ja kaunis, vihreä ja sininen, sekä yhteinen ja esteetön.

Suunnittelualueen pääluonteeksi on vision Virkistävä suisto -kartassa osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen läpi on osoitettu pyöräilyn pää- ja aluereitti. Suistokaupunkivision arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on huomioitu "maiseman solmukohta" -merkinnällä ja suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu "tärkeä näkymä". Vision uudistuva suisto -kartassa suunnittelualueen pääluonteeksi on osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen rantojen pääluonteeksi on osoitettu "rakennetut rannat".

Kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatiman Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009 -alueet) inventoinnin Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila -alueeseen. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkyymiin suunnitellulla rakentamisella on katselusuunnasta riippuen enemmän tai vähemmän vaikutusta: idän puolella Kaupunginojan varren puistovyöhyke sekä Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto, pohjoisen puolella Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus sekä luoteen puolella Hietasaaren huvila-alue. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita.

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa nämä rakennetun kulttuuriympäristön alueet ja ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Asemakaavan muutoksen taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat kulttuuriympäristöjä koskevat selvitykset: Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Vesipeilin vuosisadat -selvitys, Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016, Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -julkaisu, Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys. Oulun pääkirjastosta on laadittu rakennushistoriaselvitys. Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys on viimeisteltävänä. Rakennushistoriaselvitykset liitetään osaksi asemakaavan muutoshankkeen selvityksineistoa.

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

Selvitykset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan suunnittelualueelle on laadittu muun muassa alueen käytön kulttuuriympäristö selvitys, Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot -selvitys sekä torinrannan kaavoitushistoria selvitys. Suunnittelualueelle laaditaan maisemaselvitys, hulevesiselvitys, hulevesien hallintasuunnitelma, liikenneselvitys, rakennettavuusselvitys sekä tarvittaessa muita esiin tulevia selvityksiä.

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat selvitykset ja -suunnitelmat:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016, Oulun kaupungin rakennussuojelutyöryhmä
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015, Oulun kaupunki
- Oulun keskustavisio 2040, 7.2.2017, Oulun kaupunki
- Oulun korkean rakentamisen selvitys, 10.6.2014, Oulun kaupunki
- Suistokaupunkivisio, 28.5.2019, Oulun kaupunki
- Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista, 8.6.2021, Oulun kaupunki
- VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 28.10.2014, Oulun kaupunki
- Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot, 15.2.2018, Ramboll
- Maankohoaminen Oulujoen suistossa, 30.1.2018, Pöyry Finland Oy
- Oulun kaupungin meluselvitys 22.3.2018, WSP Finland
- Oulun pysäköintiohjelma 2040, 2019, Oulun kaupunki, Sitowise Oy
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella, 28.3.2018, Oulun kaupunki
- Oulun seudun pyöräilyn pääreititsuunnitelma 2030, 24.3.2017, Oulun kaupunki
- Baanaverkkosuunnitelma 2030, 27.5.2019, Oulun kaupunki

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat kohdealueen lähiympäristön selvitykset ja -suunnitelmat:

- Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys, 7.4.2012, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy
- Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 5.10.2012, Arkkitehtitoimisto Pia Krogius
- Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys, 30.6.2020, WSP Finland

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat asemakaavan muutoshankkeen aikana laaditut selvitykset:

- Täydentävä Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 17.11.2021, Sweco Infra & Rail Oy
- Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys, 12.4.2022, Sweco Infra&Rail Oy
- Vänmanninsaaren luontoselvitys, 3.6.2021, Sitowise Oy
- Vänmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys, 24.3.2022, Sitowise Oy
- Perustamistapalausunto, 3.5.2021, Afry Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 26.4.2021, Afry Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus lisätutkimukset, 25.8.2021, Afry Finland Oy
- Hulevesiselvitys, 14.6.2021, Afry Finland Oy (päivitetty 5.1.2022)
- Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, Oulu - Terwa Tower, 8.9.2021, Numerola Oy
- Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, 28.2.2022, Sitowise
- Liikenteelliset lähtökohdat -selvitys, 28.2.2022, Sitowise

Suunnittelun edetessä laaditaan tarvittavat täydentävät selvitykset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen toteutettavuus

Oulun hotellien käyttöaste on yksi Suomen korkeimmista. Uudelle isolle hotellille on tarvetta, jotta hotellikapasiteetti pysyy markkinoiden, tapahtumien ja matkailun vaatimalla tasolla. Terwa Toweriin

on suunniteltu sijoittuvan noin 230 hotellihuonetta. Torihotelli tai muut alueen hankkeet eivät kompensoi Terwa Towerin tuomaa hotellihuonemäärää. Terwa Towerin hotelli suunnitellaan hotellitoimijoiden nykyaikaisten logistiikka- ja laajuusvaatimusten mukaisesti ja näin ollen se mahdollistaa uuden hotellin kannattavan toiminnan.

Oulun keskustavision 2040 taustaselvityksenä on laadittu selvitys Oulun keskustan kaupallinen nykytila ja kehittäminen, 25.1.2016, WSP Finland Oy. Oulun keskustan liiketilamuutoksia on tarkasteltu selvityksessä 2000-luvun alusta eli 14 vuoden ajanjaksolta. Oulussa liiketiloja on tyhjentynyt melko vähän, vaikka yleinen taloudellinen tilanne on muissa kaupungeissa selvästi enemmän tyhjentänyt liiketiloja. Oulun ydinkeskustassa on muutamia tyhjiä tiloja, mutta suurin osa niistä keskustan reunoilla. Keskustan liikepaikoista on pinta-alalla mitattuna noin puolet muuttunut tarkastelujakson aikana. Uutta rakennetta on noin viidennes koko kaupallisesta rakenteesta, ja saman verran on keskustassa tapahtunut toimialamuutoksia.

Niin kutsutun Jaatisten kaavan noudattaminen ei ole hankkeessa itseisarvo, vaikkakin alueen historian näkökulmasta hankkeessa huomioitava tosiseikka. Alueen jääminen rakentamatta on johtunut siitä, että rakennukselle ei toistaiseksi ole ollut tarvetta. Ei siis ole tehty päätöstä, että asemakaavan mukainen rakentaminen ei soveltuisi kaupunkikuvaan. Asemakaavan muutoksen yhteydessä aluetta tutkitaan kokonaisuutena parhaan mahdollisen kokonaisratkaisun löytämiseksi.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä rakentamisen soveltumista alueelle ja rakentamisen vaikutuksia esimerkiksi näkymiin lähi- ja kaukomaisemassa tutkitaan vaihtoehtojen vertailun kautta, parhaaseen mahdolliseen ratkaisuun pääsemiseksi. Maankäytönvaihtoehtoja tutkitaan 3d kaupunkimallin avulla. Vaihtoehtoista laaditaan lisäksi videotarkastelu, jossa maankäytövaihtoehtoja esitellään eri kuvakulmista. Kuvakulmien valinnassa pyritään korostamaan erityisesti ihmisen katselukulmaa, jotta vaikutukset katutason näkymiin ja muodostuviin kaupunkitiloihin voidaan arvioida. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on kaupunginhallituksen myöntämä suunnitteluvaraus, jossa tutkitaan hotellin, hotelliin liittyvien toimintojen, kuten ravintolan ja kokoustilojen, sekä toimistojen ja huoneistohotellin sijoittumista alueelle.

Rakentamisen julkisivumateriaaleja ja ilmastovaikutuksia tutkitaan asemakaavan muutoksen yhteydessä vaihtoehto- ja kaupunkikuvatarkastelujen kautta. Vaihtoehtojen tutkimisen yhteydessä etsitään paras mahdollinen ratkaisu myös kaupunkitilojen viihtyisyyden näkökulmasta. Tavoitteena on, että hankkeen myötä Vänmanninsaaren kaupunkitilojen laatu nousee ja alueen viihtyisyys paranee. Toteutuessaan hanke tuo lisää käyttäjiä Vänmanninsaaren virkistysalueille ja elävöittää aluetta.

Asemakaavan muutoksen sijainti on erittäin keskeinen, minkä vuoksi rakentamisen laatutavoitteet hankkeessa ovat erityisen korkeat. Laadullisia tavoitteita kirjataan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä laadittavaan toteuttamissopimukseen. Asemakaavoituksen yhteydessä tutkitaan vaihtoehtoja ja ohjataan rakentamista esimerkiksi kaupunkikuvallisesta, kaupunkirakenteellisesta ja toiminnallisesta näkökulmasta käsin. Rakentamisen laadun kannalta tämä tarkoittaa esimerkiksi sitä, että asemakaavoituksen yhteydessä rakennushanketta tutkitaan erityisesti massoittelun, julkisivuarkkitehtuurin ja toimintojen näkökulmista.

Asemakaavan muutoshankkeen aikana laaditaan liikenne- ja pysäköintiselvitys, sekä suunnitelmat liikenteen ja pysäköinnin toteuttamiseksi. Selvityksessä esitetään ratkaisut, joilla maankäyttö sovitetaan osaksi liikennejärjestelmää, tutkitaan liikenteen sujuvuus sekä esitetään mahdolliset liikenneverkon kehittämistarpeet kaikkien kulkumuotojen osalta. Liikenteen ja pysäköinnin osalta huomioidaan koko Vänmanninsaaren ja osin laajemmin torinrannan alueen tarpeet. Tavoitteena on, että hanke ei aiheuta haittaa alueen kiinteistöjen toiminnalle.

Hankkeen yhteydessä laaditaan eri vaihtoehtoista tuulimallinnukset, joiden avulla rakentamisen vaikutukset ympäristön tuuliolosuhteisiin voidaan huomioida.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys ja -hallintasuunnitelma.

Asemakaavaehdotusvaiheessa kaupunki tilaa yhdeltä tai useammalta ulkopuoliselta auktorisoidulta arvioijalta kohteen käyvän hinnan arvion asemakaavaehdotuksen mukaisella käyttötarkoituksella ja kohde hinnoitellaan saatuihin arviointeihin perustuen. Päätöksen tontin myymisestä ja myyntihinnasta tekee kaupunginhallitus.

Osallistaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tiedote kaavoituksen käynnistymisestä. Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivittyy tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kuntalaisilla on oikeus osallistua hankkeen etenemiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021.

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti asemakaavan muutoshanke on jaettu neljään vaiheeseen, joiden aikana osallisille tarjotaan mahdollisuus osallistua kaavahankkeen valmisteluun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kunkin kaavavaiheen nähtävilläoloaikana järjestetään kaikille avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman jälkeen valmisteluvaiheessa 1 kaavan valmisteluaineisto pidetään nähtävillä neljän viikon ajan. Valmisteluvaiheessa 2 asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville neljän viikon ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Ehdostusvaiheessa asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden esittämistä varten. Ehdotusvaiheen jälkeen suunnitelmia jatkokehitetään ja saatu palaute huomioidaan. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 94 §:n mukaisesti.

Lapsia ja nuoria on osallistettu Terwa Tower hankkeen tiimoilta syksyllä 2021 järjestetyn Nuorten Foorumi -tapahtuman yhteydessä. Nuorille annettiin mahdollisuus tutkia pienoismallirakentamisen kautta Vänmanninsaaren tulevaisuutta. Heille kerrottiin alueella käynnissä olevasta hankkeesta ja kysyttiin mielipiteitä saaren tulevaisuudesta. Tiivistelmä Nuorten Foorumissa saaduista nuorten mielipiteistä on osana valmisteluvaiheen 1 selostusta.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto 1, vaihtoehdot 1-4, oli nähtävillä 6.5.–6.6.2022. Asiasta esitettiin neljä lausuntoa ja 13 mielipidettä.

Mielipiteissä oli yhteensä 569 allekirjoittajaa. Yhdessä mielipiteessä oli 542 allekirjoittajaa, mihin sisältyy nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi.

Lisäksi liikenne- ja viestintävirasto Traficom totesi, ettei heillä ole asiasta lausuttavaa. Pohjois-Pohjanmaan museo totesi, että kaavahankkeella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuriperintöön, eikä museo anna tätä koskevaa erillistä lausuntoa.

Lausunto 1, Oulun Tilapalvelut -liikelaitos, Johan Alatalo, Sanna Pääkkönen ja Ville Laitinen, kirjoittavat 2.6.2022:

Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen lausunto vireillä olevan asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheessa nähtävillä olevista maankäyttövaihtoehdoista

Olevien kulttuurirakennusten toimintojen huomioiminen

Asemakaavamuutosalue sijoittuu Oulun keskeisimpään kohtaan, RKY-alueelle ja kaupungin merkittävimpien julkisten rakennusten, Kaupunginteatterin ja Pääkirjaston, välittömään läheisyyteen. Tämä asettaa erityisen korkeat reunaehdot muutokselle. Kaavamuutosalue on hyvin pieni, mutta ehdotetun kaltainen asemakaavamuutos muuttaa muutosalueen viereisten tonttien käyttöä ja rajaa viereisten rakennusten tulevia käyttömahdollisuuksia merkittäväällä ja peruuttamattomalla tavalla. Olemassa olevien rakennusten nykyistä toiminnallisuutta tai tulevia kehittämismahdollisuuksia ei saa heikentää uudella rakentamisella.

Asemakaavallinen tarkastelu on tehtävä kaikkien asemakaavan muutosalueeseen rajautuvien rakennusten ja tonttien tulevan käytön, ei vain olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Esimerkiksi pääkirjaston osalta kaavoituksessa on huomioitava kaupunginhallituksen päätös pääkirjaston peruskorjauksesta ja toiminnan kehittämisestä (§430/2021, Kaupunginhallitus, hankeselvitys pääkirjaston peruskorjauksesta, 20.12.2021) hankeselvityksessä esitetyllä tavalla. Tulevalla asemakaavalla ei tule estää tai vaikeuttaa naapurirakennusten käyttöä ja niiden vaatimia liikenne- ja pysäköintiratkaisuja tulevaisuudessa.

Asemakaavamuutoksessa tulee turvata molempien olemassa olevien rakennusten itsenäinen toiminta omilla tonttialueilla jatkossakin. Koska esitetty rakentaminen muuttaisi alueen toimintoja merkittävästi, on syytä tarkastella myös muiden kuin esitetyllä kaavamuutosalueella sijaitsevien tonttien laajuutta ja rajauksia.

Teatteri ja pääkirjasto on sijoitettu pienille tonteille ja niiden toiminta on rakentamisesta lähtien ja voimassa olevan asemakaavan aikana perustunut siihen, että ne voivat hyödyntää nykyisiä ympäröiviä yleisiä ja LPA-alueita. Rakennusten toiminnot tulevat jatkossa kehittymään ja asiakasmäärät lisääntymään, joten ympäröivän tilan riittävyys ja toimivuuden merkitys tulee korostumaan. Pääkirjasto on Oulun kaupungin suosituin julkinen palvelu, jota käyttävät kaikki ikä- ja väestöryhmät. Julkisten palvelujen ja julkisten kaupunkitilojen saavutettavuus, esteettömyys ja liikenteen turvallisuus kaikille käyttäjäryhmille Vänmanninsaarella tulee turvata.

Kulttuurirakennusten toiminnalliset vaatimukset tulee käydä läpi asemakaavaprosessin aikana riittävän varhaisessa vaiheessa olevien rakennusten pohjapiirrosten avulla:

- kulttuurirakennusten toimintojen monimuotoisuus ja erilaiset asiakasryhmät

- tulevaisuudessa kasvavat asiakasmäärät
- sisätilojen visuaaliset yhteydet ulos
- liikennevirrat: asiakkaat, henkilökunta, palo- ja pelastus, huolto (mm. kirjastoauto, jätehuolto, materiaalityökalut, tapahtumaliikenne)

Teatterin väestönsuojan varauuskäytävä rakennuksen luoteissivulla ulottuu tontin rajan ulkopuolelle, eli kaavamuutosalueelle. Väestönsuojan hätäuloskäyntiratkaisuineen tulee olla toimiva myös tornin ja maanalaisen pysäköinnin rakentumisen jälkeen, hätäuloskäynti ei saa jäädä esimerkiksi tornin sortuma-alueelle. Hätäuloskäynnin toimivuus voidaan turvata esim. teatterin tonttialueen laajentamisella ja/tai kaavamuutosalueen rakentamisalueen rajaamisella.

Liikenne ja pysäköinti

Vänmanninsaaren liikennemäärän lisääntyminen korreloi Terwa Towerille myönnetyn rakennusoikeuden suhteessa. Samaan aikaan saarella olevien kulttuurirakennusten kävijämäärät ovat kasvussa, joka sekin lisää liikennettä. Esitetyissä massoittelevaihtoehdoista tai liikenneselvityksestä ei käy ilmi, miten Vänmanninsaaren liikennejärjestelyt tulisivat muuttumaan. Siten ei ole mahdollista arvioida muutosten vaikutuksia kirjaston ja teatterin liikenteeseen.

Liikenneselvitys on kulttuurirakennusten näkökulmasta puutteellinen. Selvityksessä ei ole riittävällä tasolla huomioitu niiden toiminnan tuottaman liikenteen tilantarvetta (huolto, saatto, esteetön saapuminen, palo- ja pelastus, kevyt liikenne). Selvityksessä ei ole myöskään huomioitu kirjaston peruskorjauksen jälkeistä kävijämäärän nousua (n 700 000 > 1 000 000). Nämä asiat tulee selvittää huolellisesti, ennen kuin tehdään päätöksiä Terwa Towerin rakennusoikeuden määrästä.

Toimiva saattoliikennetarkaisu on välttämätön kulttuurirakennusten toimintojen, asiakasryhmien ja yhdenvertaisuuden toteutumisen näkökulmista (vanhukset, lapset, vammaiset, ryhmät, tapahtumarouhaus, yms. pääovelle suuntautuva liikenne). Turvalliselle saattoliikenteen pysähtymiselle, jättöpaikalta pääoville siirtymiselle ja saattoliikenteen kääntymiselle on varattava riittävästi tilaa katualueilla tai mahdollistettava toimiva saattoliikennetarkaisu tonttialuetta suurentamalla.

Kävely-ympäristön turvallisuus on oleellinen osa Vänmanninsaaren julkisten palvelujen saavutettavuutta. Erilaiset asiakasryhmät huomioiva riittävän väljä, esteetön ja turvallinen liikenneympäristö on erittäin tärkeä. Teatteri ja kirjasto ovat "sisätilakennuksia" ja myös niiden välillä tulee säilyttää luonteva ja turvallinen jalankulku-yhteys.

Kirjaston huoltoliikenne (kirjastoauto, jäte, kirjaston ja kahvion materiaalikuljetukset) on koko toiminta-ajan tukeutunut viereisen LPA-alueen väyliin. Jotta kirjaston liikenteellinen tilanne ei heikkene, tulee kirjaston viereen sen toimintojen vaatimalle paikalle varata riittävä alue, jota edelleen voidaan käyttää kirjaston liikenteeseen. Tämä voidaan turvata esimerkiksi laajentamalla kirjaston tonttia kaavamuutoksen yhteydessä. Teatterin huoltoliikenne (ravintolan ja teatterin pajojen materiaalityökalut, jätehuolto) ja sen tilantarpeet tulee huomioida niin, ettei nykyinen tilanne heikkene. Huoltoliikenteen painopiste on rakennuksen pohjoisnurkalla aukion puolella. Esimerkiksi rekkaliikenne huoltopihalle tulee pystyä järjestämään niin, etteivät liikennemäärien muutoksista johtuvat reittimuutokset aiheuta häiriötä tai vaaraa lisääntyvälle kevyelle liikenteelle.

Molemmat kulttuurirakennukset tarvitsevat lain vaatimat riittävät LE-pysäköintipaikat pääsisäänkäynnin lähellä. Paikkojen sijaintien turvallisuus ja liikenteen risteämisen minimointi niihin liittyvillä alueilla on tärkeää. On mahdollista, että LE-paikkoja ei saada mahtumaan nykyisille pienille tonteille. Siinä tapauksessa tonttialuetta tulee laajentaa tai niiden läheisyyteen yleisille alueille on varattava tilaa, jossa esteetön pysäköinti on turvallista.

Kuten liikenneselvityksestä selviää, "kirjaston velvoitepaikat voidaan katsoa toteutetuksi viereiselle rakentumattomalle tontille". Kaikki maankäyttöehdotukset heikentävät siten merkittävästi olevien kulttuurirakennusten nykyistä pysäköintiratkaisua, sillä ne sisältävät ehdotuksen ko. rakennusten käytössä olevan pysäköintialueen poistumisesta. Liikenneselvityksen mukaan korttelin 34 pysäköintikapasiteetti ei tällä hetkellä riitä kattamaan tarvetta. Kuinka pysäköintiratkaisu on ajateltu toteutettavaksi korttelissa 34 niin, että kulttuurirakennusten käyttäjille on tarjolla tarvetta vastaavia todellisia, eikä vain laskennallisia autopaikkoja? Pysäköintiratkaisun näkökulmasta kaupungin suosituimman ja kaikenlaisten kuntalaisten käyttämän julkisen palvelun saavutettavuuden heikentäminen ei ole toivottavaa.

Jatkossa on selvitettävä miten esteetön ja turvallinen kulkuyhteys map-tilasta sekä kirjastoon että teatteriin ratkaistaisiin. Esteettömän maanalaisen yhteyden rakentaminen map-paikoilta on haasteellista ja kallista. Ratkaisu on haasteellinen myös arvokkaan rakennuksen ominaispiirteiden säilymisen kannalta. Rakennusten palo- ja pelastusteiden käytettävyyden säilytettävä ennallaan.

Arkkitehtuuri ja kaupunkitila

Asemakaavamuutoksen pohjana tulee olla maankäyttöratkaisu, jossa huomioidaan kirjaston ja teatterin rakennushistoriaselvityksissä esiin tuodut arvot.

Rakennusten ulkoarkkitehtuurin kautta syntyvien kaupunkikuvallisten ja maisemallisten arvojen säilyttämiseksi tulee varmistaa, että rakennusten ympärille jää riittävästi vapaata tilaa ja että saarella tulevaisuudessa sijaitsevien rakennusten hahmot ja volyymit tulevat olemaan keskenään tasapainossa (RKY-alue). Jotta asia voidaan luotettavasti arvioida, tulee Vänmanninsaaresta tehdä erilaisia massojen sijoittelu- ja volyymitarkasteluja, joilla on selvästi erilaisia rakennusoikeudellisia neliömääriä. Nyt nähdyissä tarkasteluissa on huomioitu vain eri tavoin sijoitellut 24 000 krsm² + x brm² sisältävät rakennusmassat.

Kaikki esitetyt vaihtoehdot jättävät kirjaston ja teatterin arkkitehtuurin ja kaupunkikuvallisen roolin tyystin alisteiseksi ja "varjoonsa" ja ovat siitä syystä kaikki sopimattomia.

Olevien kulttuurirakennusten sisäarkkitehtuuriin liittyvät oleellisesti Vänmanninsaarat ympäröivät näkymät. Avoimen ja tyhjän ulkotilan merkitys rakennusten sisätila-arkkitehtuurissa on suuri. Näkymien arvioinnissa ja säilyttämisessä korostuvat erityisesti asiakastilat. Näkymien arvioinnissa tulee huomioida kohtisuoran projektiosuunnan lisäksi ikkunan äärestä avautuva näkymä, jossa maisema avautuu myös alaviistoon. Toisin sanoen myös mahdollisten laajojen kattopintojen vaikutus sisältä avautuviin näkymiin.

Arvokkaiden kulttuurirakennuksien rakenteisiin ja rakennusfysikaaliseen toimintaan kohdistuvat, Terwa Towerin maanalaisten ja maanpäällisten osien rakentamisesta ja toiminnasta aiheutuvat riskit tulee selvittää. Rakennushankkeen rakennus- että käyttövaiheessa aiheutuu muutoksia mm pohjaveden korkeuteen ja tärinän määrään alueella. Selvityksessä tulee ottaa huomioon mm. olevien rakennusten rakenteiden kunto ja kyky sietää muuttuvia olosuhteita. Olevien rakennusten vaurioituminen olosuhdemuutosten takia tulee estää. Tämä on turvattava jo asemakaavamuutoksen aikana.

Teatterin ja kirjaston välinen julkinen kaupunkitila on osa rakennusten muodostamaa arvokasta kokonaisuutta. Julkisen kaupunkitilan luonteen säilyminen tulee ottaa huomioon ratkaisussa. Olevien rakennusten välisen aukion luonnetta ei siten saa muuttaa kokonaan liikennealueeksi. Lisääntyvän liikenteen vaikutukset tulee minimoida varmistamalla, että alueelle jää edelleen avointa liikenteeltä vapaata aukiotilaa, priorisoimalla kevyt liikenne liikenteellisissä risteämäkohdissa ja vaatimalla laadukasta ympäristörakentamista. Ehdotettujen vaihtoehtojen vaikutukset Vänmanninsaaren julkisten tilojen luonteen muuttumiseen tulee selvittää ja kirjata.

Johtopäätökset

Rakennushankkeen tarpeisiin tehtävän kaavamutoksen vaikutukset naapureihin ovat verrannollisia kaavaan merkittävään rakennusoikeuden määrään. Siksi rakennusoikeuden määrän vertailu on ensisijaisesti tässä vaiheessa oleellisempaa, kuin saman neliömäärän massoittelemisen vertailu. Alueella suunnitellaan olevan rakennushankkeen sopivan koon arvioiminen on olennainen osa asemakaavaprosessia, joten tässä vaiheessa tulee tutkia myös pienempiä laajuusvaihtoehtoja.

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi tehdyissä viitesuunnitelmissa nähtävissä olevia riskejä tulee jatkosuunnittelussa oleellisesti pienentää:

- Maanlaisen rakentamisen aiheuttamat rakenteelliset ja toiminnalliset riskit naapuritonteille ja -rakennuksille.
- Mikäli rakentaminen edellyttää toimintojen sijoittamista merivedenpinnan alapuolelle, siitä aiheutuu pysyvä tekniikan varaan muodostuva riski. Huoltovarmuus tulee pystyä turvaamaan myös poikkeustilanteissa.
- Esteettiset riskit.
- Pääkirjaston ja Kaupunginteatterin toiminnalle, asiakasliikenteelle ja logistiikalle aiheutuvat riskit.
- Epäselvien vastuurajojen aiheuttamat riskit. Riskien poistaminen edellyttää yksityiskohtaisia maankäyttösopimuksia.
- Mahdollinen koko kaupunkia koskettava imagohaitta väärin perustein tehdystä ratkaisusta.

Oulun Tilapalvelut -liikelaitos suhtautuu myönteisesti tavoitteeseen mahdollistaa hotellihanke Vänmannin saaren asemakaavamutoksella. Esitetyt maankäyttövaihtoehdot eivät kuitenkaan ole sellaisenaan puollettavissa Kaupunginteatteri- ja Pääkirjastorakennusten näkökulmista. Vaihtoehtotarkasteluissa tulee paremmin huomioida rakennusoikeuden määrä, rakentamisalueiden rajaukset, kerroslukumäärä ja sijoittuminen, sekä haittavaikutukset olemassa oleville rakennuksille ja valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilymisedellytyksille.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Lausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus, Taina Törmikoski, kirjoittaa 6.6.2022:

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa lausuntonaan seuraavaa. Asemakaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa Oulun torirantaan kaupunginkirjaston ja kaupunginteatterin vieressä sijaitsevalle suunnittelualueelle hotelli, hotellin toimintaan liittyviä kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja toimistotiloja. Alueen läpi kulkee kävely- ja pyöräilyreitti, joka on osa Oulun kaupungin pyörätieverkoston pääreittiä sekä Merellistä reittiä.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Uuden Oulun yleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueella voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alue on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka kerrosala on 9 500 kem².

Suunnittelualueelle on laadittu neljä maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehtojen kokonaiskerrosalan määrä vaihtelee 19 200 - 21 700 kerrosalaneliömetrin välillä, mikä on yli kaksi kertaa alueella nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rakentamisen määrä.

ELY-keskus toteaa, että kaikissa maankäyttövaihtoehdoissa on osoitettu liian suuri määrä rakentamista. ELY-keskus edellyttää, että vaihtoehdoissa tarkastellaan pienempää kokonaiskerrosalan määrää ja kaavaratkaisua, joka soveltuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Suunnittelun alusta asti tulee varmistaa, että valtakunnalliset

alueidenkäyttötavoitteet toteutuvat ja ettei asemakaavan muutos heikennä alueen kulttuuriympäristön arvoja.

Jatkotoimenpiteet

ELY-keskus toteaa, että asemakaavan muutos sijoittuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, minkä vuoksi kaavahankkeesta tulee järjestää MRL 66 §:n tarkoittama viranomaisneuvottelu ennen kaavaluonnoksen asettamista nähtäville.

ELY-keskus ottaa muilta osin kantaa kaavahankkeeseen vasta sen jälkeen, kun alueelle osoitettavan kerrosalan määrälle on saatu alueellisen vastuumuseon puoltava kanta. ELY-keskus toteaa lisäksi luontoselvitysten tarpeesta, että mikäli rakentamista suunnitellaan ainoastaan nykyiselle maa-alueelle, ei näiden tietojen perusteella näyttäisi olevan lisäselvitystarpeita. Mikäli rakentamista aiotaan osoittaa myös vesialueelle, tulee selvittää lietetatteret ja muut vesialueen uhanalaiset lajit. ELY-keskuksen arvion mukaan asemakaavamuutoksen välilliset vaikutukset alueen luonto- ja maisema-arvoihin tulevat olemaan merkittävät.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Lisäksi todetaan, että asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu luontoselvitys. Vesirannasta ei havaittu lietetarta, eikä lajista ole Vänmanninsaaresta aikaisempiakaan havaintoja.

Lausunto 3, Pohjois-Pohjanmaan museo, Pasi Kovalainen ja Karoliina Kikuchi, kirjoittavat 6.6.2022:

I Pokkinen kaupunginosan osaa koskeva asemakaavan valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 (Terwa Tower, Kaarlenväylä 1) on tullut nähtäville. Tämä Pohjois-Pohjanmaan museon lausunto koskee rakennettua kulttuuriympäristöä. Museo on lausunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 2.9.2021.

Asemakaavan muutos koskee I (Pokkinen) kaupunginosan korttelin 38 tonttia 5, Meritoria, Kaarlenaukiota ja osaa Kaarlenväylän katutilaa. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa 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. Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132. Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille suunnittelualueen varauksen saajien hakemuksesta.

Alue on valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, 'Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila' ja sen rakentaminen tulee vaikuttamaan suuresti myös läheiseen 'Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuus' (rky-2009) alueeseen, erityisesti maiseman kannalta. Lähialueelta, mukaan lukien teatteri ja kirjasto, on laadittu useita rakennetun kulttuuriympäristön selvityksiä, joihin museo näkemyksensä perustaa.

Korkea rakentaminen rantavyöhykkeelle

Alueen asemakaavan valmisteluaineisto perustuu 1960-luvun suunnitelmaan torialueen kehittämisestä, ja ajatukseen hallinto- ja kulttuurirakennusten keskittämisestä yhdeksi kokonaisuudeksi. Arkkitehti Martti I. Jaatisen suunnitelmaan kuulunut torni oli sopusuhtainen osa klassisen modernistista kokonaisuutta, ja sen korkeus ja mittasuhteet olivat hallitut. Nykytilanteessa on syytä kuitenkin tutkia, onko 60 vuoden takainen suunnitelma ylipäätään järkevä. Alueen kulttuuriympäristö ja erityisesti Rantakadun merkitys ovat vakiintuneet nykymuotoonsa, ja toisaalta korkea rakentaminen muualla keskustassa on lisääntynyt voimakkaasti. Korkeaa rakentamista varten Oulussa tulisi laatia kaupunkikuvallinen- ja – rakenteellinen kokonaisu suunnitelma.

Erityisesti Oulun rantavyöhykkeellä korkea rakentaminen on kyseenalaista, koska se näkyy kauas Oulun alueen ja meren matalassa maisemassa. Lisäksi nyt esitetyissä suunnitelmissa tornin volyymi ja korkeus ovat kasvaneet niin paljon, ettei niitä voi enää perustella vanhalla suunnitelmalla. Alueelle tulisi teettää puolueeton herkkystarkastelu selvittämään kuinka paljon alue kestää rakentamista.

Kaavaillun tornin osalta tulee huomioida vaikutukset mikroilmastoon, tuulisuuteen ja varjostavuuteen, jotka ovat keskeisiä alueella liikkujien kannalta. Lisäksi tulee arvioida korkean rakentamisen taloudellisuus, koska rakentamis-, käyttö ja ylläpitokustannukset ovat tavallista korkeammat ja myös korkean rakentamisen pieni hiilijalanjälki on jo asetettu kyseenalaiseksi.

Esitetyt vaihtoehdot

Asemakaavan muutosalueelle on esitetty neljä maankäytön vaihtoehtoa. Vaihtoehdoissa on esitetty korkeintaan 18-kerroksista rakentamista, jonka lisäksi alueelle sijoittuu maanalaista pysäköintialueita. Julkisten tilojen koko, muoto ja käsittelytapa, sekä rakennusten sijoittelu ja massoittelu vaihtelevat eri maankäyttövaihtoehtojen välillä. Vaihtoehdoissa esitetyn rakentamisen vaikutuksia on tutkittu lähi- ja kaukomaisemassa.

Vänmanninsaaren maankäyttöratkaisussa tulee huomioida kirjaston ja teatterin rakennushistoriaselvityksissä esiin tuodut arvot. Olevien rakennusten ulkoarkkitehtuurin kautta syntyvien kaupunkikuvallisten ja maisemallisten arvojen ylläpitämiseksi on tärkeää, että rakennusten ympärille jää riittävästi tilaa, ja että saarella sijaitsevien rakennusten hahmot ja volyymit ovat keskenään tasapainossa tällä rky-alueella. Kaikissa esitetyissä vaihtoehdoissa kirjaston ja teatterin arkkitehtuuri ja kaupunkikuvallinen rooli jäävät alisteiseksi ja uudisrakentamisen varjoon, eivätkä ne siten ole kulttuuriympäristön arvojen säilymisen kannalta mahdollisia.

Museo pitää edelleen parempana osoittaa Vänmanninsaaren täydennysrakentaminen julkiseen käyttöön, täydentämään teatterin ja kirjaston palveluja. Museo ehdottaa sellaisen vaihtoehdon tutkimista, jossa korkeasta tornista luovuttaisiin tällä alueella, ja hotellille etsittäisiin kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti parempi paikka.

Mikäli hanketta kuitenkin edistetään, voidaan rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja kaupunkikuvan arvoille todennäköisesti vähiten haitallisimpana pitää lähtökohtana vaihtoehtoa 2.

On kuitenkin arvioitava täyttävätkö ehdotetut maankäyttövaihtoehdot maankäyttö- ja rakennuslain 5§ alueiden käytön suunnittelun tavoitteet. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää mm. rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista. Asemakaavan muutoksessa ja uudisrakennushankkeessa tulee kaupunkikuvallisten arvojen lisäksi huomioida se, että julkisten palvelujen ja julkisten kaupunkitilojen saavutettavuus, esteettömyys ja liikenteen turvallisuus kaikille käyttäjryhmille Vänmanninsaarella on turvattava. Uudisrakennushanke ei saa myöskään aiheuttaa vaurioitumisen riskejä oleville rakennuksille ja tuleekin tarkkaan arvioida millaisia vaikutuksia olevien rakennusten kuntoon rakentaminen aiheuttaa, ja siihen liittyen huomioida tulee myös pääkirjaston tuleva peruskorjaushanke.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Lausuntoa on valmisteltu yhteistyössä Museoviraston kanssa.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Lausunto 4, Kulttuuriympäristöryhmä, Oulun kaupunki, kirjoittaa 23.6.2022:

Oulussa on vireillä asemakaavanmuutos, jonka tarkoituksena on mahdollistaa Vänmanninsaarelle hotelli, hotellin toimintaan liittyviä kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja

toimistotiloja. Suunnittelun yhteydessä on määrä tutkia alueen liittyminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin, puistoalueisiin ja vesistöön. Hankkeesta on tehty suunniteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132.

Valmisteluaineisto 1 on ollut nähtävillä 6.6. saakka. Aineisto sisältää neljä maankäyttövaihtoehtoa, jotka hankkeen projektipäällikkö esitteli 10.6. kokoontuneelle Kulttuuriympäristötyöryhmälle. Työryhmä jättää aineistosta kannanoton, jossa vaihtoehtoja ja hanketta tarkastellaan kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun näkökulmasta.

Vänmanninsaari kuuluu RKY-kohteeseen *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila*. RKY-kuvauksen mukaan alue muodostaa merkittävän kaupunkihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa sekä Oulun 1870-1880 -lukujen vaurastumista että 1960-luvun monumentaalista keskustasuunnittelua. Alue koostuu Ratakadun ja Ojakadun varren tervaporvareiden 1800-luvun lopulla rakennuttamista, pääosin renessanssityylisistä rakennuksista. Kauppatori kauppahalleineen ja aittoineen erottuu omana kokonaisuutenaan. Torin edustalla olevalle Vänmanninsaarelle sijoittuu monumentaalikeskuksen kulttuurirakennuksista ja julkisesta tilasta muodostuva moderni ja ehyt kokonaisuus.

Suistovision ja Kulttuuriympäristön teemayleiskaavan perusselvityksenä valmistunut *Vesipeilin vuosisadat* kuvaa Oulujoen suiston kulttuuriympäristön historiaa ja arvoja kokonaisuutena sekä pienalueittain. Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt 8.6.2021 selvityksen arvot ja suositukset jatkosuunnittelussa huomioitaviksi.

Selvityksessä on kirjattu Vänmanninsaaren Monumentaalikeskuksen arvo modernina ja ehyenä kokonaisuutena, jonka arvorakennukset ovat löytäneet paikkansa ja lunastaneet asemansa. Keskustan suunnasta näkymät Vänmanninsaaren laajojen avointen alueiden läpi ovat tärkeitä. Saari rakennuksineen tarvitsee ympärilleen avoimia vesipeilejä. Pikisaaren sillan rakentaminen on muuttanut saaren asemaa pääte pisteestä välietapiksi.

Monumentaalikeskuksen pienalueen jatkosuosituksissa tuodaan esiin, että merkittävällä paikalla maisemassa sijaitsevaan saareen kohdistuvat muutokset tulee tehdä harkiten, laadukkaasti ja historialliset arvot huomioiden. Jatkosuositusten mukaan:

- Tulevan toiminnan ja muutosten tulisi selkeyttää saarta.
- Rakennusten ominaispiirteet, kuten jalustaosat ja avautuminen keskustaan ja suistoon suurin laisein 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.

Vireillä olevan asemakaavan valmisteluvaiheessa on suunniteluvarauksen perusteella tutkittu tontinkäyttövaihtoehtoja 24.000 kem² suuruiselle rakennukselle. Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on varattu 9.500 kem². Maankäyttö- ja rakennuslaki lähtee siitä, että asemakaavaprosessin aikana tutkitaan kullekin alueelle sopiva rakentamisen mitoitus. Erityisen tärkeää tämä on, kun sovitetaan uutta rakentamista olemassa olevaan arvokkaaseen ympäristöön. Nyt vireillä olevassa asemakaavahankkeessa lähtökohdaksi on otettu suunniteluvarauksessa esitetty mitoitus. Valmisteluvaiheen kaikki vaihtoehdot osoittavat, että ko. rakentamisen määrä on valtakunnallisesti arvokkaalle Vänmanninsaaren alueelle liiallinen, jotta alueen arvokkaat ominaispiirteet voitaisiin hankkeen jatkosuunnittelussa ottaa huomioon.

Teatteri- ja kirjastorakennukset ovat arvokas kokonaisuus, jonka arkkitehtonisia arvoja ei saa heikentää. Erityisesti kirjaston arkkitehtuuriin kuuluvat esteettömät näkymät suistoon.

Tontinkäyttövaihtoehtoissa esitetyt ratkaisut muuttavat olennaisesti kirjaston ja teatterin asemaa kokonaissuunnitelmassa ja mm. peittävät kaikille saavutettavissa olevat näkymät kirjastosta suistoon.

Kulttuuriympäristöryhmä toteaa maankäyttövaihtoehtojen perusteella suunnitteluvarauksessa esitetyn kerrosalan liian suureksi Vänmanninsaareen. Jatkosuunnitelmissa tulee esittää myös voimassa olevan asemakaavan osoittaman kerrosalan mukainen vaihtoehto.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 1, 20.5.2022:

Suunniteltu tornitalo Vänmanninsaarelle ei paranna tai eheytä kaupunkikuvaa, vaan päinvastoin rikkoo sitä entisestään. Torinranta ja Pikisaari edustavat matalaa rakentamista ja muutamia modernistisia laatikoita (teatteri ja kirjasto) lukuunottamatta suhteellisen yhtenäistä rakennuskantaa. Näin ollen korkea tornitalo ei sovi suunnitellulle paikalle, eikä edistä Oulun kaupunkikuvaa, päinvastoin.

Tämä ei tarkoita sitä, etteikö nykyiselle parkkipaikalle voisi sopia lisärakentaminen. Mutta tämä pitäisi tehdä rakennetun arvokkaan kulttuuriympäristön puitteissa, eikä toistaa 1960-70-lukujen virheitä. Miten eheän, kauniin ja ihmisen kokoisen kaupunkikuvan rakentaminen voi olla Oulussa näin vaikeaa? Vai ovatko Rautatienkadulla välillä Saaristonkatu-Hallituskatu rakennetut tornitalot rehellisesti kauniita edistäen kaupunkikuvaa? (Miettikää, kun talojen valkoinen väri alkaa vuosien varrella harmaantua..) Miltä näyttää, kun tällainen torni pystytetään keskelle Oulujoen suistoa? Koska ei torni tule arkkitehtonisesti mikään kaunis olemaan, vaikka havainnekuville näin esitettäisiinkin. Karua sanoa etukäteen näin, mutta näinhän se tulee olemaan. Edes Helsingissä ei tornitalojen arkkitehtuuri ole kaunista, joten tuskinpa täällä tehtäisiin poikkeusta ja panostettaisiin rakennuksen ulkomuotoon.

Kannattaa tutustua Facebookin Arkkitehtuurikapina-sivustoon. Oulun junttimaisella "lisää kerroksia" kaupunkirakentamisvisiolla olisi paljon opittavaa sieltä. Tämä kaupunki kaipaa hillityn kokoisia, hillityn värisiä ja kadulle aukeavia taloja, jotka muodostavat umpikortteleita ja tarjoavat miellyttävää, ihmisen kokoista katutilaa. Näin vanha ja uusi saadaan keskustassa kohtaamaan paremmin ja kaupunkikuvaa edes jotenkin rauhoitettua. Nyt kaupunkikuva on auttamatta rikki ja Terwa Towerin kaltaisilla möhkäleillä sitä rikotaan entisestään.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 2, 22.5.2022 (palautepalvelun kautta):

Terwa Tower -projekti on täysin käsittämätön ja tulisi estää. Tekosaari on aivan liian pieni valtavalle ja painavalle rakennelmalle, joka jättää tärkeän kirjaston täysin varjoonsa ja peittää Pikisaaren näkymän torilta päin. Tuulen voimakkuus kasvaa saarella vaaralliseksi tornin myötä. Pikisaaren silta on vilkas ja kulkutila jää ahtaaksi ja ilmainen parkkipaikka kirjaston ja teatterin vierestä katoaa. Torni varjostaa valmistuessaan myös kirjaston aurinkopaneeleja. Projektia ei ole mietitty loppuun saakka ja järjellä.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 3, 26.5.2022:

Entisenä Oululaisena koen, että hankkeen sijainti on hyvä. Hanke edesauttaa Oululaista kaupunkielämän vilkkautta, sekä turismia Oulun seudulle.

Täten, toivoisin Oulun ydinkeskustan palveluiden kehitettyvän myös Heinäpäähän suuntaan. Heinäpäähän alue on täynnä vanhaa 5 –70 luvun rakennuskantaa eikä se palvele kasvukeskuksen ydinseutua miljöönä.

Toivoisin, että lähellä olevat viheralueet (Kiikeli, Elba, hollihaan virkistysalue, sekä Oulun linnan alueet pysyisivät entisellään. Eikä rakentamisella olisi vaikutusta niiden käyttöön.

Olen myös kiinnostunut kauppatorin lisäkin hotellin tilanteesta, onko rakennushankkeen rakennuslupaa pidennetty, kun sen alkuperäinen päättymisaika on kesäkuussa 2022?

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Lisäksi todetaan, että Heinäpäähän alueelle on laadittu täydennysrakentamisen toteuttamisselvitys, joka hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 21.8.2018. Sen perusteella on laadittu ja toteutettu asemakaavan muutoksia alueelle.

Torihotelli on parhaillaan myytävänä, minkä jälkeen sen rakentamista on mahdollista jatkaa.

Mielipide 4, 5.6.2022:

Kun Väinmanninsaareen kaavaillaan täydennysrakentamista, tulee suunnitelmissa huomioida samalla Oulun merellisyys sekä jokisuisto ja alueen toiminnat kokonaisuuden osana. Koko Terwa Tower hanke vaikuttaa ratsastavan paljolti mielikuvalla meri-näköalat ja Oulun merellisyys. Historiassa kyseinen alue – torin ranta on ollut osa Oulun meriliikenne-keskittymää. Torin alueelta on aikojen kuluksa lähdetty vesille moneen suuntaan ja monenlaisilla laivoilla. Edelleenkin jokisuistoon ja merelle torinrannasta pääsee, kun asia vain kunnolla suunnitellaan tämäkin tärkeä kohta huomioiden.

Kiinnitin hankkeen esittelytilaisuudessa kommentoidenkin pariin otteeseen huomiota siihen, että vesiliikenteeseen ei oltu suunnitelmassa millään tavalla paneuduttu. Saaren lisärakentamista suunniteltaessa autotkin kuitenkin tuodaan saareen huolellisesti laskien. Sama suunnitelmallisuus tulee koskea myös vesiliikennettä. Saarta rakennettaessa ja sen toimintoja lisättäessä täytyy vesipeili ja vesinäköalot turvata myös maan päältä katsoen eikä vain tornin kerroksista nähtynä. Saaren rannoille tulee jättää rakentamatonta aluetta riittävästi, jotta tuo asia tulisi huomioitua. Autojen parkkitilojen lisäksi tarvitaan veneparkkipaikkoja. En tarkoita niinkään pysyviä vakituisia venepaikkoja vaan nimenomaan tilapäisiä esim. aikarajattuja paikkoja. Veneseurueille täytyy olla rantautumismahdollisuus esim. toriasiointia tai kaupunkikierosta ajatellen. Toisaalta tosin rannasta tulisi päästä hakemaan seurue veneeseen vieden se vaikkapa Toppilan salmen tuleviin kahviloihin tai ruokapaikkoihin sekä edelleen Nallikarin palveluja käyttämään. Samaa asiaa sopisi hoitamaan myös vesibussit, jolloin veneettömätkin kansalaiset pääsisivät viemään vieraansa vesille. Toki hotellihankkeen toteutuessa myös hotelli-vieraat pääsisivät vesireiteille näillä vesibusseilla.

Nyt nähdyistä neljästä vaihtoehdoista kun täytyy yllämainittu huomioiden valita, jää vain vaihtoehto yksi. Siinä saareen jää tärkeä rakentamaton lohko, joka säilyttää riittävän pääsyn veden ääreen ja mahdollistaa mm. laitureiden rakentamisen. Toisekseen vene- ja mahdollista vesibussi-liikennettä ajatellen saaren yläjuoksun puoleisen jokisuistosiivun voisi rakentamisen yhteydessä ruopata vene-syvyyteen, jolloin uutena takaisin palautuvana mahdollisuutena esim. Radisson Blun edestä alkaen voisi veneliikenne mahdollistua. Nythän syväys tuossa kohtaa hädin tuskin riittää vesipeilin muodostumiseen. Toisaalta aivan vieressä Linnasaaren vanhan uimalan edessä syväystä on valmiiksi hyvinkin.

Vielä paljon on näissä suunnitelmissa tarkennettavaa ja mahdollisuuksia jää selvästi alueen kokonaisuus huomioiden hyödyntämättä.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Lisäksi todetaan, että asemakaavan muutoksessa on osoitettu Vänmanninsaaren luoteispuolelle vesialueen osaa, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä laitteita (vs). Mahdollinen vierasveneiden pysähtyminen tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Mielipide 5, Yhdyskuntasuunnittelun seura Ry, Pohjois-Suomen alueosasto, Timo Takala, kirjoittaa 6.6.2022:

Vänmanninsaari on osa Oulun rantakortteleiden valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä. Saarella olevat Marjatta ja Martti Jaatisen suunnittelemat kirjasto ja teatteri muodostavat alueen sisään oman, yhtenäisen modernin arkkitehtuurin kokonaisuuden. Rakennukset ovat itsessäänkin arvokkaita ja hyvin säilyneitä modernin arkkitehtuurin merkkirakennuksia.

Arkkitehtuurikilpailussa palkittu sommitelma jäi saattamatta loppuun, kun suunnitelmaan kuulunutta kaupungin virastotornia ei rakennettu ja konserttitalo päätettiin rakentaa toisaalle. Näiden päätösten jälkeen osa rakentamatta jääneestä alueesta ja rakennusoikeudesta on käytetty teatterin laajennukseen. Teatterin laajennuksen jäljiltä asemakaavaan jäi vielä virastotalon rakennusala ja rakennusoikeus. Rakentamattomaa aluetta on pidetty viimeiset 50 vuotta väliaikaistilassa lopullista käyttöä toivoen. Saaren rakentamattomalle osalle on tutkittu useampaankin otteeseen hotellirakennusta, mihin ei ole kuitenkaan löytynyt toteutuskelpoista konseptia. Meneillään oleva kaavamuuotos on viimeisin näistä tutkimuksista.

Tässä viimeisessä yrityksessä on haettu toteuttamiskelpoisuutta aiempia yrityksiä huomattavasti massiivisemmalla rakennusvolyymillä. Saaren loppuun rakentamisesta on tässä tarkastelussa ekuitenkin tullut itsetarkoitus ja alkuperäinen tavoite, arkkitehtonisen kokonaisuuden loppuunsaattaminen on unohtunut. Laaditut mallinnukset osoittavat kouriintuntuvasti suunnitellun rakennusvolyymien sovittamattoman ristiriidan Vänmanninsaaren mittakaavaan ja kaupunkikuvaan.

Tutkittu rakennusvolyymi heikentäisi merkittävästi kirjaston ja teatterin arkkitehtonista arvoa. Massiivinen rakennus hallitsisi laajalti Oulun rantakortteleiden valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä sen arvoa heikentävällä tavalla. Oululle tärkeää suistomaisemaa korkea rakennusosa muuttaisi merkittäväällä tavalla estäessään tuomiokirkon tornin näkyvyyttä suistoalueelle. Asemakaavan muutos heikentäisi näin myös Oulun vanhan monumentaalikeskuksen ja Franzénin puiston valtakunnallisesti arvokkaan alueen vaikuttavuutta Oulun kaupunkikuvassa. Asemakaavan muutos tässä muodossa olisi valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen.

Yhdyskuntasuunnittelun seura ry:n Pohjois-Suomen alueosasto esittää, että kaavamuuotoksesta tässä muodossa luovutaan. Alueosasto yhtyy Pohjois-Pohjanmaan museon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamaan lausuntoon, jossa se esitti Vänmanninsaaren täydennysrakentamismahdollisuuksien varaamista edelleen julkiseen käyttöön. Kun välitöntä julkista käyttötarkoitusta ei ole näköpiirissä, esitämme saaren rakentamattoman osan saattamista kirjaston ja teatterin arvoon sopivaksi ja niiden käyttöä tukevaksi ympäristörakentamien keinoin.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 6, 6.6.2022:

Ei tornia Vänmannin saaren.

Tornille kyllä löytyy muualtakin sopivampi paikka.

Kirjaston alueen voisi fiksata kävely ja puisto alueeksi, nythän sinne on kesäterassi tulossa, hyvä idea!

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 7, 6.6.2022, 542 allekirjoittanutta:

Ei tornia Vänmanninsaareen

Vänmanninsaari ei ole sopiva paikka tornirakennukselle eikä varsinkaan hotelli-, majoitus- ja toimistotiloille.

Nähtäville asetetut maankäyttövaihtoehdot osoittavat, ettei Terwa Tower -hotellihanke sovi Vänmanninsaareen. Vaihtoehdot ovat näennäisvaihtoehtoja, jotka eivät juuri eroa toisistaan ylisuuren rakentamisen määrän suhteen. Esitetyissä vaihtoehdoissa kerrosalaneliömetrit vaihtelevat 19 200–21 700 kem² välillä, kun nykyinen kaava mahdollistaa 9 500 kem². Käytännössä kyseessä on vain yksi vaihtoehto, josta on tehty neljä erilaista sovellusta.

Kaikki neljä vaihtoehtoa on tutkittu palikkasommitelmina, joissa kaikissa on 18-kerroksisen hotellitornin lisäksi huoneistohotelli ja toimistotiloja, joiden korkeudet vaihtelevat kahdeksasta kerroksesta kahteen kerrokseen vaihtoehdosta riippuen. Palikat on sijoitettu joko kokonaan kirjaston puolelle (vaihtoehto 1) tai molemmin puolin Pikisaareen johtavaa polkua. Joissakin on hotellitorni käännetty hiukan vinoon. Esitetyissä vaihtoehdoissa rakennukset sulkevat näkymät suiston suuntaan sekä vaikeuttavat teatterin ja kirjaston toimintaa. Käytännössä myös näkymät kirjaston Pikisaaren puoleisen julkisivun ikkunoista peittyvät.

Esitetyissä vaihtoehdoissa ei ole myöskään tarjolla nollavaihtoehtoa eli ettei tornia rakenneta. Nyt luotetaan, että suunnitteluvarauksen kautta yhden toimijan toimesta tuotetaan laadukasta ja kaupunkikuvaan sopivaa arkkitehtuuria. Lähes kaiken näytetään olevan teknisesti mahdollista, mutta onko hankkeessa mitään järkeä, tai voiko siitä syntyä edes välttävää kaupunkitilaa? Vänmanninsaari ei ole oikea paikka kiinteistöbisneksen temmellyskentäksi. Kaikki vaihtoehdot ovat määrän suhteen paikkaan täysin sopimatonta rakentamista.

Voidaankin kysyä säilyttävätkö tai nostavatko nyt nähtävillä olevat maankäyttövaihtoehdot arvokkaiksi arvioitujen ja olemassaolevien kirjaston ja teatterin arvoa? Tai nostavatko esitetyt maankäyttövaihtoehdot maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön tai valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoa? Esitetyissä vaihtoehdoissa uudet rakennukset täyttävät koko rakentamattoman Vänmannin saaren tilan ja muuttaisivat voimakkaasti kaupunkikuvaa suistoalueella ja suhteessa arvokkaaseen Pikisaareen, jonka suhteen Terwa Tower -hanketta tulee myös arvioida. Korkea rakennus ja ylisuuri rakentaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävän Pikisaaren viereen vaatii kriittistä harkintaa.

Suunnittelualue on osa valtioneuvoston päätöksen mukaista valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Alueen suunnittelumääräysten mukaan "käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä. Suunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota RKY 2009 -inventoinnissa sekä Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015 -selvityksessä kirjattuihin arvoihin ja ominaispiirteisiin".

Terwa Tower -hanke ei edistä kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista, eikä turvaa suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisuutteen ja erityispiirteiden säilymistä, kun alueelle suunnitellaan rakennuskannasta täysin poikkeavaa rakennusta. Rakennushanke on voimakkaassa ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) ja valtakunnallisesti

arvokkaan maisema-alueen tavoitteista turvata ja säilyttää alueen rakenne, ympäristö ja kaupunkikuva. Rakennushankkeen aiheuttamia muutoksia ei voida hankkeen mittakaavan vuoksi sopeuttaa kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Suunnittelualueella (kortteli 38) voimassaoleva asemakaava (564-1727 / 26.11.2002) on jääne 1963 järjestetystä monumentaalikeskuksen eli Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen arkkitehtikilpailusta. Voittaneeseen ehdotukseen perustuen on Vänmanninsaarelle rakennettu julkisia palveluja tarjoavat teatteri ja kirjasto. Suunnitelmassa ollut hoikka, 22-kerroksinen kaupungintalotorni on jäänyt toteuttamatta, koska pieni kerroskohtainen ala soveltuu huonosti niin virasto (kaupungintalo) kuin myöhemmin tutkittuun hotellikäyttöön.

Esitetyt maankäyttövaihtoehdot osoittavat, että kyseessä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä voimakkaasti muokkaava rakennushanke. Lisäksi hankkeella muutetaan voimassa olevan asemakaavan ja alkuperäisen monumentaalikeskuksen ajatusta, kun julkiseen ja yleiseen käyttöön tarkoitettu alue (hallinto- ja virastorakennusten korttelialue) muutetaan yksityiseen käyttöön.

Oulun torialueen ja Rantakadun, Vänmanninsaaren, Pikisaaren, Linnansaaren, Raatinsaaren, Kuusisaaren ja Pokkitörmän alueet ovat kulttuuri- ja ympäristöhistoriallisesti Oulun ydintä. Pääkirjasto ja Oulun kaupunginteatteri ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. Suunnittelualue on lisäksi Oulun suiston kaupunkipuistoalueen sisällä. Suistoalueella on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja.

Asemakaavamuutos yksittäisen tornirakennuksen mahdollistamiseksi vaarantaisi edellämainittuja erityisarvoja, rikkoisi alueen henkeä ja kaupunkikuvaa merkittävästi.

Terwa Toweria koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä vajaa vuosi sitten. Hanketta kritisoivia mielipiteitä, joissa allekirjoittajia oli yhteensä yli 414, jätettiin 18. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan annetuissa mielipiteissä arvosteltiin hanketta liian suurena, paikalle sopimattomana ja vaadittiin tornirakennuksen poistamista asemakaavasta. Mielipiteisiin annetuissa vastineissa ei vastattu esitettyyn kritiikkiin, vaan vedottiin kaupunginhallituksen 7.5.2018 tekemään suunnitteluvarauspäätökseen, ja todetaan etteivät mielipiteet aiheuta muutoksia lukuun ottamatta täydennystä osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisiin.

Saadaanko suunnitteluvarauksella kaupungin näkökulmasta laadukkainta kaupunkitilaa? Terwa Tower -hankkeen päätös syntyi pikavauhtia, kun hakemuksen jättämisestä 16.4.2018, asia tuli silloisen yhdyskuntajohtajan valmistelemana yhdyskuntalautakuntaan jo 24.4.2018, jonka päätöksen perusteella asia eteni kaupunginhallitukseen.

Tornia Vänmanninsaaren nokkaan ei tule enää tavoitella. Hotelleja ja korkeudellaan kilpailevia torneja on rakennettu ympäri keskustaa ja lisää on rakenteilla. Tarvetta tornille ei kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä enää ole. Vänmanninsaari rantoineen on edelleen oikea paikka julkiseen käyttöön, mutta väärä paikka lisätä uusia yksityisiä toimijoita huonon auto- ja julkisenliikenteen saavutettavuuden vuoksi. Se on pussinperä muille kuin jalan ja pyörillä kulkijoille. Oulu ei ole laatinut korkean rakentamisen laatuksiteereitä, eikä päättänyt mihin korkea rakentaminen sopii.

Oulussa on aiemmin 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla kaupungin silloisessa kehitysvaiheessa laadituista, emutta ajan myötä sopimattomiksi todetuista suunnitelmista ja asemakaavoista.

Nyt tarvitaan ymmärrystä ja rohkeutta päättää, että tämä oli tässä ja palata lähtöruutuun, eli Vänmanninsaarta tulee kehittää paikan arvon mukaisessa käytössä rantoja hyödyntäen ja kunnostaen sekä mahdollistaa maltillinen lisärakentaminen, kun siihen on tarvetta. Vielä ei olla nähty miten Luupin tilat ja museo saadaan Tietomaan yhteyteen mahtumaan. Tai miten kirjaston kehittäminen monitoimitalo Helsingin Oodin tapaan kulttuurikaupungin hengessä edistyy. Jos Vänmanninsaareen rakennetaan jotain, niin vähintään tulisi järjestää arkkitehtikilpailu, kun koko saari perustuu Jaatisten

kilpailun voittaneeseen suunnitelmaan. Kaupungin paras paikka kuuluu kaupunkilaisille. Se olisi myös alkuperäisen Jaatisten suunnitelman hengen mukainen. Julkinen tila kuuluu kaikille kaupunkilaisille.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Lisäksi todetaan, että Museo- ja tiedekeskus Luupin uudisrakennusta on suunniteltu arkkitehtuurikilpailun voittajaehdotuksen pohjalta, ja asiaa koskeva asemakaavan muutosluonnos on päätetty asettaa nähtäville yhdyskuntalautakunnassa 23.5.2023.

Mielipide 8, 6.6.2022, neljä allekirjoittajaa:

Kaavahankkeen lähtökohdat ovat edelleen hatarat. Kaavan vaikutukset ovat paljon osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyä laajempia. Osallistumis- ja arviointivaiheen mielipiteissä esitettiin hankkeen lähtökohdista useita kysymyksiä sekä vaadittiin kaavan lähtökohtien uudelleen tarkastelua ja vaihtoehtoja hankkeen sijoitukselle. Kaavoittajan vastineissa lähtökohtia koskeneisiin kysymyksiin ei ole vastattu. On vain todettu, että mielipiteet eivät aiheuta muutosta OAS:aan.

Valmisteluvaiheeseen ryhtyminen olisi edellyttänyt laajempaa kaupunkikuvallista tarkastelua ja sijaintivaihtoehtojen selvittelyä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Suistoalueen luonnonympäristön arvot ovat olennaisia ja korvaamattomia Oulun kaupungille ja myös ekologisuutta painottavalle nykyturismille. Hanke tarvelisi kaupunkisuiston, joka on Oulun kaupungin ehdoton helmi. Näkymät kaupungista Pikisaareen ja Pikisaaresta keskustaan ovat tunnuskuullisen tärkeitä. Niitä ei saa peittää. Suunnitellut rakennukset itsessään olisivat näköalaihaitta ja nykyinen yleinen tila muuttuisi yksityiseksi tilaksi. Rakennukset sumputtaisivat vilkkaan kevyen liikenteen reitin ollen vaarana kävelijöille ja pyöräilijöille. Hanke perustuu sokeaan, suiston arvot hävittävään kehitysuskoon.

Paikkaa ei tule uhrata massiiviselle hotelli- ja toimistokompleksille.

MRL:n 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Esitetyn mittaluokan hotellilla on vaikutuksia koko keskustan alueelle. Vaihtoehtoja olisi pitänyt selvittää laajemmalla alueella. Jos hankkeen taustalla on todellinen tarve, on kaupungin oman arvonsa vuoksi etsittävä sille sopivin paikka kaupunkikuvan, toiminnallisuuden ja toteutettavuuden kannalta. Oulun kaupungin tulisi järjestää yleinen, kansainvälinen arkkitehtikilpailu.

Yhdymme arkkitehti Anna-Maria Kantolan Kalevassa 2.6.2022 esittämään mielipidekirjoitukseen "Tornihotelli poistettava kaavasta".

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 9, 6.6.2022, 14 allekirjoittajaa:

Oulun suoranaisten paraatipaikan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) 2019 jätetyt yli 400 henkilön mielipiteet hankkeen hylkäämisestä on käsittämättömällä tavalla ohitettu. Tämä ei vakuuta hyvästä kaupunkisuunnittelusta, jossa on nähtävissä kriittisen näkemyksen ja linjausten puutetta korkeaan ja rantarakentamiseen, samoin kuin Terwa Tower hankkeessa kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Mielipiteet painottivat koko hankkeen hylkäämistä, mutta se ei ole vaikuttanut selvityksiin ja suunnitelmiin. Katsomme, että kaikki hankkeeseen liittyvät OAS-vaiheen mielipiteet tulee jatkossa huomioida päätöksenteossa. Uskoa osallistumiseen ei lisää se, että todetaan yskskantaan, että

mielipiteet eivät "anna aiheutta muuttaa ... suunnitelmaa" ja esitellyn tornin takia virheellisesti, että "OAS:ssa ei ollut suunnitelmia – nyt voidaan kohdistaa mielipiteet kohteisiin". Suunnitteluprosessi ei edusta hyvää hallintokulttuuria sanojen vääntelyllä, mainoskuvilla ja –lauseilla.

Keskeistä julkista, arvokasta kaupunkitilaa

Terwa Tower hankkeessa ei arvosteta asukkaille ja vierailijoille perinteisesti tärkeää julkista kaupunkitilaa, sen luonnetta yleisenä oleskelu- ja toiminta-alueena, eikä alueen kulttuurihistoriallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaan (RKY-) alueen arvojen säilyttämistä osana kaupunkirakennetta ja -maisemaa. Hankkeessa ei kunnioiteta kulttuuriperintöä, rantakortteleiden aluetta, joka jatku tyylillisesti yhtenäisenä Oja- ja Hallituskadulla. 1960-luvun arkkitehtikilpailun voittaneessa – hanketta "ohjaavana" nähdyssä – jo vanhentuneessa Jaatisten ehdotuksessa rakennukset esitettiin purettavaksi 7-kerroksisten rakennusten alta. Hanke ei kunnioita arvokasta historiallisesti keskiössä ollutta kauppahallimiljöötä makasiineineen eikä koko suistoalueen ainutlaatuisuutta, kaupunkikuvaa eikä maisemaa.

Rakennus-ala käytetty ja torni kyseenalaistettu jo aikaisemmissa kaavoituksissa

Vänmanninsaaren, sen ns. kaupungintalotornin rakennusala on jo kokonaisuudessaan annettu teatterille eikä 1960-luvun lähtökohtia tule kulttuurisaarella enää soveltaa. Hallintotornin rakennustarve toteutui 2000-luvulla Oulu10 rakentamisella ja senkin korkeutta alennettiin, koska kuulemisessa se nähtiin merinäköalan esteenä lähitalojen asukkaille. Nyt kaavailtu massiivinen torni komplekseineen olisi varsinainen näköalaeste joka suunnasta.

Tärkeä osa arvokkaalla Vänmanninsaarella on Jaatistenkin mukaan ollut aukio rakennusten keskellä. Aukion merkitys on sittemmin korostunut liikenteen, maisemien ja merellisyyden kannalta, kun on rakennettu hieno kevyen liikenteen yhteys, silta Pikisaareen, siellä kolme reittiä ja siltayhteys Hietasaareen.

Vänmanninsaaren vuoden asemakaavan 1978 mukainen hallinto- ja virastoalueen kerrosala 9500 k-m² on jo 2002 hyväksytyin asemakaavan yhteydessä käytetty teatterin lisärakentamiseen. Kaavan osalta nähtiin tarve poistaa tornin lisärakennusala kaavasta ja varautua kirjaston laajennukseen sekä ratkaista pysäköintitarve. Torna pidettiin toiminnallisesti, taloudellisesti ja maisemallisesti ongelmallisena ja suunnitteluprosessia virheellisenä. Paikan merkittävyyden takia lausunnoissa esitettiin uutta yleistä arkkitehtikilpailua.

'Siunaavat' selvitykset eivät vahvista uskoa osallistumiseen

19.8. pidetyn tiedotus – ja kuulemistilaisuuden esittelyistä, esitetyistä kirjallisista ja suullisista mielipiteistä syntyi osallistujille kokonaiskuva, jonka mukaan hanke on suorastaan päätetty "hyväksyä", kun sille saadaan tehtyä joitakin sen 'siunaavia' "selvityksiä".

Tärkeän kohteen käsittelyn kokonaiskuva ei vahvista uskoa kansalaisosallistumiseen, kun mainitaan osallistujina vain lähialueen asukkaat. Yleisen oleskelualueen luonteesta huolimatta on puuttunut tieto kaikkien kaupunkilaisten osallistumismahdollisuudesta. Näin ei luoda vastuullisia perusteita ehdotuksen laatimiseen.

Omaksi koetut kokonaisuudet luovat "veto- ja "elinvoimaa" ei yksittäinen torni

Tiedotustilaisuudessa esitettiin ykskantaan, että saadaan "vetovoimaa kuin rakennetaan ylöspäin".

Tämä pelkistys on todella yksipuolinen näkemys "vetovoimasta". Erikoisia ovat myös esittelyissä esille tulleet argumentit, että hanke olisi merkittävä tekijä Oulun keskustavision 2040 ruutukaavakeskustaa käsittelevässä strategisessa suunnitelmassa, sen tulevaisuudenkuvassa elinvoimaisesta ja omaleimaisesta keskustasta. Paremminkin omaksi koettua torialuetta kuvaa vision toteutus, että "Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa." Alustuksissa mainitut keskustan

linjaukset eivät tule hankkeella "toteen näytettyä." Aikaisemmin Pikisaari keskusta-alueena jäi huomiotta. Nyt sanotaan, että "avataan ikään kuin ovi Pikisaaren suuntaan". Hankkeella typistettäisiin näköalaa rajaamalla Kaarlenväylää kahden puolen valtaisilla rakennusmassoilla.

Vie mahdollisuuksia esteettömältä palvelujen käytöltä ja kulttuurin tilahankkeilta

Täyteen rakennettu saari vaikeuttaisi merkittävästi kuntalaisten yhteisten kirjasto- ja teatteripalveluiden esteetöntä ja turvallista saavutettavuutta (vrt. Oodin aukio, Hki). Kaupungin toimesta on pohdittu mm. kulttuuripalveluiden tilakysymyksiä, jonka tarpeelle oma harvinainen kulttuurisaari pitäisi varata, ei torni-kompleksille. Selvitykset eivät edusta monipuolista kaupunkisuunnittelua, kun ne tehdään käytännössä rajatusti yhtä yksityistä hanketta varten. Tornihanke, epävarmoine hotellitoimijoineen voidaan ohjata muualle kuin Vänmanninsaareen. Puuttuvat korkean rakentamisen linjaukset pitää muutenkin viimeinkin valmistella.

Tuuli- ja myrskyongelmat lisääntyisivät

Massiivinen torni-kompleksi pahentaisi tuulioloja pyöräilijöille ja muille kulkijoille. Tuulikäytäviä muodostuu normaaleillakin tuulilla ja myrskytuulten arvaamattomuus on jo nähty ja lisääntyisi.

Torni-kompleksihanke, eikä sen epävarma hotellitoimija tue Oulun profiilia ja kehittymistä merellisenä kaupunkina, jonka omaleimaisuuteen kuuluvat avoin ja ilmava maisema ja ympäristö.

Massiivinen hanke aiheuttaisi suuria inframuutoksia, joihin kaupungin ei missään nimessä kannata ryhtyä.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 10, Pohjois-Suomen arkkitehdit SAFA:n johtokunta kirjoittaa 6.6.2022:

Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA ottaa mielipiteellään kantaa nähtävillä oleviin maankäyttövaihtoehtoihin ja nostaa esiin seuraavia seikkoja.

Vänmanninsaarella voimassa oleva asemakaava perustuu Marjatta ja Martti Jaatisen Monumentaalikeskuksen suunnittelukilpailuvoittoon. Sen perusteella on toteutunut saarelle kaksi arkkitehtonisesti korkeatasoista kulttuurirakennusta sekä puolet saaren reunoista. Tässä tilassa jo 40 vuotta ollut Vänmanninsaari on tunnettu osa oululaista maisemaa, jonka arvot on tunnistettu valtakunnallisella tasolla saakka. Jaatisten sommitelma oli harkittu, ja massoitteeltaan tarkkaa ja jännitteistä. Saarelle oli suunnitelmassa jätetty tarkoituksella avointa tilaa, jonka kautta rakennuksista aukeaa harkitut näkymät suistoon ja kaupunkiin. Teatteri ja kirjasto luovat aukioille ja torille taustan. Vänmanninsaaren tarkkarajaiksi tarkoitetut rannat ovat vastakohta suiston muille, luonnonmukaisille rantoviivoille. Sittemmin teatterin laajennuksen yhteydessä osa kerrosalasta siirrettiin teatterin laajennukselle. Rakentamatta jäi kerrosalaltaan 9500 kem torni sekä puolet saaren rannoista. Voimassa oleva asemakaava, siinä määritelty kerrosala ja rakennusmassa perustuvat Vänmanninsaaren alkuperäiseen Monumentaalikeskuksen suunnitelmaan ja huomioi kulttuuriympäristön sekä kulttuurirakennusten arvot.

Kaavoittaminen on vaikutusten arviointia ja toimintojen yhteensovittamista olevan ympäristön ehdoilla. Esitetyissä maankäyttövaihtoehtoissa on nyt pyritty mahdollistamaan hakijan esittämää ja kaupunginhallituksen ennalta päättämää kerrosalaa, joka on lähes 2,5 kertainen verrattuna voimassa olevan asemakaavan kerrosalaan. Esitetyissä näennäisvaihtoehtoissa sovitetaan ennalta määrättyä, yli rajoitettua ja samansuuruista kerrosalaa eri tavoin. Lähtökohta on kestävä ja menettelytapa kyseenalainen. Vaihtoehtoissa tulee esittää myös voimassa olevan asemakaavan mukainen asetelma sekä kerrosalaltaan hillitympiä vaihtoehtoja. Kaavaprosessin tulee noudattaa maankäyttö- ja rakennuslakia. Esitetty korkeustarkastelu ei anna oikeaa kuvaa kerrosalan sijoittamisesta

Vänmanninsaarelle. Pakkahuoneenkadun suuntainen alueleikkaus antaisi tilanteesta todellisemman kuvan.

Ehdotuksista ei ilmene, miten mm. lukuisissa selvityksissä esiin nostetut kulttuuriympäristön ja rakennusten arvot on huomioitu. Teatteri ja pääkirjasto ovat Oulun kaupungin omistamia arvokkaita kulttuurirakennuksia, joiden arvoa ei saa heikentää. Esitetyt tontinkäyttövaihtoehdot kutistavat arvorakennukset varjoonsa. Erityisesti pääkirjaston arkkitehtonisena ideana on sisätiloista aukeavat näkymät suistoon. Kirjaston lehtisalista ja lastenosastolta aukeavista upeista suistomaisemista ovat kaikki oululaiset saaneet nauttia jo neljänkymmenen vuoden ajan. Nyt nämä maisemat halutaan yksityistää ja kaupallistaa sijoittamalla vaihtoehdosta riippuen 2-13 kerroksinen massa kirjaston ikkunoiden eteen. Perspektiivikuvaa eikä varjostustutkielmaa kirjaston lehtisalista suistoon ei ole esitetty.

Hybridirakennukseen on esitetty pitkäaikaiseen hotelliasumiseen tarkoitettuja huoneistoja, joiden rakentamismääräykset ovat tavanomaista asunorakentamista höllemmät. Asemakaavamääräyksillä tulee varmistaa, ettei Vänmanninsaareen suunnitteilla olevaan huoneistohotelliin synny missään vaiheessa kenenkään omistajan aikana vakituiseen asumiseen verrattavissa olevaa käyttöä.

Vänmanninsaari on tällä hetkellä kaupungin käytetyimpien kulttuuripalveluiden käytössä. Saari on julkista tilaa, jota suunnitelmassa uhkaa kaupallistaminen. Palvelurakennusten saavutettavuus ja käytettävyys tulee turvata.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 11, 6.6.2022:

Haluan kysyä, millä perusteilla suunnitteluvarauksen kerrosneliömäärä (noin 24 000 kem²) on oikeutettu ja muodostettu ennen, kun rakentamisen laajuutta on kaavaprosessin kautta tutkittu? Kaavaprosessi on aloitettu suunnitteluvarauksen pohjalta, jolloin siinä esitetty kem²-määrä ohjaa prosessia voimakkaasti. Kaavaprosessissa ei siten tutkita aidon avoimesti, millainen kem² määrä ja rakentamisen laajuus on soveltuva kyseiselle tontille ja paikalle. Kaavaprosessin oikeutus pohjaa yleisesti avoimeen ja osallistavaan toimintaan, mikä tuodaan esiin myös maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL, 1 §), minkä vuoksi esitämme kyseenalaiseksi tavan poiketa moninkertaisesti voimassa olevan asemakaavan kerrosneliömäärästä ilman avointa prosessia siitä, miten suunnitteluvarauksen rakentamisen laajuutta (kem²) ja sen paikkaan sopivuutta on tutkittu ennen, kuin itse lakisääteisesti ohjattua kaavaprosessia on aloitettu. MRL:n mukaan "(t)avoitteena on myös turvata jokaisen osallistumismahdollisuus asioiden valmisteluun, suunnittelun laatu ja vuorovaikutteisuus, asiantuntemuksen monipuolisuus sekä avoin tiedottaminen käsiteltävinä olevissa asioissa." (MRL, 1 §).

Haluan tuoda Terwa Tower –projektin esiin esimerkkinä hektisestä, projektilähtöisestä ja individualistisesta suunnittelun lähestymistavasta, joka pohjaa markkinavetoisuuteen. Kaava on hankelähtöinen, jossa on mukana yksityinen toimija ja keskiössä lopputulos, jossa oikeutustavaksi riittää taloudelliset hyödyt ja tuotostehokkuus. Hanke mahdollistaa samalla julkisen kiinteistön kautta yksittäisen yksityisen toimijan taloudellisen voiton tavoittelun, mihin suuri kem²-määrä myös viittaa. Projekti voi aiheuttaa voimakasta vastustusta muun muassa siksi, että muunlaisten oikeutustapojen huomioiminen on puutteellista. Perinteistä kaavoitusprosessia leimaa arvopohjaltaan yleisen edun ja tasa-arvon tavoite sekä prosessin läpinäkyvyys, mikä Terwa Towerin suunnitelman ja vaihtoehtojen kannalta oleellisen kem²-määrän osalta puuttuu. Rakentamisen laajuus on kaupunkitilan kannalta todella suuri yksittäinen tekijä, joka kaipaasi mielestäni monipuolisempaa ja avoimempaa tarkastelua.

Haluan esittämiini kommentteihin kirjallisen vastauksen.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 12, 6.6.2022:

1) Vänmannin saaren suunnitellut huippukorkeat ja massiiviset tornihotellit eivät tue lähtökohtaisesti mitään nykyisen julkisen kaupunkitilan ominaispiirteitä, valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön eli Oulujoen suiston historiallisen kokonaisuuden arvoja, lukuisien kaupunkiohjelmien suosituksia (Keskustavisio, Suistovisio, Vesipeilien vuosisadat, Oulun arkkitehtuuriohjelma, Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuussuunnitelma) eikä yleiskaavaan liittyviä määrittelyjä.

Keskustavision päävisiolauseeksi on valittu "elävä monimuotoinen kohtaamispaikka", jota huoneistohotelli/hotelli tukee huonosti verrattuna moneen muuhun vaihtoehtoon.

Suistokaupunkivision arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on huomioitu "maiseman solmukohta" -merkinnällä ja suunnittelualan vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu "tärkeä näkymä". Vision uudistuva suisto - kartassa suunnittelualan pääluonteeksi on osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Tornihotelli ei mielestäni vahvista oikein mitään näistä luonteenpiirteitä.

Vesipeilin vuosisadat-teoksen suositukset jatkoon toteavat, että merkittävällä paikalla maisemassa sijaitsevaan saaren kohdistuvat muutokset tulee tehdä harkiten, laadukkaasti ja historialliset arvot huomioiden. Tulevan toiminnan ja muutosten tulisi selkeyttää saarta. Rakennusten ominaispiirteet, mm. jalustaosat ja avautuminen keskusta ja suistoon suurin lausein tulisi säilyttää.

Suunnittelualue on osa VILMO suunnitelmassa esitettyä ydinviheraluetta. Ympäröivä vesistö on merkitty "vesistö ekologisen yhteytenä" -merkinnällä. Alueen läpi kulkeva kävelyn ja pyöräilyyhteys on osa olevaa virkistysyhteyttä viheralueella. Tornihotelli ei vahvista VILMON ominaisuuksia kaava-alueella. Sen sijaan arkkitehtikilpailun yleisvoittaja North Flow puuistutuksineen vahvistais aluetta huomattavasti paremmin ja pitäisi maisena suistoon avoimena.

2) Asemakaavan muutosalueella ja sen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuusalue. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen. Hotellirakennus ei ota huomioon RKY-alueen lähtöarvoja eikä valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä kokonaisuutena. Asemakaavan muutostilanteessa RKY-alueella tulee MRL §22 mukaan ottaa aina huomioon alueidenkäyttötavoitteet, joihin kuuluvat valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen kuten suiston ja suistomaiseman turvaaminen. Varjostusvaikutukset ovat merkittäviä puhumattakaan itse maiseman sulkemisesta, jotka heikentävät suistoalueen arvoja.

3) Tornihotelli ei myöskään millään muotoa täytä kaupunkipuistoalueelle asetettuja vaatimuksia yhteisöllisyyden ja ihmisten kohtaamismahdollisuuksia parantamalla, vaan vaikeuttaa näitä asioita lisäämällä liikennettä hyvin hankalaan paikkaan ja viemällä tilaa ratkaisulla, joka ei lähtökohtaisesti palvele torin alueen yhteisöllisyyttä. Sen sijaan esimerkiksi matalampi kulttuuritalo, kongressitalo tai esimerkiksi alueen suunnitteluun kohdistuneen vuoden 2015 arkkitehtikilpailun yleisökilpailun voittaja "North Flow" esityksen mukainen ratkaisu hotellin tilalla toimisi tässä suhteessa paljon paremmin. Tässä ratkaisussahan nykyisen Radisson Bluen edessä oleva parkkialue muutettiin kongressihotelliksi, kirjaston edessä oleva parkkialue avoimeksi puistoksi ja Vänmanninsaari aktivoitiin kaupunkikuvallisesti hybridirakennuksella, joka toimii alueen maamerkinä ja toiminnallisena magneettina. Ehdotukseen kuului mm. voimakkaasti muotoiltu laiturimainen rantareitti (bulevardi), joka sijoittuu Raatinsaaren ja Hollihaan eteläreunan satama-alueiden väliin kytkeväällä kokonaisvaltaisesti rannan suunnassa olemassa olevat ja uudet toiminnot, alueet sekä rakenteet yhteen. Mielestäni vuoden 2015 torialueen arkkitehtikilpailun tulokset tulee hyödyttää

täysimääräisesti osallistamalla oululaisia oman olohuoneensa ja Oulun parhaan paraatipaikan suunnitteluun tai jopa järjestää uusi arkkitehtikilpailu. Miksi vaihtoehdoissa ei ole esitetty V=0-aihtiehtoa eli rakentamatta jättämistä?

- 4) Kaavoitus toteaa, että maankäyttövaihtoehdoissa on otettu huomioon Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailussa ja alkuperäisessä asemakaavassa 1965 esitetty kaupunkikuvallinen idea, johon sisältyi korkea rakennus. Toisaalta maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava vanhenee 13 vuodessa ja sen jälkeen sille tulee rakennuskielto. Nykyisen kaavaluonnoksen korkean rakentamisen mittasuhteet sekä niihin liittyvä muu rakentaminen maankäyttövaihtoehdoissa vaarantaa alueen kaupunkikuvallista ideaa, koska monumentaalikeskuksen suunnitelmassa korkea rakentaminen oli esitetty pohjamuodoltaan sirona, eikä siihen liittynyt muuta rakentamista.
- 5) Rakentaminen vaikuttaa valtakunnallisesti arvokkaan Oulun pääkirjaston arkkitehtuuriin muuttamalla rakennuksesta avautuvia näkymiä Oulujoen suistoalueen suuntaan. Terwa Tower -hanke ei edistä kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista, eikä turvaa suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilymistä, kun alueelle suunnitellaan rakennuskannasta täysin poikkeavaa rakennusta.
- 6) 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. Oulun kaupungin hulevesien hallinnan tavoitteiden mukaisesti kohteen jatkosuunnittelussa tulisi etsiä myös ratkaisuja, joilla voidaan hyödyntää syntyviä hulevesiä syntypaikallaan ja käyttää viherkerroinlaskentaa kaavassa tavoitellen viherkertoimelle asetettua tavoitetasoa.
- 7) Nähtävillä asetetut maankäyttövaihtoehdot osoittavat, ettei Terwa Tower -hotellihanke sovi Vänmanninsaareen. Vaihtoehdot ovat näennäsvaihtoehtoja, jotka eivät juuri eroa toisistaan ylisuuren rakentamisen määrän suhteen. Esitetyissä vaihtoehdoissa kerrosalaneliömetrit vaihtelevat 19?200–21?700 kem2 välillä, kun nykyinen kaava mahdollistaa 9 500 kem2. Käytännössä kyseessä on vain yksi vaihtoehto, josta on tehty neljä erilaista sovellusta. Kaikki neljä vaihtoehtoa on tutkittu palikkasommitelmina, joissa kaikissa on 18-kerroksisen hotellitornin lisäksi huoneistohotelli ja toimistotiloja, joiden korkeudet vaihtelevat kahdeksasta kerroksesta kahteen kerrokseen vaihtoehdosta riippuen. Palikat on sijoitettu joko kokonaan kirjaston puolelle tai molemmin puolin Pikisaareen johtavaa polkua. Esitetyissä vaihtoehdoissa rakennukset sulkevat näkymät suiston suuntaan sekä vaikeuttavat teatterin ja kirjaston toimintaa. Käytännössä myös näkymät kirjaston Pikisaaren puoleisen julkisivun ikkunoista peittyvät.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Mielipide 13, 6.6.2022:

Pohdintoja Vänmanninsaaren asemakaavamuutoksen vaikutuksesta Pikisaaren identiteettiin Pikisaaresta kaupunkiin päin katsottuna torinrannan edustalle jää Vänmannin saari. Vänmannin saareen, I kaupunginosaan, kortteliin 38 ja tonttiin 5 on vireillä asemakaavamuutos¹. Nykyään alueella sijaitsee Marjatta ja Martti Jaatisen suunnittelemat teatteri- ja kirjastorakennukset, jotka perustuvat 1960-luvulla järjestetyn Monumentaalikeskuksen kilpailuvoittoon. Vuonna 1972 valmistunut teatteri ja vuonna 1982 valmistunut kirjastorakennus ovat kulttuurirakennuksia, jotka tarjoavat kaikille avointa kaupunkitilaa.

Alunperin alueen oli tarkoitus toimia Oulun hallintokeskuksena, jossa teatterin lisäksi olisi sijainnut konserttitalo, kaupungintalo sekä Pakkahuoneenkadun päätteenä 22-kerroksinen hoikka virastotorni.

Suunnitelman johtavana ajatuksena oli ruutukaavaa noudatteleva suorakulmaisesti toistuva monumentaalikeskus. Kontrastia rakennuksille luotaisiin Vänmanninsaaren vapaamuotoisella ranta-alueella. Konserttitalolle, kaupungitalolle ja virastotalolle löytyi toinen paikka², ja myöhemmin todettiin myös hoikan tornin olevan runkosyvyydeltään toiminnallisesti haastava³.

Alueen rakentaminen on vielä kesken, ja nykyään Vänmanninsaarella, korttelissa 38 ja tontilla 5, on voimassa vuoden 2002 asemakaava. Kaava mahdollistaa alueelle 9500 kerrosalaneliometriä käsittävän 22-kerroksisen tornirakennuksen, joka on perua monumentaalikeskuksen 1960-luvun asemakaavasta. Alue on merkitty asemakaavassa hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi.⁴

Asemakaavamuutoksen hakijan tarkoitus on mahdollistaa alueelle 24 000 kerrosneliometriä käsittävä hotelli, hotellin toimintaan liittyviä kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja yksityisomisteisia huoneistoja ja toimistotiloja.⁵ Kerrosalaneliömäärä on lähes kolminkertainen määrä nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Suunnitelmissa on välätelty luonnoksissa 80 metriin kohoavaa tornirakennusta. Kerrosalaneliömetrien kasvattamisesta johtuen osa rakennukseen käytettävistä neliöistä on esitetty sijoitettavaksi kirjaston 3 eteen jalustasoon.⁶ Kirjastorakennuksen arkkitehtuurin yksi kantavista teemoista on pitkät maisemanäkymät läpi rakennuksen⁷, myös Pikisaareen. Kaavaillun tornin siipirakennuksen massa rikkoo tämän teeman, sillä se rikkoisi myös näkymät kirjastosta Pikisaareen. Nykyään Pikisaareen pääsee Vänmanninsaaresta muutamassa minuutissa siltaa pitkin. Fyysinen etäisyys kaupungista Pikisaareen ei liene koskaan ollut suuri, mutta silti matka näiden kahden maailman välillä on valtava. Maankohoamisen seurauksena Pikisaari on tullut lähemmäs kaupunkia, ja fyysistä välimatkaa on sittemmin kiritty rakentamalla kolme siltaa Pikisaareen. Aiemmin Pikisaareen kuljettiin vettä pitkin: kesällä veneellä ja talvella jään poikki, mutta vähitellen Pikisaari yhdistettiin silloilla osaksi kaupunkia. 1940-luvulla Konepajan ja Villatehtaan avustuksella rakennettiin siltayhteys Raatista Pikisaareen, jolloin saari tuli askeleen lähemmäs manteretta. 1990-luvulla rakennettiin siltayhteys Vänmanninsaaresta Pikisaareen, joka liitti sen kiinteästi osaksi Oulun keskustaa. Tästä lähtien silta Pikisaareen on toiminut tärkeänä kävely- ja pyöräilyreitteinä, ja samalla Vänmanninsaaren luonne suhteessa Pikisaareen on muuttunut.

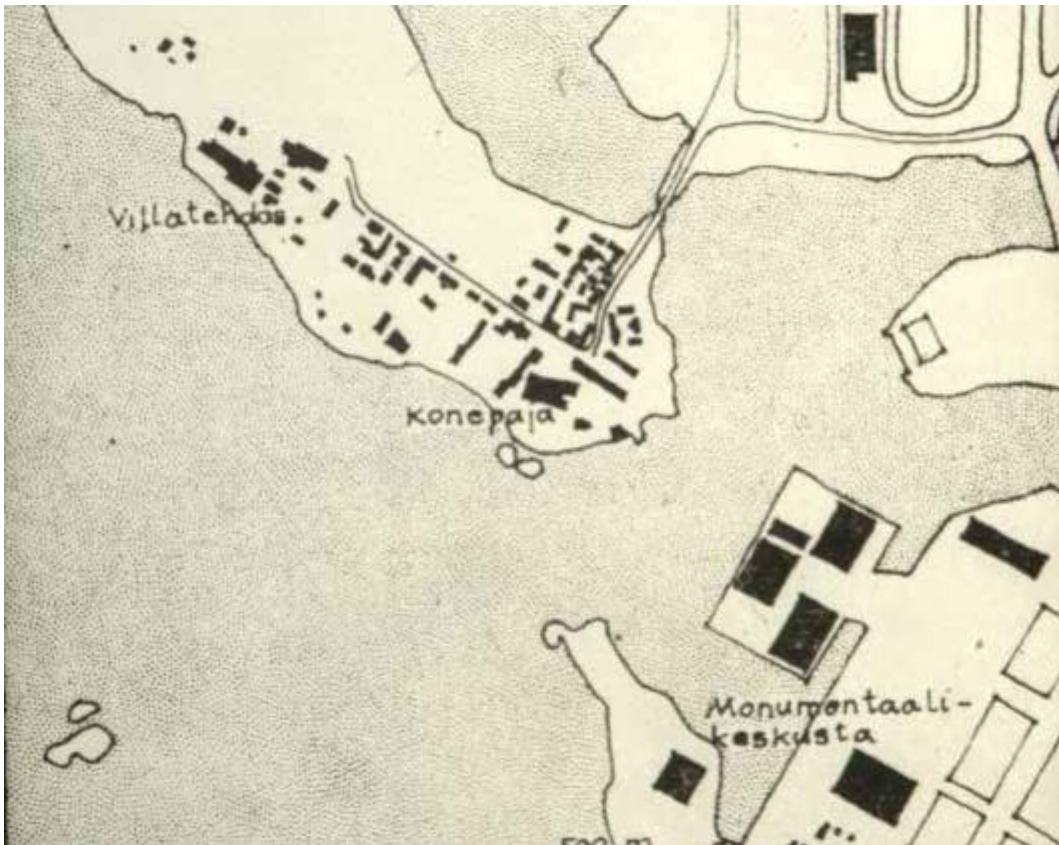
1 Oulun kaupungin karttapalvelu

2 Arkkitehtitoimisto Pia Krogus, 9, 25

3 Kaleva 18.10.2021

4 Arkkitehtitoimisto Pia Krogus, 7-15

5 Oulun kaupungin karttapalvelu



1960-luvun kartalla on esitetty Pikisaari teollisuusrakennuksineen. Pikisaareen kuljettiin torinrannasta veneellä tai Raatinsaaren sillan kautta. Kuva: Oulun yliopisto, arkkitehtuurin historian opetusdiat



Nykyään Vänmanninsaaren läpi kulkee tärkeä kävely- ja pyöräilyreitti Pikisaareen. Pikisaari on vakiintunut asuinkäyttöön, ja 1990-luvulla rakennettu silta yhdistää saaret toisiinsa. Asemakaavamutoksen paikka merkitty kuvaan sinisellä ympyrällä.

Kun Vänmanninsaarta suunniteltiin 1960-luvulla, ei saaren kautta kuljettu vielä Pikisaareen. Tornin rakentamista saarelle on harkittava, sillä korkea rakentaminen vaikuttaa alueella sääolosuhteisiin.⁸ Haastattelin arkkitehtuurin emeritusprofessori Rainer Mahlamäkeä, joka on erikoistunut suunnittelu-urallaan muun muassa korkeaan rakentamiseen. Mahlamäen mukaan tuuliolosuhteet ovat suunnittelussa vakavasti otettava asia, ja niistä on aina tehtävä tarkat selvitykset. Näin on erityisesti pohjoisissa oloissa. Hänen mukaansa pätevimmän tuloksen selvityksistä saa fyysisten pienoismallien avulla, sillä tietokoneohjelmat eivät ole vielä kehittyneet niin paljon, että niiden kautta saataisiin luotettavaa tietoa. Tuulen lisäksi pohjoisissa oloissa haasteen korkealle rakentamiselle tekee lisäksi lumi ja jää. Tämän Mahlamäki on todennut tutustuessaan Kanadan tornirakennuksiin. Kyse on alueen

turvallisuudesta: olipa julkisivumateriaali mitä hyvänsä, tuovat siihen kerääntyvä lumi ja jää haasteita suunnitteluun, sillä tuuli voi irrottaa lumipaakkuja ja kuljettaa niitä kauemmas.⁹

Säätila vaikuttaakin merkittävästi viihtymiseen ja hyvinvointiin kaupunkitilassa: pyöräily, kävely ja oleskelu ovat huomattavasti miellyttävämpiä hyvässä säässä. Rakennukset tulisikin aina sovittaa paikallisilmastoon.¹⁰

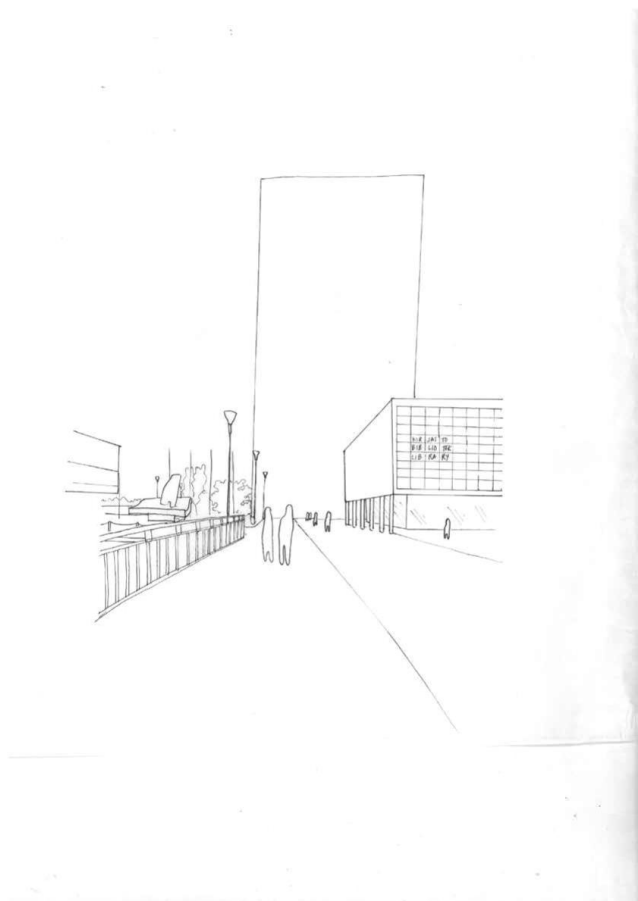
6 Kaleva 8.6.2021

7 Arkkitehtitoimisto Pia Krogus, 25

8 Gehl 2007, 171

9 Mahlamäki, haastattelu 10.12.2021

Korkea rakentaminen suiston edustalle tuuliseen paikkaan herättää huolta, sillä kyseessä on tärkeä kulkuväylä Pikisaareen. Puiden sekä matalien rakennusten ja kortteleiden, joita Pikisaareessa on, on todettu heikentävän tuulen voimakkuutta. Korkea rakentaminen aiheuttaa päinvastaisen ilmiön: korkeiden rakennusten kohdalla tuuli voimistuu erityisesti rakennuksen pohjakerroksissa¹¹ – tässä tapauksessa siis juuri Pikisaaren sillan kupeessa, sekä kirjaston ja teatterin edustalla. Mahlamäen mukaan korkeiden rakennusten suunnittelussa onkin tärkeää kiinnittää huomio tuulelta suojautumiseen: rakennuksen alatasoille olisi syytä tuoda rakenteita, kuten katoksia, jotka suojaavat tuulelta¹². Nykyään Vänmanninsaari toimii tärkeänä kulkuväylänä Pikisaareen, ja reitin turvallisuus ja miellyttävyys on otettava huomioon alueen tulevassa suunnittelussa.



Näkymäkuva Vänmanninsaarelta Pikisaareen päin. Korkea rakennus voi peittää näkymän Pikisaareen. Kuvan tarkoituksena on havainnollistaa alueen mittakaavaa. Kuva: Silja Suitiala, 2021

10 Gehl 2007, 175

11 Gehl 2007, 171

12 Mahlamäki, haastattelu 10.12.2021

Tanskalainen Jan Gehl on ihmiskeskeiseen kaupunkisuunnitteluun keskittynyt arkkitehti. Kirjassaan "Ihmisten kaupunki" hän käsittelee sitä, kuinka kaupunkitilat koetaan. Hänen mukaansa kaupunkitilan miellyttävyyden riippuu siitä, missä määrin kaupunkitila noudattaa ihmisen aisteja ja mittakaavaa. Ihmisen mittakaavasta puhuttaessa tarkoitetaan ihmisen fyysisiä ja henkisiä ominaisuuksia, jotka vaikuttavat siihen, kuinka tila koetaan. Esimerkkinä ihmisen fyysisistä ominaisuuksista on esimerkiksi tapa liikkua ja aistia: ihminen liikkuu eteenpäin kävelemällä korkeintaan noin viiden kilometrin tuntivauhtia, ja havainnoi maailmaa vertikaalisesti – onhan silmät, suu, nenä ja korvat suuntautuneet eteenpäin.¹³ Korkea tornirakennus siis ulottuu ikäänkuin ihmisen luontaisen havainnointikentän ulkopuolelle. Suuria rakennuksia voidaan myös pitää vallan symboleina. Tämä johtuu Goldhagenin mukaan siitä, että ihminen tulkitsee maailmaa mielikuvien ja skeemojen kautta. Suuret rakennukset voivat edustaa valtaa vastaavalla tavalla kuin pienelle lapselle vanhemmat näyttävät isoina ja voimakkaina.¹⁴

Pikisaaren ja sen identiteetin yksi suurimmista arvoista onkin juuri sen mittakaava. On tärkeää pohtia, millainen tila muodostuu 22-kerroksisen tornirakennuksen ja luonnonmukaisen, pienimittakaavaisen Pikisaaren välille. Pikisaari on rakennettu vähitellen ajansaatossa, ja siellä on aistittavissa hallittua tilasommitelua, inhimillistä mittakaavaa muodon rikkautta.

Nämä kaikki ominaisuudet ovat arkkitehti Christopher Alexanderin mukaan tyypillisiä hitaasti kehittyneille alueille¹⁵. Tällainen ihmisen mittakaavan huomioiva, silmien tasolla oleva kaupunkirakenne onkin nykyään harvinaisuus. Katutasossa on yllin kyllin omaksuttavaa ja esimerkiksi laudoitusten vaihtelevat suunnat, vanhat kivijalat ja ikkunoiden puitteet kaappaavat huomion. Tunnelma Pikisaareissa on kodikas ja intiimi.

Ihmisen kokemus tilasta määrittyy siis siitä, mikä meitä ympäröi. Neurotieteilijä Colin Ellardtin mukaan ihminen kokee olonsa mukavammaksi pienimittakaavaisessa, ihmisen aistit ja ominaisuudet huomioonottavassa matalassa ympäristössä. Tällainen ympäristö virittää mielihyvätunnetta sekä kiinnittää ohikulkijan huomion, jolloin paikassa myös halutaan oleskella pidempään. Ellardin mukaan korkeat rakennukset aiheuttavat päinvastaisen ilmiön. Korkeat lasiset julkisivut ja introvertit rakennuksen sijaan vähentävätkin mielenkiintoa ja keskittymiskykyä, eikä alueella oleskelua koeta miellyttävänä.¹⁶ Gehlin mukaan markkinoinhin tukeutuvien suunnittelutrendien myötä onkin unohdettu se, kenelle tiloja suunnitellaan. Tästä syystä uudet kaupunkialueet ovat kaukana ihmisen miellyttäväksi kokemasta mittakaavasta.¹⁷

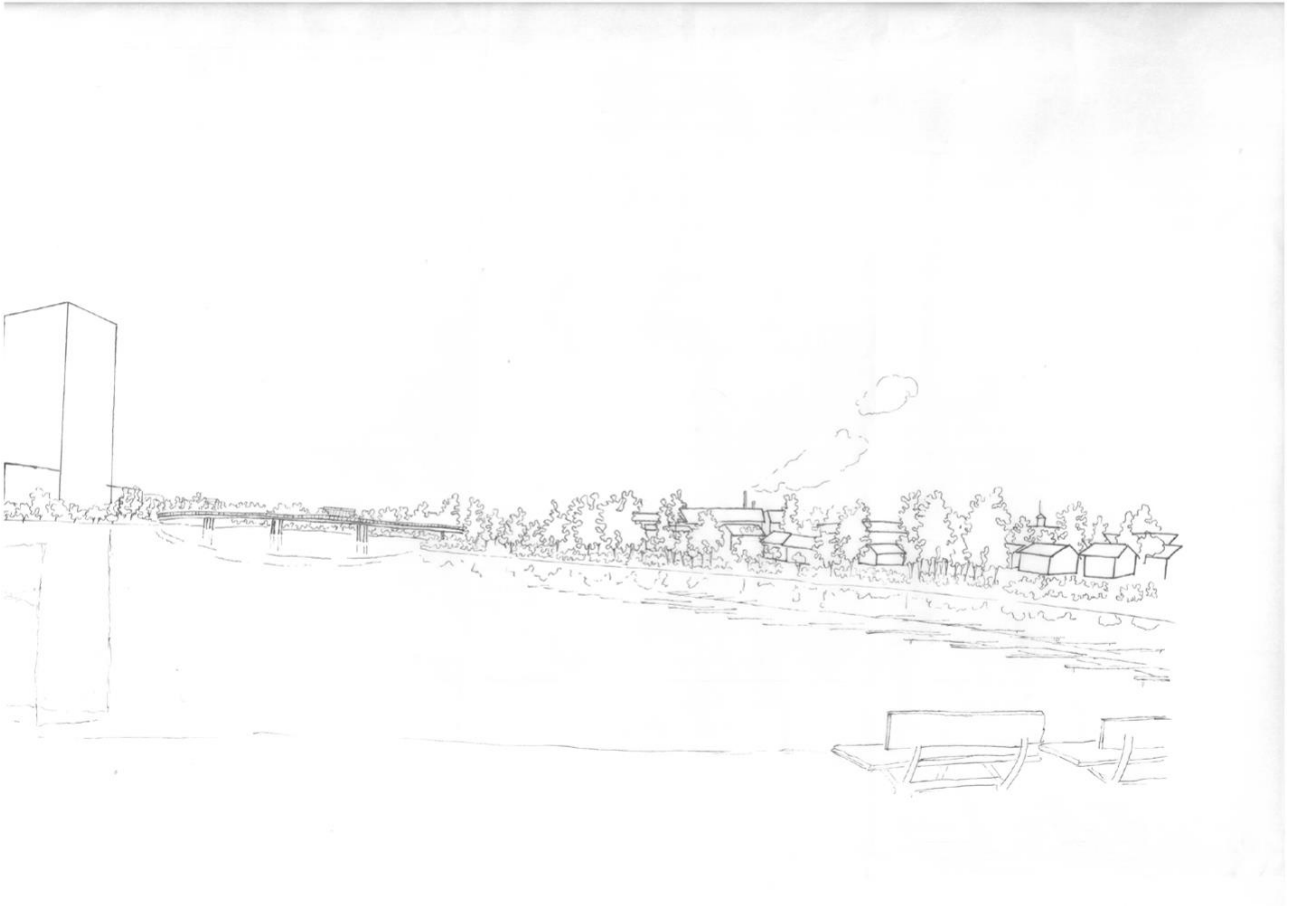
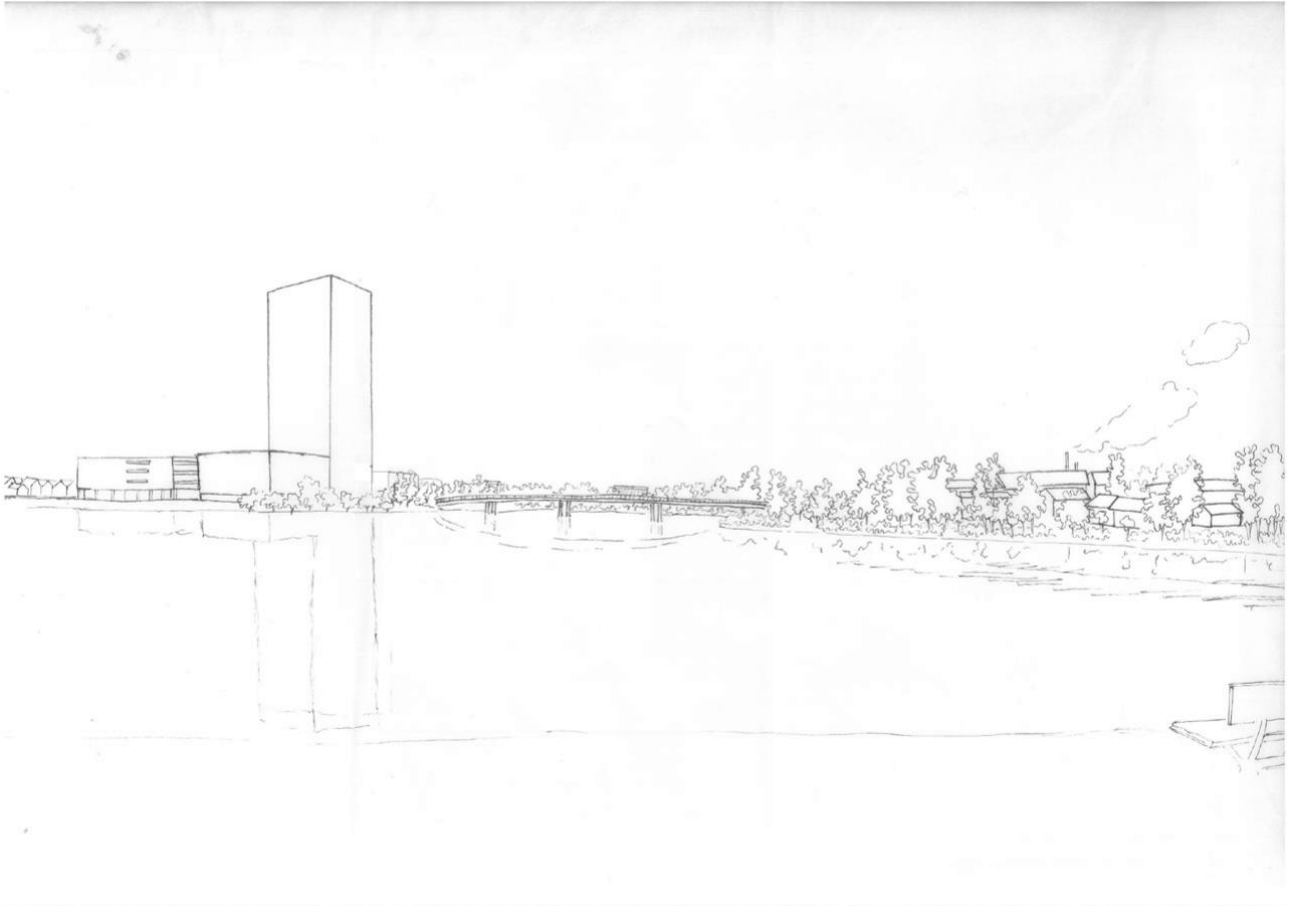
13 Gehl 2017, 33

14 Goldhagen 2018, 76

15 Aura et. al. 1997, 42

16 Ellard 2015

17 Gehl 2017, 55



Näkymäkuva Raatinsaaresta Vänmanninsaareen ja Pikisaareen päin. Mittakaavaero Vänmanninsaaren ja Pikisaaren rakennusten välillä on merkittävä. Kuvan tarkoituksena on havainnollistaa alueiden mittakaavaa. Kuva: Silja Suitiala, 2021

Mittakaavaero Vänmanninsaareen suunniteltavan tornin ja Pikisaaren välillä olisi merkittävä. 80-metrinen tornirakennus voi jättää alleen Pikisaaren matalat rakennukset olemuksellaan, valoillaan ja varjoillaan. Arkkitehti Christian Alexanderin mukaan korkeat rakennukset ovatkin luonnostaan ristiriidassa ihmisten asuinpaikkojen kanssa¹⁸: huomattava mittakaavaero ja speaktaakkelinomainen arkkitehtuuri ovat ristiriidassa Pikisaaren pienimittakaavaisen rakennuskannan kanssa. Rakennettu ympäristö onkin täynnä vihjeitä, joiden kautta ihminen voi tulkita sitä, kenelle ympäristö on tarkoitettu ja kuinka siinä tulee toimia.¹⁹ Vänmanninsaaren kulttuurirakennukset sekä Pikisaari muodostavat kokonaisuuden, joka on kaikille kaupunkilaisille avointa tilaa. Markkinoihin tukeutuva hotellirakennus tällaisella alueella voi aiheuttaa ristiriitaisen kokemuksen kaupunkitilassa: korkea hotellirakennus viestii alueella omasta tärkeydestään mainonnalla ja olemuksellaan.

Lisäksi korkean rakennuksen varjo leviää laajalle alueelle, ja tiettyinä vuorokaudenaikoina varjo voi olla jopa moninkertainen rakennukseen verrattuna. Mahlamäen mukaan on aivan selvää, että korkea rakennus varjostaa ympäristöään: mitä korkeampi rakennus, sitä pidempi varjo²⁰. Vänmanninsaaren suunnittelussa on huomioitava Pikisaaren edustalla tapahtuva vesiurheilu, kevyenliikenteen väylä, ja erityisesti Pikisaaren rakennukset. Huomionarvoista onkin, että matkaa Vänmanninsaarelta Sokeri-Jussin kieverin terassille on noin 200 metriä. Sokeri-Jussin kieveri on Pikisaaren eteläkärjessä sijaitseva ravintola. Etenkin pohjoisilla alueilla, jossa aurinko paistaa matalalta suurimman osan ajasta, on rakennusten aiheuttama varjostus otettava vakavasti. Myös arkkitehti Alvar Aalto on maininnut, että korkea rakentaminen ei sovellu pohjoisiin oloihin matalalta paistavan auringon vuoksi.

Tornirakennus voi myös vaikuttaa ihmisten yksityisenä kokemaan tilaan. 1960-luvulla, jolloin Vänmanninsaareen suunniteltiin tornia ensimmäisen kerran, ei Pikisaari ollut vielä vakiintunut asuinalueeksi. Nykyään on toisin, ja Pikisaaren asukkaat on huomioitava Vänmanninsaaren suunnittelussa. Ihminen tarvitsee mahdollisuutta säädellä omaa suhdettaan muihin niin yksityisyyden kuin yhteisöllisyydenkin näkökulmasta²¹. Yksityisyyttä voidaan säädellä esimerkiksi vetäytymällä omiin oloihin, tai yhteisöllisyyttä tavoitellessa liittymällä toisten ihmisten seuraan. Asumisen näkökulmasta yksityisyyden näkökulma on erittäin tärkeä. Pikisaaren rakennukset muodostavat rakennusajalleen tyypillisiä suojaisia sisäpihoja, jotka ovat samaan aikaan sekä yksityisiä että yhteisöllisiä: ne on rajattu asukkaiden käyttöön, mutta rakennusten välillä asukkaat voivat nauttia yhteisöllisyydestä niin halutessaan. Korkeassa rakentamisessa on uhkana, että asukkaiden mahdollisuus säädellä yksityisyyttään vaarantuu: korkealle kohoavasta tornista näkee mahdollisesti myös yksityisiksi tarkoitetuille sisäpihoille, ja torni voi näyttäytyä maisemassa ikään kuin "tarkkailijana".

18 Goldhagen 2017, 177

19 Aura et. al. 1997, 41

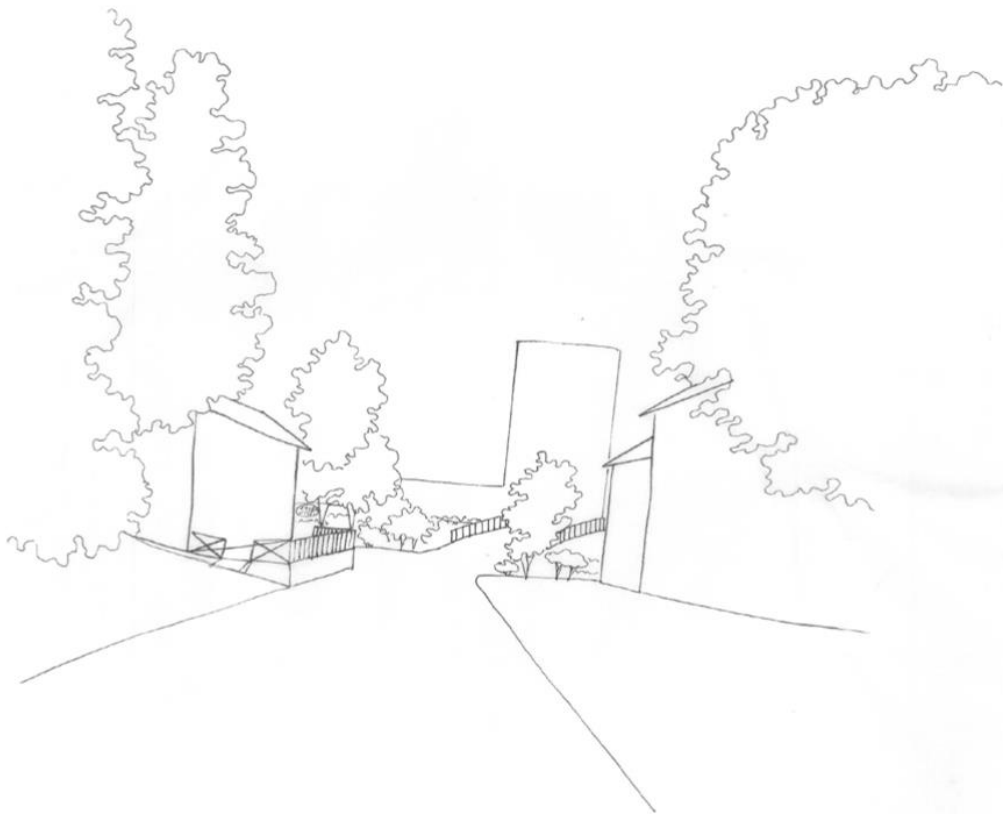
20 Mahlamäki, haastattelu 10.12.2021

21 Aura et. al. 1997, 135

Pikisaari on Pakkahuoneenkadun pitkän näkymän päätteenä. Saari sijaitseekin keskellä Oulujoen suistoa. Suistoalue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, ja sen ympärille muodostuvat siluetit vesipeileineen ovatkin merkittävä osa Oulun identiteettiä.²² Pikisaarta kiertävät rantapolut kuljettavat kävelijän lähelle vettä ja sen heijastumia. Arkkitehtuurissakin yleisesti käytetty tehokeino, vesipeili, liittyy kiinteästi suiston ympärille rakennettuun Ouluun, ja erityisesti keskellä suistoa sijaitsevaan Pikisaareen. Vesipeiillillä tarkoitetaan veden kautta tapahtuvien heijastumien luomia elämyksiä - ne ovat alati muuttuvia tuulen, vedenpinnan väreilyn ja pilvien liikkumisen vuoksi. Rakentaminen suistoalueella vaikuttaa rakennuspaikkaa pidemmälle, jonka vuoksi suistomaisemaa olisi tärkeä käsitellä laajana kokonaisuutena²³. Onkin hyvä pohtia sitä, kuinka tornirakennus vaikuttaisi Pikisaarta ympäröivään vesipeiliin. Pikisaaren heijastumat vesipeiliin, aivan luontopolkujen juureen, ovat rakennusten tapaan pienimittakaavaisia. Kesäisin vehreät puut ja

pensaat valtaavat heijastuksen. Kenties voimakkaimman heijastuksen luo kevyen liikenteen valaistut sillat, joiden heijastumat lienee tuttuja oululaisille. Korkean tornirakennuksen voimakas valaisu voisi muodostaa kilpailevan vesipeilii aiheen, jonka lisäksi valaisu voi aiheuttaa valosaastetta Pikisaareen. Ihminen kokeekin epämiellyttävinä tilat, joissa on voimakas keinovalaistus²⁴.

22 Vesipeilin vuosisadat 2021, 6



Näkymäkuva Raatinsaaresta Vänmanninsaareen ja Pikisaareen päin. Mittakaavaero Vänmanninsaaren ja Pikisaaren rakennusten välillä on merkittävä. Kuvan tarkoituksena on havainnollistaa alueiden mittakaavaa. Kuva: Silja Suitiala, 2021

Toisaalta taas näkymät Pikisaaresta ovat väljiä ja pitkiä, ja niihin tiivistyy koko Oulun henki: meri, jokisuisto ja erityisesti kirkon torni, joka on aina näkynyt Pikisaaresta. Kirkko sisältyykin vahvasti ihmisten mielikuviin Oulusta, kuten Allaksen vuonna 1993 toteuttamasta tutkimuksesta käy ilmi. Tutkimuksessaan Allas tutki millaisia mielikuvakarttoja oululaiset opiskelijat piirsivät Oulusta. Mielikuvakartoissa toistuivat samat teemat: kirkko, suisto ja meri.²⁵ Tutkimus on jo miltein 30 vuotta vanha, mutta edelleen ajankohtainen – tuskin kirkkorakennuksen merkitys olennaisena osana kaupunkirakennetta on oululaisten mielikuvissa muuttunut. Tämän näkymän soisi säilyvän vastaisuudessakin, sillä juuri tällaiset historiallista jatkuvuutta edustavat tekijät luovat osaltaan Pikisaaren hengen. Olisikin syytä pohtia voiko Pikisaaren henki muuttua jos kirkon tornin sijaan näkymän päätteenä olisikin kuin toisesta maailmasta oleva nykyaikaa huokuva tornirakennus. Arkkitehti emeritusprofessori Rainer Mahlamäki on suunnitellut Helsinkiin useita tornirakennuksia. Hän toteaa, että korkean tornin tekeminen on hyvin haastava yhtälö monella eri tapaa: on huomioitava arkkitehtuuri, kaupunkikuva ja talous. Koska korkea rakentaminen on kustannuksiltaan kallista, tulisi niitä harkita sijoitettavaksi liikenteen solmukohtiin, siis alueelle, jossa esimerkiksi on julkista liikennettä.

23 Vesipeilin vuosisadat 2021, 32

24 Aura et. al. 1997, 98

25 Aura et. al. 1997, 110



Kuva Pikisaaren edustan pienimittakaavaisista heijastumista. On tärkeä pohtia, luoko korkea tornirakennus kilpailevan heijastuman. Kuvat: Toini Seppälä, 2021

Kun Vänmannin saaren suunnittelukilpailu 1960-luvulla julistettiin, oli vallalla modernistinen ajattelutapa. Rakennuksien välille muodostuvien tilojen sijasta keskityttiin yksittäisiin rakennuksiin.²⁶ Tällöin myös Pikisaarella oli teollinen luonne: vielä 1950-luvulla Villatehdas oli täydessä toiminnassa työllistäen jopa 500 ihmistä, ja sotakorvaukset pitivät Konepajan työntekijät kiireisinä. Kun Vänmannin saaren ensimmäinen rakennus kaupungin teatteri valmistui vuonna 1972, oli Pikisaarella ehtinyt tapahtua paljon. Tähän mennessä korkean tornirakennuksen vaikutusta saareen ei kenties ollut tarvetta pohtia. Suhdanteiden myötä saaren teollinen toiminta alkoi hiipua, ja 1970-luvun alussa Konepajan toiminta lakkasi. Hetken aikaa Pikisaaren teollisuusrakennukset palvelivat muissa tarkoituksissa, kuten venemyymälöinä ja korjauspajoina. 1980-luvulla niiden luonne kuitenkin muuttui täysin, kun alueen rakennuksia alettiin korjata asuin- ja työtiläkäyttöön. Lisäksi perustettiin oppilaitos saaren pohjoispäähän.²⁷

Nyt kun Vänmanninsaaren arkkitehtuurikilpailusta on kulunut lähes 60 vuotta, on Pikisaaren luonne ja käyttötavat täysin toisenlaisia kuin 1960-luvulla. Pikisaari on suosittu virkistys- ja kävelyalue vuodenajoista riippumatta. Sen pitkän ja omalaatuisen historian vuoksi olisi tärkeä pohtia sitä, miten korkea rakentaminen tulee vaikuttamaan niihin ominaisuuksiin ja arvoihin, joista Pikisaaren identiteetti koostuu. Korkea rakentaminen voi olla uhkana sille, että Pikisaaren identiteetille ominaiset arvot eivät enää säily jälkipolville.

26 Gehl 2017, 5

27 Vesipeilin vuosisadat 202, 56

Lähteet:

Alexander, Christopher & Ishikawa, Sara & Silverstein, Murray 1977, A Pattern Language. New York: Oxford university press.

Arkkitehtitoimisto Pia Krogius 2012. Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys.

Aura, Seppo & Horelli, Liisa & Korpela, Kalevi 1997. Ympäristöpsykologian perusteet. Porvoo: WSOY

Ellard, Colin 2015. Places of the heart. The Psychogeography of everyday life.

New York: Bellevue Literary Press.

Gehl, Jan 2017, Ihmisten kaupunki. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Kaleva 8.6.2021, Tornihotelli Terwa Tower etenee, suunnitelmat nähtäville.

Kaleva 18.10.2021, Tornin rakentamisesta Vänmannin saareen on luovuttava

- torni on jääne 1960-luvun monumentaalikeskuksen asemakaavasta, joka oli oman aikansa tuote.

Rainer Mahlamäki, haastattelu 10.12.2021

Williams Goldhagen, Sarah 2017. Welcome to your world. How the built environment shapes our lives. New York: Harper.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut 2021, Vesipeilin vuosisadat. Oulu: Oulun kaupunkisuunnittelu.

Kaavoitus:

Liitteen lopussa on yhteinen vastaus mielipiteisiin ja lausuntoihin.

Yhteinen kaavoituksen vastaus valmisteluaineiston 1 mielipiteisiin ja lausuntoihin:

Asemakaavan muutoksen lähtökohdat

Terwa Tower -hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 §197. Kaupunki on toteuttanut kaupunginhallituksen suunnitteluvarauspäätöstä. Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien hakemuksesta Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.6.2021 § 324 sekä päätöksellä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 8.6.2021 § 324. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Suunnitteluvarauksessa ei ole edellytetty arkkitehtuurikilpailun järjestämistä.

Suunnittelualueelle on tutkittu suunnitteluvarauksen mukaisesti tornihotellia ja siihen liittyviä toimintoja, kuten kokoustiloja, ravintola ensimmäiseen kerrokseen sekä näköalaravintola ylimpään kerrokseen. Lisäksi on tutkittu erilliseen rakennukseen toimisto- ja liiketiloja sekä yksityisomisteisia hotellihuoneistoja. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia julkisia asiakastiloja. Suunnittelualueelle jää edelleen julkisia kaupunkitiloja, ja koko Vänmanninsaaren rannat ovat avoimia kaikille.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteiden (VAT 2017) mukaisesti ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisesti huomioon alueiden käyttöä koskevissa päätöksissä ja suunnittelussa. Alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti hyvän elinympäristön ja kestävä kehityksen lisäksi parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia.

Otteita alueidenkäyttötavoitteista, jotka on arvioitu asemakaavan muutoksen kannalta keskeisiksi:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen: Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat: Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Maakuntakaava

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

Suunnittelualue sisältyy Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -merkintään. Alueen lähistöllä on venesatama. Alueen lähistöllä on Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue. Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalla asumisella ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille.

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

Suunnittelualan läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

Suunnittelualaue on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta (kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue). Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisuuteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydetty lausunto museoviranomaiselta.

Voimassa oleva asemakaava

Voimassa oleva asemakaavan lähtökohtana on ollut tekosaaren rakentaminen Marjatta ja Martti Jaatisen laatimaan Monumentaalikeskuksen arkkitehtuurikilpailun voittajatyön pohjalta vuodelta 1962. Vuoden 2002 voimaan tullessa asemakaavan muutoksessa on osoitettu Oulun teatterille laajennus, joka on valmistunut vuonna 2004.

Suunnittelualaueella korttelissa 38 on voimassa 26.11.2002 voimaan tullut asemakaava 564-1727. Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 38 tontti nro 5 on osoitettu hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi (YH), jolle saa sijoittaa enintään 22-kerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 9 500 kerrosalaneliömetriä. Autopaikkavelvoite on yksi autopaikka 80 kerrosalaneliömetriä kohti. Tontin 5 pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria. Lisäksi alueelle on osoitettu pysäköintipaikka-alue. Meritorin alue on osoitettu katuaukio/tori -merkinnällä. Kaarlenaukio on osoitettu osin katualueeksi ja osin jalankululle varatuksi kaduksi.

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun kaupunkistrategian 2030 tavoitteita ovat muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvyyn ja uudistumisen. Luomme kasvua matkailusta. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Keskustan täydennysrakennusalueiden toimitilarakentamisen määrä on 7 000 kerrosalaneliömetriä vuodessa. Kaupunkistrategian tavoitteena on, että matkailutulo (majoitusmyynti) kasvaa vuosittain.

Keskustavisio 2040

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

Suunnitelma ohjaa periaatteillaan keskustan maankäytön kehittämistä. Asemakaavan muutoksen suunnittelualaue on keskustavisiiossa osa torialuetta. "Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa." Asemakaavan muutoksella vastataan keskustavision tavoitteeseen Vänmanninsaaren kehittämiseksi. Keskustavisiiossa todetaan myös: "Matkailun lisääntyessä myös keskustan majoituskapasiteettia kasvatetaan".

Suistokaupunkivisio 2019

Oulun kaupunginvaltuuston hyväksymän Suistokaupunkivision 2019 strategisiksi päätavoitteiksi on kirjattu: Elämykset ja tapahtumat, virkistys ja ulkoilu, kestävä ja laadukas, arvokas ja kaunis, vihreä ja sininen sekä yhteinen ja esteetön.

Suunnittelualueen pääluonteeksi on vision Virkistävä suisto -kartassa osoitettu "kaupunkimainen, toiminnallinen" ja "kulttuurihistoriallinen". Suunnittelualueen läpi on osoitettu pyöräilyn pää- ja aluereitti. Suistokaupunkivision arvokas suisto -kartassa suunnittelualue on osoitettu "maiseman solmukohta" -merkinnällä. 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". Vänmanninsaaren on merkitty Terwa Tower.

Kulttuuriympäristöt

Suunnittelualue kuuluu Museoviraston laatimassa Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt -inventoinnissa (RKY 2009) alueeseen *Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila*. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkymiin suunnitellulla rakentamisella on katselusuunnasta riippuen enemmän tai vähemmän vaikutusta: idän puolella *Kaupunginojan varren puistovyöhyke* sekä *Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto*, pohjoisen puolella *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus* sekä luoteen puolella *Hietasaaren huvila-alue*. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä olevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto ovat valtakunnallisesti arvokkaita kohteita.

RKY 2009 on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Alueidenkäytössä on tarpeen tunnistaa nämä rakennetun kulttuuriympäristön alueet ja ottaa huomioon siten, että niiden arvot turvataan.

Asemakaavan muutoksen taustaselvityksinä on otettu huomioon seuraavat kulttuuriympäristöjä koskevat selvitykset: Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Vesipeilin vuosisadat -selvitys, Oulun ruutukaavakeskustan modernin rakennuskannan inventointi 2016, Arvokkaita alueita Oulussa 2015 -julkaisu, Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys. Oulun pääkirjastosta ja Oulun kaupunginteatterista on laadittu rakennushistoriaselvitykset.

Selvitykset

Suunnittelualueelle on laadittu asemakaavan muutoksen yhteydessä seuraavat selvitykset:

- Vänmanninsaaren luontoselvitys, 3.6.2021, Sitowise Oy
- Vänmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys, 24.3.2022, Sitowise Oy
- Perustamistapalausunto, 3.5.2021, AFRY Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 26.4.2021, AFRY Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus lisätutkimukset, 25.8.2021, AFRY Finland Oy
- Maaperän sulfaattimaaselvitys, 2.5.2021, AFRY Finland Oy
- Hulevesiselvitys 14.6.2021, AFRY Finland Oy (päivitetty 5.1.2022 ja 11.5.2023)
- Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, Oulu - Terwa Tower, 8.9.2021, Numerola Oy
- Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys (asemakaavan muutosluonnos), AFRY Finland Oy, 15.5.2023
- Ympäristömeluselvitys, 19.5.2023, Sitowise Oy
- Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, 28.2.2022, Sitowise Oy
- Liikenteelliset lähtökohdat -selvitys, 28.2.2022, Sitowise Oy
- Liikenneselvitys, 22.5.2023, Sitowise Oy
- Terwa Tower herkkystarkastelut 30.1.2023, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy
- Varjostustutkimus 23.5.2023, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy

Tiivistelmät selostuksista on esitetty asemakaavan muutoksen selostuksessa (valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos). Selvitykset kokonaisuudessaan ovat hankkeen projektikortilla https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.asp?ID=1365 (linkki).

Taustaselvityksinä on otettu huomioon seuraavat selvitykset ja -suunnitelmat:

- Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), Museovirasto
- Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2015, Pohjois-Pohjanmaan liitto
- Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016, Oulun kaupungin rakennussuojelutyöryhmä
- Arvokkaita alueita Oulussa 2015, Oulun kaupunki
- Oulun keskustavisio 2040, 7.2.2017, Oulun kaupunki
- Oulun korkean rakentamisen selvitys, 10.6.2014, Oulun kaupunki
- Suistokaupunkivisio, 28.5.2019, Oulun kaupunki
- Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista, 8.6.2021, Oulun kaupunki
- VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, 28.10.2014, Oulun kaupunki
- Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot, 15.2.2018, Ramboll
- Maankohoaminen Oulujoen suistossa, 30.1.2018, Pöyry Finland Oy
- Oulun kaupungin meluselvitys 22.3.2018, WSP Finland
- Oulun pysäköintiohjelma 2040, 2019, Oulun kaupunki, Sitowise Oy
- Pysäköintinormit Oulun kaupungin alueella, 28.3.2018, Oulun kaupunki
- Oulun seudun pyöräilyn pääreititsuunnitelma 2030, 24.3.2017, Oulun kaupunki
- Baanaverkkosuunnitelma 2030, 27.5.2019, Oulun kaupunki
- Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Pia Krogius, 5.10.2002
- Täydentävä Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 17.11.2021, Sweco Infra & Rail Oy
- Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys, 25.5.2022, Sweco Infra & Rail Oy
- 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

Tiivistelmät keskeisimmistä tausta-aineistoista on esitetty asemakaavaselostuksessa.

Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy on laatinut herkkyystarkastelut Oulun kaupungin kaavoituksen toimeksiannosta. Tarkastelut on laadittu asemakaavan muutoksen viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 esille tulleen vaikutusten arvioinnin laajentamiseksi eri vaihtoehdoilla, jotta voidaan varmistua maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttyvän. Tarkoituksena on ollut tarkastella Vänmanninsaaren roolia laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ole ohjattu viranomaisten taholta.

Herkkyystarkastelun tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. Yksi vaihtoehtoista noudatti asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, vaihtoehdon 2 mukaista ja toiminnallista suunnitelmaa. Toisena vaihtoehtona oli laatia suunnitelma, jossa oli ainoastaan torni hybridirakennuksena, sekä kolmas vaihtoehto, jossa on matalampaa rakentamista ja toiminnot konsultin esittämällä tavalla. Herkkyystarkastelun tuloksena ovat vaihtoehdot, jotka ovat nimetty seuraavasti: VE A "Hotelli", VE B "Hybridi" ja VE C "Kulttuurikeskus".

Herkkyystarkastelun tehtävänä oli lisäksi arvioida vaihtoehtojen vaikutuksia useasta eri näkökulmista, joihin sisältyvät kulttuurihistoria, Vänmanninsaari ja Jaatisten kaava, suistoalue ja saapuminen mereltä, Pikisaari, luonnonympäristö, Torialue ja ruutukaavakeskusta sekä toiminnallinen ympäristö.

Terwa Tower Herkkyystarkastelut kokonaisuudessaan on asemakaavan muutosluonnoksen selostuksen liitteenä 7.

Otteita Terwa Tower herkkyystarkastelut vaihtoehto A "Torni" vaikutusten arvioinnista:

"Vaihtoehto A:ssa esitetty korkea rakentaminen on huomattavasti ympäristöään massiivisempaa, jolloin se muuttaa paitsi omaa lähiympäristöään, myös näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta useisiin muihin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Torni muuttaa kaupungin siluettia huomattavasti, sillä toteutuessaan siitä tulee kaupungin korkein rakennus.

Vaihtoehto A:ssa suunnitelma toteuttaa Jaatisten suunnitelman korkean rakentamisen osalta ja esitetyn tornin massoittelu noudattaa mittasuhteiltaan Jaatisten suunnitelmaa. Saarelle esitetty erillinen hybridirakennusmassa saa innoituksensa Jaatisten alkuperäisestä suunnitelmasta siinä määrin, että se täydentää saaren kokonaisuutta neljäntenä massana.

Vaihtoehto A:ssa korkea torni näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta suistoon myös laajemmalla alueella. Torni muuttaa kaupungin siluettia huomattavasti erityisesti merelle päin, sillä torni poikkeaa muun kaupungin korkeuksista ja sijoittuu rantaan, jossa se on erittäin näkyvästi esillä mereltä päin saavuttaessa. Uusi rakentaminen rajaa teatterin ja kirjaston näkymiä suistoon, mutta ei peitä niitä kokonaan. Vaihtoehdossa saaren ranta-alueita ja sitä kautta suiston käyttöä on aktivoitu.

Vaihtoehto A:ssa tornin ja matalampien massojen rakentaminen muodostaa kaupunkirakenteellisen ja -kuvallisen painopisteen Vänmanninsaaren puolelle. Näkymä Vänmanninsaarelta Pikisaareen rajautuu kahden uudisrakennuksen väliin eikä aukea avarana kuten nykyisin. Vastaavasti näkymät Pikisaaren suunnalta muuttuvat huomattavasti. Toisaalta heti Pikisaarensillan alkaessa näkymä avautuu kuten ennenkin. Keväällä ja syksyllä aamuauringon aikaan tornin varjo ulottuu Pikisaareen saakka, mutta vain hetkellisesti.

Saari on rakennettu täyttämällä nykyiseen muotoonsa eikä sen alkuperäinen maa-alue ole enää nähtävissä. Mikroilmaston suhteen rakentaminen voi parantaa tilannetta saarella, sillä rakennukset tuovat suojaa. Toisaalta korkean tornin kohdalla on tärkeää huomioida, ettei suora seinä johdata tuulia jalankulkijan tasolle. Tätä voidaan estää esimerkiksi sisäänvedoilla, ulokkeilla tai katoksilla. Suunnitelmassa on jätetty julkista ulko-oleskelualueita saaren aurinkoisimmalle paikalle.

Jaatisten suunnitelmassa monumentaalikeskus toimi ruutukaavakeskustan päätteenä. Vaihtoehto A:ssa suunnitelma jatkaa tätä ideaa ja korostaa sitä näkymäkselin päätteellä olevalla tornilla sekä lähekkäin sijoitetuilla rakennusmassoilla. Hotellitorni toimii maamerkinä ja kaupallisena symbolina ruutukaavakeskustassa liikkuville, sillä se on korkeutensa vuoksi hyvin näkyvä. Torilta päin katsottuna torni jää taka-alalle, mutta näkyy teatterin ja kirjaston välistä. Keskustasta ja torilta katsottuna tornista näkyy lyhyt sivu ja katselukulmasta riippuen osa pitkää sivua, jolloin tornin hoikkuus korostuu. Uusi hotelli ja siihen liittyvät toiminnot torin ja ruutukaavakeskustan läheisyydessä tuo lähialueen palveluille uusia käyttäjiä ja tukee paikallisten yritysten elinvoimaa. Lisääntyvä käyttäjien määrä voi myös mahdollistaa torin ympärivuotisen toiminnan kehittämisen. Teatterin takana oleva hybridirakennus on tarpeeksi matala, ettei se juuri näy teatterin takaa torin ja keskustan suunnalta katsottaessa.

Vaihtoehto A:ssa esitetyt toiminnot tuovat saarelle uuden kaupallisen kerrostuman, mikä muuttaa saaren luonnetta huomattavasti. Toiminnot myös poikkeavat Jaatisten suunnitelmassa olleesta saaren yleishyödyllisestä luonteesta ja esimerkiksi hotelli toimintona on jossain määrin eksklusiivisempi kuin vaikkapa Jaatisten suunnitelmassa esitetty virastotalo. Toisaalta hotellin toiminta on ympärivuorokautista, jolloin alueen sosiaalinen kontrolli paranee. Uudet toiminnot tarjoavat kaupunkilaisille uusia maksullisia ajanvietto- ja oleskelupaikkoja, jotka osin ovat sellaisia, joita Oulussa ei ole ennen ollut. Tällainen on esimerkiksi suunnitellun tornin huipulle sijoittuva baari. Rantojen rakentaminen tuo uusia laadukkaita ja kaupunkimaisia oleskelun paikkoja, mutta hotellin ja

siihen liittyvien toimintojen sijoittuminen rantaan voi muuttaa rannan tunnelman yksityisen oloiseksi ja sitä kautta rajata sen käyttöä.”

Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, lähtökohdat

Asemakaavan muutoksen lähtökohdaksi jatkosuunnitteluun valittiin Terwa Tower -herkkyystarkastelun vaihtoehto A ”Torni”, joka on lähinnä asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 vaihtoehtoa 2 vastaava suunnitelma. Jatkosuunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomioita muun muassa rakennusten mittasuhteisiin ja sijainteihin saarella sekä näkymiin, liikenteeseen, ympäristöön ja arkkitehtuuriin.

Kaavoituksen, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Pohjois-Pohjanmaan museon välinen viranomaisneuvottelu, Terwa Tower herkkyystarkastelu, järjestettiin 25.1.2023.

Viranomaisneuvottelussa Pohjois-Pohjanmaan museo edusti Museovirastoa. Neuvottelussa todettiin, että laaditut selvitykset ovat riittävät, maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät ja alueen arvot säilyvät kaikilla Terwa Tower herkkyystarkastelut vaihtoehdoilla.

Asemakaavan muutosluonnoksessa suunnitelma muodostuu tornihotellista, siihen liittyvästä matalasta rakennuksesta hotelliin liittyvine toimintoineen sekä erillisestä rakennuksesta, jossa on toimisto- ja liiketilaa sekä yksityisomisteisia huoneistohotellin huoneistoja.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä rakentamisen soveltumista alueelle ja rakentamisen vaikutuksia näkymiin lähi- ja kaukomaisemassa on tutkittu vaihtoehtojen vertailun kautta 3D-kaupunkimallin sekä videoiden avulla. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu vaihtoehtoja ja ohjattu rakentamista esimerkiksi kaupunkikuvallisesta, kaupunkirakenteellisesta ja toiminnallisesta näkökulmasta. Suunnitelmassa on kiinnitetty myös erityistä huomiota katutason näkymiin ja muodostuviin kaupunkitiloihin sekä eri liikennemuotojen toimivuuteen.

Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmien 2.6.2023 lisäksi on esitetty suunnittelun yhteydessä tutkittuja alustavia ja vaihtoehtoisia julkisivututkielmia. Myös tutkittuja, mutta hylättyjä vaihtoehtoja on esitelty osana viitesuunnitelmia. Julkisivut tarkentuvat asemakaavan ehdotusvaiheessa suunnittelun edetessä. Julkisivututkielmat ovat selostuksen liitteenä 8B.

Asemakaavan muutosalueen sijainti on erittäin keskeinen sekä alueella on valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriarvoja sekä merkittäviä maisema-arvoja, minkä vuoksi rakentamisen laadutavoitteet ovat erityisen korkeat. Laadullisia tavoitteita määrätään asemakaavan muutoksen kolmiomääräyksessä, jota täydennetään asemakaavan muotosehdotuksen vaiheessa, sekä ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä laadittavassa toteuttamissopimuksessa.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevat Oulun kaupunginteatteri ja pääkirjasto, joiden autopaikat on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu sijoitettavan korttelialueen ulkopuolelle. Teatterin ja kirjaston autopaikat on osoitettu kortteliin 34, joka on voimassa olevassa asemakaavassa autopaikkojen korttelialue (LPA). Oulun kaupunginteatterin ja pääkirjaston toiminta kaikissa tilanteissa turvataan ja suunnittelu tältä osin jatkuu yhteistyössä eri tahojen kesken. Rakentaminen ei saa aiheuttaa vaaraa kaupunginteatterille ja kirjastolle.

Asemakaavan muutoshankkeen aikana on vertailtu suunnitelmia liikenteen ja pysäköinnin osalta ja laadittu liikenne- ja pysäköintiselvitys sekä alustavat suunnitelmat eri liikennemuotojen, liikenteen, huollon, pelastustoimen ja pysäköinnin toteuttamiseksi koko Vänmanninsaareen. Selvityksessä on esitetty ratkaisut, joilla maankäyttö sovitetaan osaksi liikennejärjestelmää, tutkittu liikenteen sujuvuus sekä esitetty liikenneverkon kehittämistarpeet kaikkien kulkumuotojen osalta. Liikenteen yleissuunnitelmaluonnos sisältyy liikenneselvitykseen, joka on selostuksen liitteenä 12.

Ympäristön materiaaleilla Vänmanninsaaresta luodaan yksi yhtenäinen kävelypainotteinen tila, jossa ei ole selkeitä rajoja kirjaston, teatterin, hotellin ja huoneistohotellin välillä. Ympäristörakentamisessa

käytetään laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, niin pinnoissa, kalusteissa kuin kasvillisuudessakin. Ympäristön yleissuunnitelmaluonnos on selostuksen liitteenä 11.

Hankkeen yhteydessä on laadittu valitusta vaihtoehdosta tuulimallinnukset, joiden avulla rakentamisen vaikutukset ympäristön tuuliolosuhteisiin voidaan huomioida. Jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota siihen, miten voidaan yhä pienentää tuulisuuden vaikutuksia eri keinoin, kuten katoksilla, istutuksilla ja materiaaleilla. Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea, eikä alueelta erotu pitkäaikaiseen oleskeluun soveltuvia alueita. Kohdealueen uusien rakennusten vaikutuksesta kohdealueen keskiosassa kevyen liikenteen väylän alueella tuulisuuden mukavuusluokitukset hieman paranevat nykytilanteeseen verrattuna. Tornitalon ja kirjaston välisellä alueella tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla. Teatterin ja suunnitellun hotellirakennuksen väliselle piha-alueelle muodostuu tuulisuuden katvealue, joka on oleilun kannalta hyvä. Uuden tornitalon vaikutus tuuliolosuhteisiin erottuu selkeämmin, kun tarkastellaan tuulisuuden vaarallisuusluokituksia eli voimakkaiden tuulien todennäköisyyksiä. Erytisesti lounaistuulella tornitalon seinää pitkin alaspäin ja nurkan taakse ohjautuvat tuulet voivat voimistua ja aiheuttaa puuskia kohdealueen keskiosiin sekä kirjaston seinustalle. Tuulisuus selvitys on selostuksen liitteenä 10.

Varjostustutkimuksessa on esitetty rakentamisen varjostusvaikutus kevät- ja syyspäiväntasauksen aikaan (20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta), kesäpäiväntasauksen aikaan (20. kesäkuuta), 20. heinäkuuta, 20. huhtikuuta sekä 20. elokuuta. Varjostustutkimus on selostuksen liitteenä 9.

Oulun hotellien käyttöaste on yksi Suomen korkeimmista. Uudelle suurelle hotellille on tarvetta, jotta hotellikapasiteetti pysyy markkinoiden, tapahtumien ja matkailun vaatimalla tasolla. Terwa Toweriin on suunniteltu sijoittuvan noin 230 hotellihuonetta ja huoneistohotelliin noin 40 yksityisomisteista hotellihuonetta.

Suunnitelmiin valmisteluaineiston 1 jälkeen tehtyjä muutoksia

Asemakaavan muutosluonnoksen kaavan rakenne on esitetty selostuksen kohdassa 5.1.

Asemakaavan muutosluonnoksessa kokonaisrakennusoikeus on 13 800 kerrosalaneliometriä tornihotellille sekä 4 650 kerrosalaneliometriä liike-, toimisto- ja huoneistohotellille, yhteensä 18 450 kerrosalaneliometriä. Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus oli valmisteluaineiston 1 maankäyttövaihtoehdossa VE2 yhteensä 20 400, josta tornihotelli 14 500 kerrosalaneliometriä ja liike-, toimisto- ja huoneistohotelli 5 900 kerrosalaneliometriä. Terwa Tower herkkystarkastelun vaihtoehdon A kokonaisrakennusoikeus oli 15 500 kerrosalaneliometriä, josta tornihotelli 11 200 kerrosalaneliometriä sekä liike-, toimisto- ja huoneistohotelli 4 300 kerrosalaneliometriä.

Asemakaavan muutosluonnoksessa tornihotellin kerrosluku vaihtelee välillä 18-20 kerrosta siten, että se tulee toteuttaa vähintään 18-kerroksisena. Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmissa tornihotelli on esitetty 19-kerroksisena ja Terwa Tower herkkystarkastelussa 20-kerroksisena. Korkealle osalle on asemakaavan muutosluonnoksessa määritelty suurin sallittu räystäskorkeus, joka on +76.50 (korkeusjärjestelmä N2000). Verrattaessa Oulun Tuomiokirkon torniin tornin huipulla olevan ristin yläpää sijaitsee noin korossa +69.34 (N2000). Viitesuunnitelmien mukaan rakennus on tarkoitus toteuttaa 19-kerroksisena, jolloin sen korkeus on noin +72.40 (N2000).

Korkean osan mittasuhteita on tarkennettu maankäyttövaihtoehdoista siten, että rakennusmassan päädyn leveys on viitesuunnitelmien mukaan 16,6 metriä ja asemakaavaluonnoksen rakennusalueiden rajoissa enintään 17 metriä. Valmisteluaineiston 1 maankäyttövaihtoehdoissa korkeiden rakennusosien päädyn leveys vaihteli välillä noin 17-25 metriä. Korkean rakennuksen mittasuhteisiin on kiinnitetty erityistä huomiota. Päätty on kaventunut asemakaavan muutosluonnoksen 2.6.2023 viitesuunnitelmassa sen pohjana olleesta maankäyttövaihtoehdoista VE2:sta lähes metrin verran.

Tornihotelliin liittyvässä matalassa osassa oli maankäyttövaihtoehtoisissa 2-3 kerrosta. Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty hotelliin liittyville toiminnoille, kuten ravintolalle keittiö- ja huoltotiloineen yksikerroksinen rakennusosa. Yksikerroksiselle osalle on määritelty suurin sallittu räystäskorkeus, joka on +10.5 (korkeusjärjestelmä N2000). Näin turvataan näkymät kirjaston keskeisistä sisätiloista suistoon. Yksikerroksiselle osalle tulee rakentaa kasvikatto.

Rakennuksen sijaintia, mittasuhteita ja julkisivuja on tutkittu eri vaihtoehtoilla. Julkisivujen suunnittelu jatkuu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutosluonnoksen selostuksessa kappaleessa 5.1 on kerrottu asemakaavan muutosluonnoksen yksityiskohtainen kuvaus sekä kappaleessa 5.4 vaikutusten arviointi kokonaisuudessaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Hankkeen osallistaminen on järjestetty ja järjestetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutos on jaettu neljään vaiheeseen siten, että valmisteluvaihe on normaalista asemakaavaprosessista poikkeavasti kahdessa eri osassa mahdollisimman laajan vuorovaikutuksen saavuttamiseksi. Kunkin vaiheen nähtävilläoloaikana on järjestetty ja järjestetään kaikille avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Hanketta on ohjannut ohjausryhmä, jossa on ollut edustettuina seuraavat tahot: kaavoitus, maa ja mittaus, kadut ja liikenne, Oulun Infra, rakennusvalvonta, Oulun seudun ympäristötoimi, Pohjois-Pohjanmaan museo, Oulun Tilapalvelut, Sivistys- ja kulttuuripalvelut, Oulun Vesi liikelaitos, Oulun Energia Sähköverkko Oy, Oulun Energia Oy, Terwa Kiinteistökehitys Oy sekä YIT Suomi Oy. Suunnittelutyöhön on osallistettu Kaupungin teatterin ja kirjaston tahoa. Hankkeesta on järjestetty kaksi viranomaisneuvottelua.

Asemakaavan muutosluonnokset asiakirjat, valmisteluaineisto 2, ovat perusselvityksineen hankkeen projektikortilla https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.asp?ID=1365.

Mielipiteiden ja lausuntojen perusteella on tarkennettu muun muassa suunnitellun rakennuksen mittasuhteita; korkeutta, leveyttä, rakennusoikeuksia ja rakennusaloja sekä osoitettu rakennukselle suurimmat sallitut räystäskorkeudet. Lisäksi on tutkittu tarkemmin rakennusten julkisivuja, materiaaleja ja laatua sekä ympäristön ja liikenteen toimivuutta ja laatutasoa. Keskeiset laatuperiaatteet on osoitettu asemakaavan muutosluonnosta varten laaditussa kolmiomääräyksessä, jota tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa. Lisäksi lausuntojen perusteella on järjestetty viranomaisneuvottelu 7.10.2022. Siinä on sovittu laadittavaksi herkkyystarkastelut, jotka ovat selostuksen liitteenä. Tarkastelut on laadittu viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 esille tulleen vaikutusten arvioinnin laajentamiseksi eri vaihtoehtoilla siten, että varmistetaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttyminen.

Mielipiteet ja lausunnot eivät muilta osin anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

TERWA TOWER

Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tonttia numero 5 (Kaarlenväylä 1) ja Meritoria koskeva asemakaavan muutoshakemus.

Terwa Tower asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika: 19.8.2021 klo 17.00-19.00

Paikka: Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut,
Teams -palaveri

Kutsutut
Kaavahankkeen osalliset

Muistiinpanot:

Tilaisuuden avaus (asemakaavapäällikkö Kari Nykänen)

Puheenjohtajana poikkeuksellisesti asemakaavapäällikkö, koska uusi yhdyskuntalautakunta ei ole vielä kokoontunut

Tilaisuuden ohjelman läpikäynti

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) - yleistä

Oulun kaupunkistrategian tavoitteet

Keskustavision, Elävä ja monimuotoinen kohtaamispaikka

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä suunnittelun lähtötietoja (asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi)

Suunnittelualueen sijainti

Suunnitteluvaraus, kaupunginhallitus 7.5.2018 §132: YIT Talo Oy, TerwaKiinteistökehitys Oy ja TerwaManagement Oy ovat pyytäneet suunnitteluvarauksen tekemistä I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontille 5 sekä Meritorin alueelle nykyisen pääkirjaston ja teatteritalon taakse.

Hakijoiden tavoitteena on saada alueelle asemakaavamuutos, joka mahdollistaa hotellin sekä muiden oheistoimintojen toteuttamisen alueelle. Suunnitteluvaraus on voimassa 22.4.2022 saakka.

Alueen nykytilan esittely

Korttelin nykytilan esittely

Alueen käytön historiaa

Kaavoitustilanne, maakuntakaava: Alue kuuluu "Oulun keskustatoimintojen alue" -merkintään (C-1), alueella on merkintä "valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö"

Kaavoitustilanne, yleiskaava: Alue on merkitty "pääkeskus, keskustatoimintojen alue" (C) -merkinnällä. Alue kuuluu "Oulujoen suiston Kaupunkipuisto" -alueeseen. Alueen läpi kulkee kevyenliikenteen pääreitti.

Kaavoitustilanne, asemakaava: Hallinto ja virastorakennusten korttelialue, johon saa rakentaa enintään 22 kerroksisen rakennuksen, jonka laajuus on enintään 9500m². Kirjaston takana on pysäköimispaikka (p) sekä jalankululle varattua aluetta. Teatterin takana on katuaukio/tori, Meritori. Kaarlenaukio on katutilaa, josta osa on jalankululle varattua katua.

Vaikutusten arviointi: Kaava perustuu vaikutuksia arvoivaan suunnitteluun ja sitä varten laadittaviin selvityksiin. (MRL 9 §, MRA1 §)

Selvitysten tilanne: laaditut ja laadittavat selvitykset

suunnittelun kulku: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä. Vaihtoehdot: asetetaan nähtäville 4 viikon ajaksi loppuvuodesta 2021. Valmisteluvaihe: asetetaan nähtäville 4 viikon ajaksi keväällä 2022. Ehdotusvaihe: asetetaan nähtäville 4 viikon ajaksi loppuvuodesta 2022.

Hyväksymisvaihe: asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Hakijatahon esittäytyminen (Raimo Pahkala, Janne Kananen)

Terwa yhtiöt ja Terwa Tower: Raimo Pahkala, Terwa Kiinteistökehitys Oy:n ja Terwa Management Oy:n toimitusjohtaja.

YIT Suomi Oyj: Janne Kananen Pohjois-Suomen alueen hankekehityspäällikkö toimitilarakentamisen yksikössä YIT Suomi

Arkkitehtitoimisto Järvinen&Kuorelahti Oy: Ari Järvinen, toimitusjohtaja.

Keskustelu:

Edetään keskusteluosioon: kysymys (K) vastaus (V)

K: Onko kaupunkilaisilla pääsy lähtötietoihin? Miten RKY-alue huomioidaan suunnittelussa?

V: Kyseessä on koko Oulun kaupunkia koskeva merkittävä hanke. Hankkeen vaikutuksia arvioidaan koko kaupunkia koskien, minkä vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei olla esitetty selkeää kaavan vaikutusalueita. Lähtötiedot tulevat hankkeen nettisivuille ja osin lähtötiedot ovat jo internetistä saatavilla. Välitön lähiympäristö otetaan erityisesti huomioon, mutta hanke vaikuttaa myös laajemminkin. Selvityksiä tehdään ja vaikutuksia arvioidaan, jotta pystytään huomioimaan lähtökohdat mahdollisimman kattavasti.

K: Liittyykö tornin rakentamiseen kolmiomääräyksiä?

V: Kolmiomääräys tullaan varmasti asemakaavamääräyksiin tekemään.

K: Ajatellaanko, että hanke on kansainvälisestäikin vetovoimainen ja omaleimainen hanke?

V: Vetovoima on hankalasti todistettava käsite, joka riippuu paljon siitä, keneltä asiaa kysytään. Keskusta-alueella on Oulun kaupungin omistuksessa vain niukasti maata. Olen aloittanut tehtävässäni silloin, kun suunnitteluvarauksen valmistelu on ollut jo pitkällä. Kaupunki kunnioittaa tehtyä päätöstä suunnitteluvarauksesta. Laadukkaat julkiset ulkotilat hankkeen ympäristössä on yksi tärkeä keino hankkeen onnistuneen toteutuksen näkökulmasta. On tärkeää, että tarjoamme kaupunkilaisille myös monipuolisia ja erilaisia ympäristöjä. Suomessa kaupunkiseutujen kilpailu ja kehittyminen on kiivasta Suomessa ja myös Oulu tarvitsee rakennetun ympäristön kehittämistä.

Miten hankkeessa aiotaan huomioida ilmastonmuutoksen aiheuttamat muutokset elinympäristöön, kuten veden korkeuden tasoon?

V: Ymmärsin, että kysymys koskee rakennuksen teknistä kestävyyttä. Tässä vaiheessa teknisiä ratkaisuja on aikaista kommentoida, koska käydään läpi vasta osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja lähtötietojen arviointia. Rakentamista ohjaavat rakentamisen määräykset ja eurokoodit. Lähtötietojen pohjalta saadut tiedot esimerkiksi veden korkeuden vaihteluista tullaan huomioimaan teknisessä toteutuksessa.

K: Onko paikka kaavoituksen suhteen teknisesti mahdollinen rakentamisen paikka?

V: Suomessa on varmasti vaikeammissakin paikoissa massiivisempaakin rakentamista. Teknisesti hanke pystytään varmasti toteuttamaan. Ilmastonmuutoksen hillitsemisen näkökulmasta kaupunkirakenteen tiivistäminen voidaan nähdä hyvänä asiana.

K: Hankkeesta tullaan laatimaan vaihtoehtoja. Onko vaihtoehdot ainoastaan erilaisia tapoja toteuttaa torni vai onko yhtenä vaihtoehtona myös tornin toteuttamatta jättäminen?

V: Koska kaavassa on jo nyt torni, on suunnitteluvarauksessa lähtökohdaksi otettu torni. Hankkeen laajuus lähtee hankkeeseen ryhtyvän tavoitteista. Vaihtoehtoja tehdään erilaisia ja kun niistä saadaan palautetta, käydään ne läpi ja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan.

Hankkeeseen ryhtyvällä on alueelle suunnitteluvaraus, joka on voimassa 22.4.2022 saakka. Kaavoituksen tehtävänä on noudattaa kaupunginhallituksen päätöstä suunnitteluvarauksesta.

Kiinteistökehityksen lähtökohtana on vastata kysyntään. Hankkeessa pyritään saamaan eri toimijoiden tavoitteet toteutumaan. Lähtökohtana on ollut, että Oulussa majoituskapasiteetissa on vajeusta ja hankkeella pyritään vastaamaan tähän. Hanke on kokonaisuus ja taloudellinen yhtälö pyritään saamaan toteutumaan hakemalla hankkeeseen myös täydentäviä toimintoja.

K: Kommentti kaupunkisuunnittelusta ja kaupunkikehittämisestä. Kaupungin kehittämisessä tarvittaisiin kokonaisvaltaista näkemyksellisyyttä sen sijaan, että resursseja käytetään aikaa vieviin hankkeisiin.

V: Kaupunkisuunnittelu on monitahoinen asia, jota ei ratkaista pelkästään kaavoituksessa. Esimerkiksi poliittisella päätöksenteolla on merkittävä rooli kaupunkisuunnittelussa.

K: Kommentti: Tässä jäi mielestäni puutteelliseksi historian ja historiallisuuden osuus. Oulu on meren ja joen kaupunki. Nyt hankkeessa pyritään privatisoimaan suistoalueen rantoja. Jaatisen kaavassa alue oli julkinen alue ja nyt tätä aluetta pyritään yksityistämään.

V: Alun perin Vänmanninsaari on ollut julkistoimintojen alue ja hankkeen yhteydessä julkisten ulkotilojen laatu pyritään varmistamaan. Merellisyyden korostaminen on hyvä asia. Alueen tilanne paranee monilta osin, kun alueelle tulee hotelli, ravintolatoimintaa ja näköalaravintola, joihin kaikilla on pääsy. Myös meritorin rakentuminen viihtyisämmäksi alueeksi osaltaan edesauttaa sitä, että tämän myötä on taas yksi pala parempaa merellistä Oulua. Olemme myös avoimia keskustelemaan siitä, mitä julkisia toimintoja alueelle voisi sijoittaa.

K: Millä perusteella hakijataho on esittänyt kerrosneliölaajuutta hankkeelle? Onko hakijataholle myönnetty kerroneliömäärä, joka suunnitteluvarauksessa on esitetty?

V: Lopullinen rakennusoikeuden kerrosneliömäärä määräytyy kaavaprosessin aikana. Vaikka suunnitteluvarauksessa on kirjattuna hakijatahon tavoitelukuna kerrosneliömäärä, mutta mitään lupauksia rakennusoikeudesta ei ole vielä tässä kohtaan annettu. Hankkeiden alussa on aina jonkinlainen alkuperäiseen konseptiin perustuva tavoite rakennusoikeudesta, mutta lopullinen määrä tullaan tutkimaan vaihtoehtojen kautta asemakaavaprosessin aikana.

K: Tullaanko hankkeen toteutumisesta tekemään riippumatonta riskiarviota?

V: Maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyvät riskit tullaan arvioimaan selvitysten kautta kaavoitusprosessin aikana. Hankkeeseen ryhtyvä ja toteuttaja arvioi riskejä omalta kannaltaan. Vaikutusten arvioinnissa tutkitaan hankkeen riskejä. Leena Kallioniemi kaavoittajana arvioi missä laajuudessa näitä taloudellisia riskejä kaavaprosessissa tullaan arvioimaan. Hankkeeseen ryhtyvän näkökulmasta hanke vaatii valtavan investoinnin ja paljon panostuksia. Hankkeesta on tehty hyvin tarkat laskelmat ja taustalla on tahoja, jotka ovat sitoutuneet hankkeeseen. Oulussa on selkeästi tarvetta uudelle hotellikapasiteetille. Kun kaupungin hallitus on suunnitteluvarauksen hankkeelle ryhtyvälle myöntänyt, on toimijan todettu olevan vakavarainen ja hankkeeseen kykenevä. Selvitämme kaupungin geodeetin kanssa, onko tarvetta ulkopuoliselle riskiarviolle hankkeen toteutumisesta.

K: Ketkä ovat kaavahankkeen osallisia? Rajautuuko kaavahankkeen osallisuus lähialueen asukkaisiin? Miten saataisiin esimerkiksi lapset osallistettua kaavaprosessissa?

V: Maankäyttö ja rakennuslain mukaisesti lähialueen asukkaita, yrityksiä ja kiinteistöjen haltijoita tiedotetaan kaavoitustyön etenemisestä. Kaikilla oululaisilla on oikeus kommentoida hanketta ja antaa muistutus ja tarvittaessa valittaa aina hallinto-oikeuteen asti. Lasten ja nuorten osallistamista voidaan tarvittaessa pohtia. Tällaisissa isoissa hankkeissa, joissa lapset ja nuoret ovat alueen

aktiivisia käyttäjiä on erilaisia keinoja. Yhtenä keinona voidaan pohtia lasten ja nuorten osallistamiseksi koulujen kautta tai esimerkiksi nuorten valtuuston tapaamisen kautta. Kaavan osallisina on myös nuorten yhdistys, jota kaavan etenemisestä myös tiedotetaan.

K: Millä tavalla jätetyt mielipiteet käsitellään ja minkälainen vaikutus niillä on prosessissa jatkossa?

V: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty tavoiteaikataulu hankkeen etenemisestä. Hankkeen eri vaiheiden nähtävilläoloaikana kuntalaisilla on mahdollisuus esittää nähtävillä olevista kaava-asiakirjoista mielipiteitä. Kaavoitus laatii esitettyihin mielipiteisiin vastineen, jotka viedään lautakunnan käsiteltäväksi. Lautakunta hyväksyy mielipiteisiin esitetyt vastineet. Esitettyjä mielipiteitä pyritään ottamaan huomioon kaavaprosessin seuraavassa vaiheessa, mutta luonnollisesti mielipiteitä ei suoraan voida kaavaan siirtää, koska myös mielipiteissä voi olla eroavia näkemyksiä.

K: Kommentti; Vetovoimainen Oulu tuo kansainvälistä ja kansallista turismia tälle alueelle ja sitä kautta myös tuloja. Puhdas kaupunki ja uudistuva kaupunki on yksi tekijä, joka tuo vetovoimaa alueelle. Etelä-Suomen suuret kaupungit vetävät tällä hetkellä paljon investoreita. Oulu tarvitsee tämmöisiä suurinvestointeja, jotka luovat uutta vipuvartta myös Oulun kehitykselle. Merellisyyttä ja alkuperäistä Jaatisen kaavaa on kunnioitettava ja ne ovat myös tässä hankkeessa olleet lähtökohtana. Pienilmastoon liittyen hankkeen edetessä tullaan tekemään Suomen parhaiden osaajien kanssa tuulikokeet, joilla varmistetaan hyvä

K: Onko osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittu erikseen, että kaikki oululaiset saavat antaa mielipiteen hankkeesta?

V: Kaavoituksessa on käytössä osallistumis- ja arviointisuunnitelman -pohja, johon osallisista kertova teksti on otettu suoraan maankäyttö- ja rakennuslaista. Päivitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan maininta, että kaikilla oululaisilla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti oikeus kommentoida kaavaa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyttä.

Tilaisuus päättyy kello 19:00

Muistion kirjasi 20.8.2021 kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

Diaarinumero OUKA/11684/10.02.03/2018

muistio päivitetty 20.6.2022

TERWA TOWER

Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tonttia numero 5 (Kaarlenväylä 1) ja Meritoria koskeva asemakaavan muutoshakemus.

Terwa Tower asemakaavan valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika: 19.5.2022 klo 17.00-19.00

Paikka: Oulun kaupunki, Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, Teams -palaveri

Kutsutut: Kaavahankkeen osalliset

Osallistujia: 39 henkilöä

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

Muistiinpanot:

Yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi toimii tilaisuuden puheenjohtaja. Puheenjohtaja avaa tilaisuuden kello 17.00

Puheenjohtaja Jani Törmi esittelee tilaisuuden ohjelman.

Vuorovaikutussuunnittelija Eveliina Pylväs esittelee tilaisuuden käytännön toimintatavat.

Asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi esittelee asemakaavan muutoksen lähtökohdat.

Arkkitehti Ari Järvinen, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy, esittelee maankäyttövaihtoehdot 1-4.

Liikennesuunnittelun aluejohtaja Jani Karjalainen, Sitowise Oy, esittelee vaihtoehtojen liikenteellisen vertailun.

Toimitusjohtaja Raimo Pahkala, Terwa Kiinteistökehitys Oy, pitää hakijatahon puheenvuoron.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

Diaarinumero OUKA/11684/10.02.03/2018

muistio päivitetty 20.6.2022

K:

Mielipiteissä on esitetty, että julkisen tilan vaikutukset pitäisi huomioida. Nykyisin alueen julkisten tilojen suurin käyttäjäryhmä on nuoret. Miten nuoret ja lapset aiotaan huomioida suunnittelussa? Tuleeko alueelle nuorille suunnattua julkista tilaa tai aiotaanko nuorten käyttämä julkinen tila kompensoida toisaalla?

Pikisaaren Villatehtaan aluetta ollaan kehittämässä kulttuuripääkaupunkivuoteemn 2026. Suunnittelualueen läpi kulkee keskeinen kulkuyhteys Pikisaaren Villatehtaan alueelle. Jos kävely- ja pyöräilyliikenne Vänmanninsaaren läpi joudutaan katkaisemaan vuosiksi, eikö hanke heikennä Pikisaaren Villatehtaan alueen kehittämismahdollisuuksia?

V:

Hankkeen yhteydessä pyritään parantamaan keskeisiä julkisia tiloja saattamalla alueen rakentaminen loppuun. Hankkeessa pyritään siihen, että tuotetaan kaikille hyvää julkista tilaa veden äärellä. Jatkosuunnittelussa voidaan tarkastella tarkemmin julkisten tilojen toimintoja ja käyttöä sekä arvioida vaikutuksia eri käyttäjäryhmille. Tässä yhteydessä ei voida suoraan sanoa laaditaanko erillistä lapsiin ja nuoriin kohdistuvaa vaikutusten arviointia, mutta pidetään asia mielessä.

Tilanne ei tämän hetkisestä huonone, kun alueelle rakennetaan laadukasta julkista tilaa. Alueelle tullaan ideoimaan julkisen tilojen käyttöä jatkosuunnittelun yhteydessä ja julkisten tilojen toimintojen kehittämisessä huomioidaan eri käyttäjäryhmät.

Rakentamisen aikana kulkuyhteyteen joudutaan tekemään väliaikaisia ratkaisuja, mutta kulkuyhteydet Vänmanninsaaren kautta Pikisaareen säilyvät koko rakentamisen ajan.

K:

Toivoisin, että jatkossa tutkittaisiin jokisuiston vesibussiyhteydet torin rannasta ja Vänmanninsaaresta Toppilansalmen kautta Nallikariin.

V:

Veneliikennettä ei olla tutkittu seikkaperäisesti. Jatkosuunnittelussa tutkitaan, millaisia laiturirakenteita saarelle voidaan toteuttaa.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

Diaarinumero OUKA/11684/10.02.03/2018

muistio päivitetty 20.6.2022

Hakijan näkökulmasta ajatus vesibussiliikenteestä on hieno. Myös vierasveneilyyn liittyviä palveluita voidaan tutkia sijoittuvaksi saarelle.

K:

Millä tavalla (osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta) esitetyt mielipiteet on huomioitu hankkeen käsittelyssä ja onko mielipiteillä ollut vaikutusta hankkeeseen tässä vaiheessa?

V:

Mielipiteitä on kysytty koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja lähtötietojen riittävyttä. Annettujen mielipiteiden yhteydessä ei ole ollut vielä konkreettisia suunnitelmia. Osa suunnitelmista koskivat suunnitelmia ja nyt, kun konkreettisia suunnitelmia on laadittu voidaan vastauksia antaa seikkaperäisemmin koskien suunnitellun rakentamisen yleisilmettä, sommitelmaa, sommitelmaa tai jotain vaikutusta. Aina, kun kaavaprosessissa kysytään mielipiteitä liiten ne vastauksineen suunnitteluaineistoon, jotta yhdyskuntalautakunta voi arvioida onko mielipiteet huomioitu riittäväällä tasolla.

K:

Onko ajateltu, että hotellin voisi sijoittaa jonnekin muualle? Alueesta on todettu, että kyseessä on kaupungin paras paikka. Mielestäni kaupungin paras paikka kuuluu yksinomaan kaupunkilaisille. Esikmerkiksi nuorisolla ei välttämättä ole mahdollisuutta hyödyntää kaupallisia palveluita. Nuorison toiminta julkisissa tiloissa voi olla hälyisääkin. Miten hotellin lähistöllä huomioidaan nuorison hälyisäkin toiminta ja hyväksytäänkö sitä lähistöllä? Miten lisääntynyt liikenne huomioidaan?

V:

Hotellin sijoittumisen mahdollisuutta on tutkittu myös muiden hankkeiden yhteydessä. Monissa tapauksissa kyseessä on ollut yksityinen maanomistaja, joka voi esittää uusia käyttötarkoituksia omistamalleen maa-alalle. Tässä tapauksessa ollaan kaupungin omistamalla maalla. Hankkeelle on myönnetty suunnitteluvaraus, jossa on katsottu, että alueelle voidaan tutkia esitettyjä toimintoja. Kaavaprosessin aikana tutkitaan erilaisia vaikutuksia ja myös kuntalaisilla on mahdollisuus ottaa kantaa millainen toiminta alueelle soveltuu. Alueella vähenee käytetty pinta-ala, jolloin huomio kiinnittyy julkisen tilan laatuun.



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

Diaarinumero OUKA/11684/10.02.03/2018

muistio päivitetty 20.6.2022

Hakijataho on lähtenyt tutkimaan tornihotellia alueelle siksi, että alueelle on aikaisemmin tutkittu tornirakentamista. Tavoitteena on, että alueella on jatkossakin kaikille kaupunkilaisille toimintoja. Nyt alueella on esimerkiksi kirjasto ja teatteri. Esitetyt toiminnot voidaan katsoa täydentävän olevia toimintoja. Alue on ollut viimeistelemättä pitkään eikä aluetta olla saatu viimeistelyä julkisella rahalla. Jotta rakennettua ympäristöä saadaan kehitettyä vaatii se usein myös sitä, että rakennuspaikkoja annetaan myös julkisella rahalla toteutettavaksi.

Autoliikenteen määrä alueella riippuu pysäköintihallin ajorampin sijainnista ja kirjaston ja teatterin autopaikkojen sijainnista. Mikäli kirjaston ja teatterin autopaikkoja ei toteuteta Vänmanninsaareen pysyy autoliikenteen määrä nykyisen kaltaisena. Aukiotilan suunnittelussa tutkitaan tarkemmin myös kävely- ja pyöräilyliikenne alueella. Alustavasti vaikuttaa sille, että kävelyn ja pyöräilyn osalta tilan käyttö on alueella riittävä.

K:

Onko Kivisydämen sisäänajoramppi oikealla paikalla torinrannan alueella?

V:

Kivisydän ei varsinaisesti tähän hankkeeseen liity. Keskustan liikenteen yleissuunnitelman laatiminen on käynnissä, jossa tutkitaan myös pitkällä aikavälillä löytyisikö uusia sijainteja Kivisydämen ajorampille. Nykyinen ajoyhteys palvelee joka tapauksessa vielä vuosia.

K:

Jaatisen kaavassa rakennusoikeutta oli 9000 kem² rakennusoikeutta. Kuudenkymmenen vuoden aikana tornia ei olla rakennettu. Eikö se ole merkki, ettei tornia alueelle haluta? Jos nyt jatketaan Jaatisen suunnitelmaa, pitäisi repiä alas myös Rantakadun rakennukset.

Miten nyt saadaan kaksinkertainen rakennusoikeus?

V:

Kyseessä on aseamakaavan muutos. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusoikeutta on 9000 kem² ja nyt tutkitaan hieman yli kaksinkertaista rakennusoikeutta. Asemakaavan muutoksessa muutetaan olemassa olevaa asemakaavaa. Voimassa olevassa asemakaavassa esitetty rakennusala ei vastaa dimensioiltaan nykypäivän toimintojen vaatimaa rakentamisen mitoitusta. Tämä riippii



Muistio

Kaavatunnus 564-2401

Diaarinumero OUKA/11684/10.02.03/2018

muistio päivitetty 20.6.2022

tietysti siitä minkälaisiin kerroslukuihin hankkeessa on tarkoitus mennä ja minkälaisia runkosyvyysrakentamiselle esitetään. Nyt on lähdetty tutkimaan Vänmanninsaaren alueelle ratkaisua, jossa on Jaatisen suunnitelmasta tullut idea matalampien rakennusten yhteyteen tulevasta vertikaalisesta rakennusmassasta. Se, että Jaatisen kaavan ideaa tutkitaan tällä alueella ei tämä tarkoita, että kaikilta osin suunnitelma tulisi toteuttaa.

Alue on jäänyt rakentamatta toistaiseksi. Sommitelmallisesti korkea rakentaminen sopii alueelle, mutta tietysti hyvällä suunnitelmalla myös matalampi rakentaminen voidaan alueelle sovittaa. Tässä hankkeessa on päätetty kuitenkin lähteä tutkimaan alueelle korkeaa rakentamista.

Leena Kallioniemi ohjeistaa miten osalliset voivat jättää mielipiteen nähtävilläolevista suunnitelmista.

Kaavan osallisia ovat kaikki lähilueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Leena Kallioniemi esittelee tavoiteaikataulun.

Kari Nykänen pitää yhteenvedon käydystä keskustelusta. Toivotaan, että joitain asioita hankkeesta on selvennetty. Toiveena on, että saisimme kommentteja ja mielipiteitä rakennuksen massoittelusta. Jatkossa on tarkoitus tarkentaa suunnitelmia siten, että voidaan esittää tarkemmin rakennukse

Puheenjohtaja päättää kokouksen kello 18:28.

Muistion kirjasi 19.8.2021 kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala.

Liite 6. Valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehtojen vertailu 14.4.2022

Terwa Tower asemakaavan muutos

564-2401

Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen)

korttelin 38 tonttia numero 5 (Kaarlenväylä 1), Meritorin aluetta, Kaarlenaukiota,

sekä osia Kaarlenväylän katualueesta koskeva asemakaavan muutos

Valmisteluaineisto 1

Maankäyttövaihtoehdot

Vaihtoehtojen vertailu

14.4.2022

Linkki videoon maankäyttövaihtoehdoista:

<https://www.youtube.com/playlist?list=PLkcgwUIxt-HIW9UsSGCj0AieO-VJKTDb7>



SITOWISE

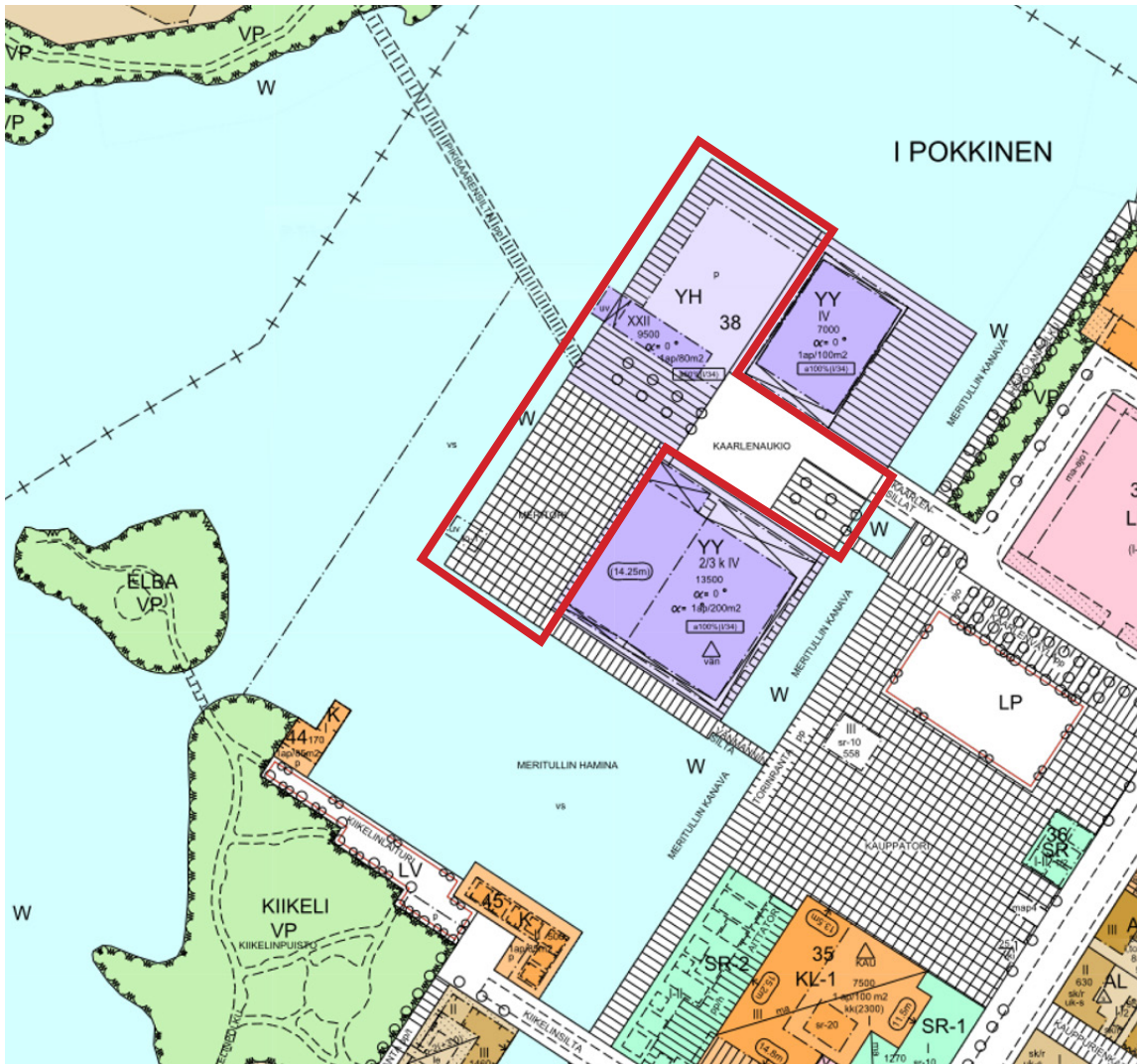


OULU

YIT

Terwarahasto

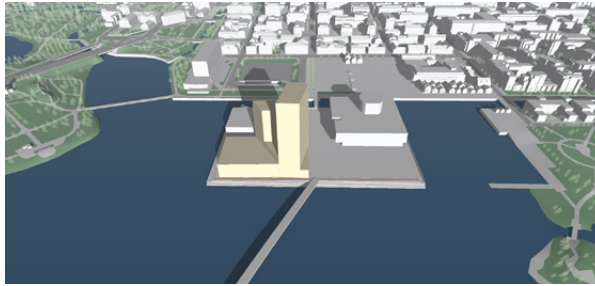
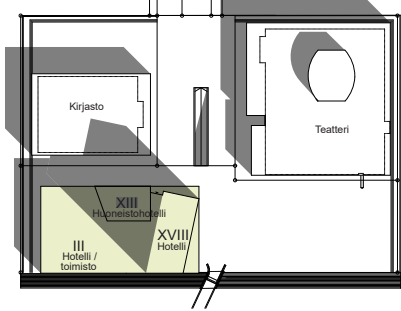
Terwa Kiinteistökehitys Oy



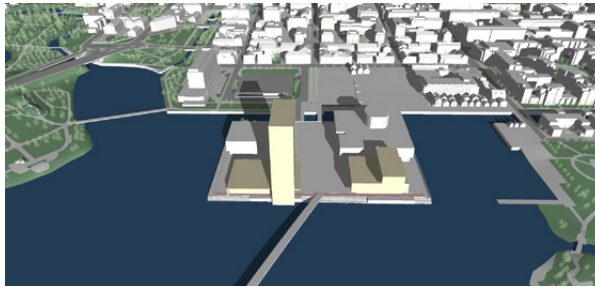
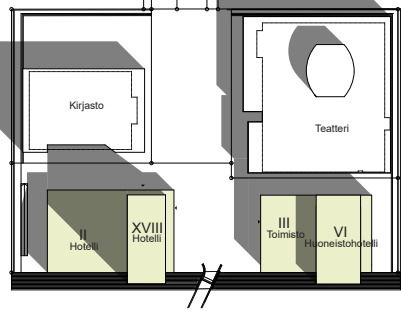
Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Asemakaavan muutosalue rajattu punaisella viivalla.

Maankäyttövaihtoehdot	s.3
Julkisten ulkotilojen lähtökohdat	s.4
Vaihtoehto 1: Kaupunkitilat/ toiminnallisuus, valoisuus / varjostus	s.6
Vaihtoehto 1: maisema ja julkiset ulkotilat	s.7
Vaihtoehto 1: Kaupunkikuva ja suhde ympäristöön	s.8
Vaihtoehto 1: Rakennettavuus	s.10
Vaihtoehto 1: toteutettavuus	s.11
Vaihtoehto 2: Kaupunkitilat/ toiminnallisuus, valoisuus / varjostus,	s.12
Vaihtoehto 2: maisema ja julkiset ulkotilat	s.13
Vaihtoehto 2: Kaupunkikuva ja suhde ympäristöön	s.14
Vaihtoehto 2: Rakennettavuus	s.16
Vaihtoehto 2: toteutettavuus	s.17
Vaihtoehto 3: Kaupunkitilat / toiminnallisuus, valoisuus / varjostus,	s.18
Vaihtoehto 3: maisema ja julkiset ulkotilat	s.19
Vaihtoehto 3: Kaupunkikuva ja suhde ympäristöön	s.20
Vaihtoehto 3: Rakennettavuus,	s.22
Vaihtoehto 3: Toteutettavuus	s.23
Vaihtoehto 4: Kaupunkitilat / toiminnallisuus, valoisuus / varjostus,	s.24
Vaihtoehto 4: maisema ja julkiset ulkotilat	s.25
Vaihtoehto 4: Kaupunkikuva ja suhde ympäristöön	s.26
Vaihtoehto 4: Rakennettavuus	s.28
Vaihtoehto 4: toteutettavuus	s.29
Näkymien vertailu	s.30
Korkeustarkastelu	s.38
Liikenteellinen vaihtoehtojen vertailu	s.39
Vaihtoehto 1: Pysäköintijärjestelyt	s.41
Vaihtoehdot 2,3,4: Pysäköintijärjestelyt	s.42
Karsittuja versioita	s.44
Hankkeen vaihtoehtojen kuvitusten vaihtoehdot on sijoitettu Arkkitehtitoimisto Laatio Oy:n Oulun kaupungille laatimaan Oulun 3d-malliin. Hankkeen rakennusvaihtoehdot on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.	

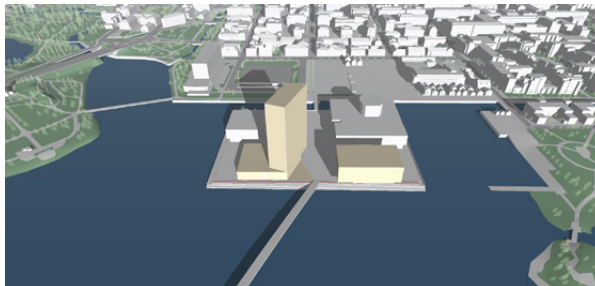
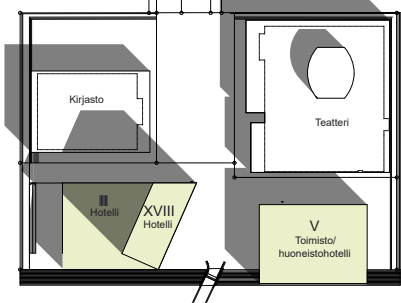
Vaihtoehto 1



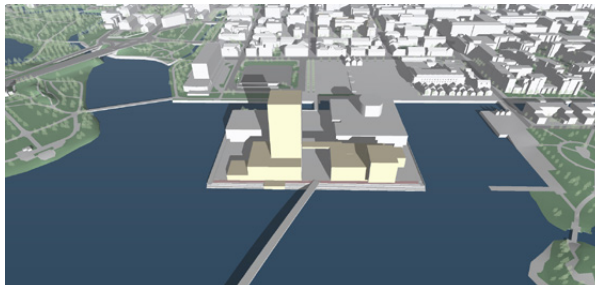
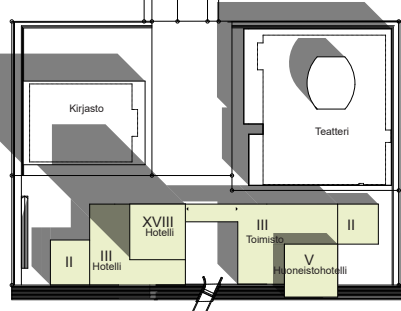
Vaihtoehto 2



Vaihtoehto 3



Vaihtoehto 4



Maankäyttövaihtoehdot

Yleistä

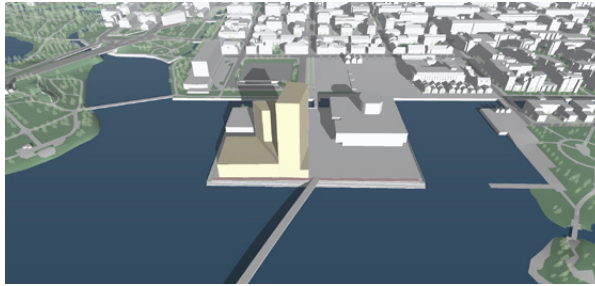
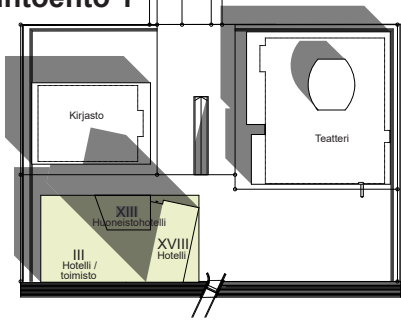
Oulun kaupunginhallitus myönsi YIT Talo Oy:lle, Terwa Kiinteistökehitys Oy:lle ja Terwa Management Oy:lle 7.5.2018 suunniteluvarauksen I (Pokkisen) kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle yhdyskuntalautakunnan 24.4.2018 esityksen mukaisesti. Asemakaavan muutos käynnistettiin suunniteluvarauksen saajien hakemuksesta yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.6.2021 § 324. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle hotellin, hotellin toimintaan liittyvien kokoustilojen, majoituskäyttöön tarkoitettujen huoneistojen ja toimistotilojen rakentaminen.

Hotellin, hotellin toimintaan liittyvien kokoustilojen, majoituskäyttöön tarkoitettujen huoneistojen ja toimistotilojen rakentamiseksi on laadittu useita erilaisia vaihtoehtoja. Vaihtoehtotarkasteluissa on tutkittu Vänmanninsaaren muotoa, laajuutta ja rakennusten sijoittumista. Kaupunkikuvalliset lähtökohdat sekä Vänmanninsaaren rakennettavuus ja toteutettavuus ovat johtaneet siihen, että kaikissa jatkoon valituissa vaihtoehtoissa Vänmanninsaaren muoto noudattaa olemassa olevaa suorakaiteen muotoa pääsääntöisesti nykyisen tonttijaon mukaisesti. Vänmanninsaaren reuna-alueet suunnitellaan ja rakennetaan kaikissa vaihtoehtoissa julkiseksi oleskelualueiksi ja mahdollisesti veneilytarpeita palveleviksi laituri-alueiksi.

Vaihtoehtoissa on tutkittu täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, kerroskorkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin ja julkisiin ulkotiloihin.

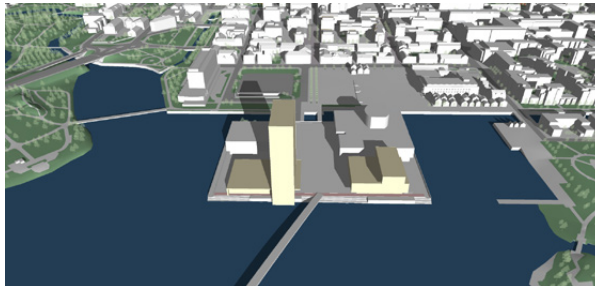
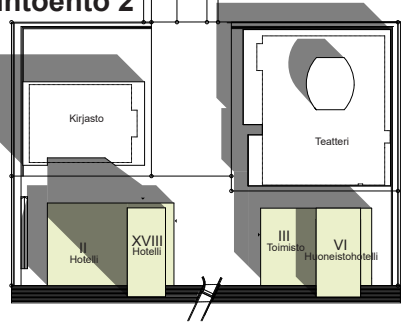
Vaihtoehtossa 1 uudisrakentaminen on sijoitettu kokonaisuudessaan Vänmanninsaaren luoteiskulmaan pääkirjaston viereiselle tontille 1. Vaihtoehtoissa 2–4 rakentaminen on jaettu kahteen erilliseen yksikköön; hotelliosa Vänmanninsaaren luoteiskulmaan kirjaston puolelle ja toimistotilat sekä huoneistohotelli Vänmanninsaaren lounaiskulmaan teatterin puolelle. Rakennusten ensimmäisiin kerroksiin on mahdollista sijoittaa julkisia tiloja.

Vaihtoehto 1



Erityisesti kaukomaisemassa merkitsevää on torniosan korkeus, muoto, sijainti ja paikka. Voimassa olevassa asemakaavassa suurin sallittu kerrosluku on 22 kerrosta. Kaikissa neljässä maankäytön vaihtoehdossa torniosan korkeus on 18 kerrosta. Kerrosten määrä pohjautuu hotellitoimijan näkökulmasta kannattavaan huonemäärään, toimintoihin ja toteutettavuuteen.

Vaihtoehto 2

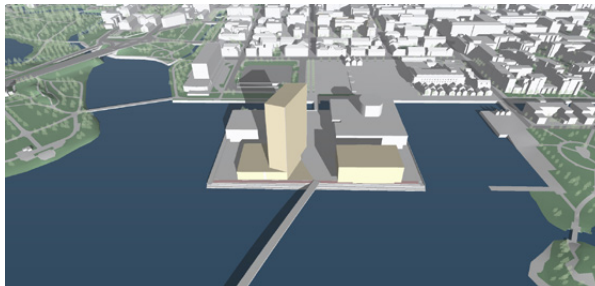
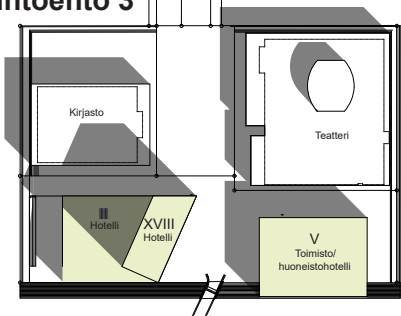


Vaihtoehdoissa on verrattu korkean rakennuksen korkeutta, pohjamuotoa sekä sijaintia suhteessa lähi- ja kaukomaisemaan, kaupunkitilaan sekä ruutukaavan koordinaatistoon. Varjostuksen vuoksi kaikissa vaihtoehdoissa on päädytty sijoittamaan torniosa kirjaston puolelle ainakin osittain Pakkahuoneenkadun päätteeksi, missä se varjostaa lähinnä matalan hotelliosan kattoa ja kirjaston luoteispuolta eikä näin ollen varjosta esimerkiksi kirjaston ja teatterin sisäänkäyntejä.

Julkisten ulkotilojen lähtökohdat

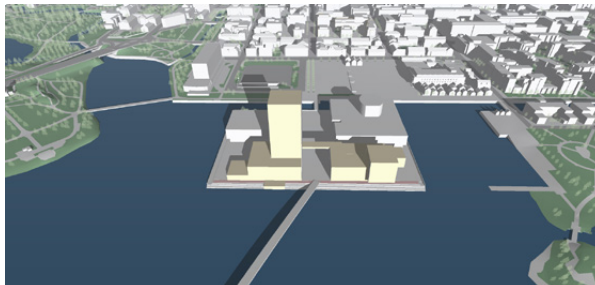
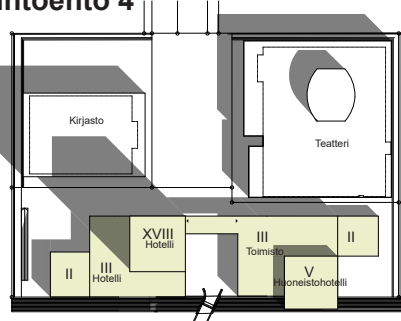
Vänmanninsaaren lisärakentuuessa, tulee kiinnittää erityistä huomiota eri luonteisten alueiden syntymiseen, toiminnallisuuteen ja rantarakenteiden luonteeseen. Viherrakentaminen perustuu pääosin kansirakenteille sijoitettaville istutuksille. Suunnittelun edetessä tulee kiinnittää huomiota maanvaraisten puiden istutusmahdollisuuksiin.

Vaihtoehto 3



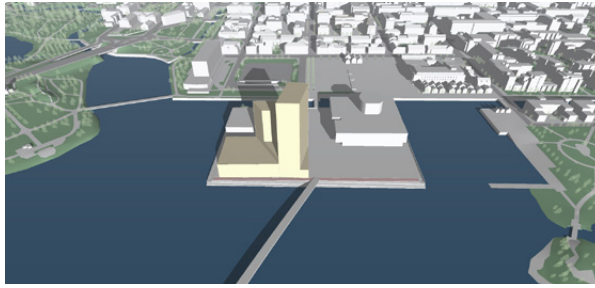
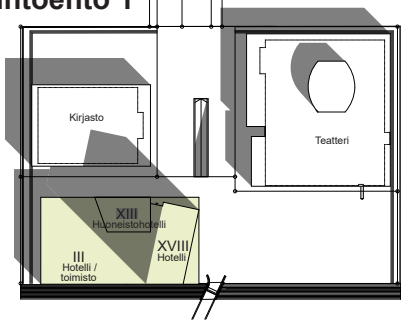
Alueiden jatkosuunnittelussa tulee huolehtia alueiden toiminnallisuudesta, turvallisuudesta, esteettömyydestä, viihtyisyydestä ja esteettisyydestä tulee huolehtia toimintojen selkeällä sijoittelulla ja rajauksilla, erilaisilla ja korkeatasoisilla piha- ja viherrakentamisen materiaaleille sekä vaativiin kasvuolosuhteisiin sopivilla istutuksilla. Alueilla tulee varmistaa istutusten kasvuedellytykset riittävän paksuilla istutusalustoilla. Istutettaviksi tulevat alueet on oltava paksua kasvualustaa, johon voidaan istuttaa erikokoisia perennoja/heinäkasvillisuutta, pensaita ja pieniä puita. Istutusalustojen korkeudet voivat vaihdella luonnonmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi. Kasvillisuuden, kasvualustan sekä kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve sekä huomaamaton ylimääräinen veden poisto kasvualustasta tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutusalueiden vedensaantiin tulee hyödyntää ensisijaisesti hulevesiä.

Vaihtoehto 4



Terwa Tower asemakaavan muutos 564-2401, valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot, vaihtoehtojen vertailu.

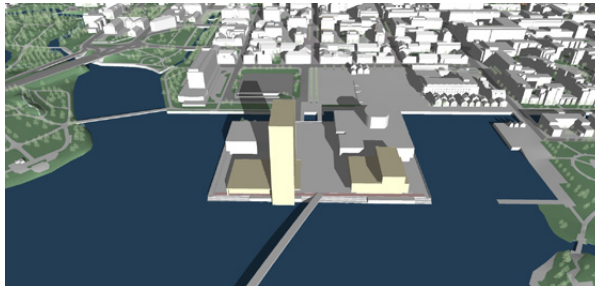
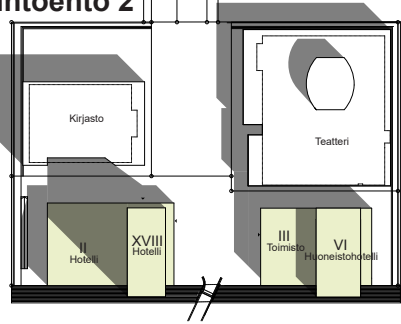
Vaihtoehto 1



Alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa kiinteistön alueella ennen johtamista hulevesiverkostoon.

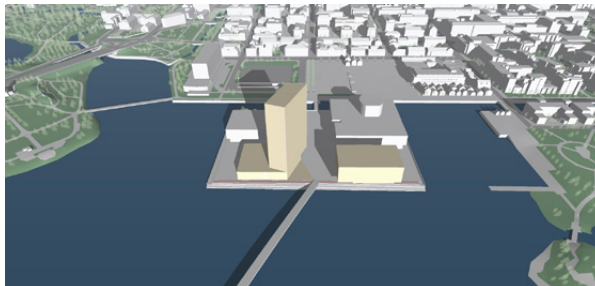
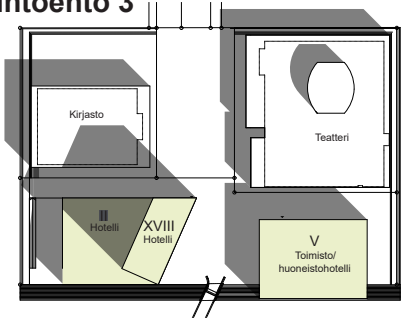
Ulkotilojen suunnittelun keskeisin lähtökohta on jalankulku sekä pyöräily, pysäköinnin ja ajoramppien sijoittelu varjoisille paikoille sekä kevyenliikenteen ja oleskelun keskittäminen pienilmastollisesti edullisille paikoille. Rakennusten huoltotoiminnot sijoitetaan kaupunkikuvallisesti sivummalle, pienilmastollisesti epäedullisimmille paikoille ja ne verhoillaan korkeatasoisilla muureilla tai aidoilla, ellei toimintoja voida sijoittaa sisälle tai kellaritiloihin.

Vaihtoehto 2

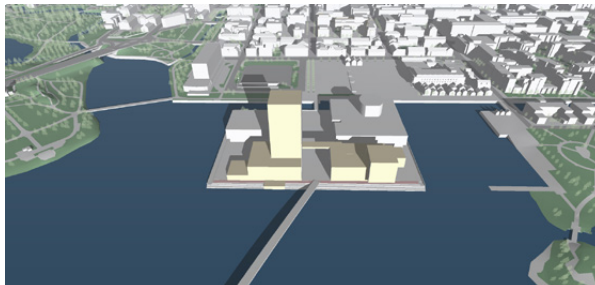
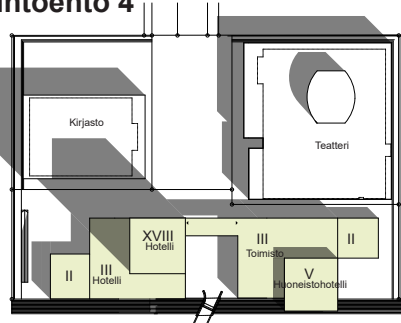


Kansirakenne on suunniteltava niin vahvaksi, että sadevedet voidaan ohjata läpäisemättömiltä asfaltti- ja kivipinnoilta suodattaviin istutuksiin. Lisäksi kookkaiden puiden istuttaminen edellyttää maanvaraisia alueita. Harkitusti voidaan käyttää keskikokoisia tai pienempikasvuisia puita. Lisäksi voidaan käyttää korotettuja kasvualusta-alueita toteutettuna korkealaatuisella kaupunkikuvaan istuvilla istutusalttaila tai maastoa muotoilemalla pistemäisiä kohtia, joissa maaperää on riittävästi ainakin pienten puiden istuttamiseen. Astiaistutuksia ei voi hyödyntää pintavesien käsittelyssä, ne eivät sovi Vänmaninsaaren rakennetun ympäristön mittakaavaan eivätkä ne menesty erityisen hyvin julkisissa ulkotiloissa.

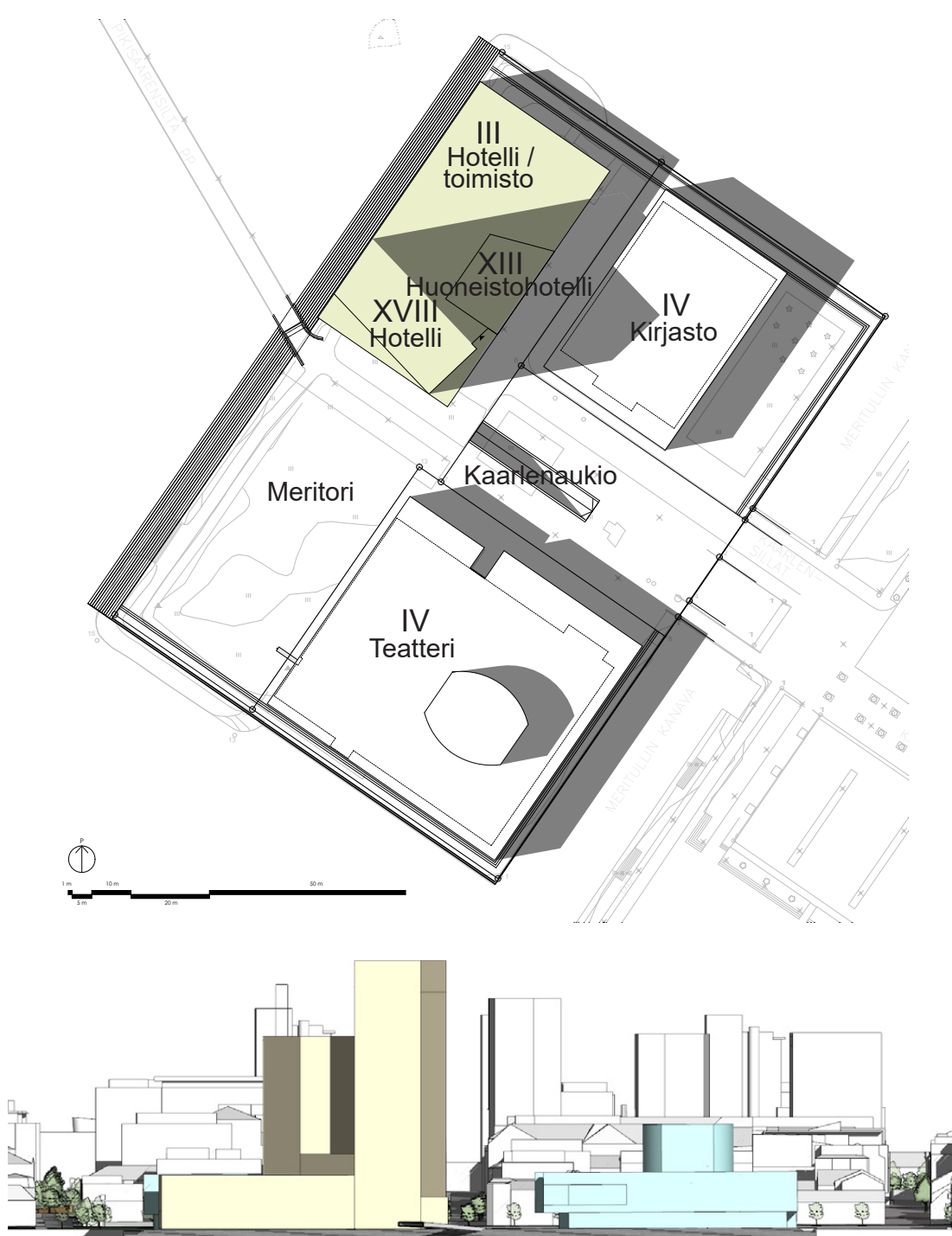
Vaihtoehto 3



Vaihtoehto 4



Terwa Tower asemakaavan muutos 564-2401, valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot, vaihtoehtojen vertailu.



Vaihtoehto 1

Hotelli: 13 000 kem2

Toimisto: 3600 kem2

Huoneistohotelli: 2600 kem2

Yhteensä: 19 200 kem2

Vaihtoehto 1 on kolmesta osasta muodostuva yhtenäinen sommitelma, joka on sijoitettu kokonaisuudessaan pääkirjaston viereen tontille 1. Sommitelmassa on kolmikerroksinen jalustaosa, jonka päälle nousevat 13- ja 18-kerroksiset tornit. Hotelli sijaitsee 18-kerroksisessa tornissa ja huoneistohotelli 13-kerroksisessa tornissa. Toimistot sijaitsevat jalustaosan toisessa ja kolmannessa kerroksessa.

Kaupunkitilat/ toiminnallisuus

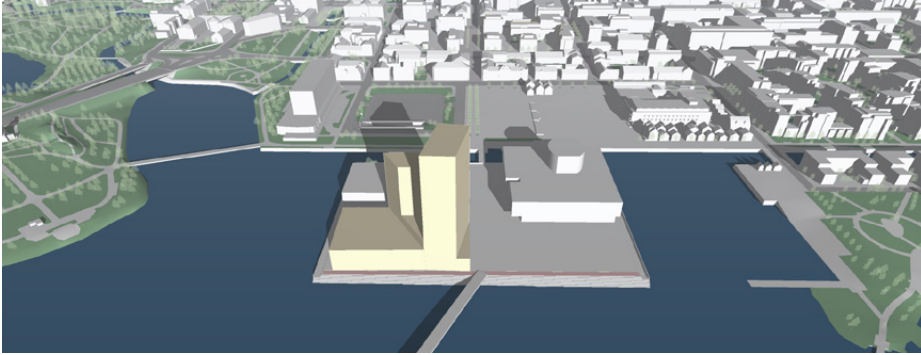
- Saaren muoto ja laajuus säilyvät pääosin ennallaan.
- Kaarlenaukio ja Meritori pysyvät laajuudeltaan muuttumattomina, julkisina ulko-oleskelu-/ tapahtuma- aukioina.
- Saaren pohjois-, länsi- ja etelärannat rakennetaan ja viimeistellään julkisiksi oleskelutiloiksi.
- Eri liikkumismuodot risteävät Kaarlen aukiolla ja kaikkien rakennusten sisäänkäynnit sijoittuvat sen reunoille.
- Meritori avautuu iltapäivän aurinkoon ja sillä on vain jalankulku- sekä pyöräilyliikennettä.
- Hotelli muodostaa Meritorinaukion pohjoispuolelle suojaavan selustan.
- Uudisrakennuksen huolto on keskitetty kujalle kirjaston huoltoa vastapäätä.
- Peittää kirjaston näkymät suistoon.

Valoisuus/ varjostus

- Varjostaa matalan hotelliosan ja kirjaston luoteispuolen osaa.
- Varjostaa kirjaston sisäänkäynnin edustaa kesäisin klo 19 eteenpäin.
- Varjostaa kirjaston kattoa noin klo 16:00 alkaen, jossa on aurinkopaneeleita
- Vaihtoehdosta tehty erillinen varjostustutkielma.

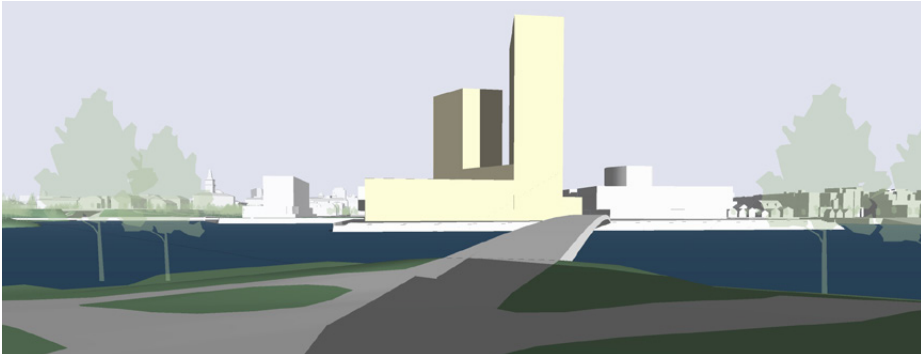
Korkeustarkastelu luoteesta katsottuna.

Terwa Tower asemakaavan muutos 564-2401, valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot, vaihtoehtojen vertailu.



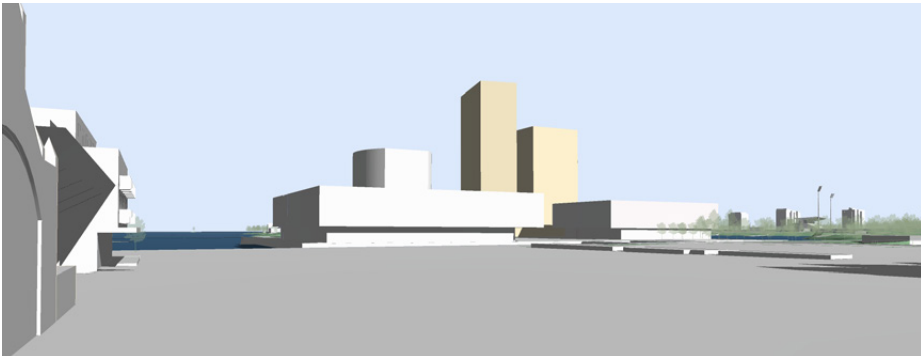
Kuva 1: Viistoilmakuva luoteesta.

15.7. klo. 18.45



Kuva 2: Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.45



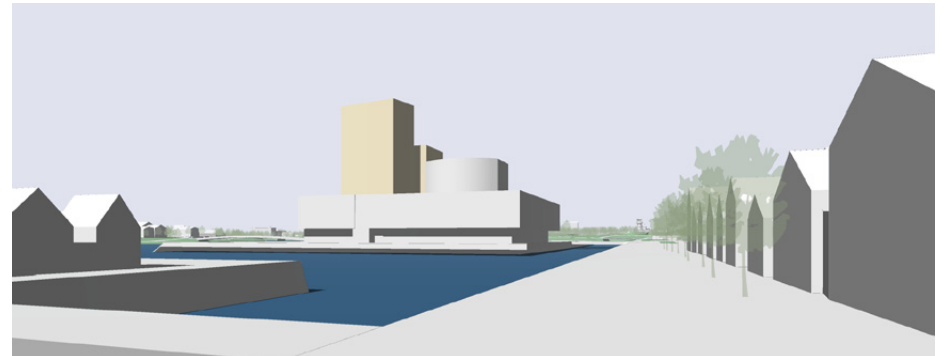
Kuva 3: Toripolliisilta.

15.7. klo. 8.00

Vaihtoehto 1

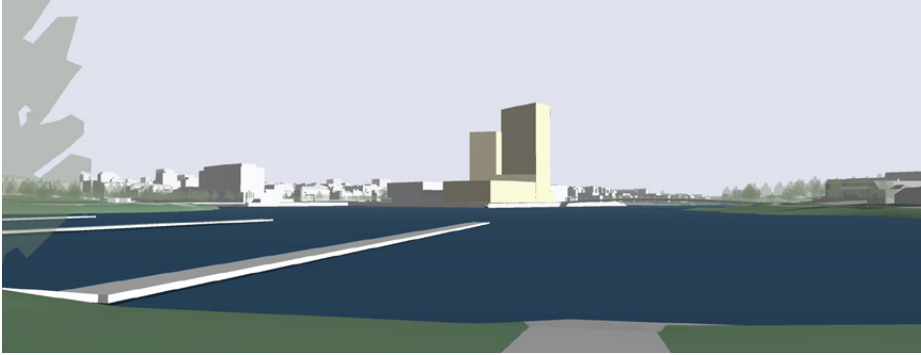
Maisema ja julkiset ulkotilat

- Meritori on aurinkoinen ja valoisa.
- Meritorin suunnittelu miellyttäväksi ja käyttökelpoiseksi ulkotilaksi edellyttää pysäköintilaitoksen muotoilua siten, että maanvaraisia puita voidaan istuttaa tuulisuuden hallitsemiseksi ja paikoitellen puolivarjon luomiseksi.
- Hotellin ja kirjaston väliin syntyvien tuulien hallinta edellyttää maanvaraista kohtaa puiden istuttamiseksi.
- Hotellin huoltotoiminnot on sijoitettava sisälle tai kellaritiloihin, sillä niille ei ole tilaa rakennuksen pohjoissivulla.
- Pysäköintivaihtoehdossa A Kaarlenaukio on maanvarainen: Kirjaston edusta on lämmin paikka, siihen voidaan istuttaa puita ja varata pääosin kävelylle, pyöräilylle ja oleskeluun.
- Pysäköintivaihtoehdossa B Kaarlen aukion kansirakenne estää suurten puiden istuttamisen.



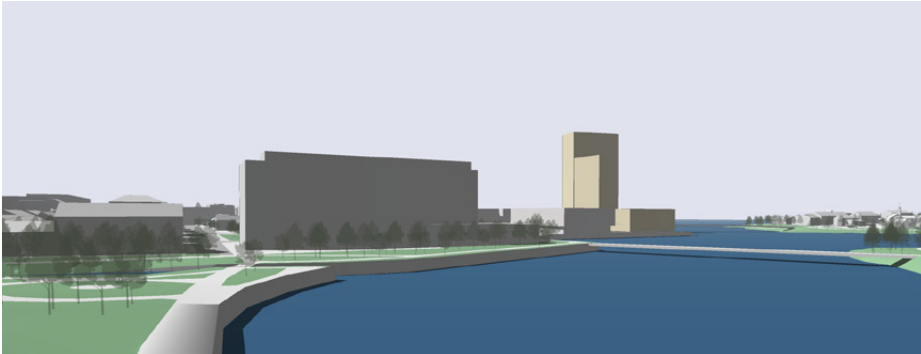
Kuva 4: Kiikelin sillalta.

15.7. klo. 14.30



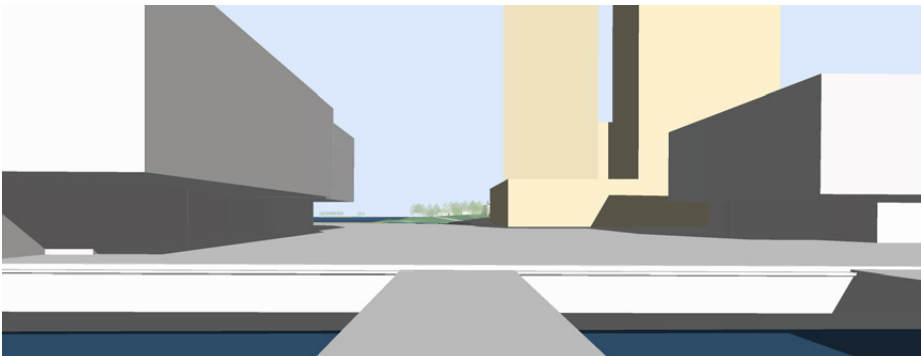
Kuva 5: Raatista.

15.7. klo. 18.45



Kuva 6: Pokkitörmältä.

15.7. klo. 11.00



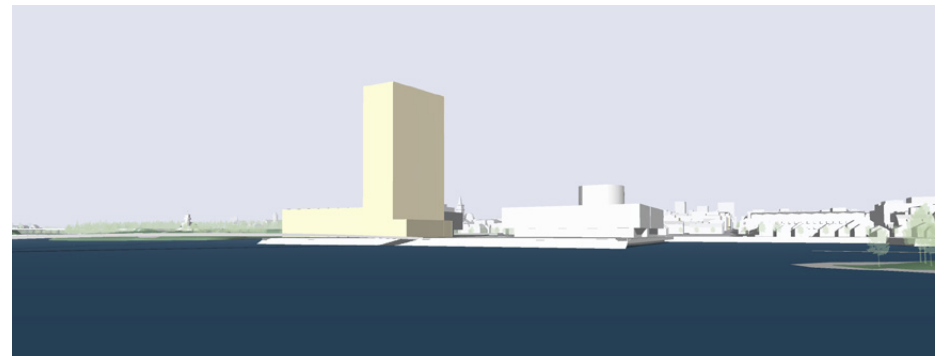
Kuva 7: Kaarlenväylältä.

15.7. klo. 8.00

Vaihtoehto 1

Kaupunkikuva ja suhde ympäristöön

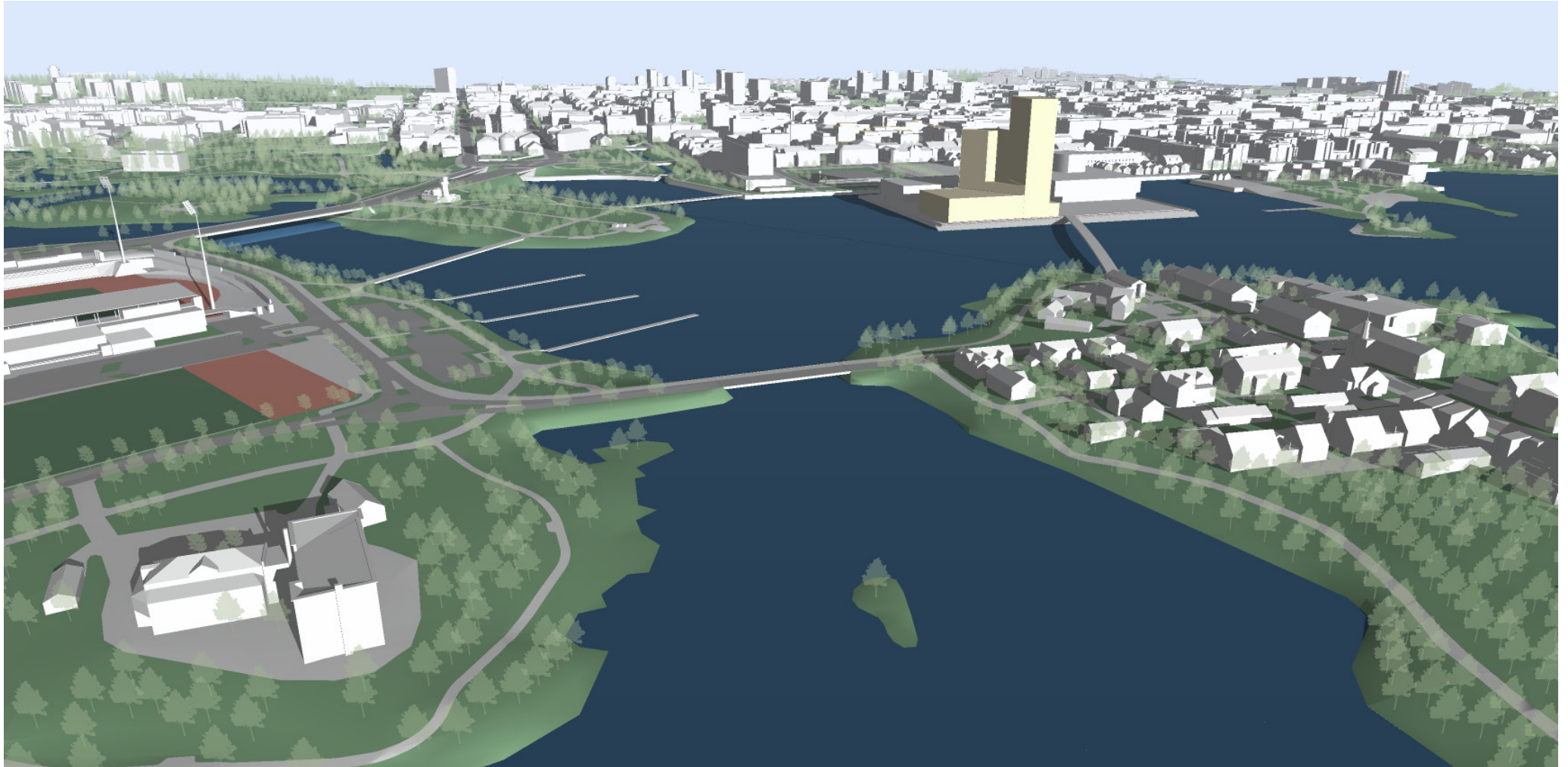
- Kaukomaisemassa näkyy tornipari, matalampi ja korkeampi osa.
- Matalampi torni on kirjaston seinälinjassa. Korkeampi hotellitorni on Kaarlenväylän päätteessä.
- Hotellin 3-kerroksinen jalusta noudattaa Vänmanninsaaren koordinaatistoa, mutta osa tornien seinälinjoista poikkeaa Vänmanninsaaren koordinaatistosta.
- Täyttää saaren pohjoisnurkan lähes kokonaan.
- Hotellitorni rajaa Kaarlenaukion länsipäätyä ja hotellitornin kääntö ohjaa Pikisaaren suuntaan.
- Tornin muoto on levymäinen voimassa olevan kaavan mukaisesti, hoikka pääty on kaupunkiin päin.
- Modernin pelkistetty, mutta muodoiltaan vapaampi suhteessa Vänmanninsaaren rakennettuun ympäristöön.



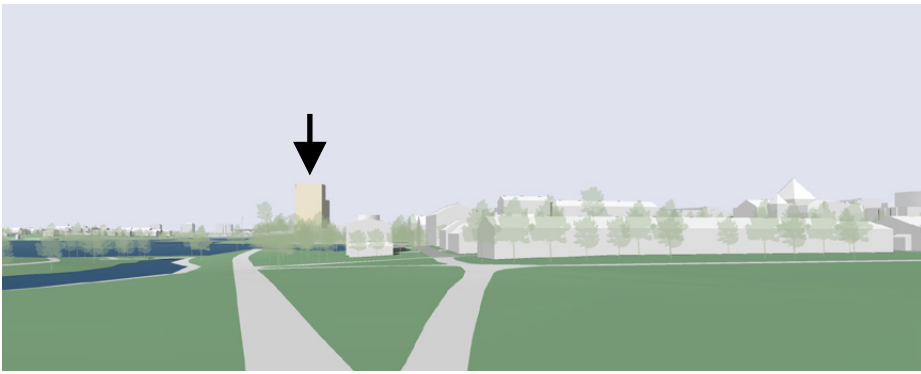
Kuva 8: Veneväylältä.

15.7. klo. 18.45

Vaihtoehto 1

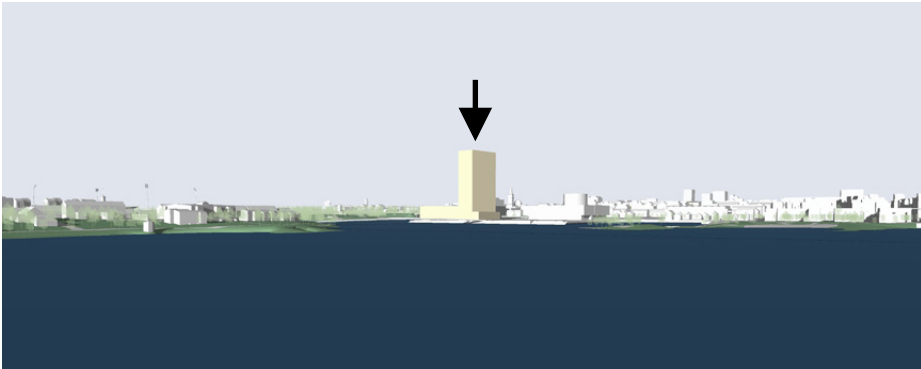


Vaihtoehto 1: Viistokuva pohjoisesta 15.7. klo 18.45.



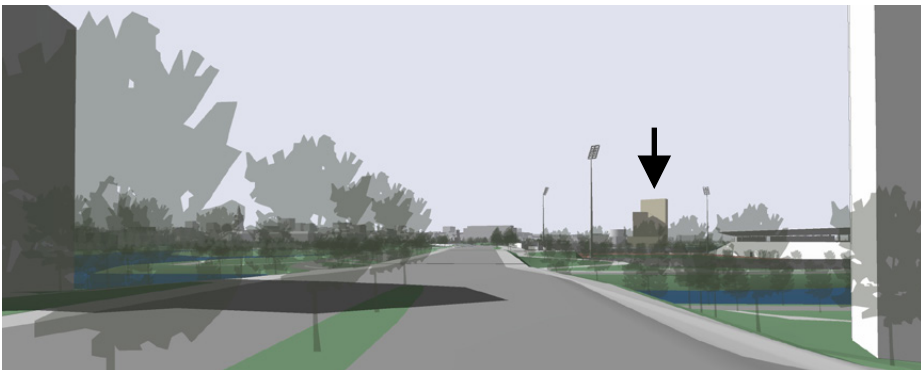
Kuva 1: Hollihaasta.

15.7. klo. 16.00



Kuva 2: Rommakonselältä.

15.7. klo. 18.30



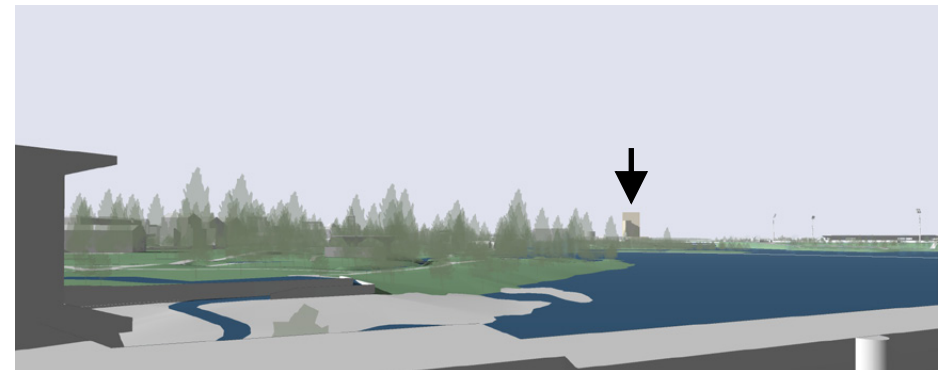
Kuva 3: Merikoskenkadulta
Toivoniemen kohdalta.

15.7. klo. 8.00

Vaihtoehto 1

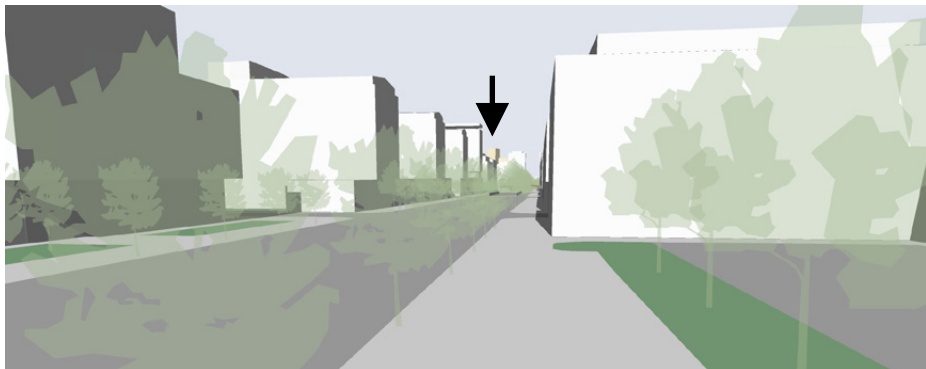
Rakennettavuus

- Rakennuksen runkorakenteet muodostuvat massiivisiksi suurten kuormien vuoksi. Rakenteellisen pysäköintihallin sijoittaminen rakennuksen alle ei ole mahdollista kantavien rakenteiden vuoksi. Kaikki pysäköintipaikat joudutaan toteuttamaan jalankulku- ja pyöräilyväylän sekä Meritorin alle.
- Rakentamisen vaiheistaminen on haastavaa.
- Rakentamisen kokonaiskesto tässä vaihtoehdossa on kaikista vaihtoehdoista pisin, sillä kohdetta ei ole mahdollista toteuttaa kahtena erillisenä yhtä aikaa rakennettavana työmaana.
- Rakentamisaikainen logistiikka vaatii huolellista suunnittelua ja oikeinajoitettua tavaravirran hallintaa.



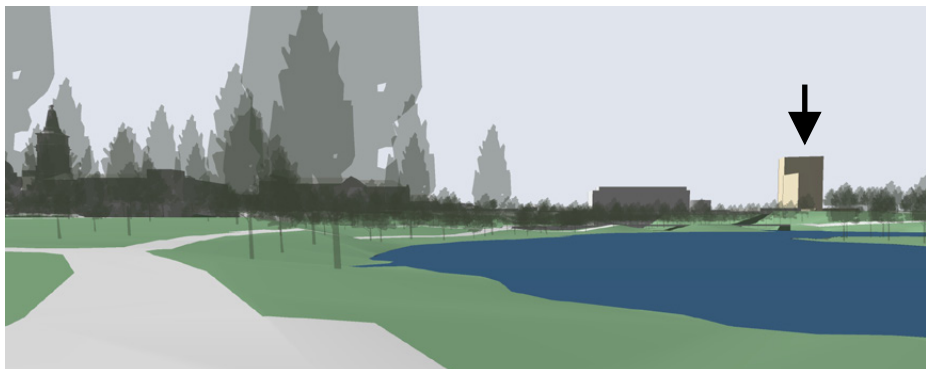
Kuva 4: Patosillalta.

15.7. klo. 8.00



Kuva 5: Postiaukiolta.

15.7. klo. 9.30



Kuva 6: Pohjois-Pohjanmaan museolta.

15.7. klo. 10.00



Kuva 7: Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.00

Vaihtoehto 1

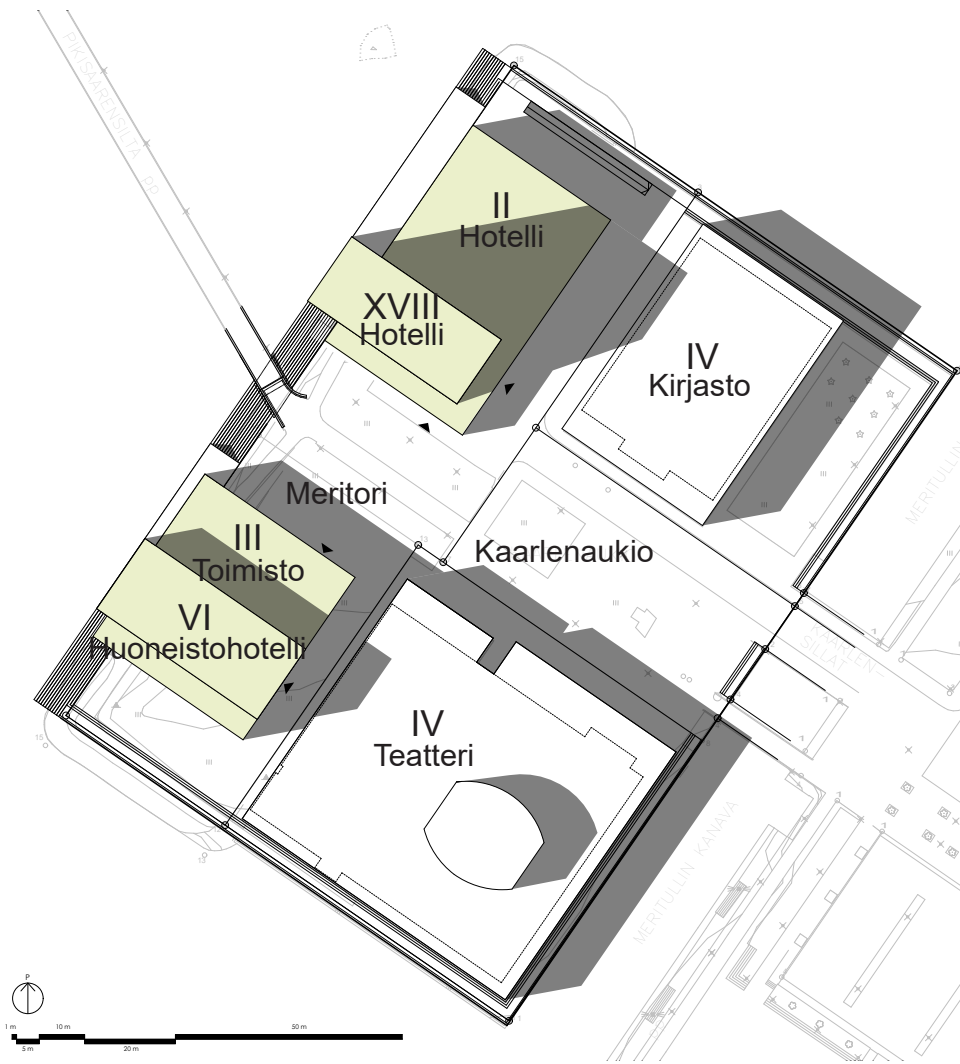
Toteutettavuus

- Kiinteistömuodostus on haastavaa, mikä vähentää merkittävästi sijoittajien kiinnostusta hanketta kohtaan.
- Rakennuksen kolmikerroksinen toimisto-osa ja huoneistohotelliosa peittävät suistonäkymät kirjaston toisesta ja kolmannelta kerroksesta. Edellä mainitut tilat on kirjastoa koskevassa hankesuunnitelmassa esitetty otettavan toiminnalliseen käyttöön.
- Voi vaatia Pikisaareen menevän kaukolämmön runkolinjan uudelleen linjauksen.
- Hotellin sisälogistiikan toteutus on haastavaa.
- Huoneistohotelli jää hotellimassan varjoon, mikä heikentää huoneistojen kaupallista kiinnostavuutta.
- Pysäköintihallin ajoluiska on keskeisellä paikalla ja rajoittaa alueen käyttöä.
- Kaikki toiminnot "saman katon alla" tuo synergiaetua toimijoiden välillä, mutta aiheuttaa haasteita ylläpidon kannalta.



Kuva 8: Seelarin pursiseuralta.

15.7. klo. 18.00



Vaihtoehto 2

Hotelli:	14 500 kem2
Toimisto:	3200 kem2 I - III
Huoneistohotelli:	2700 kem2 II - VI
Yhteensä:	20 400 kem2

Vaihtoehto kaksi muodostuu kahdesta erillisestä rakennuksesta. Kirjaston vieressä Vänmanninsaaren luoteiskulmassa sijaitsee matalan 2-kerroksisen jalustaosan päällä 18-kerroksinen torniosa. Teatterin vieressä Vänmanninsaaren lounaiskulmassa sijaitsee 3-kerroksinen toimisto- ja huoneistohotellirakennus, joka on saman korkuinen kuin teatteri. Tämän jalustaosan päällä on teatterin kulissitornin korkuinen 3-kerroksinen osa.

Kaupunkitilat/ toiminnallisuus

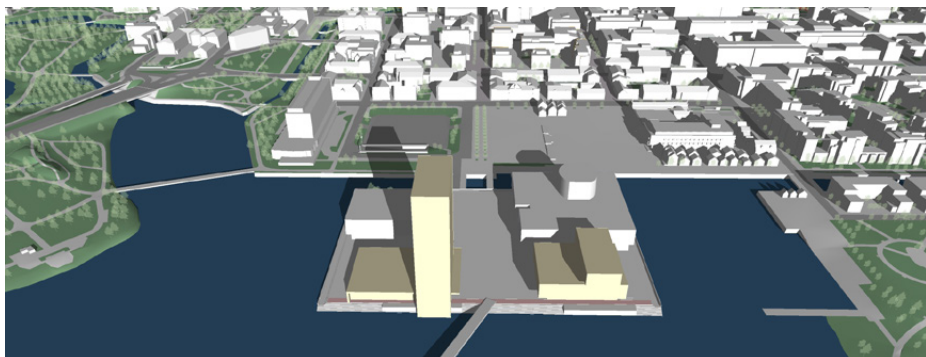
- Saaren muoto ja laajuus säilyvät pääosin ennallaan.
- Saaren pohjois-, länsi- ja etelärannat rakennetaan ja viimeistellään julkisiksi oleskelutiloiksi.
- Kaarlenaukio rajautuu hotellin torniosan kulman, kirjaston ja teatterin väliin.
- Kaarlenaukion jatkeeksi toimisto-osan, hotellin ja teatterin kulman väliin rajautuu istutettu, osin hulevesialueena toimiva aukio Pikisaaren sillan juuressa.
- Aktiivista oleskelualueita ovat saaren länsireuna sekä eteläreunan pieni aukio.
- Rakennusten sisäänkäynnit ovat Kaarlenaukiolta.
- Huoltokujat kirjaston ja teatterin takana. Hotellin huolto kirjaston huoltoa vastapäätä.
- Huoltoautojen kääntöpaikat ranta-aukioiden nurkassa.
- Rajoittaa hieman teatteriravintolan näkymiä lounaaseen.

Valoisuus/ varjostus

- Varjostaa matalan hotelliosan ja kirjaston luoteispuolen osaa.
- Varjostaa kirjaston sisäänkäynnin edustaa kesäisin klo 19 eteenpäin.
- Varjostaa kirjaston kattoa noin klo 16:00 alkaen, jossa on aurinkopaneeleita
- Vaihtoehdosta tehty erillinen varjostustutkielma.

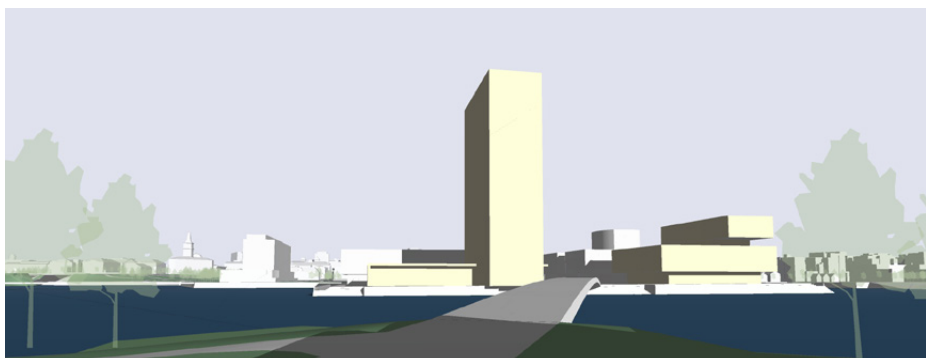


Korkeustarkastelu luoteesta katsottuna.



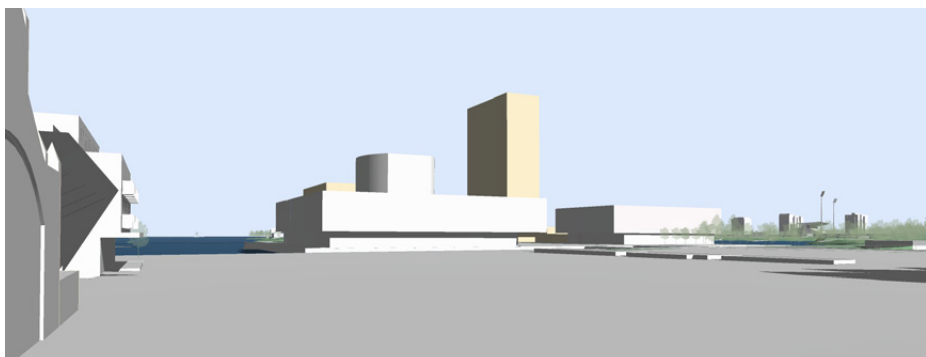
Kuva 1: Viistoilmakuva luoteesta.

15.7. klo. 18.45



Kuva 2: Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.45



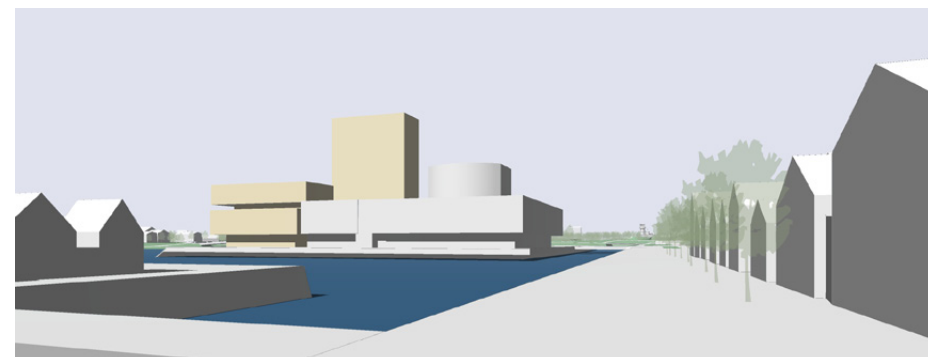
Kuva 3: Toripolliisilta.

15.7. klo. 8.00

Maisema ja julkiset ulkotilat

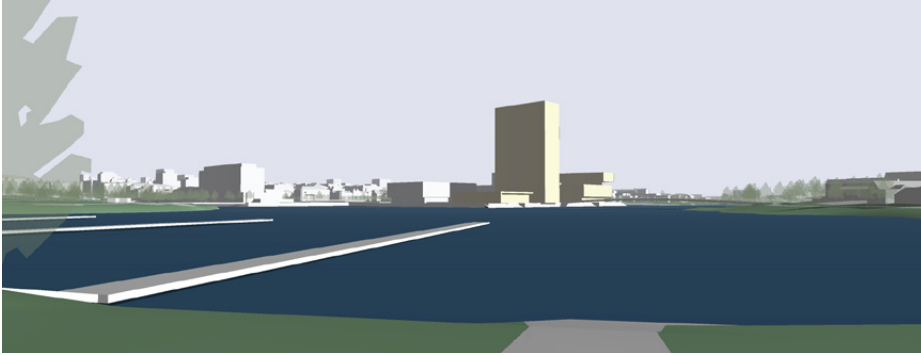
Meritori jakaantuu kahteen pienempään aukioon:

- Vänmaninsaaren lounaisosaan muodostuu pienilmastollisesti miellyttävä, kokonaan maanvarainen ulkotila, johon voidaan istuttaa tuulisuutta hillitsevää ja puolivarjoa antavaa puustoa.
- Hotellin ja toimistorakennuksen välissä on toinen pieni, länteen avautuva aukio. Kesällä iltaurinko valaisee ja lämmittää koko aukion. Pikisaaren sillan vastainen puolisko on maanvarainen, johon voidaan istuttaa tuulisuutta hillitsevää suurta puustoa, ja niiden eteen jää tilaa myös oleskeluun. Lisäksi sen läpi kulkee vilkas jalankulku- ja pyöräilyväylä Pikisaareen.
- Pysäköintivaihtoehdossa A Kaarlenaukio on maanvarainen: Kirjaston eteen voidaan istuttaa puustoa. Pienilmastollisesti edullisena paikkana se voidaan varata pääosin pyöräilyyn, jalankulkuun ja oleskeluun, jos moottoriajoneuvoliikenne keskitetään kirjaston varjoisan pohjoissivun kautta pysäköintiramppeihin.
- Pysäköintivaihtoehdossa B Kaarlen aukion kansirakenne estää suurten puiden istuttamisen.
- Kirjaston ja hotellin väliin on varattu pieni maanvarainen alue, johon voi istuttaa pari kookasta puuta hillitsemään rakennusten väliin syntyviä tuulia.
- Hotellin ja pysäköinnin ajorampin väliin jää varjoisa alue, jota voidaan hyödyntää rakennusten toimintojen huoltoalueena.
- Vaihtoehdon 2 ulkotilat tarjoavat muita vaihtoehtoja paremmat lähtökohdat ulkotilojen suunnittelulle.



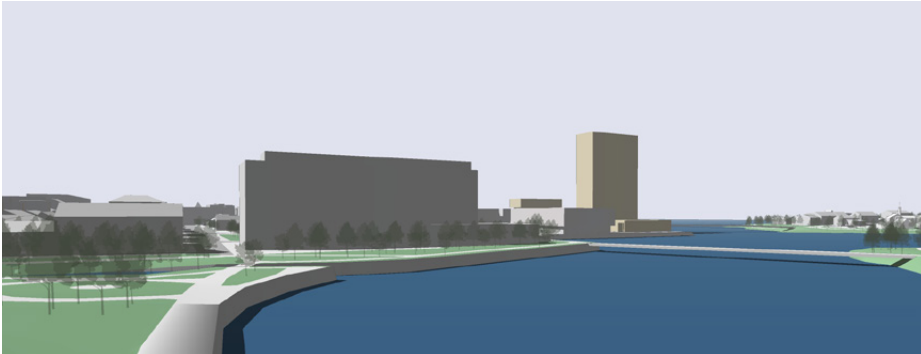
Kuva 4: Kiikelin sillalta.

15.7. klo. 14.30



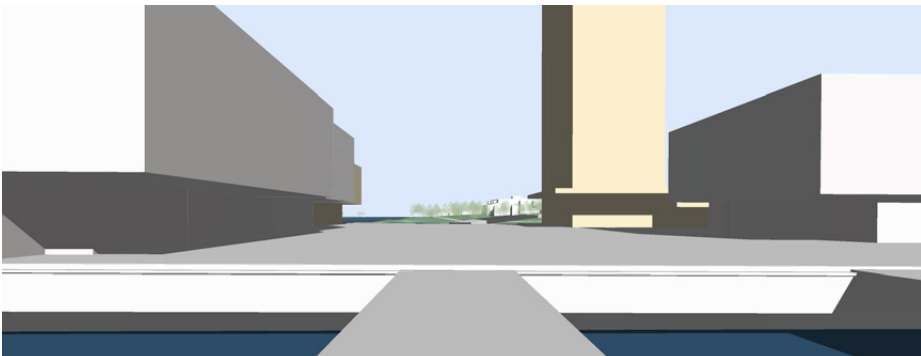
Kuva 5: Raatista.

15.7. klo. 18.45



Kuva 6: Pokkitörmältä.

15.7. klo. 11.00



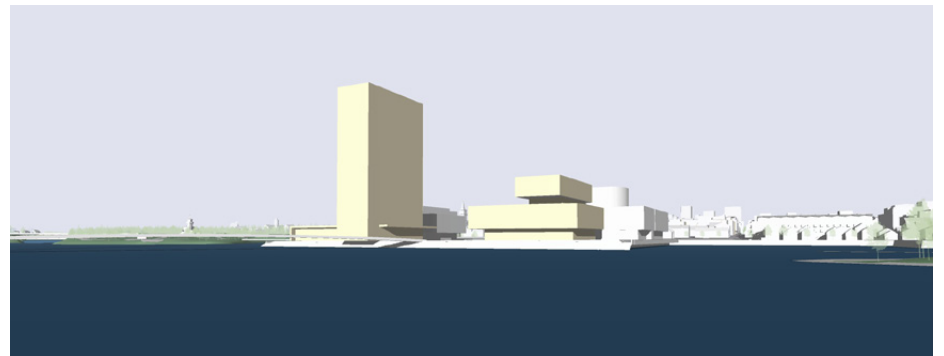
Kuva 7: Kaarlenväylältä.

15.7. klo. 8.00

Vaihtoehto 2

Kaupunkikuva ja suhde ympäristöön

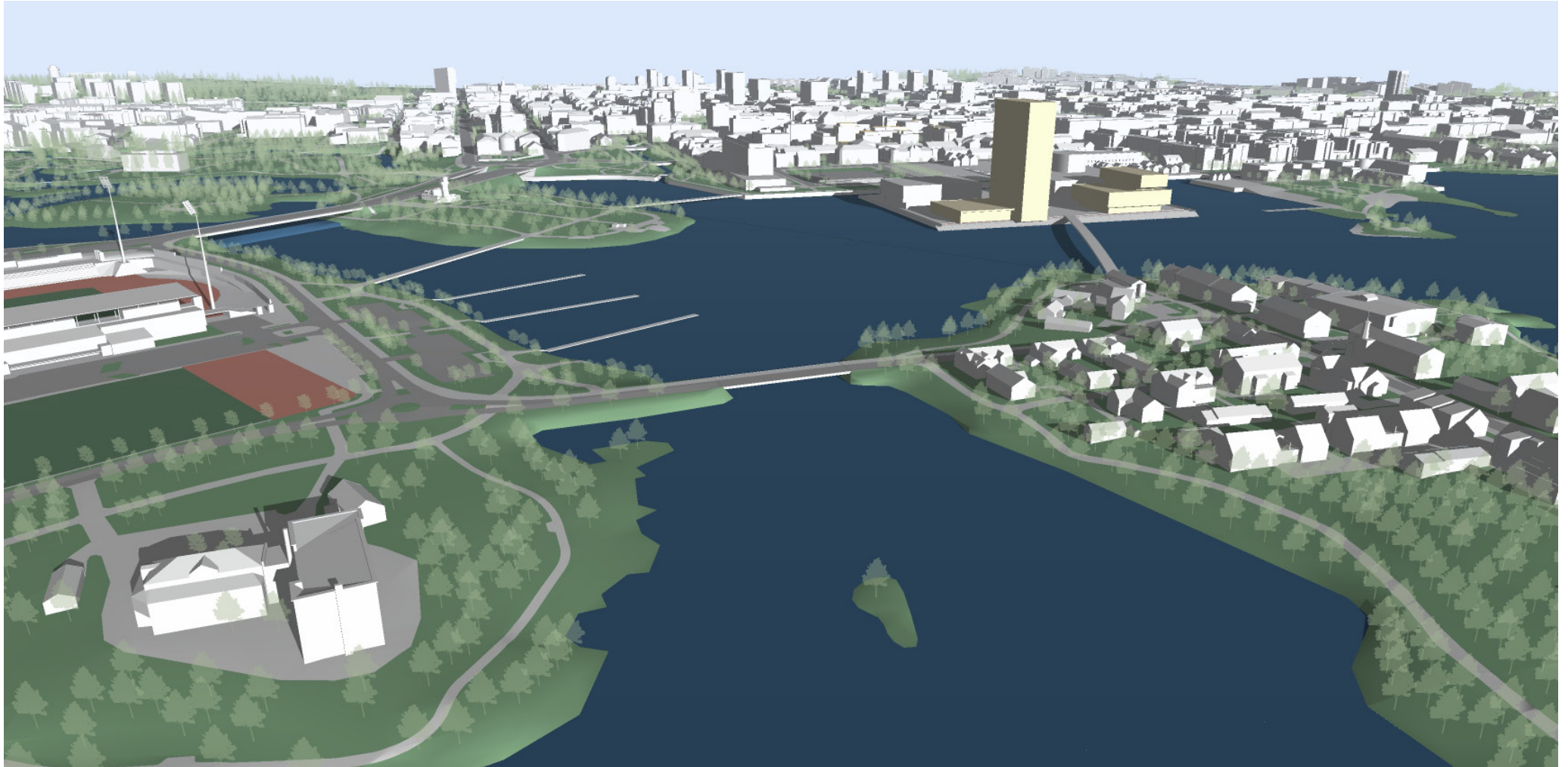
- Kaukomaisemassa näkyy levymäinen torniosa ruutukaavan koordinaatistossa.
- Tornihotelli on hieman sivussa Pakkahuoneenkadun päätteestä, mutta on puolittain Kaarlenväylän päätteessä.
- Rakennukset noudattavat Vänmanninsaaren koordinaatistoa ja olemassa olevien rakennusten muotokieltä.
- 3-kerroksinen toimisto/huoneistohotelliosa pykältyy saman verran etelään päin teatterin laajennuksen julkisivupinnasta kuin teatterin laajennus on teatterin julkisivusta.
- Jalustaosan katolla on 3-kerroksinen pienempi osa, joka on saman korkuinen kuin teatterin kulissitorni.
- Modernin pelkistetty, kontrastinen suhteessa Pikisaaren rakennettuun ympäristöön.
- Tornin muoto on levymäinen voimassa olevan kaavan mukaisesti, hoikka pääty on kaupunkiin päin.



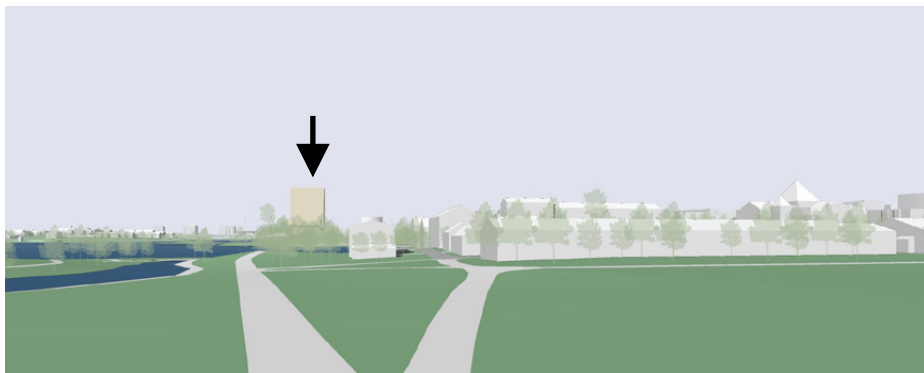
Kuva 8: Veneväylältä.

15.7. klo. 18.45

Vaihtoehto 2

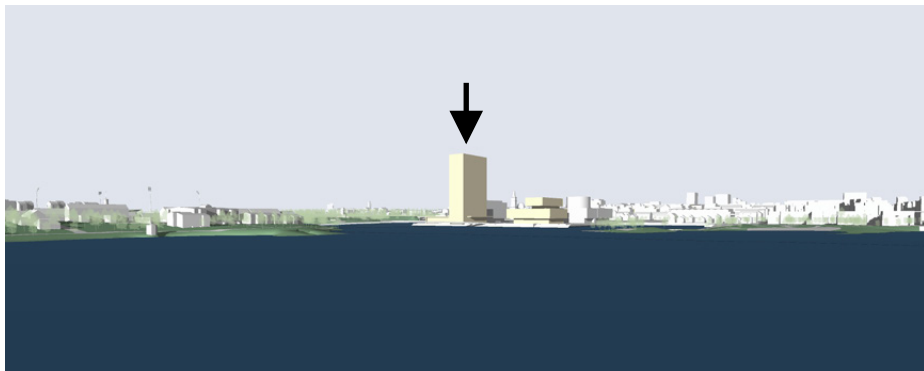


Vaihtoehto 2: Viistokuva pohjoisesta 15.7. klo 18.45.



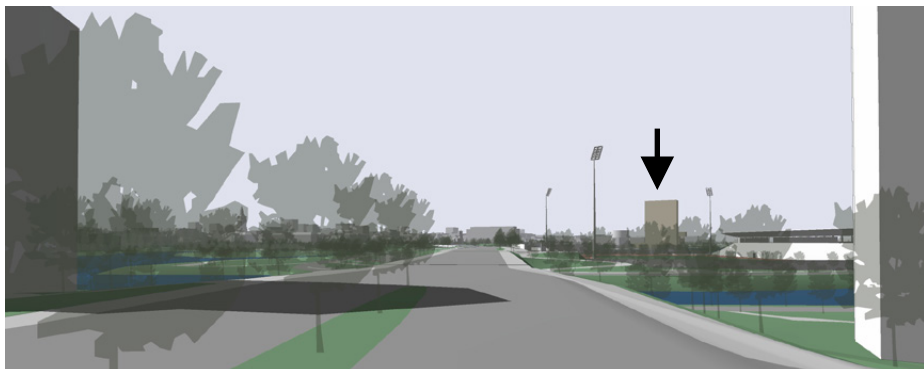
Kuva 1: Hollihaasta.

15.7. klo. 16.00



Kuva 2: Rommakonselältä.

15.7. klo. 18.30



Kuva 3: Merikoskenkadulta
Toivoniemen kohdalta.

15.7. klo. 8.00

Vaihtoehto 2

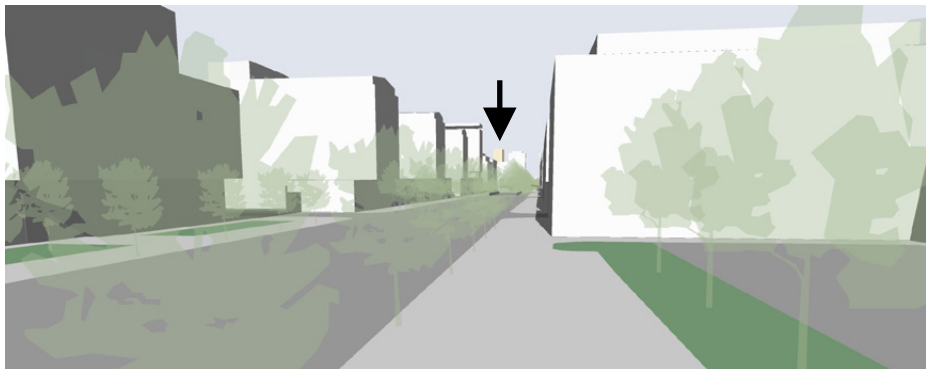
Rakennettavuus

- Rakentaminen on vaiheistettavissa järkevästi. Vaiheistuksella voidaan varmistaa runkoelementtien saatavuus.
- Rakenteet maltillisemmat ja toteutuksen kannalta yksinkertaisemmat kuin vaihtoehdossa VE1.
- Selkeät runkoratkaisut molemmilla vaiheilla, mikä mahdollistaa tehokkaan rakentamisen läpimenoajan.
- Pikisaaren sillan olemassa olevat rakenteet voidaan jättää koskemattomiksi, eikä kunnallistekniikkaa tarvitse siirtää kirjaston ja teatterin väliltä.
- Kaksi erillistä rakennusosaa mahdollistaa vaiheistuksen.
- Työmaa-aikaisen logistiikan järjestäminen onnistuu järkevästi runkovaiheiden vaiheistuksen myötä.
- Kirjaston ja teatterin väliin jää runsaasti vapaata tilaa hoitaa liikennejärjestelyt turvallisesti eri rakennusvaiheiden vaiheiden välillä.
- Työnaikaisten patorakenteiden vaiheistus on toteutettavissa kustannustehokkaasti ja toimivasti.
- Vaiheistus helpottaa työurakoiden jakamista useammalle toimijalle ja voidaan varmistaa resurssien saatavuus (talousalueella on käynnissä useita isoja hankkeita).



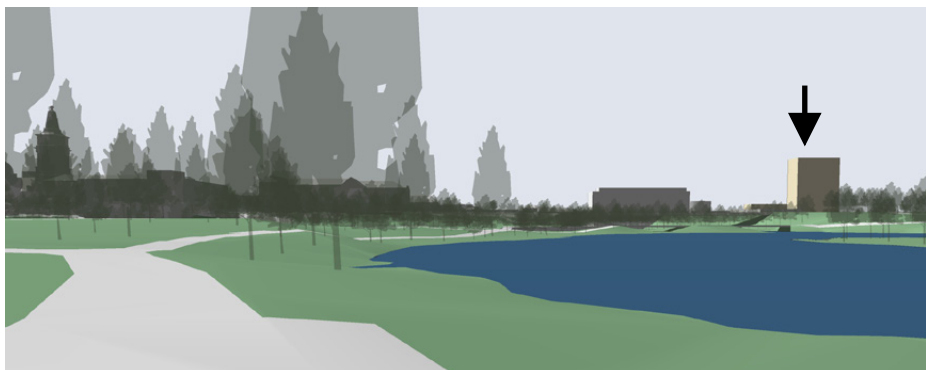
Kuva 4: Patosillalta.

15.7. klo. 8.00



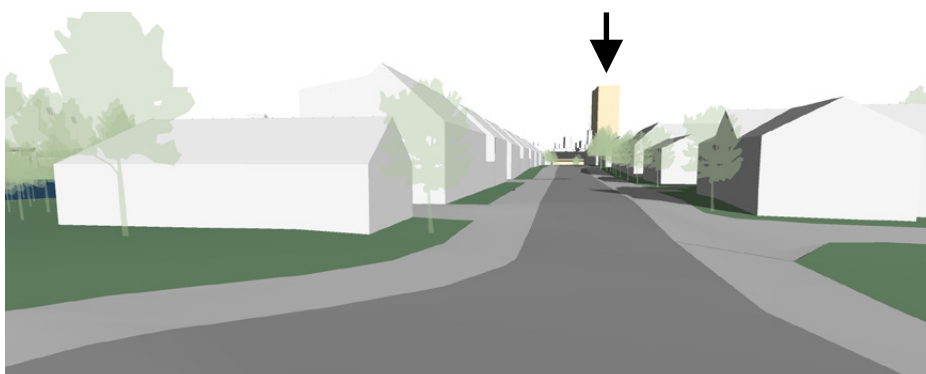
Kuva 5: Postiaukiolta.

15.7. klo. 9.30



Kuva 6: Pohjois-Pohjanmaan museolta.

15.7. klo. 10.00



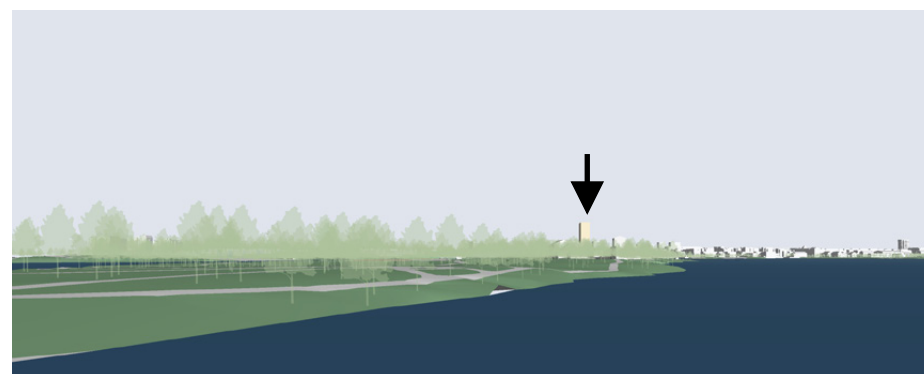
Kuva 7: Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.00

Vaihtoehto 2

Toteutettavuus

- Muodostuu kaksi erillistä kiinteistöä, joka on kiinteistösijoittajien kiinnostuksen sekä kiinteistöjen hallinnan näkökulmasta paras vaihtoehto.
- Hotellin sisäinen logistiikka saadaan toimivaksi.
- Molempien rakennusten huoltoliikenne saadaan toimivaksi.
- Mahdollistaa pysäköintiratkaisun hajauttamisen kahdeksi erilliseksi pysäköintihalliksi, joilla on yhteinen ajoramppi. Paikoitus mahdollista toteuttaa rakennusrunkojen alle.
- Huoneistohotelli- ja toimistotoiminnoille syntyy toimivat sekä kokonaiskonseptin kannalta toteutuskelpoiset ratkaisut.



Kuva 8: Seelarin pursiseuralta.

15.7. klo. 18.00

Vaihtoehto 3

Hotelli: 14 500 kem2

Toimisto: 4500 kem2 I - III

Huoneistohotelli: 2700 kem2 IV - V

Yhteensä: 21 700 kem2

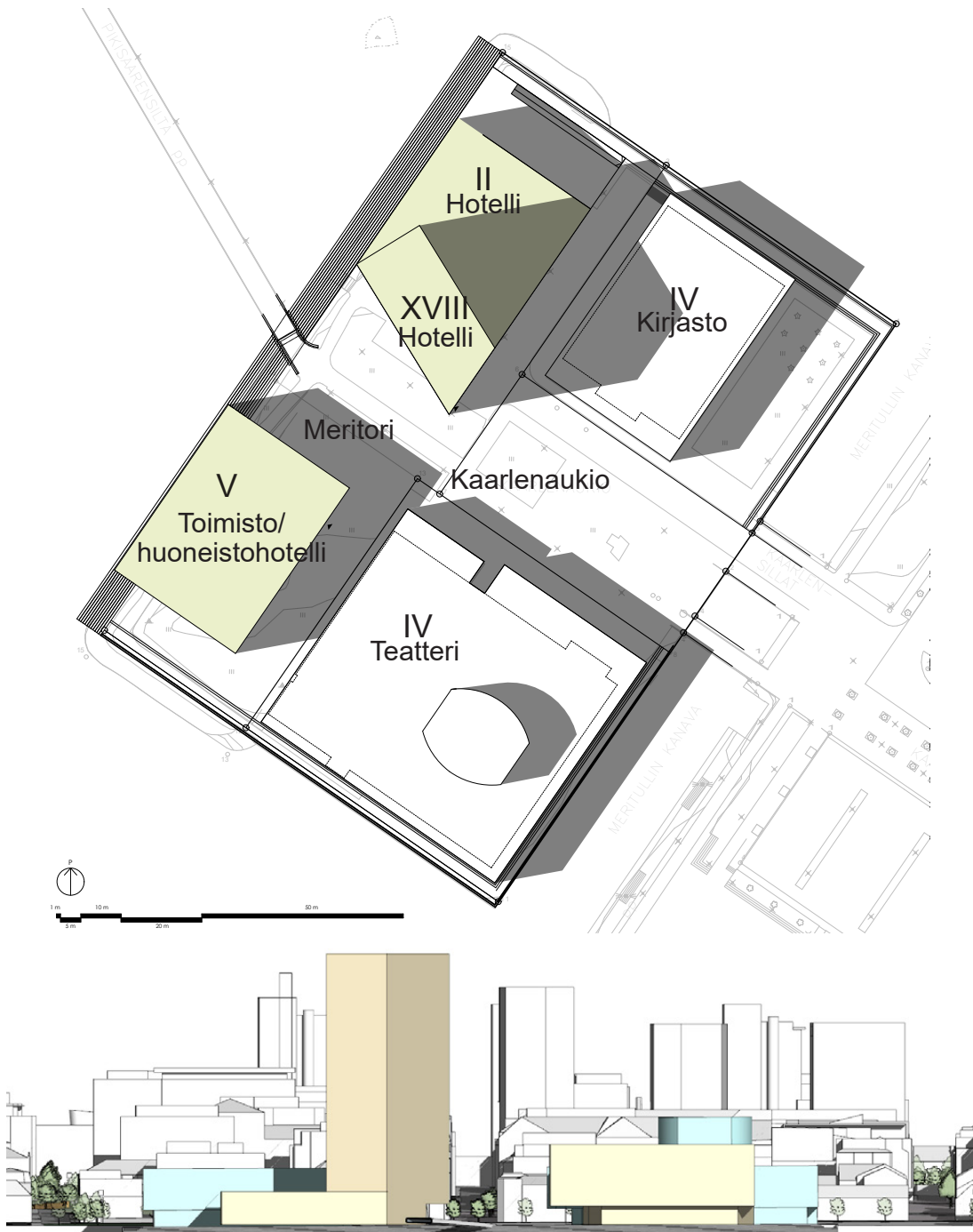
Vaihtoehto muodostuu kahdesta erillisestä rakennusosasta. Vänmanninsaaren luoteiskulmassa kirjaston puolella sijaitsee 2-kerroksisen jalustaosan päällä suorakulmaisesta koordinaatistosta poikkeava 18-kerroksinen hotelliosa. Teatterin vieressä Vänmanninsaaren lounaiskulmassa on 5-kerroksinen toimisto- ja huoneistohotellirakennus. Pysäköinti sijoittuu uudisrakentamisen alle ja ajo sinne on saaren luoteiskulmasta.

Kaupunkitilat/ toiminnallisuus

- Saaren muoto ja laajuus säilyvät pääosin ennallaan.
- Saaren pohjois-, länsi- ja etelärannat rakennetaan ja viimeistellään julkisiksi oleskelutiloiksi.
- Kaarlenaukion jatkeeksi toimisto-osan, hotellin ja teatterin kulman väliin rajautuu istutettu, osin hulevesialueena toimiva kiilamainen Pikisaaren suuntaan aukeava aukio.
- Saaren nurkissa ovat pienet ranta-aukiot.
- Rakennusten sisäänkäynnit ovat Kaarlenaukiolta.
- Huoltokujat kirjaston ja teatterin takana. Hotellin huolto kirjaston huoltoa vastapäätä.
- Ajoluiska pohjoissivulla ei häiritse ulkotiloja.

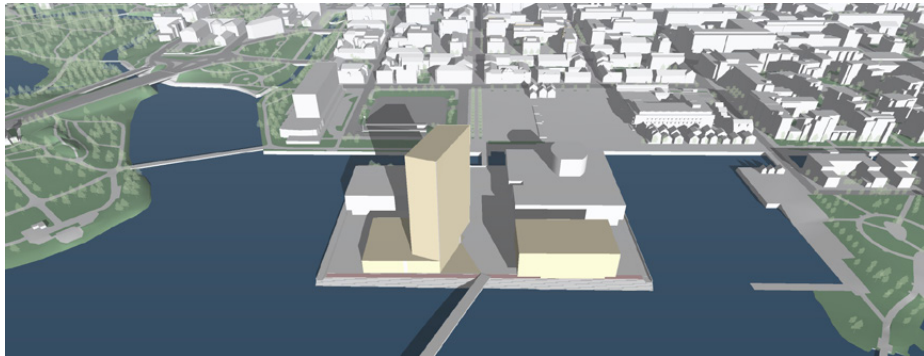
Valoisuus/ varjostus

- Varjostaa matalan hotelliosan ja kirjaston luoteispuolen osaa.
- Varjostaa kirjaston sisäänkäynnin edustaa kesäisin klo 19 eteenpäin.
- Varjostaa kirjaston kattoa noin klo 16:00 alkaen, jossa on aurinkopaneeleita
- Vaihtoehdosta tehty erillinen varjostustutkielma.



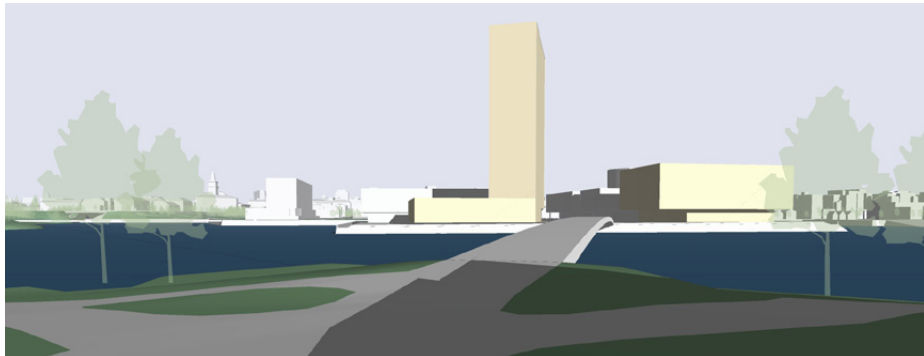
Korkeustarkastelu luoteesta katsottuna.

Terwa Tower asemakaavan muutos 564-2401, valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot, vaihtoehtojen vertailu.



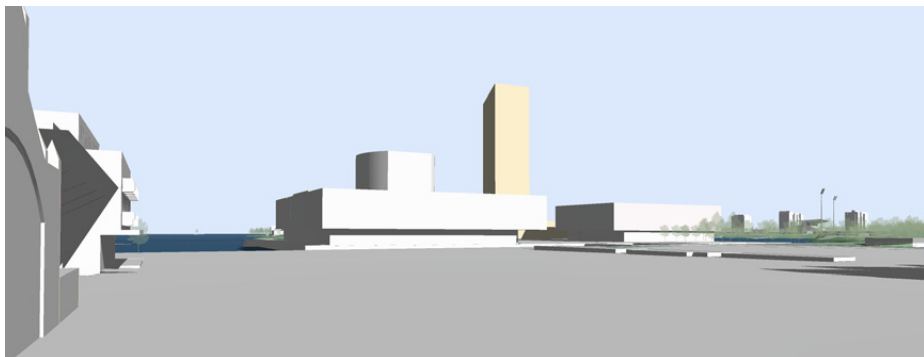
Kuva 1: Viistoilmakuva luoteesta.

15.7. klo. 18.45



Kuva 2: Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.45



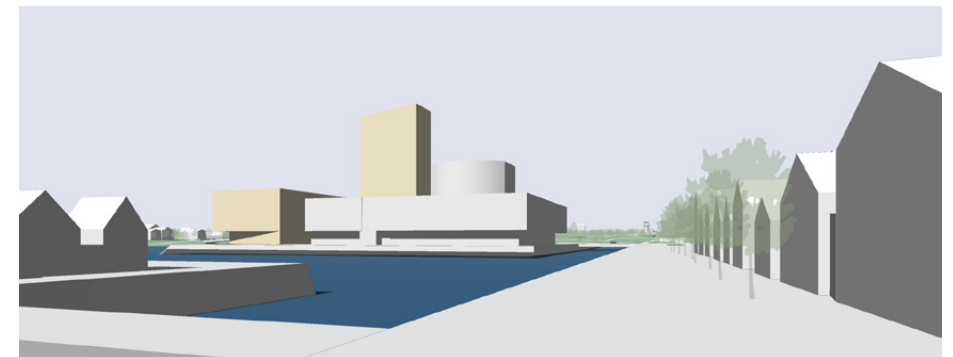
Kuva 3: Toripolliisilta.

15.7. klo. 8.00

Maisema ja julkiset ulkotilat

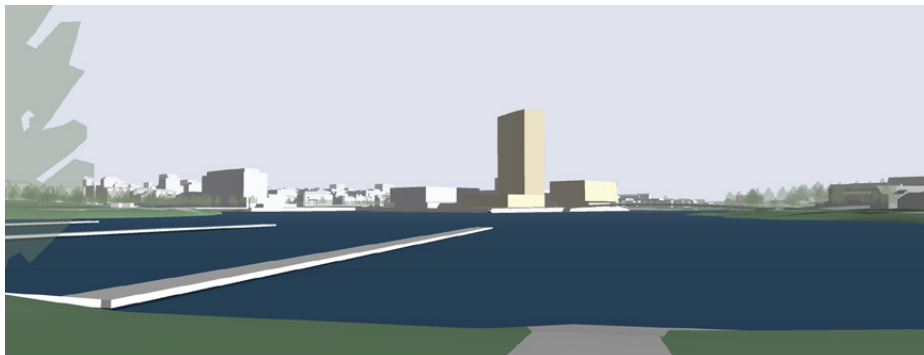
Meritori jakaantuu kahteen pienempään osaan:

- Vänmaninsaaren lounaiskulmassa olevan aukion pienilmastoa ja kaupunkikuvaa voidaan elävöittää laadukkailla kansiratkaisuilla, joissa harkitusti käytetään keskikokoisia ja pienempikasvuisia puita. Kasvillisuuden käyttö mahdollistetaan kansirakenteilla, joissa kasvualustaa on riittävästi. Vaihtoehtoisesti toteutus tehdään korkealaatuisella kaupunkikuvaan istuvilla istutusalttailta tai kanteen muotoilemalla pistemäisiä kohtia, joissa kasvualustaa on riittävästi ainakin pienten puiden istuttamiseen.
- Hotellin ja toimistorakennuksen välissä on länteen avautuva aukio. Rakennusten välissä esteettä puhaltavat tuulet heikentävät aukion käytettävyyttä. Maanvarainen osa on pieni ja sijaitsee aukion toimintojen järjestelyn ja pienilmaston kannalta hankalassa paikassa, kun siihen istutetaan puita. Lisäksi sen läpi kulkee vilkas jalankulku- ja pyöräilyväylä Pikisaareen
- Pysäköintiratkaisussa A Kaarlenaukio on maanvarainen: Kirjaston eteen voidaan istuttaa puita. Pienilmastollisesti edullisena paikkana se voidaan varata pääosin pyöräilyyn, jalankulkuun ja oleskeluun, moottoriajoneuvoliikenne ohjataan kirjaston varjoisan pohjoissivun kautta pysäköintiramppiin.
- Pysäköintivaihtoehdossa B Kaarlenaukion kansirakenne estää suurten puiden istuttamisen.
- Rakennusten väliset tilat ovat pääosin puuttomia ja varjoisia kansirakenteita, joiden suunnittelu käyttökelpoisiksi ulkotiloiksi on haastavaa.



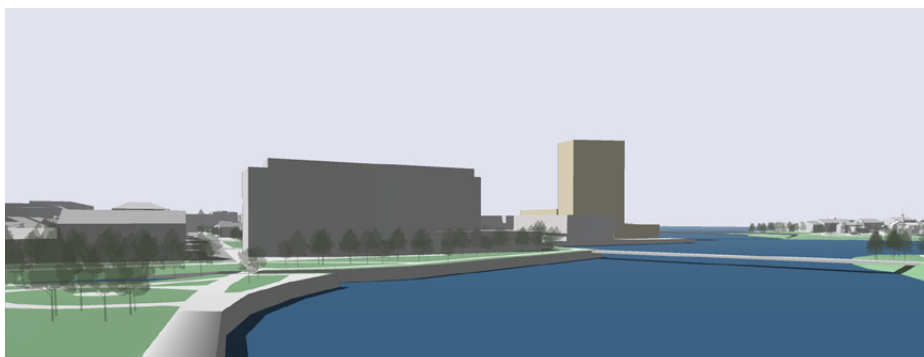
Kuva 4: Kiikelin sillalta.

15.7. klo. 14.30



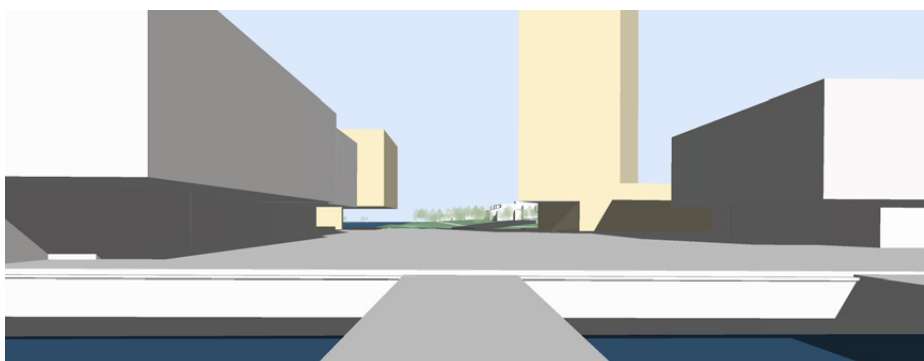
Kuva 5: Raatista.

15.7. klo. 18.45



Kuva 6: Pokkitörmältä.

15.7. klo. 11.00



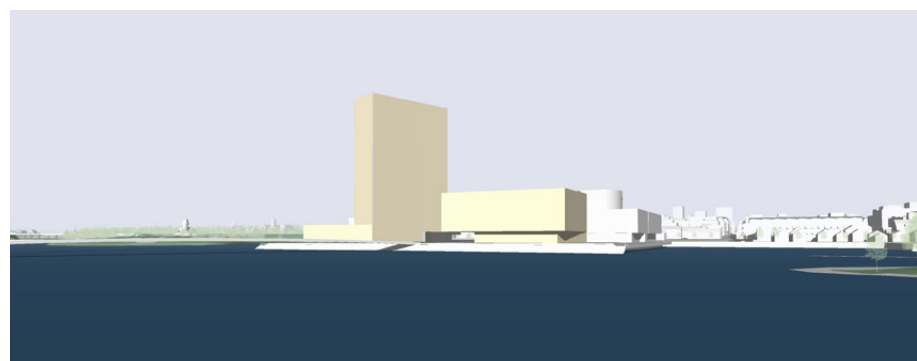
Kuva 7: Kaarlenväylältä.

15.7. klo. 8.00

Vaihtoehto 3

Kaupunkikuva ja suhde ympäristöön

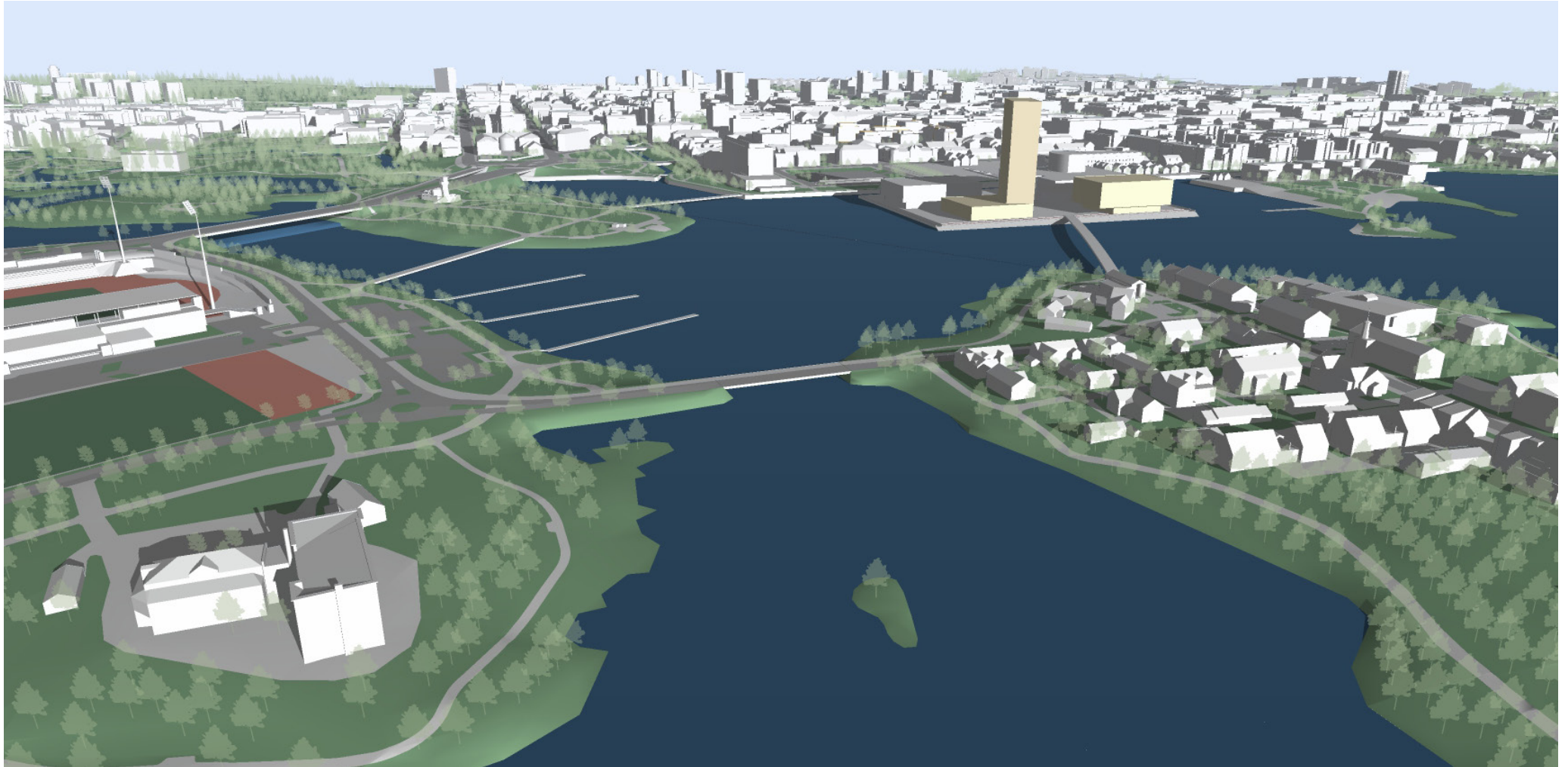
- Kaukomaisemassa näkyy ruutukaavaan nähden vinossa oleva levymäinen torni.
- Hotelli on Kaarlenväylän päätteenä.
- 5-kerroksinen toimisto/huoneistohotelliosa pykältyy saman verran etelään päin teatterin laajennuksen julkisivupinnasta kuin teatterin laajennus on teatterin julkisivusta.
- Toimisto/huoneistohotelliosa on modernin pelkistetty, kontrastinen suhteessa Pikisaaren rakennettuun ympäristöön.
- Tornin muoto on levymäinen voimassa olevan kaavan mukaisesti, mutta käännetty Pikisaaren sillan koordinaatistoon, mikä voimistaa tornin asemaa kaupunkikuvassa.
- Muutoin rakennukset noudattavat Vänmanninsaaren koordinaatistoa ja niiden muotokieltä.



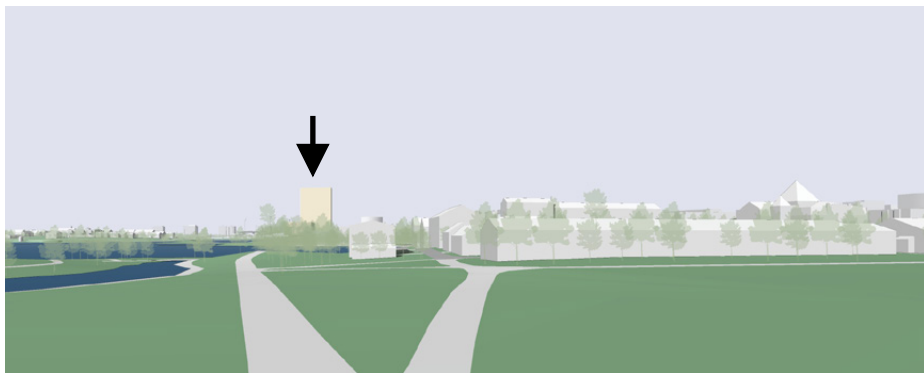
Kuva 8: Veneväylältä.

15.7. klo. 18.45

Vaihtoehto 3

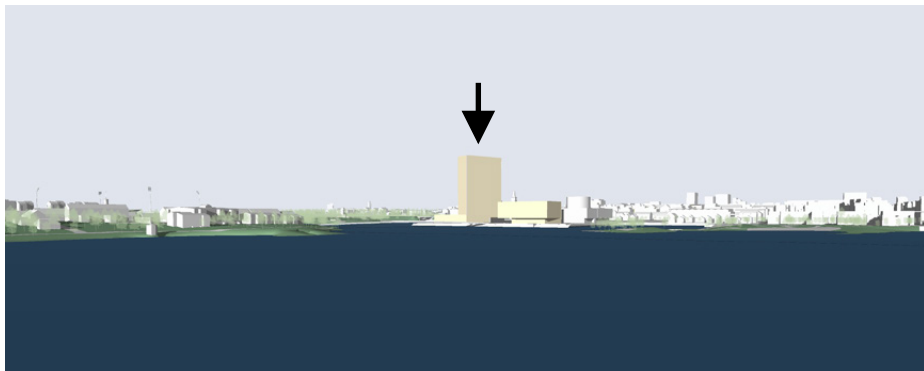


Vaihtoehto 3: Viistokuva pohjoisesta 15.7. klo 18.45.



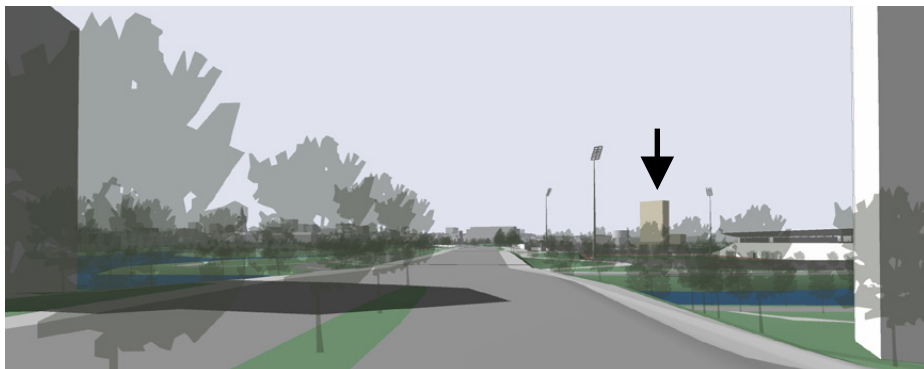
Kuva 1: Hollihaasta.

15.7. klo. 16.00



Kuva 2: Rommakonselältä.

15.7. klo. 18.30



Kuva 3: Merikoskenkadulta
Toivoniemen kohdalta.

15.7. klo. 8.00



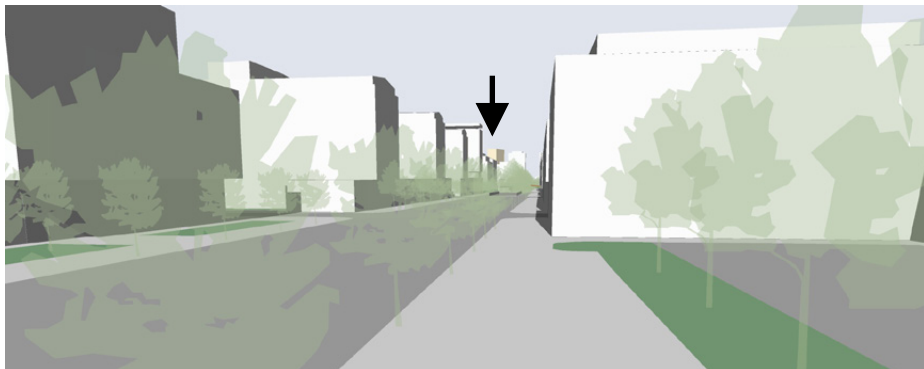
Kuva 4: Patosillalta.

15.7. klo. 8.00

Vaihtoehto 3

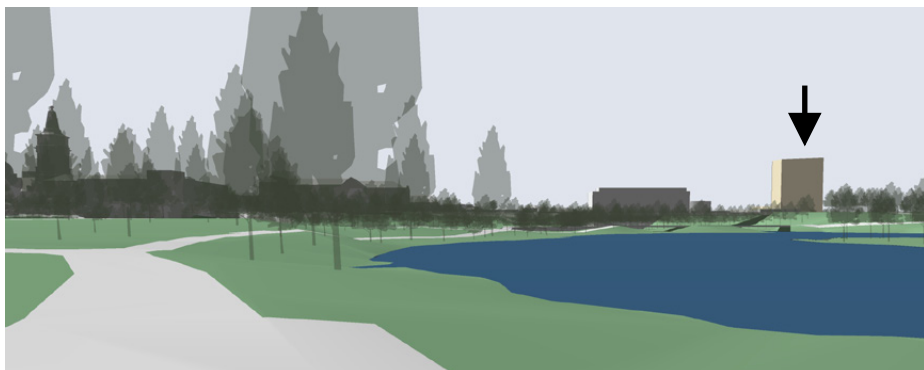
Rakennettavuus

- Kevyemmät runkorakenteet.
- Kaksi erillistä rakennusta mahdollistavat vaiheistuksen.
- Työmaa-aikaisen logistiikan järjestäminen onnistuu järkevästi runkovaiheiden vaiheistuksen myötä, mutta logistiikan toteutus on haastavampaa kuin vaihtoehdossa 2.
- Työnaikaisten patorakenteiden vaiheistus voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti.
- Pikisaarensillan olemassaolevat rakenteet voidaan jättää koskemattomiksi.
- Vaiheistuksella voidaan varmistaa runkoelementtien saatavuus.
- Korkean osan runkomuoto haastava.
- Viisikerroksisella osalla selkeä runkoratkaisu.
- Vaiheistus helpottaa työurakoiden jakamista useammalle toimijalle ja voidaan varmistaa resurssien saatavuus (talousalueella on käynnissä useita isoja hankkeita).



Kuva 5: Postiaukiolta.

15.7. klo. 9.30



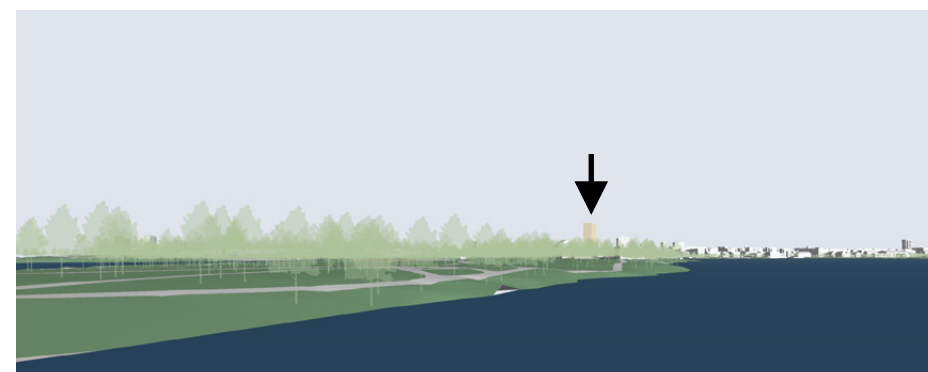
Kuva 6: Pohjois-Pohjanmaan museolta.

15.7. klo. 10.00



Kuva 7: Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.00



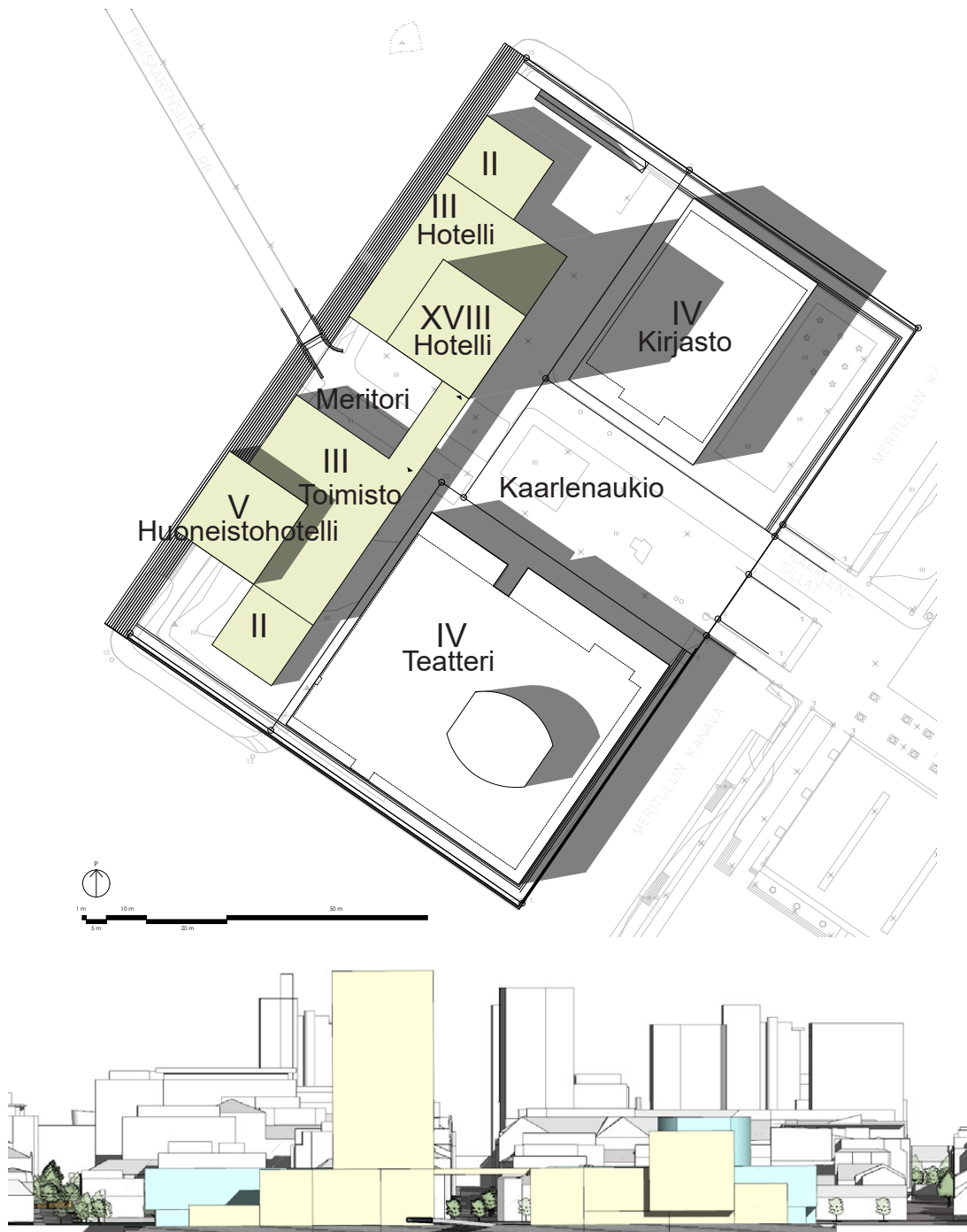
Kuva 8: Seelarin pursiseuralta.

15.7. klo. 18.00

Vaihtoehto 3

Toteutettavuus

- Muodostuu kaksi erillistä kiinteistöä, joka on kiinteistösijoittajien kiinnostuksen sekä kiinteistöjen hallinnan näkökulmasta paras vaihtoehto.
- Hotellin sisäinen logistiikka saadaan toimivaksi.
- Molempien rakennusten huoltoliikenne saadaan toimivaksi.
- Mahdollistaa pysäköintiratkaisun hajauttamisen kahdeksi erilliseksi pysäköintihalliksi, joilla on yhteinen ajoramppi.
- Huoneistohotellille ja toimistotoiminnoille ei synny kokonaiskonseptin kannalta luontevia ja toimivia omia kokonaisuuksia.



Vaihtoehto 4

Hotelli: 14 500 kem²
 Toimisto: 5000 kem² I - III
 Huoneistohotelli: 1200 kem² IV - V
 Yhteensä: 20 700 kem²

Vaihtoehto muodostuu kahdesta erillisestä neliömuotoihin perustuvasta rakennuksesta, jotka on kytketty toisiinsa. Kirjaston puolella Vänmanninsaaren luoteiskulmassa sijaitsee 2-3-kerroksisen jalustaosan päällä 18-kerroksinen hotellitorniosa. Teatterin vieressä Vänmanninsaaren lounaiskulmassa on pääosin 2-3 kerroksinen toimistorakennus, johon liittyy 5-kerroksinen huoneistohotelliosa.

Kaupunkitilat/ toiminnallisuus

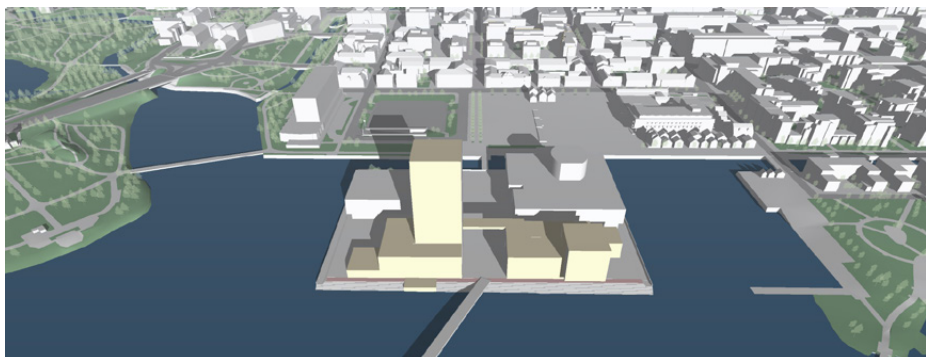
- Saarta ei laajenneta.
- Saaren pohjois-, länsi- ja etelärannat rakennetaan ja viimeistellään julkisiksi ulko-oleskelutiloiksi.
- Kaarlenaukio rajautuu selkeästi hotellin, kirjaston ja teatterin väliin.
- Etelä-/länsinurkassa on pieni oleskeluaukio.
- Aktiivista oleskelualueita mahdollista rakentaa myös täydennettävään saaren länsireunaan.
- Rakennusten sisäänkäynnit ovat Kaarlenaukiolta hotellia ja toimisto-osaa yhdistävän katoksen alta.
- Hotellin huolto kirjaston huoltoa vastapäätä huoltopihan kautta.
- Ajoluiska pohjoisivulla ei häiritse ulkotiloja.

Valoisuus/ varjostus

- Varjostaa matalan hotelliosan ja kirjaston luoteispuolen osaa.
- Varjostaa kirjaston sisäänkäynnin edustaa kesäisin klo 19 eteenpäin.
- Varjostaa kirjaston kattoja noin klo 16:00 alkaen, jossa on aurinkopaneeleita
- Vaihtoehdosta tehty erillinen varjostustutkielma.

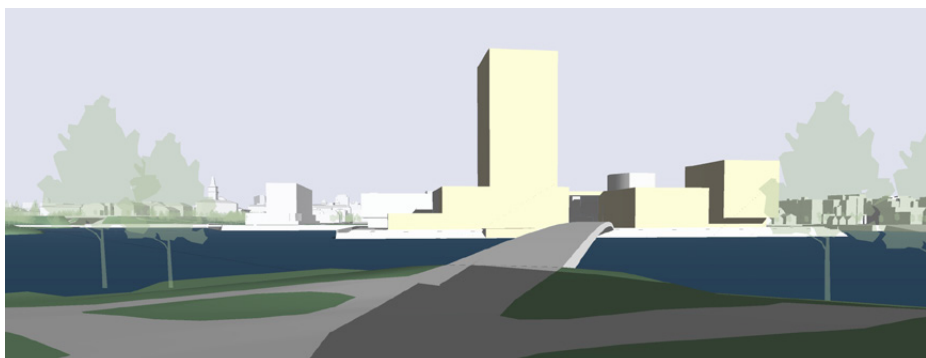
Korkeustarkastelu luoteesta katsottuna.

Terwa Tower asemakaavan muutos 564-2401, valmisteluaineisto 1,
 maankäyttövaihtoehdot, vaihtoehtojen vertailu.



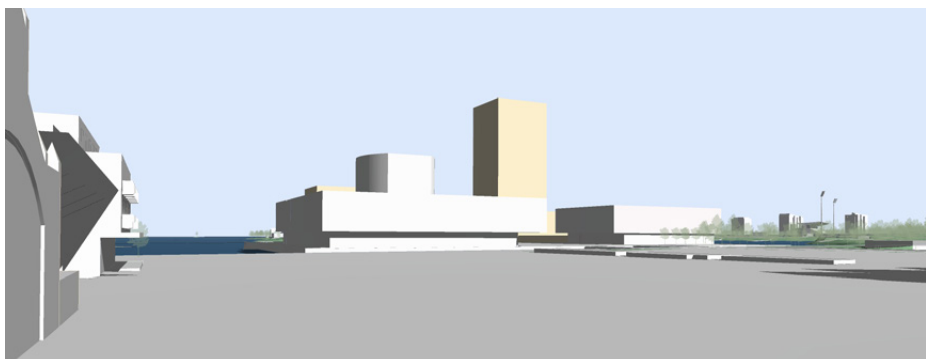
Kuva 1: Viistoilmakuva luoteesta.

15.7. klo. 18.45



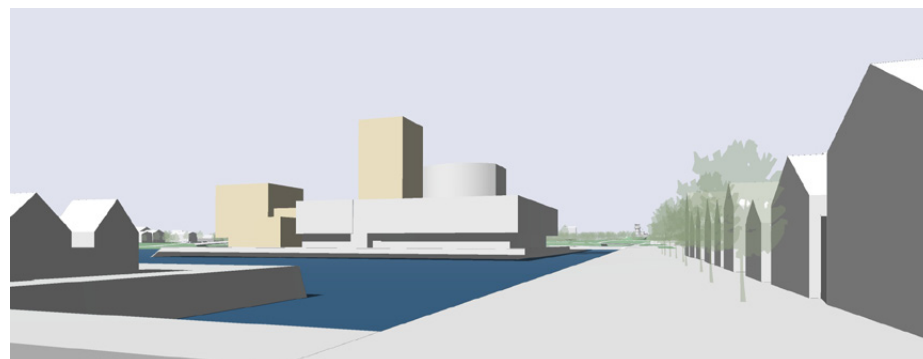
Kuva 2: Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.45



Kuva 3: Toripolliisilta.

15.7. klo. 8.00



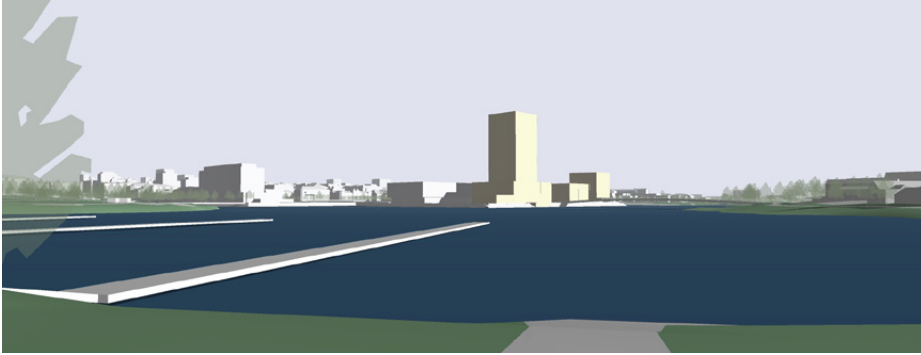
Kuva 4: Kiikelin sillalta.

15.7. klo. 14.30

Maisema ja julkiset ulkotilat

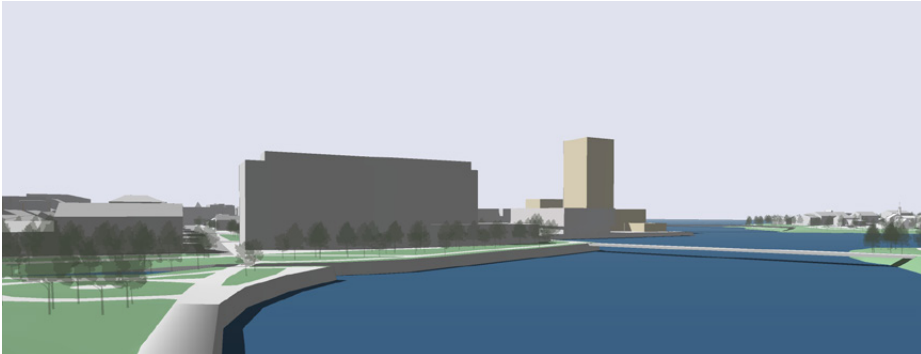
Meritori jakaantuu kahteen pienempään osaan:

- Vänmaninsaaren lounaisosaan muodostuu pieni, pienilmastollisesti edullinen ja maanvaraisen aukio, jonka tuulisuutta voidaan jonkin verran hallita ja luoda puolivarjoa puuistutuksilla. Aukion käyttökelpoisuus julkisena ulkotilana on haasteellista sen pienen koon vuoksi.
- Hotellin ja toimistorakennuksen väliin jää toinen pieni, länteen avautuva aukio, joka on kauttaaltaan kansirakennetta, jolle voidaan istuttaa pensaita ja perennoja sekä pieniä puita. Kesällä ilta-aurinko valaisee ja lämmittää aukion. Lisäksi sen läpi kulkee vilkas jalankulku- ja pyöräilyväylä Pikisaareen.
- Tornin pohjoispuolella on huoltotoiminnoille varattu kansipiha-alue.
- Pysäköintiratkaisussa A Kaarlenaukio on maanvarainen: Kirjaston eteen voidaan istuttaa puita huomioiden rakennuksen julkisivut ja näkymät rakennuksesta. Aukio voidaan varata pääosin pyöräilyyn, jalankulkuun ja oleskeluun, moottoriajoneuvoliikenne ohjataan kirjaston varjoisan pohjoissivun kautta pysäköintiramppiin.
- Pysäköintivaihtoehdossa B Kaarlenaukion kansirakenne estää suurten puiden istuttamisen.
- Kirjaston ja hotellin väliin on varattu pieni maanvarainen alue. Siihen istutettavat puut hillitsevät rakennusten väliin syntyviä tuulia.
- Ulkotilojen viihtyisyyden ja käytettävyyden kannalta haastavin vaihtoehto.



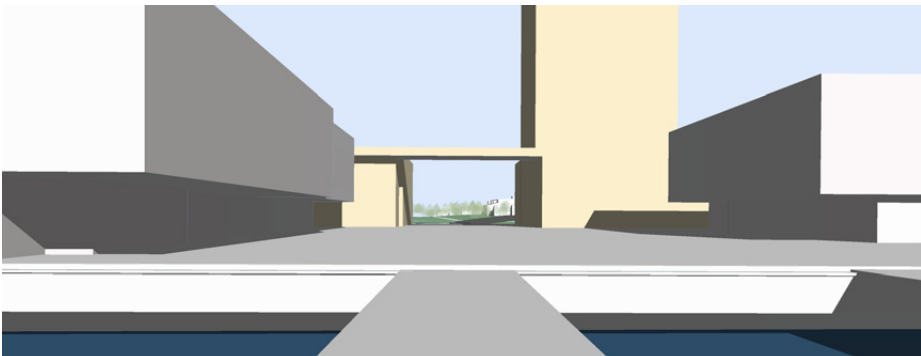
Kuva 5: Raatista.

15.7. klo. 18.45



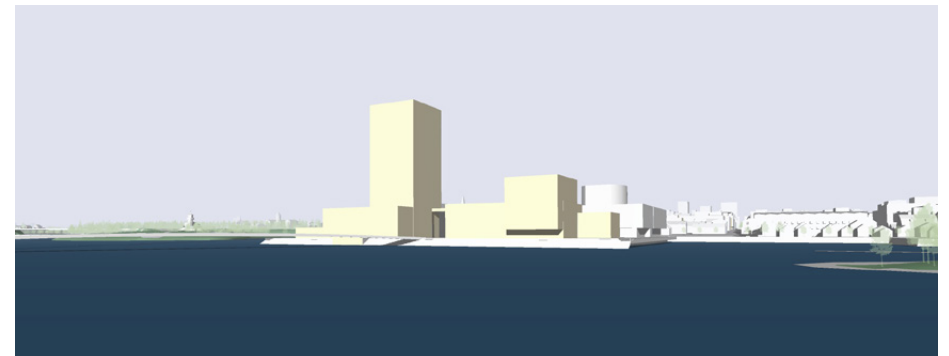
Kuva 6: Pokkitörmältä.

15.7. klo. 11.00



Kuva 7: Kaarlenväylältä.

15.7. klo. 8.00



Kuva 8: Veneväylältä.

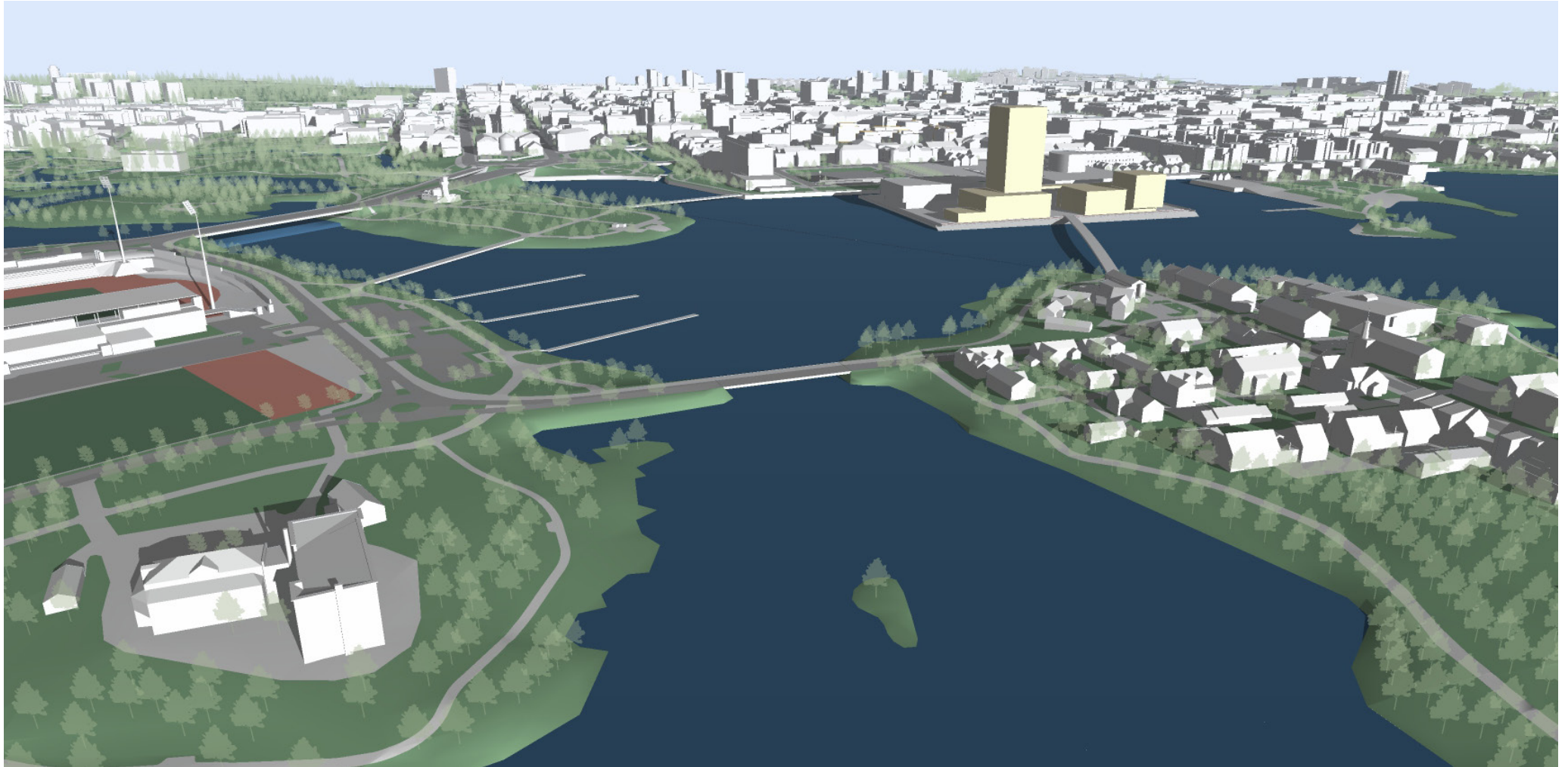
15.7. klo. 18.45

Vaihtoehto 4

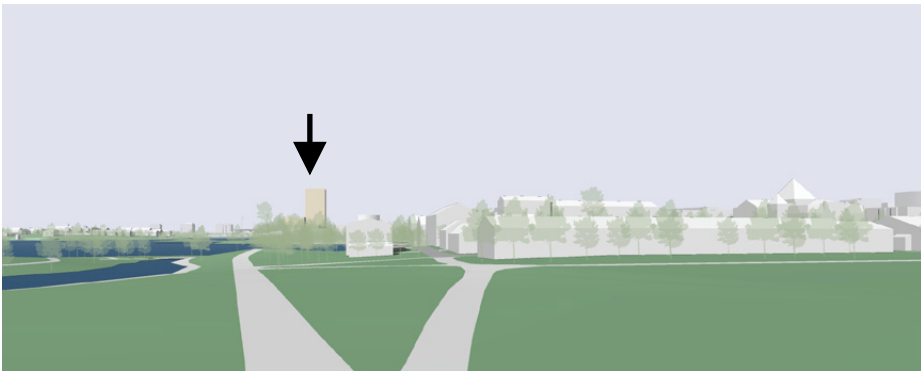
Kaupunkikuva ja suhde ympäristöön

- Kaukomaisemassa tornin muoto on samanlainen joka suuntaan.
- Tornihotelli on Kaarlenväylän päätteenä.
- Rakennukset noudattavat Vänmanninsaaren koordinaatistoa ja niiden muotokieltä.
- 3-kerroksinen toimisto/huoneistohotelliosia on samassa linjassa teatterin laajennuksen kanssa.
- 3-kerroksiseen osaan liittyy 5-kerroksinen rakennuksen osa.
- Modernin pelkistetty, kontrastinen suhteessa Pikisaaren rakennettuun ympäristöön.

Vaihtoehto 4

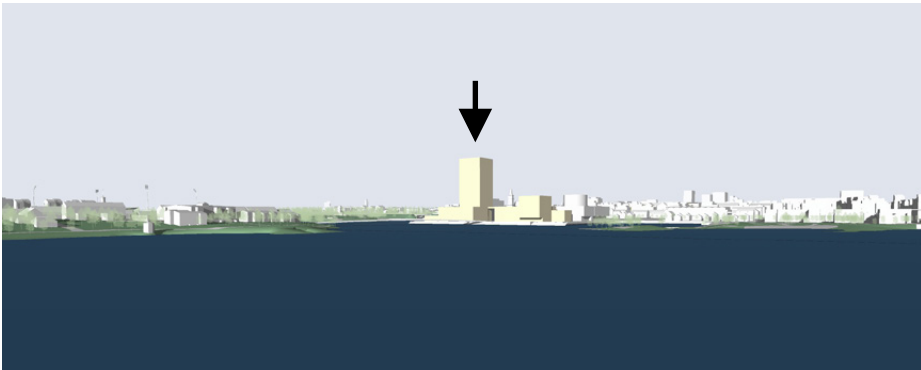


Vaihtoehto 4: Viistokuva pohjoisesta 15.7. klo 18.45.



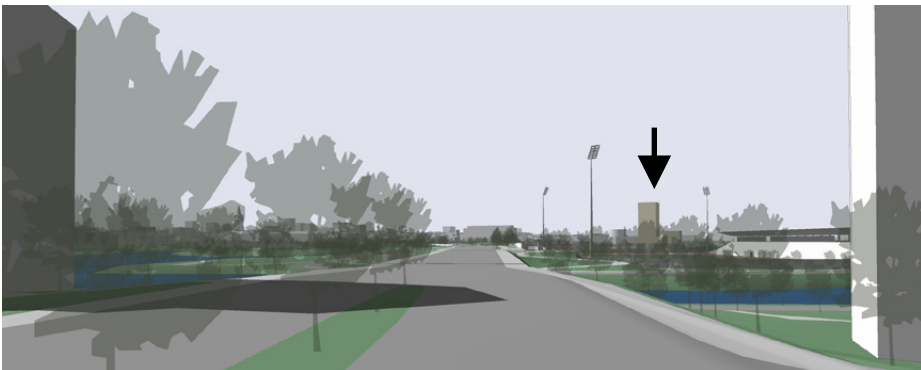
Kuva 1: Hollihaasta.

15.7. klo. 16.00



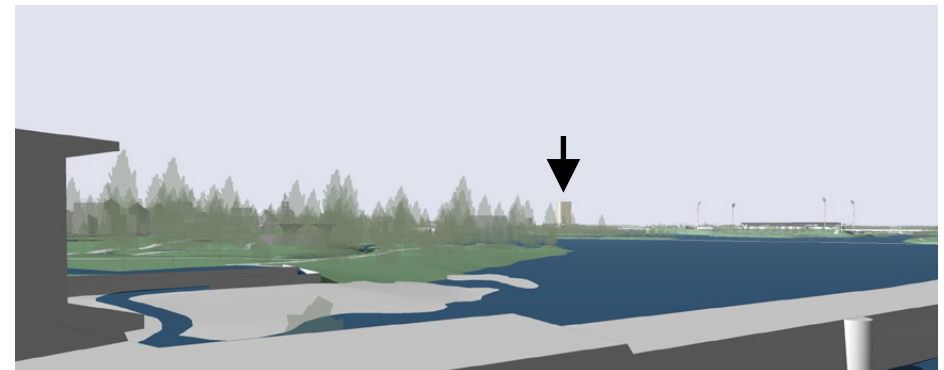
Kuva 2: Rommakonselältä.

15.7. klo. 18.30



Kuva 3: Merikoskenkadulta
Toivoniemen kohdalta.

15.7. klo. 8.00



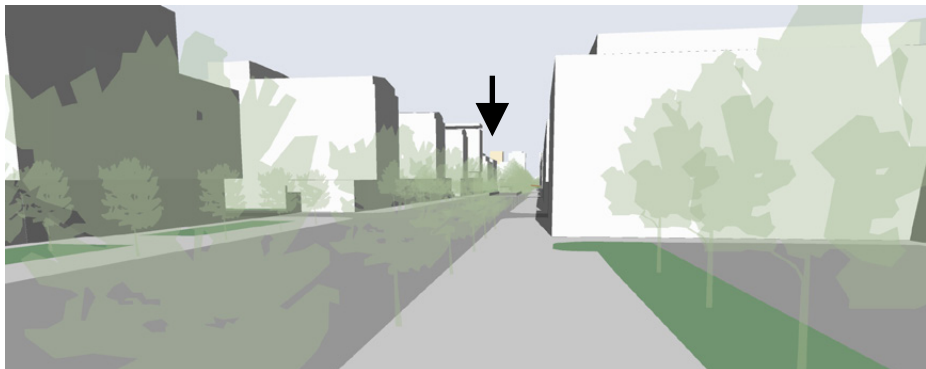
Kuva 4: Patosillalta.

15.7. klo. 8.00

Vaihtoehto 4

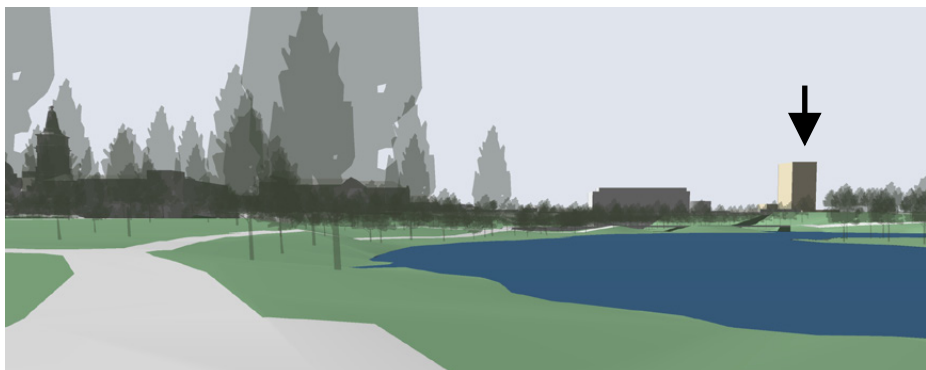
Rakennettavuus

- Rakentaminen on vaiheistettavissa.
- Rakentamiskustannusten näkökulmasta heikoin vaihtoehto.
- Pikisaaren sillan olemassa olevat rakenteet voidaan jättää koskemattomiksi.
- Voi vaatia Pikisaareen menevän kaukolämmön runkolinjan uudelleen linjaamisen.



Kuva 5: Postiaukiolta.

15.7. klo. 9.30



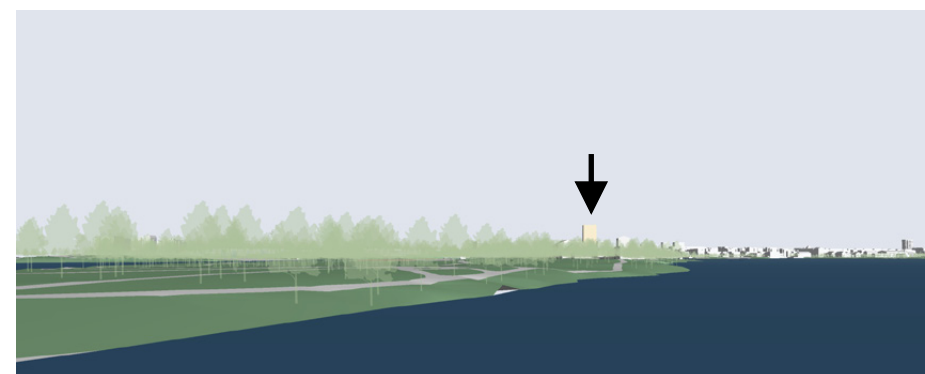
Kuva 6: Pohjois-Pohjanmaan museolta.

15.7. klo. 10.00



Kuva 7: Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.00



Kuva 8: Seelarin pursiseuralta.

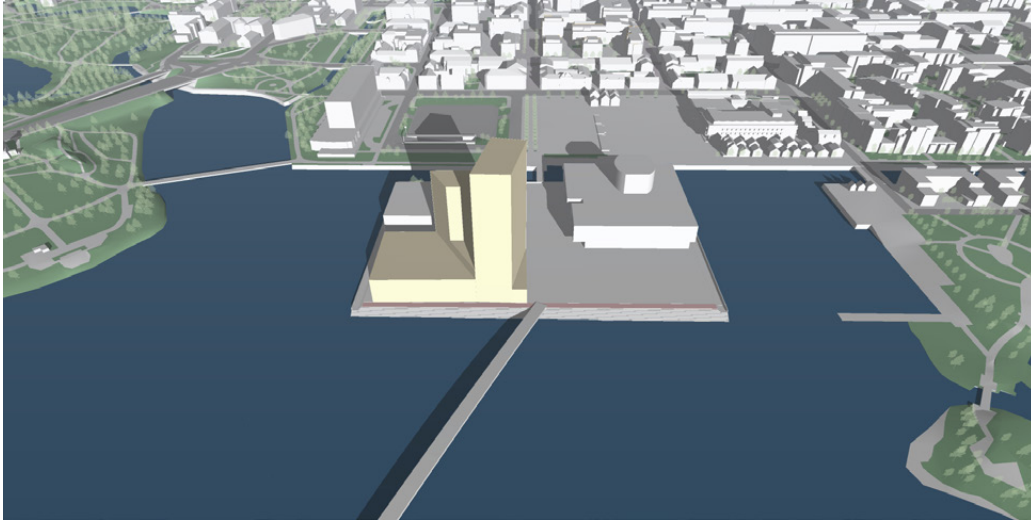
15.7. klo. 18.00

Vaihtoehto 4

Toteutettavuus

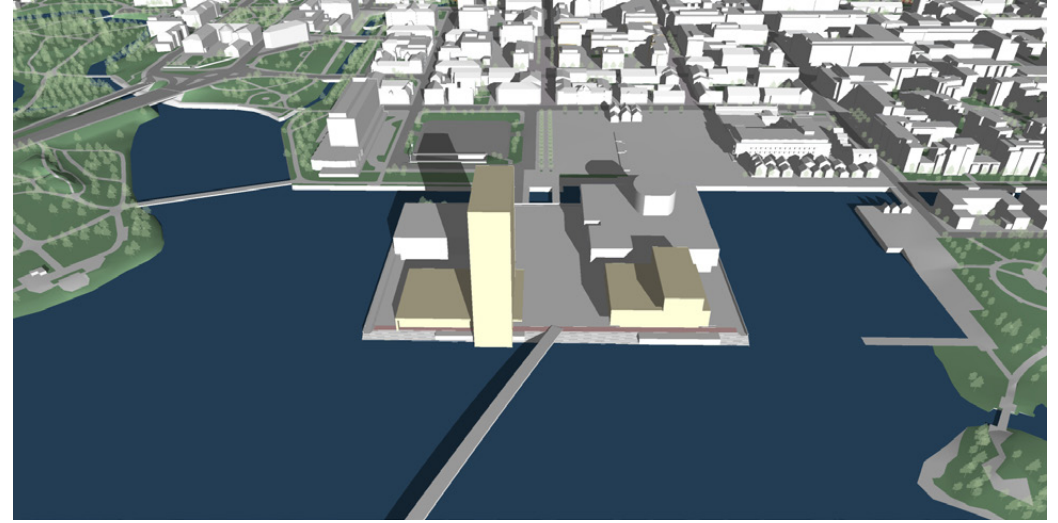
- Muodostuu kaksi erillistä kiinteistöä, joka on kiinteistösijoittajien kiinnostuksen sekä kiinteistöjen hallinnan näkökulmasta paras vaihtoehto.
- Hotellin taloudellisen toimivuuden kannalta pistetorniratkaisu on tehottomampi kuin lamellimainen massa.
- Molempien rakennusten huoltoliikenne saadaan toimivaksi.
- Mahdollistaa pysäköintiratkaisun hajauttamisen kahdeksi erilliseksi pysäköintihalliksi, joilla on yhteinen ajoramppi.
- Huoneistohotellille ja toimistotoiminnoille ei synny kokonaiskonseptin kannalta luontevia ja toimivia omia kokonaisuuksia.

Näkymien vertailu



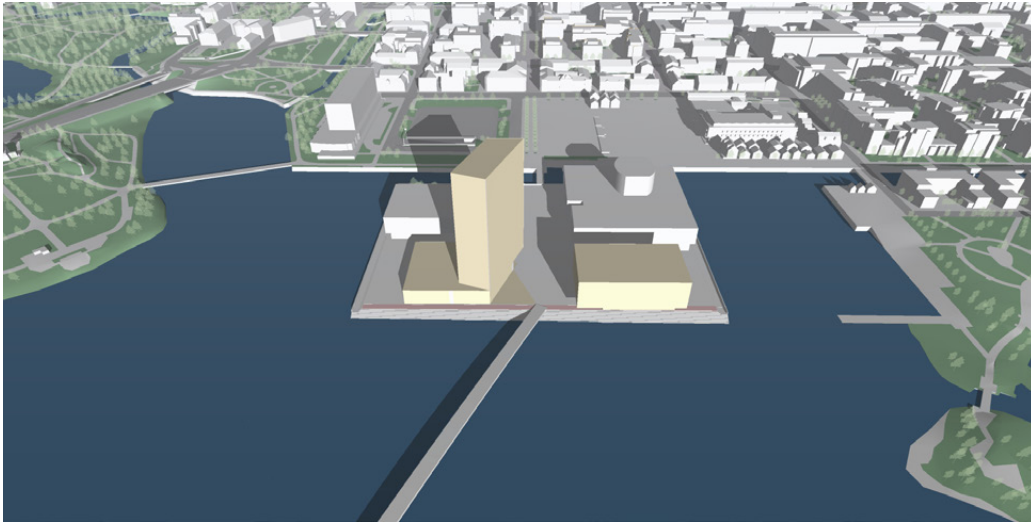
Vaihtoehto 1: Viistoilmakuva Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.45



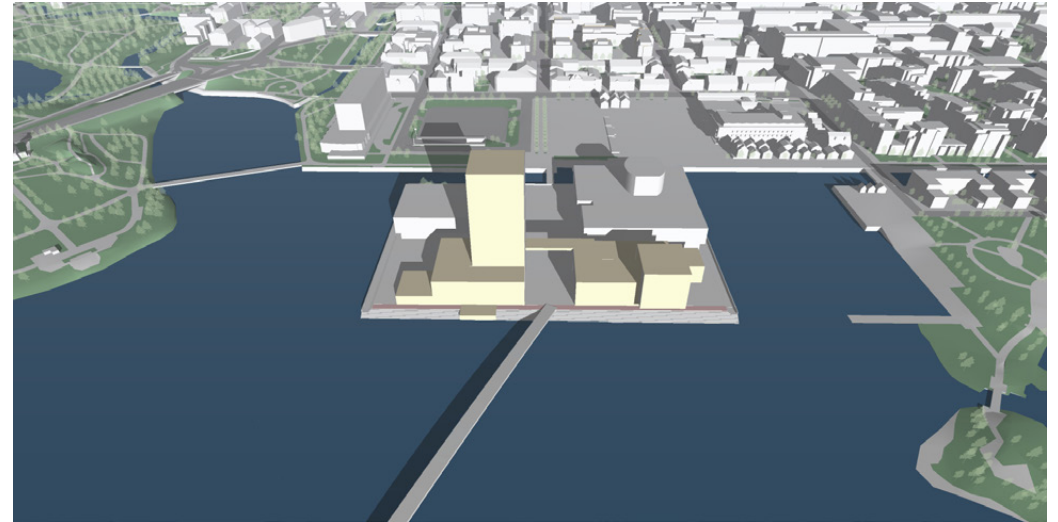
Vaihtoehto 2: Viistoilmakuva Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.45



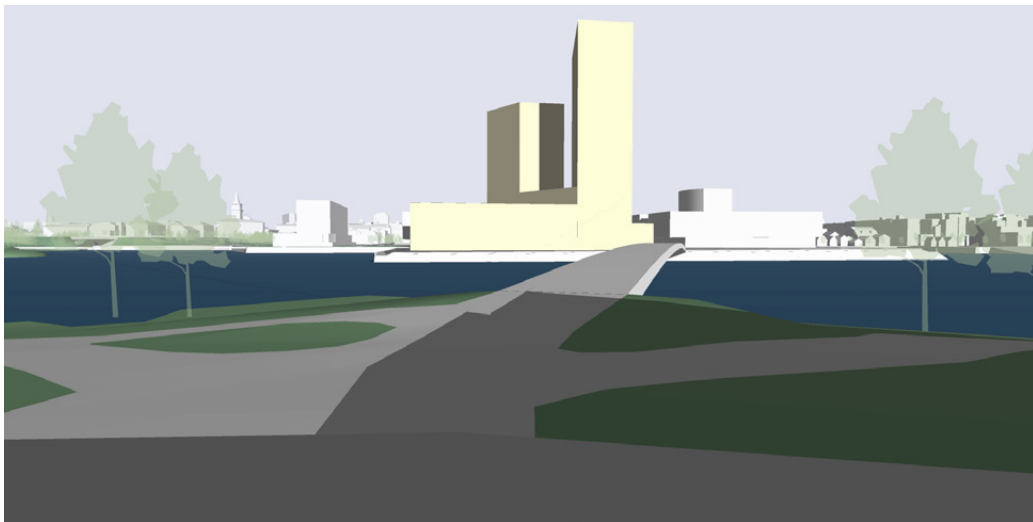
Vaihtoehto 3: Viistoilmakuva Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.45



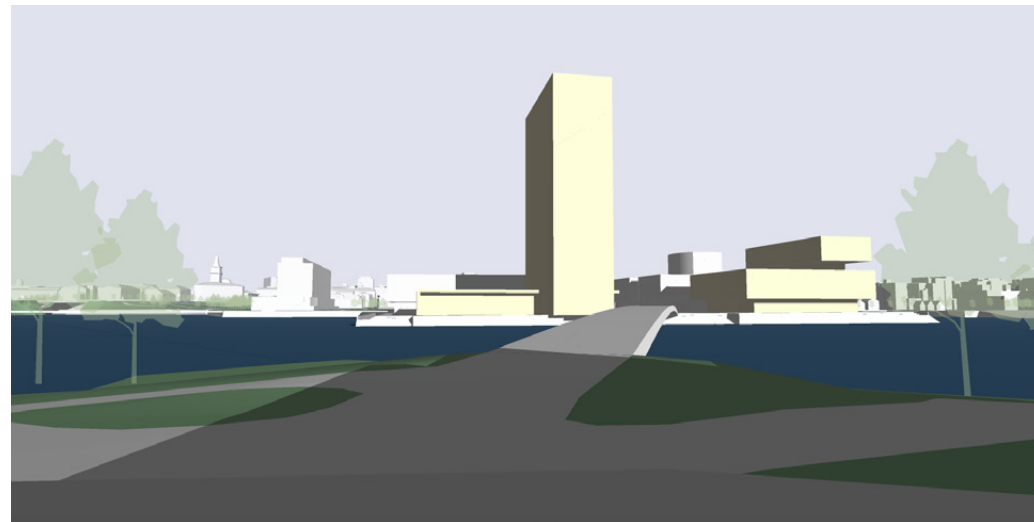
Vaihtoehto 4: Viistoilmakuva Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.45



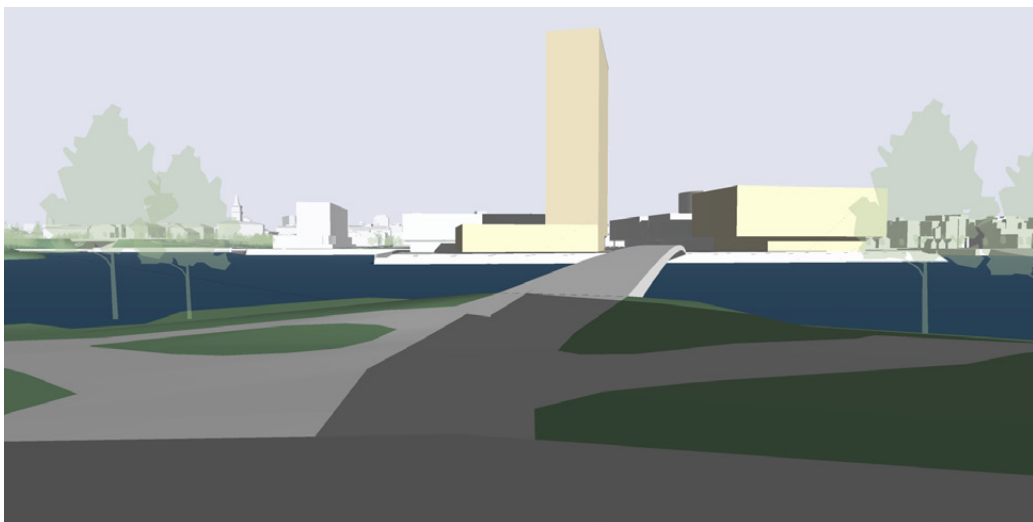
Vaihtoehto 1: Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.45



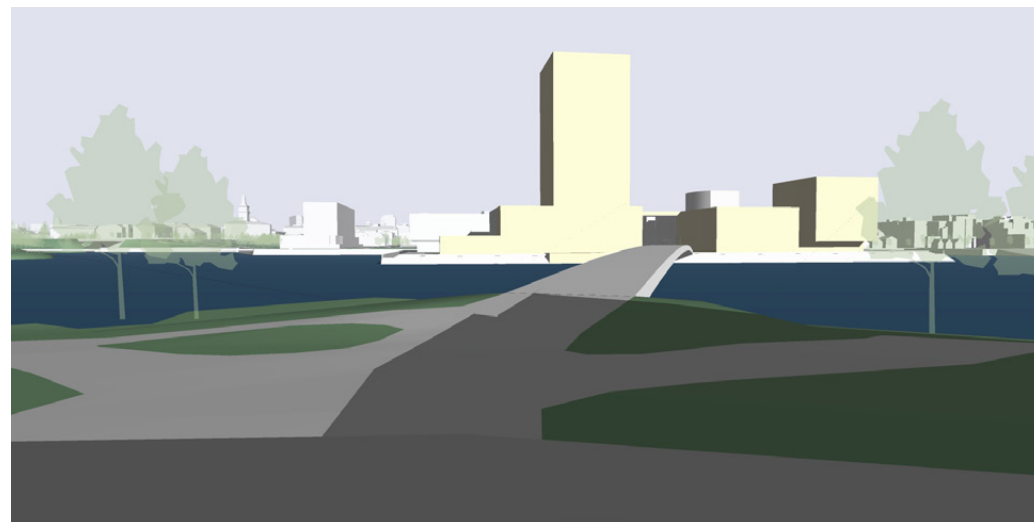
Vaihtoehto 2: Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.45



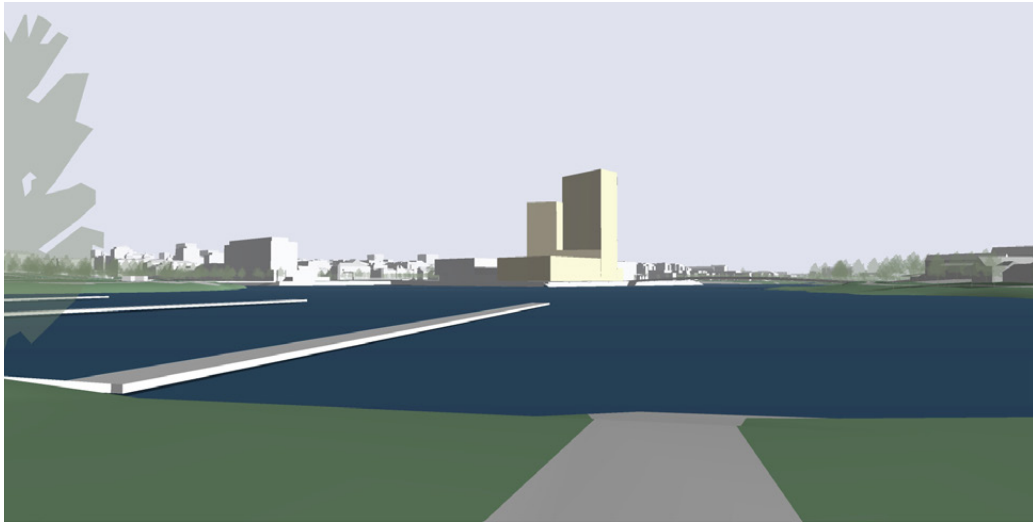
Vaihtoehto 3: Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.45



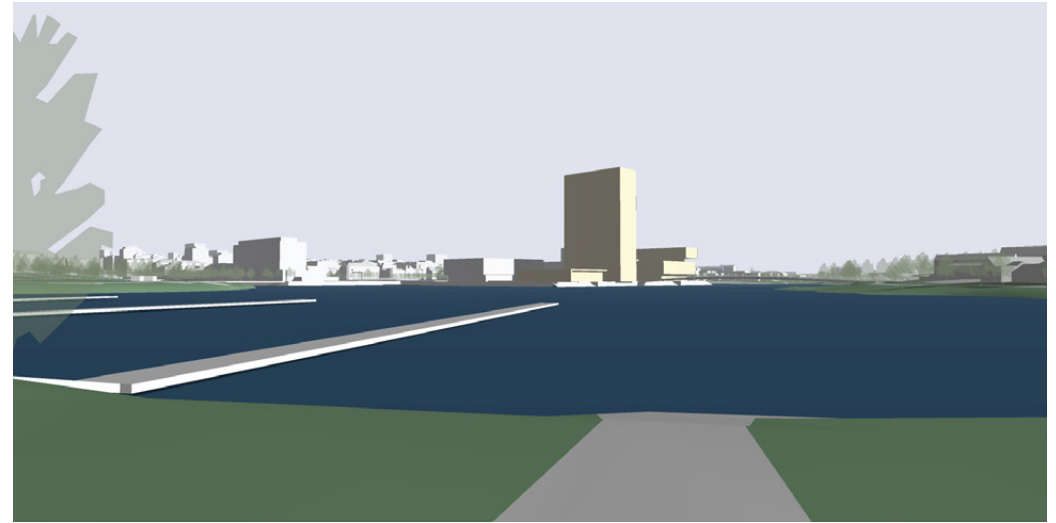
Vaihtoehto 4: Pikisaaresta.

15.7. klo. 18.45



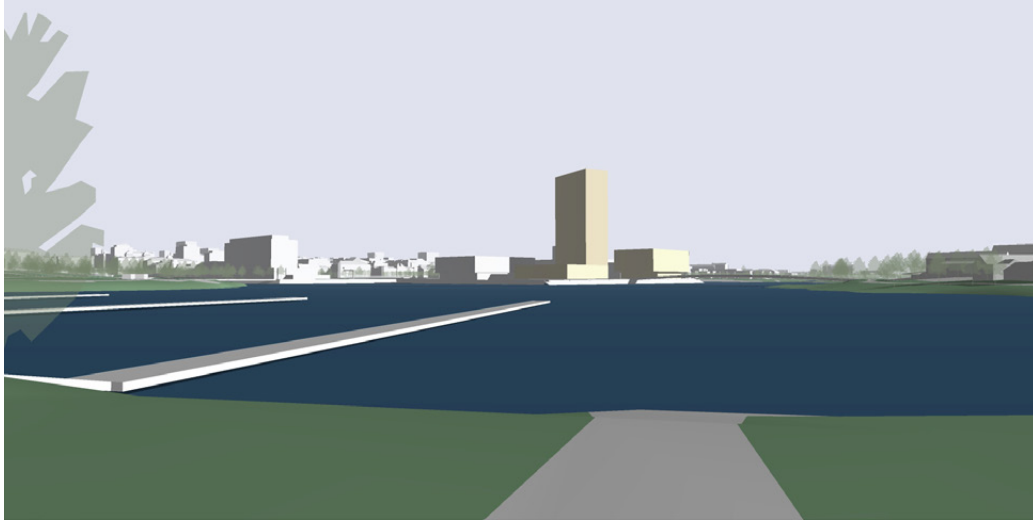
Vaihtoehto 1: Raatista.

15.7. klo. 18.45



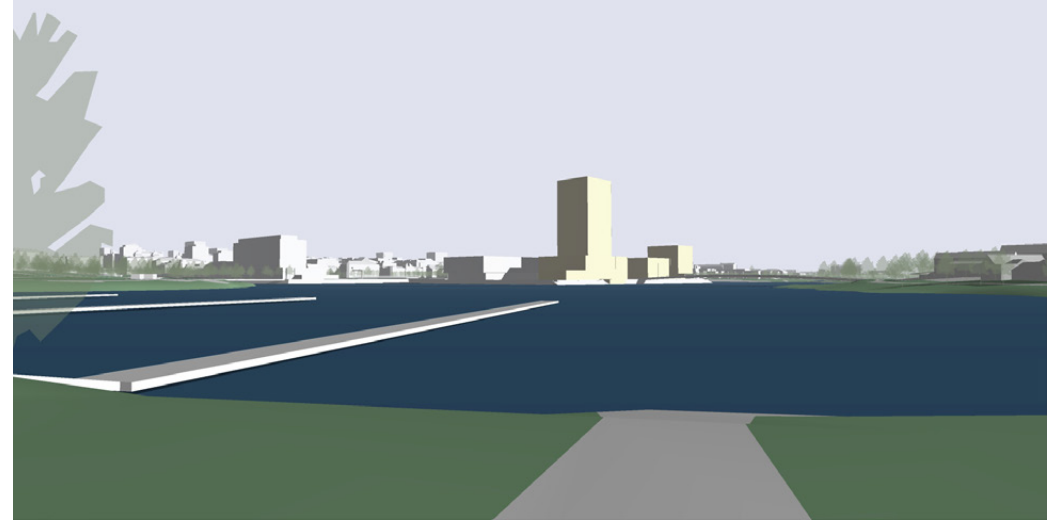
Vaihtoehto 2: Raatista.

15.7. klo. 18.45



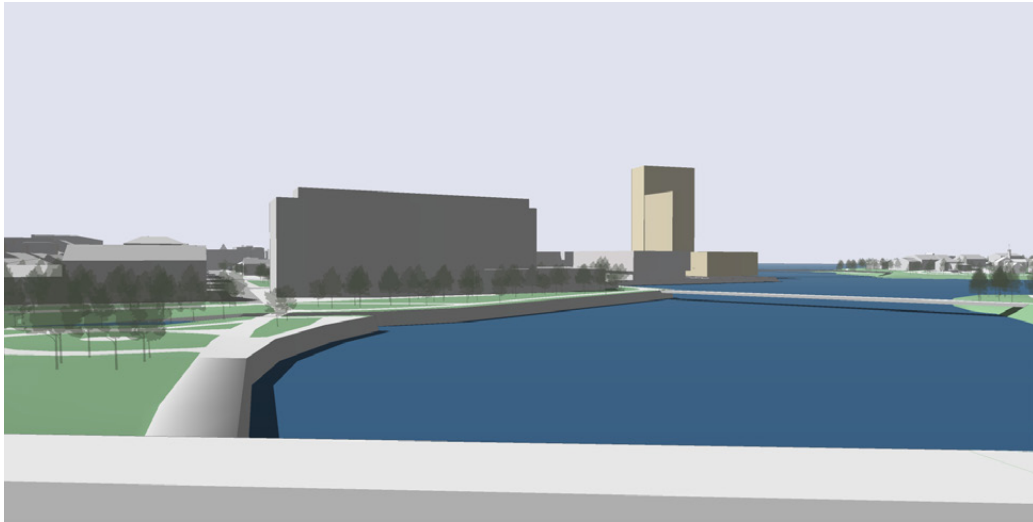
Vaihtoehto 3: Raatista.

15.7. klo. 18.45



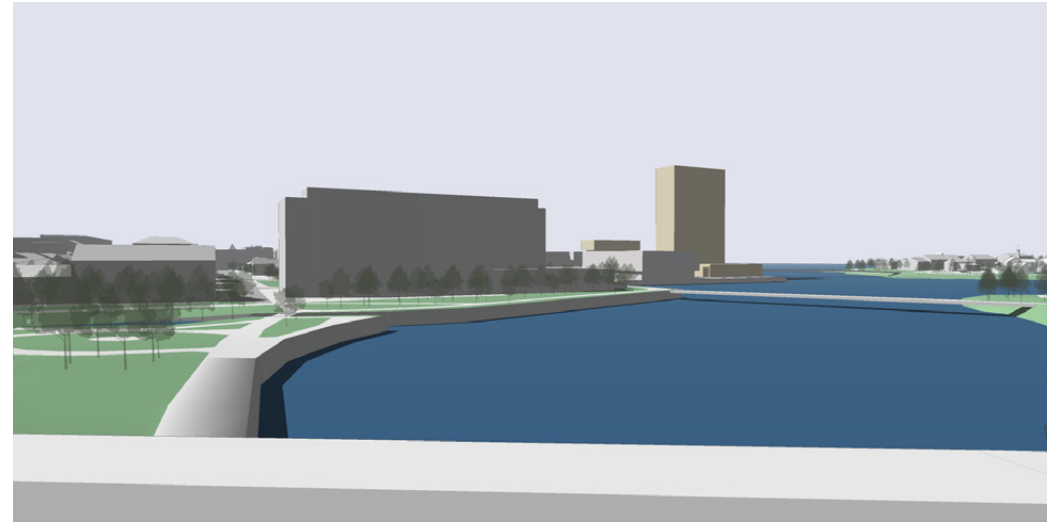
Vaihtoehto 4: Raatista.

15.7. klo. 18.45



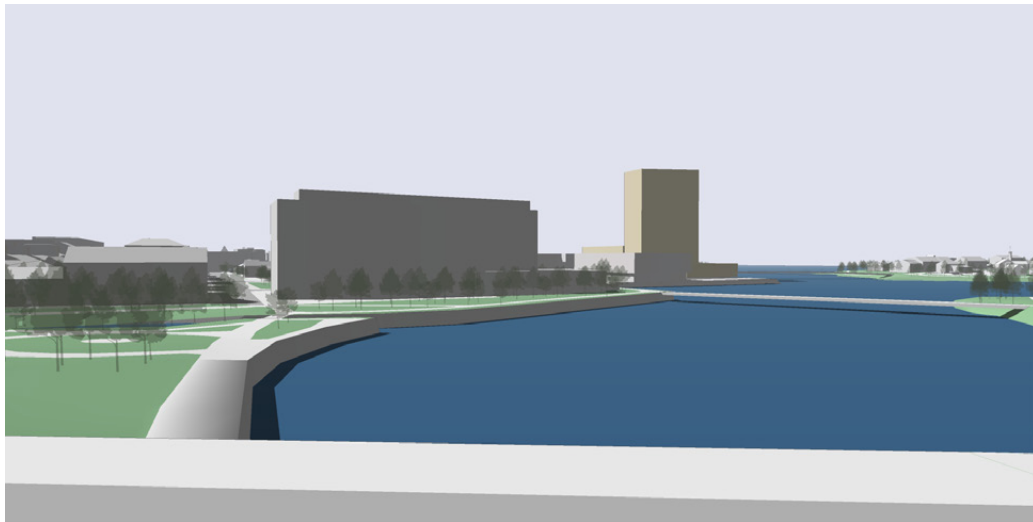
Vaihtoehto 1: Pokkitörmältä.

15.7. klo. 11.00



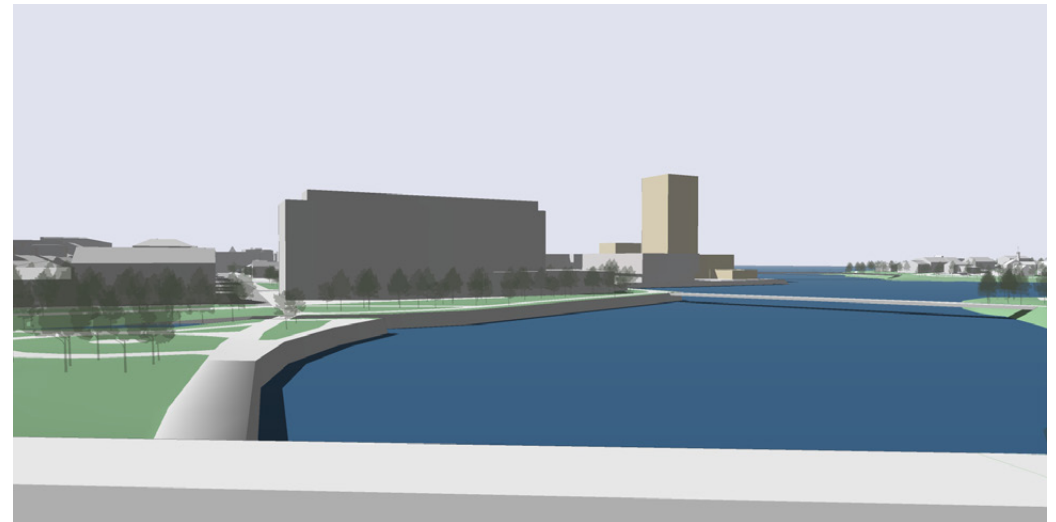
Vaihtoehto 2: Pokkitörmältä.

15.7. klo. 11.00



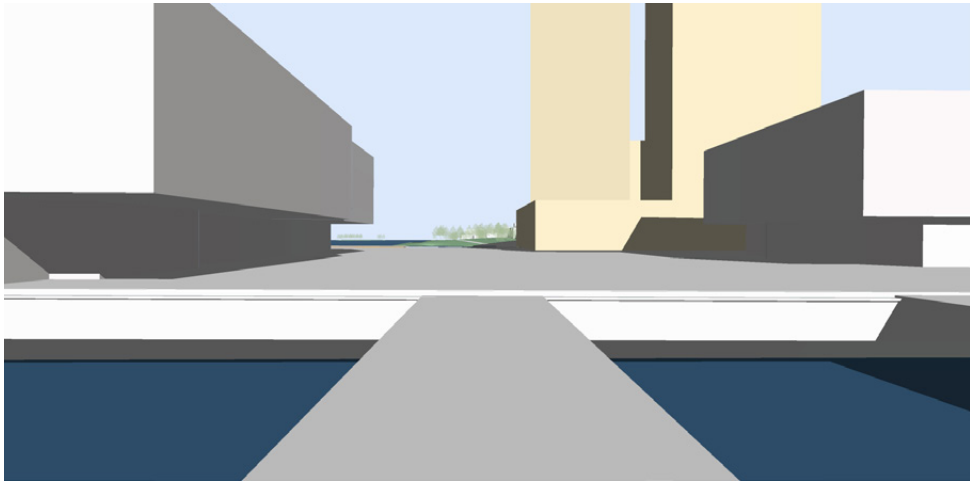
Vaihtoehto 3: Pokkitörmältä.

15.7. klo. 11.00



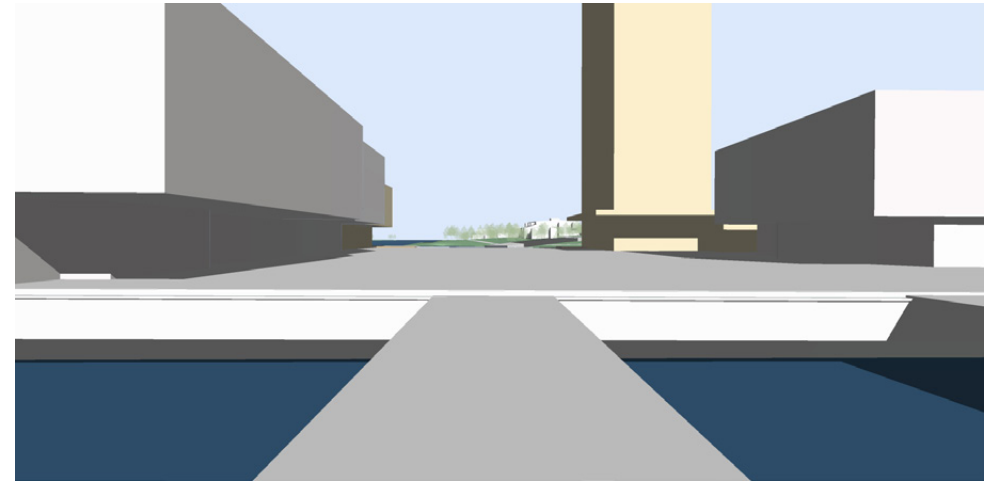
Vaihtoehto 4: Pokkitörmältä.

15.7. klo. 11.00



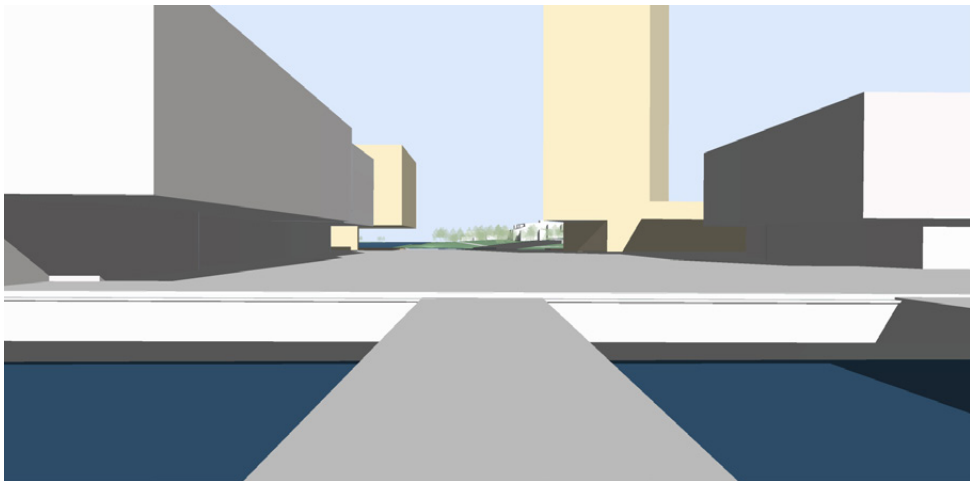
Vaihtoehto 1: Kaarlenväylältä.

15.7. klo. 8.00



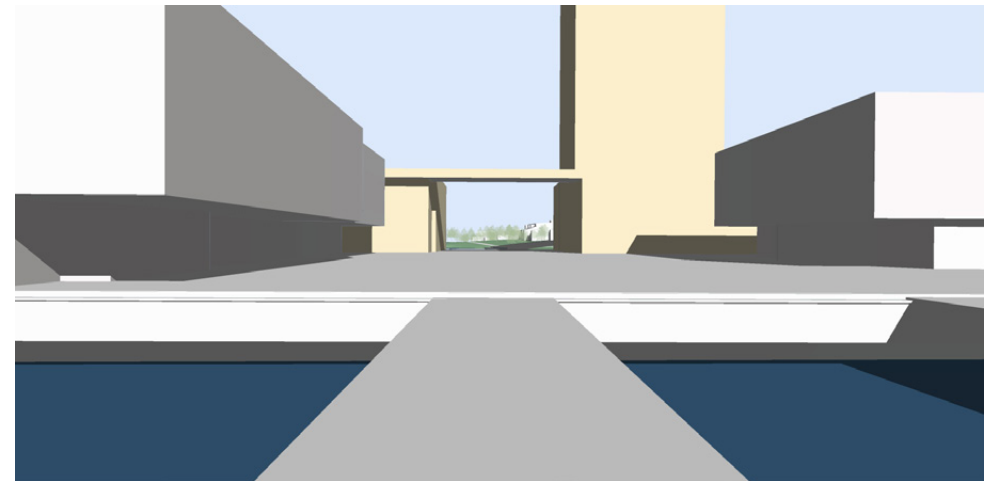
Vaihtoehto 2: Kaarlenväylältä.

15.7. klo. 8.00



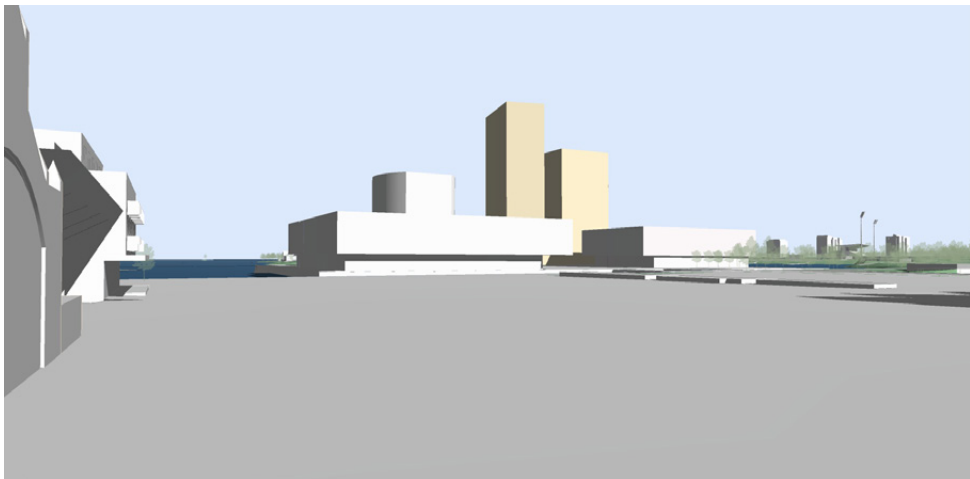
Vaihtoehto 3: Kaarlenväylältä.

15.7. klo. 8.00



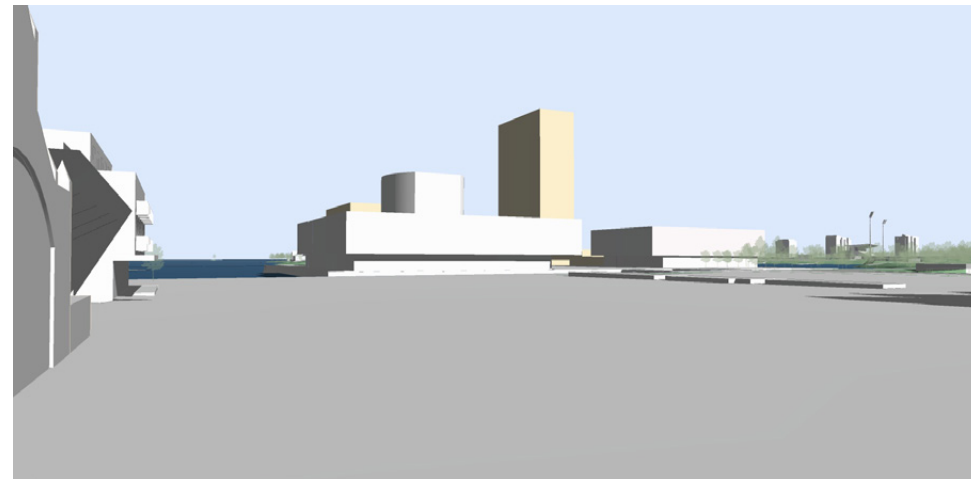
Vaihtoehto 4: Kaarlenväylältä.

15.7. klo. 8.00



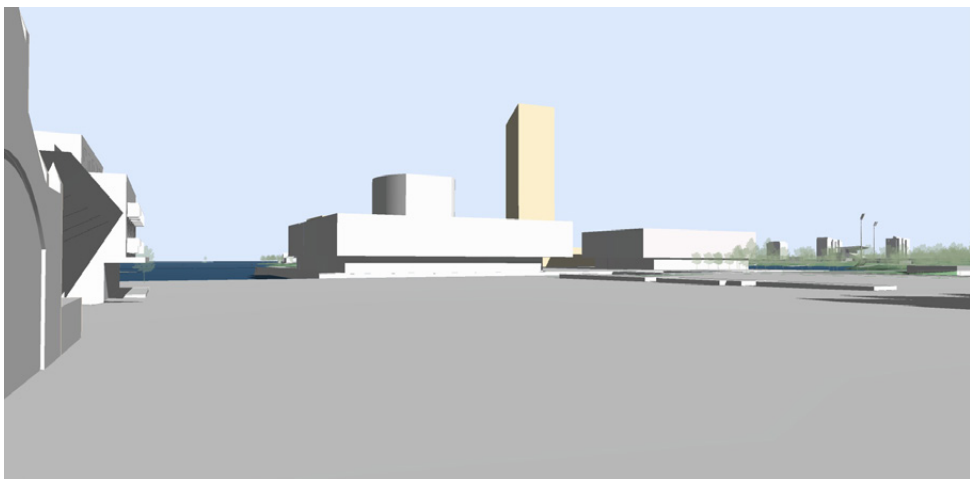
Vaihtoehto 1: Toripolliisilta.

15.7. klo. 8.00



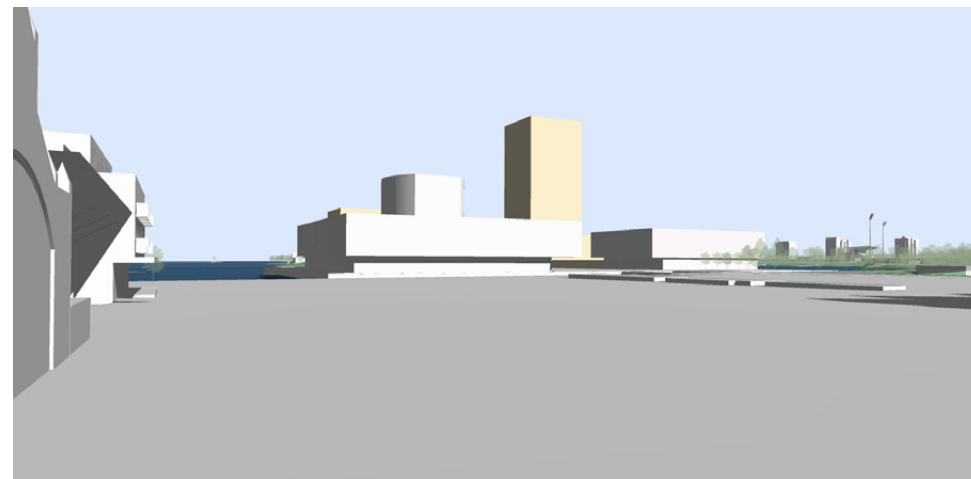
Vaihtoehto 2: Toripolliisilta.

15.7. klo. 8.00



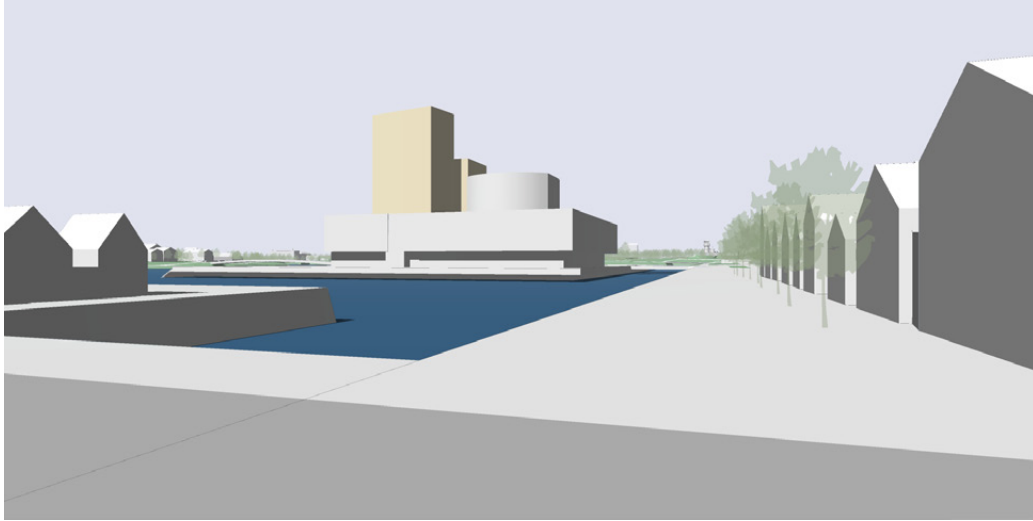
Vaihtoehto 3: Toripolliisilta.

15.7. klo. 8.00



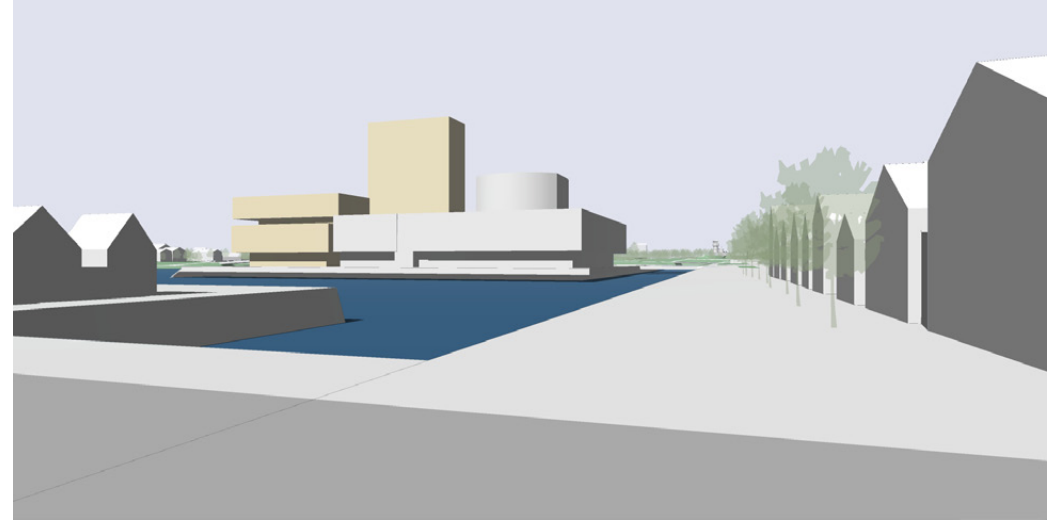
Vaihtoehto 4: Toripolliisilta.

15.7. klo. 8.00



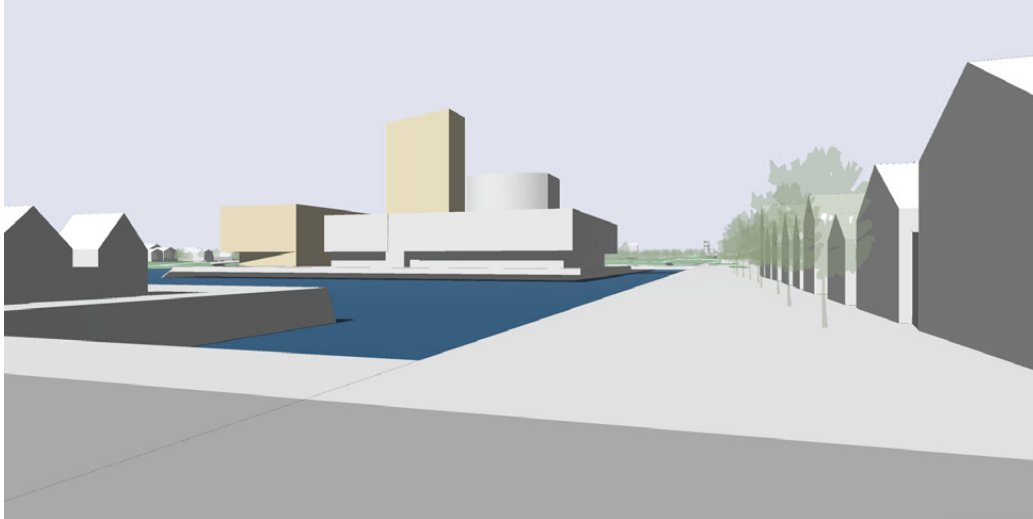
Vaihtoehto 1: Kiikelin sillalta.

15.7. klo. 14.30



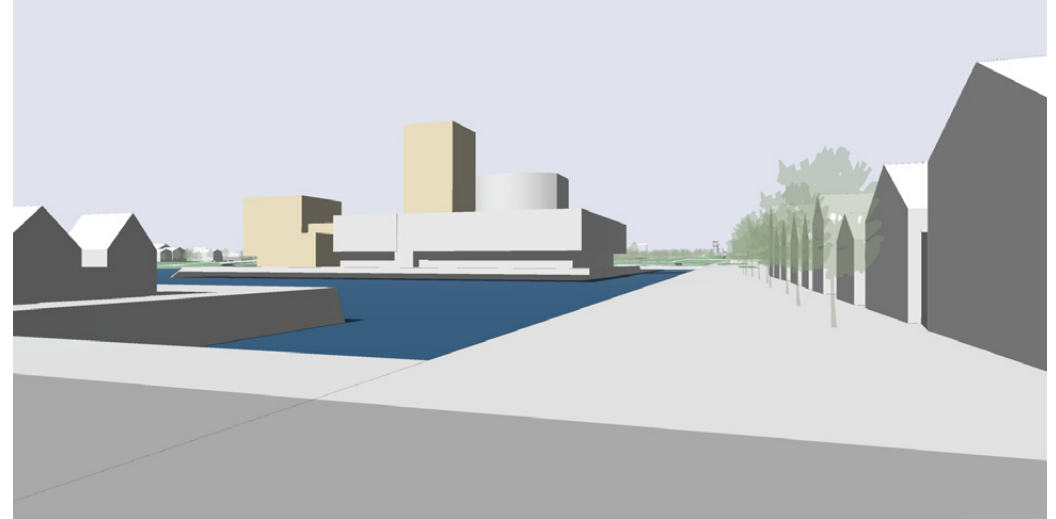
Vaihtoehto 2: Kiikelin sillalta.

15.7. klo. 14.30



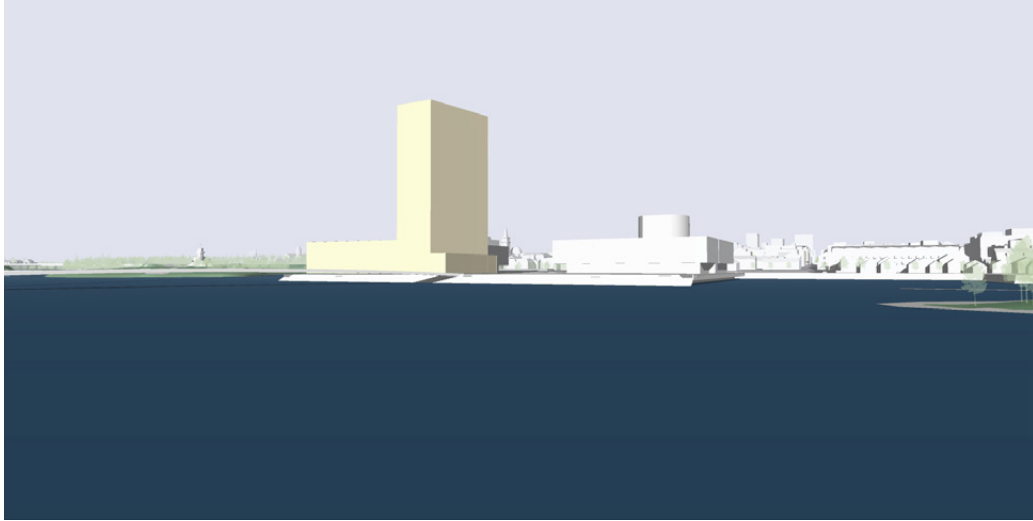
Vaihtoehto 3: Kiikelin sillalta.

15.7. klo. 14.30



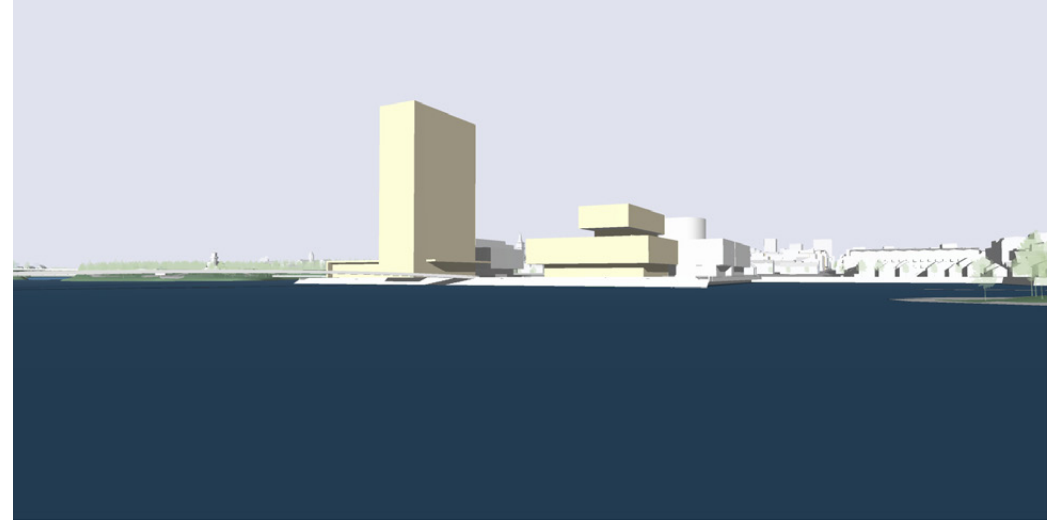
Vaihtoehto 4: Kiikelin sillalta.

15.7. klo. 14.30



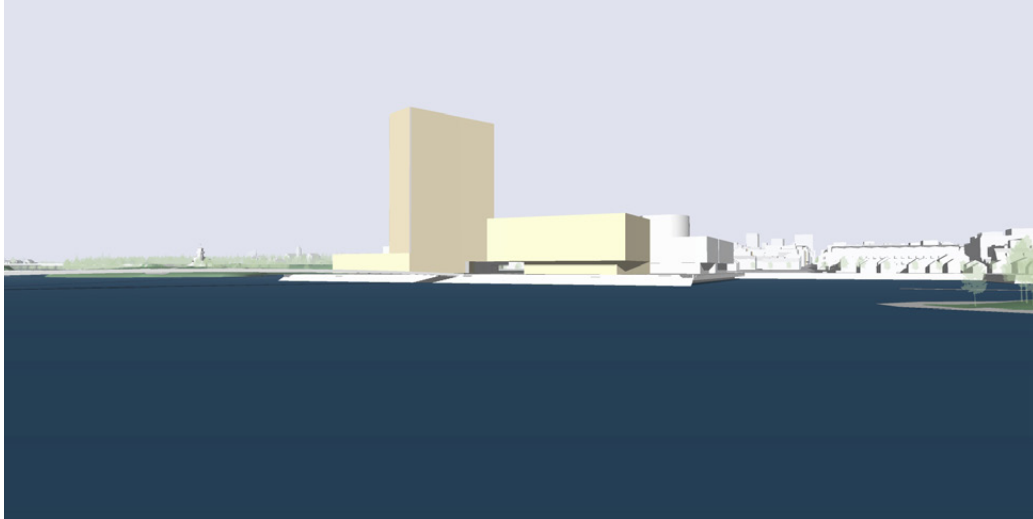
Vaihtoehto 1: Veneväylältä.

15.7. klo. 18.45



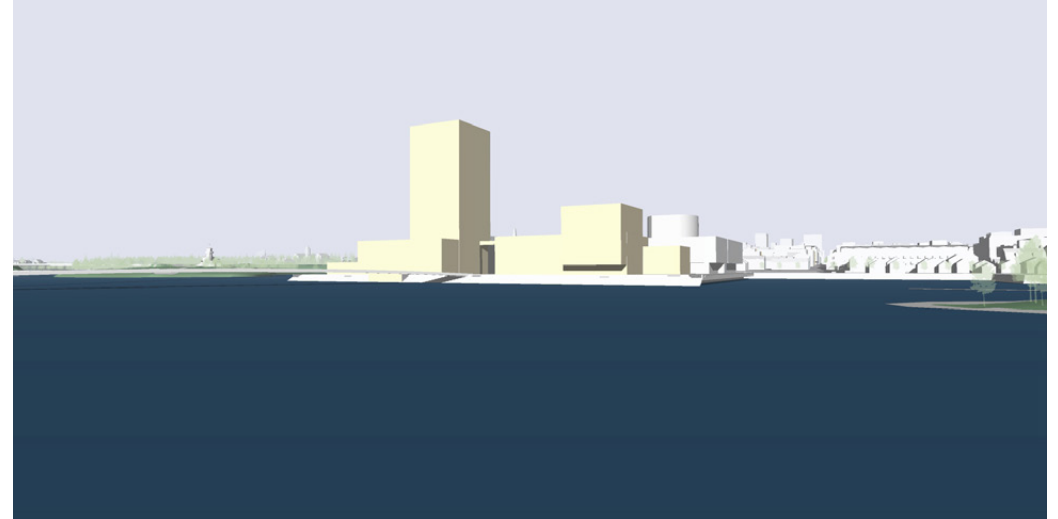
Vaihtoehto 2: Veneväylältä.

15.7. klo. 18.45



Vaihtoehto 3: Veneväylältä.

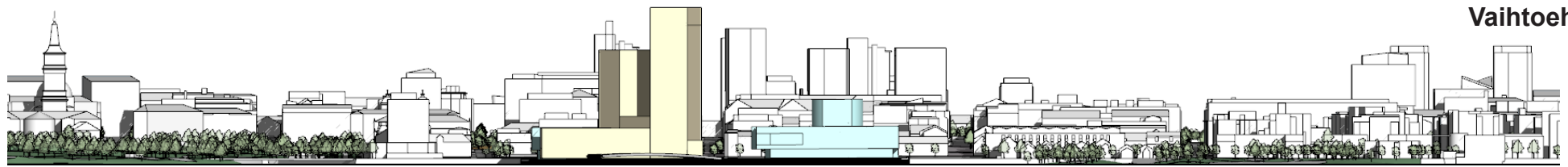
15.7. klo. 18.45



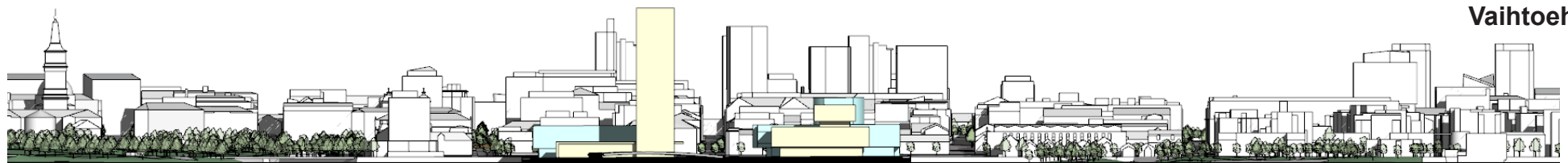
Vaihtoehto 4: Veneväylältä.

15.7. klo. 18.45

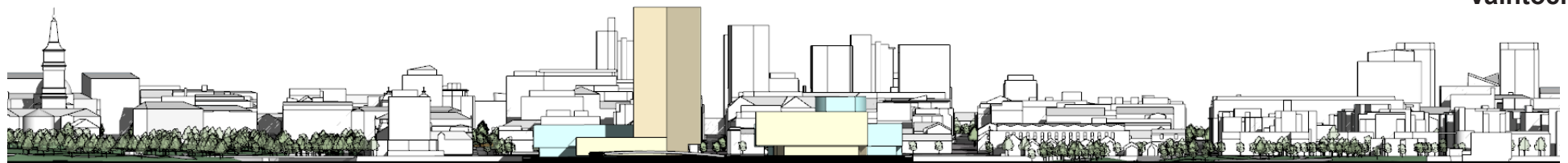
Korkeustarkastelu



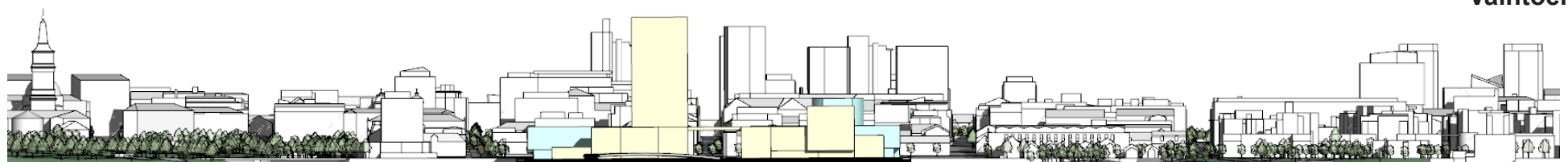
Vaihtoehto 1



Vaihtoehto 2



Vaihtoehto 3



Vaihtoehto 4

Terwa Tower asemakaavan muutos 564-2401, valmisteluaineisto 1,
maankäyttövaihtoehdot, vaihtoehtojen vertailu.

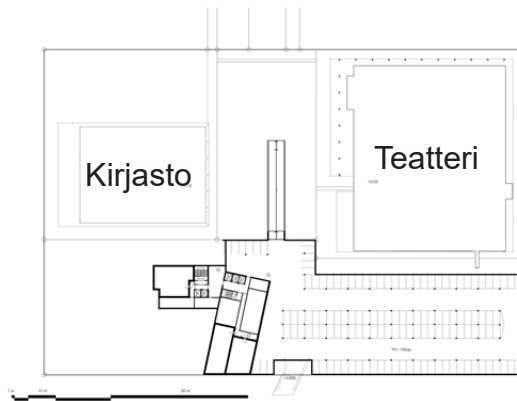
Liikenteellinen vaihtoehtojen vertailu

Terwa Tower -hankkeen pysäköinti sijoitetaan kokonaisuudessaan rakennusten omalle tontille. Vaihtoehtotarkasteluissa on tutkittu kustakin vaihtoehdosta kaksi viitteellistä pysäköintiratkaisua. Vänmanninsaaren sijoittuva pysäköinti on esitetty kokonaisuudessaan maan alle. Suunnitelmia tarkennetaan asemakaavan muutoksen myöhemmissä vaiheissa muun muassa esteettömän pysäköinnin osalta.

Pysäköintivaihtoehto A:ssa Vänmanninsaareen sijoitetaan ainoastaan Terwa Tower -hankkeen pysäköintipaikat. Pysäköintipaikat esitetään sijoitettavaksi omalle tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Pysäköintivaihtoehto B:ssä Vänmanninsaareen sijoittuu Terwa Tower -hankkeen sekä kirjaston ja teatterin pysäköintipaikkoja. Terwa Tower -hankkeen pysäköinti on sijoitettu omalle tontille maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Kirjastolle ja teatterille on sijoitettu maanalaisia pysäköintipaikkoja Kaarlenaukion alle.

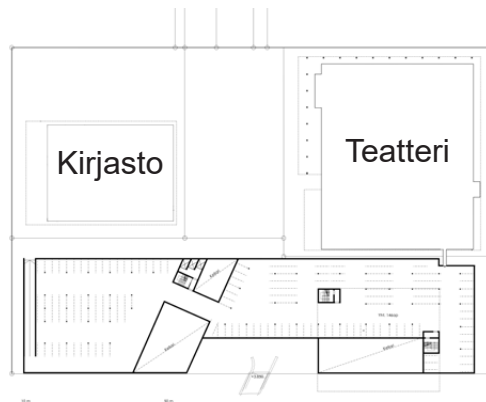
Eri maankäyttövaihtoehdot poikkeavat toisistaan verrattain vähän liikennejärjestelyjen ja liikenteellisen toimivuuden näkökulmasta. Oleellisia eroja syntyy siitä, rakennetaanko Kaarlenaukion alle pysäköintihalli vai ei. Uusia velvoitepysäköintipaikkoja tarvitaan ilman pysäköintinormien joustotekijöitä 123–142 autopaikkaa. Pyöräpaikkoja tarvitaan 118–144 vaihtoehdosta riippuen. Maankäyttövaihtoehdoissa 2–4 liikenteelliset vaikutukset ovat keskenään lähes samanlaiset, kun vertaillaan kahta eri pysäköintihallivaihtoehtoa.



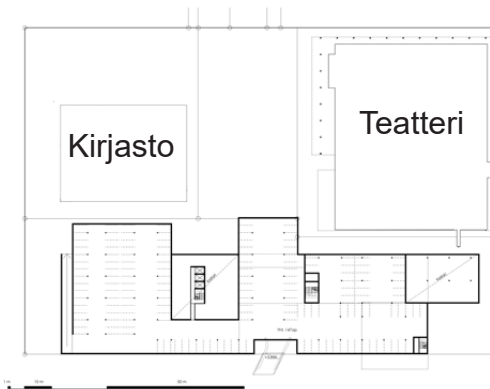
Pysäköintivaihtoehto 1A -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 2A -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 3A -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 4A -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 1B -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 2B -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 3B -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 4B -1krs.

Nykyisin Torinrannan alueella on moottoriajoneuvoliikennettä keskimäärin 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pääkirjasto ja teatterin liikennemäärä on 1100 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta arviolta puolet suuntautuu kirjaston vieressä olevalle pysäköintialueelle (nykyisistä veloittepaikoista puolet kirjaston vieressä ja puolet Torinrannan LPA-alueella). Terwa Tower -hankkeen synnyttämä autoliikenteen määrä vaihtelee 950–1060 ajon välillä vuorokaudessa riippuen eri toimintojen rakennusvolyymista. Autoliikenteen määrä Vänmanninsaaressa näin ollen kaksinkertaistuu nykyisestä, jos kirjaston ja teatterin käytössä olevat nykyiset pysäköintipaikat siirtyvät Vänmanninsaarelta pois. Muussa tapauksessa autoliikennemäärä Vänmanninsaareen kasvaa nykyisestä noin 550 ajon/vrk:sta kolminkertaiseksi 1500-1610 ajon/vrk:een. Torinrannan alueelle syöttävällä katuverkolla autoliikenteen määrä kasvaa noin 12–13 % nykyisestä, jolla ei käytännössä ole suurta vaikutusta liikenneverkon sujuvuuteen.

Hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta kirjaston nykyiseen huoltoliikenteeseen, vaikka uudisrakennuksen huolto on kirjaston huoltoa vastapäätä. Teatterin puoleisella rakennusmassalla huoltoliikenne on teatterin huoltoalueen vieressä. Saattoliikenne tapahtuu Kaarlenaukiolta kaikkiin rakennuksiin. Autoliikenne ei risteä Pikisaaren ja Torinrannan välisen pyöräilyn pääreitit kanssa teatterin ja uudisrakennuksen huoltoliikennettä lukuun ottamatta. Vaihtoehtoissa 1 ja 4 tornin läheisyyden vuoksi liikenneväylien näkemiin tulee kiinnittää huomiota. Tarvittavien pelastusteiden järjestäminen onnistuu kaikissa vaihtoehtoissa käyttäen huoltoreittejä sekä jalankulku- ja pyörätietä.

Tarvittavat lumitilavaraustarpeet pohjautuvat ajoväylien ja aukioiden puhtaanapitoon. Maanpäällistä pysäköintiä ei ole (pois lukien lyhytaikaiset saattoliikennepaikat). Lumenlajitykseen on kaikissa vaihtoehtoissa riittävästi erilaisia vaihtoehtoja. Vaihtoehdot mahdollistavat huolto- ja pelastusliikenteen sekä vierasvenepaikkojen toteuttamisen Meritorin etelä- ja länsirannalle.

Vaihtoehto 1

Pysäköintijärjestelyt (Kirjaston ja teatterin pysäköintipaikat korttelin 34 LPA-alueelle =pysäköintivaihtoehto 1A)

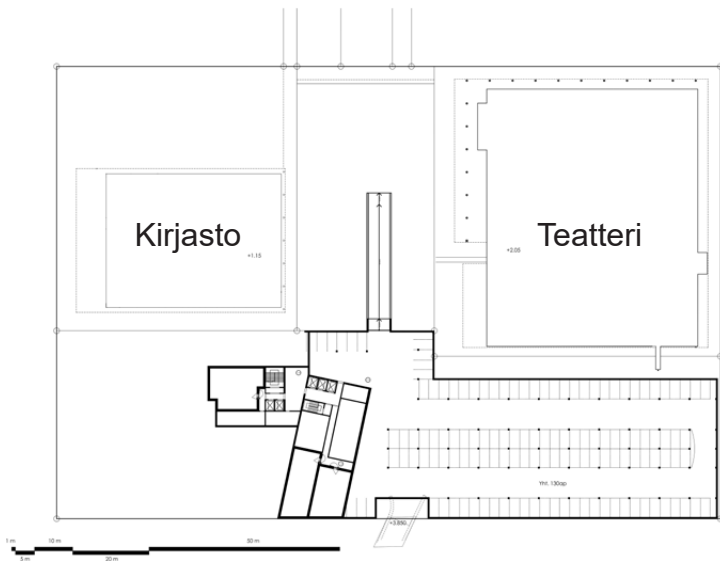
- Uusia rakennuksia palveleva rakenteellinen pysäköinti sijaitsee kokonaisuudessaan Meritorin alla omalla tontilla.
- Uusien rakennusten tarvitsema velvoitepaikkamäärä on LE paikkoineen yhteensä 123 autopaikkaa (ilman joustotekijöitä) ja 124 pyöräpaikkaa.
- Kävelymatka lähimmältä pysäköintipaikalta (Torinrannan LPA-alue) teatteriin ja kirjastoon kasvaa keskimäärin noin 60–80 metriä nykyisestä.

Pysäköintijärjestelyt (kirjaston ja teatterin pysäköinti Vänmanninsaarella maan alaisessa pysäköintilaitoksessa=pysäköintivaihtoehto 1B)

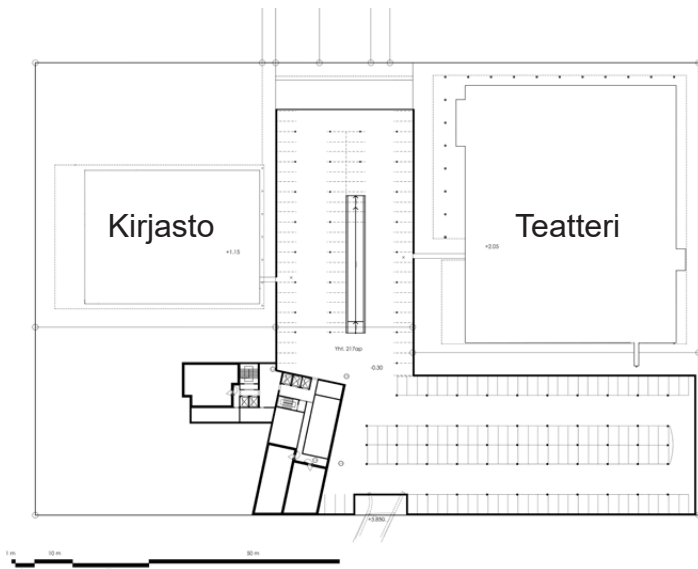
- Uusia rakennuksia palveleva rakenteellinen pysäköinti on yhdistetty kaikkia saaren toimintoja palvelemaan yhteiseen pysäköintihalliin, joka ylettyy Kaarlenaukion alle.
- Uusien rakennusten ja nykyisten toimintojen tarvitsema velvoitepaikkamäärä on 191 autopaikkaa (ilman joustotekijöitä), jos rakentamisella korvataan nykyisin teatterin ja kirjaston käytössä olevat autopaikat Vänmanninsaarella. Puolet teatterin ja kirjaston velvoitepaikoista on edelleen Torinrannan LPA-alueella.
- Kävelymatka lähimmältä pysäköintipaikalta (uusi pysäköintihalli) teatteriin ja kirjastoon lyhenee keskimäärin noin 30–60 metriä nykyisestä.
- Autoliikenteen määrä vähenee nykyisestä tuntuvasti kirjaston sisäänkäynnin edustalta, kun nykyinen pysäköintialue poistuu ja uuden pysäköintihallin rampin suuaukko jää lähemmäksi Torinrantaa Kaarlenaukiolla.
- Kaarlenaukiota ja sen jatketta Pikisaaren suuntaan on mahdollista kehittää erittäin monipuolisesti kävelyn, oleilun ja viihtyisyyden ehdoilla. Kirjaston edustalta autoliikenne loppuu lähes kokonaan huoltoliikennettä lukuun ottamatta.

Pysäköintihalliratkaisusta riippumattomat vaikutukset

- Torni sijaitsee lähellä huoltoliikennereittejä ja pyöräilyn pääreittiä, jonka vuoksi riittävien näkemien toteutumiseen tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa huomiota.
- Pysäköintihallin ajoluiskan sijainti rauhoittaa Kaarlenaukion osittain autoliikenteeltä. Ajoluiska aiheuttaa jonkin verran estevaikutusta Kaarlenaukion poikittaiselle jalankululle ja pyöräilylle.



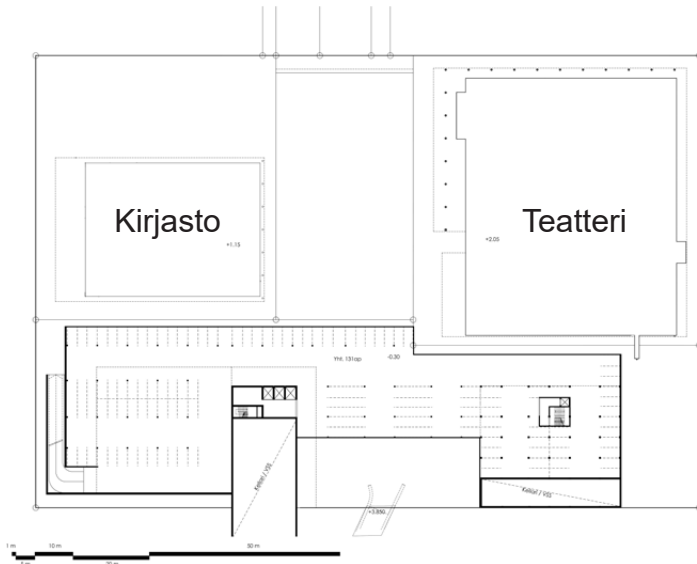
Pysäköintivaihtoehto 1A -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 1B -1krs.

Vaihtoehdot 2, 3, 4

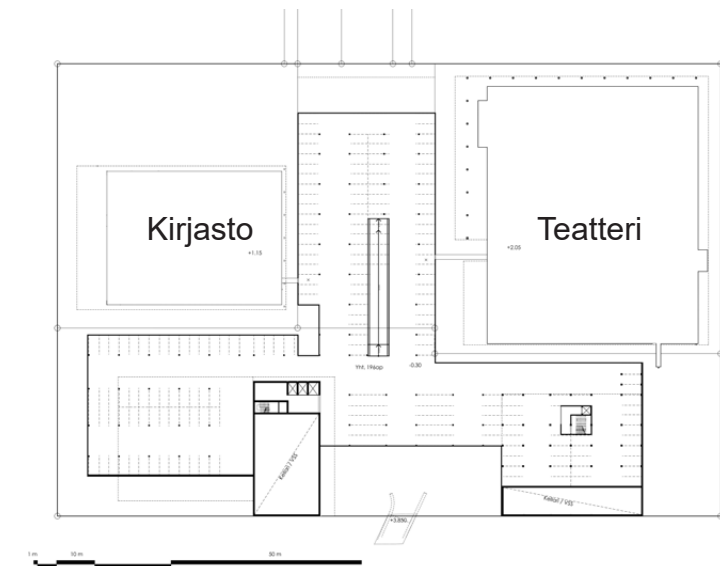
Pysäköintijärjestelyt (Kirjaston ja teatterin pysäköintipaikat korttelin 34 LPA-alueelle= pysäköintivaihtoehdot 2A, 3A ja 4A)



Pysäköintivaihtoehdot 2A -1krs.

- Uusia rakennuksia palveleva rakenteellinen pysäköinti on kokonaisuudessaan omalla tontilla pihakannen ja rakennusmassojen alla. Uusien rakennusten tarvitsema velvoitepaikkamäärä on LE paikkoineen 127, 140 tai 142 pysäköintipaikkaa (ilman joustotekijöitä).
- Pysäköintihallin ajoluiskan sijainti aiheuttaa liikennettä Kaarlenaukion läpi kirjaston ja teatterin sisäänkäyntien edestä, jossa autoliikenteen määrä kasvaa nykyisestä noin kaksinkertaiseksi (olettaen, että puolet teatterin ja kirjaston synnyttämästä autoliikenteestä asioi Vänmanninsaaren nykyiseltä pysäköintialueelta).
- Kävelymatka lähimmältä pysäköintipaikalta (Torinrannan LPA-alue) teatteriin ja kirjastoon kasvaa keskimäärin noin 60–80 metriä nykyisestä.

Pysäköintijärjestelyt (kirjaston ja teatterin pysäköinti Vänmanninsaarella maan alaisessa pysäköintilaitoksessa= pysäköintivaihtoehdot 2B, 3B ja 4B)

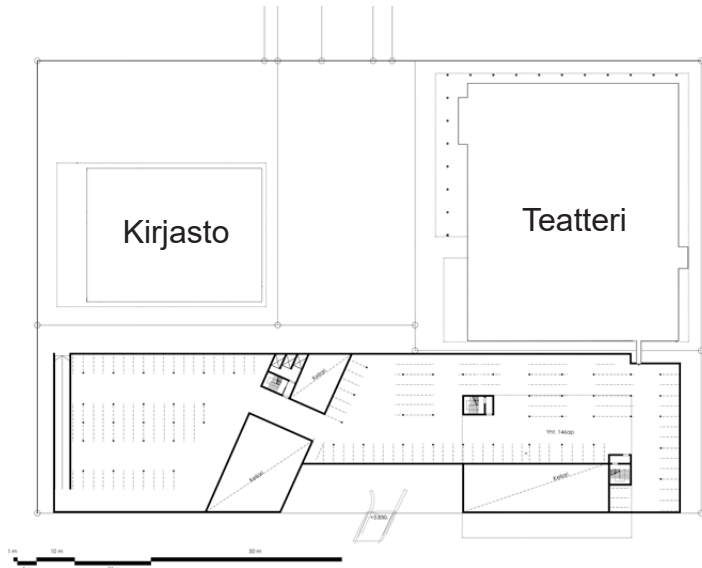


Pysäköintivaihtoehdot 2B -1krs.

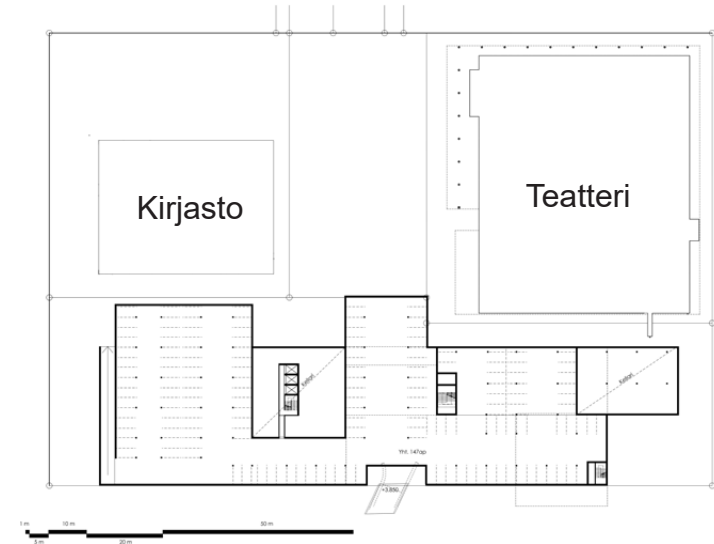
- Uusia rakennuksia palveleva rakenteellinen pysäköinti on yhdistetty kaikkia saaren toimintoja palvelemaan yhteiseen pysäköintihalliin, joka ylettyy myös Kaarlenaukion alle.
- Uusien rakennusten ja nykyisten toimintojen tarvitsema velvoitepaikkamäärä on 195, 208 tai 210 autopaikkaa (ilman joustotekijöitä), jos rakentamisella korvataan nykyisin teatterin ja kirjaston käytössä olevat autopaikat Vänmanninsaarella. Puolet teatterin ja kirjaston velvoitepaikoista sijaitsevat edelleen Torinrannan LPA-alueella.
- Pysäköintihallin ajoluiskan sijainti rauhoittaa Kaarlenaukion osittain autoliikenteeltä. Ajoluiska aiheuttaa jonkin verran estevaikutusta Kaarlenaukion poikittaiselle jalankululle ja pyöräilylle.
- Kävelymatka lähimmältä pysäköintipaikalta (uusi pysäköintihalli) teatteriin ja kirjastoon lyhenee keskimäärin noin 30–60 metriä nykyisestä.
- Kaarlenaukiota ja sen jatketta Pikisaaren suuntaan on mahdollista kehittää erittäin monipuolisesti kävelyn, oleilun ja viihtyisyyden ehdoilla. Kirjaston edustalta autoliikenne loppuu lähes kokonaan huoltoliikennettä lukuun ottamatta.

Pysäköintihalliratkaisusta riippumattomat vaikutukset

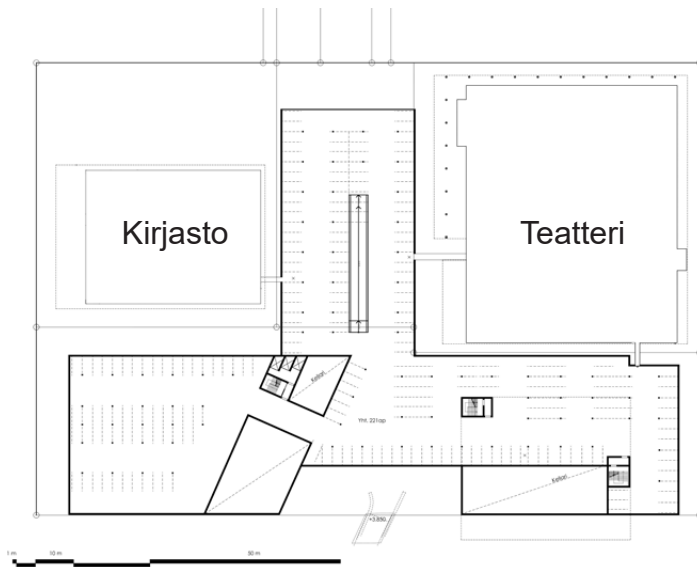
- Uusien rakennusmassojen sijainnit eivät aiheuta näkemähaittaa liikenteelle vaihtoehdoissa 2 ja 4.
- Vaihtoehdossa 3 tornin sijaitsee lähellä huoltoliikennereittejä ja pyöräilyn pääreittiä, jonka vuoksi riittävien näkemien toteutumiseen tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa huomiota.



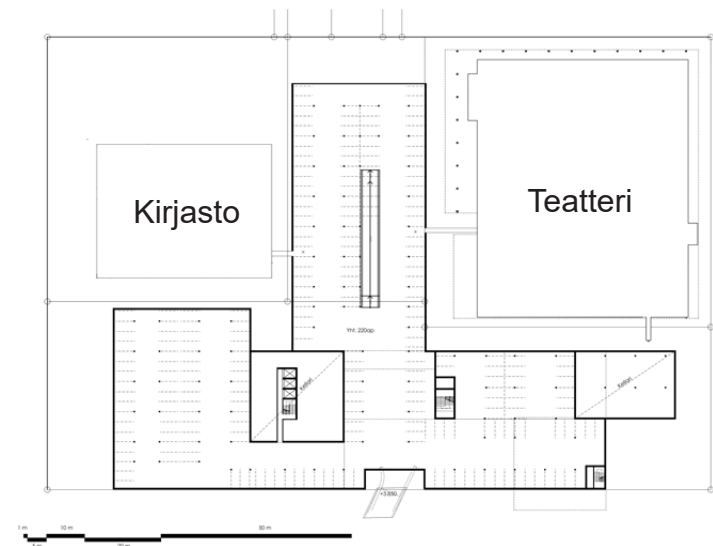
Pysäköintivaihtoehto 3A -1krs.



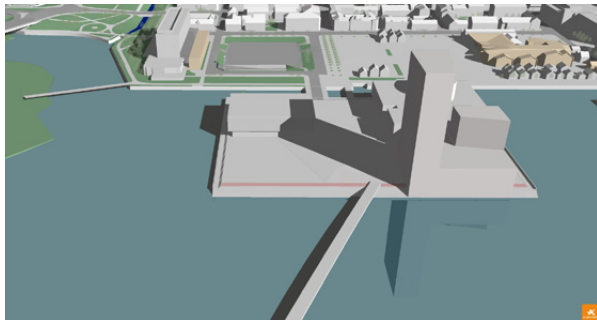
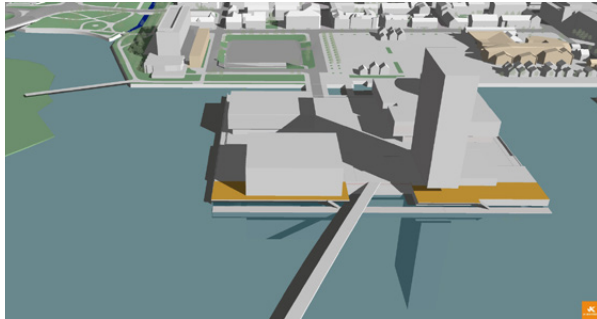
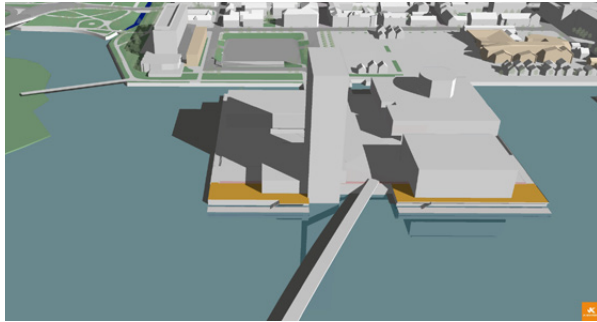
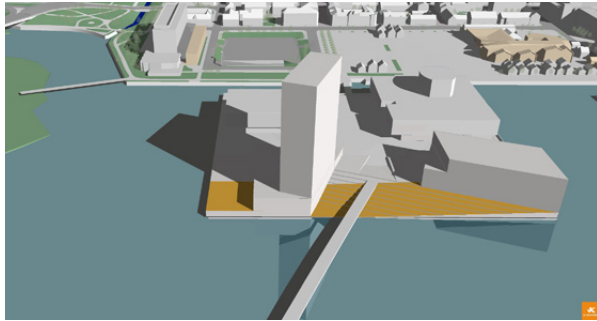
Pysäköintivaihtoehto 4A -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 3B -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 4B -1krs.

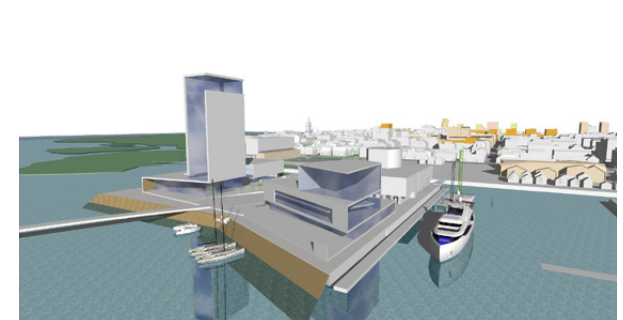
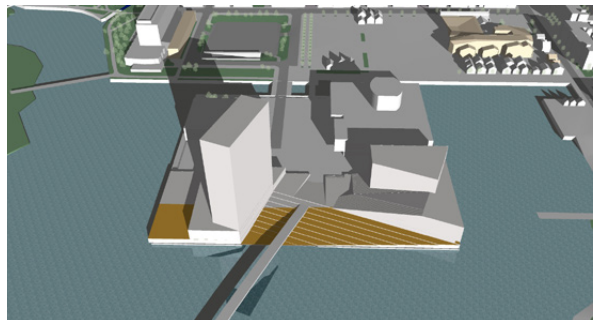


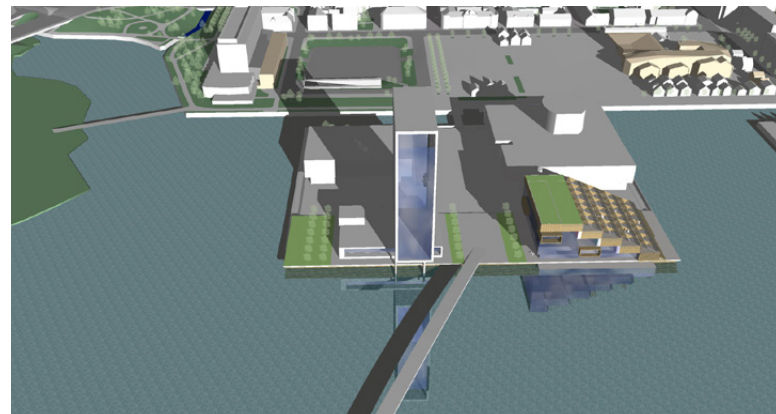
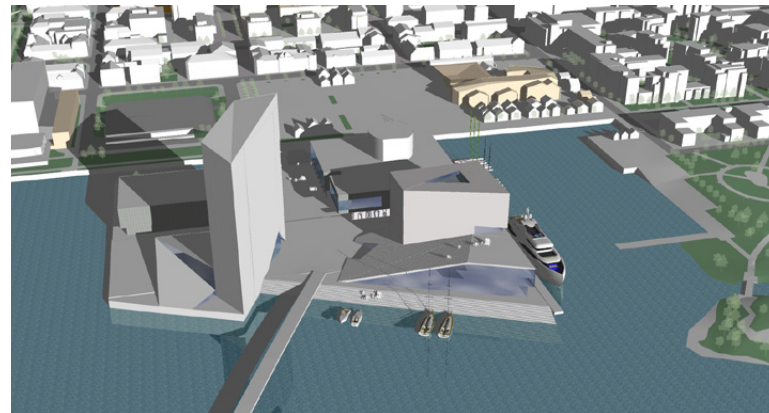
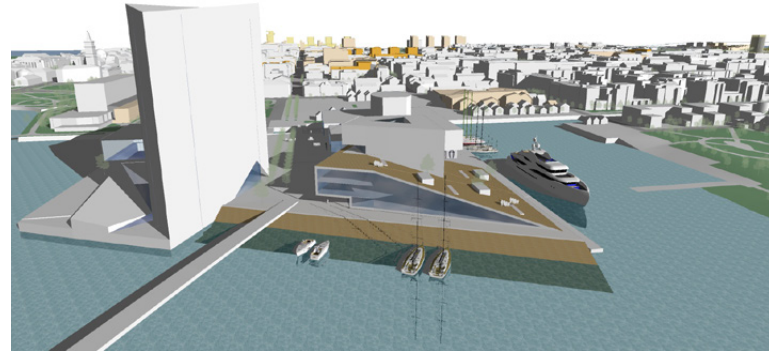
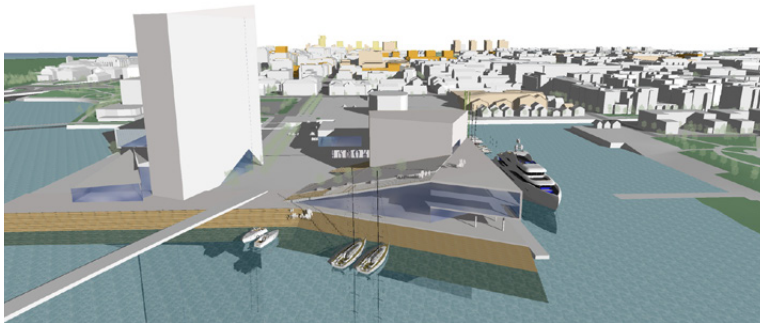
Karsittuja versioita

Hylättyjen perustelut

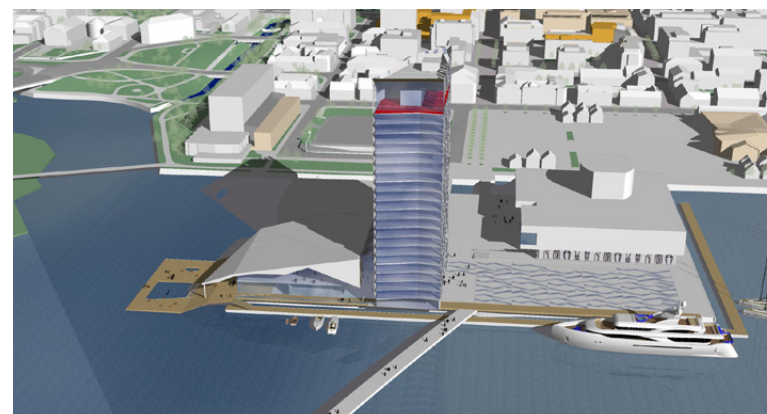
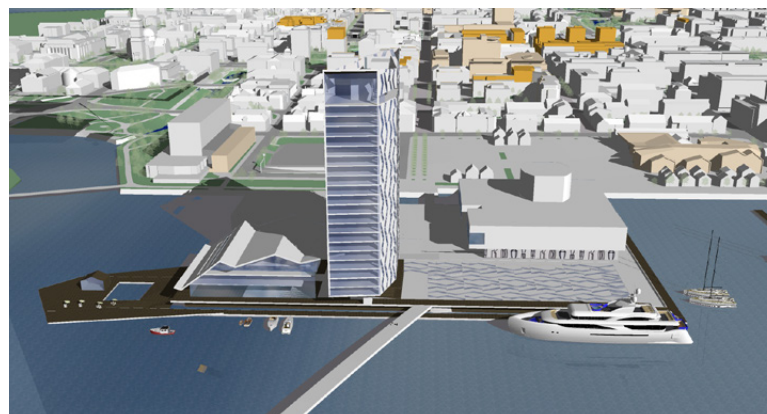
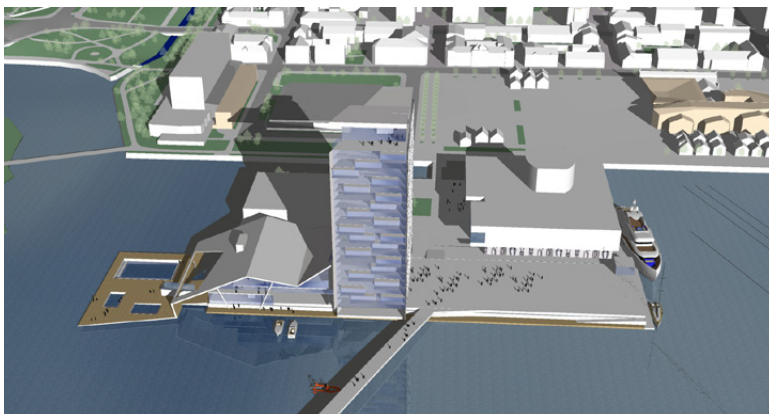
Terwa Towerin uudisrakennuksen kaavamuuotosprosessissa on tutkittu mm:

- Vänmanninsaaren laajuutta ja muotoa. Kaupunkikuvallisista ja toteutettavuussyistä on päädytty pitäytymään saaren nykyisessä koossa ja muodossa. Vaihtoehdot, joissa saarta on merkittävästi laajennettu tai saaren muotoa on muutettu, ovat karsiutuneet pois.
- Uudisrakennusten sijoittelua, kokoja, korkeuksia ja asentoja suhteessa kontekstiinsa sekä massojen valo- ja varjovaikutuksia saarella. Varjostusvaikutusten takia on päädytty hylkäämään kaikki tornin sijoitusvaihtoehdot, jotka poikkeavat nykyisinkin kaavassa olevasta tornin paikasta Pakkahuoneenkadun päätteestä.
- Hankkeen kaupallisuutta, rakennettavuutta ja toteutettavuutta. Sellaiset vaihtoehdot, joissa eri toimintoja on päällekkäin torniosassa ovat hankkeen toiminnallisuuden ja toteutettavuuden näkökulmasta karsiutuneet.

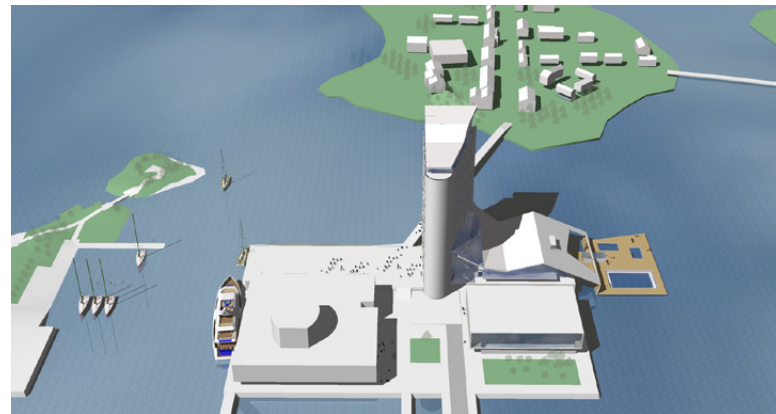
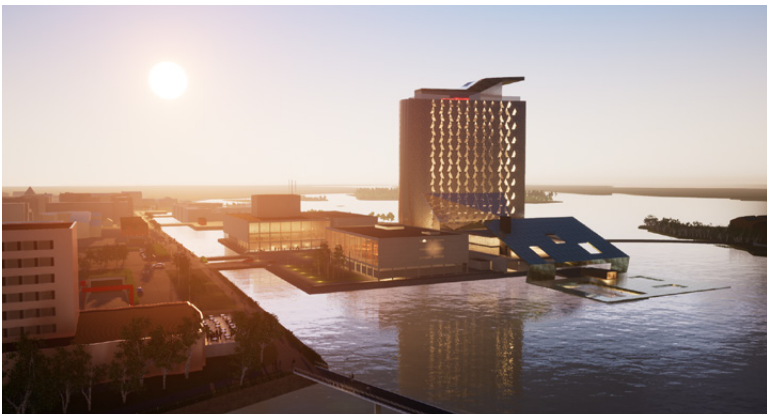
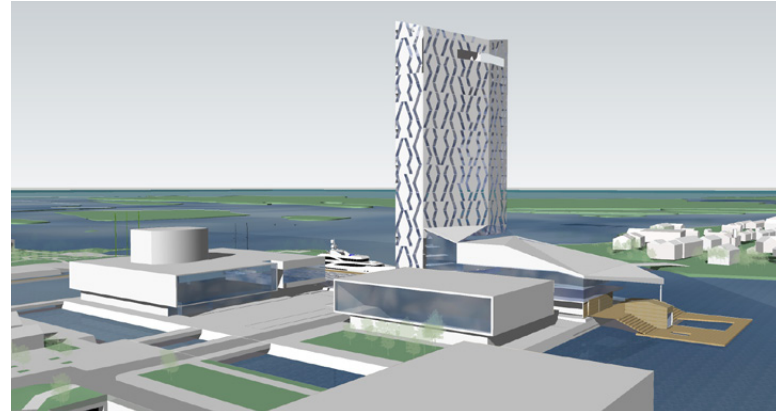




Terwa Tower asemakaavan muutos 564-2401, valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot, vaihtoehtojen vertailu.



Terwa Tower asemakaavan muutos 564-2401, valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot, vaihtoehtojen vertailu.



Terwa Tower asemakaavan muutos 564-2401, valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot, vaihtoehtojen vertailu.

Terwa Tower herkkyytarkastelut



8.3.2023

Harris
Kjisik

Sisällys

1	Sisällys
2	Johdanto
3	Vänmanninsaari
8	Herkkyystarkastelut
9	VE A "Hotelli"
15	VE B "Hybridi"
21	VE C "Kulttuurikeskus"
27	Vertailu
29	Pysäköinti
30	Vaikutusten arviointi
34	Loppusanat
35	Epilogi

Tilaja:

Oulun kaupunki, yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kuvalähteet:

Ilmakuvat ja historialliset Jaatisten suunnitelmat:
Oulun kaupunki

Suunnitelmat, luonnokset ja valokuvat:
Arkkitehtitoimisto Harris ja Kjisik Oy

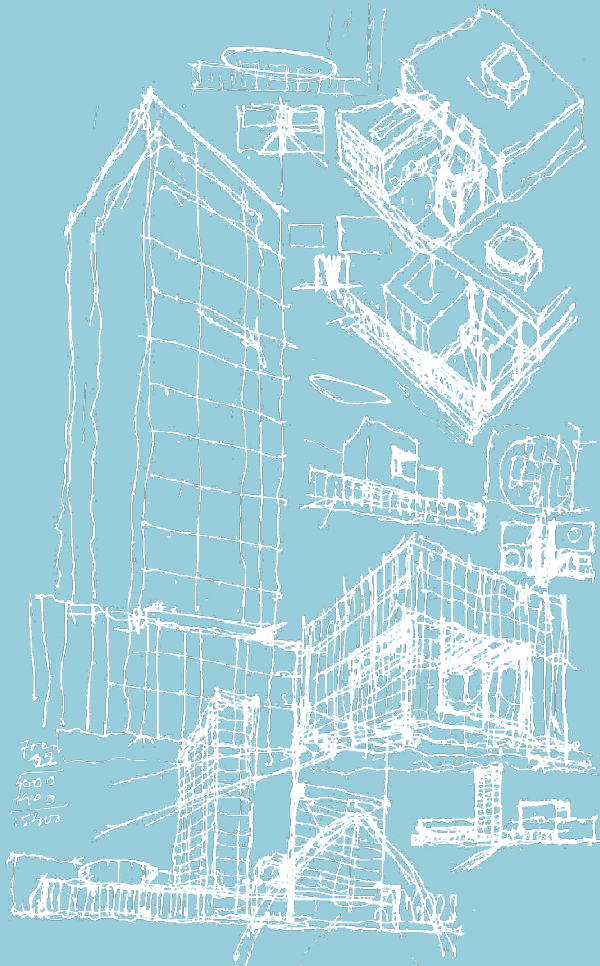
Aika ja paikka

8.3.2023, Helsinki

Johdanto

”Kaksi hahmoa etsimässä tekijää”

(vapaasti Luigi Pirandelloa lainaten)



Marjatta ja Martti Jaatinen voittivat vuonna 1962 arkkitehtikilpailun, jossa haettiin ratkaisua Oulun keskustan ranta-alueen kehittämiseksi. Voittaneesta ehdotuksesta, joka oli radikaalin monumentaalinen sekä kansainvälisenkin mittapuun mukaan vahvasti ajan hermolla, on toteutunut ainoastaan tekosaari sekä sillä sijaitsevat julkiset rakennukset, maamme rajojen ulkopuolellakin korkeatasoisesta arkkitehtuuristaan tunnetut kaupunginteatteri sekä kaupunginkirjasto. Teatterin ja kirjaston lisäksi toriaukion pohjoisreunaa rajaavaa hotellia pidetään alkuperäisen suunnitelman osana, vaikka paikka oli suunnitelmassa varattu valtion virastotalolle. Alue on ollut jatkuvan keskustelun aiheena jo lähes 60 vuotta. Uusia ideoita on kehitelty mutta niistä on lähes kaikista syystä tai toisesta sittemmin luovuttu. Alun perin saaren kompositioon kuului myös 22-kerroksinen toimistotalo sekä 6-kerroksinen kaupungintalo (Jaatisten suunnitelma vuodelta 1965, sivu 7). Näiden elementtien toteuttaminen on aina silloin tällöin noussut esiin, aivan viime aikoina vahvemmin kuin koskaan ennen.

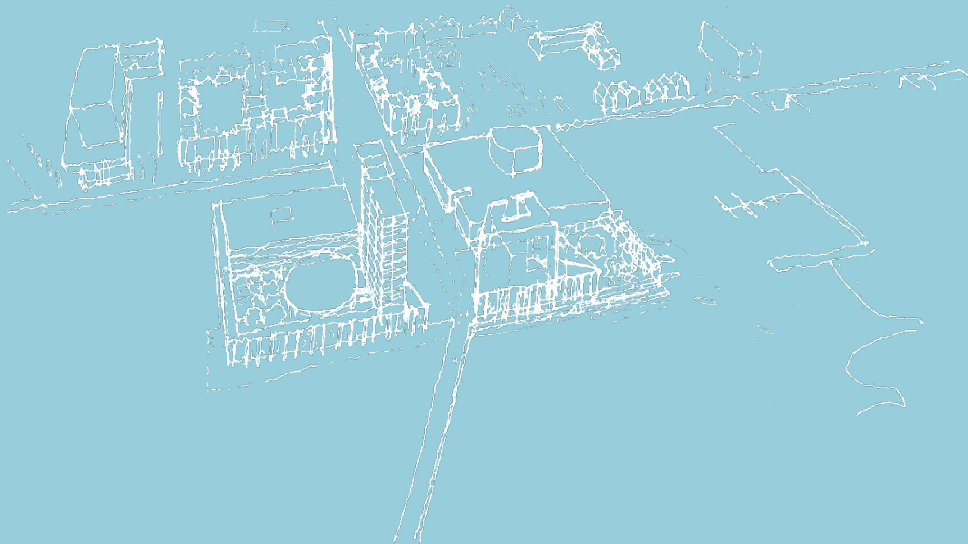
Vänmanninsaaren veistoksellista monumentaalisuutta on alun perin haluttu korostaa sen eteen muodostetulla valtavan kokoisella aukiolla. Kansainväliset 1950-1960 lukujen ideat ovat selvästi innoittaneet suunnittelijoita ja päättäjiä. Uusien pääkaupunkien kuten Oscar Niemeyerin Brasilian sekä Le Corbusierin Chandigarhin suunnitelmiin on tutustuttu. Tähän ajan henkeen liittyvät myös Jaatisten ajatukset purkaa Rantakadun umpikorttelit ja rakentaa tilalle vapaasti seisovia rakennusmassoja, joiden rooli olisi muodostaa valtavan ”piazzan” itäinen reuna ja näin kommunikoida Vänmanninsaaren kokonaisuuden kanssa.

Kilpailun jälkeen on lähialueilla tapahtunut suuriakin muutoksia joista merkittävien Meritullin alueen kehittäminen kauppatorin eteläpuolella. Punatiilisen kauppahallin ja siihen liittyneiden puisten aittarakennusten uudelleenjärjestely,

uuden kesken jääneen hotellirakennuksen rakentaminen sekä ison paikoitusalueen muodostaminen, ovat myös muuttaneet alueen luonnetta samoin kuin Vänmanninsaareen vievän tien jatkeeksi rakennettu Pikisaaren silta. Jaatisten suunnitelmasta puuttuu siis yhä osa saareen suunnitelluista elementeistä ja harvat viime vuosikymmenien aikana tapahtuneet muutokset ovat parantaneet kokonaistilannetta. ”Tyhjiys” ei välttämättä ole urbaanina elementtinä niitä helpoimpia, varsinkaan meidän leveysasteillamme. Seurauksena on urbaanin ”pöhinän” puuttuminen ja yleinen viihtyisyyden puute, ei ainoastaan Vänmanninsaarella, mutta myös, ja aivan erityisesti mantereen puolella. Tämä on huolestuttavaa sillä pitäisihän kauppatorialueen olla Oulun kaupungin sykkivä sydän. Mieleen tulee väistämättä Jan Gehlin väittämiä siitä, että urbaani aukio, jossa et pysty tunnistamaan sen vastapäisellä reunalla liikkuvaa henkilöä, on liian laaja.

Tämä tarkastelu on laadittu viranomaisneuvottelussa esille tulleen vaikutusten arvioinnin laajentamiseksi. Lyhytaikaisen työrupeaman tarkoituksena on ollut tarkastella Vänmanninsaaren roolia tässä kokonaisuudessa. Tätä on luonnollisesti vaikea tehdä lainkaan puuttumatta muihin tässä jo mainittuihin asioihin, ja vähintäänkin niihin, joita käsiteltiin jo vuoden 1962 arkkitehtikilpailussa. Uusimmat Vänmanninsaarelle laaditut suunnitelmat käsittävät 19-kerroksisen hotellirakennuksen sekä erillisen 6-kerroksisen hybridirakennuksen. Herkkyystarkastelun suorittamaan valitun konsultin tehtävään on kuluun paitsi näistä samoista toiminnallisista ja määrällisistä lähtökohdista valmisteltu vaihtoehtoinen suunnitelma, myös kaksi muuta variaatiota, yksi joka periaatteessa sisältää pelkän tornirakennuksen ja toinen, jossa konsulttia on pyydetty tutkimaan tilannetta puhtaalta pöydältä lähtökohtana matalampi rakentaminen.

Vänmanninsaari



Vänmanninsaari sijaitsee keskeisellä ja kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Oulun kaupungin ydinkeskustan ruutukaava-alueen päätteenä, torin edustalla ja osana merellistä suistoaluetta. Marjatta ja Martti Jaatisten kilpailuehdotuksen mukaan toteutunut Oulun monumentaalikeskustan osa on vahva ja tärkeä osa Oulun kaupungin identiteettiä.

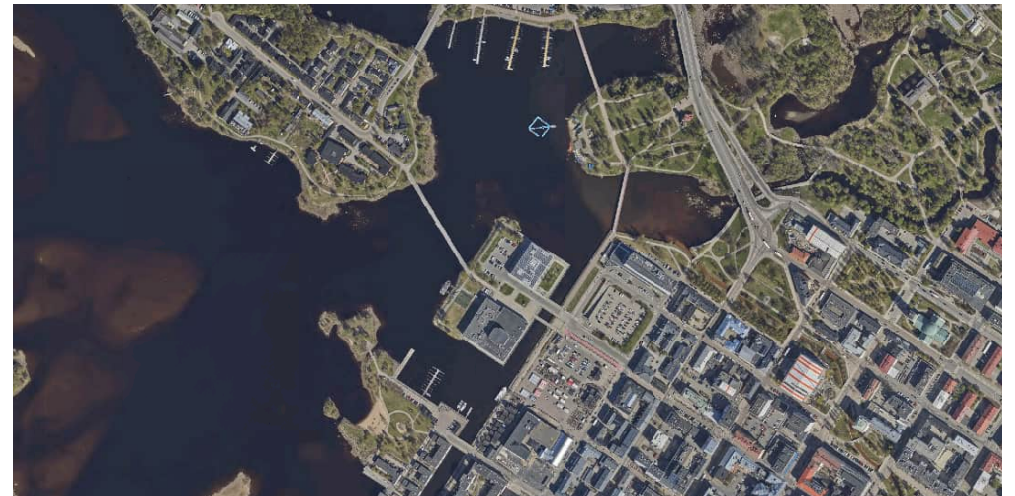
Alun perin pieni, maakannaksella mantereeseen liittynyt Vänmanninsaari on saanut nykyisen rakennetun suorakulmaisen muotonsa vuonna 1962 järjestetyn Oulun hallinto- ja kulttuurikeskuksen suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen ”Saari” mukaisesti. Ehdotuksesta ovat toteutuneet Jaatisten suunnittelemina vuonna 1972 valmistunut Oulun kaupunginteatteri sekä vuonna 1981 valmistunut Oulun pääkirjasto, jotka edustavat tinkimätöntä modernia betoniarkkitehtuuria. Suunnitelmassa saarella sijainneet 22-kerroksinen torni ja nelikerroksinen kaupungintalo ovat jääneet toteutumatta.

Vänmanninsaaren ja torinrannan yhdistävä tie kulkee nykyään kahdella vierekkäisellä kanavan

ylittävällä sillalla. Tien päätteenä, teatterin ja kirjaston välissä, on kivetty Kaarlenaukio, jonka keskellä on Osmo Somman, Reijo Paavilaisen ja Pertti Mäkisen veistos Merelle (Merenkulun muistomerkki) vuodelta 1985. Teatterin luoteispuolella on pääasiassa nurmialuetta ja kirjaston luoteispuolella on pysäköintialue. Näiltä osin saari on keskeneräinen eikä lunasta potentiaaliaan Oulun merellisessä keskipisteessä.

Vuonna 1998 valmistunut silta Pikisaareen on muuttanut Vänmanninsaaren luonnetta kaupungin päätepietistä tärkeäksi kulkuyhteydeksi. Alueen poikki kulkeva kevyen liikenteen yhteys on osa Oulun kaupungin pyörätieverkoston vilkasta pääreittiä sekä Merellistä reittiä.

Teatteria on laajennettu peruskorjauksen yhteydessä vuonna 2004 Peruskorjauksen ja laajennuksen suunnitteli Arkkitehtuuritoimisto Seppo Valjus Oy. Suunnittelusta vastasivat arkkitehdit Sampo Valjus ja Laura Sorri.



Ilmakuva 2022



Näkymä Raatinsaaresta kohti Torinrantaa



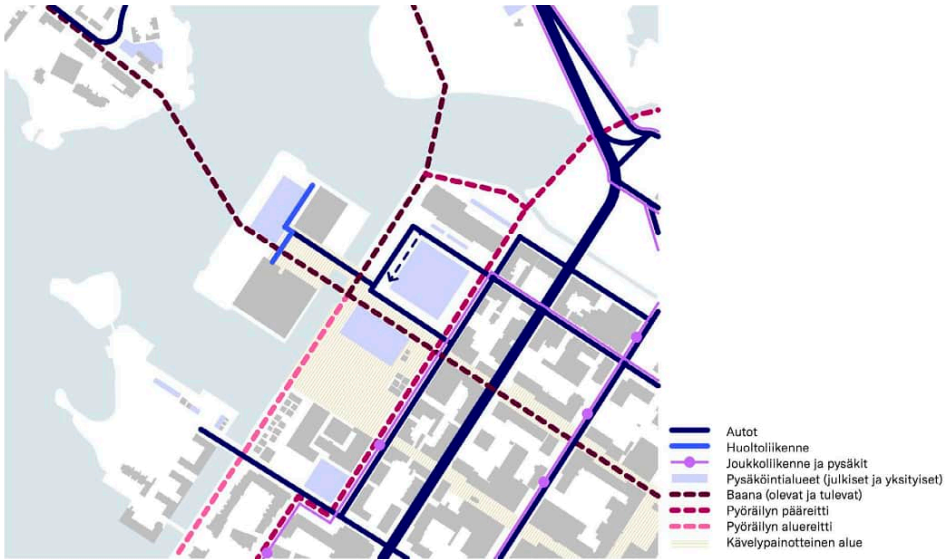
Väinönnisaari, kirjasto etualalla ja teatteri taustalla



Teatteri Kiihelinsillan suuntaan



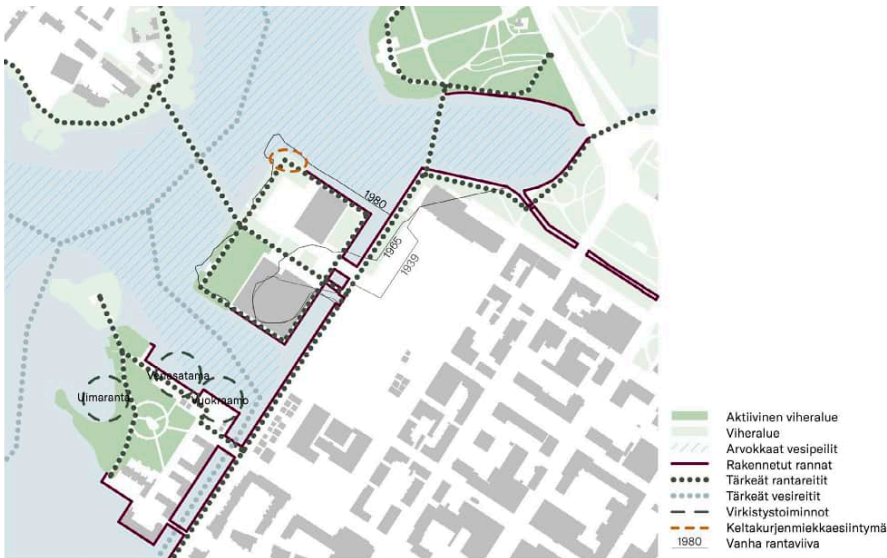
Kirjasto ja sen etualalla pysäköintialue



Liikennekaavio

Kaaviossa on esitetty lähialueen tärkeimmät liikenneyhteydet. Suunnittelualue on hyvin kytkeytynyt liikenteen verkostoon ja erityisesti jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat erinomaiset. Alue on helposti saavutettavissa jalan ja pyöräillen ja sen läpi kulkee paljon jalkankulku- ja pyöräilyliikennettä mm. Pikisaaren ja Hietasaaren suuntaan. Aluetta sivuaa ja sen läpi kulkee sekä pyöräilyn alueretti että baanat. Pyöräilyn pääreitti kulkee myös lähetyillä. Vämmanninsaari sekä torialue ovat jo tai niitä tullaan kehittämään kävelypainotteisina alueina, jolloin suunnittelualue ja sen lähialue laajentavat kävelykeskustaa.

Nykyisin saarella on myös moottoriajoneuvoliikennettä saaton, pysäköinnin ja huollon muodossa. Kirjaston viereinen pysäköintialue palvelee sekä kirjastoa että teatteria vaikka niiden pysäköintipaikat onkin varsinaisesti osoitettu korttelin 34 LPA-alueelle.

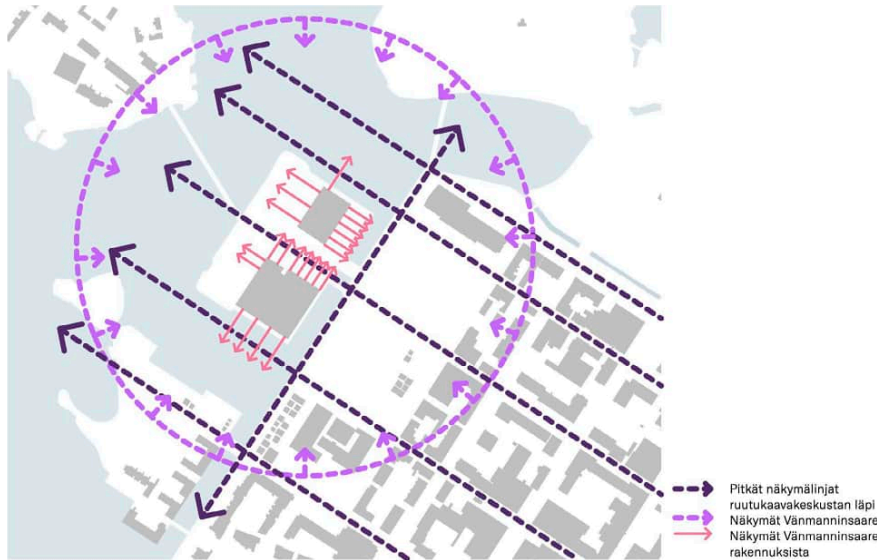


Viher- ja vesialuekaavio

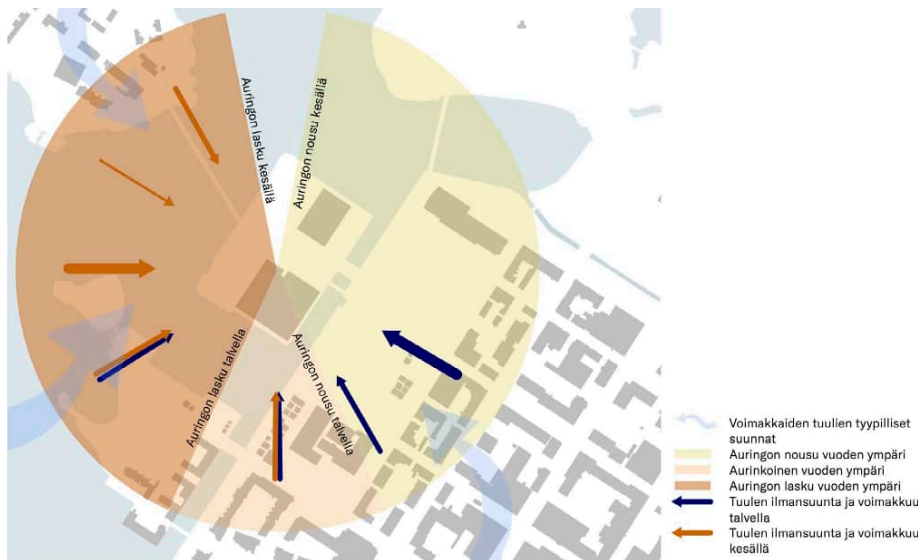
Kaaviossa on kuvattu viher- ja vesialueverkostoa suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. Suunnittelualue on osa suiston virkistysalueverkostoa. Vämmanninsaari ja sen lähialueiden rantaviivat ovat kokeneet historiassa monenlaisia muutoksia ennen kuin ne ovat rakentuneet lopulliseen muotoonsa. Alkuperäinen maa-alue ei ole enää nähtävissä. Rakennettu saari suorine rantoineen muodostaa kontrastin muille ympäristön luonnonmukaisille saarille. Vämmanninsaaren ympärille on muodostunut arvokkaita vesipeilejä, joita tulee ylläpitää.

Alue on keskeinen virkistysreittien näkökulmasta. Saaren läheisyydessä, saarella ja sen läpi kulkee tärkeitä virkistysreittejä, jotka yhdistävät viheralueverkostoa. Saari itsessään on myös ympärikäveltävä ja teatterin takana oleva viheralue on aktiivisessa käytössä.

Alue on keskeinen myös veteen liittyvien virkistyspalveluiden osalta. Lähialueelle sijoittuu virkistystoimintoja, kuten wakepark, uimaranta, venesatama ja venevuokraamo. Lisäksi vesialueella kulkee vesireittejä veneille, melojille sekä supailijoille.



Näkymäkaavio



Mikroilmastokaavio

Jaatisten suunnitelmassa Vänmanninsaari oli ruutukaavakeskustan päätä. Ruutukaava näkyy liikenne- ja korttelirakenteessa ja ruutukaavakeskustasta tulevat näkymälinjat jatkuvatkin läpi saaren. Myös rannan myötäinen näkymälinja Tähtitornin kahvilalle on tärkeä. Jaatisten suunnitelman laatimisen aikaan aluetta katseltiin lähinnä keskustan suunnalta mutta nykyisin suunnittelualue on erittäin näkyvällä paikalla. Erityisesti suistoon kehittyneet rantareitit ja lähisaarien sekä vesialueiden käyttö takaavat, että aluetta katsellaan joka suunnalta eikä sillä ole selkäpuolta.

Kirjaston pääavautumissuunta on keskusta. Tärkeitä näkymiä avautuu myös suistoon, erityisesti luoteeseen, jonne avautuvat lukusalien ja työhuoneiden ikkunat. Tulevassa remontissa ylempien kerroksien tiloja avataan enemmän yleisölle, jolloin näkymät myös avautuvat suuremmalle määrälle käyttäjiä. Teatterin pääavautumissuunta on kohti kirjastoa. Lounaaseen avautuu työtilojen ikkunoita ja ravintolan ikkunoista avautuu panoramaanäkymä suistoon.

Kaavio kuvaa Vänmanninsaaren mikroilmastoon vaikuttavia olosuhteita eri vuodenaikoina. Kaaviossa on yhdistetty auringonnousun ja -laskun ilmansuunnat sektoreina kesästä talveen sekä tuulen suunnat ja voimakkuudet talvella ja kesällä.

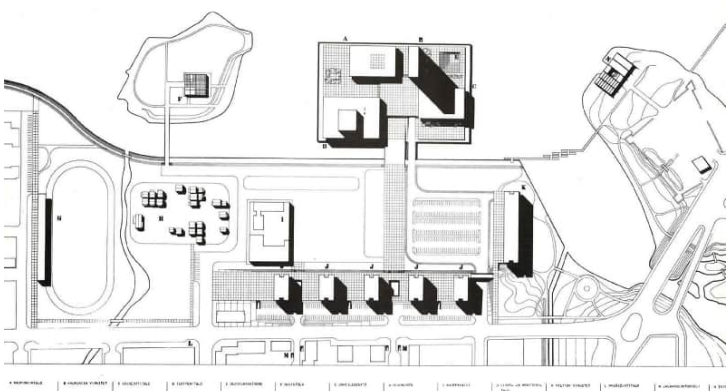
Vänmanninsaaren lounais- ja luoteisranta ovat koko vuoden ilt-auringon sektorissa mikä tekee niistä erittäin hyviä oleiluun. Kesäaikaan vallitsevat tuulet tulevat etelän ja luoteen väliltä, mikä lämpimään aikaan voi olla miellyttävää. Viileämpinä aikoina tuulisuuden vaikutus on päinvastainen. Talviaikaan vallitseva tuulensuunta on etelän ja kaakon välillä. Voimakas kaakkoistuuli sekä luoteistuulet haittaavat erityisesti Kaarlenväylää ja Piki-saarensiltaa pitkin kulkevia. Alueen avoimuus korostaa tuulen vaikutusta.

Nykyisellään Vänmannin saarella on tuulelta suojaavaa kasvillisuutta tai rakenteita melko vähän. Myöskään kasvillisuuden tai rakennusten aiheuttama varjostus ei ole kovin merkittävää.



Kulttuurihistoriakaavio

- RKY Alueet
- Suojellut ja arvokkaat rakennukset
- Jaatisten suunnitelma - avoin tila
- Jaatisten suunnitelma - rakennukset
- Jaatisten suunnitelma - rantaviiva



Jaatisten suunnitelma vuodelta 1965

Vänmanninsaari kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) kohteeseen "Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila" ja sitä reunustaa pohjoispuolelta toinen RKY-alue "Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuus".

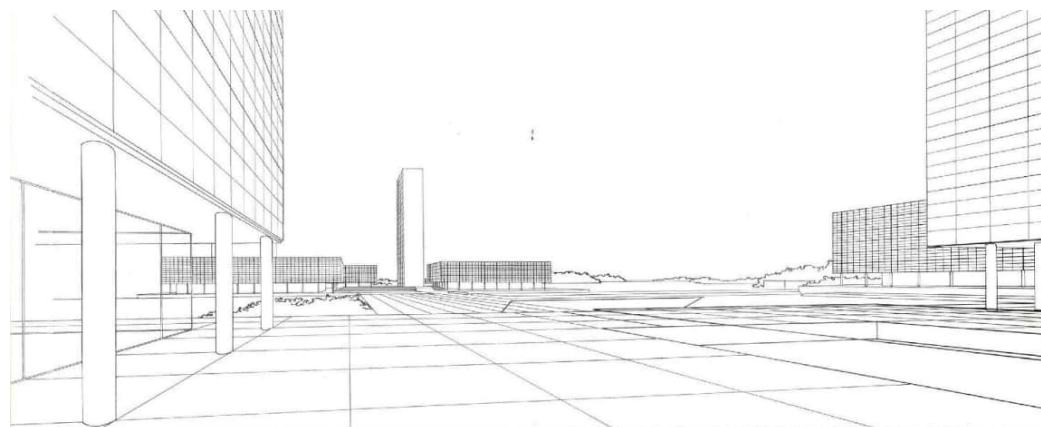
Lähiympäristöön sijoittuu useita suojeltuja rakennuksia ja rakennuskokonaisuuksia. RKY-kuvauksen mukaan Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila muodostaa merkittävän kaupunkihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa sekä Oulun 1870-1880-lukujen vaurastumista kaupalla ja merenkululla että 1960-luvun monumentaalista keskustasuunnittelua.

Kaaviossa on katkoviivalla esitetty Jaatisten kilpailuehdotuksen ja sen perustella laaditun vuoden 1965 kaavan mukainen suunnitelma Vänmanninsaaren osalta. Ehdotuksessa vapaaseen sommitelmaan asettuvat julkisia toimintoja sisältävät rakennukset - 22-kerroksinen torni ja kolme

4-kerroksista suorakaiteista rakennuskappaleita - sekä niiden väliin ja ympärille syntyvä julkinen kaupunkitila muodostavat veistoksellisen ja avoimen kokonaisuuden. Torni ja sen viereen ehdotettu kaupungintalo rajaavat keskelle muodostuvaa torialuetta ja samalla näkymää Pikisaareen. 1998 rakennettu silta Pikisaareen muuttaa Kaarlentorin luonnettaan kaupunkitilallisesta päätepiesteestä läpikulun paikaksi.

Kaaviossa on oranssilla on esitetty toteutuneet osat teatteri (v. 1972) ja kirjasto (v. 1981) sekä harmaalla teatterin laajennus (v. 2004). Laajennus ei noudata Jaatisten ehdotuksen erillisten rakennuskappaleiden sommitelman periaatetta vaan se on rakennettu suoraan teatteriin kiinni.

Pikisaareen johtava silta sekä teatterin laajennus rajoittavat jossain määrin mahdollisuuksia toteuttaa alue alkuperäisen kilpailuehdotuksen hengen mukaiseksi.



Näkymä kohti Vänmanninsaarta (Jaatisten 1965)



Viistoilmakuvaupotus Pikisaaren suunnasta



Viitoilmakuvaupotus kaupungin suunnalta



Näkymä Pikisaaresta



Näkymä torilta

Vaihtoehto A perustuu kaavamuutoksen hakijoiden ehdottamaan toiminnalliseen sisältöön. Suunnitelmassa saarelle sijoittuu 22-kerroksinen tornihotelli, johon kuuluu osin kaksikerroksinen jalustaosa. Torniosan jalanjälki on ehdotuksessa 13,4 x 40,2 m. Laajalle näkyvä, koko kaupungin keskeismonumentiksi kohoava torni, edellyttää rakennukselta alkuperäisen kilpailuehdoksen esittämää siroutta ja hienovaraista arkkitehtuuria.

Hotellin jalustaosaan sijoittuvat mm. ravintola sekä hotellin huolto. Kaupunginkirjaston kolmannesta ja neljännessä kerroksesta säilyy osin näkymät jalustaosan ylitse kohti saaristoa.

Saaren neljäs rakennus on viisikerroksinen hybridirakennus, joka koostuu 1. ja 2. kerroksen julkisesta tapahtumatilasta, toimistotiloista sekä huoneistohotellista. Sen sijainti ja muoto sallivat näkymät saaristoon kaupunginteatterin ravintolasta.

Teatterin ja hybridirakennuksen vapaaksi jättämään saaren kulmaan, parhaaseen ilmansuuntaan, tulee amfiteatterimaiset portaat kohti järven pintaa. Tähän liittyvä rantapuisto kuten myös koko rantaviiva muuallakin saarella on julkista, aina kansalaisten käytössä, olevaa tilaa.

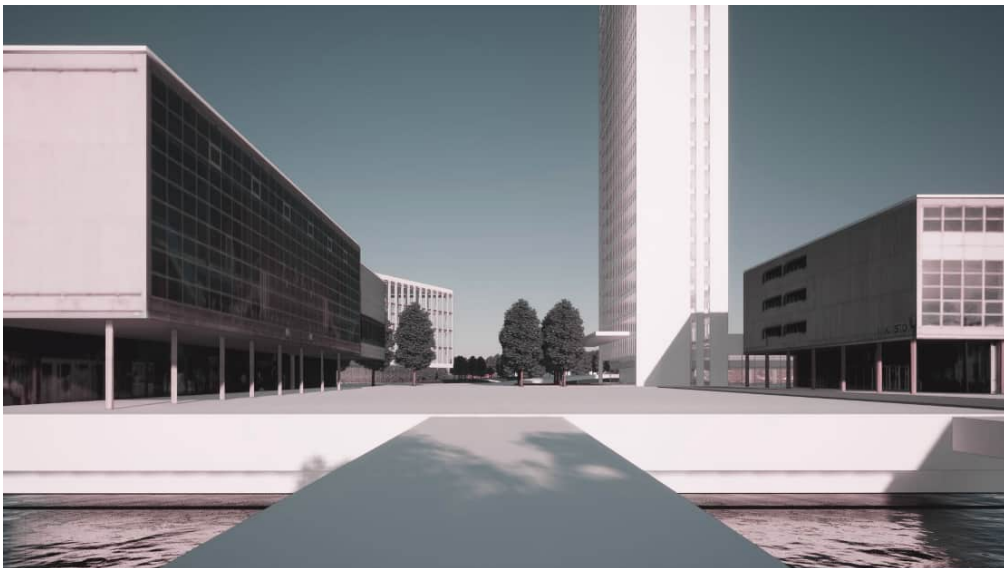
Vaihtoehdossa on Jaatisten alkuperäistä kilpailuehdotusta ja sen edustaman aikakauden ihanteita uudelleen tulkitseva minimalistinen arkkitehtoninen ote – aukottoman kivimateriaalin ja kevyen "curtain wall" -tyyppisen aukotuksen yhdistävä moderni versio. Rakennusten sijoittelussa on myös pyritty luomaan julkista tilaa ja avoimuutta kilpailuehdoksen hengen mukaisesti.



Näkymä Kiikelin sillalta



Näkymä Pokkitörmältä

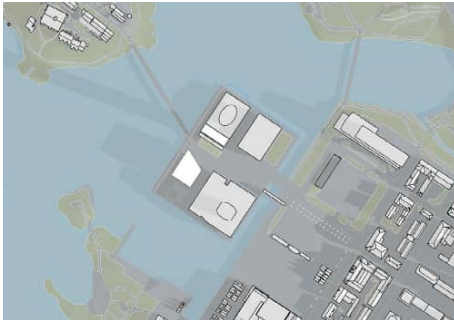


Näkymä Kaarlenväylältä

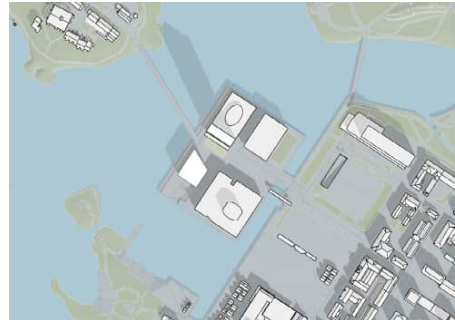


Näkymä veneväylältä

Varjotarkastelu VE A



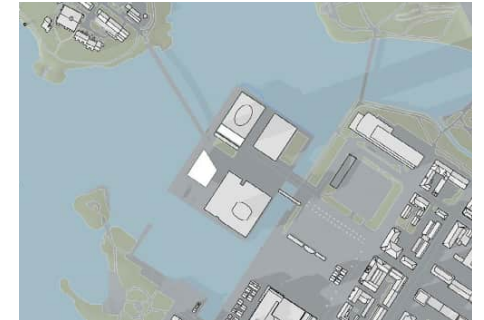
Varjostus kevät 9.00



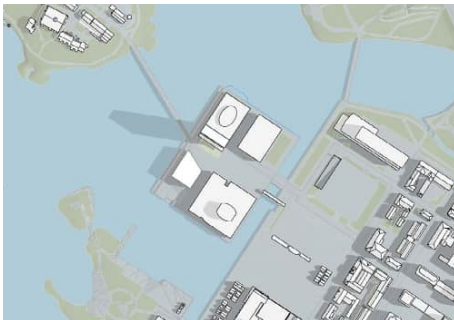
Varjostus kevät 12.00



Varjostus kevät 15.00



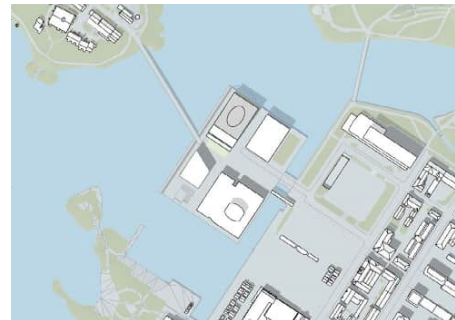
Varjostus kevät 18.00



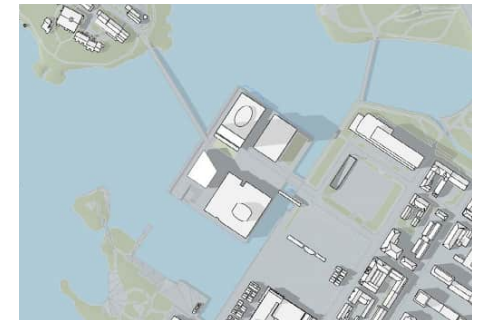
Varjostus kesä 9.00



Varjostus kesä 12.00



Varjostus kesä 15.00



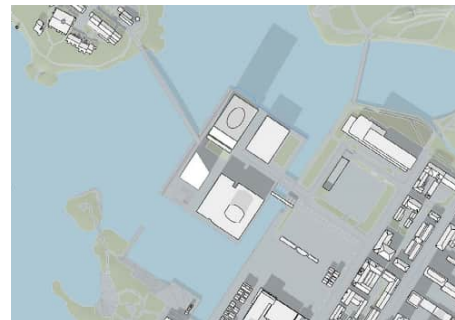
Varjostus kesä 18.00



Varjostus syksy 9.00



Varjostus syksy 12.00

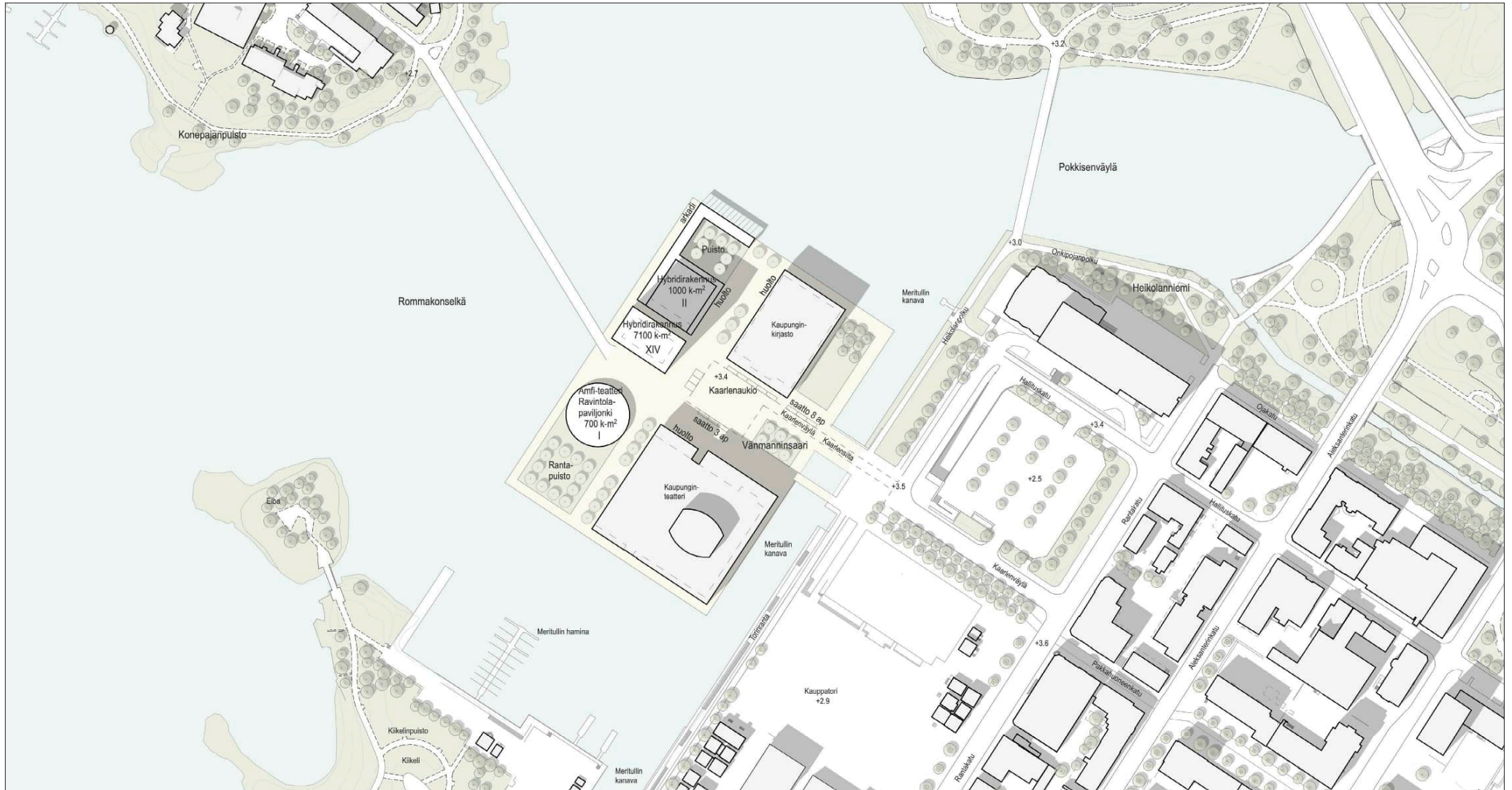


Varjostus syksy 15.00



Varjostus syksy 18.00

VE B "Hybridi"



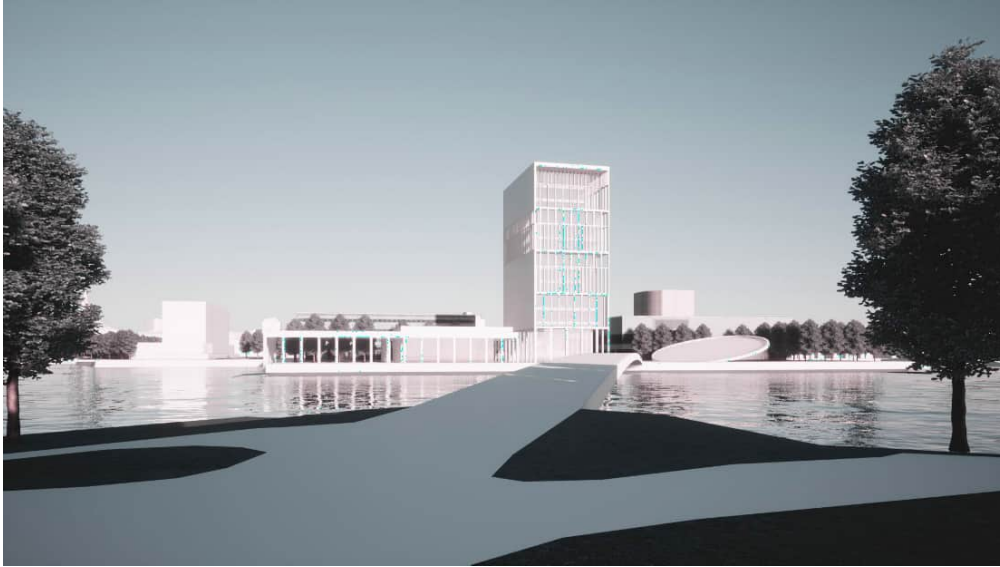
Asemapiirustus 1:2000



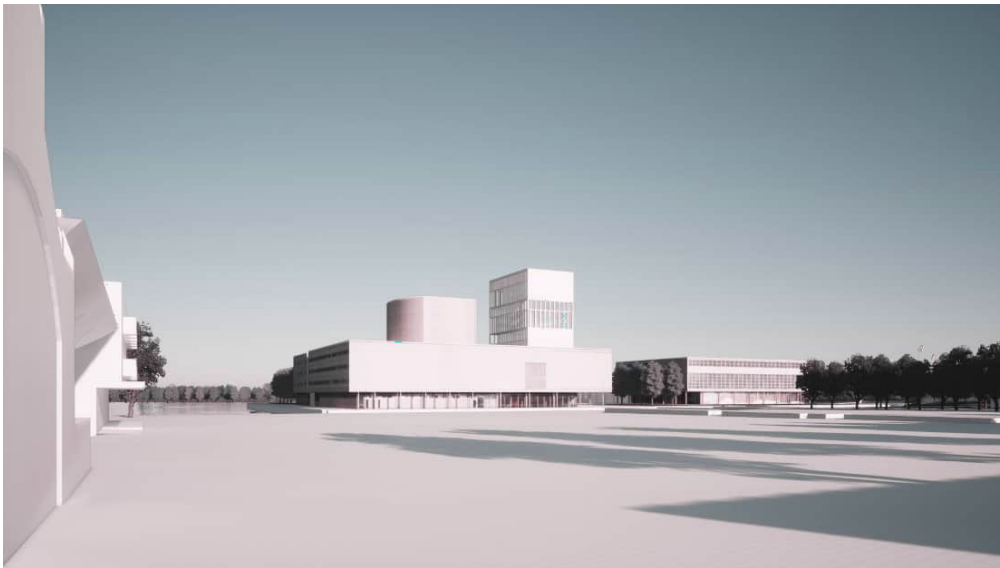
Viistoilmakuvaupotus Pikisaaren suunnasta



Viistoilmakuvaupotus kaupungin suunnalta



Näkymä Pikisaaresta



Näkymä torilta

Vaihtoehdossa B on tutkittu suunnitelmaa, jossa Vänmanninsaarelle sijoitetaan 14-kerroksinen torni sekä siihen liittyvä jalustaosa ja erillinen pyöreä paviljonki.

Ehdotettu torni noudattaa sijainniltaan ja mittakaavaltaan pitkälti Jaatisten ajatusmaailmaa, mutta on vapaamuotoisempi ja veistoksellisempi. Alkuperäistä Jaatisten ehdotusta huomattavasti matalampana torni kestää myös jonkin verran syvemmän rakennusrungon. Matalampana torni vertautuu suuremmin kirjaston ja teatterin arkkitehtuuriin ja massoitteeluun ja vaatii huolellista yhteensovitusta sekä vähäeleistä veistoksellista otetta.

Torni voisi esimerkiksi olla hybridirakennus, joka yhdistää hallinnon, opetuksen, kulttuurin, palvelujen ja työnteon tiloja, jotka ovat luonteeltaan julkisia. Rakennus olisi aina auki yleisölle ja jossa järjestettäisiin erilaisia tapahtumia (vrt. Helsingin Yliopiston Tiedekulma). Tornin jokainen kerros olisi erilainen, sekä mitoituksellisesti että ohjelmallisesti.

Saaren vapaaksi jäävä osa on avointa rakennettua puistoa, josta löytyy kalustemaisia rakennelmia, jotka mahdollistavat mm. erilaisia pop-up-tyyppisiä toimintoja. Pyöreä amfiteatteri-ravintolapaviljonki on merkittävä osa rakennettua puistokokonaisuutta. Maisemasuunnittelulla on tässä, kuten muissakin vaihtoehdoissa erittäin tärkeä rooli, sillä saari on julkisessa käytössä oleva kokonaistaideteos.



Näkymä Kiikelin sillalta



Näkymä Pokkitörmältä



Näkymä Kaarlenväylältä



Näkymä veneväylältä

Varjotarkastelu VE B



Varjostus kevät 9.00



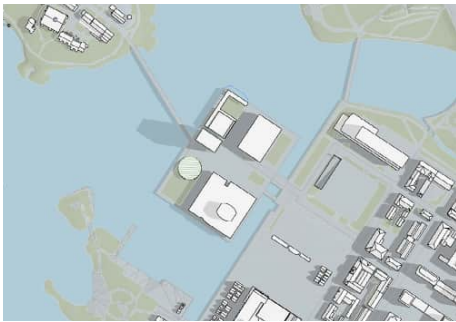
Varjostus kevät 12.00



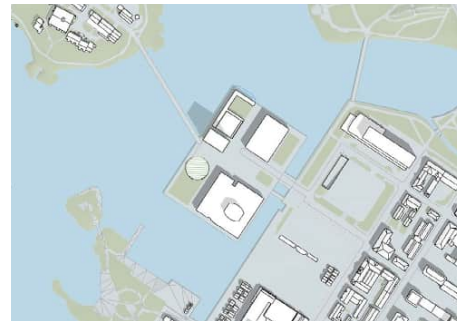
Varjostus kevät 15.00



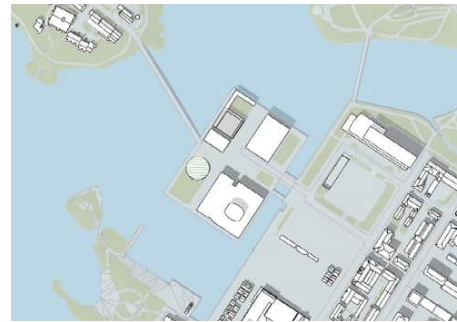
Varjostus kevät 18.00



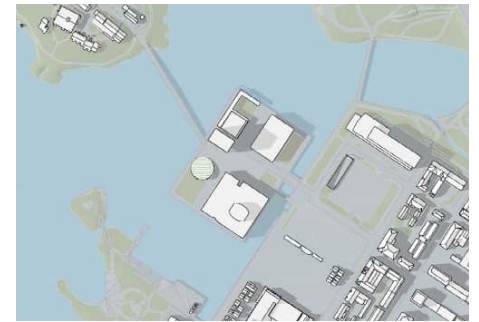
Varjostus kesä 9.00



Varjostus kesä 12.00



Varjostus kesä 15.00



Varjostus kesä 18.00



Varjostus syksy 9.00



Varjostus syksy 12.00

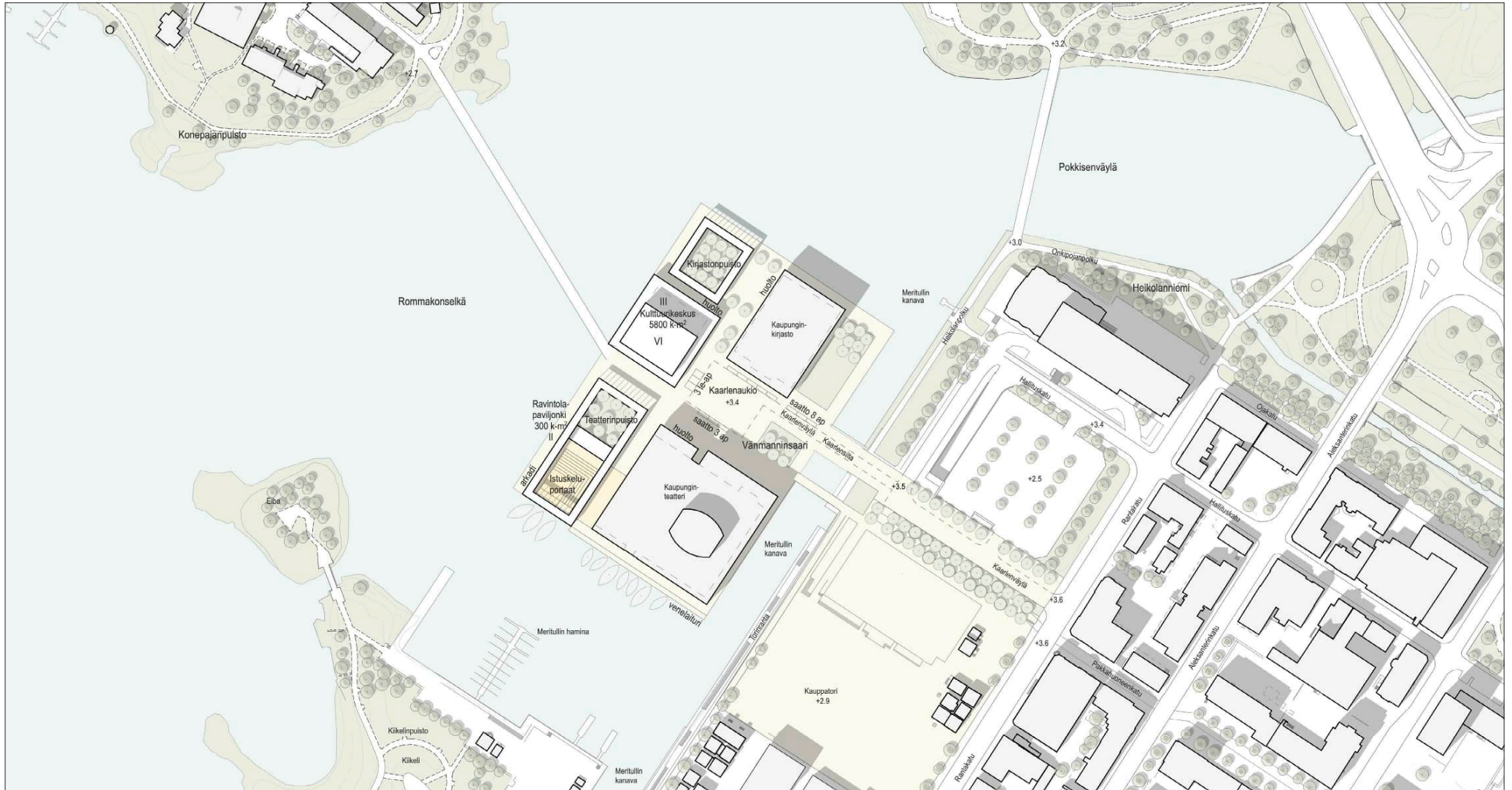


Varjostus syksy 15.00



Varjostus syksy 18.00

VE C "Kulttuurikeskus"



Asemapiirustus 1:2000



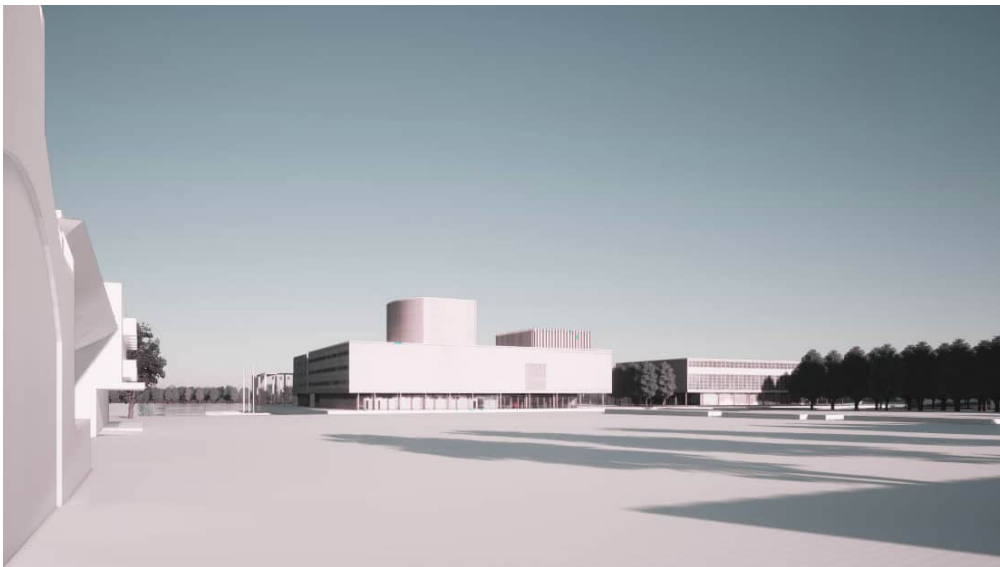
Viistoilmakuvaupotus Pikisaaren suunnasta



Viistoilmakuvaupotus kaupungin suunnalta



Näkymä Pikisaaresta



Näkymä torilta

Vaihtoehdossa C on tutkittu Vänmanninsaarelle sijoitettavaa matalampaa rakentamista. Suunnitelmassa on ehdotettu saarelle sijoitettavaksi avoin viisikerroksinen kulttuurikeskus sekä kaksikerroksinen kahvilapaviljonki.

Vaihtoehdossa painotetaan saarta yhtenä kokonaisuutena, ulko- ja sisätilojen yhteisenä leikkinä, jossa julkiset aktiviteetit ja jännittävät tilalliset kokemukset kohtaavat. Tästä kokonaisuudesta nousee esiin yksi merkittävä uusi julkinen rakennuskokonaisuus. Tämänkin vaihtoehdon käyttötarkoitus voisi olla hybridi, VE B:n vastaavaa rakennusta selvästi matalampi versio. Talo voisi myös sisältää luentosaleja sekä tiloja kokouksia tai erityisiä juhlatilaisuuksia varten. Tilat voisivat myös toimia kaksoisroolissa, Oulustahan puuttuu yhä, merkittävistä alaan liittyvistä perinteistä huolimatta Tanssin Talo. Tämä täydentäisi hienosti Vänmanninsaaren asemaa kansainvälisestäkin merkittävänä kulttuurikeskittymänä.

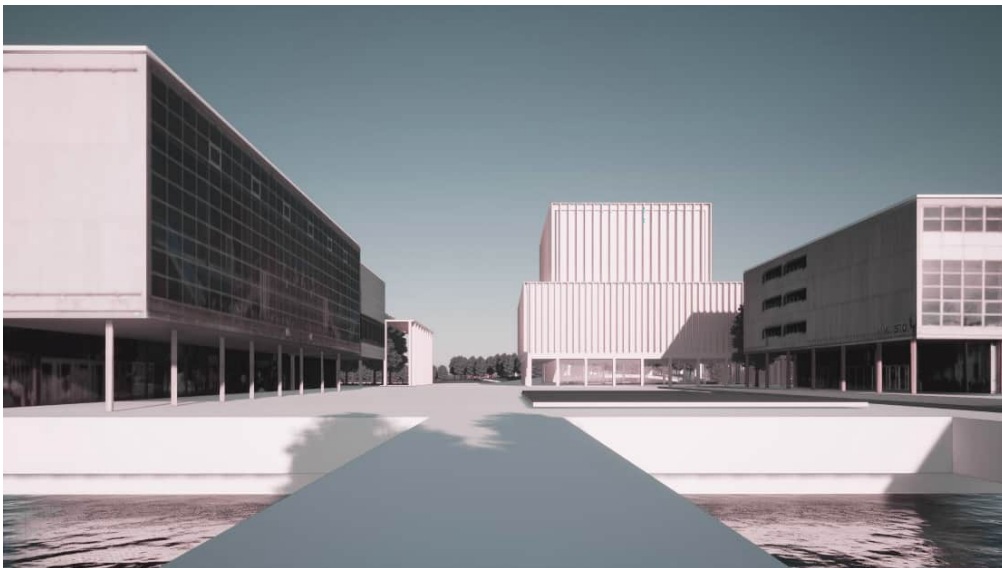
Saaren reunoja korostetaan arkadeilla ja pylväsrivistöillä, joiden yläosien lehtimajamaiset konstruktiot tarjoavat suojaa luonnonvoimilta ja samalla tarjoavat mahdollisuuksia muuntojoustaviin kokonaisuuksiin erilaisia julkisia sekä kaupallisia toimintoja palvelemaan.



Näkymä Kiikelinsillalta



Näkymä Pokkitörmältä



Näkymä Kaarlenväylältä



Näkymä veneväylältä

Varjotarkastelu VE C



Varjostus kevät 9.00



Varjostus kevät 12.00



Varjostus kevät 15.00



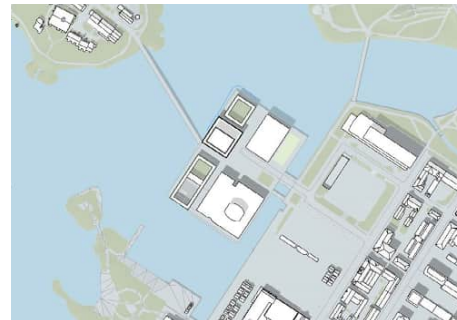
Varjostus kevät 18.00



Varjostus kesä 9.00



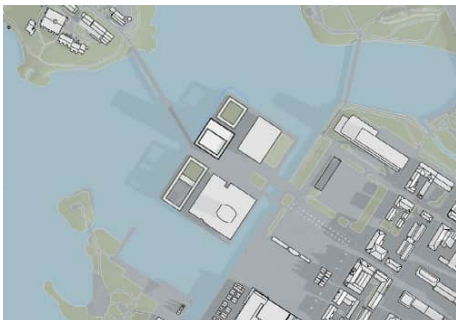
Varjostus kesä 12.00



Varjostus kesä 15.00



Varjostus kesä 18.00



Varjostus syksy 9.00



Varjostus syksy 12.00



Varjostus syksy 15.00



Varjostus syksy 18.00

Vertailu



VEA



VEB

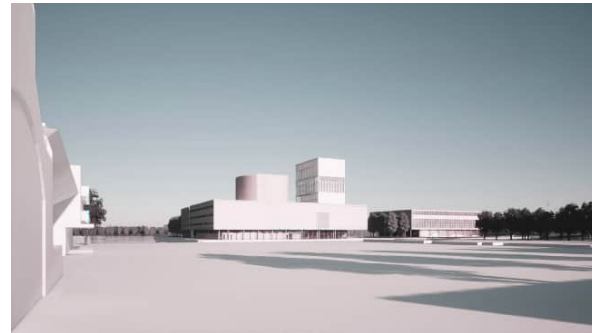


VEC

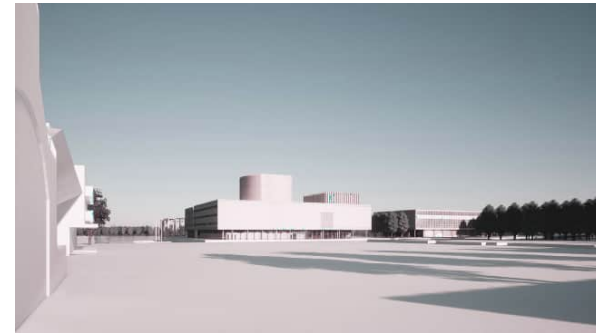
Näkymä
Pikisaaresta



VEA



VEB



VEC

Näkymä
Torilta



VEA

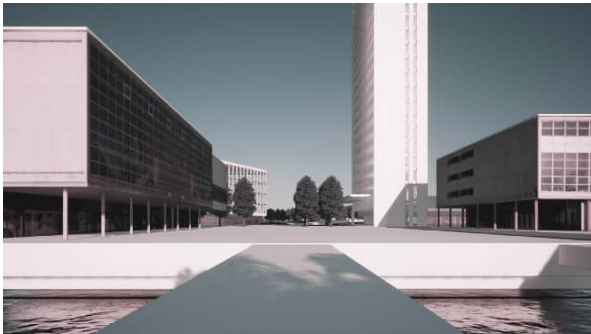


VEB



VEC

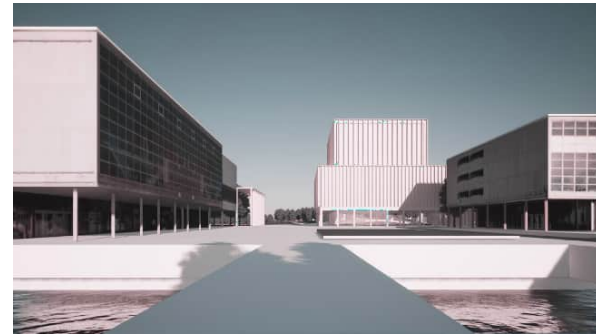
Näkymä
Kiihelinsillalta



VEA



VEB

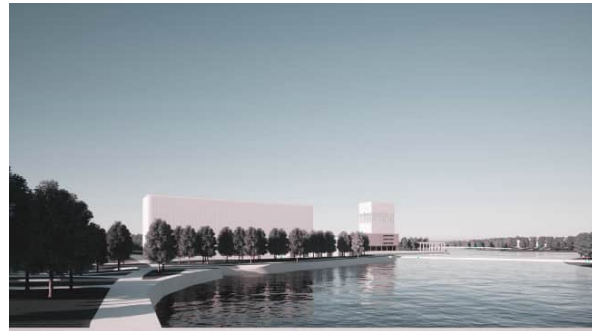


VEC

Näkymä
Kaarlenväylältä



VEA



VEB



VEC

Näkymä
Pokkitörmältä



VEA



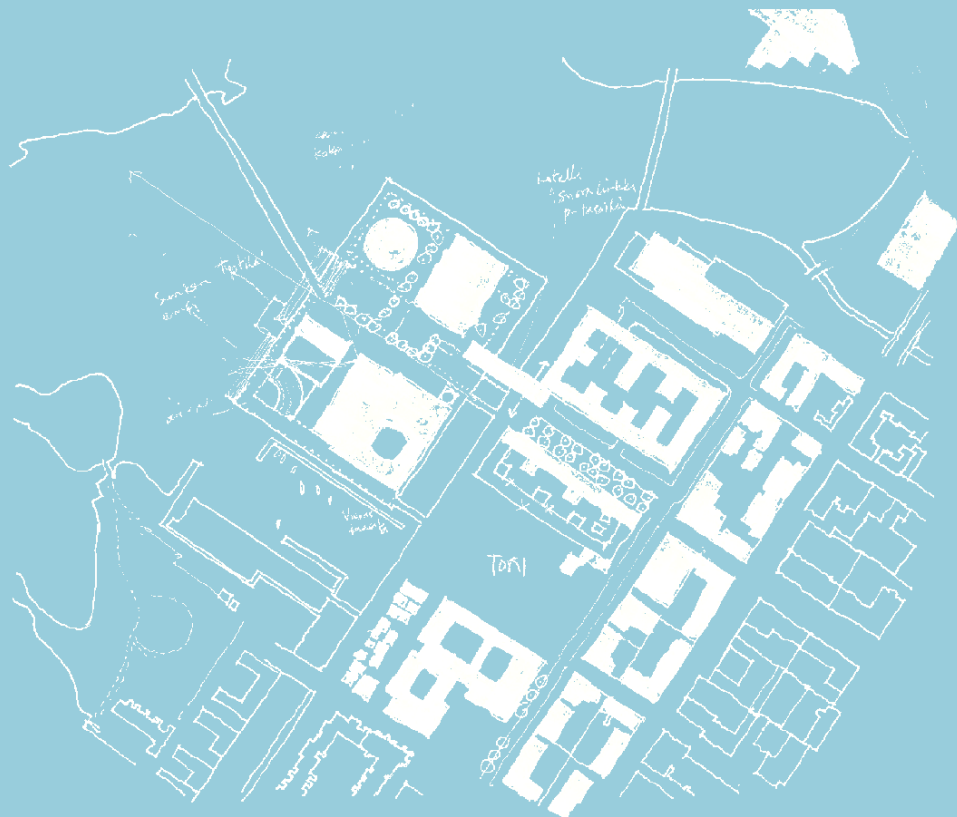
VEB



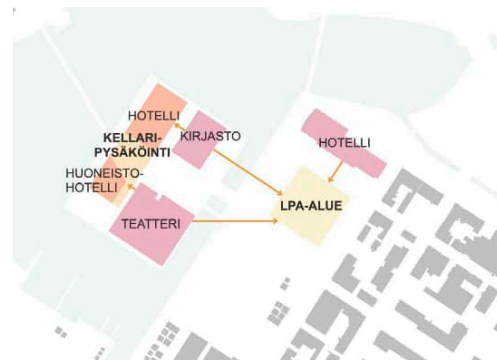
VEC

Näkymä
veneväylältä

Pysäköinti



Alla esitetty teoreettinen pysäköintitarkastelu on laadittu Vanmanninsaaren toiminnallisen luonteen tarkastelemiseksi.



a

Vaihtoehto A:ssa uusien toimintojen pysäköinti sijoittuu maanalaiseen pysäköintihalliin Vanmanninsaarelle. Pysäköintihalli voi tarvittaessa palvella osin myös kirjastoa ja teatteria. Pääosa kirjaston ja teatterin pysäköinnistä sekä kortteliin 33 sijoittuvan hotellin pysäköinti toteutetaan kortteliin 34 pysäköintialueelle.



b

Vaihtoehto B:ssä kaikki Vanmanninsaaren pysäköinti sekä kortteliin 33 sijoittuvan hotellin pysäköinti sijoitetaan kortteliin 34 useampaan kerrokseen. Tämä edellyttää kortteliin 34 kehittämistä.



c

Myös vaihtoehto C:ssä kaikki Vanmanninsaaren pysäköinti sijoitetaan kortteliin 34 useampaan kerrokseen. Tämä edellyttää korttelin kortteliin 34 kehittämistä.

Vänmanninsaari ja Jaatisten kaava

Jaatisten suunnitelma on puhututtanut Oulussa vuosikymmenet ja osittain voimassa oleva kaava myös pohjautuu siihen. Teatterin laajennusosa on muuttanut tilannetta saarella siten, että Jaatisten esittämä suunnitelma ei voi enää sellaisenaan toteutua. Kaikki tässä tarkastelussa esitetyt vaihtoehdot ottavat ideansa tavalla tai toisella vuoden 1962 kilpailun voittajatyöstä ja tekevät niistä oman tulkintansa. Yhteistä vaihtoehdoille on saaren länsireunan rakentuminen loppuun, jolloin kokonaisuus noudattaa Jaatisten kaupunkikuvallista ajatusta tarkkarajaisesta saaresta. Kaikissa vaihtoehdoissa saari on myös edelleen ympärikäveltävissä. Vänmanninsaari on keinotekoisesti täytetty nykyiseen muotoonsa ja sen rantaviiva on vuosikymmenten saatossa ollut useiden muutosten alaisena. Suunnitelmassa esitetyt muutokset ovat jatkumoa tälle muokkaukselle.

Vaihtoehto A:ssa suunnitelma toteuttaa Jaatisten suunnitelman korkean rakentamisen osalta ja esitetyn tornin massoittelu noudattaa mittasuhteiltaan Jaatisten suunnitelmaa. Torniin liittyvä jalustaosa poikkeaa Jaatisten suunnitelmasta ja asettuu peittämään kirjaston näkymää sekä näkyvyyttä suiston suuntaan. Jalustaosa sijoittuu varjon puolelle ja ottaa vastaan tornin varjostusvaikutuksia. Saarelle esitetty erillinen hybridirakennusmassa saa innoituksensa Jaatisten alkuperäisestä suunnitelmasta siinä määrin, että se täydentää saaren kokonaisuutta neljäntenä massana. Massa ei kuitenkaan noudata alkuperäistä suunnitelmaa, sillä poiketen vuoden 1962 tilanteesta näkymä ja kulkuyhteys Pikisaareen ovat muodostuneet oleellisiksi saaren ominaisuuksiksi. Uusi rakennusmassa sijoittuu lähelle

Pikisaaren siltaa, mutta sijoitus huomioi kulku-yhteyden ja vinolla seinällään jättää teatterin ravintolasta rajatun näkymän kohti Pikisaarta. Esitetty rakentamisen määrä saarella yhteensä on suurempi kuin Jaatisten suunnitelmassa ja selvästi vaihtoehdoista suurin. Siitä johtuen Jaatisten alkuperäisessä suunnitelmassa ollut kaupunkitilojen avoimuus kärsii. Tällä voi olla kuitenkin esimerkiksi tuulisuudelta suojautumisen kannalta positiivisia vaikutuksia. Toisaalta se aiheuttaa saarelle useita kohtia, jotka muuttuvat yksityisen oloisiksi ja vähentävät saaren avointa luonnetta.

Vaihtoehto B:ssä suunnitelman voi arvioida noudattavan Jaatisten ajatusta korkeasta rakentamisesta, vaikka rakennuksen muotokieli ei noudatakaan alkuperäistä ajatusta. Muodonannossa on pyritty kuitenkin korostamaan Jaatisten ajatusta avoimella alustalla seisovista noppamaisista ja veistoksellisista monumentaalirakennuksista. Matalampanakin torni muodostaa selvän näkymänpäänteen ja maamerkin. Tornin korkeus on verrattavissa Oulun keskusta-alueen korkeisiin rakennuksiin ja se muodostaa niiden kanssa tasapainoisen kokonaisuuden. Suunnitelmassa lähtökohdaksi on otettu Jaatisten suunnitelmassa läsnä ollut avoimuus, jolloin saarelle muodostuu julkisia kaupunkitiloja ja vain vähäisissä määrin yksityiseltä vaikuttavia toimintoja tai paikkoja.

Vaihtoehto C:ssä suunnitelma poikkeaa rakennusmassaltaan Jaatisten alkuperäisestä ajatuksesta. Voidaan kuitenkin ajatella, että alkuperäinen suunnitelma on ollut aikansa tuote ja tilanne on muuttunut mm. teatterin laajennuksen ja kaupunkisuunnittelun kehittymisen myötä niin

paljon, että Jaatisten suunnitelman ajantasaisuutta voidaan pohtia. Suunnitelmassa lähtökohdaksi on otettu Jaatisten suunnitelmassa ollut kaupunkitilojen avoimuus sekä ajatus kaupunkia palvelevista monumentaalirakennuksista. Saari pysyy kaikkien kaupunkilaisten käytössä, mutta kaupunkitilojen avoimuutta on kuitenkin osittain rajattu arkadirakennelmilla, jolloin tilojen luonne jossain määrin sulkeutuu ja muuttuu intiimimäiseksi. Arkadirakennelmat myös osittain peittävät teatterin ja kirjaston näkymiä ja näkyvyyttä suiston suuntaan, mutta toisaalta tarjoavat tuulensuojaa sekä kiinnostavia tilallisia elämyksiä. Esitetty uudisrakennus asettuu saarella tornin paikalle ja ottaa muodollaan ja massoittelullaan näkymän päänteen paikan. Massa limittyy teatterin ja kirjaston kanssa, jolloin se ei asetu suoraan kummankaan eteen.

Suistoalue ja saapuminen mereltä

Jaatisten suunnitelman laatimisen aikaan aluetta katseltiin pääosin keskustan suunnalta mutta nykyisin suunnittelualue on erittäin näkyvällä paikalla. Erityisesti suiston kehittyneet rantareitit ja lähisaarien sekä vesialueiden käyttö takavat, että aluetta katsellaan joka suunnalta eikä sille muodostu selkäpuolta. Uusi rakentaminen sijoittuu suiston puolelle, jolloin rakentaminen vaikuttaa erityisesti lähisuiston luonteeseen ja kaupunkikuvaan. Kaikissa vaihtoehdoissa saaren länsireunan loppuun rakentuminen korostaa arvokkaiden vesipeilien merkitystä, sillä osa saaren kaupungin puolella näkyvissä olevasta leijuvasta vaikutelmasta syntyy heijastuksien kautta. Missään esitetyistä vaihtoehdoista ei ole muutettu lähialueiden veneväyliä, vaan niissä

on pyritty edistämään veneilyä ja veden ääreen pääsyä esimerkiksi erilaisilla istuskeluportailta ja uusilla venepaikoilla.

Vaihtoehto A:ssa Korkea torni näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta suistoon myös laajemmalla alueelta. Torni muuttaa kaupungin siluettia huomattavasti erityisesti merelle päin, sillä torni poikkeaa muun kaupungin korkeuksista ja sijoittuu rantaan, jossa se on erittäin näkyvästi esillä mereltä päin saavuttaessa. Uusi rakentaminen rajaa teatterin ja kirjaston näkymiä suistoon, mutta ei peitä niitä kokonaan. Vaihtoehdossa saaren ranta-alueita ja sitä kautta suiston käyttöä on aktivoitu tuomalla sen länsireunalle veteen laskevat portaat sekä teatterin taakse oma erillinen Jaatisten suunnitelmasta innoituksensa saanut amfiportaikko.

Vaihtoehto B:ssä esitetty torni näkyy myöskin kauas ja vaikuttaa sitä kautta suistoon laajemmalla alueelta. Torni on kuitenkin samaa kokoluokkaa kuin keskustan muut toteutuneet korkeat rakennukset, jolloin se muuttaa kaupungin siluettia mereltä päin katsottuna, mutta ei korkeudellaan erotu vaihtoehto A:n tapaan. Uusi rakentaminen peittää teatterin ja kirjaston näkymiä suiston suuntaan vain vähäisissä määrin. Vaihtoehdossa ranta-alueita on aktivoitu toimintoilla, mutta veden äärelle pääsyä ei ole korostettu.

Vaihtoehto C:ssä uusi rakentaminen on matalaa, jolloin vaikutus ei ulotu laajemmalle suistoon. Uusi rakentaminen muuttaa kaupungin siluettia vain vähäisissä määrin, sillä rakentaminen sopeutuu olemassa olevien rakennusten korkeuteen. Uusi rakentaminen peittää teatterin

ja kirjaston näkymiä suistoon vain vähäisissä määrin. Rantaa on aktivoitu ja veden äärelle pääsy mahdollistettu esittämällä teatterin taakse Jaatisten suunnitelmasta innoituksensa saanut amfiportaikko.

Pikisaari

Pikisaaren luonne on muuttunut vuosien saatossa teollisuusympäristöstä asuinpainotteiseksi saareksi, jolle sijoittuu runsaasti kulttuuri- ja virkistystoimintoja. Jaatisten suunnitelman laatimisen aikaan ei myöskään ollut Vänmanninsaaresta Pikisaareen johtavaa siltaa, joka on nykyisin tärkeä yhteys keskustasta Pikisaareen ja sen läpi Hietasaareen sekä muualle suistoon. Kaikki Vänmanninsaaren muutokset tulevat väistämättä vaikuttamaan Pikisaaren asukkaiden näkymiin. Kaikissa vaihtoehdoissa kulku Pikisaareen säilyy kuitenkin entisellään.

Vaihtoehto A:ssa tornin ja matalampien massojen rakentaminen muodostaa kaupunkirakenteellisen ja -kuvallisen painopisteen Vänmanninsaaren puolelle. Näkymä Vänmanninsaarelta Pikisaareen rajautuu kahden uudisrakennuksen väliin eikä aukea avarana kuten nykyisin. Vastaavasti näkymät Pikisaaren suunnalta muuttuvat huomattavasti. Toisaalta heti Pikisaarensillan alkaessa näkymä avautuu kuten ennenkin. Keväällä ja syksyllä aamuauringon aikaan tornin varjo ulottuu Pikisaareen saakka, mutta vain hetkellisesti.

Myös vaihtoehto B:ssä tornin rakentaminen muodostaa kaupunkirakenteellisen ja -kuvallisen painopisteen Vänmanninsaaren puolelle, mutta ei yhtä voimakkaasti kuin vaihtoehto A:ssa. Suunnitelmassa tornin lisäksi esitetty rakentaminen

on vähäistä, jolloin teatteri ja kirjasto säilyttävät pääosin näkyvyytensä kohti Pikisaarta. Näkymä Vänmanninsaarelta Pikisaareen rajautuu uudisrakennuksen asettuessa ajoväylän päätteeksi. Toisaalta näkymä kevyen liikenteen väylältä säilyy hyvänä ja heti Pikisaarensillan alkaessa näkymä avautuu kuten ennenkin.

Vaihtoehto C:ssä uudisrakentaminen sopeutuu kirjaston ja teatterin massoihin ja liittyy joukkoon tasavertaisena rakennuksena. Vaihtoehdossa on esitetty arkadirakenteita teatterin ja kirjaston eteen, jolloin ne hieman peittyvät mutta säilyttävät kuitenkin näkymänsä ja näkyvyytensä kohti Pikisaarta. Näkymä Vänmanninsaarelta Pikisaareen rajautuu uudisrakennuksen asettuessa ajoväylän päätteeksi. Toisaalta näkymä kevyen liikenteen väylältä säilyy hyvänä ja heti Pikisaarensillan alkaessa näkymä avautuu kuten ennenkin.

Luonnonympäristö

Saari on rakennettu täyttämällä nykyiseen muotoonsa eikä sen alkuperäinen maa-alue ole enää nähtävissä. Vänmanninsaaren luontoarvot ovat vähäiset eikä varsinaisia luontaisia luontotyyppejä esiinny. Saaren luoteisnurkalla on keltakurjenmiekkäesiintymä. Saaren kivikkoisten rantojen saattaminen tiukkarajaiseksi rakennetuiksi reunoiksi todennäköisesti tuhoaa esiintymän, ellei sitä pystytä siirtämään jonnekin muualle.

Mikäli vaihtoehto A:ssa saarelle toteutetaan kansiparkki, sinne jää hyvin vähän maa-alaa, joka ei sijoitu kannen päälle. Tämä rajoittaa huomattavasti istutettavan kasvillisuuden kokoa. Todennäköisesti saarelle jää hyvin vähän

sellaisia kohtia, joihin voisi istuttaa esimerkiksi suurikokoisia puita tuomaan tuulensuojaa. Kansirakenteiden vuoksi myös hulevesien hallinta tässä vaihtoehdossa on haastavaa, sillä läpäiseviä pintoja jää vain vähän. Erityisesti uudisrakennusten matalampien osien kattopintoja on kuitenkin mahdollista toteuttaa viherkattoina ja siten vähentää kovan pinnan määrää alueella. Kattoja myös katsellaan muista rakennuksista (torni, kirjasto, teatteri), jolloin niiden toteutustapaan on syytä kiinnittää huomiota. Vaikka viherkattojen biodiversiteetti ei ole verrattavissa maanvaraisen kasvillisuuden monimuotoisuuteen, on sillä kompensoiva vaikutus menetettävien viheralueiden suhteen. Mikroilmaston suhteen rakentaminen voi parantaa tilannetta saarella, sillä rakennukset tuovat suojaa. Toisaalta korkean tornin kohdalla on tärkeää huomioida, ettei suora seinä johdata tuulia jalankulkijan tasolle. Tätä voidaan estää esimerkiksi sisäänvedoilla, ulokkeilla tai katoksilla. Suunnitelmassa on jätetty julkista ulko-oleskelualueutta saaren aurinkoisimmalle paikalle.

Vaihtoehto B:ssä ja C:ssä saarelle jää runsaasti maa-alaa, jolle ei sijoitu rakentamista. Tämä mahdollistaa julkisten alueiden viherrakentamisen, suurten puiden istuttamisen ja mahdollisuuksien mukaan olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämisen. Hulevesien hallinta vaihtoehdoissa on myös luontevaa ja helpompaa kuin vaihtoehdossa A. Suunnitelmassa esitetyt viheralueita on kehitetty toiminnallisempaan suuntaan, millä on pyritty aktivoimaan saarta. Myös näissä vaihtoehdossa matalien rakennusosien kattojen käsittelyyn on syytä kiinnittää huomiota, sillä niitä katsellaan viereisistä rakennuksista. Mikroilmaston suhteen rakentaminen voi parantaa tilannetta saarella, sillä rakennukset tuovat tuulelta suojaa.

Toisaalta samaten kuin vaihtoehto A:ssa, vaihtoehto B:ssä esitetyn tornin kohdalla on tärkeää huomioida, ettei tornin seinä johdata tuulia jalankulkijan tasolle. Vaihtoehto B:ssä ja C:ssä on molemmissa esitetty laaja julkinen ulko-oleskelualue saaren aurinkoisimmalle paikalle.

Torialue ja ruutukaavakeskusta

Kaikissa suunnitelmissa uusi rakentaminen sijoittuu Vänmanninsaaren länsirannalle, jolloin keskustan ja torin suunnalta katsottuna kirjasto ja teatteri edelleen jäävät etummaisiksi massoiksi ja erottuvat yhä kokonaisuudesta.

Jaatisten suunnitelmassa monumentaalikeskus toimi ruutukaavakeskustan päätteenä. Vaihtoehto A:ssa suunnitelma jatkaa tätä ideaa ja korostaa sitä näkymäakselin päätteenä olevalla tornilla sekä lähemmäs sijoitetuilla rakennusmassoilla. Hotellitorni toimii maamerkinä ja kaupallisena symbolina ruutukaavakeskustassa liikkuville, sillä se on korkeutensa vuoksi hyvin näkyvä. Torilta päin katsottuna torni jää takalalle, mutta näkyy teatterin ja kirjaston välistä. Keskustasta ja torilta katsottuna tornista näkyy lyhyt sivu ja katselukulmasta riippuen osa pitkää sivua, jolloin tornin hoikkuus korostuu. Uusi hotelli ja siihen liittyvät toiminnot torin ja ruutukaavakeskustan läheisyydessä tuo lähialueen palveluille uusia käyttäjiä ja tukee paikallisten yritysten elinvoimaa. Lisääntyvä käyttäjien määrä voi myös mahdollistaa torin ympärivuotisen toiminnan kehittämisen. Teatterin takana oleva hybridirakennus on tarpeeksi matala, ettei se juuri näy teatterin takaa torin ja keskustan suunnalta katsottaessa.

Vaihtoehto B:ssä suunnitelma myös jatkaa Jaatisten kaupunkikuvallista ideaa ja korostaa sitä näkymäkselin päätteenä olevalla tornilla. Myös tässä vaihtoehdossa torilta päin katsottaessa torni jää taka-alalle, mutta näkyvä teatterin ja kirjaston taustalla. Torni toimii jossain määrin maamerkinä ruutukaavakeskustassa liikkujille, sillä se on korkeutensa vuoksi näkyvä, mutta ei samaan tapaan kuin vaihtoehto A:ssa. Ehdotetut hybriditoiminnot tuovat monipuolisesti käyttäjiä keskustaan ja sen palvelujen äärelle. Luentosalit ja erilaiset tilat mahdollistavat suurempienkin tapahtumien järjestämisen, jolloin käyttäjien määrää alueella lisääntyy.

Vaihtoehto C:ssä näkymäkselin päätteenä on matalampi julkinen rakennus, joka asetuu yhdeksi rakennukseksi muiden joukossa. Näin saaren luonne ei ole Jaatisten suunnitelman tapaan päätetymäinen vaan se edelleen sitoo ruutukaavakeskustaa Pikisaareen ja lähialueisiin. Vaihtoehto C:ssä kaupunkikuvallinen muutos on vaihtoehdoista selkeästi pienin torin suuntaan, sillä uudisrakennus jää teatterin taakse ja ainoastaan sen yläosa pilkistää hie-man rakennusten takaa. Uusi kulttuuritoiminto voi jossain määrin tuoda myös uusia käyttäjiä ruutukaavakeskustalle.

Toiminnallinen ympäristö

Vänmanninsaaren luonnetta ovat määrittäneet vahvasti kulttuuriin liittyvät toiminnot teatteri ja kirjasto, jotka ovat tukeneet ja täydentäneet toisiaan. Saarelle on viime vuosina tuotu myös aluetta aktivoiva ravintolalaiva sekä terassi-toimintaa. Nykyiset toiminnot poikkeavat Jaatisten suunnitelmasta, sillä siinä esitetyille

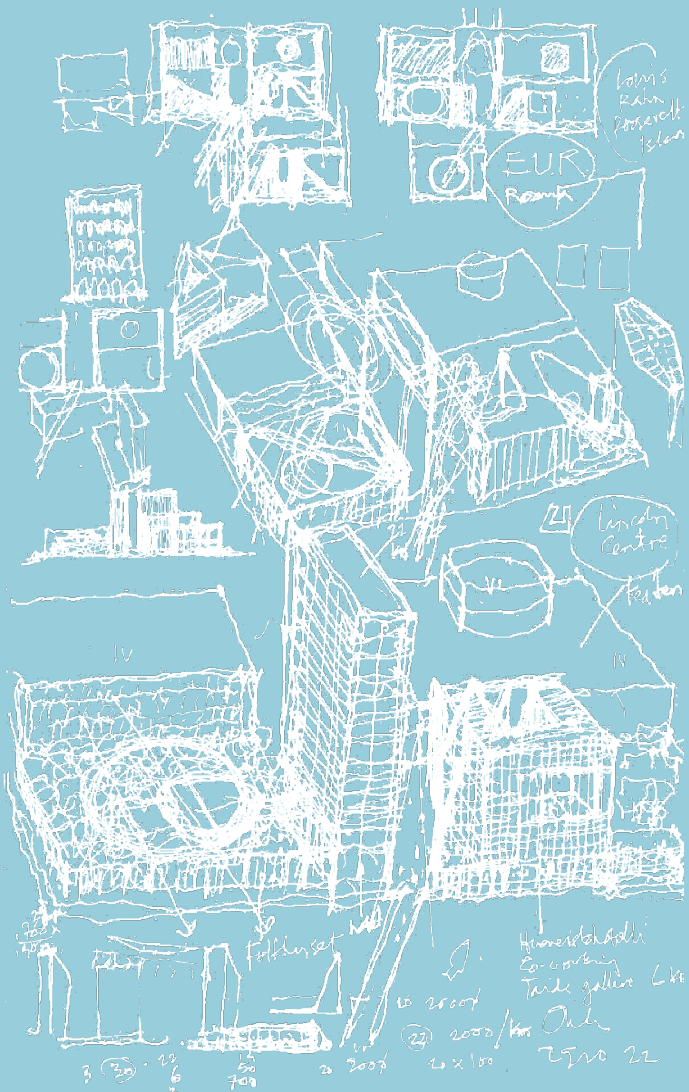
toimistotiloille ja konserttitalolle on löydetty toiset sijainnit tai niille ei ole ollut tarvetta. Nykytilassa Vänmanninsaari on kuitenkin Jaatisten suunnitelman tapaan avoimessa ja julkisessa käytössä. Kirjasto palvelee kaikkia ikäluokkia ja on ilmainen. Teatteri puolestaan tarjoaa sisältöä kaikille ikäluokille mutta on maksullinen. Vänmanninsaarta kiertävät kulkureitit, portaat ja reunoille sijoittuvat viheralueet ovat lumetto- maan ja lämpimään aikaan ahkerassa käytössä, osin hyvien ilmansuuntien ja näkymien vuoksi.

Vaihtoehto A:ssa esitetyt toiminnot tuovat saarelle uuden kaupallisen kerrostuman, mikä muuttaa saaren luonnetta huomattavasti. Toiminnot myös poikkeavat Jaatisten suunnitelmassa olleesta saaren yleishyödyllisestä luonteesta ja esimerkiksi hotelli toimintona on jossain määrin eksklusiivisempi kuin vaikkapa Jaatisten suunnitelmassa esitetty virastotalo. Toisaalta hotellin toiminta on ympärivuorokautista, jolloin alueen sosiaalinen kontrolli paranee. Uudet toiminnot tarjoavat kaupunkilaisille uusia maksullisia ajanvietto- ja oleskelupaikkoja, jotka osin ovat sellaisia, joita Oulussa ei ole ennen ollut. Tällainen on esimerkiksi suunnitellun tornin huipulle sijoittuva baari. Rantojen rakentaminen tuo uusia laadukkaita ja kaupunkimaisia oleskelun paikkoja, mutta hotellin ja siihen liittyvien toimintojen sijoittuminen rantaan voi muuttaa rannan tunnelman yksityisen oloiseksi ja sitä kautta rajata sen käyttöä.

Vaihtoehto B:ssä ja C:ssä esitetyt hybridi- ja kulttuuritoiminnot vastaavat Vänmanninsaaren tämänhetkistä luonnetta ja toimintoja. Kaupallisia toimintoja saarelle on esitetty vain vähäisissä määrin. Hybridirakennus sopii kirjaston

läheisyyteen julkisena tietoa käyttävänä, tuotavana ja palvelevana toimintona. Vänmanninsaari tarjoaa hyvän mahdollisuuden toteuttaa yleisöä palveleva monitoimirakennus, johon sijoittuu luentosaleja, opetustiloja, palveluja, kulttuuritiloja ja muuta sellaista toimintaa, jota halutaan avoimesti ja näkyvästi esitellä kaupunkilaisille. Toiminnot toisivat alueelle paljon uusia käyttäjiä erityisesti päiväaikaan. Tällä on myös muuta ympäristöä elävöittävä vaikutus. Kulttuuritoiminto puolestaan tukee saaren jo olemassa olevaa kulttuuriluonnetta ja palvelee sekä kaupunkilaisia että turisteja. Ehdotettu oululainen Tanssin Talo -toiminto toisi saarelle monen ikäisiä käyttäjiä ja tukisi alueen ympäri- vuorokautista toimintaa.

Loppusanat



Vänmanninsaarelle rakennettavien uusien rakennusten tulee muodostaa yhdessä olemassa olevien rakennusten kanssa harmoninen kokonaisuus joista löytyy saman tyyppistä visuaalista rauhallisuutta ja inhimillistä mittakaavaa kuin Jaatisten kulttuuritoimintoja palvelevista rakennuksista. Useiden eri materiaalien yhtäaikaista käyttöä, sekä yliviritettyjä arkkitehtonisia aiheita ja teemoja, tulee välttää. Uuden arkkitehtuurin ei pidä kopioida 60-luvun ratkaisuja mutta kuitenkin sisältää samaa tematiikkaa uudelleen tulkittuna. Uusien rakennusten käyttötarkoitusten tulee entisestään vahvistaa saaren toimintojen julkista luonnetta. Yksityisluontoisia, tai vapaata liikkumista ja oleskelua saaren kaikissa osissa muilla tavoilla rajoittavia toimintoja, ei tulisi sallia.

Maisemasuunnittelun roolin tulisi vahvistua huomattavasti ja sen potentiaalia tulisi käyttää vahvemmin paitsi julkisten ulkotilojen käsittelyn lisäksi, myös tekosaaren rantaviivojen käsittelyssä sekä suhteessa uusiin rakennuksiin ja rakennelmiin. Julkisten ulkotilojen suunnittelussa ja käsittelyssä tulee myös pyrkiä sellaisten tilasarjojen luomiseen, joissa on huomioitu potentiaalisesti erittäin häiritsevien tuulien negatiivisen vaikutuksen minimointi ja vastaavasti suuren osan vuodesta hyvinkin vähäisen päivänvalon maksimointi.

Saaren roolia on tutkittava sen suhteessa arkkitehtonisena huipentumana merkittävänä pääakselin päätteenä ruutukaava-alueen keskuskortteleista saavuttaessa sekä myöskin ympäröivien saarien ja mantereiden rantaviivan muodostavan tilasarjan keskipisteenä.

On selvää, että Oulun torialueen kehittyminen arvoisekseen kokonaisuudeksi vaatii erittäin kriittistä otetta. Olemme kokeneet vaikeana pitää Vänmanninsaarta erillään muun torialueen suunnittelusta ja ideoinnista.

Lopuksi haluamme painottaa yleisten arkkitehtuuripailujen merkitystä ja tärkeyttä, varsinkin silloin kun suunnitellaan uusia elementtejä kaupunkiemme paraatipaikoille. Näin ollen Oulun torialueelle ja sen välittömään läheisyyteen ei enää pidä suunnitella mitään ilman yksi- tai kaksivaiheista yleistä arkkitehtuuripailua, sen perinteistä mallia, jossa päätökset perustuvat ainoastaan arkkitehtoniseen laatuun, Vitruviusta lainataksemme "kauneuteen, kestävytyteen ja käyttökelpoisuuteen". Taloudelliset "realiteetit" muuttuvat vuodesta toiseen, korkealuokkainen arkkitehtuuri ja kaupunkisuunnittelu sen sijaan eivät.

Epilogi

Konsultin näkemys on, että Vänmanninsaaren kehittäminen liittyy kiinteästi myös kauppatorialueen tulevaisuuteen. Alueen nykyinen pysäköintikenttä on tarpeettoman suuri ja avoin. Pysäköinti on kaupunkikuvallisesti liian keskeisellä paikalla ja pysäköintialueen kehittäminen rakennetuksi, korkealuokkaisesti toteutetuksi avoimeksi kaupunkikortteliksi olisi luonteva vaihtoehto.



Viistoilmakuva kaupungin suunnasta VE A



Viistoilmakuva kaupungin suunnasta VE B



Viistoilmakuva kaupungin suunnasta VE C

Terwa Tower asemakaavan muutosluonnos
564-2401

Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen)
korttelin 38 tonttia numero 5 (Kaarlenväylä 1), Meritoria, Kaarlenaukiota sekä
vesialuetta koskeva asemakaavan muutos
Valmisteluaineisto 2

Maankäytön viitesuunnitelma

02.06.2023



Ilmakuva etelästä

Terwa Tower asemakaavan muutosluonnos 564-2401, valmisteluaineisto 2,
maankäytön viitesuunnitelma



Ilmakuva pohjoisesta

Terwa Tower asemakaavan muutosluonnos 564-2401, valmisteluaineisto 2,
maankäytön viitesuunnitelma



Havainnekuva Kaarlenväylältä Pikisaaren suuntaan

Hankkeen kuvitukset on sijoitettu Arkkitehtitoimisto Laatio Oy:n Oulun kaupungille laatimaan Oulun 3d-malliin. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

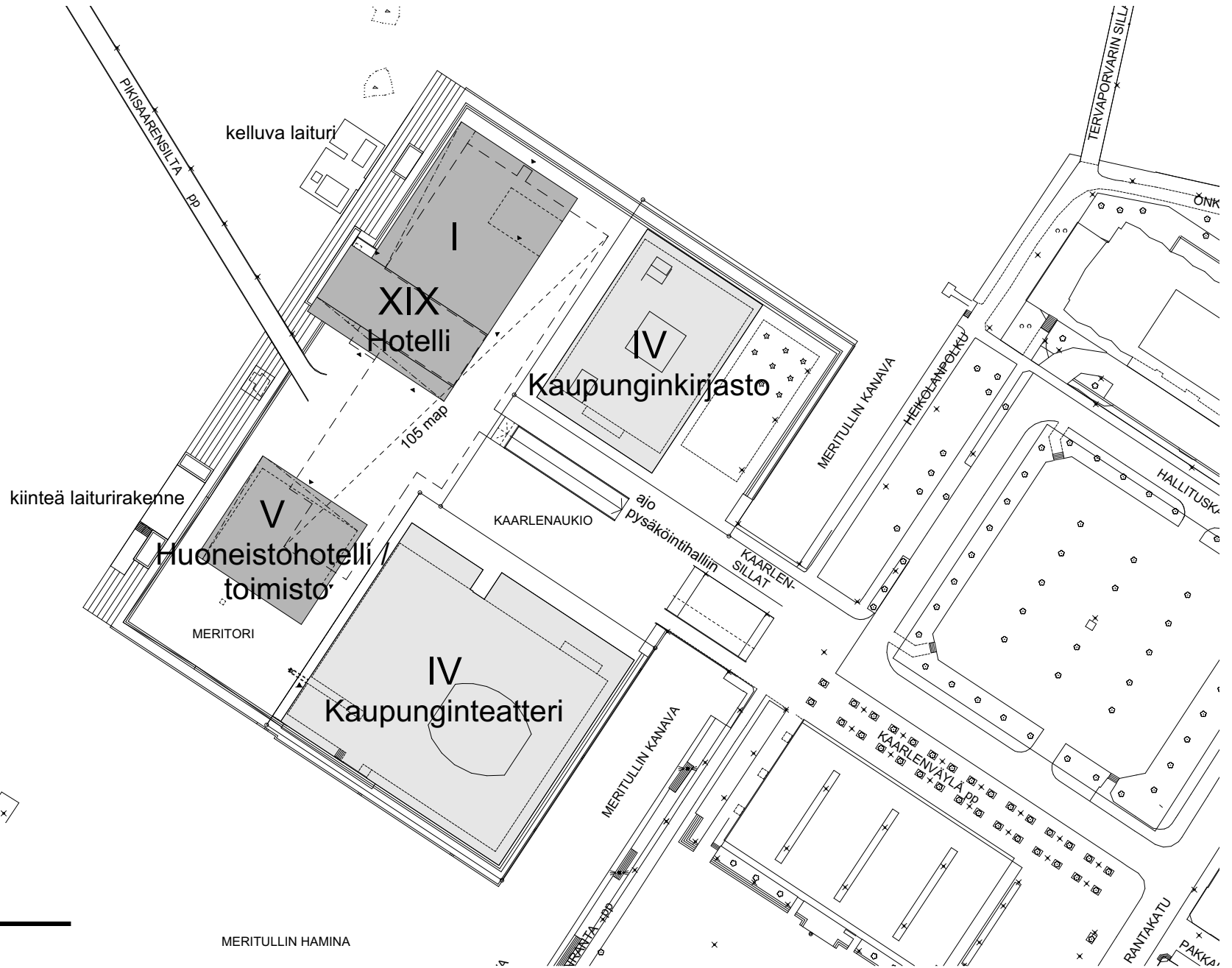
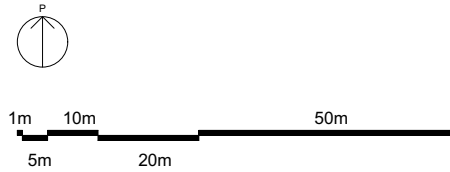
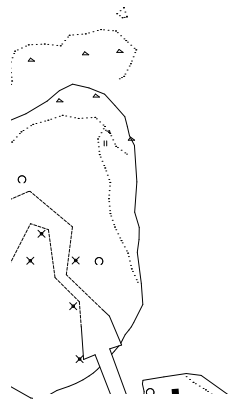
Asemapiirustus

Hotelli: 13 760 kem²

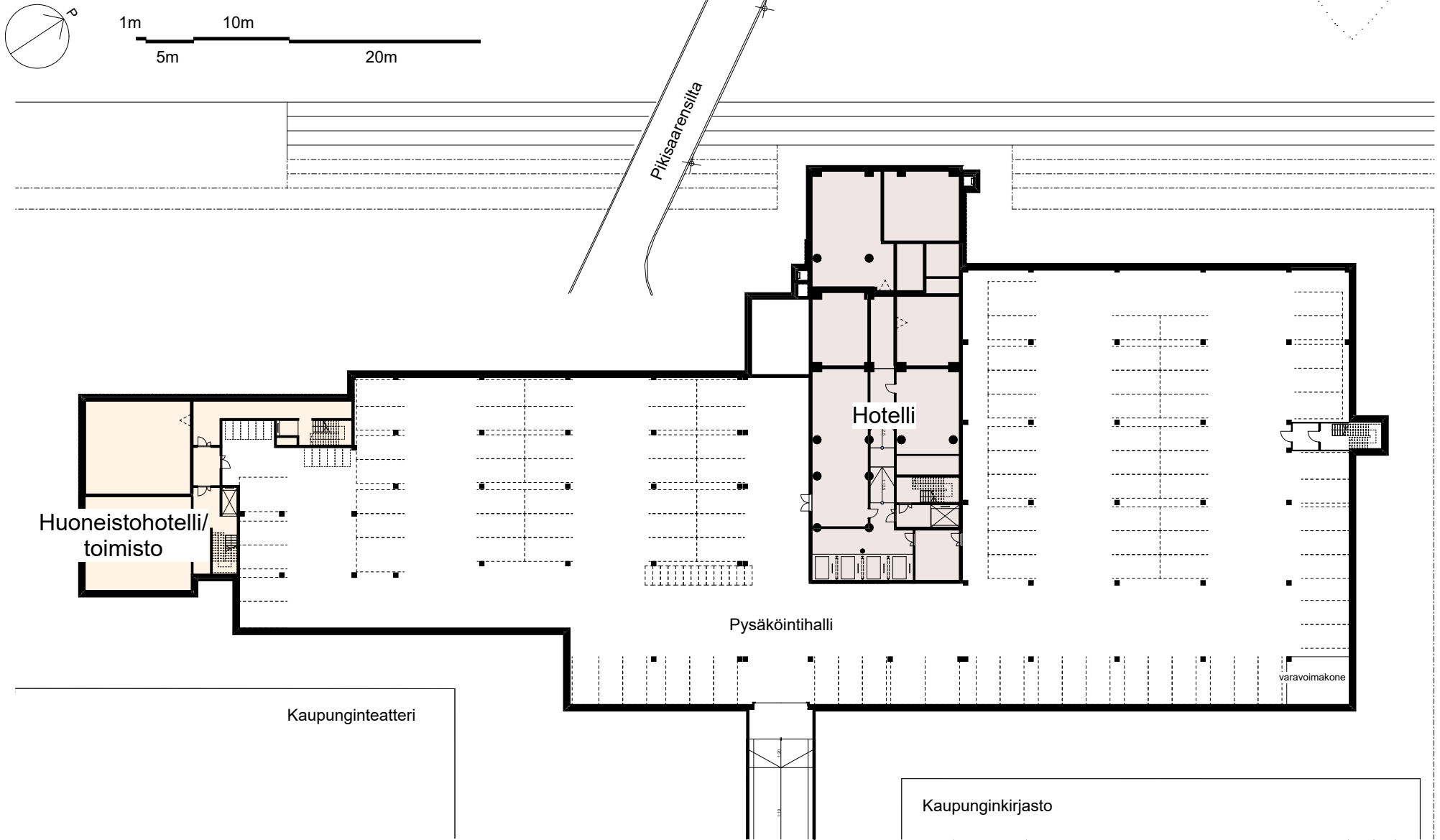
Toimisto: 920 kem²

Huoneistohotelli: 3720 kem²

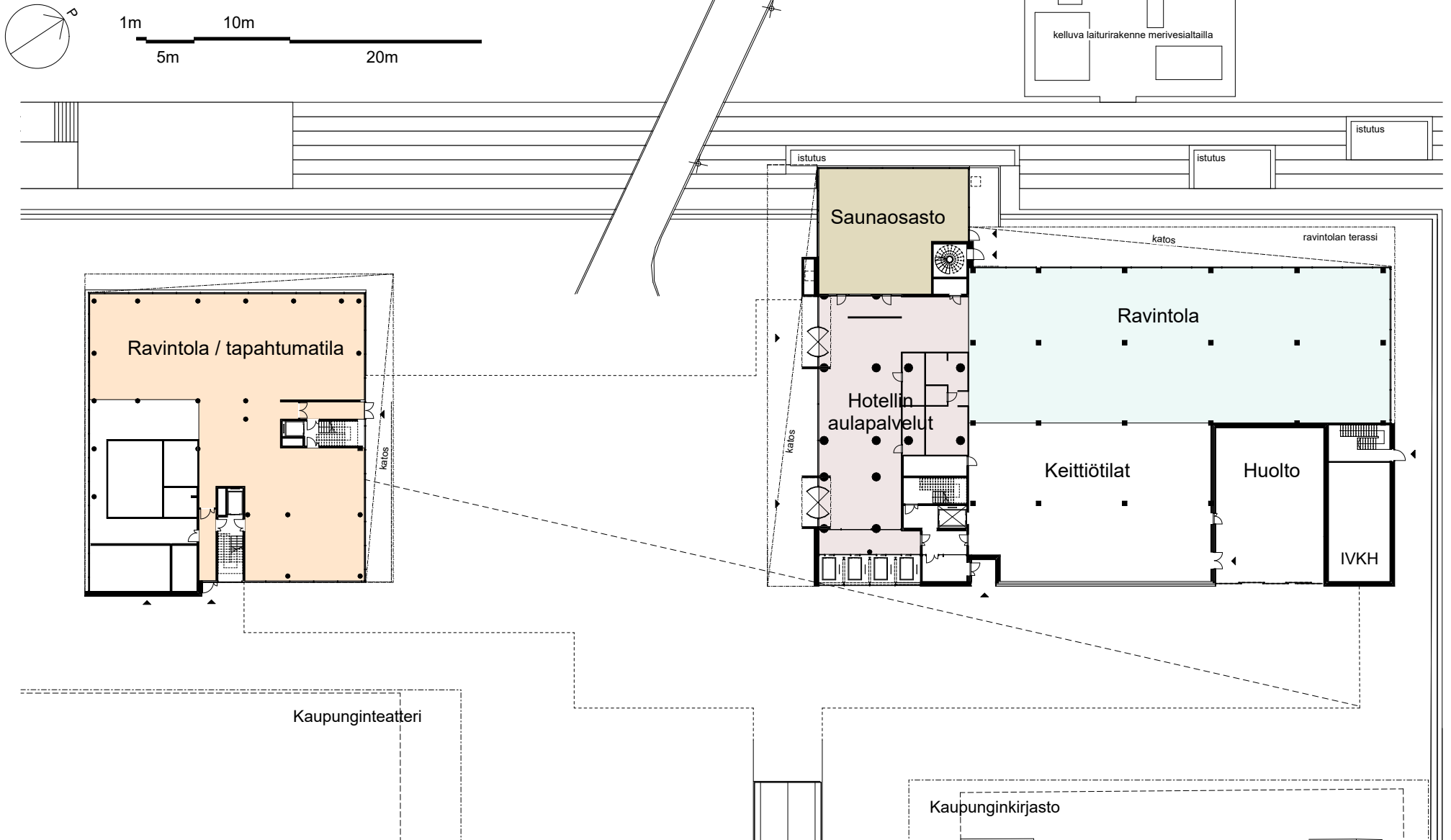
Yhteensä: 18 400 kem²



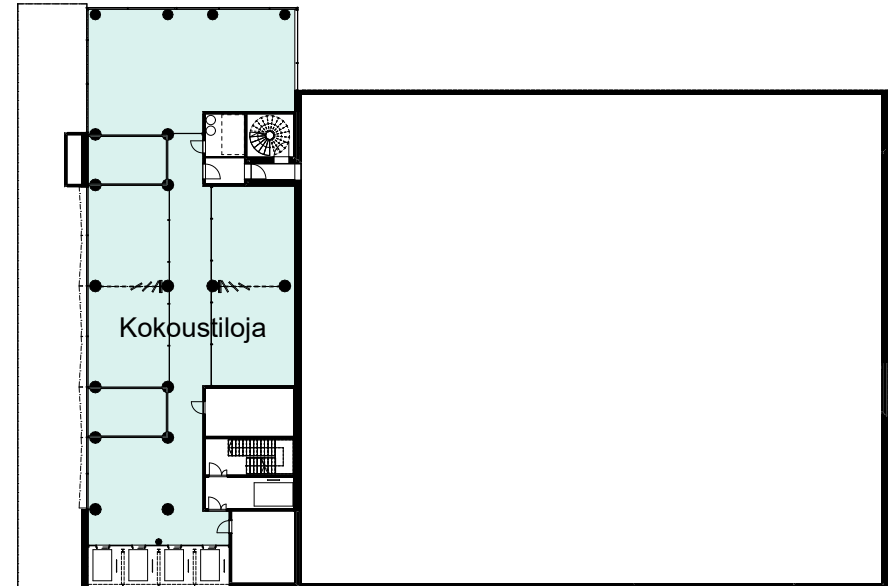
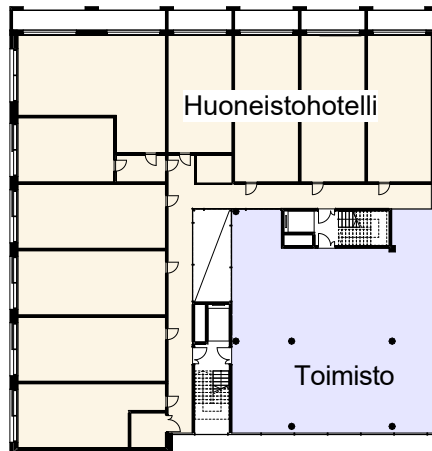
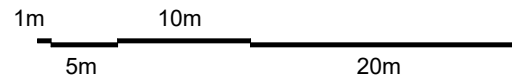
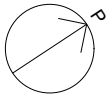
-1. kerros pysäköintihallin pohjapiirustus



1. kerros pohjapiirustus



2. kerros pohjapiirustus

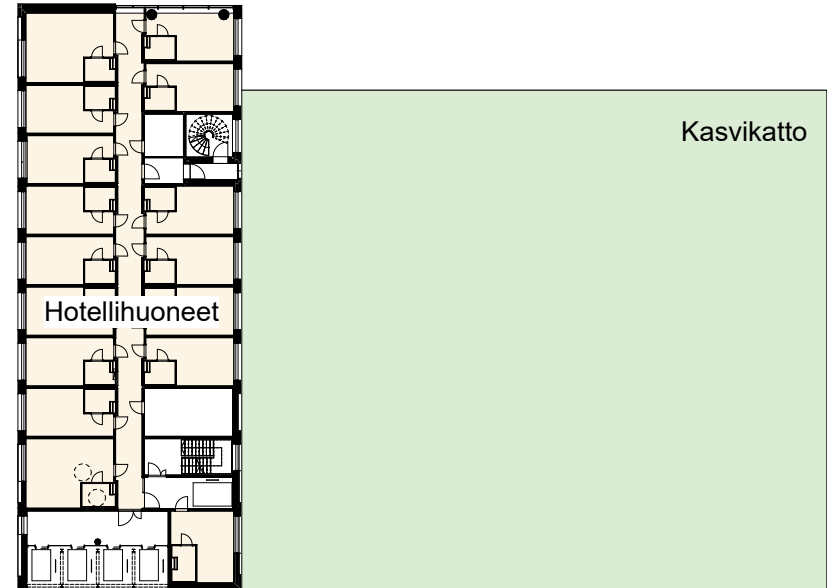
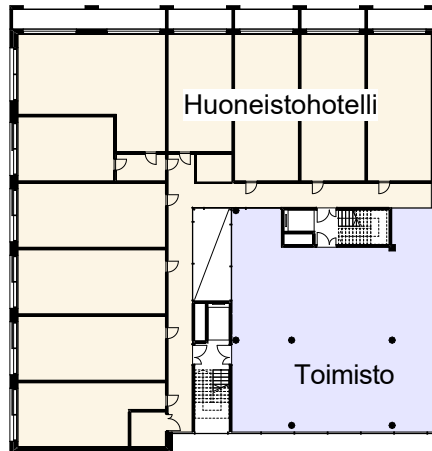
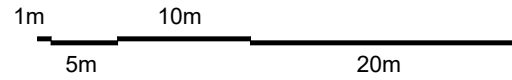
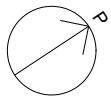


Kaupunginteatteri

Kaupunginkirjasto

4. kerros pohjapiirustus ns. peruskerros

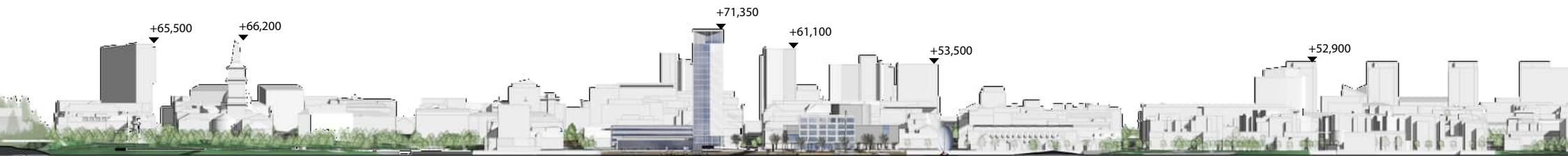
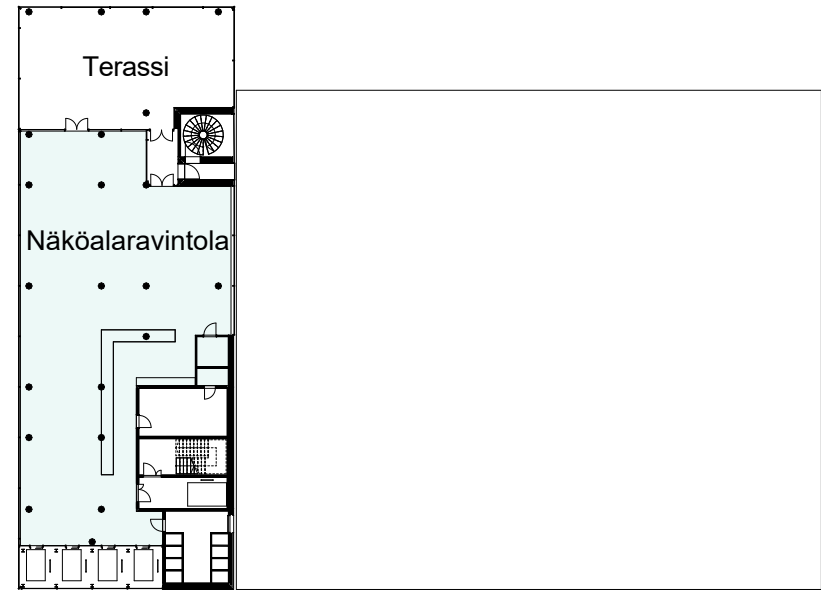
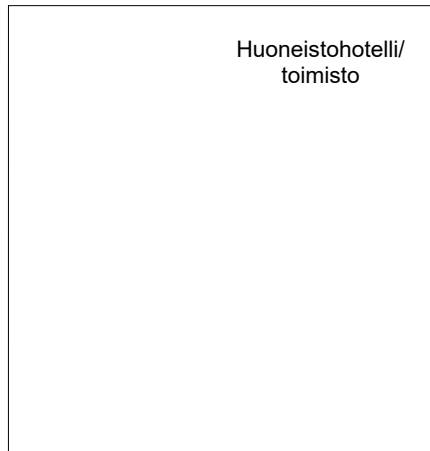
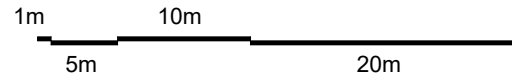
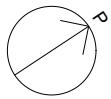
Hotellin kerrokset 3-18, Huoneistohotellin / toimiston kerrokset 2-5



Kaupunginteatteri

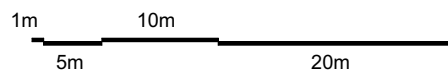
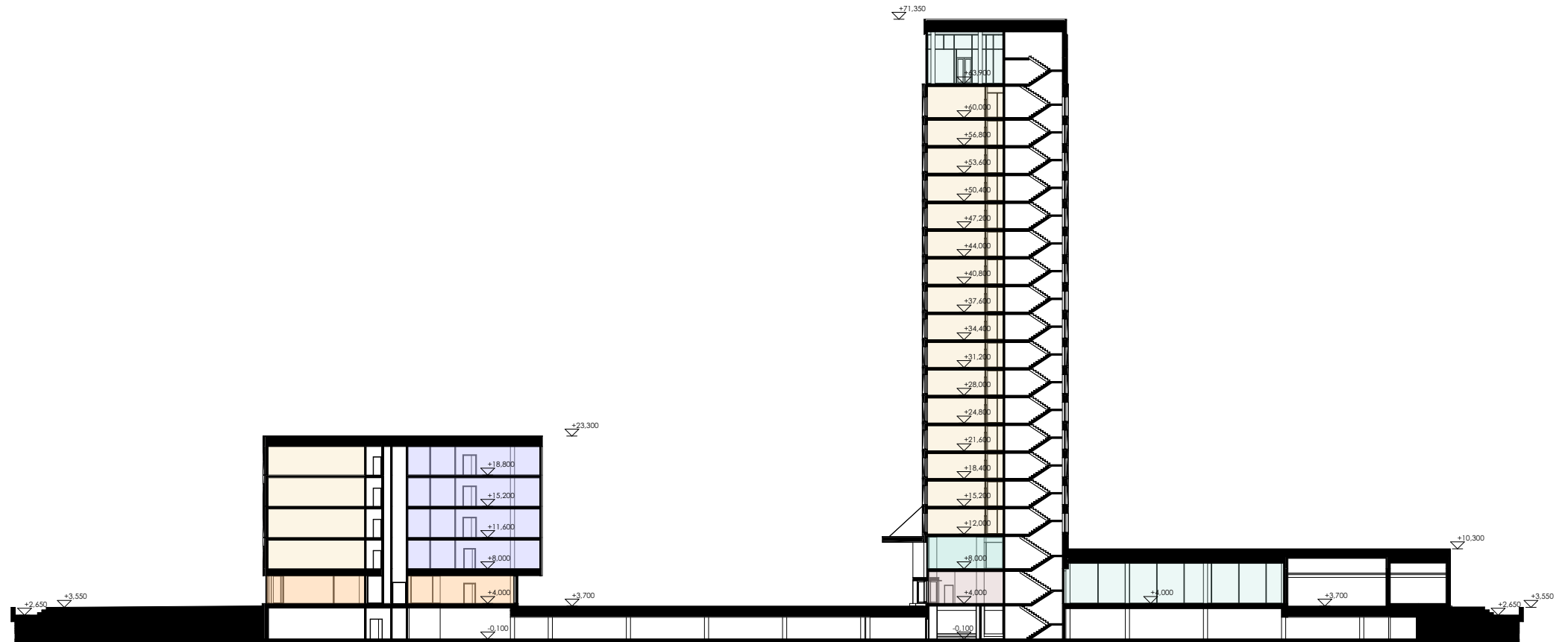
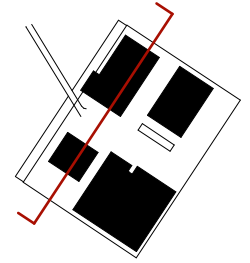
Kaupunginkirjasto

19. kerros pohjapiirustus

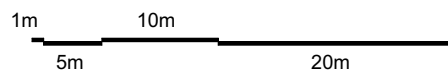
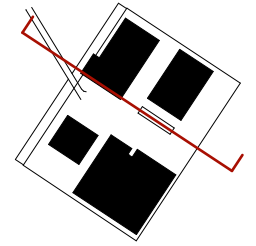


Korkeustarkastelu luoteesta katsottuna.

Leikkaus A-A



Leikkaus B-B



Julkisivu koilliseen



Kaupunginkirjasto

Hotelli



Julkisivu kaakkoon



Kaupunginteatteri

Hotelli

Kaupunginkirjasto



Julkisivu lounaaseen



Huoneistohotelli / toimisto

Kaupunginteatteri



Julkisivu luoteeseen



Hotelli

Huoneistohotelli / toimisto





Näkymät osoitettuna kartalta



Näkymä 1 Rommakonselältä



Näkymä 2 Hietasaaresta



Näkymä 3 Toivoniemestä



Näkymä 4 Tuiran silloilta



Näkymä 5 Raatinsaareltä



Näkymä 6 Patosillalta



Näkymä 7 Hallituskadun ja Asemakadun risteyksestä



Näkymä 8 Hollihaan puistosta



Kuvaopetus Toripolliisilta



Kuvaopetus Merikoskenkadulta



Kuvaopetus Tuiran silloilta



Kuvaopetus Raatinsaarelta



Kuvaupotus Pikisaarensillalta



Visualisointi Kaarlenaukiolta



Ilmakuvaupotus Pikisaaresta

Liite 8B. Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmien tausta-aineisto, julkisivututkielmia 2.6.2023, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy

Terwa Tower asemakaavan muutosluonnos
564-2401

Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen)
korttelin 38 tonttia numero 5 (Kaarlenväylä 1), Meritoria, Kaarlenaukiota sekä
vesialuetta koskeva asemakaavan muutos
Valmisteluaineisto 2, viitesuunnitelman tausta-aineisto:

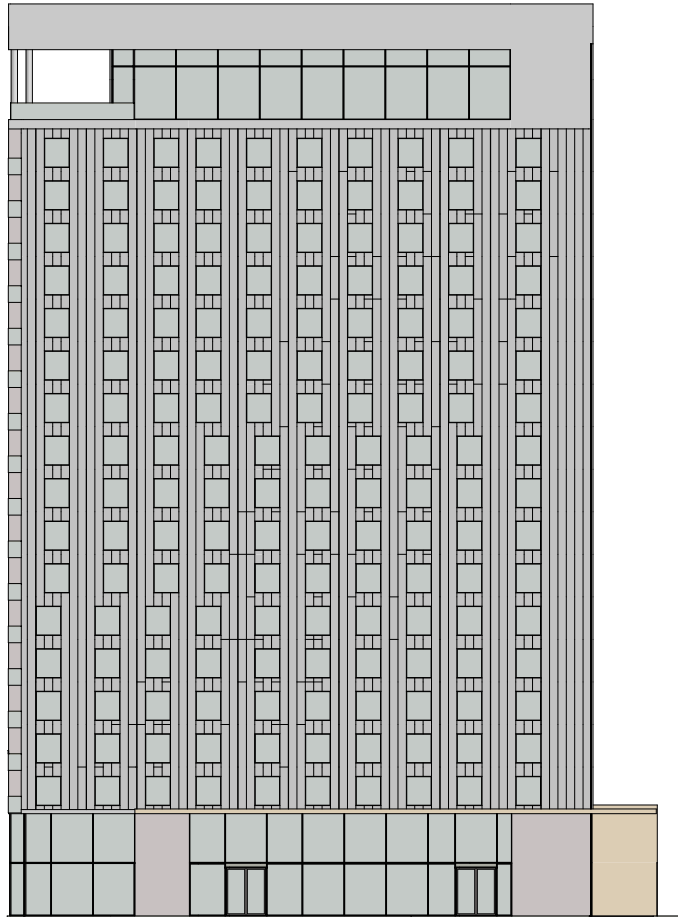
Julkisivututkielmia

02.06.2023

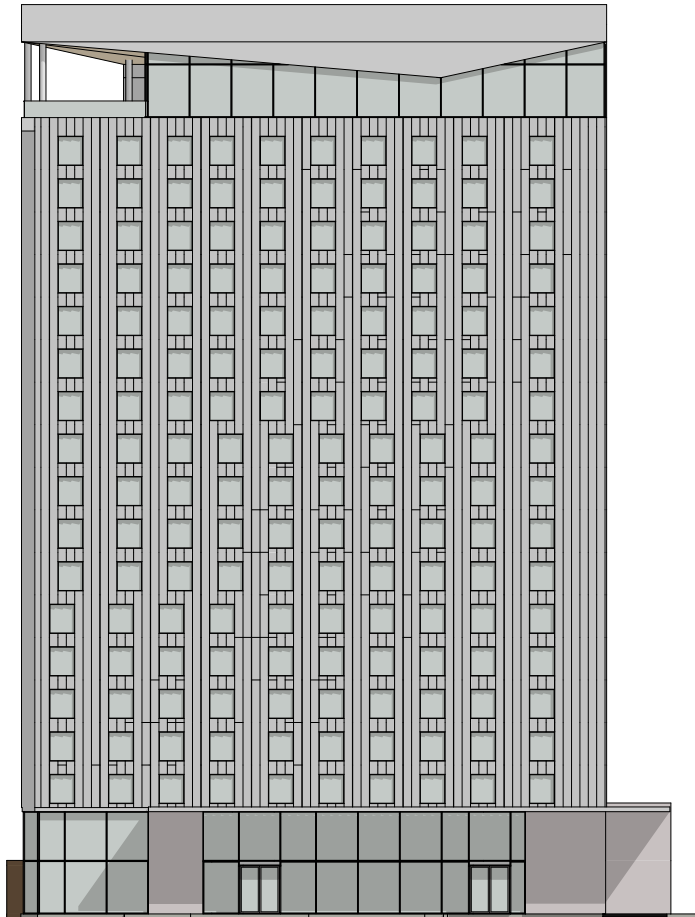


Hotellin julkisivututkielmia

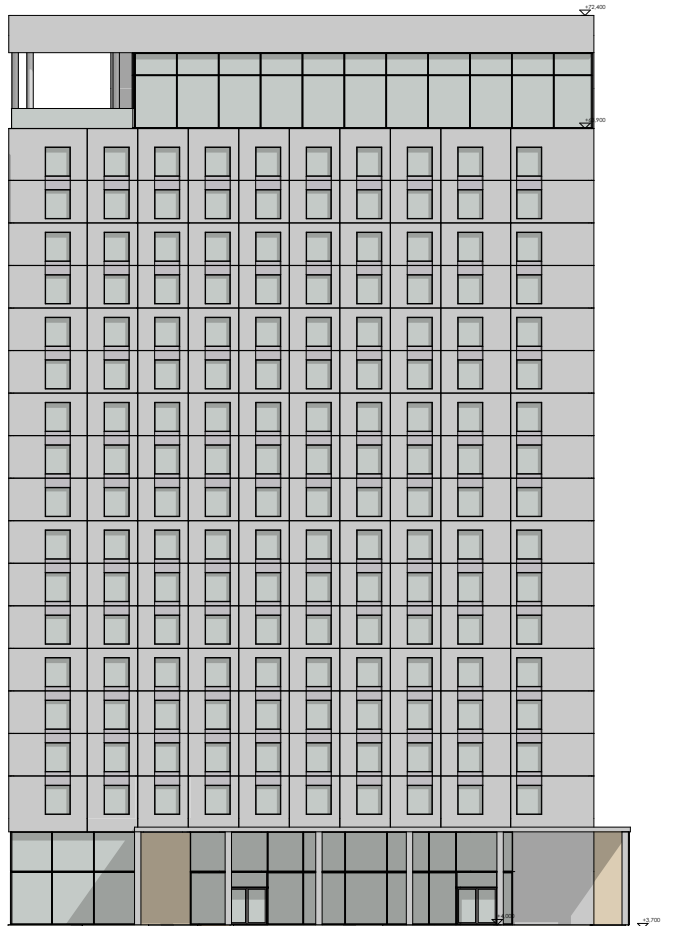
VE1a



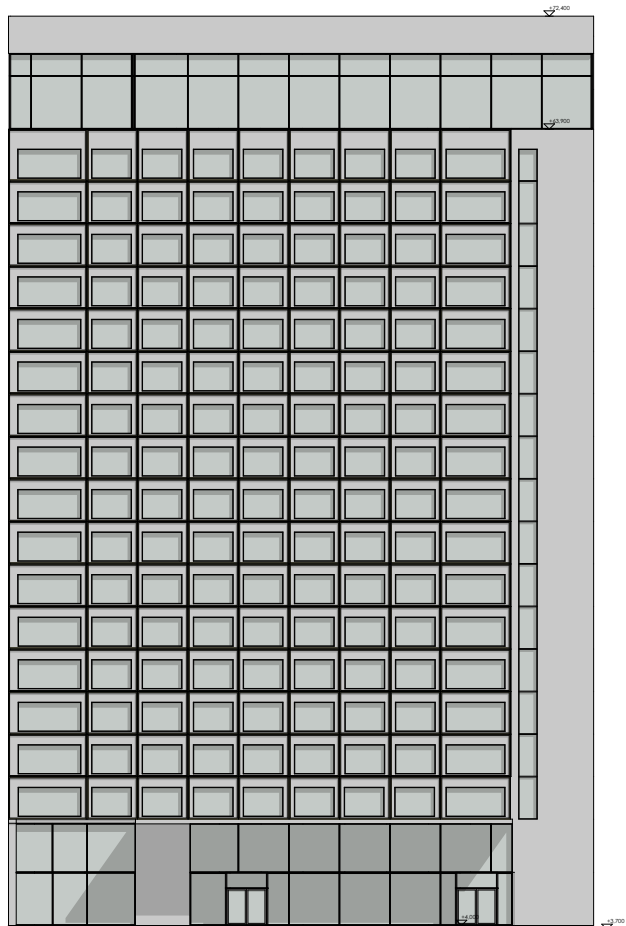
VE 1b



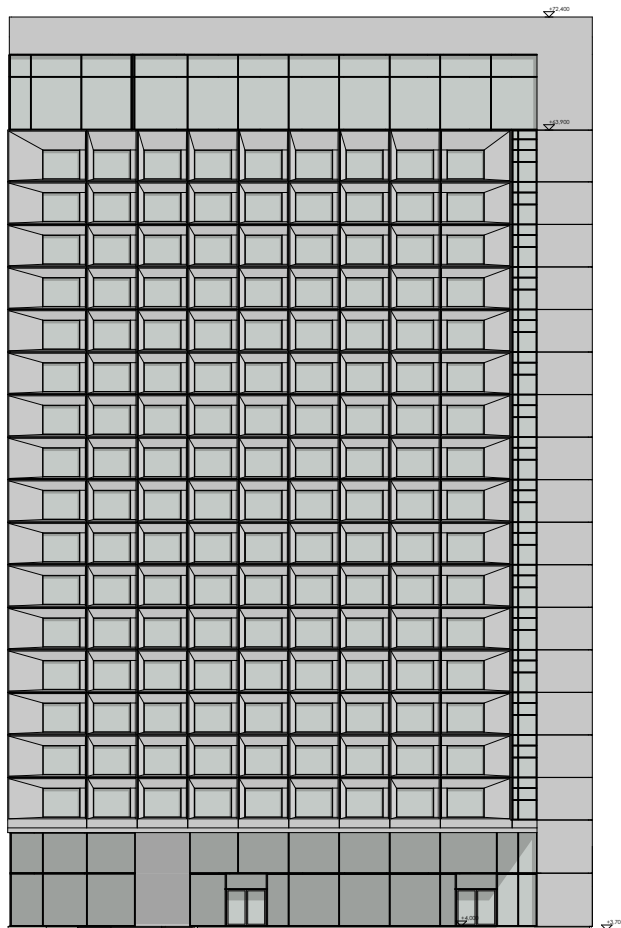
VE 1c



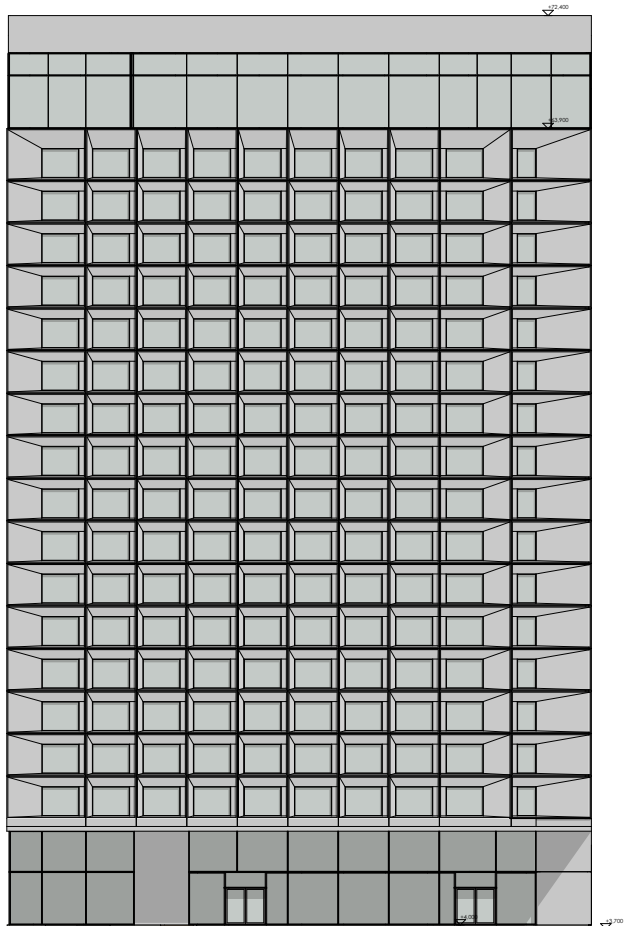
VE 2a



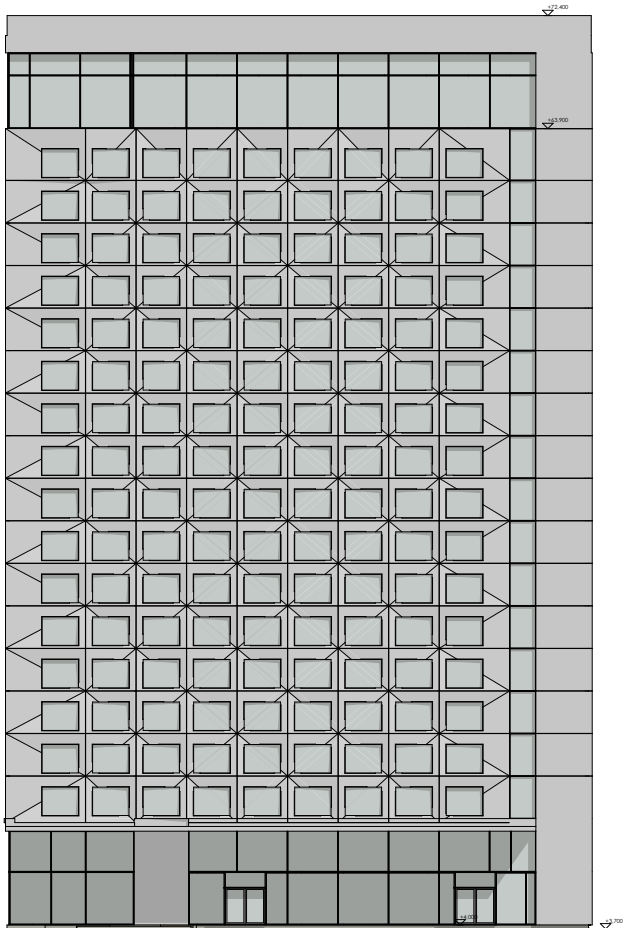
VE 2b



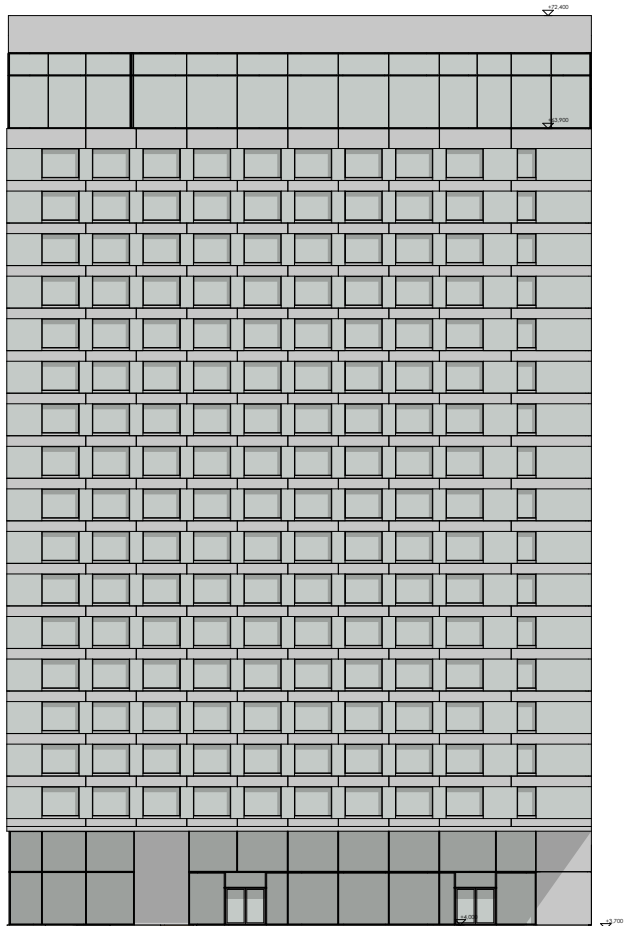
VE 2c



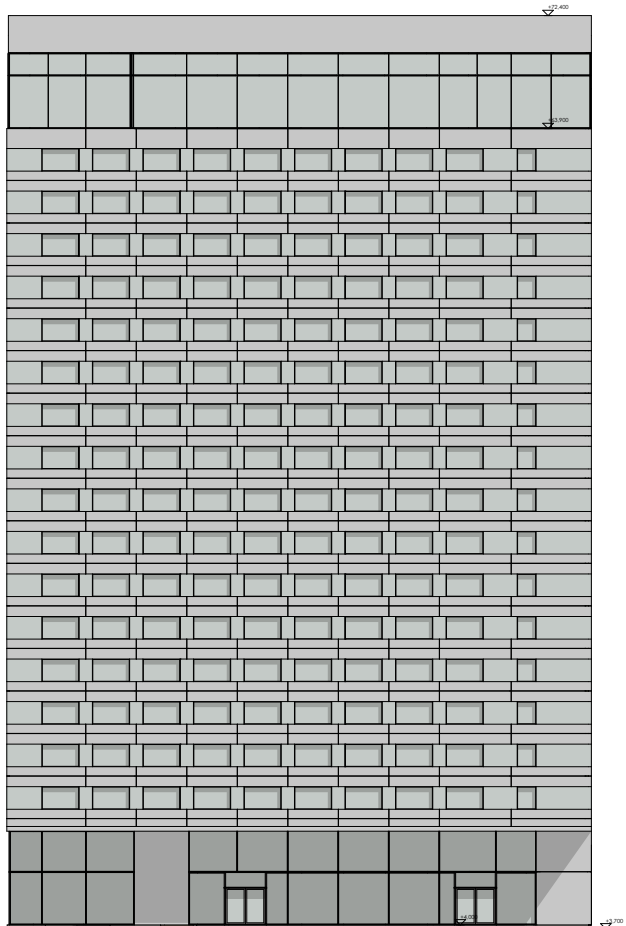
VE 3



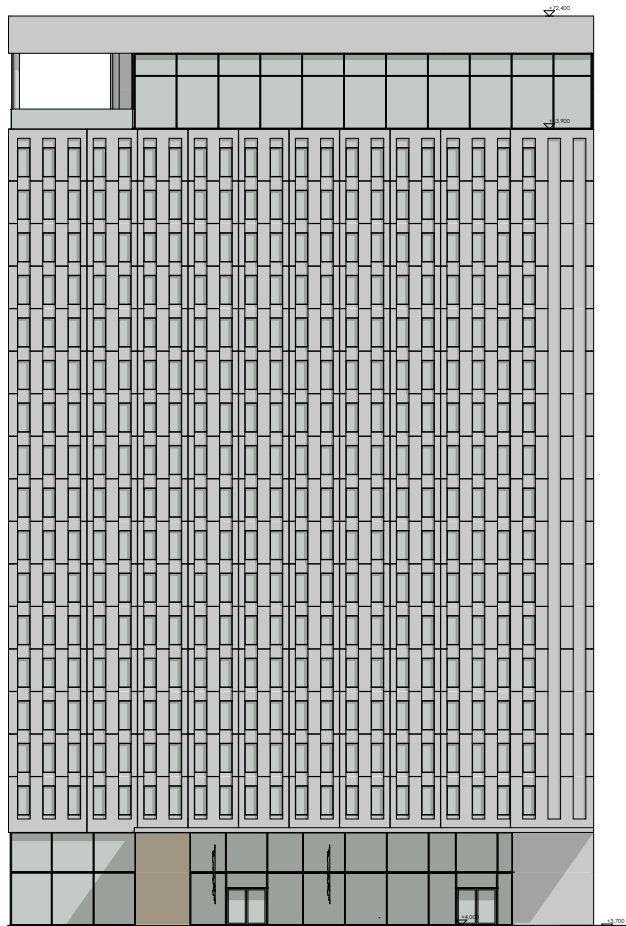
VE 4a



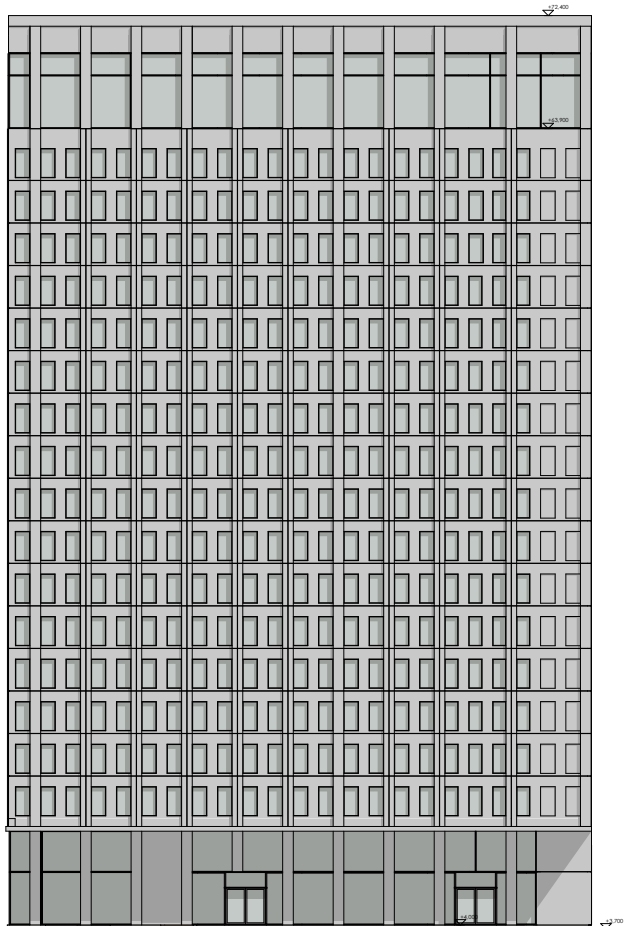
VE 4b



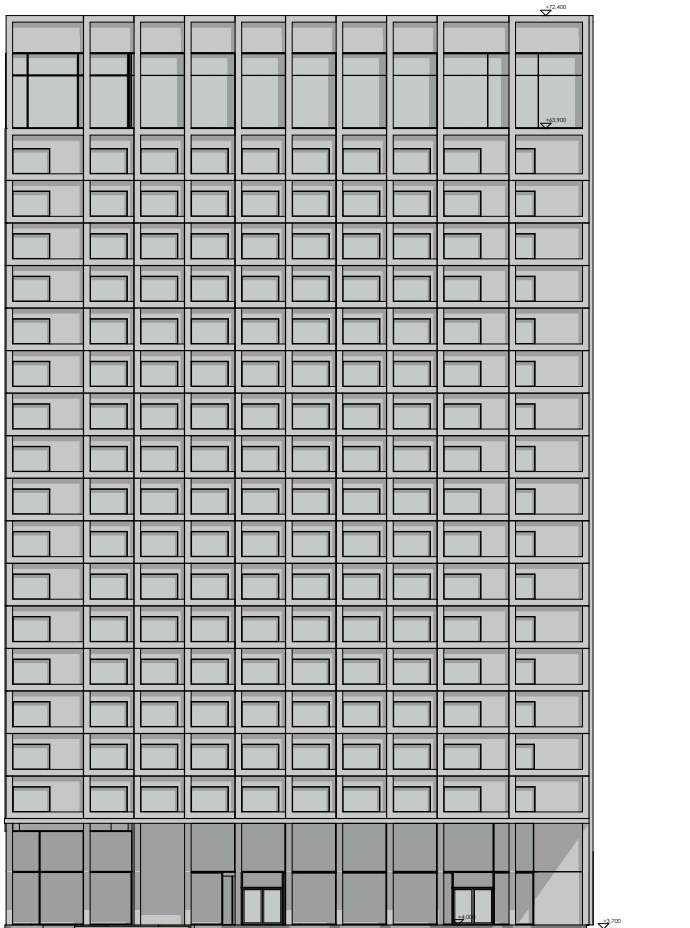
VE 5a



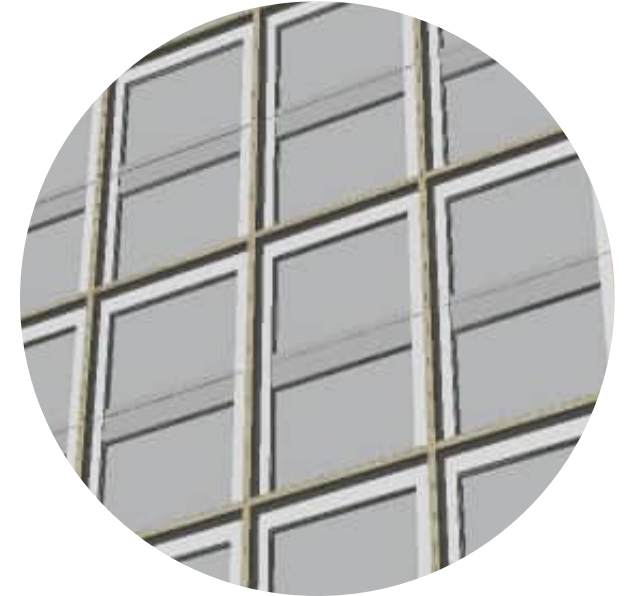
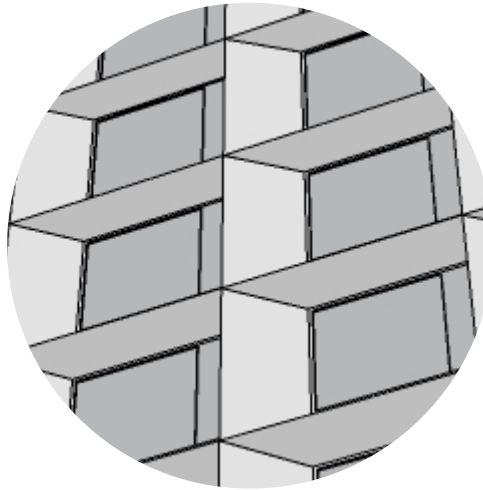
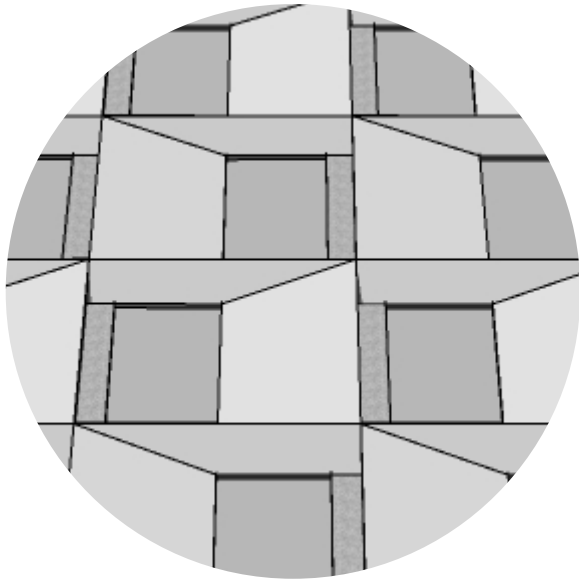
VE 5b

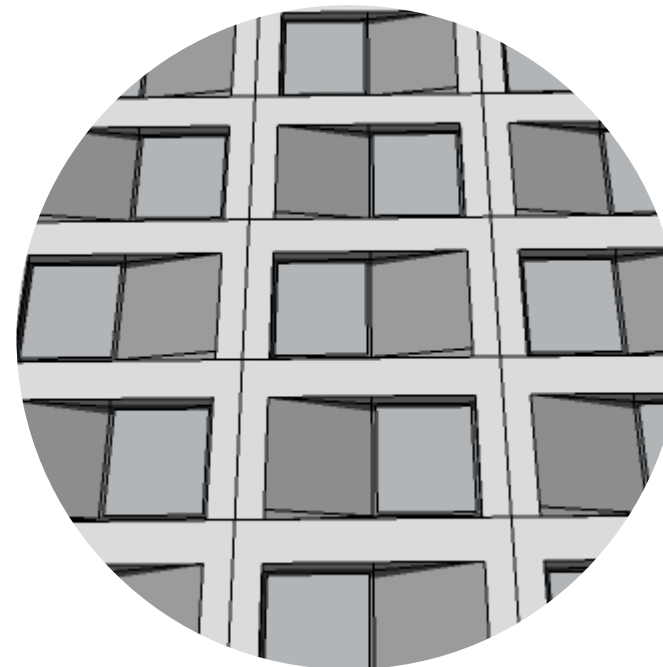
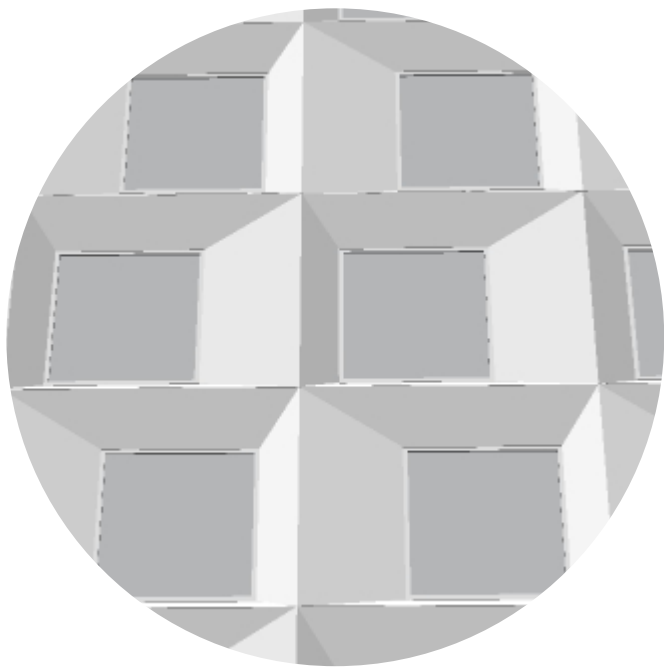


VE 6



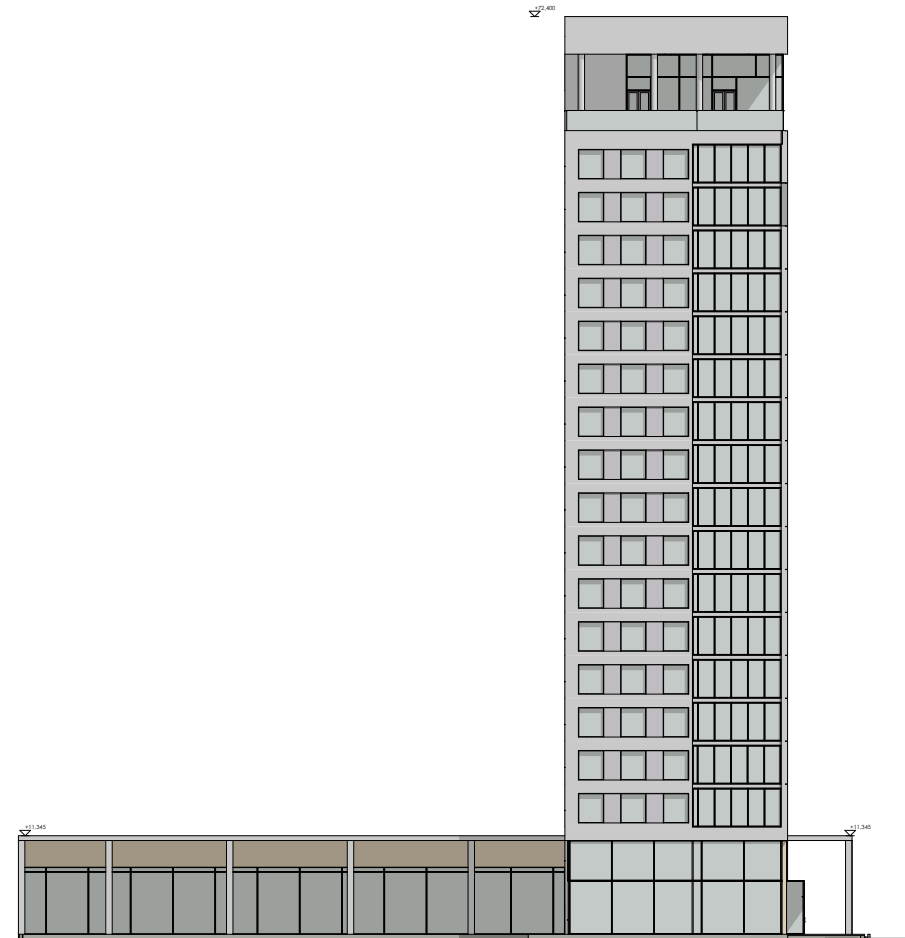
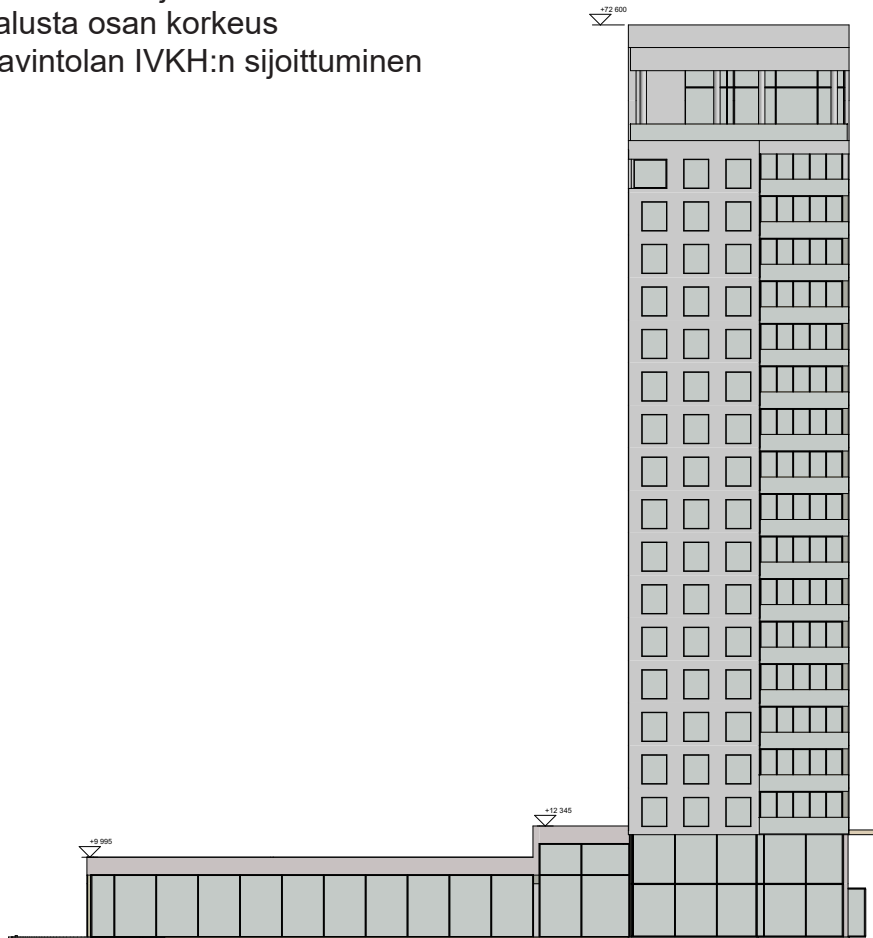
Muita julkisivututkielmia



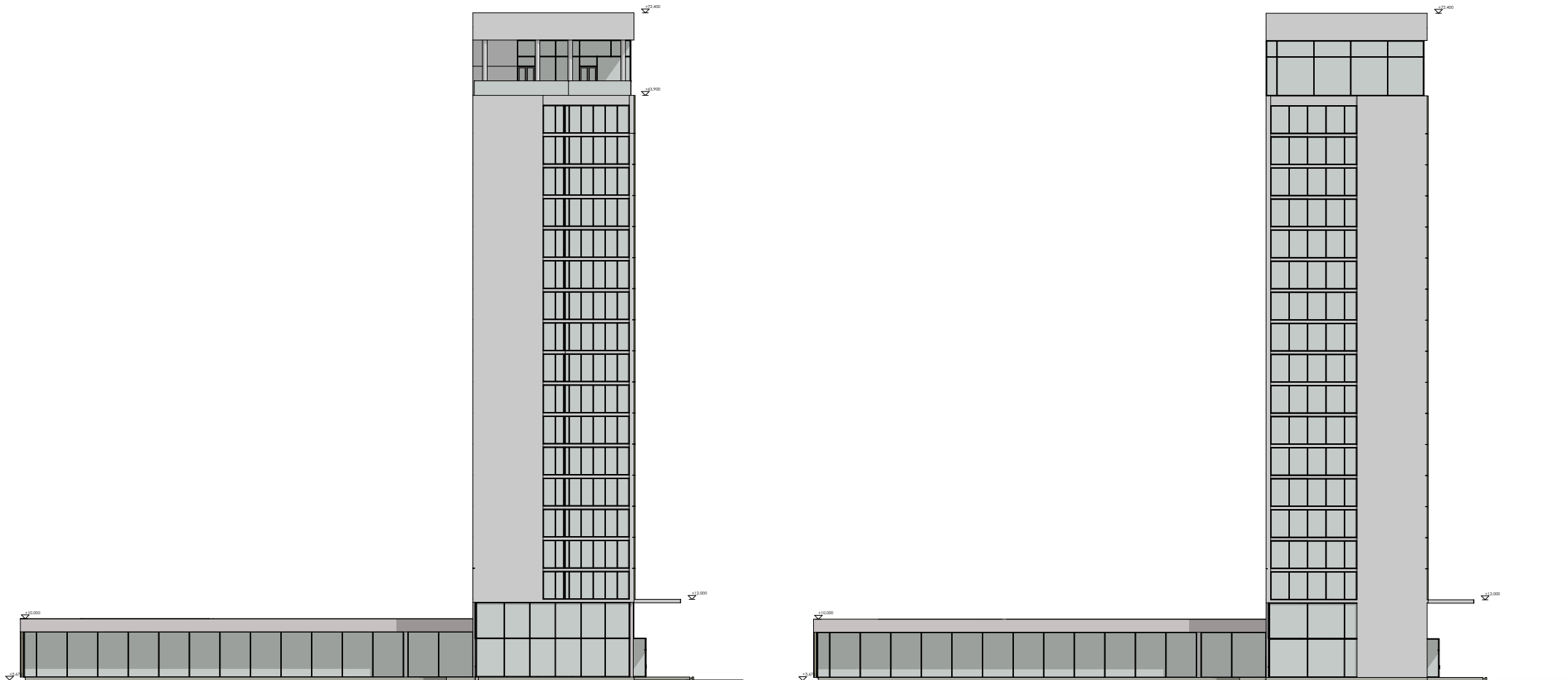


Hotellin luoteisjulkisivun tutkielmia

- aukotuksen ja julkisivupinnan suhde
- mahdolliset parvekkeet
- lasiseinän sijoittuminen
- jalusta osan korkeus
- ravintolan IVKH:n sijoittuminen

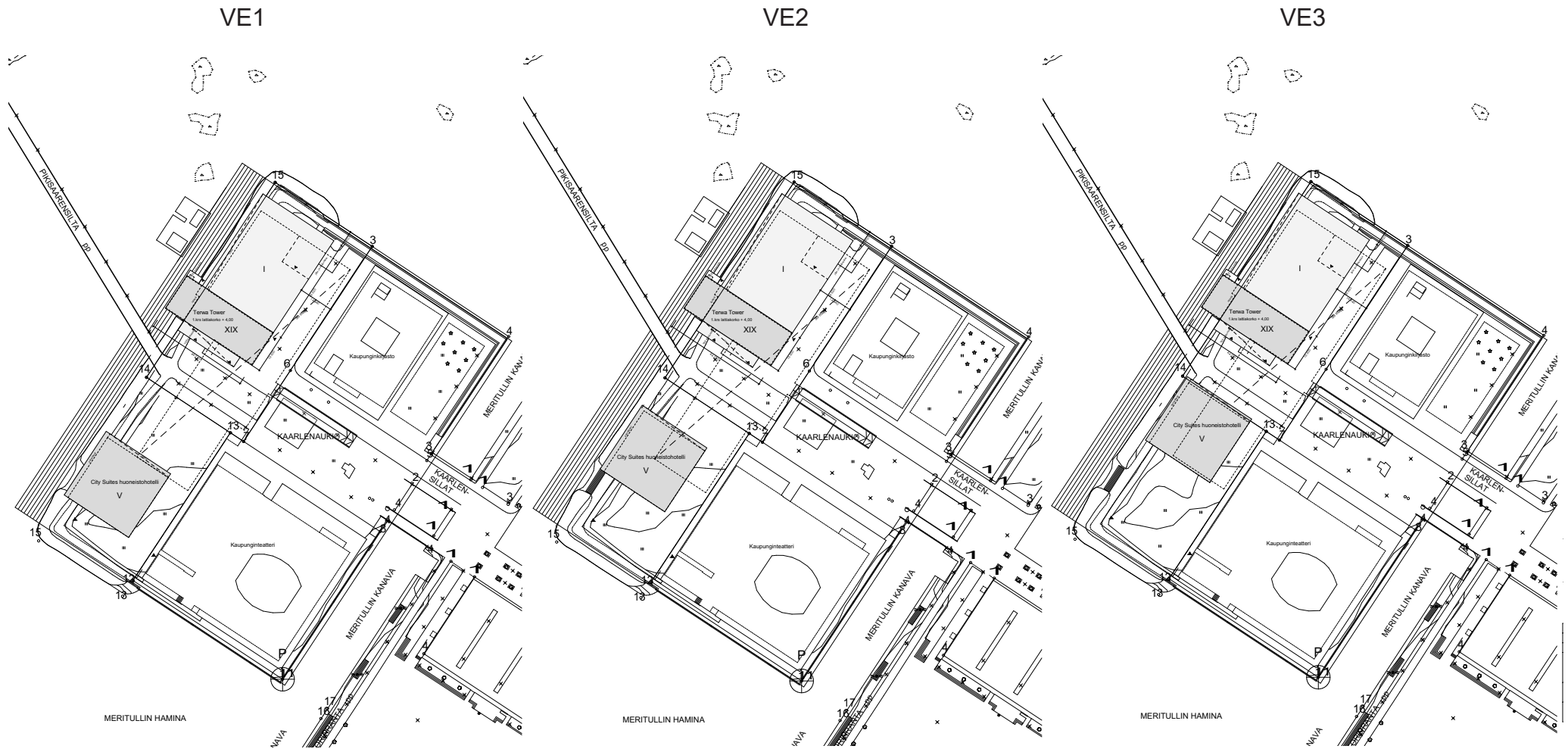


Hotellin luoteisjulkisivun tutkielmia



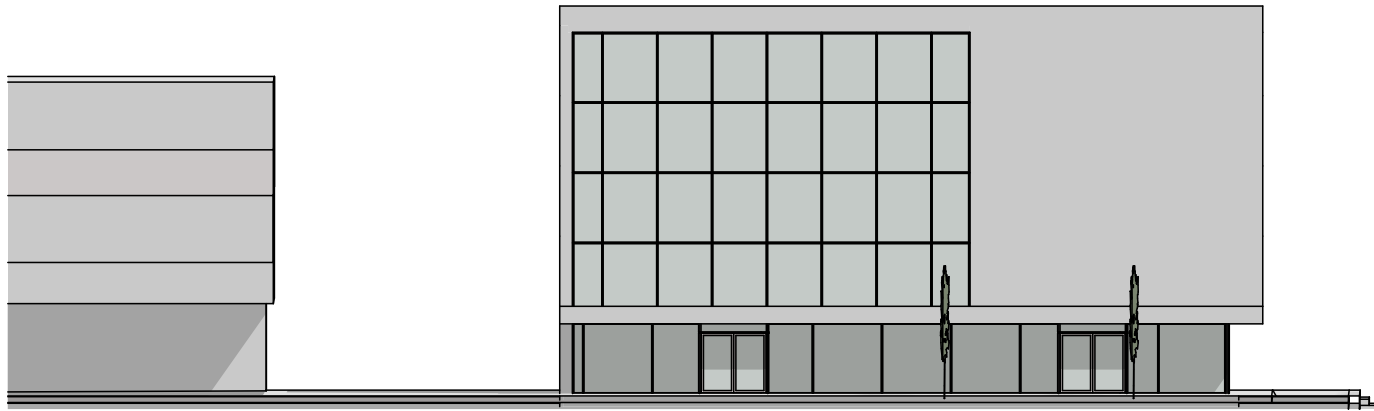
Huoneistohotellin sijoittuminen

tukittuna eri vaihtoehdot huoneistohotellin sijoittumisesta Meritorille

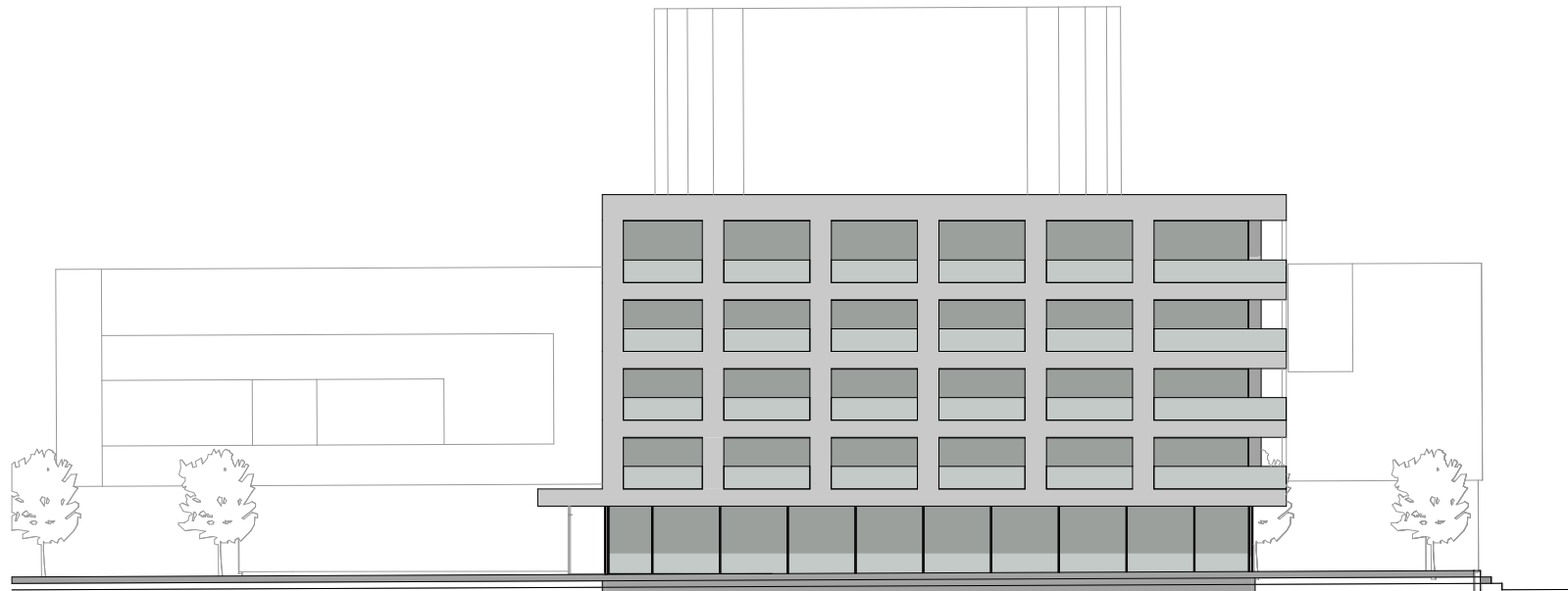


Huoneistohotellin julkisivututkielmia

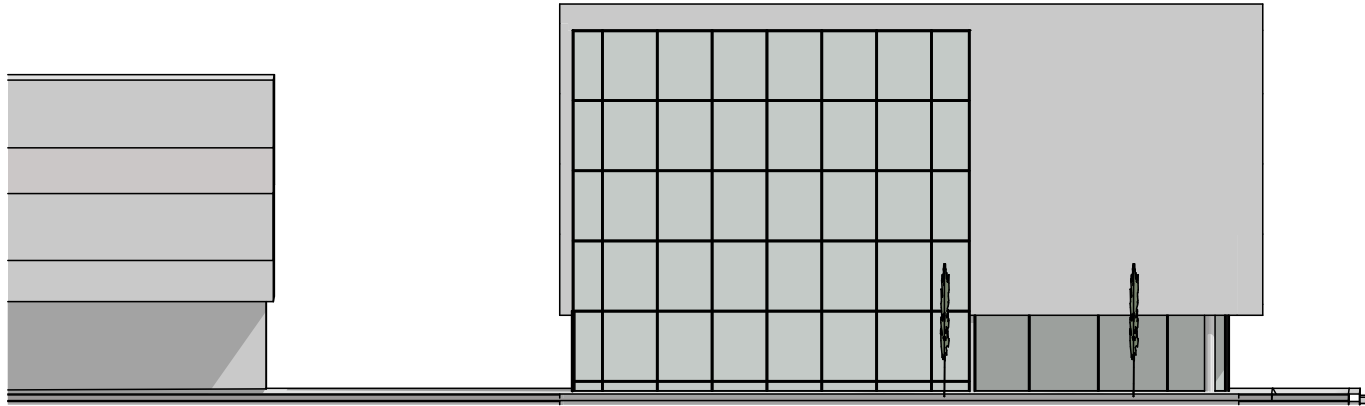
VE1



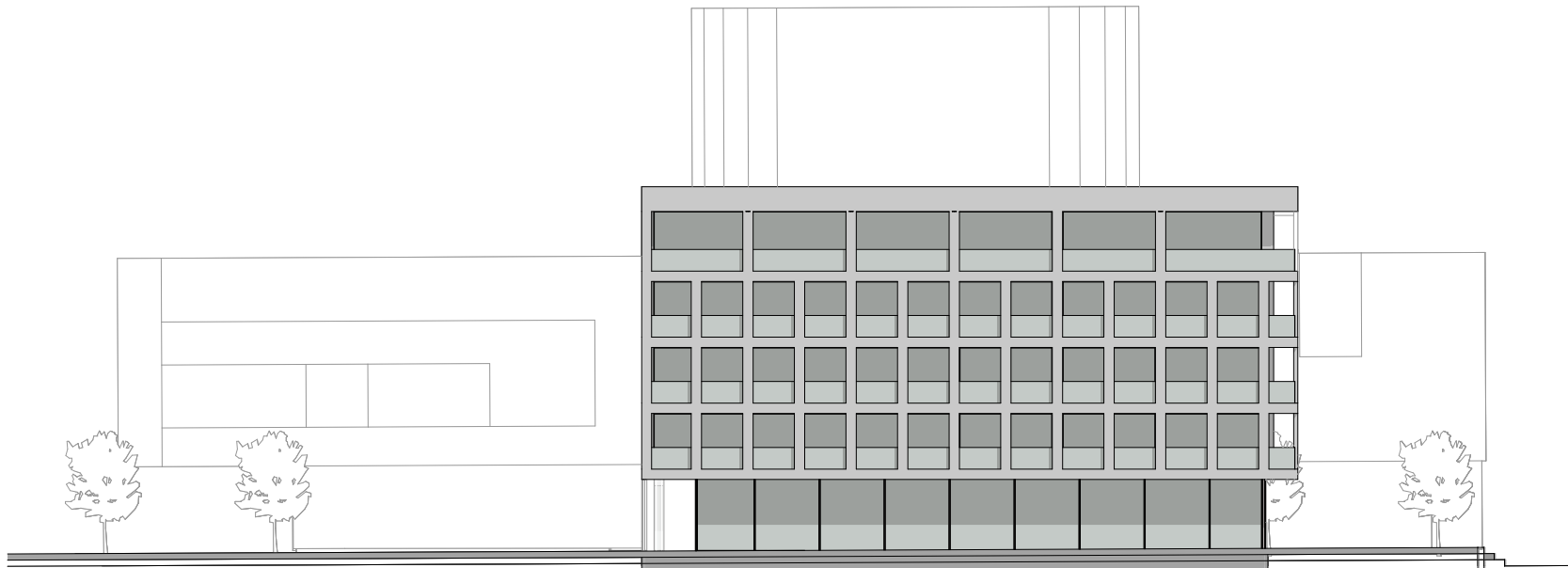
Julkisivu koilliseen



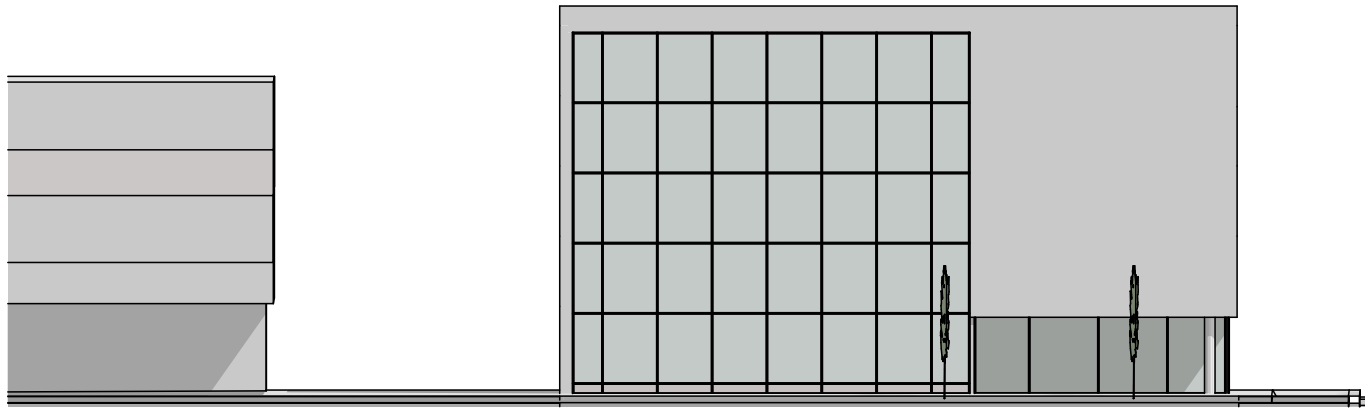
Julkisivu luoteeseen



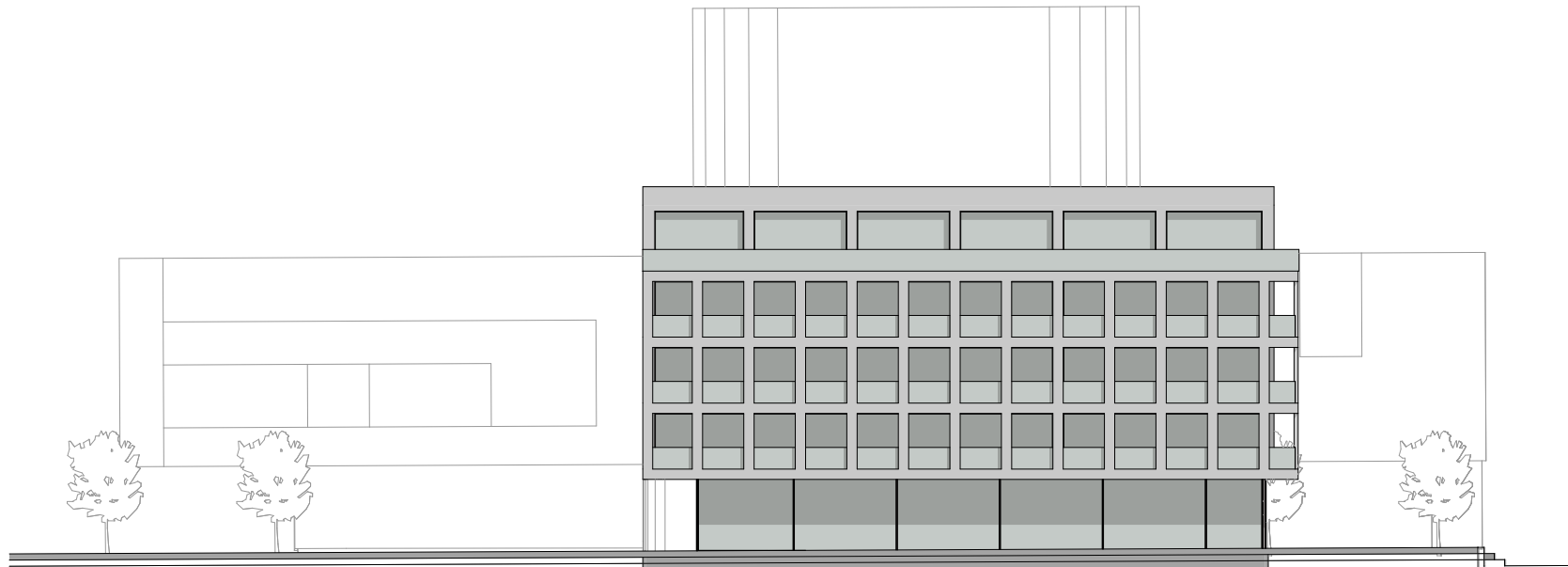
Julkisivu koilliseen



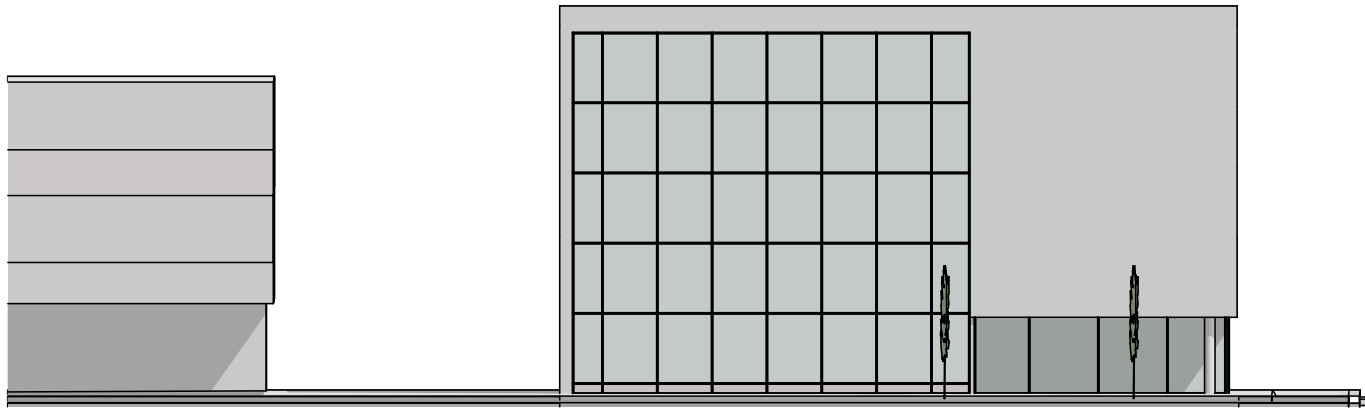
Julkisivu luoteeseen



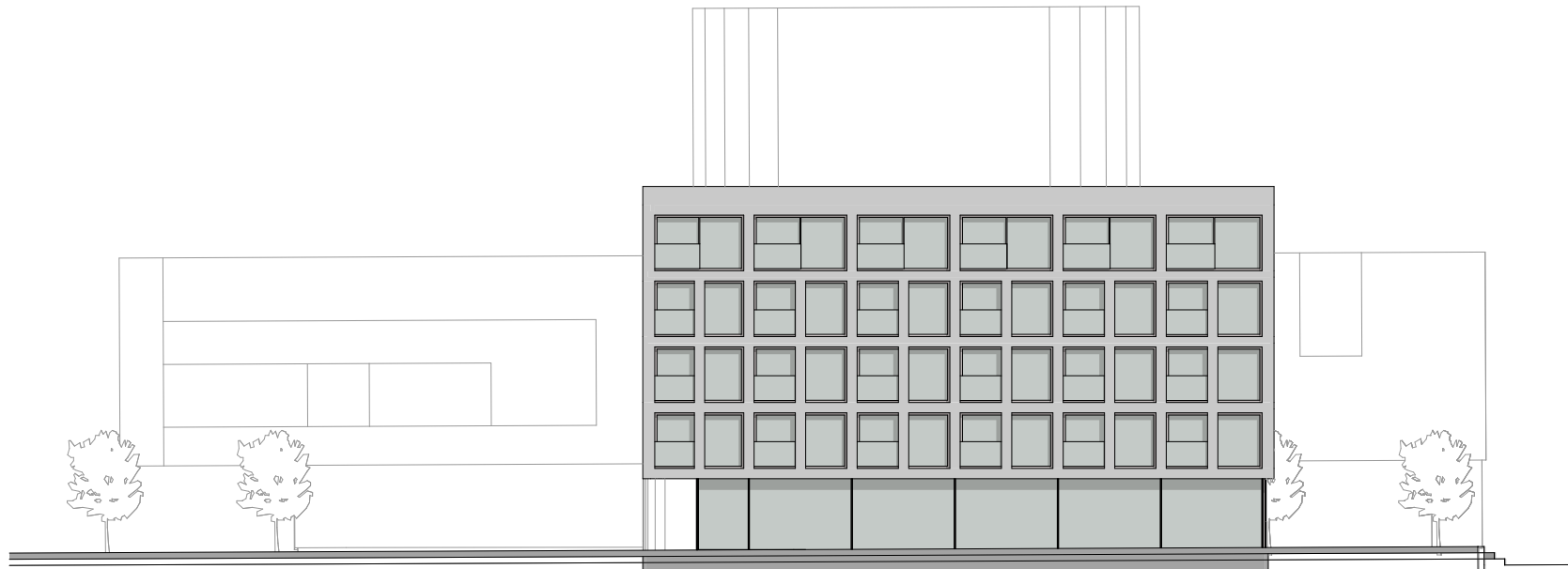
Julkisivu koilliseen



Julkisivu luoteeseen



Julkisivu koiliseen



Julkisivu luoteeseen

Muita julkisivututkielmia



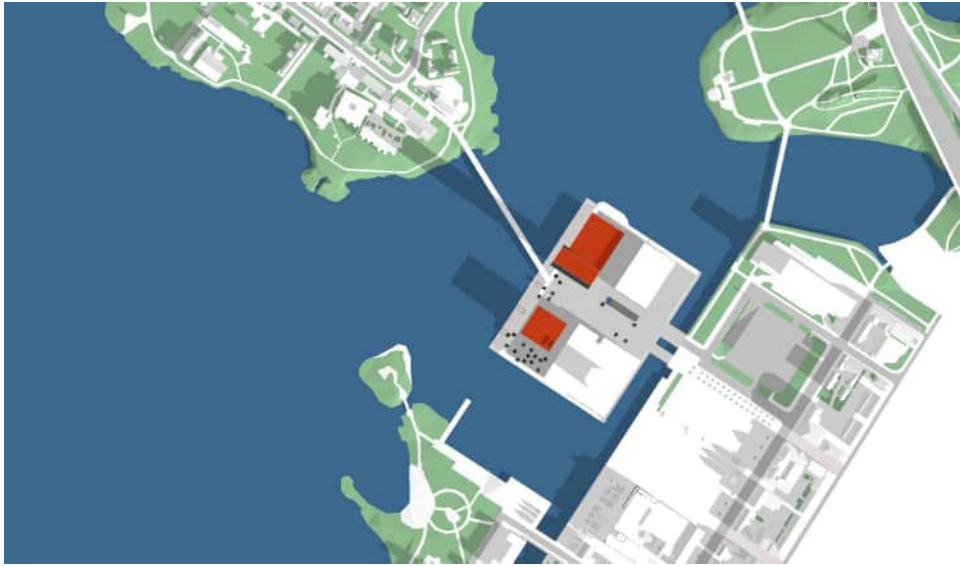
TERWA TOWER ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS
564-2401

VARJOSTUSTUTKIELMA
23.5.2023

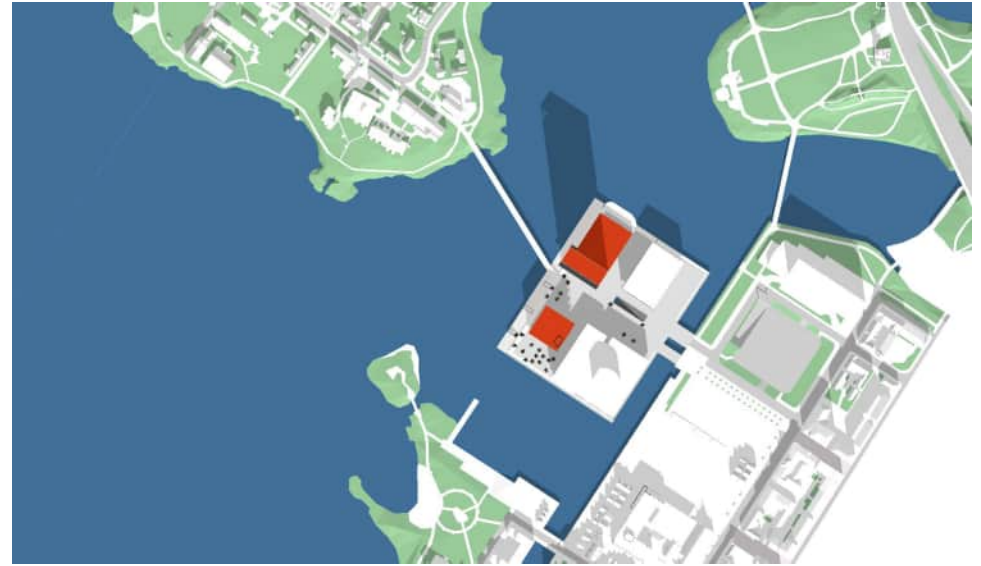


JK-ARKKITEHDIT

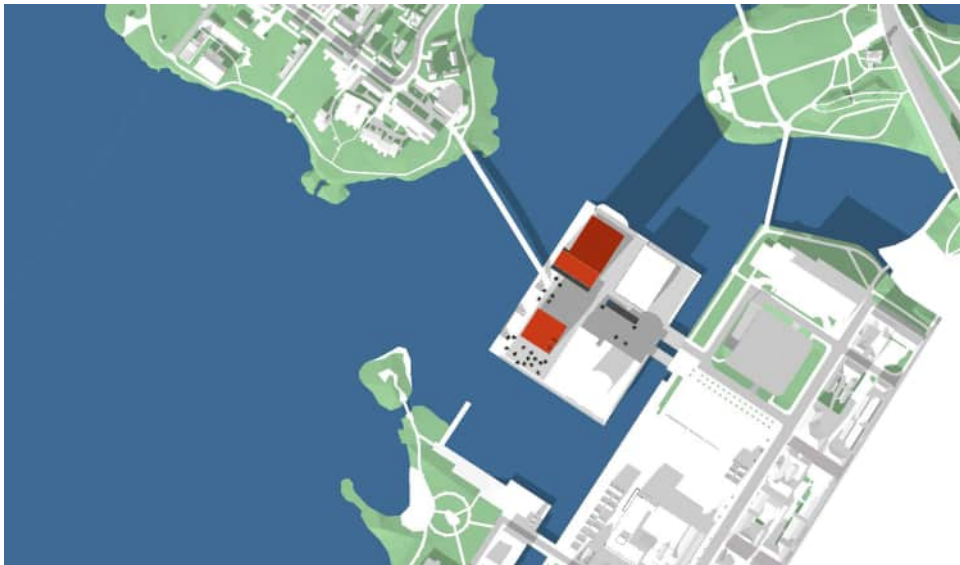
Maalis / syyskuussa hotellin torniosa varjostaa kello 9 Pikisaaren ensimmäistä korttelia. Kello 12 mennessä varjo kääntyy Pikisaaren ohi vesistöön. Illasta kello 18 hotellin torniosa varjostaa kirjastoa sekä Radisson Blue hotellin terassia.



20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta. Kello 9.00.



20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta. Kello 12.00.



20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta. Kello 15.00.



20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta. Kello 18.00.

Huhti / elokuussa hotellin torniosan varjo ei enää yllä Pikisaareen kun tarkastellaan kello 9 varjostutilannetta. Kello 12 mennessä varjo kääntyy Pikisaaren ohi vesistöön. Illasta klo 18 hotellin torniosa varjostaa kirjaston luoteispuolta ja kattoa.



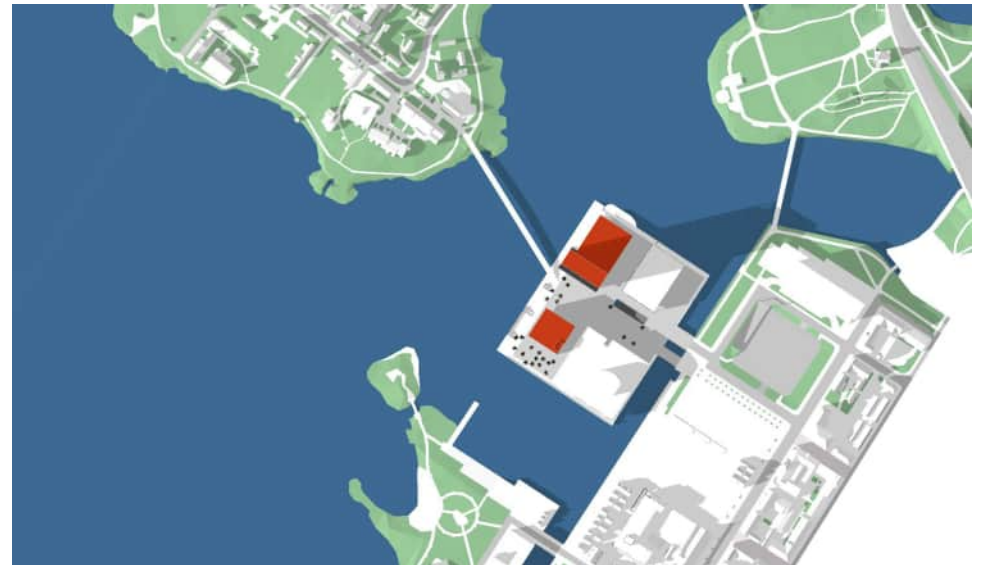
20. huhtikuuta tai 20. elokuuta. Kello 9.00.



20. huhtikuuta tai 20. elokuuta. Kello 12.00.

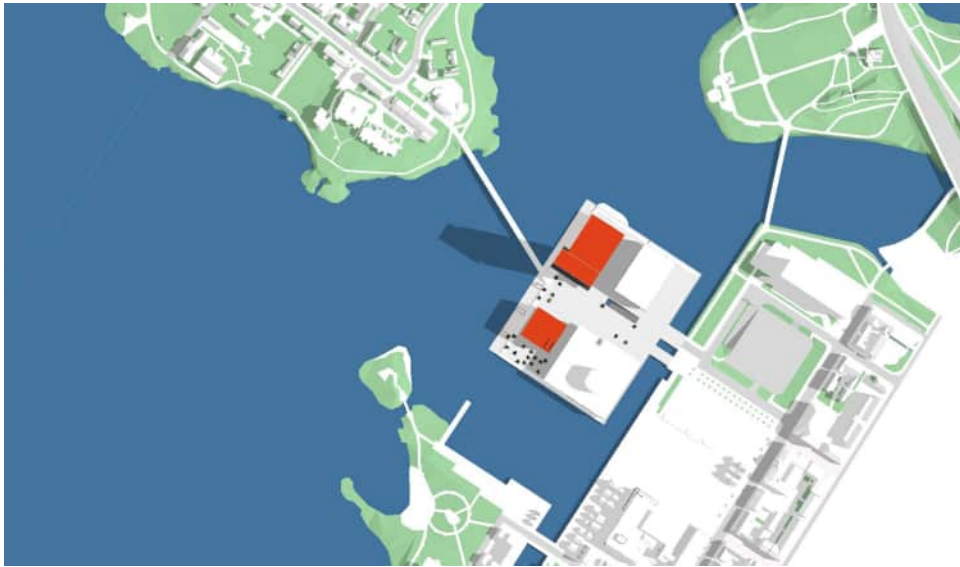


20. huhtikuuta tai 20. elokuuta. Kello 15.00.



20. huhtikuuta tai 20. elokuuta. Kello 18.00.

Kesäkuussa hotellin torniosa varjostaa vähiten lähiympäristöä, sillä varjon pituus on lyhimmillään kesäpäivänseisauksen aikaan. Kello 16 jälkeen hotellin torniosan varjo kääntyy kirjaston luoteiskulmaan ja Vänmanninsaaren lounaispuoli on aurinkoinen.



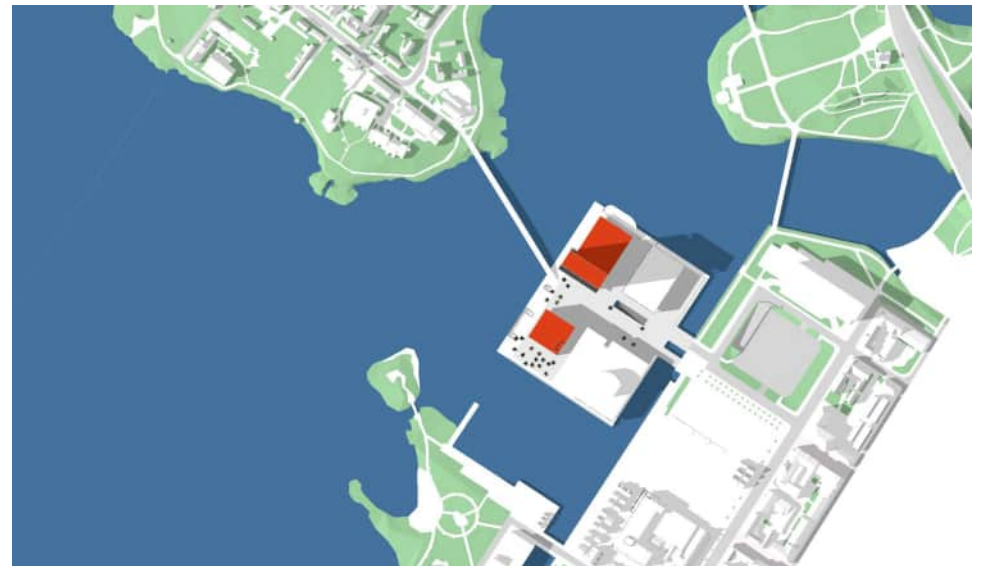
20. kesäkuuta. Kello 9.00.



20. kesäkuuta. Kello 12.00.



20. kesäkuuta. Kello 15.00.



20. kesäkuuta. Kello 18.00.

Heinäkuussa varjostustilanne on hyvin samankaltainen kuin kesäkuussa. Torniosan varjo on lyhyt ja varjostaa aamupäivästä vesistöä. Kello 16 jälkeen hotellin torniosan varjo kääntyy kirjaston luoteiskulmaan ja Vänmanninsaaren lounaispuoli on aurinkoinen.



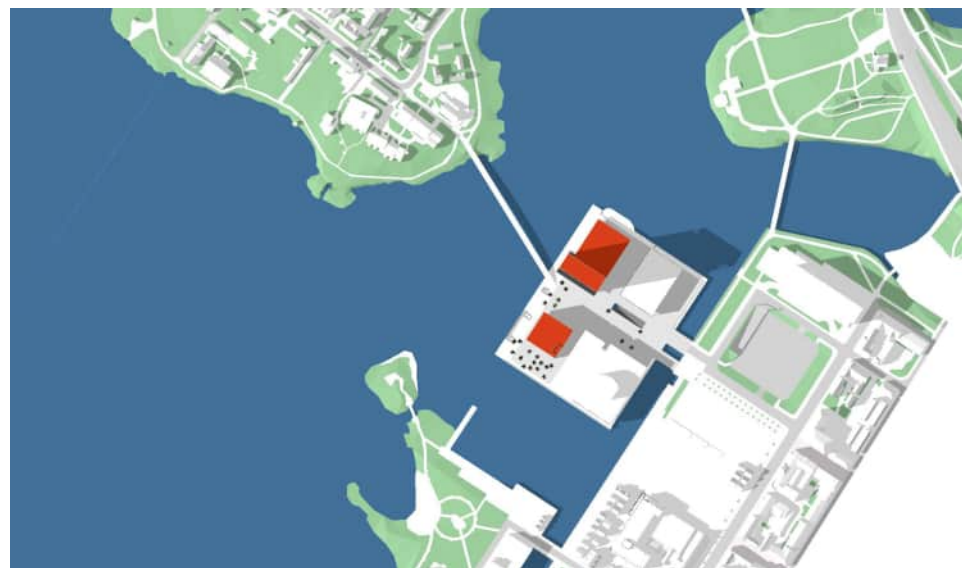
20. heinäkuuta. Kello 9.00.



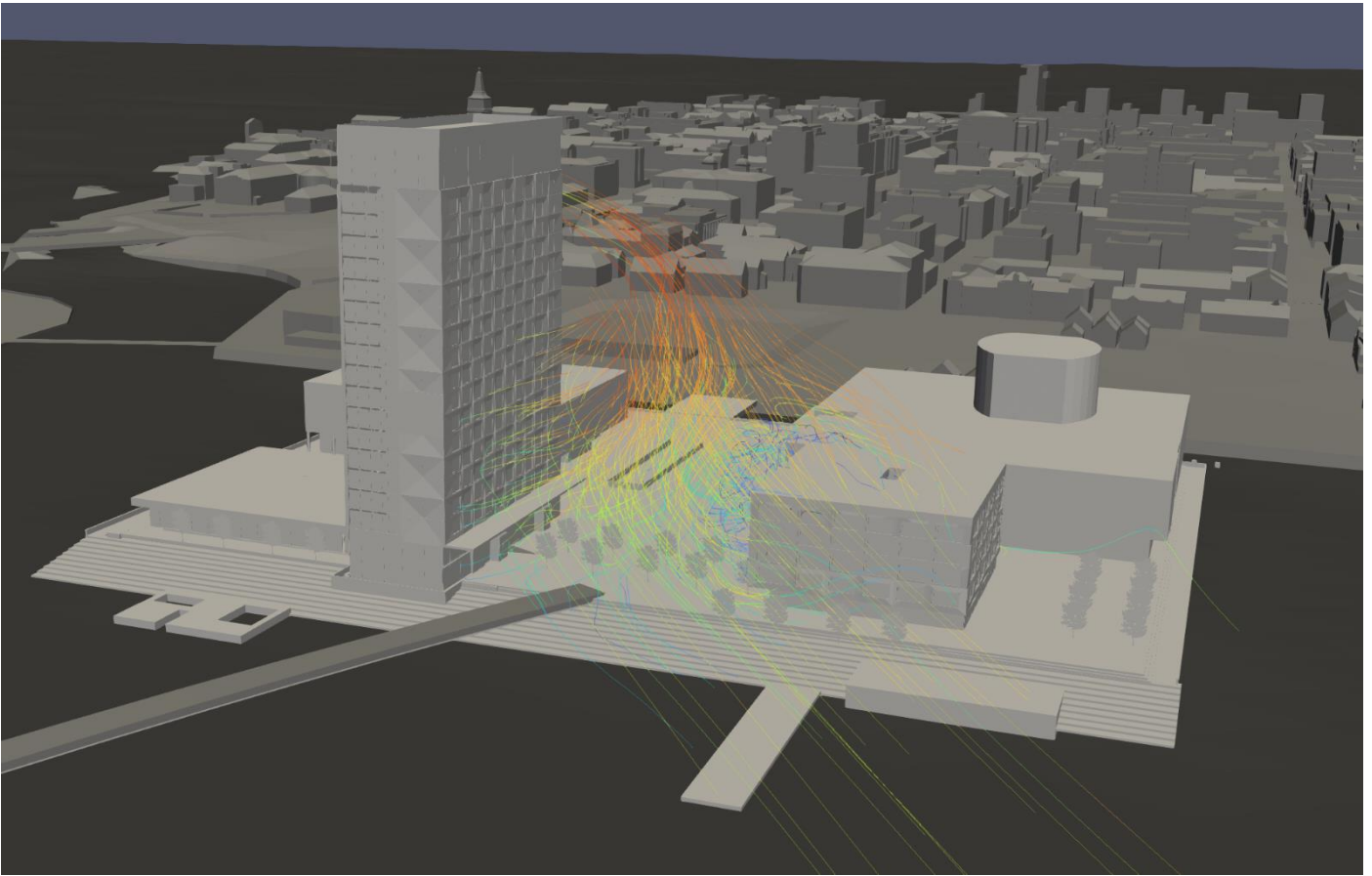
20. heinäkuuta. Kello 12.00.



20. heinäkuuta. Kello 15.00.



20. heinäkuuta. Kello 18.00.



Liite 10. Valmisteluaineisto 2, tuulisuusselvitys 5.5.2023, AFRY Finland Oy

YIT Suomi Oy

Tuulisuusselvitys, Oulu, Terwa Tower

101022076-001

Tekijä
Erkki Heikkola
Osasto
Wind and Solar Power and New Energy Systems

E-mail
erkki.heikkola@afry.com

pvm
05/05/2023
Projektinumero
101022076-001
Raportti-id
101022076-001.001

Raportin tila
LUONNOS

Asiakas

YIT Suomi Oy
Marko Leinonen

Aineistojen käyttöoikeudet

Selvityksessä on käytetty Maanmittauslaitoksen ja Oulun kaupungin aineistojen käyttöluvien alaista materiaalia, jotka on lisensoitu Creative Commons Nimeä 4.0 Kansainvälinen lisenssillä.

Tuulisuusselvitys, Oulu, Terwa Tower

Versiohistoria

Versio	Päivämäärä/laatija	Päivämäärä/tarkistaja	Merkinnät/muutokset
001	5.5.2023 / Erkki Heikkola, Senior Consultant	5.5.2023 / Samuli Korpinen, Sales Director	

Sisällysluettelo

1	Johdanto	3
1.1	Kohteen kuvaus	4
1.2	Raportin rakenne	7
2	Ilmavirtausten simulointimalli.....	8
2.1	Kaupunkimallin muodostus.....	8
2.2	Virtauslaskentamalli	9
2.3	Alueen tuulisuustilasto.....	9
3	Tuuliolosuhteiden arviointi	11
4	Kohdealueen tuuliolosuhteet	12
4.1	Mukavuusluokitus	12
4.2	Vaarallisuusluokitus.....	12
4.3	Tuulen suuntatarkastelut	15
4.4	Virtaviivatarkastelut	18
5	Yhteenveto	21
6	Viitteet	22

1 Johdanto

Kaupunkialueiden ja rakennusten suunnittelussa tulisi ottaa huomioon alueiden käytön miellyttävyyden ja turvallisuus. Yksi näihin merkittävästi vaikuttava ympäristötekijä on katutasen tuulisuus. Erityisesti korkeat rakennukset voivat aiheuttaa katutasolle voimakkaita ilmavirtauksia, jotka koetaan epämiellyttäväksi tai aiheuttavat riskitilanteita asukkaille ja käyttäjille. Raportissa [1] on havainnollistettu erilaisia mekanismeja, joilla rakennettu ympäristö voi vaikuttaa katutasen tuulisuuteen, ja esitetty suunnittelukeinoja tuuliolosuhteiden hallintaan ja parantamiseen. Tuulisuusselvityksellä pyritään arvioimaan rakennetun ympäristön tuuliolosuhteita ja osoittamaan mahdolliset ongelmalliset alueet, joissa voimakkaat tuulisuustasot ovat tavallista todennäköisempiä.

Tuulisuuden miellyttävyyden tai vaarallisuuden riippuu tilanteesta ja tarkastelijasta, eikä yleispätevää mittaria voida esittää. Tarkastelujen pohjaksi on kuitenkin esitetty luokituksia ja suosituksia, joiden avulla tuuliolosuhteita voidaan arvioida ja vertailla. Esimerkiksi paikat, joissa oleillaan pitkiä aikoja paikallaan (kahvilat, puistot) tulisi luokitusten mukaan olla matalan tuulisuuden alueita, kun taas paikoissa, joissa ei oleilla pitkiä aikoja tai joita käytetään vain liikkumiseen, voidaan sallia korkeampi tuulisuustaso. Myös rakennusten sisäänkäynnit tulisi suunnitella siten, että voimakkaiden tuulien todennäköisyys jää niiden kohdilla matalaksi.

Tuulisuusselvityksessä yhdistetään tilastollinen aineisto pitkän ajan tuuliolosuhteista kohdealueella ja tieto tarkastelukohteen aerodynaamisista ominaisuuksista. Alueen tuulisuus voidaan näiden tietojen avulla esittää numeroarvoina, joita voidaan verrata yleisesti tunnettuihin tuulisuuden mukavuus- ja vaarallisuusluokituksiin. Tyypillinen numeroarvo on esimerkiksi todennäköisyys sille, että tuulen nopeus ylittää annetun raja-arvon.

Kohteen aerodynaamiset ominaisuudet voidaan selvittää virtauslaskennan (CFD, computational fluid dynamics) avulla, jolloin kohdealueen ilmavirtaukset eri tuulen suunnilla saadaan matemaattiseen malliin perustuvilla simuloinneilla. Perinteisesti rakennusten aerodynaamiset ominaisuudet on selvitetty kokeellisesti tuulitunnelissa tapahtuvilla mittauksilla, mutta tietokoneiden laskentakapasiteetin ja laskentatyökalujen kehittymisen myötä virtauslaskenta on kuitenkin noussut vaihtoehdoksi tuulitunnelikokeille [4][11]. Virtauslaskennan käyttöä tuulisuusselvitysten osana ja siihen liittyvää laadunvarmistusta on käsitelty artikkeleissa [2][3]. Tässä selvityksessä on pyritty noudattamaan näissä julkaisuissa esitettyjä suosituksia ja menettelytapoja.

Tuulisuusselvityksissä käytettävien kokeellisten ja laskennallisten menetelmien peruseriaatteita ja suositeltavia toteutustapoja on käsitelty artikkelissa [5], jossa on myös otettu kantaa menetelmien soveltavuuteen ja luotettavuuteen rakennetun ympäristön tuulisuusselvityksissä (pedestrian wind comfort studies) sekä rakennusten tuulikuormien laskennassa (wind load studies). Artikkelin johtopäätöksissä todetaan, että rakennetun ympäristön tuulisuusselvityksissä sekä kokeelliset että laskennalliset menetelmät ovat käyttökelpoisia ja luotettavia menetelmiä olosuhteiden arviointiin, kun taas tuulikuormien laskennassa kokeelliset menetelmät ovat vielä suositeltavia, eikä laskennallisten menetelmien luotettavuutta ole pystytty riittävän hyvin varmistamaan.

Molemmissa menetelmissä on etunsa ja haittansa, ja vaativien kohteiden kokonaisvaltainen tarkastelu edellyttää yleensä molempien käyttöä. Seuraavassa

listassa vertaillaan virtauslaskennan ja tuulitunnelikokeiden käyttöä tuulisuusselvityksissä painottuen erityisesti laskennallisen tarkastelun tarjoamiin etuihin:

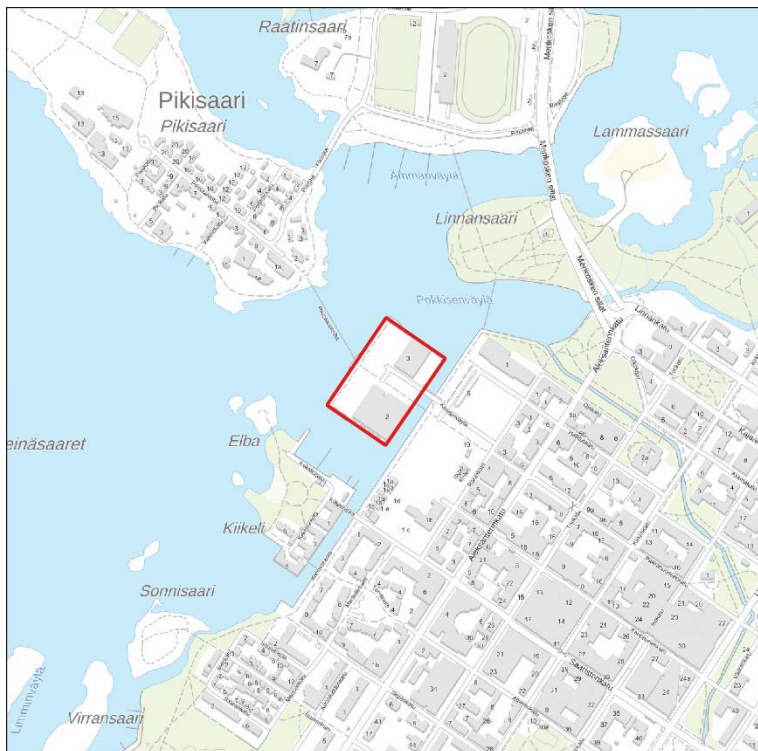
- Molemmissa lähestymistavoissa korostuu selvityksen tekijän asiantuntemus sekä hyväksi havaitut toimintatavat, eikä pelkkä menetelmä tai työkalu takaa tulosten luotettavuutta.
- Virtauslaskennan tuloksena kohteen tuuliolosuhteet saadaan selville koko tarkastelualueella, kun taas tuulitunnelimittauksissa tuulta tarkastellaan vain yksittäisissä mittauspisteissä. Mittauspisteiden sopiva valinta edellyttää kokemusta ja hyvää arviointikykyä.
- Virtauslaskennalla rakenteiden alueellisia tuulivaikutuksia voidaan havainnollistaa visuaalisesti ja erilaisia suunnitteluratkaisuja voidaan vertailla sujuvasti ja kontrolloidusti.
- Tuulitunnelikokeet suoritetaan rakennetun ympäristön pienoismallilla, ja virtausilmioiden skaalaus todelliseen mittakaavaan ei ole suoraviivaista. Virtauslaskentamallilla tilannetta voidaan tarkastella todellisessa mittakaavassa ilman mittausjärjestelyjen tuomia mahdollisia häiriöitä tuuliolosuhteisiin.
- Tuulitunnelikokeissa pystytään muodostamaan realistinen turbulenti ilmavirtaus, mikä on virtauslaskennassa haastavaa. Tuulitunnelikokeiden taustalla on paremmin määritellyt ja validoidut menetelmät kuin laskennallisissa tarkasteluissa.
- Tuulitunnelikokeet ovat kalliita ja hitaita verrattuna virtauslaskennalla suoritettuihin tarkasteluihin.

Esimerkiksi Alankomaissa rakennusten tuulisuusselvityksiin annettu virallinen ohjeistus asettaa tuulitunnelikokeet ja virtauslaskennan vaihtoehtoisiksi tavoiksi rakennusten aerodynaamisten ominaisuuksien selvittämiseen [10]. Myös Lontoon kaupungin virallinen ohjeistus rakennusten tuulisuusselvityksille suosittelee korkeiden rakennusten tuulisuusselvitysten toteutustavaksi joko virtauslaskentaa tai tuulitunnelikokeita [9]. Huomattavan korkeiden (yli 100 m) rakennusten tapauksessa suositellaan käyttämään molempia lähestymistapoja.

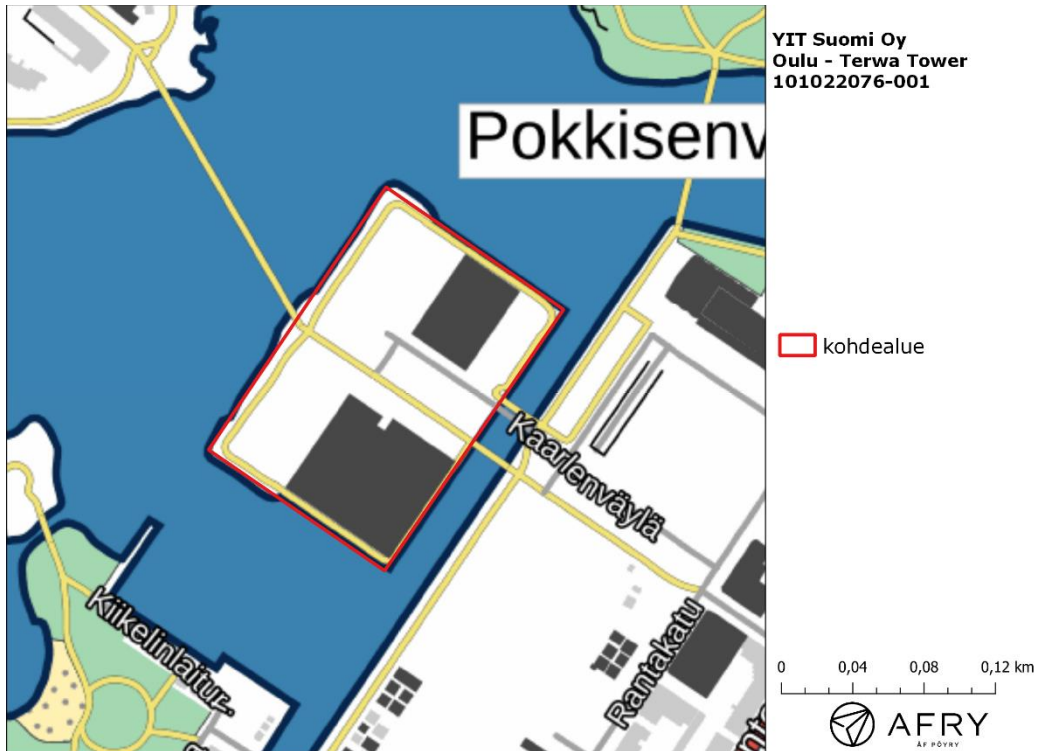
Kohteen tuuliolosuhteet määräytyvät vain osittain kohteen rakennusten muodoista ja sijoittelusta. Olosuhteisiin vaikuttavat myös kohdetta ympäröivät rakennukset ja maaston piirteet aiheuttaen tuulisuuteen esimerkiksi pyörteisyyttä, puuskia ja katvealueita. Tästä syystä arvioinneissa on otettava huomioon myös tarkastelukohteen ympäristö riittävän laajalta alueelta.

1.1 Kohteen kuvaus

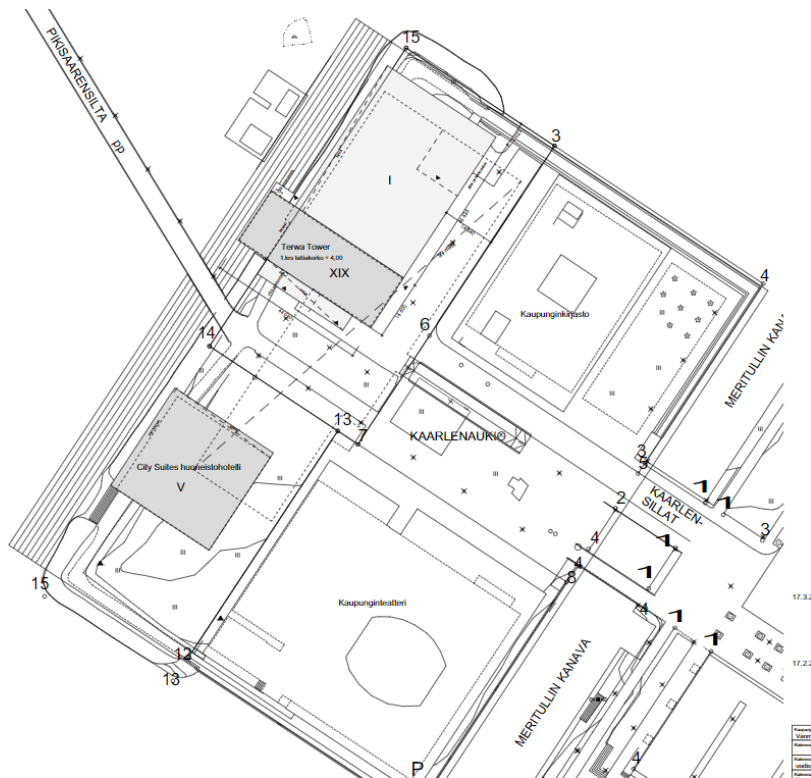
Tuulisuusselvityksen kohdealue on Oulun keskustan kortteli 38 (Vänmanninsaari), jossa tällä hetkellä sijaitsee kaupungin pääkirjasto ja kaupunginteatteri (Kuva 1, Kuva 2). Näiden viereen suunnitellaan Terwa Tower -rakennuskokonaisuutta, joka sisältää hotellin, kokoustiloja, huoneistoja ja toimistotiloja. Tässä selvityksessä tarkastellaan Terwa Towerin kaavaehdotuksen mukaista suunnitteluvaihtoehtoa ja verrataan sen aiheuttamia tuuliolosuhteita alueen nykytilanteeseen. Nykyisin alueella sijaitsee pysäköintikenttä ja viheralue. Kohdealueen keskellä kirjaston ja teatterin välissä sijaitsee Kaarlenaukio ja alueen keskeltä kulkee kevyen liikenteen väylä. Tarkasteltavan kaavasuunnitelman mukainen tilanne on esitetty kuvassa (Kuva 3). Tuulisuussimulointien avulla arvioidaan tuuliolosuhteiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta alueen taloja ympäröivillä katuosuuksilla ja oleskelualueilla.



Kuva 1: Tuulisuusselvityksen kohdealueen sijainti Oulussa ja kartta kohdealueen lähiympäristöstä.



Kuva 2: Yläpuolella kohteen selkokartta ja alapuolella ilmakeku nykytilanteesta.



Kuva 3: Terwa Towerin kohdealueen kaavoitussuunnitelma.

1.2 Raportin rakenne

Luvussa 2 käydään läpi tuulisuusselvityksen lähtötiedot ja mallinnusvaiheet. Aluksi kuvataan kaupunkimallin muodostus ja siihen perustuvan laskentamallin yksityiskohdat ja parametrit. Tilastollinen aineisto kohdealueen tuulen nopeus- ja suuntajakaumista saadaan säännustemallilla lasketusta paikallisesta pitkän ajan tuuliaikasarjasta. Luvussa 3 kuvataan, millaisilla kriteereillä tuulisuustasoja arvioidaan ja luokitellaan.

Luvussa 4 raportoidaan tuulisuusselvityksen tulokset sekä mukavuuden että turvallisuuden kannalta. Tuulen vaikutuksia analysoidaan myös suuntakohtaisesti, ja havainnollistetaan, miten eri suunnista kohdistuvat tuulet vaikuttavat kohteen olosuhteisiin. Luvussa 5 tehdään yhteenveto tuulisuusselvityksen tärkeimmistä vaiheista ja havainnoista.

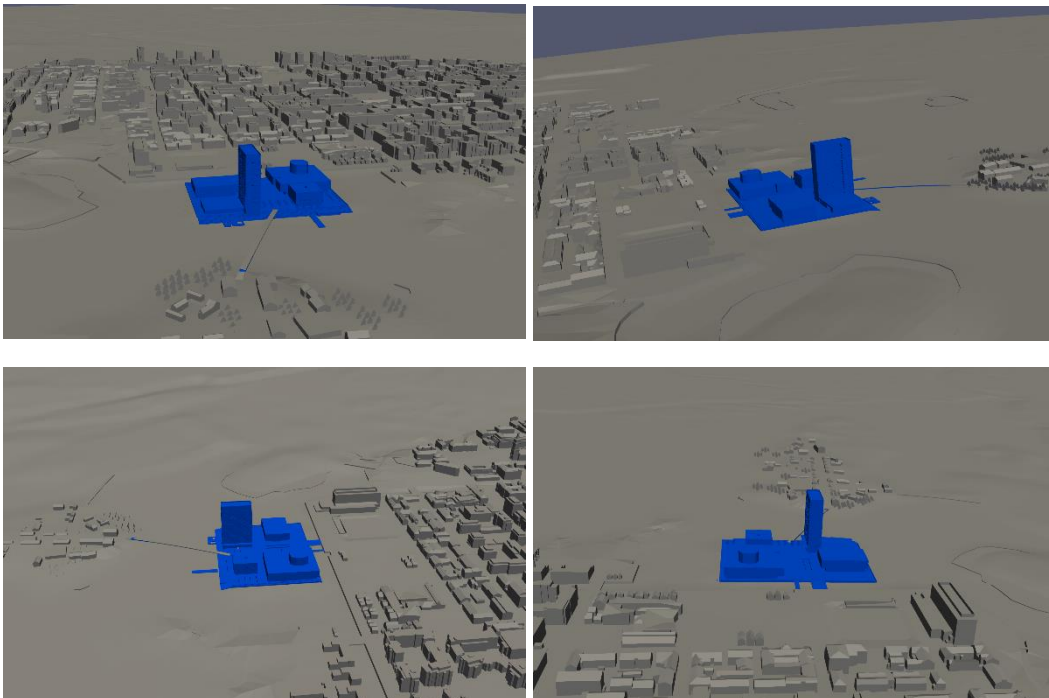
2 Ilmavirtausten simulointimalli

Tuulisuusselvityksessä tarvitaan kolmiulotteinen (3D) CAD-malli kohdealueen maastosta ja rakennuksista. Tässä yhteydessä se muodostettiin Oulun kaupungin 3D-mallin ja asiakkaalta saatujen kohdealueen rakennusmallien avulla. Selvityksen lähtötietojen perusteella laaditun 3D-kaupunkimallin yksityiskohdat on kuvattu luvussa 2.1. Ilmavirtausten simulointeja varten CAD-mallin määrittelemään kolmiulotteiseen tilavuuteen muodostettiin laskentamalli, jonka taustatiedot ja parametrisoinnit on koottu lukuun 2.2. Alueen tuulen nopeuksien ja suuntien jakaumat määritettiin sääennustemallin tuottaman pitkän ajan tuuliaineiston perusteella. Tuulitilaston jakaumat esitetään luvussa 2.3.

2.1 Kaupunkimallin muodostus

Maaston korkeudet kohdealueella määritettiin Maanmittauslaitoksen korkeusmallin perusteella. Tiedot olemassaolevien rakennusten sijainneista ja muodoista kohdealueella saatiin Oulun kaupungin 3D-kaupunkimallista, ja kohdealueen viimeisimmän suunnitelman mukaiset 3D-mallit saatiin asiakkaalta. Tässä selvityksessä vertaillaan uuden suunnitelman aiheuttamia tuuliolosuhteita nykytilanteeseen ilman uudisrakennuksia.

Lähtöaineistojen perusteella rakennettiin kohdealueen kolmiulotteiset kaupunkimallit, joissa kohdetta ympäröivät rakennukset huomioitiin noin 500 metrin säteellä. Kuvassa (Kuva 4) on simuloinneissa käytetty 3D-malli esitetty neljästä suunnasta. Malleissa käytettiin tasokoordinaatistoa ETRS-GK26 (EPSG:3380) ja projektiorigoa N 7213134,563 E 26474649,480.



Kuva 4: Simuloinneissa käytetty 3D-malli neljästä suunnasta (ylhäällä: luode ja koillinen, alhaalla: lounas ja kaakko). Kohdealueen rakennukset esitetty sinisellä.

2.2 Virtauslaskentamalli

Tuulivirtausten CFD-simuloinnit on suoritettu Hila-Boltzmann -menetelmällä. Yleensä ilmavirtausten simuloinnissa käytetään Navier-Stokesin yhtälöiden numeeriseen ratkaisemiseen soveltuvia menetelmiä. Hila-Boltzmann -menetelmä poikkeaa lähtökohdiltaan huomattavasti tämäntyyppisistä menetelmistä. Siinä ilman virtausta mallinnetaan hiukkasilla, jotka liikkuvat diskreetissä hilassa diskreetillä nopeudella diskreetteihin suuntiin, ja hiukkasten törmäyksiä simuloidaan Boltzmannin yhtälöllä. Tämän lähestymistavan etuna on erityisesti monimutkaisten laskentageometrioiden joustavampi käsittely ja laskennallinen tehokkuus rinnakkaislaskennassa verrattuna perinteisempiin CFD-menetelmiin [8].

Simulointi suoritetaan ajasta riippuvana simulointina käyttäen IDDES (improved delayed detached eddy simulation) turbulenssimallia [6]. Lämpötila oletetaan vakioiksi, jolloin simuloinnit vastaavat stabiilisuudeltaan neutraalia ilmakehää (potentiaalilämpötila on korkeuden suhteen vakio). Tämä on tyypillinen tilanne voimakkaalla tuulella, joten rajoittuminen neutraaliin stabiilisuuteen on luontevaa tämäntyyppisessä tuulisuusselvityksessä.

Kaupunkimallin tilavuuteen muodostettiin virtuaalinen suorakaiteen muotoinen tuulitunneli, johon tuotettiin laskentaverkko simulointimenetelmää varten. Virtuaalisen tuulitunnelin mitat olivat 1111 m (pituus), 705 m (leveys) ja 270 m (korkeus). Simulointi suoritettiin 8 tuulen suunnalla, ja tuulitunnelin suuntaa kierrettiin tuulen suunnan mukaisesti. Kohdealueen keskipiste asetettiin tuulitunnelin etuosaan etäisyydelle 3h tunnelin etuosasta, missä h on korkeimman rakennuksen korkeus. Laskentaverkko tihtyy kohdealueelle siten, että pienin hilakoko on noin 0,4 m ja suurin hilakoko 12 m. Käytetyssä laskentaverkossa oli noin 22 miljoonaa hilaelementtiä. Ajasta riippuvaa virtaussimulointia jatkettiin joka suunnassa niin pitkään, että simuloivat hiukkaset läpäisevät virtuaalisen tuulitunnelin kolme kertaa, jolloin saadaan riittävän tarkka arvio kohdealueen keskimääräisistä tuuliolosuhteista. Kohteen keskimääräiset olosuhteet määritettiin aikariippuvan simuloinnin viimeisen 20 % ajalta.

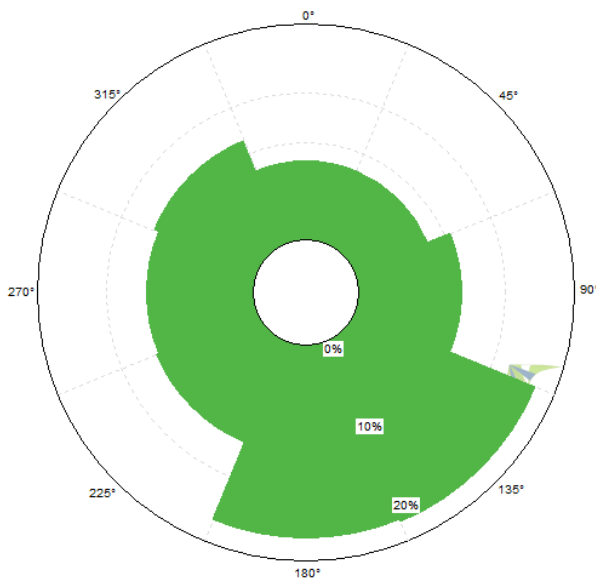
Tuulitunnelin sisäänvirtausreunalla tuulen nopeusprofiili määritettiin Eurokoodi-standardin mukaisesti (SFS-EN 1991-1-4) käyttäen suunnasta riippuvia maastotyyppejä [12]. Simuloinnit suoritettiin 8:lla tuulen suunnalla 45 asteen välein. Jokaisessa tuulen suunnassa maastotyyppi asetettiin kyseisessä suunnassa vallitsevan maastoluokan mukaisesti. Esimerkiksi idässä maasto on pääosin tiivistä kaupunkialuetta (luokka IV) kun taas lännestä maasto on lähes avointa merialuetta (luokka II). Laskentatilavuuden alapinnalla (maanpinta ja rakennukset) asetettiin nopeus nolaksi (no-slip -reunaehto).

2.3 Alueen tuulisuustilasto

Luotettavan arvion muodostaminen kohteen tuuliolosuhteista edellyttää tuulisuusaineistoa riittävän pitkältä aikajaksolta (ainakin 10 vuotta). Kohdealueen pitkän ajan tuuliolosuhteita on arvioitu käyttäen Vortex-palvelusta (www.vortexfdc.com) saatua säämallilla tuotettua 10 vuoden mittaista tuuliaikasarjaa. Aikasarja on tuotettu koordinaattipisteeseen E 427535 N 7211023 (ETRS-TM35FIN) aikajaksolle 2011-2020 (projektorigoon). Vortex käyttää WRF-mallia (Weather Research and Forecasting) tarkentamaan sääennustemallien ns. reanalyysi-dataa tiettyyn pisteeseen ja halutulle aikajalolle. Tässä analyysissä WRF-mallin lähtötietona on käytetty ECMWF:n ERA5-aineistoa:

<https://www.ecmwf.int/en/forecasts/datasets/reanalysis-datasets/era5>

Vortexin tuottama aikasarja sisältää arvot tuulen nopeudelle ja suunnalle tunnin aikavälillä korkeuksille 50-180 m 10 metrin välein. Aikasarjan perusteella määritettiin tuulen nopeus- ja suuntajakaumat korkeudella 50 m kahdeksalle tuulen suuntasektorille 45 asteen välein. Suuntajakauma on esitetty kuvassa (Kuva 5) ja aineiston suuntakohtaiset keskituulennopeudet korkeudella 50 m on lueteltu taulukossa (Taulukko 1).



Kuva 5: Sääennustemallin tuottaman pitkän ajan tuuliaineiston mukainen tuulen suuntajakauma 50 m korkeudella.

Taulukko 1: Tuuliaineiston mukaiset suuntakohtaiset keskituulennopeudet korkeudella 50 m.

Tuulen suuntasectori	Keskituulennopeus
337-022	5,19
022-067	5,31
067-112	5,40
112-157	5,85
157-202	6,28
202-247	6,65
247-292	6,13
292-337	5,60
Koko aineisto	5,88

3 Tuuliolosuhteiden arviointi

Virtauslaskentatulosten ja alueen tuulitilaston avulla voidaan laskea kohdealueen katutasolla todennäköisyyksiä sille, että tuulen nopeus katutasolla ylittää annetun raja-arvon U_{THR} . Katutasona pidetään korkeutta 1,5 m maan pinnasta. Suomessa ei ole määritelty virallista ohjeistusta tuulisuuden arviointiin, joten on käytettävä kansainvälisiä luokituksia. Tässä raportissa tuulisuustasojen arviointiin käytetään Alankomaiden virallisessa ohjeistuksessa esitettyä luokittelua, joka jakaa tuulisuuden erilaisiin mukavuus- ja vaarallisuusluokkiin [10][13].

Luokituksessa tuulisuus jaetaan mukavuuden suhteen viiteen luokkaan A-E, joka määräytyy keskituulennopeuden $U_{THR}=5$ m/s ylitystodennäköisyyden perusteella (Taulukko 2). Tuulisuuden lisäksi luokittelussa arvioidaan tuulisuustason hyväksyttävyyttä eri tyyppisten toimintojen kannalta (istuminen, kävely, juokseminen). Luokkiin A ja B kuuluvat alueet soveltuvat istumiseen ja paikallaan oleskeluun ja luokkaan C kuuluvat alueen soveltuvat liikkumiseen. Luokkaan D ja E kuuluvat alueet ovat oleskelun ja liikkumisen kannalta epämukavia.

Vaarallisuuden suhteen tuulisuus jaetaan kolmeen luokkaan puuskanopeuden $U_{THR}=15$ m/s ylitystodennäköisyyden mukaisesti. Taulukko 3 antaa luokittelussa käytettävät todennäköisyydet ja tuulisuustason hyväksyttävyydet eri toimintojen kannalta. Vaarallisuusluokituksessa tarkastellaan tuulisuuden ääriarvoja, joiden esiintyminen on harvinaista. Niiden tilastollinen arviointi on hyvin epävarmaa ja riippuvaista tuulitilastojen laadusta ja kattavuudesta.

Tuulisuuden arviointiin ja luokitteluun on esitetty useita erilaisia menetelmiä ja kriteereitä, joista yleisimmin käytettyjä on vertailtu artikkelissa [7].

Taulukko 2: Tuulisuuden mukavuusluokitukset Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan.

P(U > 5 m/s) [%]	Mukavuusluokka	Toiminto		
		juokseminen	kävely	istuminen
< 2,5	A	hyvä	hyvä	hyvä
2,5 – 5,0	B	hyvä	hyvä	välttävä
5,0 – 10,0	C	hyvä	välttävä	huono
10,0 – 20,0	D	välttävä	huono	huono
20,0 <	E	huono	huono	huono

Taulukko 3: Tuulisuuden vaarallisuusluokitukset Alankomaiden ohjeistuksen NEN 8100 mukaan.

P(U > 15 m/s) [%]	Vaarallisuusluokka	Toiminto		
		juokseminen	kävely	istuminen
< 0,05	A, matala riski	turvallinen	turvallinen	turvallinen
0,05 – 0,3	B, rajoitettu riski	turvallinen	riskialtis	riskialtis
0,3 <	C, korkea riski	riskialtis	riskialtis	riskialtis

4 Kohdealueen tuuliolosuhteet

Tuulisuusselvityksen tulokset esitetään alueellisina karttoina NEN 8100 -ohjeistuksen mukaisista tuulisuuden mukavuus- ja vaarallisuusluokituksista. Tulokset ovat vertailukelpoisia taulukoissa Taulukko 2 ja Taulukko 3 esitettyihin luokituksiin. Kartat on kohdistettu kohdealueelle korkeudelle 1,5 m katutasosta. Tässä luvussa esitetyt tulokset perustuvat pitkän ajan tuulisuusaineistoon sekä virtaussimulointien antamaan paikalliseen aerodynaamiseen tietoon.

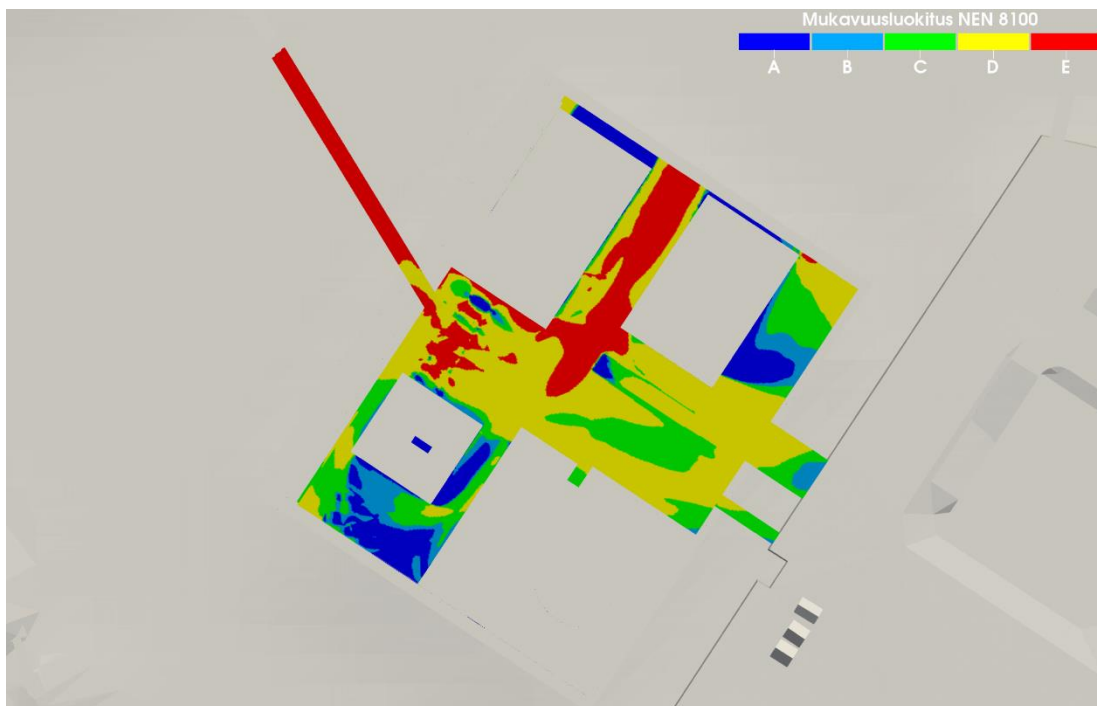
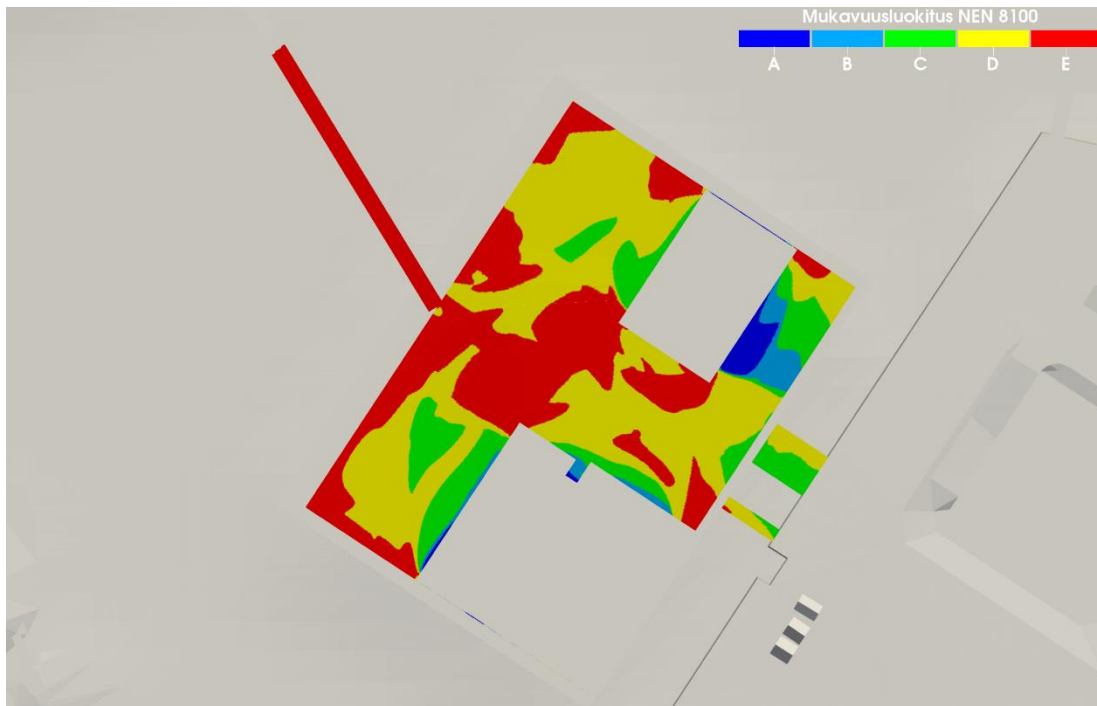
4.1 Mukavuusluokitus

Kuva 6 havainnollistaa tuulisuuden mukavuusluokituksia tarkastelualueella sekä nykytilanteessa ilman uudisrakennuksia että uuden suunnitelman mukaisessa tilanteessa. Tumman- ja vaalensininen väri vastaa mukavuusluokituksia A ja B, joissa tuulisuustaso on matala. Vihreä, keltainen ja punainen väri taas vastaavat luokituksia C, D ja E, joissa tuulisuustaso on oleskelun kannalta välttävä/huono.

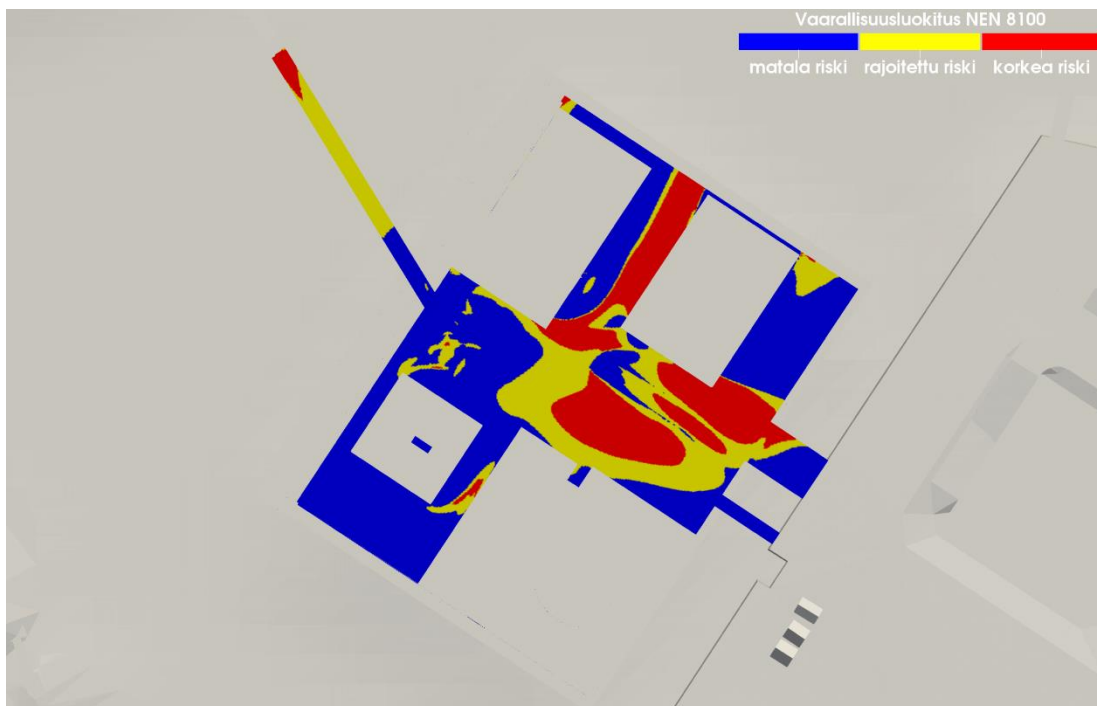
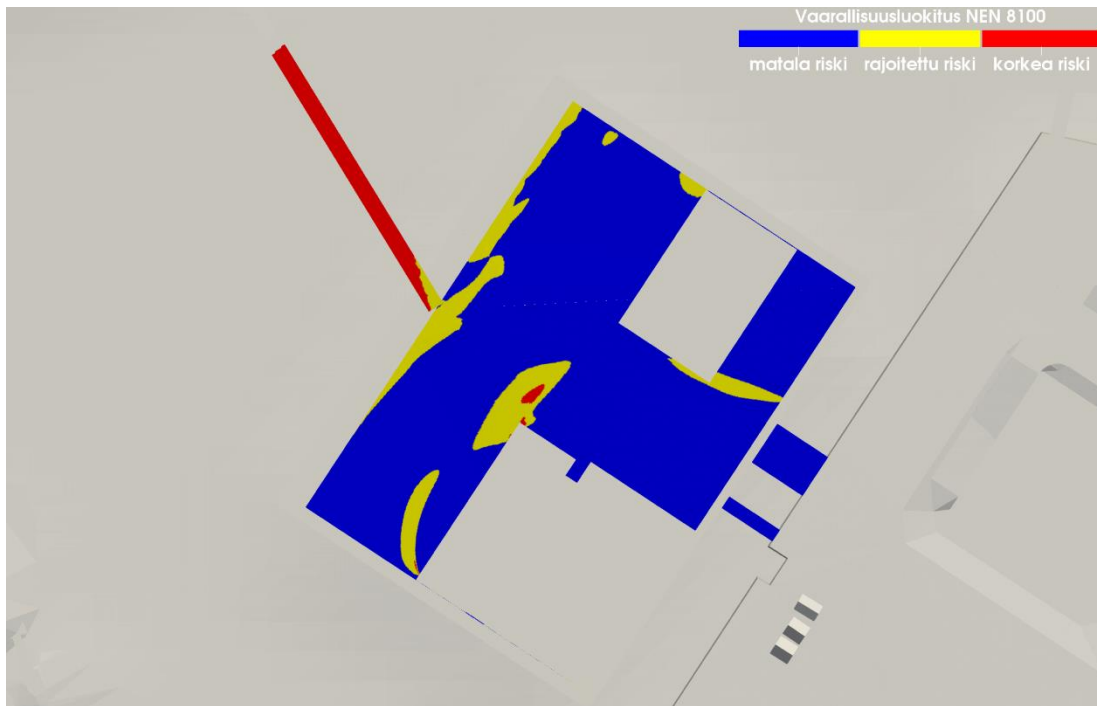
Tuulisuusanalyysin perusteella kohdealueen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea, ja alueen keskeltä kulkevalla kevyen liikenteen väylällä ja Kaarlenaukiolla mukavuusluokitus on pääosin luokkaa D ja E. Terwa Towerin suunnitelmassa kohdealueen keskiosan luokitus on pääosin luokkaa D, mutta osa Kaarlenaukiosta on luokkaa C. Uudessa suunnitelmassa kevyen liikenteen väylän tuulisuus on siis liikkumisen kannalta parempi kuin nykytilanteessa, mutta edelleen oleilun kannalta epämiellyttävä. Terwa Towerin tornitalon ja pääkirjaston väliin jäävälle alueelle muodostuu korkean tuulisuuden alue, jossa mukavuusluokitus on E. Teatterin ja suunnitellun hotellirakennuksen väliselle piha-alueelle muodostuu tuulisuuden katvealue, jossa mukavuusluokitus on pääosin luokkaa A ja B.

4.2 Vaarallisuusluokitus

Kuva 7 esittää tuulisuuden vaarallisuusluokituksia kohdealueella nykytilanteessa ja uuden suunnitelman mukaisessa tilanteessa. Korkean rakennuksen vaikutus näkyy erityisesti voimakkaiden tuulien todennäköisyyden kasvuna, jonka johdosta riskitaso nousee korkeaksi kirjaston ja teatterin välisellä aukiolla. Lisäksi Terwa Towerin tornitalon ja pääkirjaston väliin jäävä alue erottuu korkean riskitason alueena. Kohdealueen muissa osissa riskitaso jää lähes poikkeuksetta matalaksi.



Kuva 6: Tuuliolosuhteiden mukavuusluokitukset (NEN 8100) kohdealueella nykytilanteessa (ylhällä) ja kohteen uudella suunnitelmalla (alhaalla).



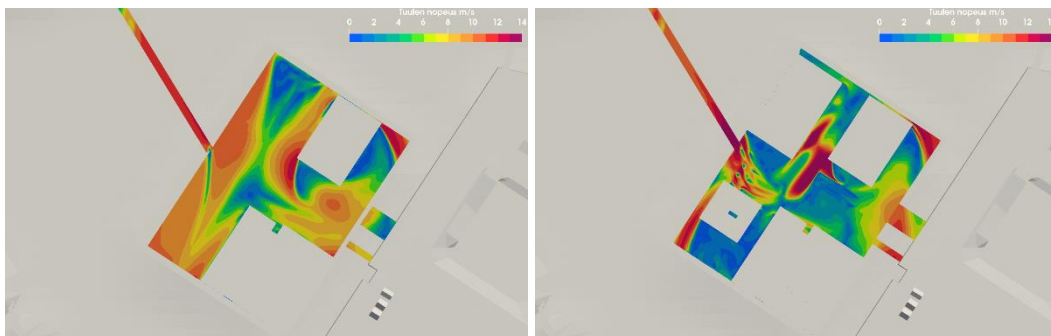
Kuva 7: Tuuliolosuhteiden vaarallisuusluokitukset (NEN 8100) kohdealueella nykytilanteessa (ylhällä) ja kohteen uudella suunnitelmalla (alhaalla).

4.3 Tuulen suuntatarkastelut

Eri suunnista kohdistuvien tuulien vaikutuksia kohdealueella arvioidaan esittämällä tuulen nopeuksia samalla 1,5 m korkeudella kuin edellisessä luvussa. Nopeuksien havainnollistusten perusteella voidaan tehdä tarkempia päätelmiä, mistä tiettyjen paikkojen tavanomaista korkeammat tuulisuustasot johtuvat ja miten niitä voisi tehokkaasti alentaa. Seuraavissa luvuissa on käyty läpi simuloinneissa ilmenneet tuulivaikutukset pää- ja väli-ilmansuunnissa. Tuulen nopeudet on esitetty kaikissa kuvissa samalla väriskaalalla, joten eri suuntien nopeudet ovat vertailtavissa keskenään.

4.3.1 Pohjoinen ja koillinen

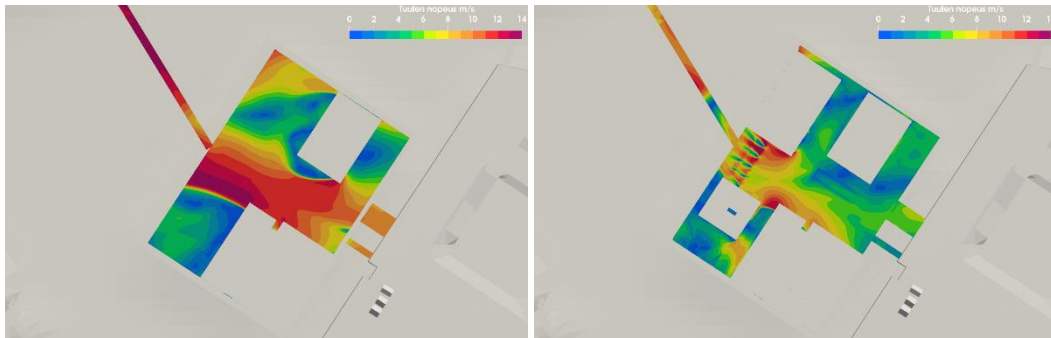
Nykytilanteessa pohjoisesta ja koillisesta kohdistuvat tuulet hieman voimistuvat pääkirjaston nurkkien takana korottaen tuulisuustasoa Kaarlenaukiolla. Terwa Towerin suunnitelmassa uuden rakennuksen ja kirjaston väliin muodostuvassa kapeassa välissä tuulet voimistuvat, mikä voimistaa tuulivaikutuksia kohdealueen keskellä (Kuva 8). Lisäksi teatterin vierelle suunniteltu hotellirakennus ohjaa pohjoistuulia kevyen liikenteen väylälle. Koillistuulilla vaikutukset ovat samantyyppisiä, mutta jäävät alemmiksi kuin pohjoistuulilla. Pohjois- ja koillistuulia esiintyy alueella suhteellisen vähän (noin 6 % kaikista tuulista) ja niiden nopeudet ovat keskimäärin alhaisempia kuin muilla suunnilla.



Kuva 8: Simuloidut tuulen nopeudet pohjoistuulella nykytilanteessa (vasen) ja uudella suunnitelmalla (oikea).

4.3.2 Itä

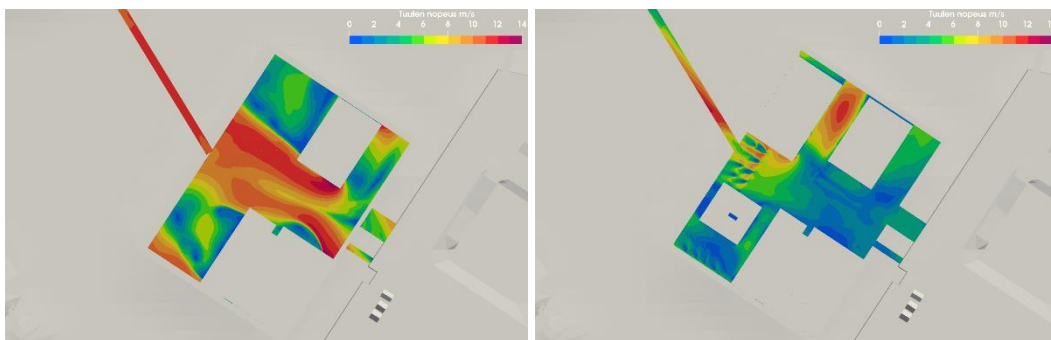
Nykytilanteessa itätuuli kohdistuu melko suoraan alueen keskiosaan. Uudella suunnitelmalla alueen keskiosan tuulisuustaso madaltuu, mutta itätuuli voimistuu tornitalon ja teatterin muodostamassa kapeassa välissä erityisesti rakennusten nurkkien läheisyydessä (Kuva 9). Itätuulia esiintyy suhteellisen vähän ja niiden nopeudet ovat keskimääräistä alhaisempia, joten niiden vaikutus kohdealueen tuulisuusluokitukseen jää vähäiseksi.



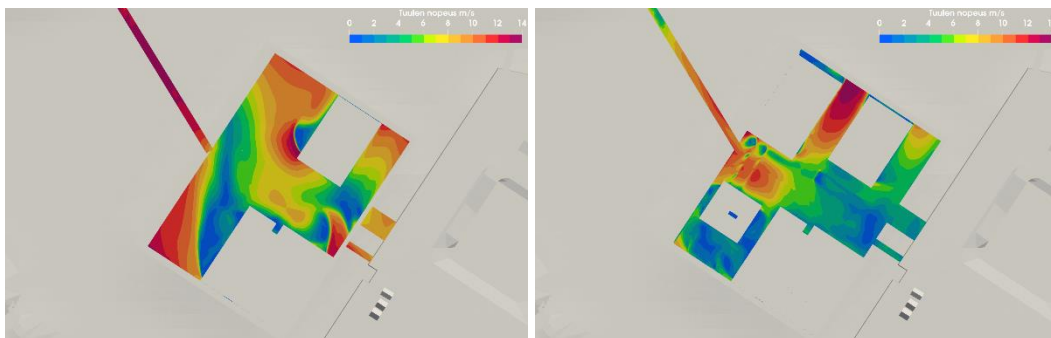
Kuva 9: Simuloidut tuulen nopeudet itätuulella nykytilanteessa (vasen) ja uudella suunnitelmalla (oikea).

4.3.3 Kaakko ja etelä

Nykyisessä tilanteessa etelätuulet voimistuvat pääkirjaston ja teatterin nurkkien takana, mutta vaikuttavat vähän liikenneväyliin tai oleskelualueille. Kaakkoistuulilla on etelätuulia voimakkaampi vaikutus kohdealueen keskiosien tuuliolosuhteisiin (Kuva 10 ja Kuva 11). Uudella suunnitelmalla kaakkois- ja etelätuulet vahvistuvat erityisesti pääkirjaston ja uuden rakennuksen kapeassa välissä ja tornitalon edustalla, kun taas Kaarlenaukion tuulisuustaso madaltuu uudella suunnitelmalla verrattuna nykytilanteeseen. Kaakkois- ja etelätuulet ovat kohteen vallitsevia tuulen suuntia ja erityisesti etelätuulet ovat keskimääräistä voimakkaampia, joten niiden vaikutus keskimääräisiin luokituksiin on merkittävä.



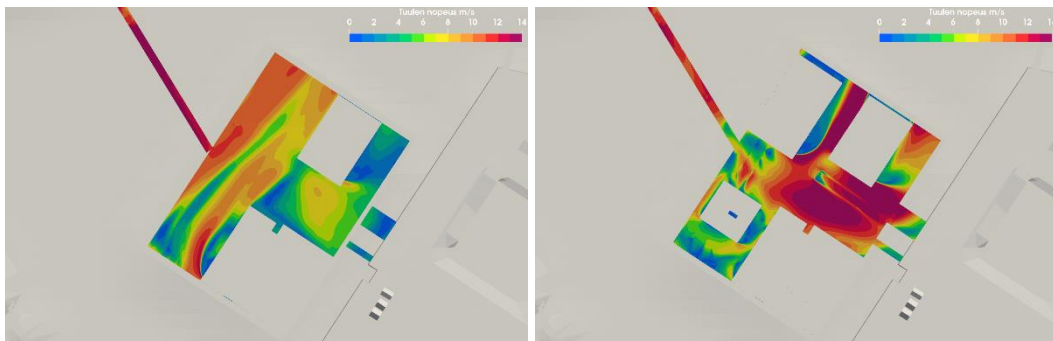
Kuva 10: Simuloidut tuulen nopeudet kaakkoistuulilla nykytilanteessa (vasen) ja uudella suunnitelmalla (oikea).



Kuva 11. Simuloidut tuulen nopeudet etelätuulella nykytilanteessa (vasen) ja uudella suunnitelmalla (oikea).

4.3.4 Lounas

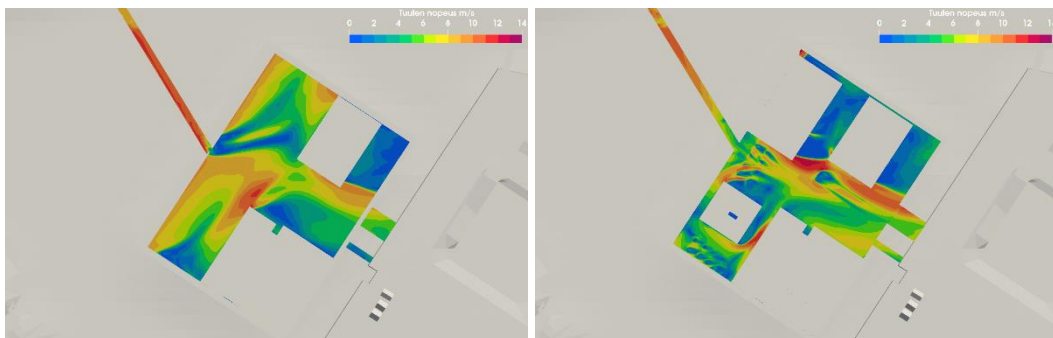
Nykyisessä tilanteessa lounaistuulet vaikuttavat lähes esteettömästi kohdealueen länsilaidalla, eikä rakennuksilla ole merkittäviä vaikutuksia. Terwa Towerin suunnitelmassa korkea rakennus ohjaa lounaistuulia kohti Kaarlenaukiota, jossa tuulisuustaso voimistuu (Kuva 12). Lounaistuulet vahvistuvat myös pääkirjaston ja uuden rakennuksen kapeassa välissä. Lounaistuulet ovat alueella yleisiä ja keskimääräistä voimakkaampia, joten ne vaikuttavat merkittävästi tuulisuusluokitukseen. Lounaistuulien ohjautuminen tornitalon seinää pitkin on todennäköisesti suurin tekijä Kaarlenaukion kohonneisiin vaarallisuusluokitukseen.



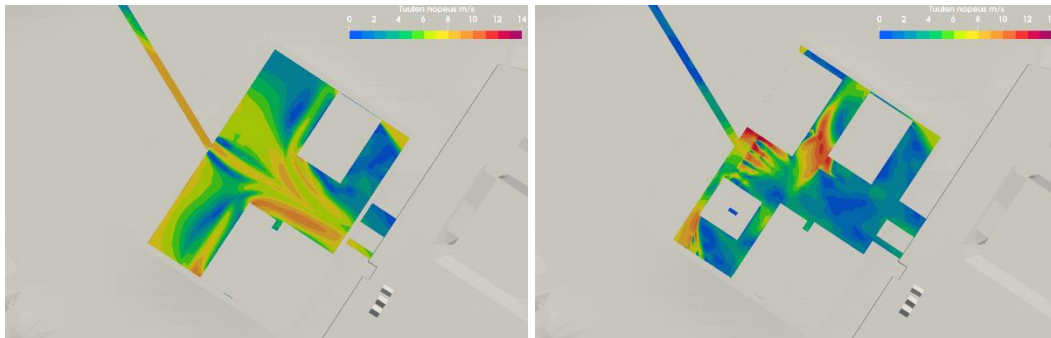
Kuva 12: Simuloidut tuulen nopeudet lounaistuulella nykytilanteessa (vasen) ja uudella suunnitelmalla (oikea).

4.3.5 Länsi ja luode

Nykyisessä tilanteessa länsi- ja luoteistuulet voimistuvat kevyesti kaupunginteatterin ja pääkirjaston kulmilla ja kohdistuvat kevyen liikenteen väylän alueelle. Uudessa suunnitelmassa länsituuli voimistuu tornitalon kulmalta kohti Kaarlenaukiota, mutta vaikutukset jäävät huomattavasti matalammiksi ja kohdistuvat pienemmälle alueelle kuin lounaistuulilla. Uudessa suunnitelmassa luoteistuulet ohjautuvat myös uuden rakennuksen pohjoispuolelta kirjaston vierelle (Kuva 14).



Kuva 13: Simuloidut tuulen nopeudet länsituulella nykytilanteessa (vasen) ja uudella suunnitelmalla (oikea).

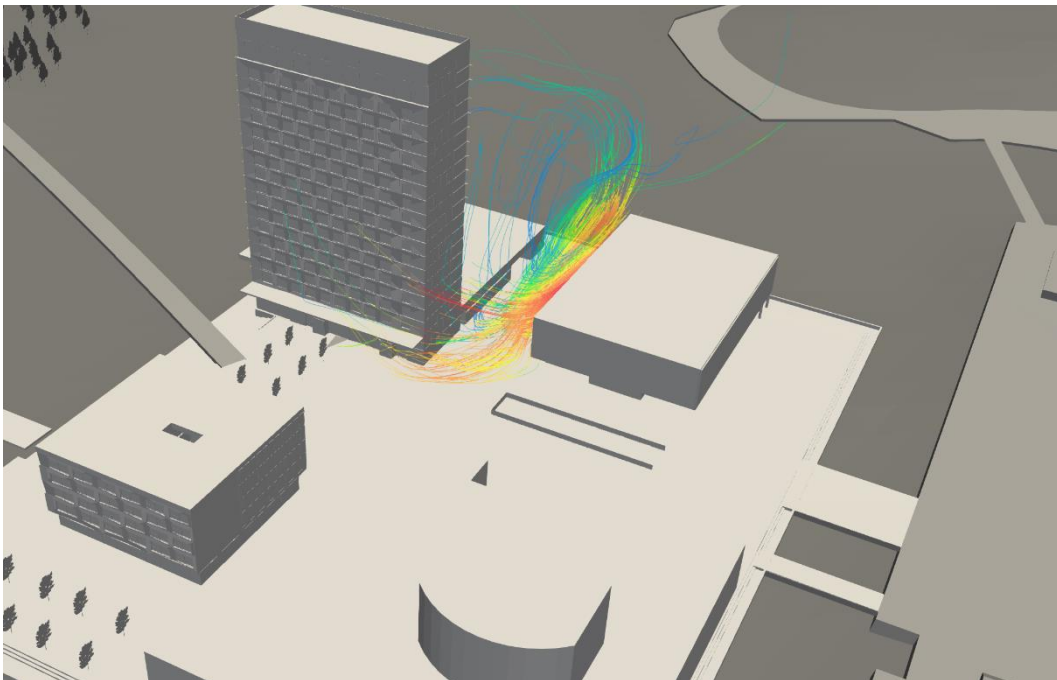
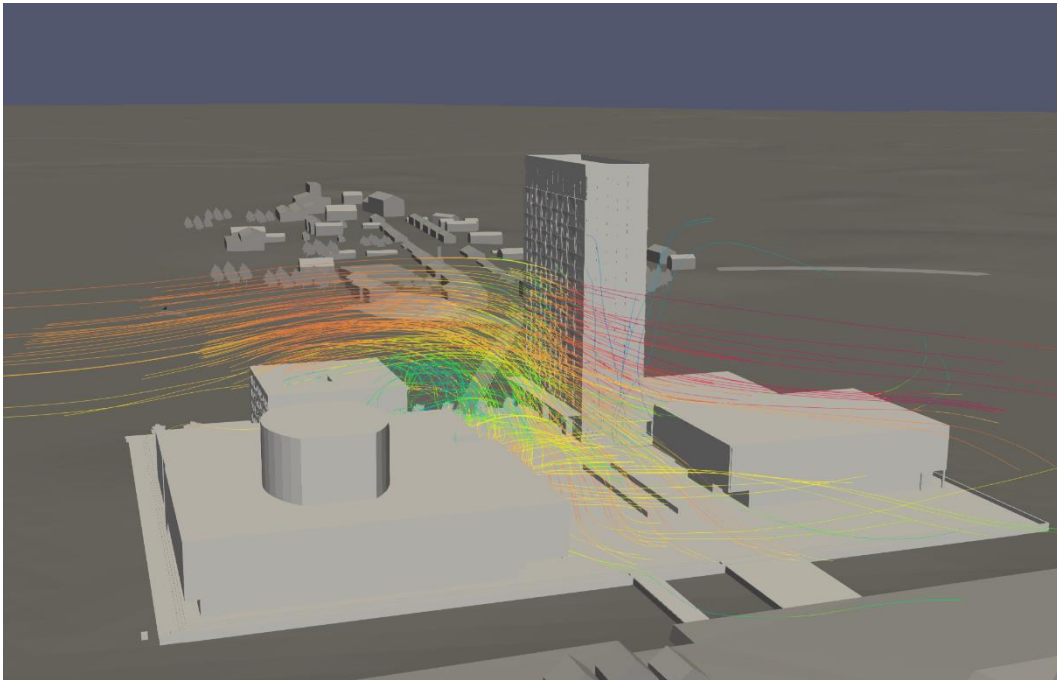


Kuva 14: Simuloidut tuulen nopeudet luoteistuulella nykytilanteessa (vasen) ja uudella suunnitelmalla (oikea).

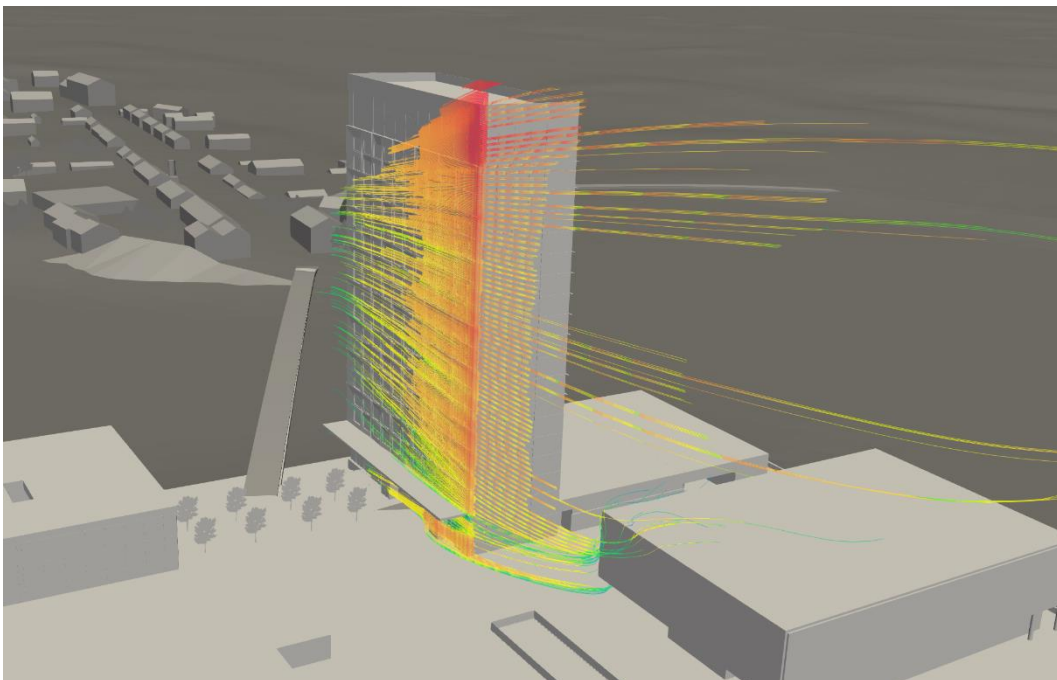
4.4 Virtaviivatarkastelut

Edellisessä luvussa havaittuja korkeita paikallisia tuulisuustasoja voidaan selittää tarkastelemalla tuulen virtaviivoja eri suunnissa. Kuvassa (Kuva 15) on esitetty kohdealueelle muodostuvia ilmavirtauksia lounaistuulella, jolla on todennäköisesti suurin vaikutus luvussa 4.2 esitettyihin vaarallisuusluokituksiin Kaarlenaukion alueella ja pääkirjaston vierellä. Yläpuolinen kuva havainnollistaa, miten tornitaloon kohdistuva lounaistuuli ohjautuu alaspäin seinää pitkin ja Kaarlenaukion katutasolle kohdistuu voimakkaita tuulia. Alapuolinen kuva taas havainnollistaa, miten lounaistuulet ohjautuvat ja vahvistuvat tornitalon nurkalta pääkirjaston seinustalle.

Kuvassa (Kuva 16) on havainnollistettu tuulivirtauksien ohjautumista tornitalon seinää pitkin sekä tuulen nopeuksien voimistumista nurkan kohdalla. Yläpuolisessa kuvassa esitetyt lounaistuulet osuvat tornitalon seinään melko suoraan ja muuttuvat suuntaansa. Tornitalon puolivälin alapuolelle osuvat tuulet ohjautuvat alaspäin kun taas yläosaan osuvat tuulet ohjautuvat enemmän ylöspäin. Lisäksi tuulen nopeus vahvistuu talon nurkan kohdalla. Alapuolisessa kuvassa on esitetty samat virtaviivat länsituulella, joka kohdistuu tornitaloon sivuttain. Tässä tapauksessa tornitalolla ei ole niin suurta vaikutusta tuulen suuntiin ja nopeuksiin kuin lounaistuulella.



Kuva 15: Tuulen virtaviivoja lounaistuulella kahdesta eri sijainnista lähtien. Yläpuolisessa kuvassa havainnollistetaan tornitalolta Kaarlenaukiolle suuntautuvia ilmavirtauksia ja alapuolisessa kuvassa tornitalon nurkalta uuden rakennuksen ja pääkirjaston väliin suuntautuvia tuulia.



Kuva 16: Tuulen ohjautuminen ja voimistuminen tornitalon nurkalla lounaistuulella (ylhällä) ja länsituulella (alhaalla).

5 Yhteenveto

Raportissa on esitetty Oulun keskustaan kortteliin 38 suunnitellun Terwa Tower -kokonaisuuden tuulisuusselvitys. Kaavaehdotuksen mukaisen suunnitelman tuloksia verrataan nykytilanteen tuulisuusarvioihin. Tuulisuusselvityksessä arvioitiin tuuliolosuhteiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta kohdealueen katuosuuksilla jalankulkijan kokemana. Tulokset perustuivat sääennustemallilla laskettuun pitkän ajan tuulisuusarvioon yhdistettynä virtaussimulointien antamaan aerodynaamiseen tietoon.

Kohdealue luokiteltiin tuulen nopeuden perusteella mukavuus- ja vaarallisuusluokkiin käyttäen kansainvälisesti tunnettuja luokittelukriteereitä. Simulointimalleissa käytettiin kohdealueen rakennusten pelkistettyjä malleja, eikä niissä huomioitu alueen puustoa, istutuksia ja muita virtausesteitä. Tästä syystä tuulivaikutukset korostuvat, ja tulokset todennäköisesti yliarvioivat kohteen todellisia tuulisuustasoja. Tämä on otettava huomioon tulosten tulkinnassa: Puusto, kasvillisuus ja alueen lopullisessa toteutuksessa käytettävät katutaso rakenteet lieventävät jalankulkijan kokemia tuulisuusvaikutuksia.

Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea, eikä alueelta erotu pitkäaikaiseen oleskeluun soveltuvia alueita. Kohdealueen uusien rakennusten vaikutuksesta kohdealueen keskiosassa kevyen liikenteen väylän alueella tuulisuuden mukavuusluokitukset hieman paranevat nykytilanteeseen verrattuna. Tornitalon ja kirjaston välisellä aluella tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla. Teatterin ja suunnitellun hotellirakennuksen väliselle piha-alueelle muodostuu tuulisuuden katvealue, joka on oleilun kannalta hyvä.

Uuden tornitalon vaikutus tuuliolosuhteisiin erottuu selkeämmin, kun tarkastellaan tuulisuuden vaarallisuusluokituksia eli voimakkaiden tuulien todennäköisyyksiä. Erityisesti lounaistuulella tornitalon seinää pitkin alaspäin ja nurkan taakse ohjautuvat tuulet voivat voimistua ja aiheuttaa puuskia kohdealueen keskiosiin sekä kirjaston seinustalle.

6 Viitteet

- [1] J. Bennett 2007. Wind design guide. BBSC 433 – architectural aerodynamics. University of Wellington.
- [2] B. Blocken 2015. Computational Fluid Dynamics for Urban Physics: Importance, scales, possibilities, limitations and ten tips and tricks towards accurate and reliable simulations. Build Environ 91: 219-245.
- [3] B. Blocken, W. Janssen, T. van Hooff 2012. CFD simulation for pedestrian wind comfort and wind safety in urban areas: General decision framework and case study for the Eindhoven University campus. Environ Modell Softw 30: 15-34.
- [4] B. Blocken, T. Stathopoulos, J. van Beeck 2016. Pedestrian-level wind conditions around buildings: Review of wind-tunnel and CFD techniques and their accuracy for wind comfort assessment. Build Environ 100: 50-81.
- [5] S. Cammelli, F. Dorigatti, D. Hackett, A. Ping To, B. Vasquez. A Position Paper on Experimental and Computational Methods in Wind Engineering. UK Wind Engineering Society, 2022.
- [6] M. Gritskevich, A. Garbaruk, F. Menter 2017. A comprehensive study of improved delayed detached eddy simulation with wall functions. Flow, Turbulence and Combustion 98: 461-479.
- [7] W. Janssen, B. Blocken, T. van Hooff 2013. Pedestrian wind comfort around buildings: comparison of wind comfort criteria based on whole-flow field data for a complex case study. Build Environ 59: 547-562.
- [8] Q. Liao, T.-C. Jen 2011. Application of Lattice Boltzmann Method in Fluid Flow and Heat Transfer. Computational Fluid Dynamics Technologies and Applications, Chapter 2. InTech.
- [9] City of London Corporation. Wind microclimate guidelines for developments in the city of London, August 2019.
- [10] NEN 2006a. Wind comfort and wind danger in the built environment, NEN 8100 (in Dutch). Dutch standard.
- [11] P. Pancholy 2018. Numerical study of flow structure and pedestrian level wind comfort inside urban street canyons. Doctoral thesis, University of Canterbury.
- [12] SFS-EN 1991-1-4 + AC + A1 2011. Eurokoodi 1: Rakenteiden kuormat. Osa 1-4: Yleiset kuormat. Tuulikuormat.
- [13] E. Willemsen, J. Wisse 2007. Design for wind comfort in The Netherlands: Procedures, criteria and open research issues. Journal of Wind Engineering and Industrial Aerodynamics 95(9): 1541-1550.

SITOWISE

Terwa Tower ja Kaarlenaukion ympäristö

LUONNOS

YMPÄRISTÖSUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1.6.2023

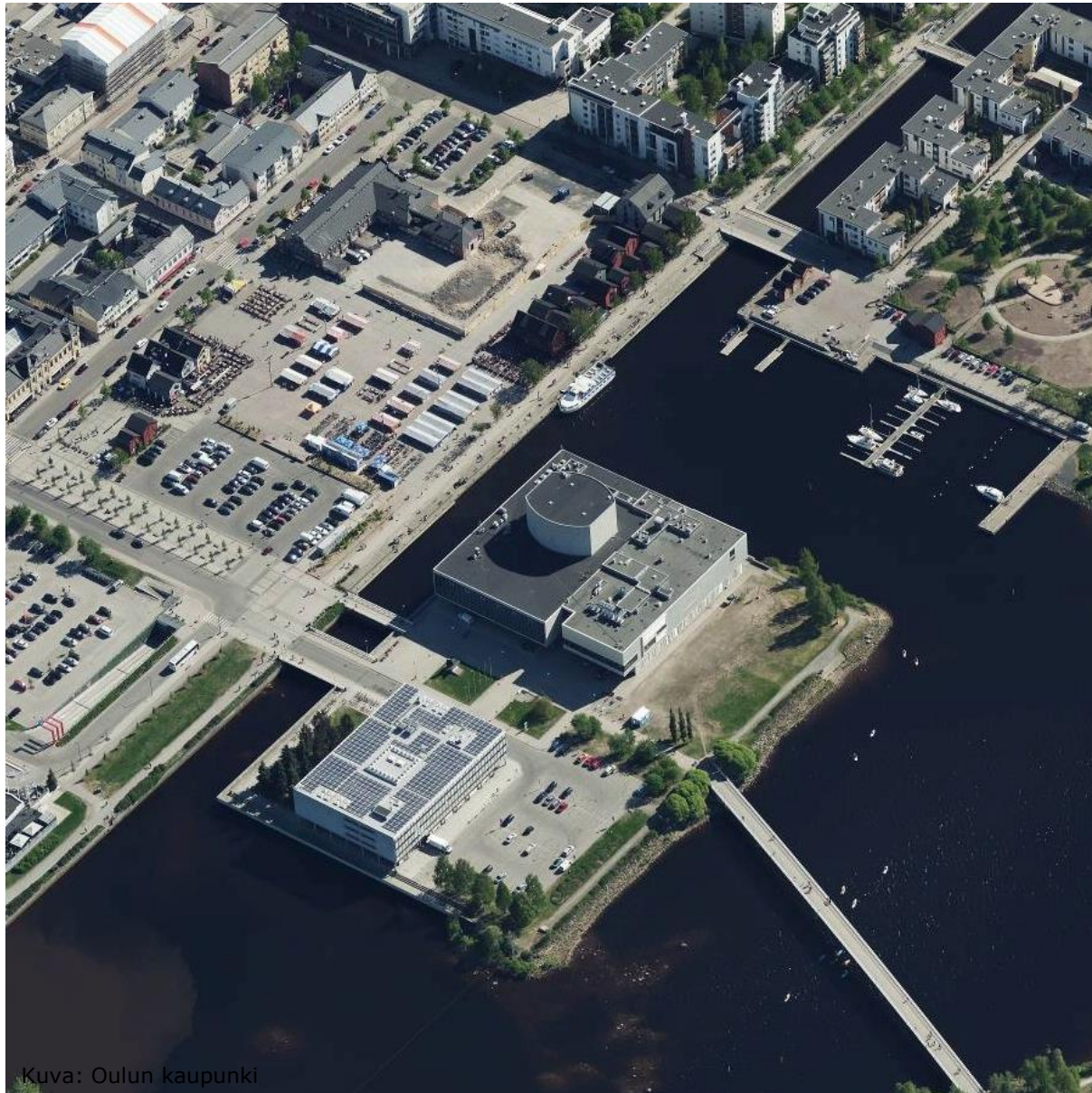


Ympäristösuunnittelu

- Alueelle on laadittu aiemmin luontoselvitys (Sitowise, 3.6.2021) ja maisema- ja pienilmastoselvitys (Sitowise, 24.3.2022).
- Lisäksi on laadittu vaihtoehtojen vertailu vaikutuksista maisemaan ja pienilmastoon (Sitowise, 2021)
- Valitusta vaihtoehdosta on laadittu ympäristön yleissuunnitelma. Tämä suunnitelmaselostus kuvaa TerwaTower – hotellin ja City Suites-huoneistohotellin ja koko Vänmanninsaaren ympäristökäsittelyn periaatteet. Ympäristösuunnitelma on alustava luonnos alueen ympäristön käsittelystä. Ympäristösuunnitelmaa tarkennetaan alueen suunnittelun edetessä.
- Ympäristösuunnitelman luonnoksessa esitetään periaatteellisella tasolla eri toimintojen sijoittuminen Vänmanninsaarella ja suhteessa toisiinsa, kulkuyhteydet, pintamateriaalityypit, kasvillisuustyypit (nurmi, pensasistutus, puu, perenna, kattokasvillisuus) sekä alustavaa ideointia alueen kalusteista ja varusteista.

Lähtökohdat

- Ympäristösuunnittelun lähtökohdانا on ollut alueelta aiemmin laaditut selvitykset ja etenkin kaupungin ja toimijoiden tahtotila Vänmanninsaaren ympäristön tulevaisuudesta laadukkaasti ja kaupunkimaisesti rakennetusta julkisesta tilasta.
- Ympäristö suunnittelussa on huomioitu olemassa olevat betonipintaiset rakennukset, uusien rakennusten suunniteltu ilme sekä tilan julkinen luonne torin ja Pikisaaren välissä.
- Ympäristösuunnittelun lähtökohdانا on ollut luoda saaresta kävelypainoitteinen "shared space -alue", jossa kaikki liikennemuodot lomittuvat toisiinsa.
- Suunnittelussa on huomioitu alueen merkittävä asema jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta, eri toimijoiden huolto- ja saattoliikenne, alueiden kunnossapito ja rakentamisen kustannustehokkuus. Koko kaavan ratkaisuissa on huomioitu myös saareen muodostuva pienilmasto sekä tuulen vaikutus.



Kuva: Oulun kaupunki

Vänmanninsaari

Vänmanninsaari on tekosaari. Rakennetun tekosaaren luonne tullaan säilyttämään, ja sitä osaltaan myös korostamaan alueen ympäristörakentamisessa. Alueelle sijoittuu ja tulee sijoittumaan isoja rakennuksia, jotka muodostavat alueelle varjostusta ja tuulen pyöreitä. Oleskelualueet pyritään sijoittamaan alueen aurinkoisimmille osille. Kasvillisuudella ja rakennusten sijoittelulla ja suunnittelulla pyritään edistämään suotuisaa pienilmaston muodostumista saarelle.

SITOWISE

Shared space

Vänmänninsaaresta luodaan yksi yhtenäinen ja yhteinen tila (shared space), jossa ei ole selkeitä rajoja kirjaston, teatterin, hotellin ja huoneistohotellin välillä. Suunnittelun haasteena on huomioida kaikkien toimintojen vaatimat huoltoajoreitit, kunnossapito ja esteettömyys. Saaren ohjataan autoliikennettä ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle. Pysäköintiä osoitetaan liikuntaesteisille.

Pyöräily ja jalankulku sijoittuvat lomittain alueelle. Alueelle osoitetaan kattavasti pyöräpysäköintiä.

Saaren ranta-alueet osoitetaan oleskeluun sekä mahdollistetaan vierasveneiden pysähtyminen.

Laadukkaat materiaalit

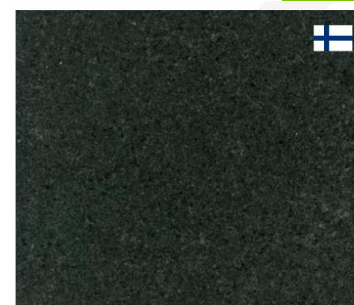
Vänmanninsaaren ympäristörakentamisessa pyritään käyttämään laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, niin pinnoissa, kalusteissa kuin kasvillisuudessakin.

Kivettyjen pintojen pintamateriaalina on pääsääntöisesti graniittikivi, jonka rinnalla käytetään jonkin verran betonikiveä. Graniittikivi on materiaalina kestävä, kaunis ja se ei pölyä paljon.

Betonikiveystä käytetään graniittikiven rinnalla tuomaan vaihtelua ja ilmettä ympäristöön. Betonikivi on materiaalina myös helpommin työstettävä ja edullisempi kuin graniittikivi. Asfattipintoja vältetään Vänmanninsaarella. Tarvittaessa ainoastaan ajoväylissä voidaan käyttää harkitusti asfalttia, mutta asfaltin pinta tulee maalata tai käsitellä yhteneväiseksi alueen muun kiveyskuvioidin kanssa.

Kivettyjen pintojen käsittelyllä ja ilmeellä ohjataan myös liikkumista.

Kiveysten värimaailma toistaa ympäröivien rakennusten värimaailmaa. Väreinä käytetään mustaa ja harmaan eri sävyjä. Graniittikivien pinnankäsittelyillä saadaan myös aikaan alueelle erilaista ilmettä.



Korpilahden musta



Ristijärven harmaa



Viitasaaren vaalea

Esimerkkejä graniittikivien värisävyistä
Kuvat © Loimaankivi.fi

SITOWISE

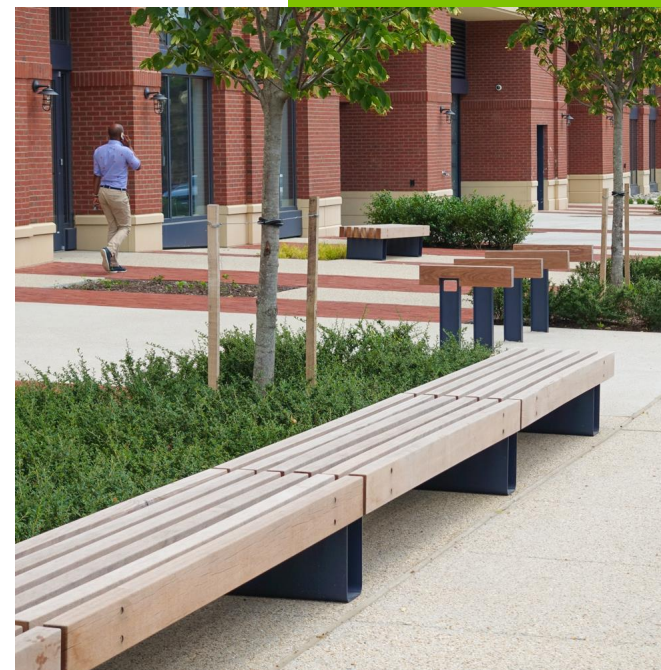
Kalusteet ja varusteet

Vänmanninsaaren sijoitettavia ympäristörakentamisen kalusteita ovat mm.

- Penkit
- Pyörätelineet
- Roska-astiat
- Pollarit
- Lipputangot
- Istutusastiat
- Puiden runkosuojat ja kasvurivilät
- Valaisimet

Lisäksi alustavan suunnitelman mukaan saaren reunoille on suunnitteilla kiinteitä pergolarakenteita.

Kalusteissa ja varusteissa värimaailma ja muotokieli toistaa saaren harmaan ja mustan sävyjä sekä kulmikkaita muotoja. Kalusteet pääsääntöisesti terästä. Oleskelukalusteissa käytetään lisäksi puupintaisia tuotteita pehmentämään alueen yleisilmettä ja parantamaan käyttömukavuutta.



Kalusteissa on tarkoitus käyttää linjakkaita, kestäviä ja saaren muuhun muotokieleen sopivia tuotteita.

Materiaalina puu ja teräs.

Kuva©<https://www.streetlife.nl/us/products/roughready-6-benches>

SITOWISE

Kasvillisuus

Vänmanninsaari on tekosaari ja luonteeltaan rakennettu. Saaren kasvillisuus on niukka, mutta kasvillisuudella saadaan saaren yleistä ilmettä pehmennettyä sekä kasvillisuus tuo lisää viihtyisyyttä saareen sekä parantaa saaren pienilmastoa mm. ohjaamalla tuulen suuntia sekä tarjoamalla varjostusta paahteisilla alueilla. Kasvillisuus myös toimii osana hulevesien hallintaa.

Vänmanninsaarella säilyy kirjaston edustalla koivuja ja yksi kuusi. Kuusi-istutuksia voidaan täydentää. Saaren lounaiskulmaan voidaan luoda Oulun oma kukkiva puistikko istuttamalla sinne kevätkesällä kauniisti kukkivia omenapuita. Hotellin ja huoneistohotellin välisellä aukiolla istutettavina puina voidaan käyttää kapeita ja korkeita pylväshaapoja, jotka tehokkaasti ohjaavat tuulia sekä antavat kontrastia korkealle hotellin tornille.

Istutusaltaisiin voidaan istuttaa pieniä rungollisia pensaita sekä rehevästi kasvia pensaita (esim. lamoherukka) ja lamoavia havuja (esim. tuivio). Istutusaltaita voidaan yhdistää myös penkkeihin. Pienemmät istutusaltat on tarkoitettu kausi-istutuksille.



Kasvillisuutta voidaan yhdistää myös muihin ympäristökalusteisiin.
Kuva@<https://www.streetlife.nl/us/green-benches-tree-isles-podiums>

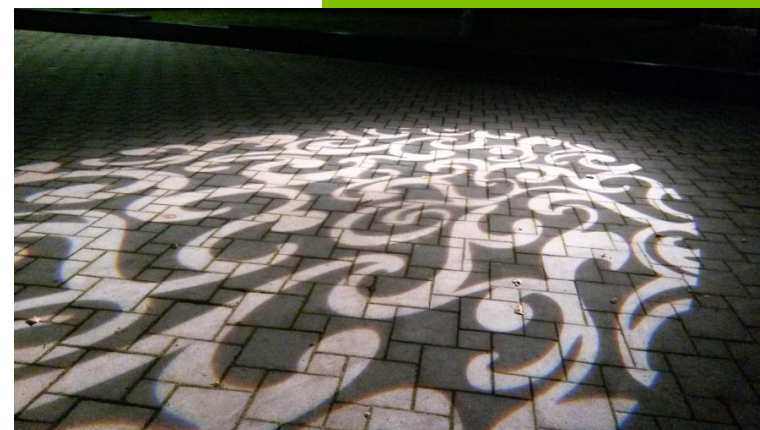
Valaistus

Vänmanninsaaren viihtyisyydessä iso merkitys on valaistuksella. Valaistuksessa pyritään käyttämään sekä epäsuoraa valaistusta sekä pylväsvalaistusta. Valaistuksen periaatteena on, että koko saari on valaistu siten, ettei alueelle jää pimeitä kolkkia.

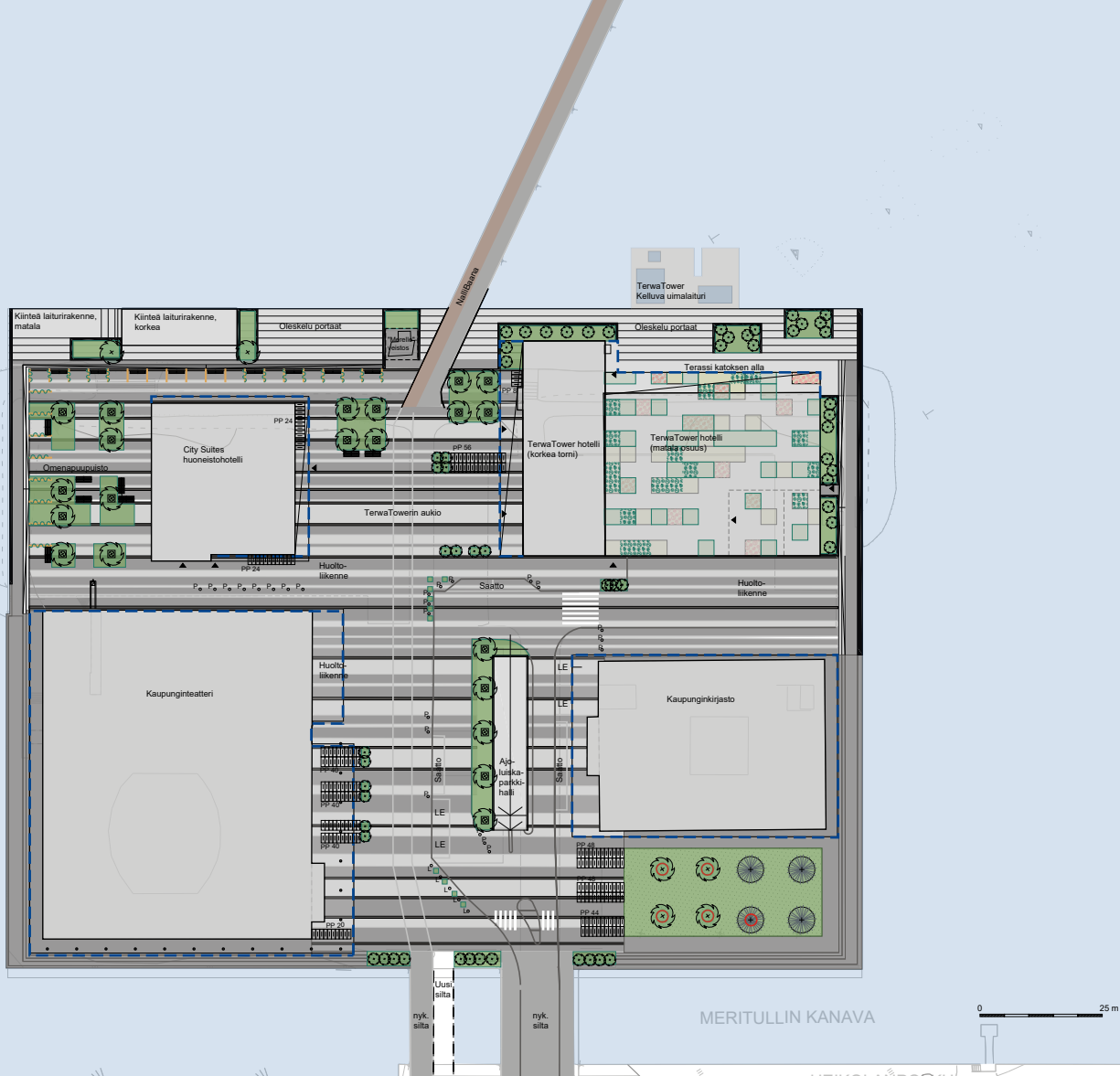
Aukioilla valaistus toteutetaan osin pylväs- ja pollarivalaisimilla. Valaisimet pyritään integroimaan alueen muiden kalusteiden ja varusteiden kanssa samoille linjoille, jotta valaisimista ei muodostu aluetta rajaavia elementtejä, ellei se ole tarpeen mukaista.

Oleskeluun tarkoitetuilla alueilla (portaikot, pergolat, omenapuupuisto) valaistus toteutetaan tunnelmavalaisuksena, kuitenkin siten että alueiden turvallisuus valaistusolosuhteiden puolesta säilyy. Valaistuksessa voidaan käyttää myös erilaisia tehostevalaistuksia, joita on mahdollista muuttaa teeman tai vuodenajan mukaan.

Koko alueen valaistuksessa otetaan huomioon rakennusten valaistukset. Rakennusten ulkovalaistus ja julkisten alueiden valaistus suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena.



Valaistuksessa voidaan käyttää erilaisia teema- ja tehostevalaistuksia.
Kuva©sitowise



MERKINNÄT

SÄILYTTÄVÄT JA POISTETTAVAT

- Säilytettävä havu- / lehtipuu
- Nurmi R3
- Asfaltti
- Säilytettävä rakenne

PINNOITTEET

- Betonikivi, musta
- Granittilaatta, tumman harmaan, roomalainen ladonta
- Granittilaatta, vaalean harmaa, roomalainen ladonta
- Nupukiviraita
- Granittinen reunatuki

ISTUTETTAVA KASVILLISUUS

- Lehtipuu, rungollinen pensas
- Havupuu
- Pensas-/perennastutus/istutusallas
- Kattokasvillisuus

VARUSTEET JA KALUSTEET

- Ajo-ohjauksen pollari
- Lipputanko
- Pergolarakenne + viherkynnös
- Rungonsuoja
- Penkki
- Silta-kaide

PII

- Pyöräteline
- Merelle (1985), merenkulun muistomerkki sijainti

MERITULLIN HAMINA

MERITULLIN KANAVA

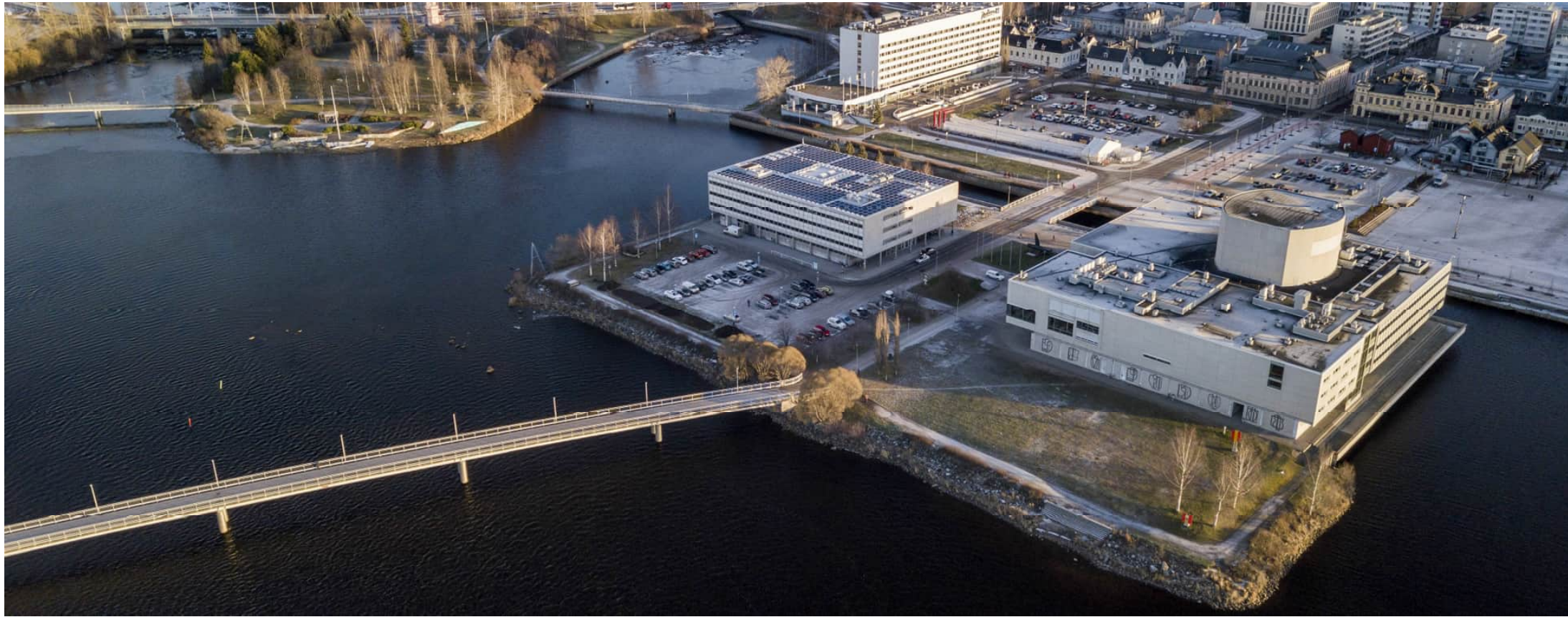
MERITULLIN KANAVA

HEIKOLANPOCKU

I POKKINEN

LUONNOS 1.6.2023

Hankkeen nimi Terwa Tower asemakaavamuuos		Mittakaava 1:500
Piirustuksen sisältö Ympäristön yleissuunnitelma		Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK26FIN Korkeusjärjestelmä N2000
SITOWISE <small>Yhtiönä 3 00020/2011 2017/10202 www.sitowise.com</small>		YIT
Suunn. Tark. Pvm	Saara-Kaisa Konttori Matti Vänskä	Tark. Hyv.
		Jaakko Linnolahti



Asemakaavamuutos Terwa Tower

Kaavatunnus 564-2401

Liikenneselvitys, 1.6.2023

Sisältö

1. Alkusanat

2. Lähtökohtia

- Tavoitteet
- Suunnittelukohde
- Liikennekaavio

3. Aikaisemmat suunnitelmat

4. Nykytila

- Jalankulku- ja pyöräily
- Joukkoliikenne
- Autoliikenne
- Liikennemäärät
- Muita liikenteellisiä huomioita

5. Suunnitteluratkaisu

- Liikennetuotos ja liikennemäärät
- Pysäköintipaikkalaskelmat
- Jalankulku
- Pyöräliikenne
- Huoltoliikenne
- Saattoliikenne
- Linja-autot
- Henkilöautot
- Pysäköinti
- Pelastusliikenne
- Lumitilat

6. Yhteenveto ja johtopäätökset

Liite 1. Liikenteellinen yleissuunnitelma

Liite 2. Liikennetekniset poikkileikkaukset

Liite 3. Ajouratarkastelut

Liite 4. Pysäköintiselvitys Torinranta 28.2.2022



Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen sijainti.

1. Alkusanat

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien hakemuksesta yhdyskuntalautakunnan päätöksellä 8.6.2021 § 324. Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu Oulun kaupungin I (Pokkinen) kaupunginosassa korttelissa 38 sijaitseva tontti 5, Meritorin alue, Kaarlenaukio ja osia Kaarlenväylän katutilaa.

Liikenteellisissä lähtökohdissa on selvitetty suunnittelualueen nykytilaa ja lähtökohtia tulevalle suunnitelmaratkaisulle. Liikenneselvityksen ja -suunnitelman laatimista ohjaa Oulun kaupungin viranhaltijoista nimetty asemakaavoituksen ohjausryhmä sekä projektiryhmä, johon kuuluvat lisäksi hakijatahon edustajat sekä maankäytön konsulttina toimiva JK Arkkitehdit Oy sekä liikennesuunnittelijana toimiva Sitowise Oy.



Kuva 2. Näkymä Vämmanninsaareen (Oulun kaupunki).

2. Lähtökohtia | Tavoitteet

Vänmanninsaaren liikennejärjestelmä muuttuu nykyisestä Tornihotellin ja huoneistohotellin valmistuttua. Myös kaupungin kirjastossa on meneillä saneeraus, jonka uskotaan lisäävän käyttäjämääriä. Uusi rakennuskanta tiivistää Vänmanninsaaren maankäyttöä ja samalla saaren kohdistuu lisää liikenteellisiä tarpeita. Koska suunnittelualueella on merkittäviä toimintoja ja se sijaitsee lähellä Oulun kaupungin keskeisimpiä jalankulun alueita, tulee liikennejärjestelmässä tukea erityisesti laadukasta kävely-ympäristöä. Vänmanninsaaren läpi halkoo yksi Oulun seudun pyöräilyn pääreiteistä, joka on esitetty toteuttavaksi korkealuokkaisena pyöräily-yhteytenä eli baanana.

Tämä liikenneselvitys koskee seuraavien suunnittelualueiden asemakaavan muutosaluetta: Hotellin ja huoneistohotellin kiinteistöt sekä Kaarlenaukio. Asemakaavamuutosalueen velvoiteautopaikkojen pysäköintinormissa on hyödynnetty Oulun kaupungin pysäköintinormiston liike- ja toimistotilan (1 ap/85 k-m²) sekä hotelli- ja ravintolatilat (1 ap/200 k-m²) mitoitusta. Velvoitepyöräpaikkojen pysäköintinormina on hyödynnetty liike- ja toimistotilan (1 pp/40 k-m²) sekä hotelli- ja ravintolatilat (1 pp/150 k-m²) mitoitusta.

Asemakaavamuutosalueella pyritään ensisijaisesti varmistamaan laadukkaat kävelyn olosuhteet. Siitä huolimatta hotelliin, huoneistohotelliin, kirjastolle ja teatterille kohdentuu huoltoliikennettä, jonka ajoyhteydet tulee mahdollistaa myös tulevaisuuden tilassa. Rakennusmääräysten mukainen liikuntarajoitteisten pysäköinti on mahdollistettu kirjaston ja teatterin osalta maantasopysäköintinä Kaarlenaukiolle ja hotellin sekä huoneistohotellin osalta maanalaisena pysäköintinä. Tulevaisuuden asiakas- ja työntekijäliikenne teatterille ja kirjastolle muuttuu maankäytön tiivistettyä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Torinrannan liityntäpysäköintialueelle.

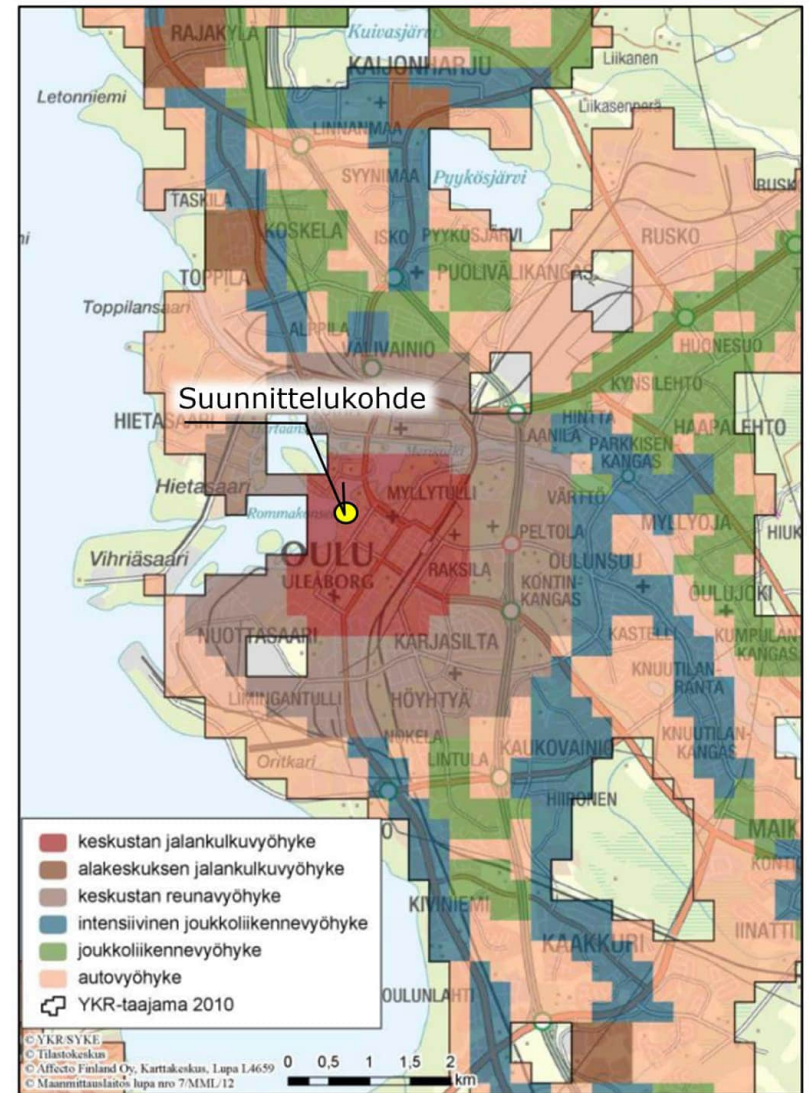
2. Lähtökohtia | Suunnittelukohde (1/2)

Suunnittelukohde sijaitsee Oulun kaupungin yhdyskuntarakenteessa liikenteellisiltä lähtökohdiltaan keskustan jalankulkuvyöhykkeellä.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa hotellin, hotellin toimintaan liittyvien kokoustilojen, majoituskäyttöön tarkoitettujen huoneistojen ja toimistotilojen rakentamisen alueelle. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa 22-kerroksisen tornitalon rakentamisen, jossa on 9500 k-m² rakennusoikeutta.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelin 38 tontille 5 voi rakentaa hallinto- ja viristorakennuksen.

Vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa rakennusoikeutta on tarkoitus lisätä. Käyttötarkoitukseen haetaan muutosta siten, että toimisto-, hotelli-, ravintola- ja majoitusliiketoiminnot on mahdollista toteuttaa.

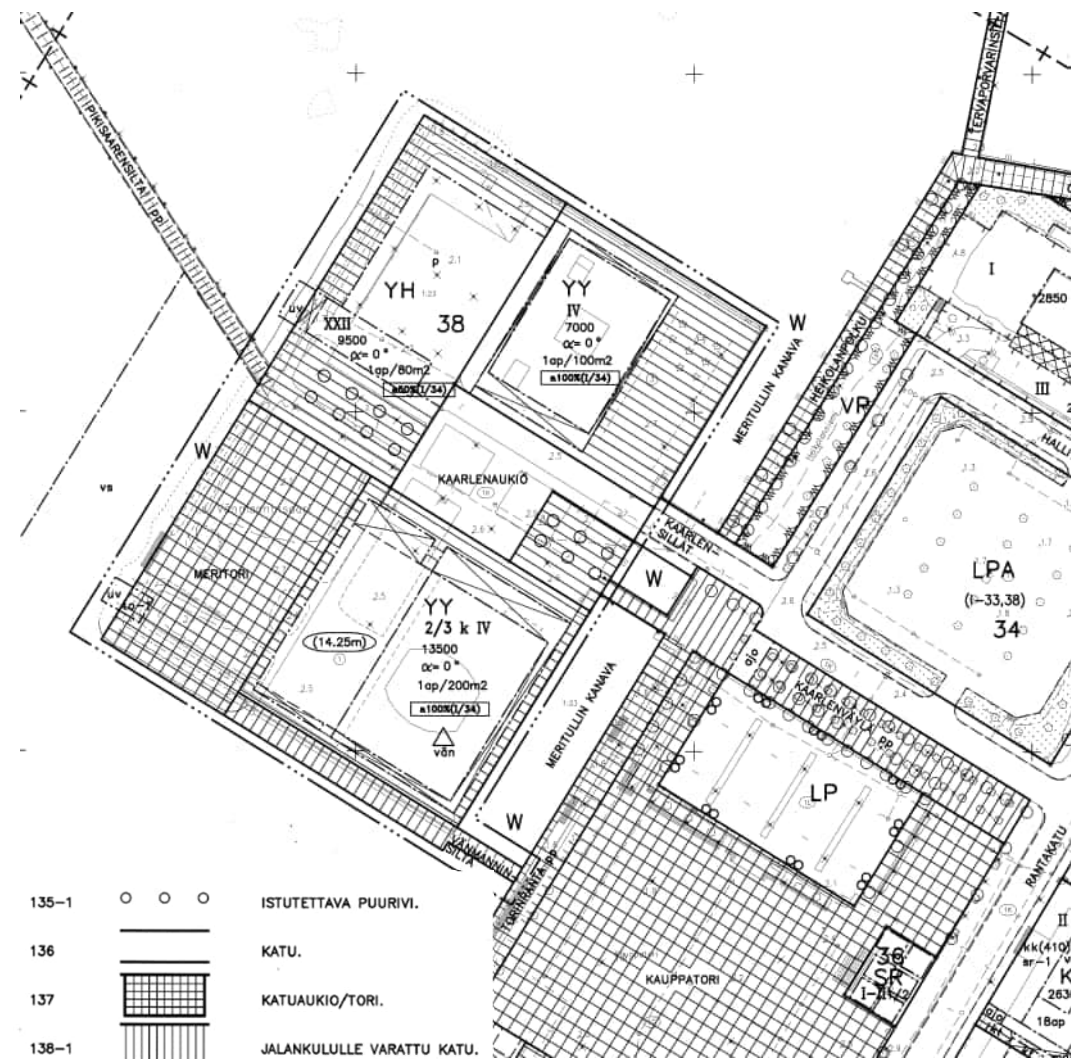


Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteen liikenteellisessä vyöhykejaossa.

2. Lähtökohtia | Suunnittelukohde (2/2)

Asemakaavamääräyksessä on osoitettu tornirakennukselle maanpäällistä pysäköintiä omalle tontille 50 % autopaikoista ja 50 % on osoitettu korttelissa 34 sijaitsevalle LPA-alueelle (59+59 autopaikkaa). Pääkirjaston ja teatterin autopaikat on osoitettu asemakaavassa 100-prosenttisesti kortteliin 34. Kirjaston viereiselle tontille on toteutettu 68 autopaikkaa, jotka palvelevat nykyisin kirjaston ja teatterin asiakkaita. Teatterin ja kirjaston velvoiteautopaikkamäärä on 138 autopaikkaa. Korttelissa 34 on nykyisin 167 autopaikkaa. Voimassa olevassa asemakaavassa on Torialueen lähelle maanpinnan alapuolelle osoitettu myös Kivisydämen laajentamisvaraus ja uusi hissiyhteys (Rantakadulla aittarakennusten viereen).

Liikenteen osalta voimassa olevassa asemakaavassa Kaarlenväylä ja Kaarlenukio on osoitettu katualueena ja muu rakennusten ulkopuolinen osuus saaresta on osoitettu jalankululle varattuna katuna pl. saaren lounaisnurkassa sijaitseva Meritorin alue, mikä on osoitettu katuaukiona/torialueena.



Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava

2. Lähtökohtia | Liikennekaavio

Vänmanninsaaren nykyiset toiminnot synnyttävät asiointiliikennettä sekä kuorma-autolla tai linja-autolla operoitavaa huoltoliikennettä. Kuvaan 5 on merkitty nykyiset liikenneväylät sekä huoltoliikennereitit. Kirjaston huoltoliikenne kohdistuu saaren pohjoisreunalle, jossa huollon sisäänkäynti kirjastoautoa ja muita toimituksia varten. Teatterin huoltoliikenne kohdistuu teatterin laajennusosan pohjoiskulmaukseen, jossa operointi tapahtuu rakennuksen sisällä huoltohallissa. Huoltoyhteys risteää pyöräilyn pääreitit kanssa.

Muu mahdollinen huoltoliikenne operoidaan henkilö- tai pakettiautolla. Alueen saattoliikenne tukeutuu nykytilassa saaren koilliskulmauksen pysäköintialueeseen, mutta saattoliikennettä (taksit) suuntautuu myös mm. teatterin sisäänkäyntioville. Saarella on nykytilassa 3 kpl liikuntaesteisen autopaikkoja, mitkä on sijoitettu pysäköintialueen kaakkoskulmaukseen.



Kuva 5. Vänmanninsaaren nykyinen liikennekaavio.

3. Aikaisemmat suunnitelmat | Nallibaanan yleissuunnitelma (1/3)

Nallibaana eli pyöräilyn pääreitti välillä Torinranta–Nallikari on tarkoitus kehittää laatukäytäväksi eli baanaksi, jossa jalankulku ja pyöräily erotellaan toisistaan. Nallibaana on noin 2,4 km pitkä ja se on osa Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunnan hyväksymää baanaverkkosuunnitelmaa 2030. Nallibaanan yleissuunnitelma on ollut nähtävillä helmikuussa 2022. Nallibaanan yleissuunnitteluvaiheessa ei suunniteltu Kaarlenaukion baanajärjestelyjä. Yleissuunnitelmassa esitettiin Kaarlenaukion länsireunalle ulottuvalle Pikisaarensillalle baanaratkaisu sekä tutkittiin Kaarlenväylän sillan nykytilaa. Nallibaanan suunnittelu on tällä hetkellä katusuunnitelmavaiheessa ja katusuunnitelmaluonnokset ovat olleet nähtävillä huhtikuussa 2023.



Kuva 6. Nallibaanan yleissuunnitelma

3. Aikaisemmat suunnitelmat | Nallibaanan yleissuunnitelma (2/3)

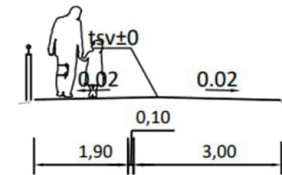
Pikisaaren silta on liittorakenteinen jatkuva palkkisilta, joka on suunniteltu 1994. Pikisaaren sillan pituus noin 167 m. Nykyinen hyödyllinen leveys 5,0 m ja yleissuunnitelmassa on tarkasteltu sillan hyödyllisen leveyden laajentamista 6,6 m:iin. Leventäminen tehtäisiin osittain konsolirakenteen päälle, joka edellyttää kansirakenteelle kantavuustarkastelua.

Yleissuunnitelmaratkaisuna on esitetty, että silta säilytetään nykyisellään ja baanaratkaisun värillinen pyörätie toteutetaan noin 4 m leveänä sirotepintauksena tai asfaltin uusimisella. Jalankululle jää noin 2,5 m leveä tila. Pyörätie kulkee Pikisaaren sillan eteläreunalla.

Huhtikuussa 2023 nähtävillä olleessa katusuunnitelmaluonnoksessa Nallibaanan poikkileikkaukseksi Pikisaarensillalla on esitetty 3,0 metrin pyörätietä ja 1,9 metrin leveistä jalankululle varattua tilaa.

LEIKKAUS H - H 1:200

Jalkakäytävä Punainen asfaltti

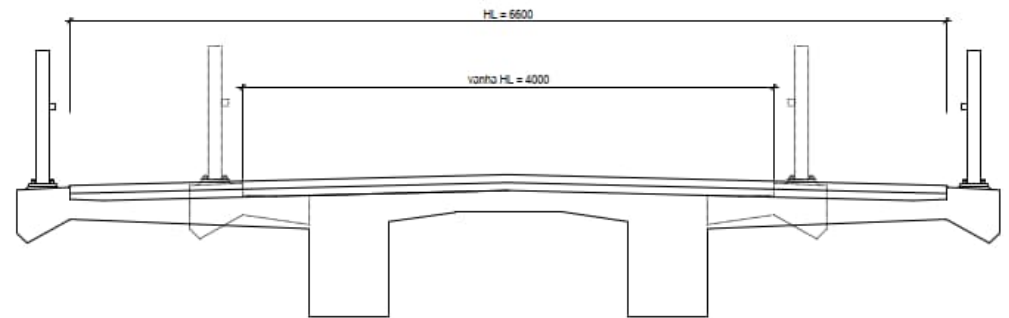


Kuva 7. Nallibaanan poikkileikkaus Pikisaarensillalla katusuunnitelmaluonnoksessa

3. Aikaisemmat suunnitelmat | Nallibaanan yleissuunnitelma (3/3)

Kaarlenväylän silta on yksiaukkoinen jännitetty betonisilta, jonka jännemitta on 23,5 m. Nykyinen hyödyllinen leveys 4,0 m. Nallibaanan yleissuunnitelmassa tavoiteltu hyödyllinen leveys on 6,6 m. Silta liittyy nykyisistä päistään välittömästi tukimuurirakenteisiin tai portaisiin.

Kaarlenväylän sillan leventämisen edellytyksenä on, että kansirakenteelle tehdään kantavuustarkastelu, jolla varmistutaan siitä, että pääkannattajan kestävyys on riittävä lisääntyvälle kuormitustasolle. Nallibaanan yleissuunnitelmassa on esitetty, että nykyinen silta uusitaan.



Kuva 8. Kaarlenväylän sillan levennysratkaisun periaate (nykyinen silta harmaana).

4. Nykytila | Jalankulku- ja pyöräliikenne (1/2)

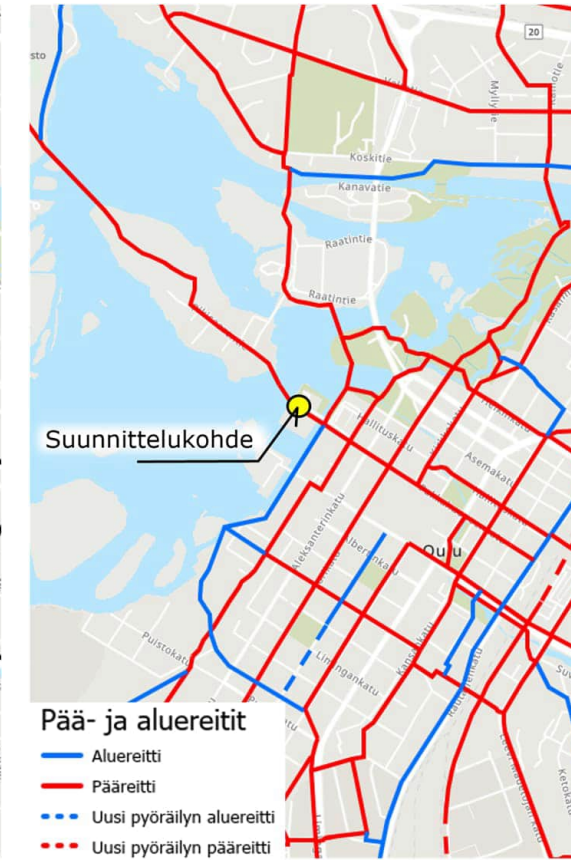
Kohteen vierestä lähtee eräs keskeisimmistä pyöräilyn pääreiteistä kohti pohjoista eli Linnabaana, joka on rakennettu jalankulun ja pyöräilyn erottelevana väylänä Torinrannan ja Linnanmaan kampusalueen välille. Lisäksi samasta kohdasta lähtee keskustaa poikittain halkova pyöräilyn pääreitti, joka on rakennettu pyöräkaduksi (Pakkahuoneenkatu). Baanaverkkosuunnitelmassa on lisäksi esitetty etelään (Kembaana) ja länteen (Nallibaana) suuntautuvat baanat, joista Nallikarin suuntaan lähtevä väylä kulkee Terwa Towerin asemakaavan muutosalueen läpi. Linnabaana Torinrannasta Tuiraan päin on Oulun vilkkaimpia väyliä.

Etelään suuntautuvan Kembaana valmistui 2022. Kembaanan lähtöpiste sijaitsee Kuusiluodonrannassa Sepänpolun päädyssä. Kembaanan yleissuunnitelmassa on lisäksi esitetty yhtenä vaihtoehtona Rantakadun rakentamista pyöräkaduksi. Hartaanselän rantojen pyörätiet ovat samalla kaupungin suosituimpia ulkoilureittejä.

Jalankulun kannalta Torinranta ja Vänmanninsaari ovat Oulun vilkkaimpia oleilu- ja tapahtuma-alueita. Aukiot ja kulkuväylät ovat leveitä ja avaria ja näin ollen kestävät huomattavan suurien ihmismäärien kulkemista ja läsnäoloa. Torilta etelään rannassa kulkeva väylä on käyttäjämääriin ahdas ja kapea, eikä sellaisenaan sovellu pyöräilyn pääreitistön osaksi.



Kuva 9. Baanaverkkosuunnitelma 2030.



Kuva 10. Oulun seudun pyöräilyn tavoiteverkko 2030.

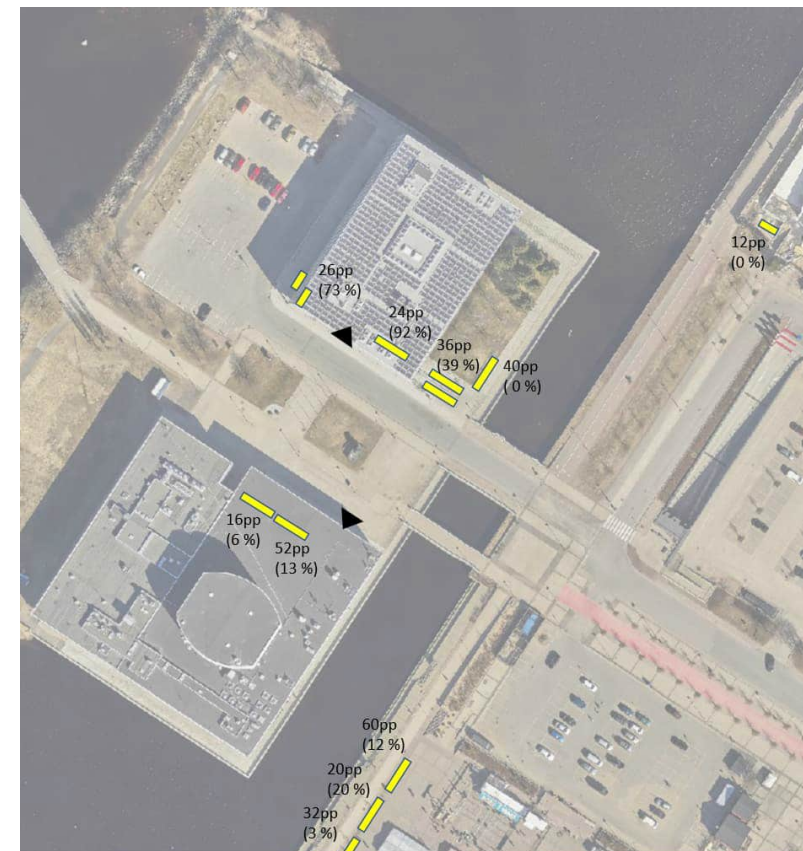
4. Nykytila | Jalankulku- ja pyöräliikenne (2/2)

Pyörätelinepaikkoja Vämanninsaassa on nykyisin **194 kpl**. Kuvaan 12 on merkitty nykyisten pyöräpysäköintipaikkojen sijainnit sekä niissä olevat telinepaikkamäärät. Pyörätelineiden käyttöä tutkittiin keskiviikkona 26.5.2021 klo 11.30–12.30 välisenä aikana, joka kuvaa tyypillistä kesäajan arkipäivän tilannetta pyöräilykauden aikana. Pyörätelineiden käyttöasteet on niin ikään esitetty kuvassa 12.

Vilkkaimmalla käytöllä on kirjaston oven edustalla olevat pyörätelineet. Hieman sivummalla olevia telineitä käytettiin selvästi vähemmän. On luonnollista, että lähimpänä sisäänkäyntiä olevat paikat ovat etusijalla. Teatterin sisäänkäynnin edessä olevissa pyörätelineissä oli sen sijaan paljon vapaita paikkoja. Pyörätelineet ovat kirjaston yhteydessä pääasiassa runkokaaritelineitä ja teatterin yhteydessä rengastelineitä. Teatterin pyöräpaikkoja käytetään päiväsaikaan lähinnä lounasravintolassa asioidessa.



Kuva 11. Kirjaston pyörätelineet



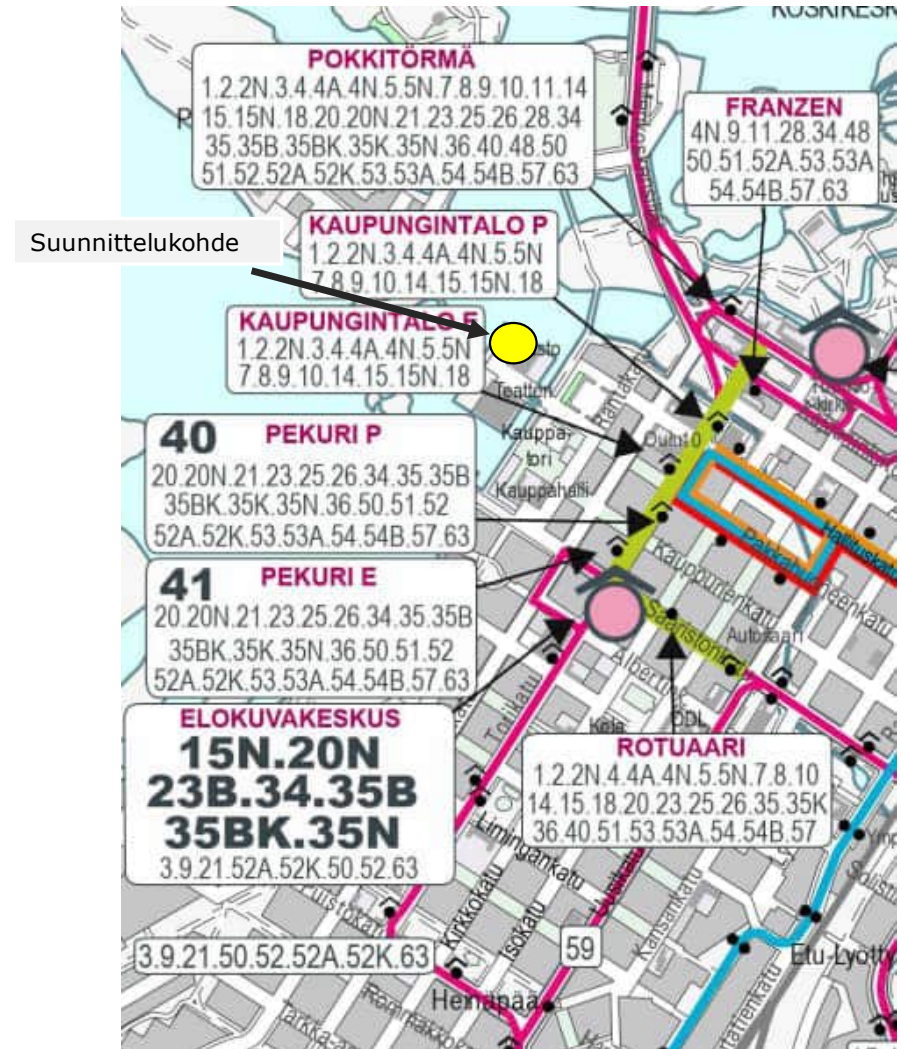
Kuva 12. Nykyisten pyörätelineiden sijainnit ja käyttö-% arkipäivänä.

4. Nykytila | Joukkoliikenne

Kohde sijaitsee ydinkeskustassa. Kaupungin keskeisin joukkoliikennereitti (Torikadun joukkoliikennekatu) on kävelyetäisyyden päässä noin 400 m. Torikadulla kulkee lisäksi kaupungin kaikki kolme lähibussilinjaa. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on näin ollen vähintään hyvää tasoa, vaikkei linja-autopysäkkiä kohteen välittömässä läheisyydessä ole.

Kohteesta on rautatieasemalle matkaa 1,1 km pyörällä ja kävellen. Autolla lyhin reitti rautatieasemalle on 1,4 km.

Teatteriin ja kirjastoon suuntautuu linja-autolla tehtäviä ryhmämatkoja. Linja-autojen pysäköinti on mahdollistettu nykyisin seitsemälle linja-autolle Hallituskadun ja Kaarlenväylän varressa.



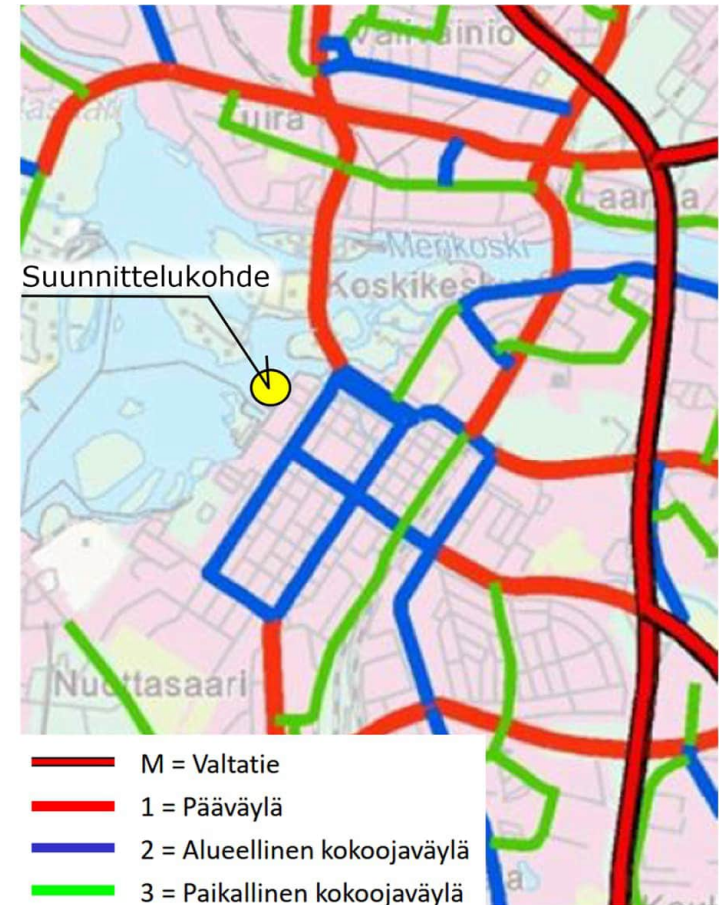
Kuva 13. Oulun joukkoliikenteen reitit.

4. Nykytila | Autoliikenne

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

Aleksanterinkatu, Saaristonkatu/Albertinkatu ja Kajaaninkatu/Linnankatu ovat alueellisia kokoojaväyliä. Merikoskensillat on pääväylä. Kaarlenväylälle kuljetaan Rantakadun ja Hallituskadun kautta. Aleksanterinkatua risteävät liittymät ovat liikennevalo-ohjattuja lukuun ottamatta Ojakadun liittymää. Pakkahuoneenkatu toimii pyöräkatuna ja Kauppurienkatu kävelykatuna.

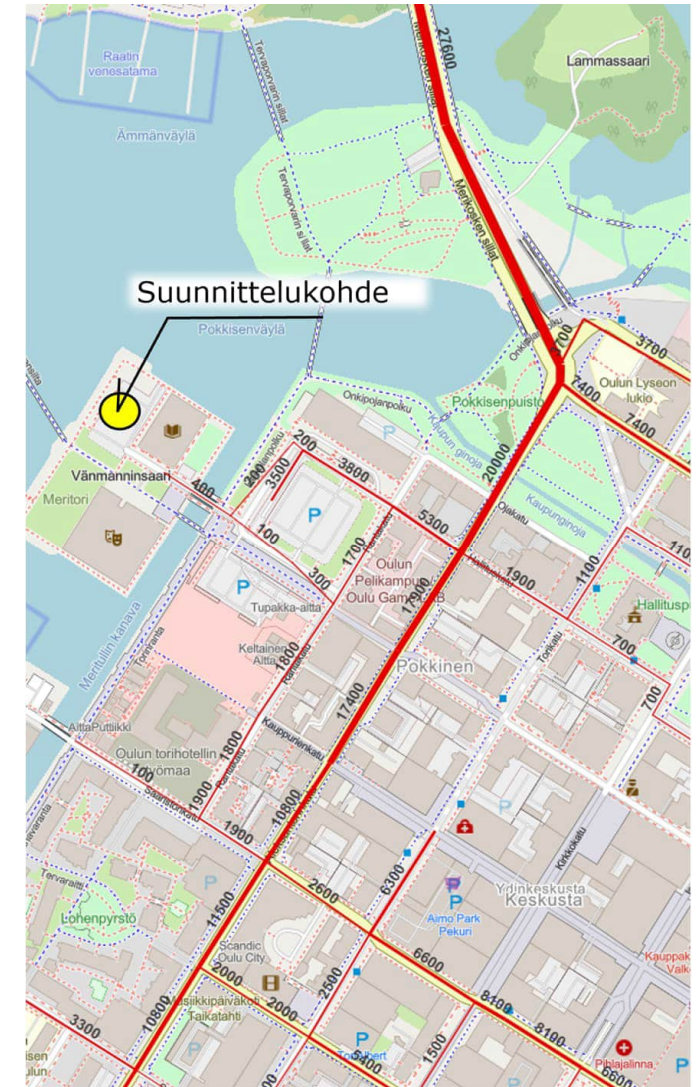
Pääväylät ovat tyypillisesti vilkkaita taajaman läpi tai niiden ohi kulkevia tai keskustaan johtavia pääkatuja sekä eri kaupunginosia yhdistäviä pääkatuja, joita pitkin mm. elinkeinoelämän raskaan liikenteen kuljetukset hoituvat. Alueelliset kokoojaväylät ovat eri kaupunginosista toiseen läpikulkuliikennettä välittäviä pääkokoojakatuja, jotka yhdistävät alueita toisiinsa ja niitä edelleen pääväyliin. Raskas liikenne käyttää alueellisia kokoojaväyliä pääasiassa väylien varrella tai niiden lähellä olevien maankäyttötoimintojen vuoksi. Paikalliset kokoojaväylät kytkevät alueen toiminnot alueellisiin kokoojaväyliin tai pääväyliin. Paikallisen kokoojaväylän roolina on palvella ko. alueen sisältä alkavaa ja sinne päätyvää liikennettä. Tonttikadut ovat maankäyttöä välittömästi palvelevia katuja, joiden avulla liitetään maankäytön toiminnot muuhun liikenneverkkoon.



Kuva 14. Kohteen sijainti Oulun kaupungin liikenneverkolla.

4. Nykytila | Liikennemäärät

Rantakadun liikennemäärä on nykyisin Oulun kaupungin liikennemallin (2018) mukaan noin 1800 ajon./vrk. Hallituskadun päässä on toinen Kivisydämen sisäänkäynneistä, jonka liikennemäärä Kivisydämen liikenteestä on vähäisempää kuin Uusikadun sisäänkäynnin kautta. Liikenne-ennusteessa vuodelle 2040 Rantakadun liikennemäärä on ennustettu kasvavan 2800 ajon./vrk:een. Oulun kaupungin yleinen liikenne-ennuste perustuu Oulun yleiskaavaan ja yleiseen liikenteen kehitykseen. Kirjasto ja teatteri synnyttävät nykyisin yhteensä noin 1350 ajon./vrk, mutta niistä arviolta vain kolmasosa suuntautuu Vänmanninsaaren pysäköintialueelle ja loput Torinrannan muille pysäköintialueille.



Kuva 15. Liikennemäärät keskimäärin arkivuorokautena nykytilanteessa Oulun kaupungin liikennemallin 2040 mukaan (2018).

5. Suunnitelmaratkaisu | Liikennetuotos ja liikennemäärät (1/3)

Hotellin ja huoneistohotellin liikennetuotos on arvioitu käyttäen seuraavia lähtökohtia:

Toiminnot kerrosalaneliöittäin

Hotelli → 13 760 k-m²

- Ravintolatiluja noin 550 k-m²
- Kokous- ja toimistotiloja on noin 660 k-m²
- Hotellitiloja noin 12 550 k-m²

Huoneistohotelli → 4 620 k-m²

- Hotellitiloja noin 3 720 k-m²
- Toimistotiloja noin 900 k-m²

Keskeiset toiminnot	Hotelli	Huoneistohotelli	Yhteensä
Hotelli- ja ravintolatiluja	13 760	3 720	17 480
Toimistot ja julkiset palvelut	0	900	900

Taulukko 1. Uuden rakennuskannan keskeiset toiminnot

Asiointimäärä

Hotellin ja huoneistohotellin hotelli- ja ravintola-asiakkaiden sekä työntekijöiden määrät ovat toimijan arvioita perustuen vastaaviin kohteisiin.

- Hotellin kävijöiden määrä vuorokaudessa 2 kävijää/ 100 k-m² → hotelli 226 kävijää/vrk ja huoneistohotelli 90 kävijää/vrk
- Ravintolan kävijöiden määrä vuorokaudessa 460 kävijää/vrk.
- Asioinnin kulutapaosuus (jalankulkuvyöhykkeellä): 57 % hotelliin suuntautuvista matkoista tehdään autolla, jossa keskimäärin 1,93 hlöä/auto.
- Oulun kaupungin teatterin kävijämäärä 80 000 kävijää/vuosi
- Oulun kaupungin kirjastolle ennustettu noin 1 000 000 kävijää/vuosi saneerauksen jälkeen
- Hotellin työmatkojen kävijämäärä 0,4 kävijää/ 100 k-m² → hotelli ja huoneistohotelli yhteensä 70 kävijää/vrk
 - Työmatkojen kulutapaosuus 53 % autolla, joissa keskimäärin 1,19 hlöä/auto.
- Tavaraliikennettä syntyy 0,35 käyntiä/100 k-m²

5. Suunnitelmaratkaisu | Liikennetuotos ja liikennemäärät (2/3)

	Kävijää/vrk	Matkaa	Henkilö-autoa	Kävellen	Pyörällä	Joukko- liikenteellä	Tavarakuljetukset
Teatteri	220	440	130	136	31	18	27
Kirjasto	2 700	5 400	1 608	1 674	378	216	13
Hotelli	787	1 573	445	510	126	75	47
Huoneistohotelli	108	216	81	76	20	12	14
Yhteensä	3 815	7 629	2 264	2 396	555	321	101

Taulukko 2. Vänmanninsaaren liikennetuotoksen arvio eri kulkumuodoilla jaoteltuna

	Teatteri	Kirjasto	Hotelli	Huoneistohotelli	Yhteensä
Nykyinen autoliikennetuotos	157	1 621			1 778
Tuleva autoliikennetuotos			492	95	587
Yhteensä liikennetuotos					2 365 , josta 4,3 % tavaraliikennettä

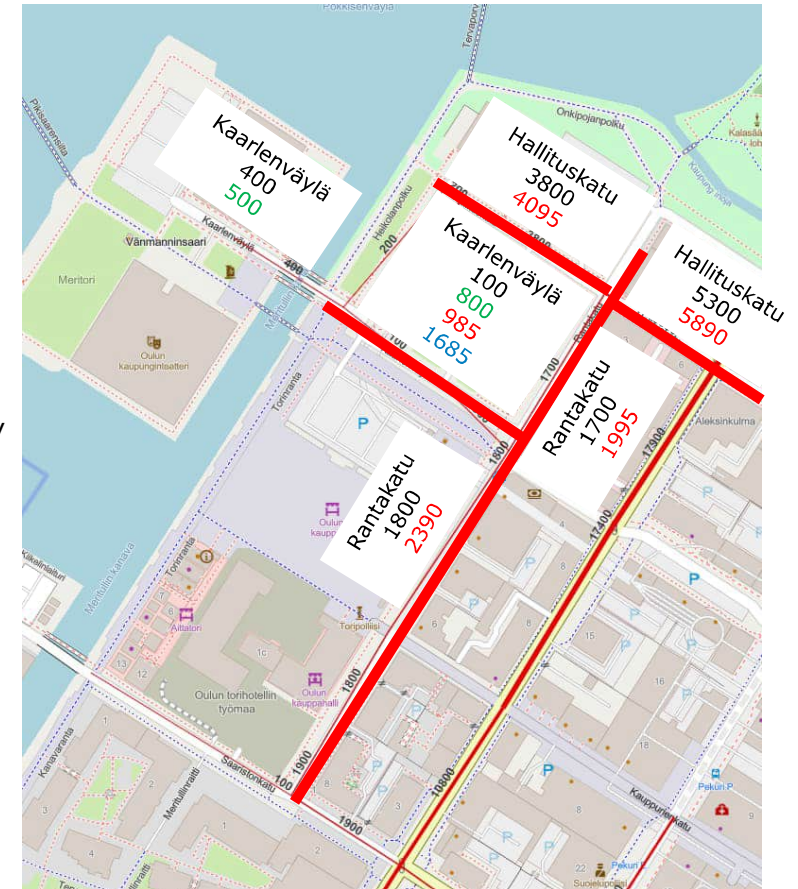
Taulukko 3. Vänmanninsaaren autoliikennetuotoksen arvio (henkilöautot ja tavarakuljetukset) nykytilanteessa ja laajennushankkeen jälkeen.

5. Suunnitelmaratkaisu | Liikennetuotos ja liikennemäärät (3/4)

Hotellin ja huoneistohotellin synnyttämä autoliikenne, noin 1 180 ajon. / vrk, jakaantuu Kaarlenväylälle, Rantakadulle ja Hallituskadulle. Autoliikenne saapuu ja poistuu alueelta Hallituskadun ja Rantakadun kautta. Tässä vaiheessa liikenteen on arvioitu jakautuvan puoliksi näille kaduille. Vänmanninsaaren liikennemäärä tulee lisääntymään myös kaupungin kirjaston saneerauksen myötä.

Hallituskatu

Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Hallituskadun keskimääräinen arkivuorokausi liikennemäärä on 3 800...5300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hallituskadun liikennemäärä lisääntyy noin 295...590 ajoneuvolla vuorokaudessa (+ 8...11 %).



Kuva 16. Kohteen rakentamisen jälkeinen arvioitu liikennemäärä (punaisella) ja nykytilanteen (mustalla) keskimääräinen arkivuorokausi liikennemäärä Oulun kaupungin liikennemallin mukaan (2018). Kaarlenväylän korjattu nykytilanteen (vihreällä) ja arvioitu (sinisellä) liikennemäärä.

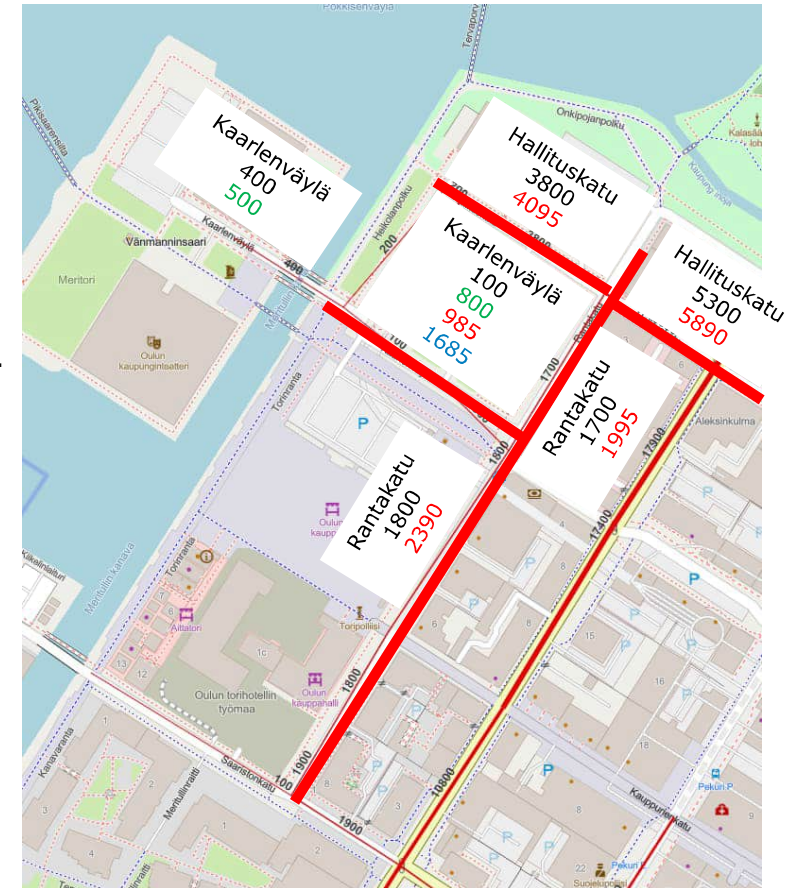
5. Suunnitelmaratkaisu | Liikennetuotos ja liikennemäärät (4/4)

Kaarlenväylä

Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Kaarlenväylän keskimääräinen arkivuorokausi liikennemäärä torirannan alueella on 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaarlenväylän osalta Oulun liikennemallin tieto ei kuvaa uskottavasti nykytilannetta. Tämän osalta työssä on arvioitu nykyiseen torialueen maankäyttöön ja Vänmanninsaaren liikennetuotokseen perustuva arvio kadun nykytilanteen liikennemäärästä olevan noin 800 ajon. / vrk. Tämä arvio on esitetty kuvassa vihreällä ja tähän lisätty uuden maankäytön liikennetuotos on esitetty kuvassa sinisellä. Kaarlenväylän liikennemäärä muuttuu noin + 925 % suhteessa Oulun liikennemallin tietoon ja noin +210 % suhteessa arvioituu Kaarlenväylän todelliseen liikennemäärään. Vaikka Kaarlenväylän liikennemäärät kasvaa prosentuaalisesti paljon, niin absoluuttinen määrä säilyy edelleen maltillisella tasolla, eikä liikennemäärän kasvu sen vuoksi yksistään aiheuta välittömiä isoja toimenpidetarpeita nykyisille liikennejärjestelyille.

Rantakatu

Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Hallituskadun keskimääräinen arkivuorokausi liikennemäärä on 1700...1 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Rantakadulla liikenne lisääntyy noin 295...590 ajoneuvolla vuorokaudessa (+ 17...33%).



Kuva 17. Kohteen rakentamisen jälkeinen arvioitu liikennemäärä (punaisella) ja nykytilanteen (mustalla) keskimääräinen arkivuorokausi liikennemäärä Oulun kaupungin liikennemallin mukaan (2018). Kaarlenväylän korjattu nykytilanteen (vihreällä) ja arvioitu (sinisellä) liikennemäärä.

5. Suunnitelmaratkaisu | Pysäköintipaikkalaskelma (1/3)

Oulun kaupungin pysäköintinormeissa ei ole määritelty hotellien tai niihin verrattavissa olevien palveluiden pyöräpysäköintinormia. Liikennetuotoksen arvioinnissa Vämmanninsaareen asiointikohteissa käy polkupyörällä noin 555 kävijää/vrk. Nykyisin Vämmanninsaarella on kirjaston ja teatterin läheisyydessä yhteensä 194 kpl pyöräpysäköintipaikkoja.

RT 98-11207 Polkupyörien pysäköinti ja säilytys –ohjeen mukaan hotellien ja ravintoloiden polkupyörien pysäköintipaikkamäärä suositus on 1 kpl/15 asiakaspaikkaa ja 0,4 kpl/työntekijä. RT-kortin ohjeistuksen mukaan hotellille ja huoneistohotellille pitäisi toteuttaa noin 84 polkupyöräpaikkaa.

Hotelli- ja ravintolatoimintojen osalta voidaan pysäköintinormina hyödyntää Oulun kaupungin pysäköintinormistosta paljon tilaa vaativa erikoiskaupan pysäköintinormi 1 pp/ 150 k-m², jolloin velvoitepysäköintipaikkoja tämän toiminnan osalta tulee hotellille 92 ja huoneistohotellille 25 pyöräpaikkaa. Asemakaavassa toimisto- ja liiketilojen yhdistettynä pysäköintinormina voidaan käyttää yhdistettyä normia 1 pp/ 40 k-m², jolloin velvoitepysäköintipaikkoja tulee huoneistohotellin osalta 23 pyöräpaikkaa. Yhteensä velvoitepysäköintipaikkoja pitää olla siis **140 pyöräpaikkaa**. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee osoittaa katettuun tilaan eli hotellin osalta 28 ja huoneistohotellin osalta 15 pyöräpaikkaa ja kaikki ulkona olevat telineet tulee olla runkolukitusmahdollisuudella.

Kirjasto on toteuttamassa uutta pyöräpysäköintiä tulevan saneerauksen yhteydessä siten, että kirjaston edustalla on tulevaisuudessa yhteensä n. 140 polkupyöräpaikkaa. Teatteri on myös tulevaisuudessa parantamassa pyöräpysäköintiä ja kiinteistölle on tavoitteena sijoittaa n. 150 (suunnitelmassa 140) polkupyöräpaikkaa. Tulevaisuudessa Vämmanninsaarella olisi yhteensä n. 420...430 polkupyöräpaikkaa.

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
Liiketilat	pp / k-m²
Lähikauppa	1/30
Muu päivittäistavarakauppa	1/40
Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa	1/150
Muu erikoiskauppa	1/40

Taulukko 4. Pyöräpysäköintinormi Oulun kaupungin pysäköintinormistossa

5. Suunnitelmaratkaisu | Pysäköintipaikkalaskelma (2/3)

Oulun kaupungin pysäköintinormeissa ei ole määritelty hotellien tai niihin verrattavissa olevien palveluiden autopaikkanormia. Suomalaisissa kaupungeissa on keskustoissa ja sen läheisyydessä olevilla hotelleilla käytetty autopaikkavaatimusta 1ap/60...240 k-m². Hotellitoiminnot vastaavat ydinkeskustassa hyvin paljon kerrostaloasumista ja näin ollen autopaikkanormina voidaan käyttää normia 1 ap/200 k-m², jolloin velvoitepysäköintipaikkoja tulee hotellille 69 autopaikkaa ja huoneistohotellille 19 autopaikkaa.

Asemakaavassa toimisto- ja liiketilojen yhdistettynä pysäköintinormina voidaan käyttää pysäköintinormiston normia 1 ap/ 85 k-m², jolloin velvoitepysäköintipaikkoja tulee huoneistohotellin osalta 11 pyöräpaikkaa.

Näiden lisäksi tulee autopysäköinnin osalta varata velvoitepaikkamäärän lisäksi toiminnoille 2 liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi liikuntaesteisen paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Liikuntaesteisen paikkoja tulee varata hotellille 3 LE-ap ja huoneistohotellille 2 LE-ap.

Yhteensä autojen osalta velvoitepysäköintipaikkoja tulee siis maanalaiseen pysäköintihalliin **99 autopaikkaa + 5 LE-ap = 104 autopaikkaa**.

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
Vuokratalot ³⁾	-30 %
Toimistot	ap / k-m²
	1/85 (1/120) ²⁾
Liiketilat	ap / k-m²
Lähikauppa	1/85 (1/120) ²⁾
Muu päivittäistavara- kauppa	1/70 (1/100) ²⁾
Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa	1/85 (1/120) ²⁾
Muu erikoiskauppa	1/85 (1/120) ²⁾

Taulukko 5. Autopaikkanormi Oulun kaupungin pysäköintinormistossa

5. Suunnitelmaratkaisu | Pysäköintipaikkalaskelma (3/3)

Autojen pysäköinti	Hotelli	Huoneistohotelli	Yhteensä
Hotelli- ja ravintolatilaja	13 760	3720	17 480
Liike- ja toimistotilat		920	920
Yhteensä	13 760	4 640	18 400
Velvoitepaikkamäärä	69	30	99
Liike- ja toimistotila 1 ap/85 k-m ²	0	11	11
Hotelli- ja ravintolatila 1 ap/200 k-m ²	69	19	88
LE-paikat	3	2	5

Pyöräpysäköinti	Hotelli	Huoneistohotelli	Yhteensä
Hotelli- ja ravintolatilaja	13 760	3 720	17 480
Liike- ja toimistotilat		920	920
Yhteensä	13 760	4 640	
Velvoitepyöräpaikkamäärä	92	48	140
Liike- ja toimistotila 1 pp/40 k-m ²	0	23	23
Hotelli- ja ravintolatila 1 pp/150 k-m ²	92	25	117
Katetussa tilassa 30 %	28	15	43

5. Suunnitteluratkaisu | Jalankulku

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskeisimmillä alueilla ja se on erinomaisesti saavutettavissa kävellen. Suunnittelualueella on merkittäviä julkisia palveluja kuten kaupungin teatteri ja pääkirjasto. Kirjaston ja teatterin asiakasliikenteen autopysäköinti on osoitettu Vänmanninsaaren ulkopuolelle, minkä vuoksi Torinrannasta Vänmanninsaaren tulee olla sujuvat ja hyvät jalankulkuyhteydet. Jalankulu ympäristön korkeatasoisuus huomioidaan hyvällä valaistuksella, opastuksella sekä viihtyisyydellä kuten penkeillä, vesistön ja kasvillisuuden läheisyydellä.

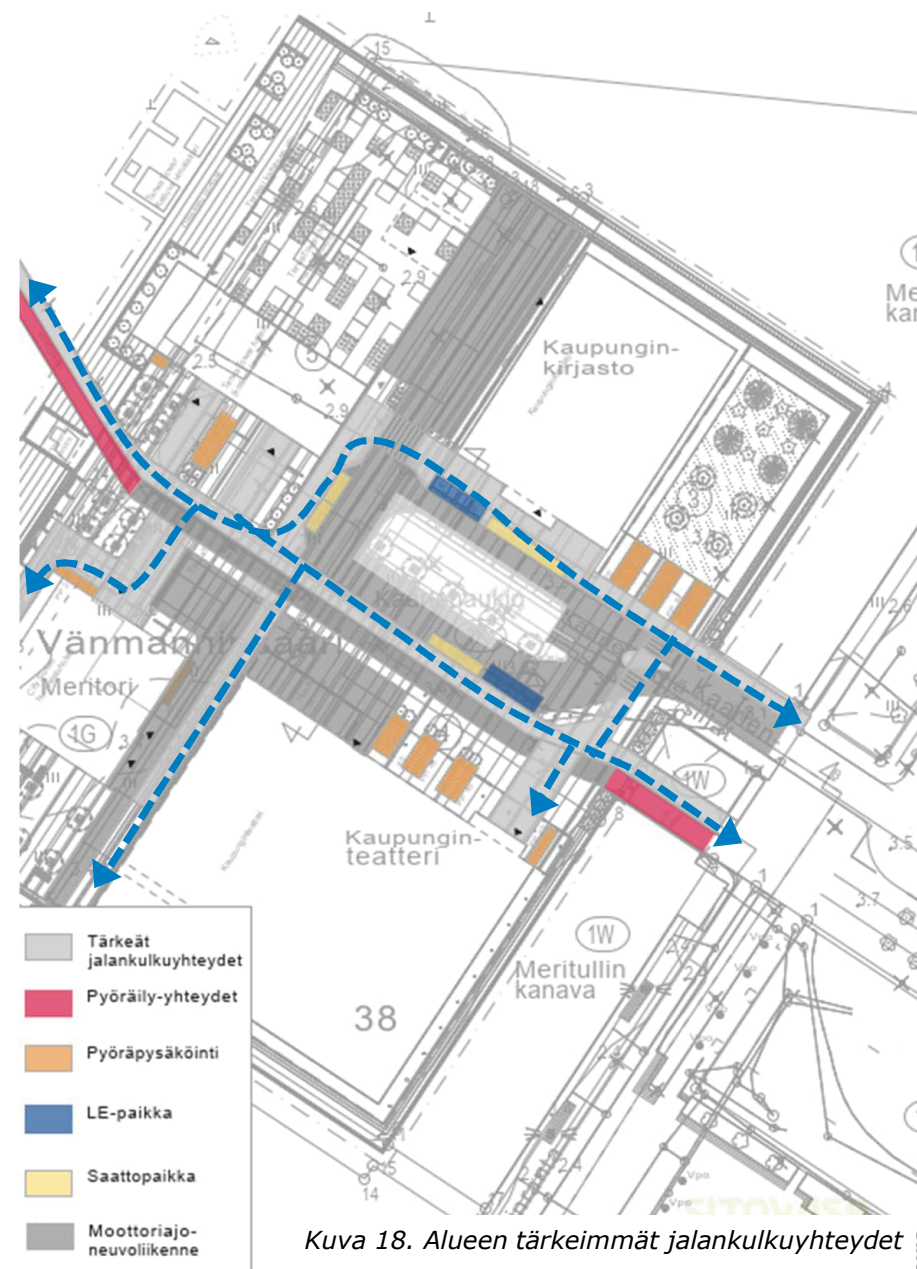
Koska suunnittelualueella sijaitsee merkittäviä julkisia palveluja tulee alueella noudattaa **esteettömyyden korkeinta laatutasoa** seuraavilla materiaaliroihin perustuvilla opastuksilla:

- Ohjaava raidoitus opastamaan palveluihin
- Varoitusalueet, suojateille huomiokiveys
- Opaslaatta, selkeiden kulkureittien opastus

Esteettömän jalankulu ympäristön mahdollistamiseksi jalankulku tulee erotella autoliikenteestä korotuksilla. Ympäristössä tulee olla hyvin havaittavissa kontrastiraidoituksella tasoerot kuten luiskat ja portaat. Havaittavuutta voidaan parantaa materiaaliroilla sekä hyvällä valaistuksella. Kulkuväylille ei saa sijoittaa törmäysvaarallisia kohteita tai ne pitää varoituskivetyksellä korostaa tarpeeksi laajalta alueelta.

Liikuntaesteisten pysäköintipaikoilta varmistetaan kulkuyhteys, jossa on reunatuki on luiskattu. Penkkejä on sijoitettu riittävän paljon ja niissä on käsinojat.

Saaren ympärille jää myös lopputilanteessa yleisen jalankulun mahdollisuus. Reitti sijoittuu osin teatterin ja kirjaston kiinteistöille, missä yhteys jää nykytilaan yhteys on osin portaallinen (ei esteetön).



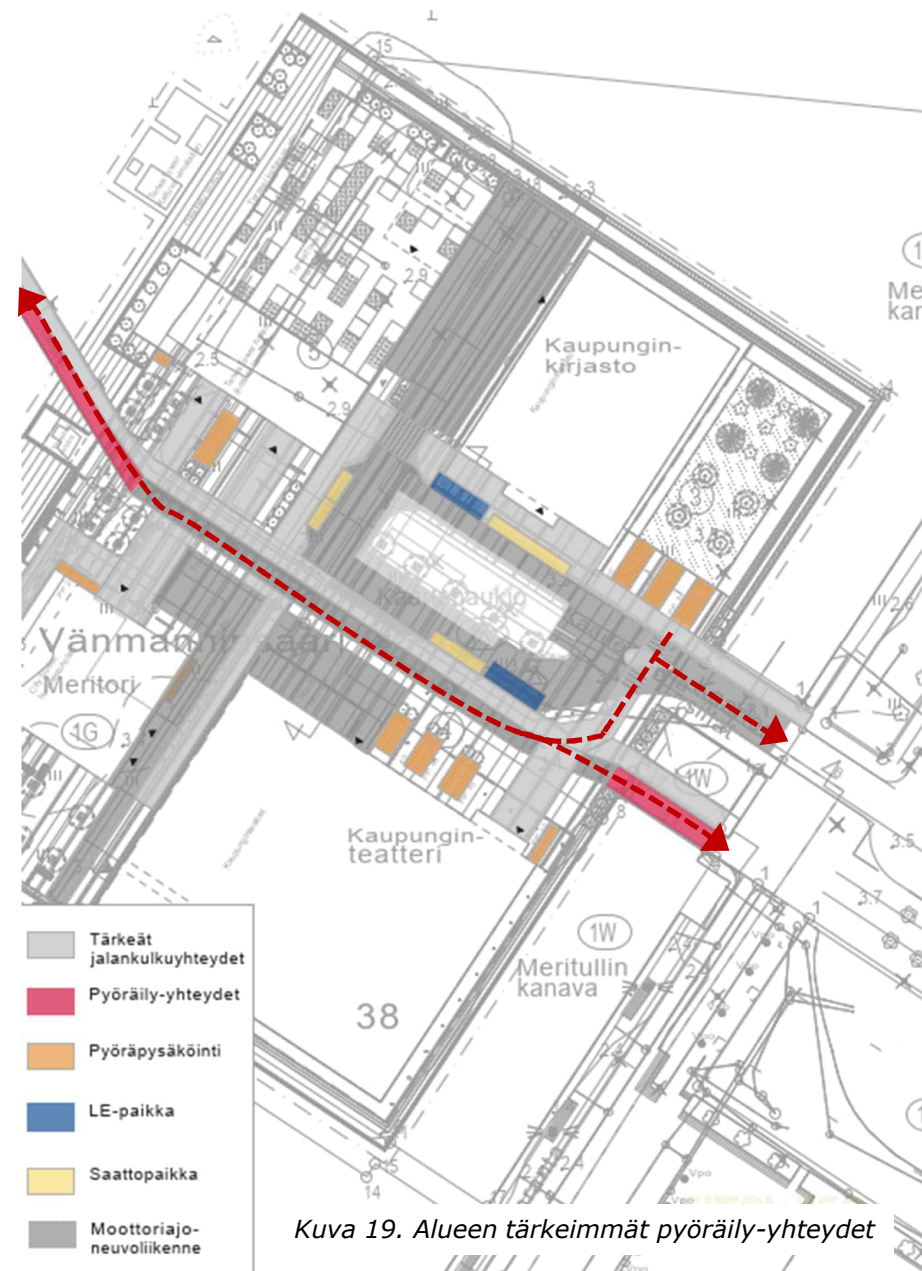
Kuva 18. Alueen tärkeimmät jalankulkuyhteydet

5. Suunnitteluratkaisu | Pyöräliikenne

Keskustan läheisyyden vuoksi suunnittelualue on erinomaisesti saavutettavissa pyörällä. Suunnittelualueella toteutetaan laadukasta runkolukittavaa pyöräpysäköintiä mahdollisimman lähelle palvelujen sisäänkäyntejä.

Suunnittelualueen läpi kulkee pyöräilyn pääreitti, joka on baanaverkkosuunnitelmassa esitetty Nallibaanaksi. Tiiviin maankäytön vuoksi Nallibaana ei kulje Vänmanninsaarella baanaratkaisuna vaan shared space -tyyppisenä tilana. Pyöräilylle rajataan tila ilman tasoeroa olevalla reunakiveyksellä.

Vänmanninsaaren esitetään tulevaisuudessa osoitettavan piha- tai kävelykatuna. Piha- ja kävelykadulla on 20 km/h nopeusrajoitus, joka on sovitettava jalankulun mukaisesti. Moottoriajoneuvoilla on kiinteistölle ajo sallittu jalankulkijoiden ehdoilla. Kävelykadulla on jalankulku sallittu kaikilla osilla, mutta ajoneuvoliikennettä ei saa tarpeettomasti estää.



Kuva 19. Alueen tärkeimmät pyöräily-yhteydet

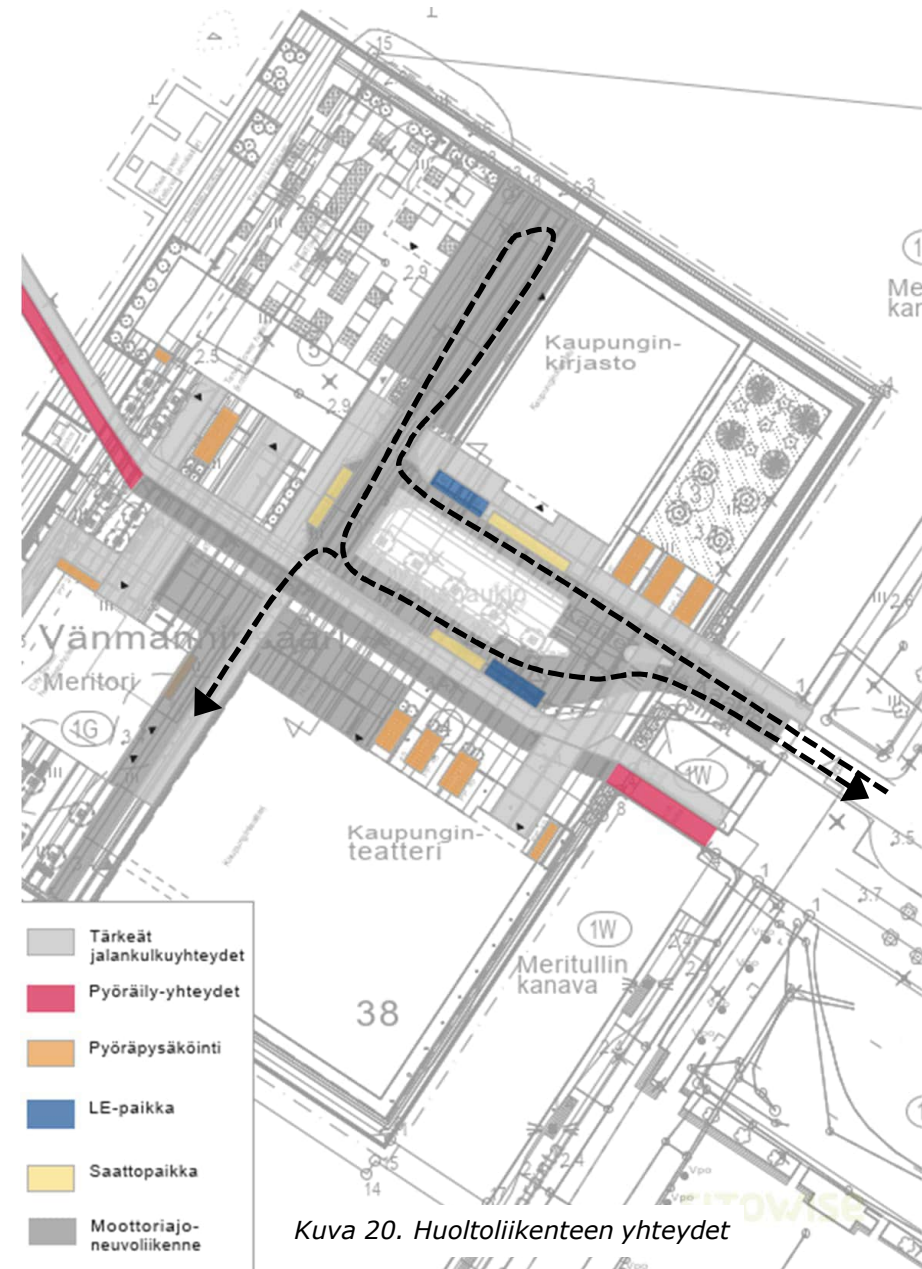
5. Suunnitteluratkaisu | Huoltoliikenne

Hotellin huoltoliikenne kohdistuu saaren pohjoisreunalle, samaan tilaan kirjaston huoltoliikenteen kanssa, minne on sijoitettu hotellin huolto-ovet mm. tavaratoimituksia varten. Huoneistohotellin huoltoliikenne kohdistuu osin samaan huoltoreittiin teatterin huoltoajon kanssa. Huoneistohotellin huolto-ovet sijoittuvat rakennuksen koillispäättyyn. Huoltoyhteys risteää pyöräilyn pääreitit kanssa samassa kohtaa teatterin huoltoyhteyden kanssa.

Huoltoliikenteen osalta toimivuus on varmistettu toimijoittain eri liikennetilanteissa. Mitoitusajoneuvoina on käytetty:

- Hotelli ja huoneistohotelli, kuorma-auto 12 m
- Kirjasto, linja-auto 13,5 m ja kuorma-auto 12 m
- Teatteri, Moduulirekka 25,2 m ja telilinja-auto 15 m

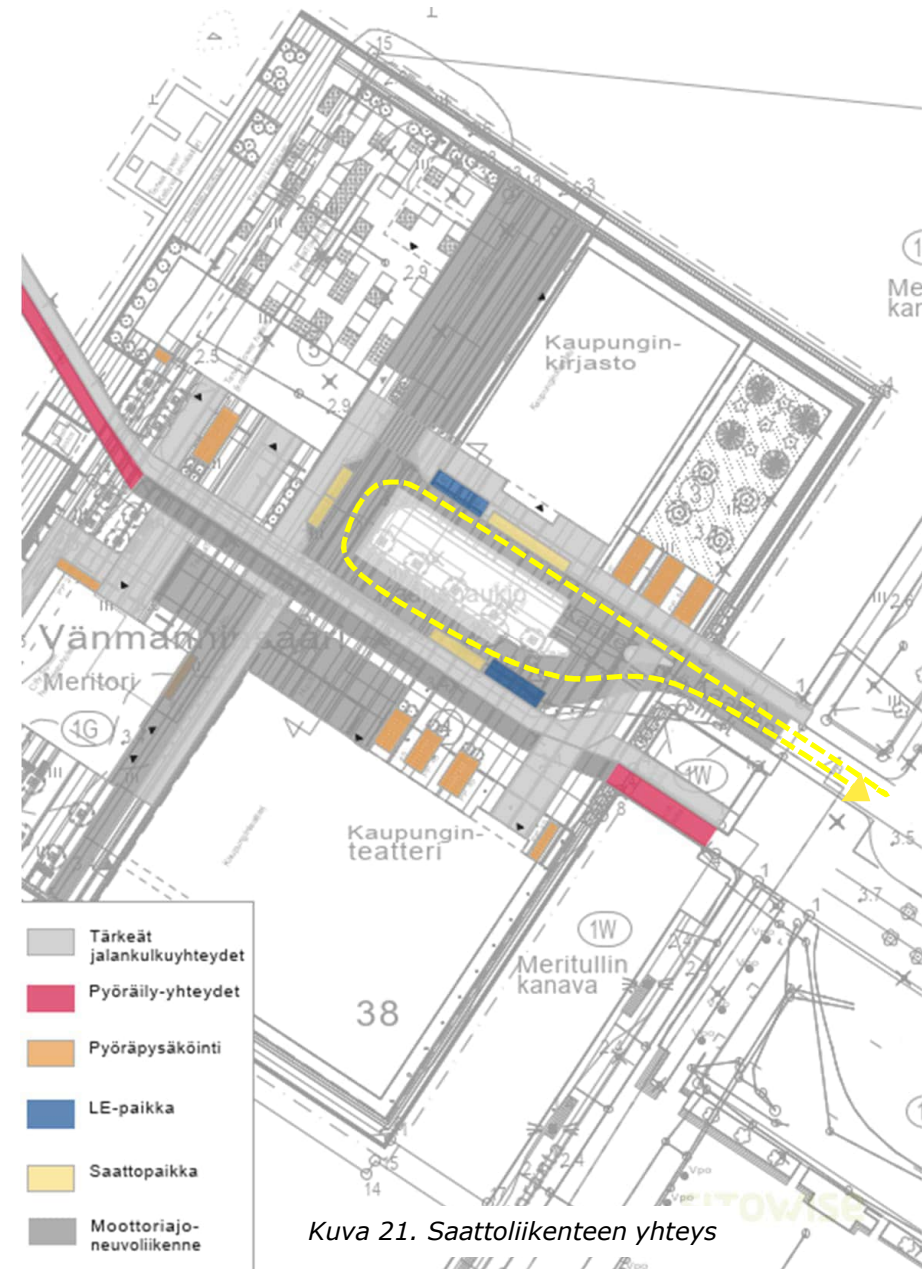
Liitteissä 3.1...3.2 on esitetty huoltoajoneuvojen ajouratarkastelut.



Kuva 20. Huoltoliikenteen yhteydet

5. Suunnitteluratkaisu | Saattoliikenne

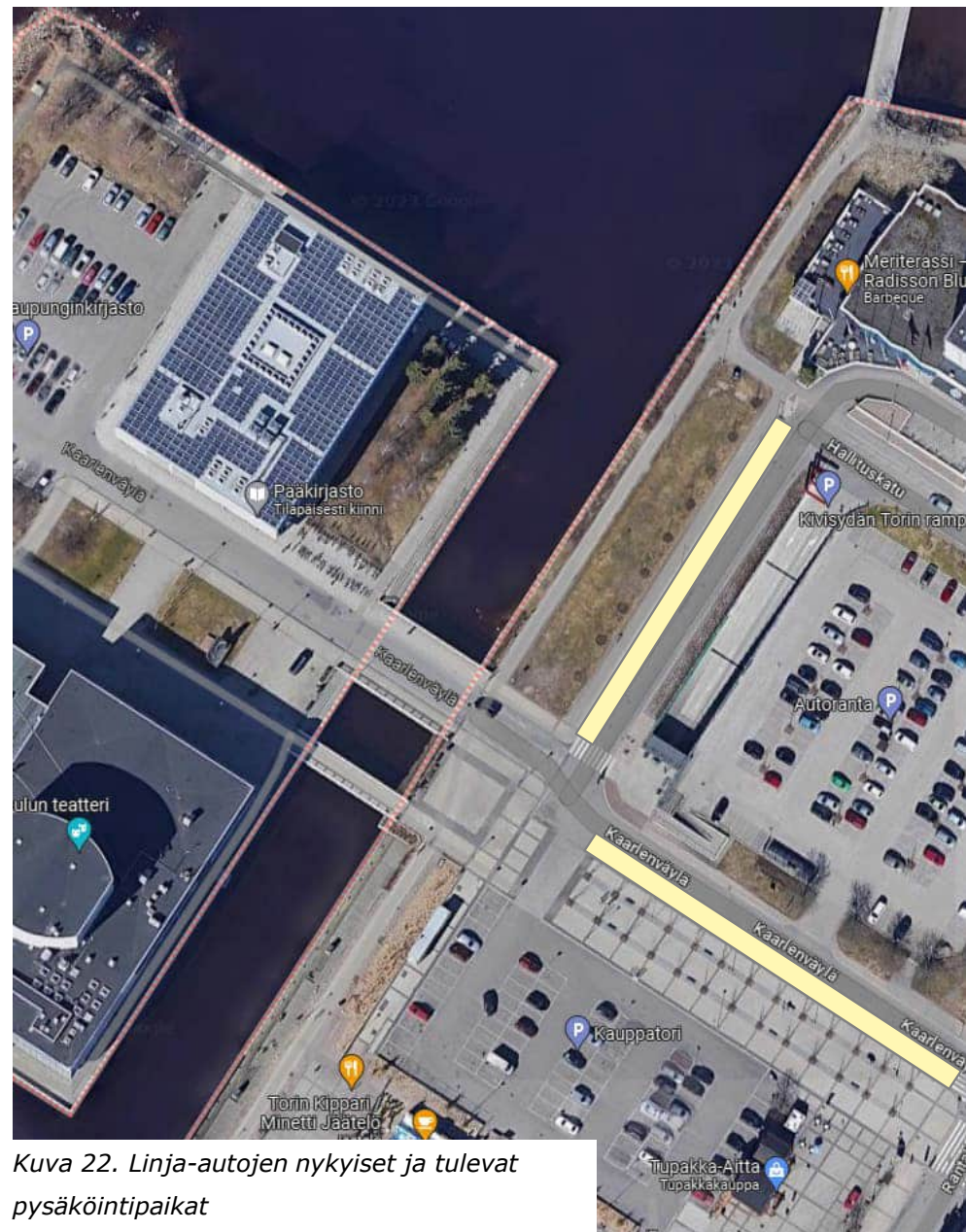
Vänmanninsaaren moottoriajoneuvoliikennettä pyritään rajoittamaan jalankulkuympäristön rauhoittamisen vuoksi. Vänmanninsaaren mahdollistetaan huoltoajoon liittyvä saattoliikenne. Saattoliikenteenteelle osoitetaan paikat hotellin eteen kahdelle autolle sekä kirjaston ja teatterin eteen yhteensä noin viidelle autolle. Paikat sijoitetaan Kaarlenaukion kiertävän yksisuuntaisen ajoväylän varrelle.



Kuva 21. Saattoliikenteen yhteys

5. Suunnitteluratkaisu | Linja-autot

Vänmanninsaareen ei osoiteta linja-autoille pysäköintipaikkoja vaan teatterin ja kirjastoon kulkeva linja-autoliikenne pysäköi torinrannassa Hallituskadun ja Kaarlenväylän suuntaisissa nykyisillä linja-autoille osoitetuilla paikoilla, joita on yhteensä seitsemän paikkaa.

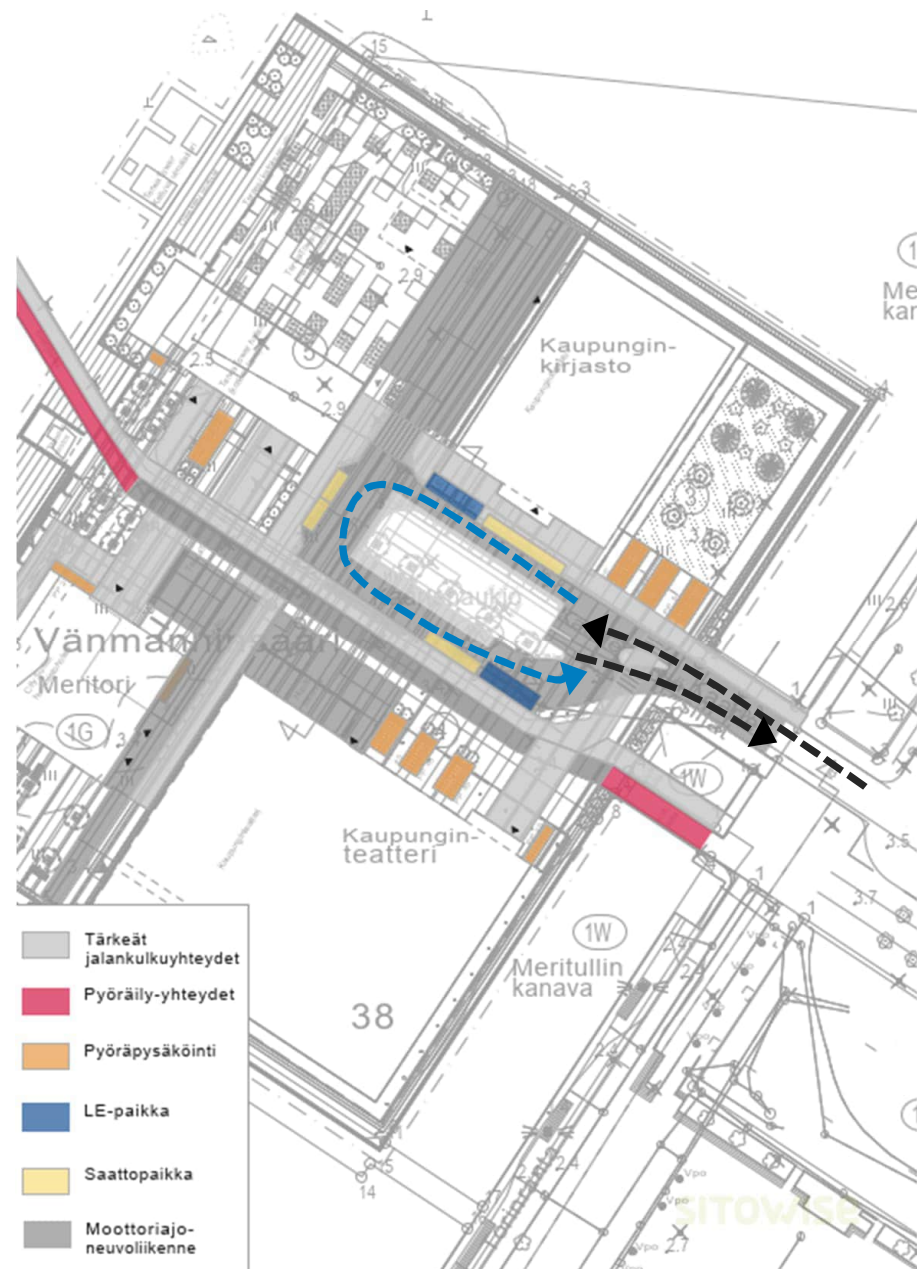


Kuva 22. Linja-autojen nykyiset ja tulevat pysäköintipaikat

5. Suunnitteluratkaisu | Henkilöautot

Vänmanninsaaren moottoriajoneuvoliikennettä pyritään rajoittamaan alueen viihtyisyyden vuoksi. Vänmanninsaaren tiiveyden vuoksi maantasoon ei voida osoittaa henkilöautojen pysäköintipaikkoja kuin pelkästään rakennusmääräysten mukaiset liikuntaesteisten paikat. Hotellin asiakasliikenne ohjautuu Kaarlenaukiolle sijoittuvan pysäköintihallin ajoluiskan kautta maanalaiseen pysäköintihalliin. Kirjaston ja teatterin asiakas- ja henkilökunnanpysäköinti siirtyy tulevaisuudessa voimassa olevan asemakaavan mukaiselle paikalle torirannanalueen LPA-alueelle ja muille yleisille pysäköintialueille. Hotellin liikuntaesteisten paikat (5 kpl) sijaitsevat maanalaisessa pysäköintihallissa ja kirjaston sekä teatterin liikuntaesteisten paikat (4 kpl) sijaitsevat Karleenväylän aukiolla.

Kuva 23. Vänmanninsaaren henkilöajoneuvoliikenne suuntautuu ajoluiskan kautta maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai liikuntaesteisten paikoille.



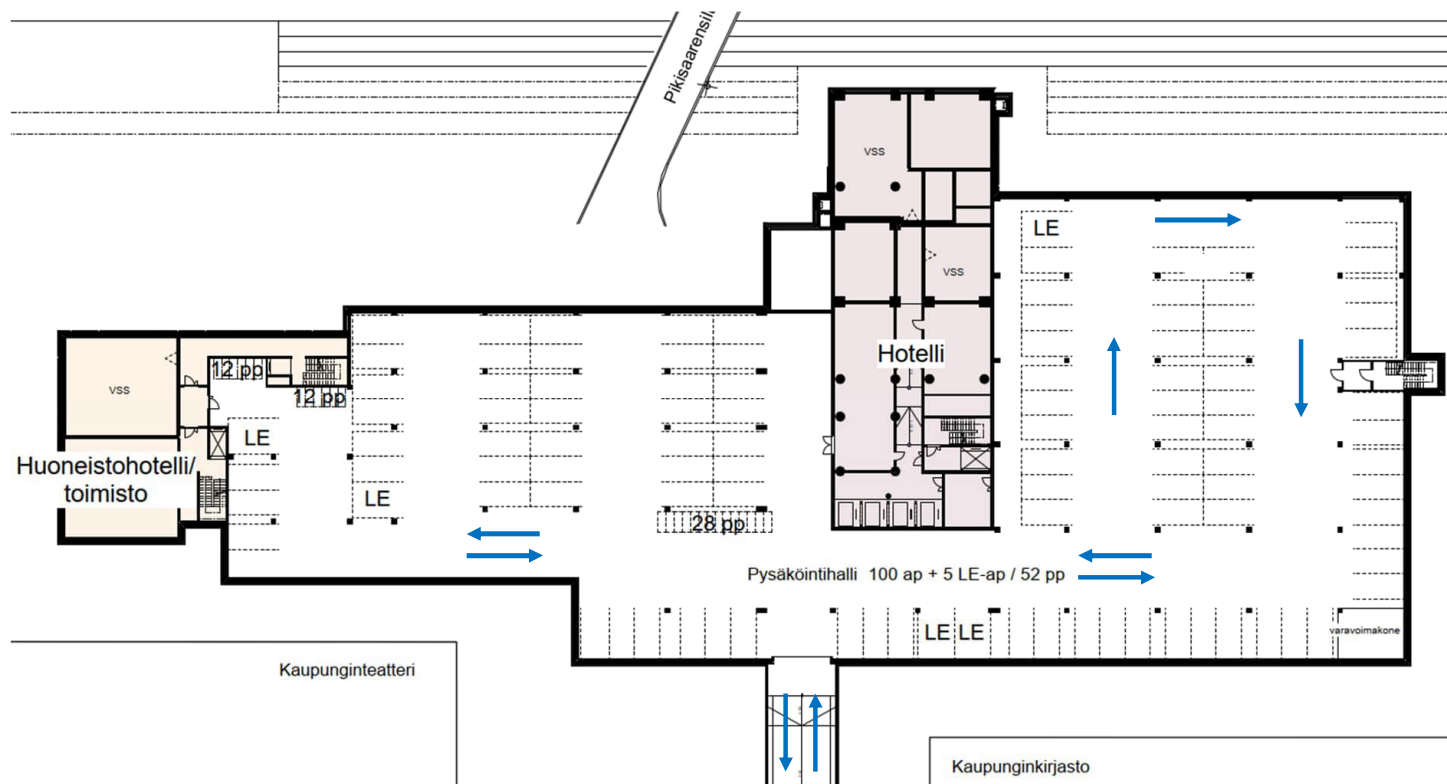
5. Suunnitteluratkaisu | Pysäköinti (1/2)

Henkilöautot

Maanalaisessa pysäköintihallissa on 100 pysäköintipaikkaa ja viisi liikuntaesteisten paikkaa.

Velvoitepaikkoja hotellille ja huoneistohotellille pitää toteuttaa 99 autopaikkaa ja 5 liikuntaesteisten pysäköintipaikkaa.

Pysäköintihallin ajoluiska on kaksikaistainen. Hallin koilliskulmaus on yksisuuntainen, myötä suuntaan kierrettävä "lenkki" ja pysäköintihallin mitoitus on RT-kortin 98-11235 mitoitusohjeiden luokituksella normaali / melko väljä. Autopaikkojen koko on 2,5 m x 5,0 m (LE-paikat 3,6 m x 5,0 m) ja peruutustila pääsääntöisesti >7,5 m ja kahdella kammalla (12 ap osalta) n. 6,7 m.



Kuva 24. Hotellin ja huoneistohotellin maanalaisen pysäköintihallin pohjapiirustus.

5. Suunnitteluratkaisu | Pysäköinti (2/2)

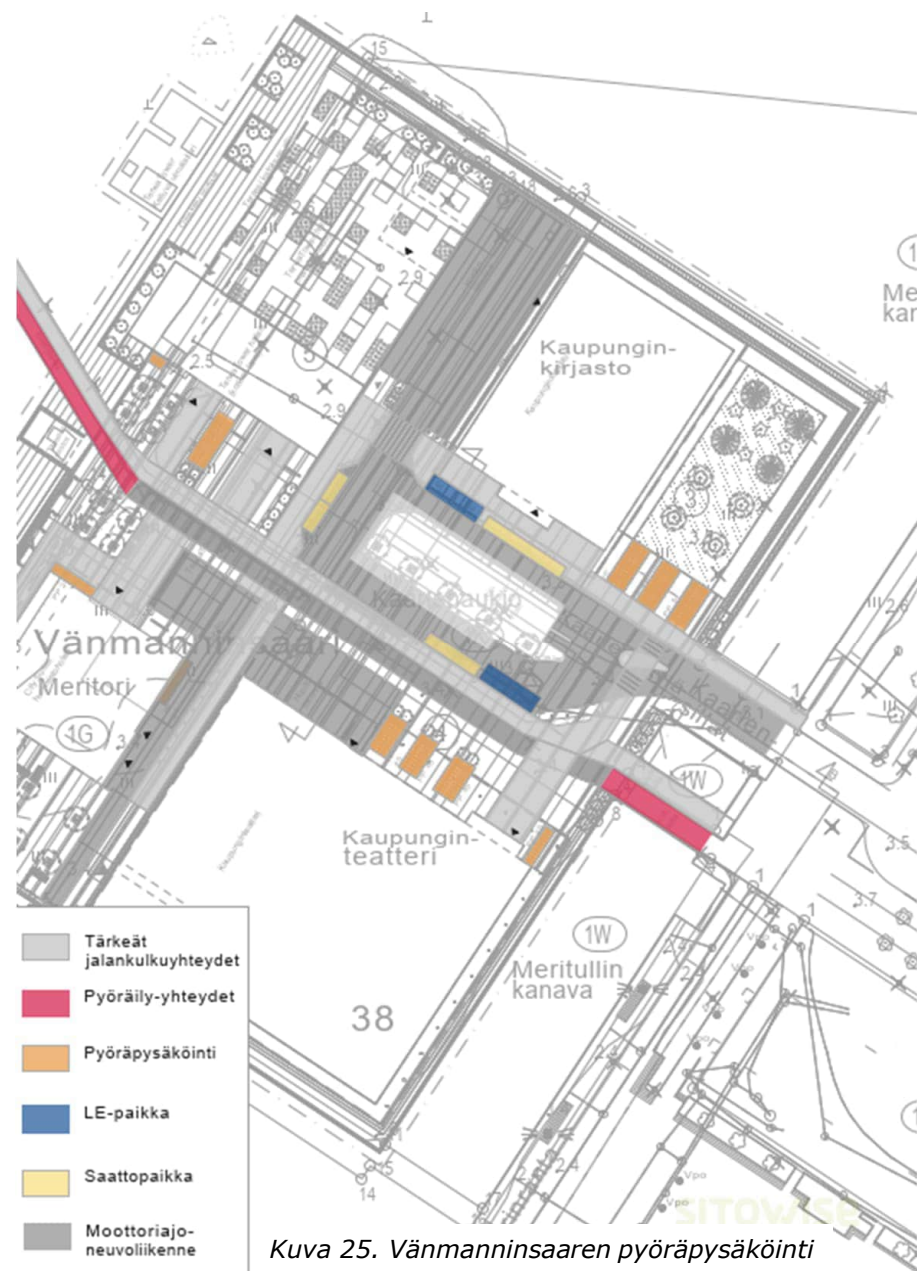
Polkupyörät

Vänmanninsaaren on osoitettu yhteensä 422 pyöräpaikkaa, joista 24 pyöräpaikka huoneistohotellin katoksen alla ja 140 pyöräpaikka Kaupungin teatterin katoksen alla.

Pyöräpysäköinti toteutetaan laadukkaana runkolukittavilla telineillä.

Pyöräpysäköintipaikat on esitetty kuvassa 25 oranssilla. Pysäköintipaikat sijoitetaan lähelle rakennusten sisäänkäyntejä.

Velvoitepaikkoja hotellille ja huoneistohotellille pitää toteuttaa yhteensä 140 pyöräpaikkaa, joista 30 % pitää olla katettuja. Suunnitelmassa on esitetty hotellille ja huoneistohotellille yhteensä 162 pyöräpaikkaa. Piha-alueella on yhteensä 112 pyöräpaikkaa ja lisäksi maanalaiseen pysäköintihalliin on sijoitettu yhteensä 52 pyöräpaikkaa. Pysäköintihalliin sijoitetuista paikoista 28 pp on sijoitettu ajoluiskan välittömään läheisyyteen ja 24 pp on sijoitettu huoneistohotellille pyörien kuljetukseen soveltuvan hissien läheisyyteen. Paikat on tarkemmin esitetty kuvassa 23.



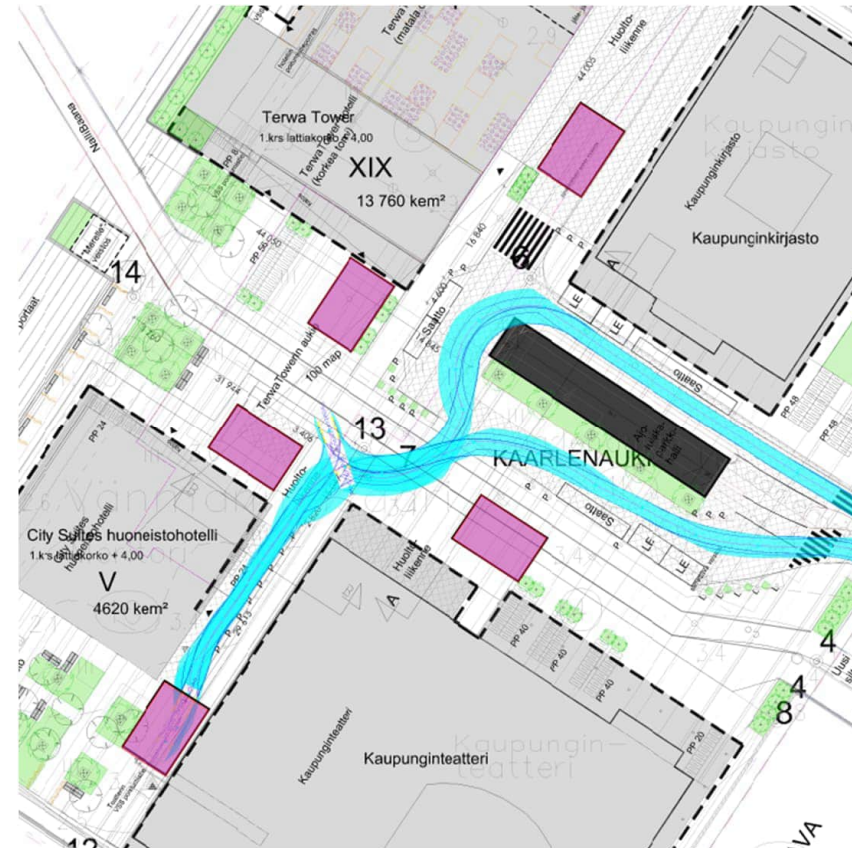
Kuva 25. Vänmanninsaaren pyöräpysäköinti

4. Suunnitteluratkaisu | Pelastusliikenne

Pelastusteiden suunnittelussa on huomioitu Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksen Pelastustieohje (27.2.2023). Pelastus- ja ensihoitoyksiköt pääsevät suoraan rakennuksen porrashuoneiden läheisyyteen. Suunnittelukohteessa on varmistettu pelastusyksiköiden pääsy lähelle rakennuksen ulko-ovia. Suunnittelukohteeseen ei ole tarvetta päästä tikasautolla, mutta jokaisen rakennuksen läheisyyteen on varattu sammutuskalustolle nostopaikka mm. katolle pääsyä varten. Nostopaikat on esitetty kuvassa 26.

Pelastusteinä käytetään saaren yleisiä liikenneväyliä sekä huoltoteitä. Väylien mitoitus on varmistettu pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle. Pelastustien mitoituksen vähimmäisvaatimukset kohteessa, joihin ei sisälly korkealta pelastamista eikä tikasauton käyttöä, ovat seuraavat:

- leveys 3,5 metriä
- vapaa ajokorkeus 4,2 metriä
- sisäkaarten kääntösäde 5,5 metriä
- ulkokaarten kääntösäde 12,0 metriä
- kantavuus 26 t



Kuva 26. Sammutuskalustolle varatut nostopaikat.

5. Suunnitteluratkaisu | Lumitilat (1/2)

Suunnittelukohteeseen kohdistuu paljon liikenteellisiä tarpeita, joka lisää päällystetyn pinta-alan laajuutta. Samalla se lisää aurattavan tilan pinta-alaa ja vastaavasti kohteessa on hyvin vähän viheralueita- tai muita alueita, joita voidaan hyödyntää lumenläjitysalueena. Alueen luonteesta johtuen Vänmanninsaari on käsitelty tarkastelussa kokonaisuutena.

Tontin lumitilatarpeet on selvitetty Oulun kaupungin lumitilalaskurilla. Lumitilatarkastelun perusteella suunnittelukohteessa joudutaan tinkimään Oulun kaupungin perusperiaatteesta, jonka mukaan talven aikana ei tarvitse kuljettaa auraslunvia lumenkaatopaikalle.

Lumenläjitysalueelle on olemassa seuraavat kriteerit: Lumenläjitysalueille ei voi suunnitella istutettavaa puustoa tai pensaita, eikä mitään rakenteita tai laitteita, jotka voisivat läjityksen seurauksena vaurioitua. Lumitilat tulee sijoittaa tontille sellaisiin paikkoihin, joihin ne voidaan luontevasti koneella aurata ja läjittää, eivätkä läjitysmassat estä sade- ja sulamisvesien valumista hulevesijärjestelmään tai tulvareitille. Lumikasojen korkeus voi olla korkeintaan 3,7 metriä. Kauhan minimileveys on 1,5 metriä, jolloin alle 8 m² lumitiloja ei kannata tontille koneella läjitettäväksi käytännössä sijoittaa. Koneen kauhan ulottuma on 2,8 metriä, joten tätä syvemmille lumitiloille tulee päästä useammasta suunnasta tai lumitilan pohjarakenne tulee kestää läjittämisestä johtuva painonlisäys.

Dia 32 lumitilalaskelmassa on esitetty koko Vänmanninsaaren osalta alueet sekä lumenläjitysalueet. Lumenläjitysalueiden sijoittelussa on varmistettu saaren yleisen liikenteen sekä huolto- ja pelastusliikenteen toimivuus ja etteivät ne aiheuta haittaa liikenneturvallisuudelle näkemäesteinä tai sulamisvesinä (ja niiden jäätyminä mm. kevättalven aikana).

5. Suunnitteluratkaisu | Lumitilat (2/2)



Kuva 26. Lumitilatarkastelu

Aurattavan alueen pinta-ala yht.		6501		<- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliönä (m ²)					
2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.						HUOMIOITAVAA		TILAVUUSTAS	
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormausuunnat	Pohjan vaurioriski	E (= lumitilarve- lumikasojen kossiteetti)	
Lumitila 1	19,50	4,00	1,5	78,0	46,5	-	-	X -347,86	
Lumitila 2	12,50	8,00	3,1	100,0	109,0	2 syvyysuunnassa	-	EI RIITÄ	
Lumitila 3	10,00	3,00	1,2	30,0	12,0	-	-	LISÄÄ KASA	
Lumitila 4	11,50	6,50	2,5	74,8	66,9	2 syvyysuunnassa	-		
Lumitila 5	20,00	4,00	1,5	80,0	47,8	-	-		
Lumitila 6	6,50	3,00	1,2	19,5	7,2	-	-		
Lumitila 7	9,00	5,00	1,9	45,0	29,9	2 syvyysuunnassa	-		
Lumitila 8	5,00	4,00	1,5	20,0	8,9	-	-		
Lumitila 9	5,00	4,00	1,5	20,0	8,9	-	-		
Lumitila 10	5,00	4,00	1,5	20,0	8,9	-	-		
Lumitila 11	5,00	4,00	1,5	20,0	8,9	-	-		
Lumitila 12	11,50	4,70	1,8	54,1	35,7	2 syvyysuunnassa	-		
Lumitila 13	23,00	3,50	1,3	80,5	41,8	-	-		
Lumitila 14			0,0	0,0	0,0	-	-		
Lumitila 15			0,0	0,0	0,0	-	-		
Lumitila 16			0,0	0,0	0,0	-	-		
Lumitila 17			0,0	0,0	0,0	-	-		
Lumitila 18			0,0	0,0	0,0	-	-		
Lumitila 19			0,0	0,0	0,0	-	-		
Lumitila 20			0,0	0,0	0,0	-	-		
				641,8	432,3				

Taulukko 7. Lumitilalaskelmat

Lumitilatarkastelun perusteella tarkasteltavalle alueelle ei ole mahdollista sijoittaa riittävästi lumitiloja koko talven lumimäärää varten. Lähes puolet talven laskennallisesta lumimäärästä on kuljetettava lumenkaatopaikalle. Tarkastelu on tehty Oulun kaupungin lumitilalaskurilla.

Karttamerkinnyt:

- Aurattava alue
- L1 Lumitila

6. Yhteenveto ja johtopäätökset (1/2)

Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun ydinkeskustassa liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin keskeisellä paikalla. Vänmanninsaari on merkittävä oleskelualue sekä siellä sijaitsee tärkeitä julkisia palveluita.

Hotelli ja huoneistohotelli synnyttää uutta moottoriajoneuvoliikennettä noin 590 käyntiä / vrk, joka on 33 % koko Vänmanninsaaren ennustetilanteen moottoriajoneuvoliikennetuotoksesta eli noin 1 780 käyntiä vuorokaudessa. Vänmanninsaareen kohdistuva liikenne hotellin ja huoneistohotellin osalta on asiakkaiden ja henkilökunnan pysäköintiliikennettä, huoltoliikennettä sekä saattoliikennettä. Suurimman liikennetuotoksen Vänmanninsaareen tuottaa kuitenkin kaupungin kirjasto. Uusien toimintojen synnyttämä moottoriajoneuvoliikenne ei lisäänyt niin merkittävästi, että se aiheuttaisi toimenpidetarpeita Torinrannan katuverkolle. Vänmanninsaareen kohdistuva liikenne ei merkittävästi kasva nykytilasta kirjaston ja teatterin nykyisten 68 autopaikan siirtyessä nykyisen asemakaavan mukaisesti Torinrantaan kortteliin 34. Vastaavasti hotellin ja huoneistohotellin uudessa maanlaisessa pysäköintihallissa on kokonaisuudessaan 105 autopaikan pysäköintimahdollisuus, joiden käyttöä voi toimija rajoittaa. Näin ollen todennäköisesti uusi pysäköintihalli ei synnyttä edellisen maantasopysäköinnin kanssa vastaavaa kysyntää, mutta sekä uusien että nykyisten toimintojen huolto ja saattoliikenteen myötä saaren liikennemäärän on kuitenkin arvioitu kasvavan noin 25% nykyisestä n. 400 ajon. / vrk. ennustilanteen 500 ajon. / vrk.

Vänmanninsaaren liikenteenjärjestelyt muuttuvat hotellin ja huoneistohotellin valmistuttua niin, että saaren moottoriajoneuvoliikennettä rajoitetaan ja alue rauhoitetaan muulta liikenteeltä merkittäväksi jalankulun ympäristöksi. Suunnittelualueella on kaupungin kannalta merkittäviä julkisia palveluja ja se on sijainnilta kaupungin keskeisimpiä oleskelualueita, minkä vuoksi jalankulun ympäristöä tuetaan huomioimalla alueella esteettömiä suunnitteluratkaisuja sekä osoittamalla alue piha- tai kävelykaduksi, missä ajoneuvoliikenne tapahtuu jalankulun ehdoilla. Alueen nykyisten toimintojen, kirjasto ja teatteri, osalta varmistetaan huolto- ja saattoliikenne (seitsemän saattopaikkaa) sekä liikuntaesteisten pysäköintimahdollisuus (neljä liikuntaesteisen paikkaa), mutta asiakaspysäköinti siirtyy saarelta pois asemakaavan mukaiselle paikalla torinrannan alueelle. Tämä kasvattaa kävelymatkaa asiakaspysäköinnistä toimintoihin. Pysäköintipaikkojen saatavuus torinrannan alueella voi myös ruuhkaisimpiin aikoihin olla haastavaa, jolloin pysäköinti voi sijoittua esim. Kivisydämeen tai muualle keskustan alueelle. Myös linja-autojen pysäköinti muuttuu ja tulevaisuudessa linja-autojen pysäköinti on mahdollista suunnittelualueen valmistuttua pelkästään Torinrannassa jo nykytilassa linja-autoille varatuilla paikoilla. Koska saarella kokonaisliikkujamäärät (ml. Jalankulku- ja pyöräily) tulevat merkittävästi kasvamaan ja alueella säilyy moottoriajoneuvoliikennettä huollon ja saattoliikenteen osalta, tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomioita eri kulkumuotojen turvallisuuteen ja liikennejärjestelyiden selkeyteen. Alueelle tulee muodostumaan paikkoja, missä huoltoliikenne risteää jalankululle sekä pyöräilylle tarkoitettuja alueita.

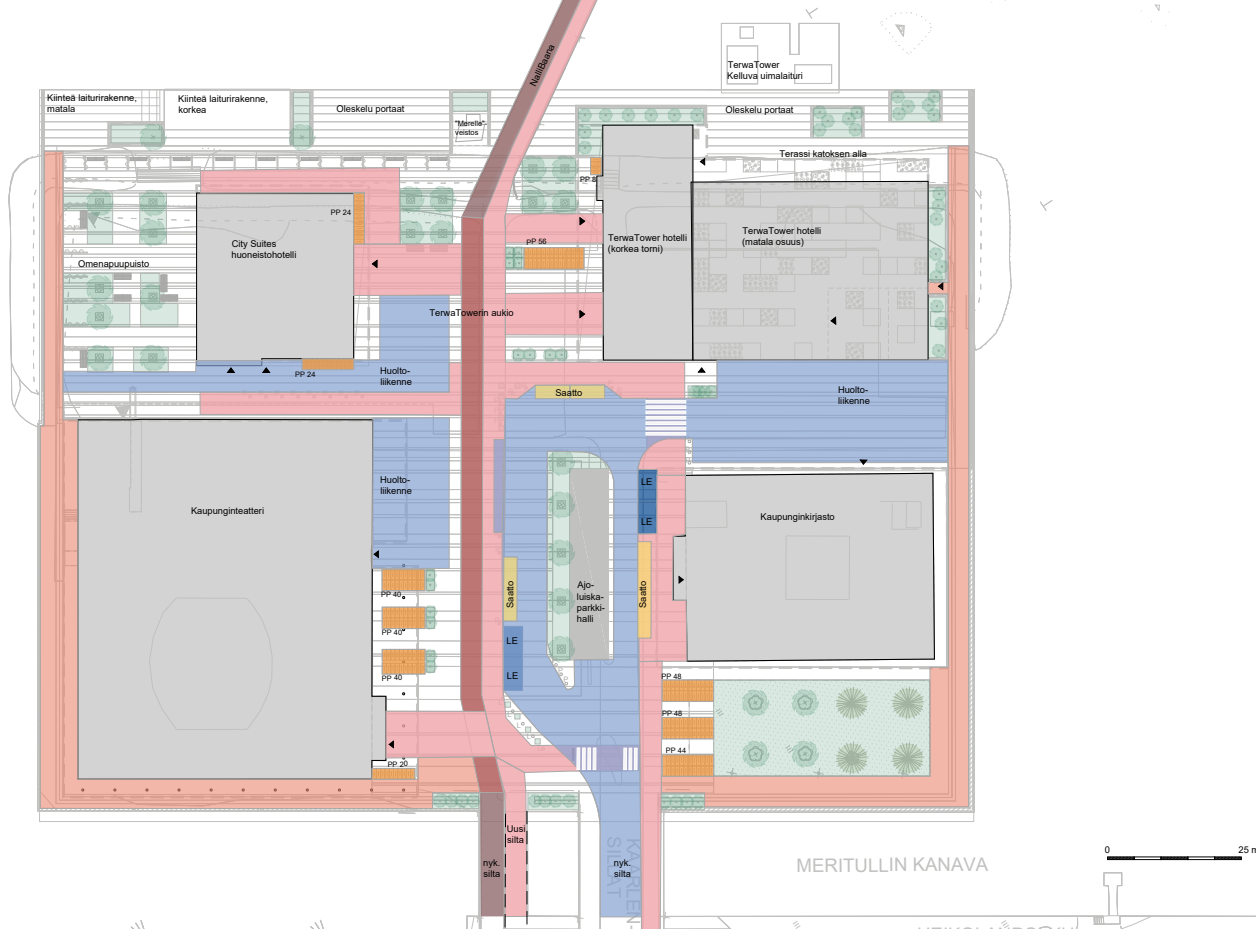
6. Yhteenveto ja johtopäätökset (2/2)

Uusien toimintojen osalta suunnitelmaratkaisulla voidaan varmistaa huollon, saattoliikenteen sekä liikuntaesteisten pysäköinnin sujuvuus. Hotellin ja huoneistohotellin velvoitepaikat toteutetaan omalle tontille maanalaisin pysäköintijärjestelyin. Maanalaiseen pysäköintihalliin tulee luiska Kaarlensillan jälkeen ja pysäköintihallissa on yhteensä 100 pysäköintipaikkaa ja 5 liikuntaesteisten paikkaa hotellissa asioiville.

Vänmanninsaarella olevien toimintojen saavutettavuus pyörällä varmistetaan hyvillä yhteyksillä pyöräbaanoille sekä laadukkaalla pyöräpysäköinnillä. Pyöräpysäköintipaikkojen määrä lisääntyy nykyisestä 194 pyöräpaikasta noin 420...430 pyöräpaikkaan. Pyöräpaikoista 52 kpl sijoitetaan maanalaiseen pysäköintihalliin.



- Tärkeät jalankulkuyhteydet (esteeetön)
- Muu jalankulkuyhteys
- Pyöräilylle osoitettu tila
- Pyöräpysäköinti
- LE-paikka
- Saattoaika
- Moottoriajoneuvoliikenne
- Linja-autot
- Baana



0 25 m

LUONNOS 1.6.2023

Hankkeen nimi Terwa Tower asemakaavamuutos		Mittakaava 1:500
Piirustuksen sisältö Liite 1. Liikenteellinen yleissuunnitelma	Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK26FIN Korkeusjärjestelmä N2000	
SITOWISE		YIT
Suunn. Paula Siuruainen	Tark. Jaakko Linnolahti	
Tark. Matti Vänsä	Hjv.	
Pvm		

MERITULLIN HAMINA

MERITULLIN KANAVA

MERITULLIN KANAVA

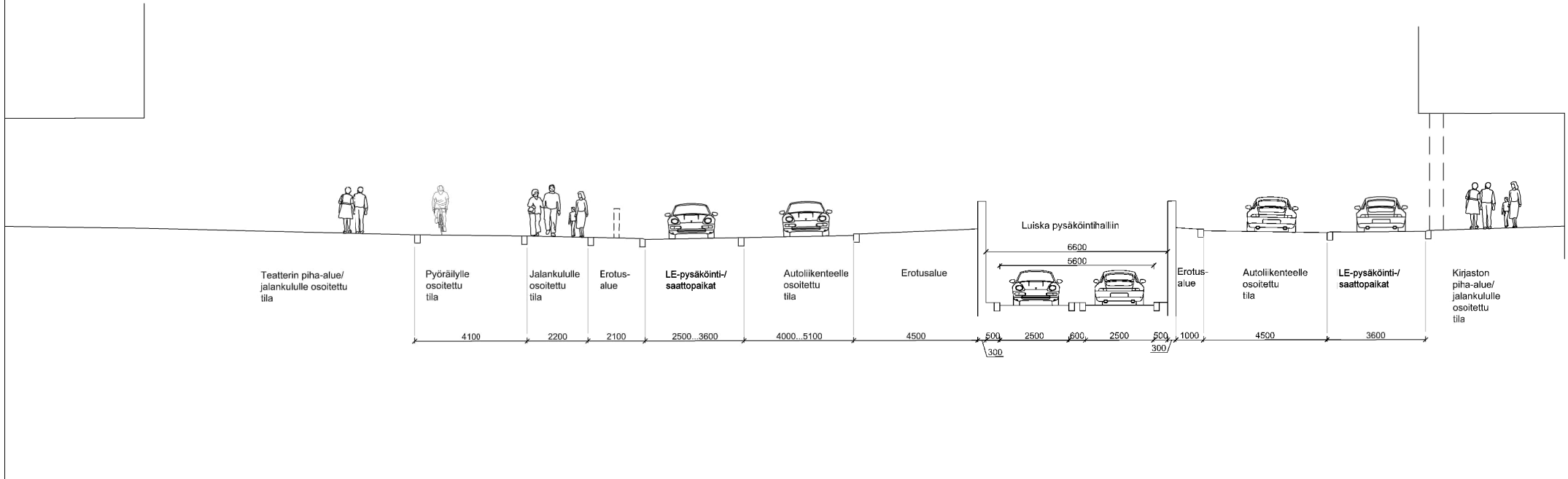
HEIKOLANPÖYKKY

I POKKINEN

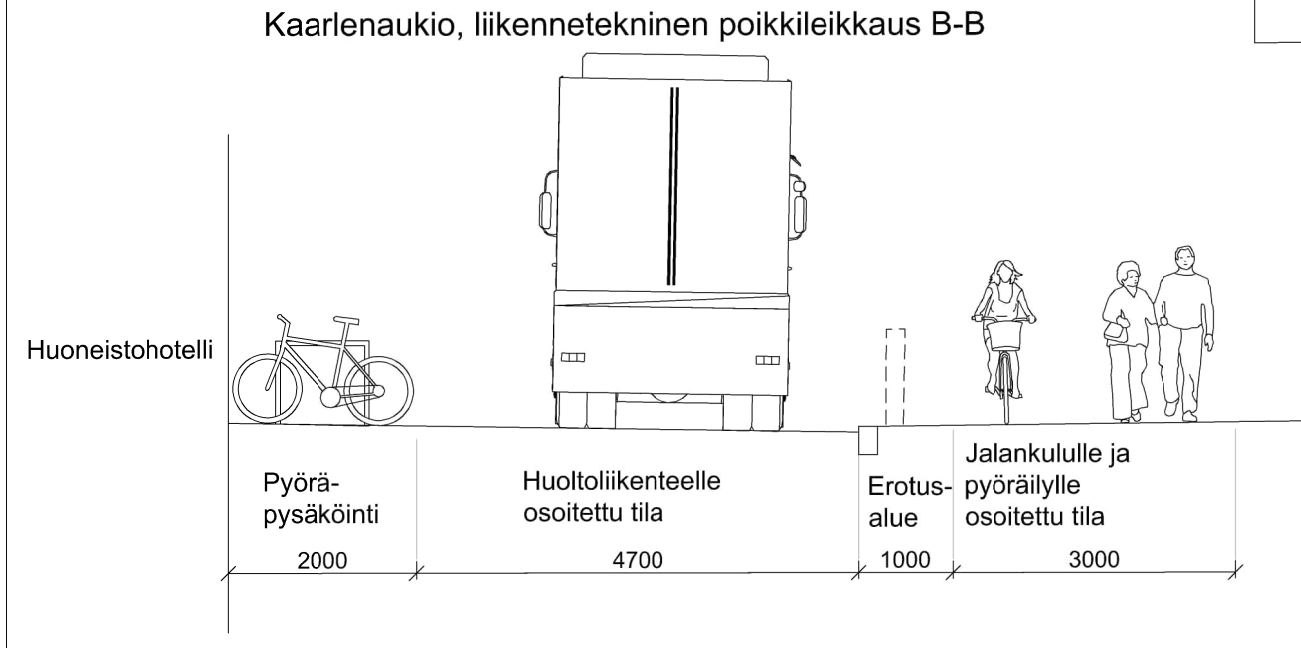
Linja-autot

TVH

Kaarlenukio, liikennetekninen poikkileikkaus A-A



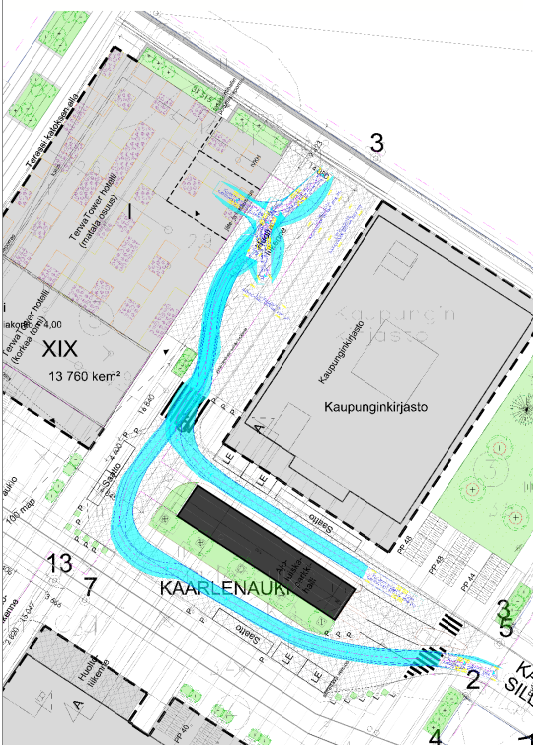
Kaarlenukio, liikennetekninen poikkileikkaus B-B



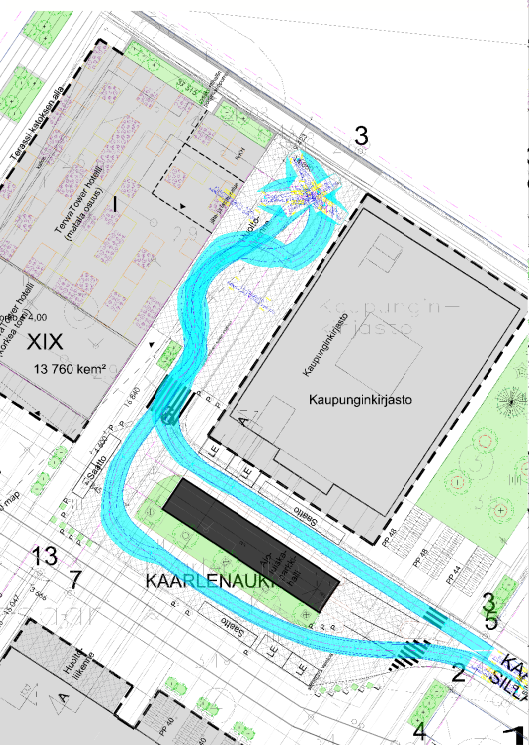
LUONNOS 1.6.2023

Hankkeen nimi Terwa Tower asemakaavamuutos		
Piiirustuksen sisältö LIITE 2, Liikennetekniset poikkileikkaukset		Koordinaattijärjestelmä Korkeusjärjestelmä
 <small>Yksilötie 3 90400 Oulu 020 747 6300 www.sitowise.com</small>		
Suunn.	Henri Tyni	Tark. Jaakko Linnolahti
Tark.	Matti Vänskä	Hyv.
Pvm		

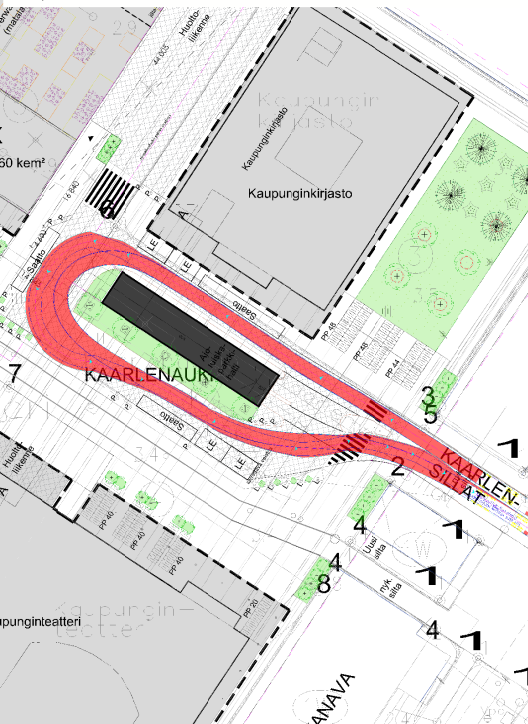
Ajouratarkastelu, kuorma-auto 12m, Terwa Tower huolto



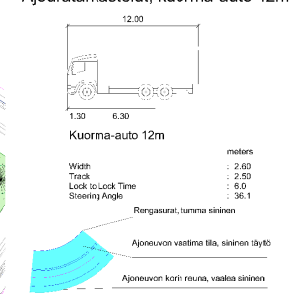
Ajouratarkastelu, kuorma-auto 12m, kirjasto huolto



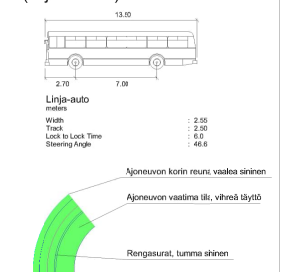
Ajouratarkastelu, rekka-auto 25,20m, pysäköintihallin rampin kierto



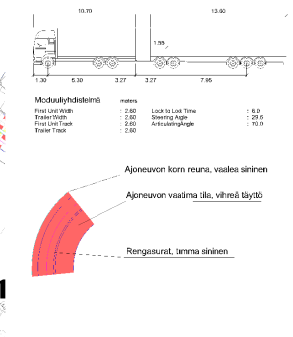
Ajouratarkastelu, kuorma-auto 12m



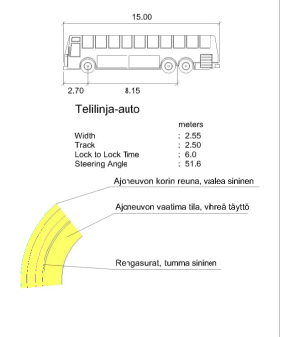
Ajouratarkastelu, linja-auto 13,5m (kirjastoauto)



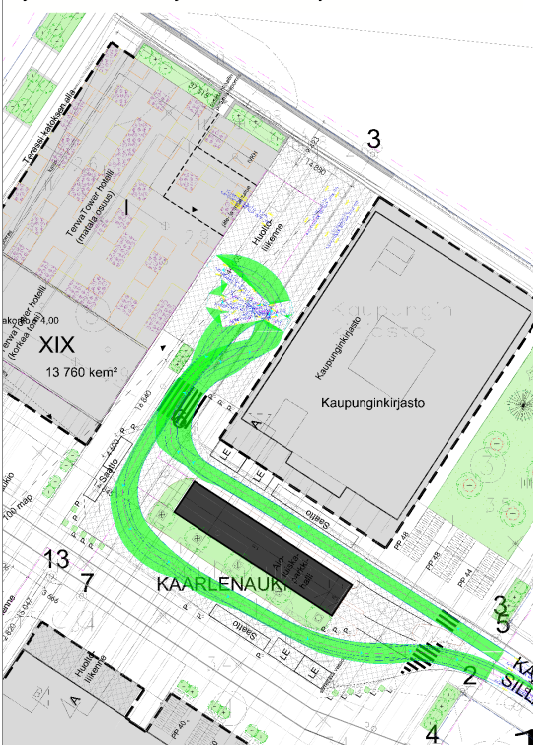
Ajouratarkastelu, rekka-auto 25,20m



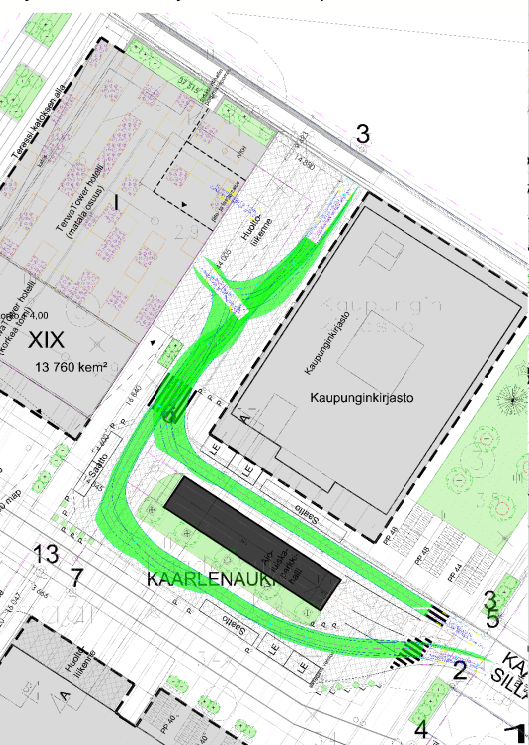
Ajouratarkastelu, tellinlinja-auto 15m



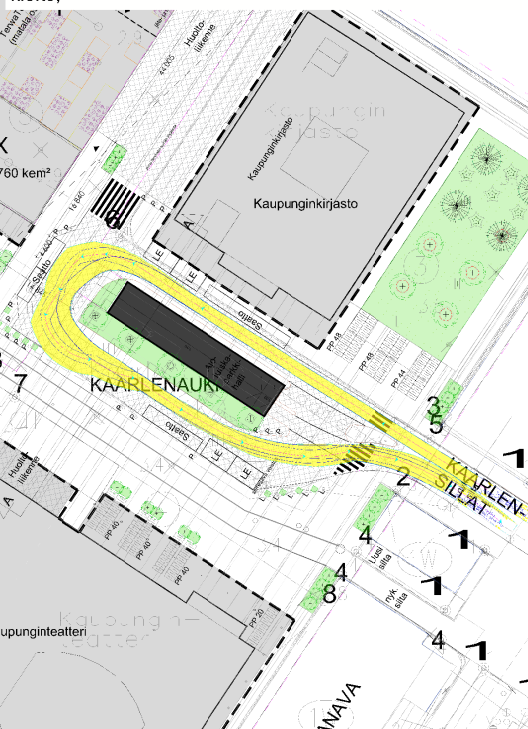
Ajouratarkastelu, linja-auto 13,5m, kirjastoauto 1



Ajouratarkastelu, linja-auto 13,5m, kirjastoauto 2



Ajouratarkastelu, tellinlinja-auto 15m, pysäköintihallin rampin kierto



LUONNOS 1.6.2023

Markkinointi
Terwa Tower -asemakaavamuutos

Pinotekniikka
LIITE 3.1 Ajouratarkastelu,
Terwa Tower ja kirjasto

SITOWISE
www.sitowise.com

Suunn. Henri Tyni
Tark. Matti Vänskä
Pvm

Koordinaattijärjestelmä
ETRS-GK26FIN
Koordinaattijärjestelmä
K2000

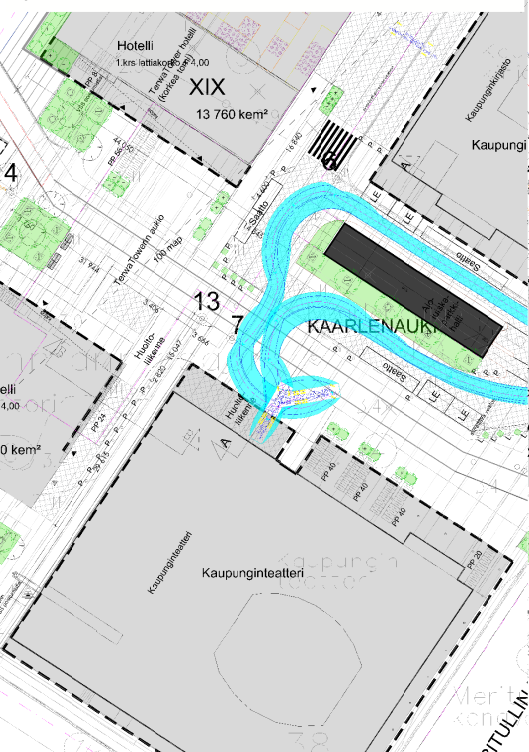
YIT

Tark. Jaakko Linnolahti
Hyv.

Ajouratarkastelu, kuorma-auto 12m, City Suites huolto



Ajouratarkastelu, kuorma-auto 12m, teatteri huolto



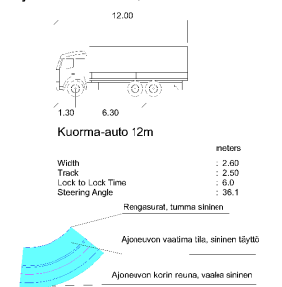
Ajouratarkastelu, tellinjä-auto 15m, teatteri



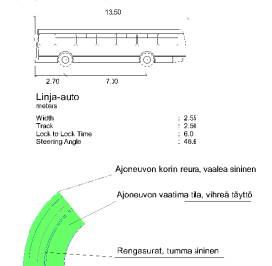
Ajouratarkastelu, rekka-auto 25,20m, teatteri huolto



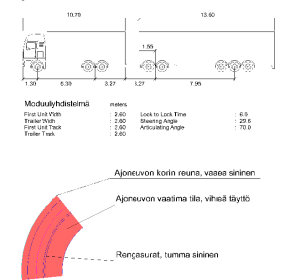
Ajouratarkastelu, kuorma-auto 12m



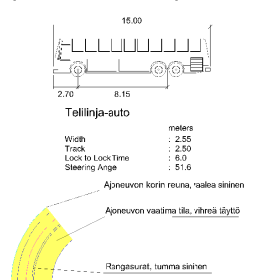
Ajouratarkastelu, linja-auto 13,5m (kirjastoauto)



Ajouratarkastelu, rekka-auto 25,20m



Ajouratarkastelu, tellinjä-auto 15m



LUONNOS 1.6.2023

Markkinointi
Terwa Tower -asemakaavamuutos

Piirustuksen päättökä
LIITE 3.2 Ajouratarkastelut,
City Suites ja teatteri

SITOWISE
Waltteri 3
00770 000
www.sitowise.com

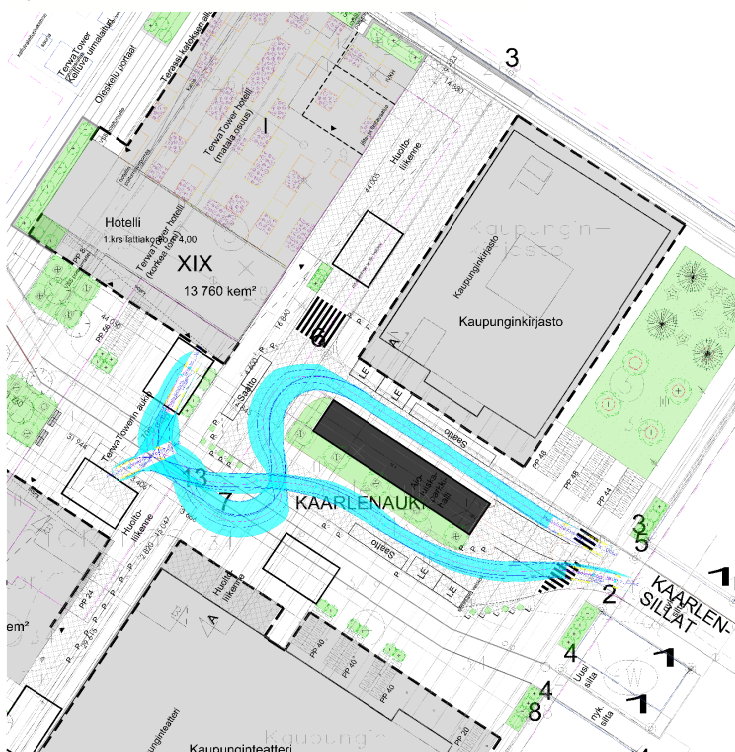
Koordinaattijärjestelmä
ETRS-GK26FIN
Koordinaattijärjestelmä
K2000

YIT

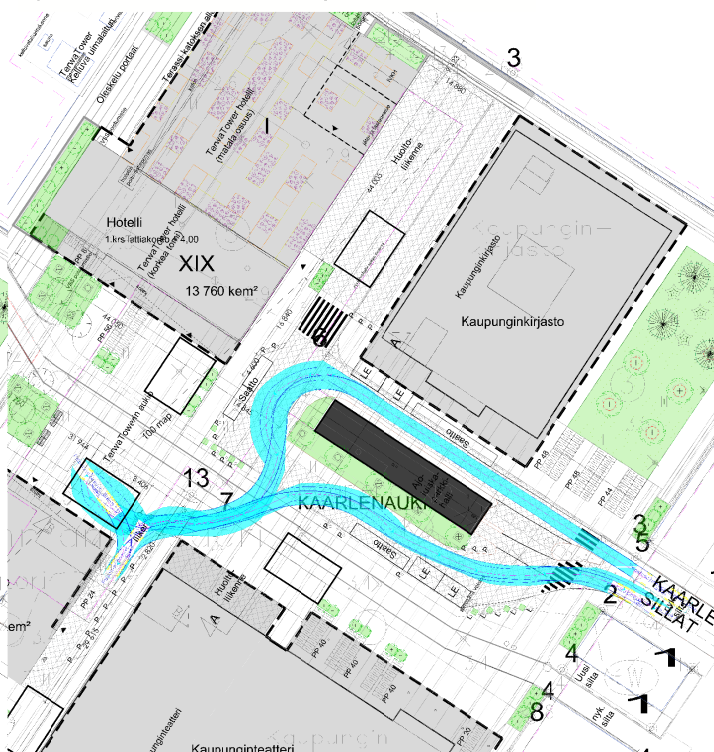
Suunn. Henri Tyni
Tark. Matti Vänskä
Pvm

Tark. Jaakko Linnolahti
Hyv.

Ajouratarkastelu, nostotikasauto, TerwaTower



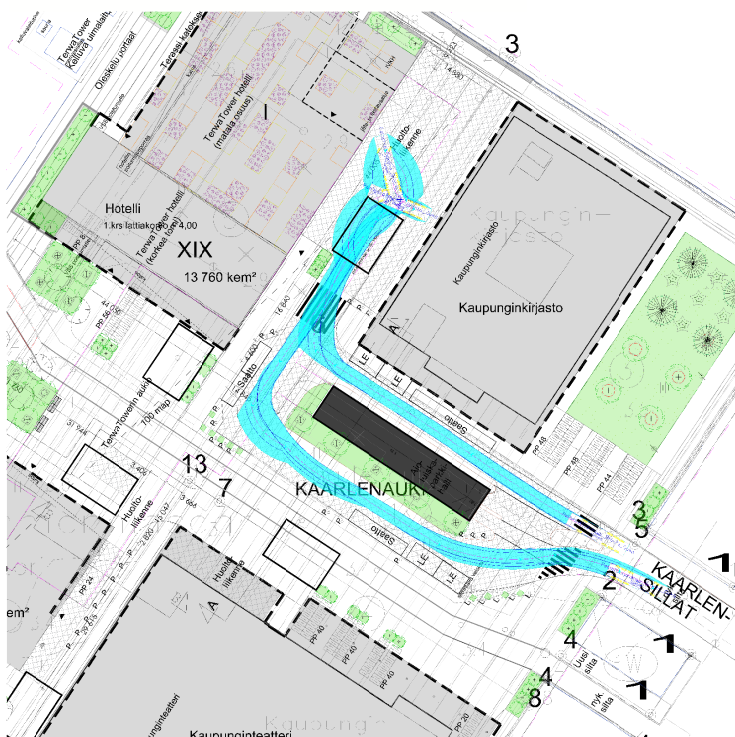
Ajouratarkastelu, nostotikasauto, City Suites



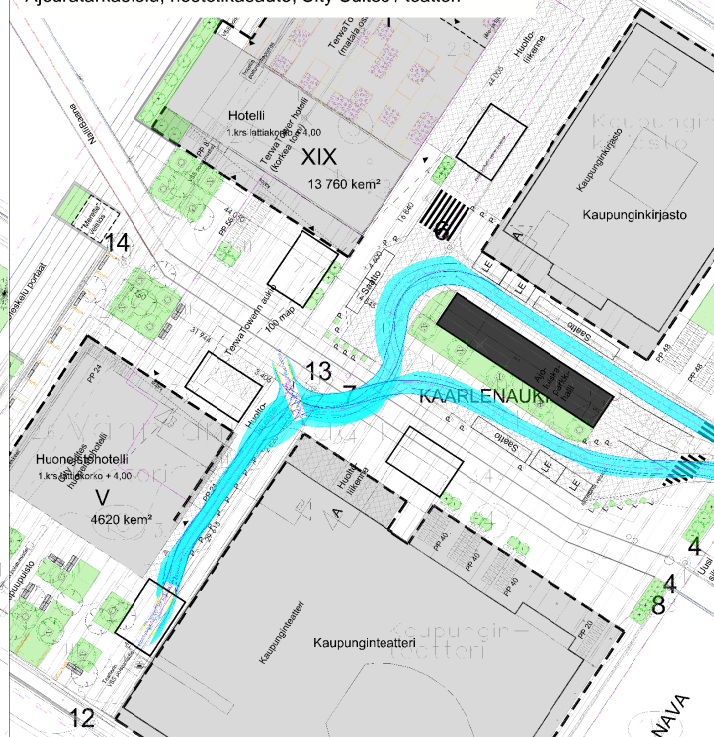
Ajouratarkastelu, nostotikasauto, teatteri



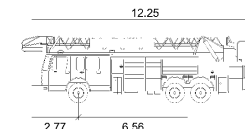
Ajouratarkastelu, nostotikasauto, TerwaTower / kirjasto



Ajouratarkastelu, nostotikasauto, City Suites / teatteri



Ajouratarkastelu, nostotikasauto



Pelustajoneuvo_Bronto_Ouka

	meters
Width	: 2.55
Track	: 2.55
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 42.5

LUONNOS 1.6.2023

Markkinointi
Terwa Tower asemakaavamuutos

Piirustuksen sisältö
LIITE 3.3 Ajouratarkastelu,
pelustajoneuvot

SITOWISE
www.sitowise.com

Suunn. Henri Tyni
Tark. Matti Vänskä
Pvm

Koordinaattijärjestelmä
ETRS-GK26FIN
Koordinaattijärjestelmä
N2000

YIT

Tark. Jaakko Linnolahti
Hjv.

Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys

28.2.2022

SITOWISE

Sisältö

Alkusanat	3
1. Lähtökohtia	4
2. Pysäköinnin nykytila Torinrannan alueella	5
3. Hotelleissa käytettyjä pysäköintinormeja Suomessa	8
4. Yhteenveto	9
5. Jatkopohdintaa	10



Kuva 1. Torinrannan alue (Oulun kaupunki).

Alkusanat

Torinrannan alueella on käynnissä useita kehittämishankkeita, jotka liittyvät joko katu ympäristön kehittämiseen tai maankäytön kehittämiseen. Vänmanninsaarella on käynnissä asemakaavan muutoshanke, jossa on tarkoitus mahdollistaa hotellin, hotellin toimintaan liittyvien kokoustilojen, majoituskäyttöön tarkoitettujen huoneistojen ja toimistotilojen rakentamisen alueelle. Kiikelin saareen on kaavailtu Allas Sea Pool –meriuimalaa voimassa olevan asemakaavan puitteissa ja Torinrantaan on rakenteilla talvipuutarha ja Torihotelli.

Oulun kaupunki on käynnistänyt Torinrannan alueen liikenteen yleissuunnitelman laatimisen marraskuussa 2020. Suunnitelman laatimisen eteneminen on kytköksissä Vänmanninsaaren asemakaavamuutoksen aikatauluun. Liikenteen yleissuunnitelman laatimista ohjaa Oulun kaupungin viranhaltijoista nimetty projektiryhmä, johon kuuluvat lisäksi liikennesuunnittelijana toimiva Sitowise Oy.



Kuva 2. Näkymä yleiselle pysäköintialueelle Torinrannassa (Oulun kaupunki, Street Smart).

1. Lähtökohtia

Vänmanninsaaren asemakaavan muutoshankkeen tarkoituksena on mahdollistaa hotellin, hotellin toimintaan liittyvien kokoustilojen, majoituskäyttöön tarkoitettujen huoneistojen ja toimistotilojen rakentamisen alueelle. Voimassa olevassa asemakaavamääräyksessä on osoitettu ao. tontille maanpäällistä pysäköintiä omalle tontille 50 % autopaikoista ja 50 % on osoitettu kortteliin 34 (59+59 autopaikka). Pääkirjaston ja teatterin autopaikat on osoitettu asemakaavassa 100-prosenttisesti korttelin 34 LPA-alueelle. Kirjaston viereen on toteutettu 68 autopaikkaa, jotka palvelevat nykyisin kirjaston ja teatterin asiakkaita. Teatterin ja kirjaston velvoiteautopaikkamäärä on 138 autopaikkaa. Korttelissa 34 on nykyisin 167 autopaikkaa.

Torihotelli toteuttaa kauppahallin ja torihotellin velvoitepaikat yhteiseen pysäköintihalliin maanpinnan alle. Asemakaavassa on lisäksi Torialueen lähelle maanpinnan alapuolelle osoitettu myös Kivisydämen laajentamisvaraus ja uusi hissiyhteys (Rantakadulla aittarakennusten viereen).

Torinrannan liikenteellisen kehittämisen lähtökohdaksi selvitettiin velvoitepysäköintipaikkajärjestelyjen nykytilanne voimassa olevien asemakaavamääräysten mukaisilla rakennusoikeuksilla ja toteutuneilla kerrosaloilla.

Selvitys on tarpeen mm. Vänmanninsaaren tulevien muutosten vuoksi ja

4 pysäköintipaikkojen kokonaismäärän hallitsemiseksi.



Kuva 3. Näkymä yleiselle LPA 34 -pysäköintialueelle Torinrannassa (Oulun kaupunki, Street Smart).

2. Pysäköinnin nykytilanne Torinrannan alueella (1/3)

Pysäköintijärjestelyjen nykytila selvitettiin Torinrannan alueella (ks. kuvassa 10 värjätyt korttelit) voimassa olevien asemakaavakarttojen ja -määräysten sekä rakennuslupapiirustusten avulla. Tarkastelussa tutkittiin aineistoista asemakaavan mahdollistamat rakennusoikeudet sekä piirustusten mukaan toteutuneet rakennusten kerrosalat sekä asemakaavamääräysten mukaiset autopaikkavaatimukset ja toteutetut autopaikat tonteittain. Rakennusten käyttötarkoitukset jaettiin kahteen luokkaan: asuminen ja muut toiminnot. Suunnittelualueella on voimassa olevien asemakaavojen mukaan mahdollista rakentaa yhteensä noin 80 000 k-m² (11 % asumista), josta on toteutettu noin 66 000 k-m² (asumista 14 %). Jos suunnittelualueen kaavavaranto olisi rakennettu kokonaisuudessaan, tulisi autojen velvoitepysäköintipaikkoja olla yhteensä 812 kpl. Nykyisellä toteutuneella rakennuskannalla velvoiteautopaikkoja pitäisi olla alueella 625 kpl, mutta niitä on toteutettu vain 553 kpl. Velvoitepaikkoja on näin ollen koko tarkastelualueella 72 kpl liian vähän. Velvoitepaikkojen lisäksi alueella on yleisiä pysäköintialueita ja kadunvarsipaikoitusta yhteensä 142 autopaikkaa, joista Ojakadun varrelle on osoitettu myös asukas-pysäköintitunnuspaikkoja. Yleisten pysäköintipaikkojen määrä nostaa tarkastelualueen laskennallisen kokonaismäärän riittävälle tasolle.

Taulukko 1. Torinrannan alueen pysäköintipaikkatase asemakaavan sallimalla rakennusoikeudella ja toteutetulla rakennuskannalla.

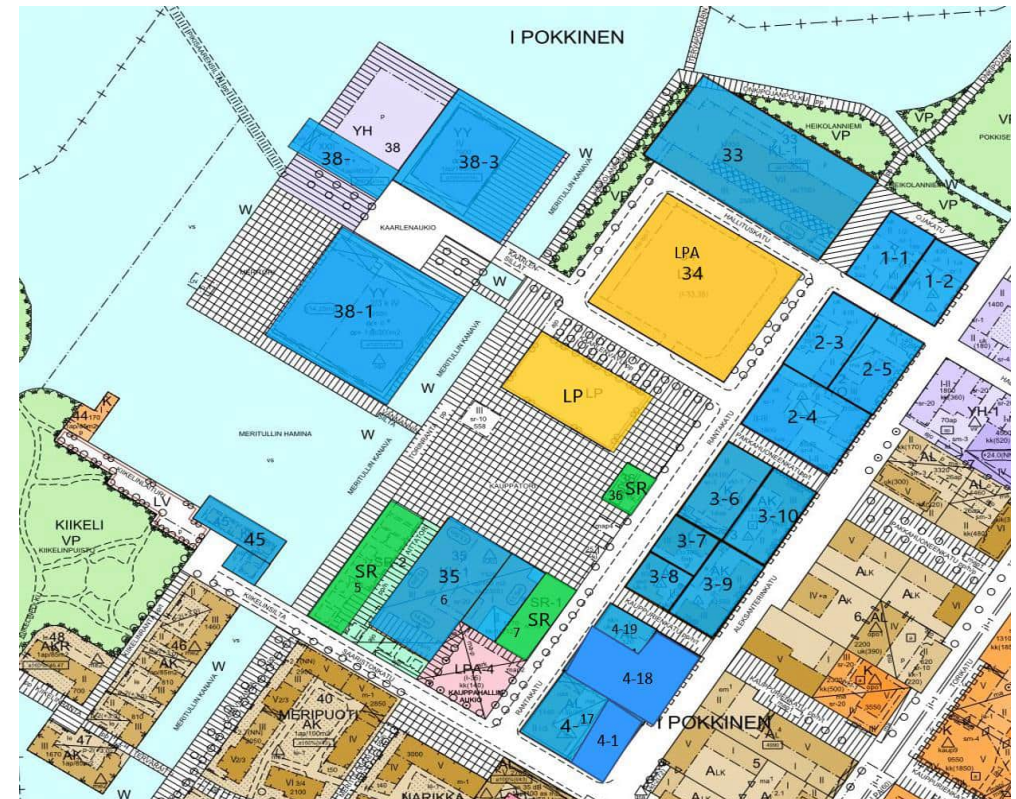
Voimassa olevan asemakaavan sallima rakennusoikeus			Rakennusten toteutunut kerrosala								
YHT (k-m ²)	Asuminen (k-m ²)	Liiketilat ym. (k-m ²)	YHT (k-m ²)	Asuminen (k-m ²)	Liiketilat ym. (k-m ²)	Toteutumaton kerrosala (k-m ²)	Kaavan vaatima autopaikkojen lukumäärä	Nykyisen rakennuskannan vaatima autopaikkamäärä	Toteutetut autopaikat	Tontin autopaikkavaje (rak.oikeus)	Tontin autopaikkavaje (rak.toteutunut)
80457	9318,5	71138,5	66336	9392	56944	14121	812	625	553	-259	-72

2. Pysäköinnin nykytilanne Torinrannan alueella (2/3)

Taulukko 2. Torinrannan alueen rakennusoikeudet ja toteutuneet kerrosalat.

Korttelin numero	Tontin numero	Voimassa olevan asemakaavan sallima rakennusoikeus			Rakennusten toteutunut kerrosala			Toteutumaton kerrosala (k-m2)
		YHT (k-m2)	Asuminen (k-m2)	Liiketilat ym. (k-m2)	YHT (k-m2)	Asuminen (k-m2)	Liiketilat ym. (k-m2)	
1	1	1580	500	1080	1541	55	1486	39
1	2	530	0	530	519	0	519	11
2	3	805	0	805	805	0	805	0
2	4	3417,5	100	3317,5	3010,5	0	3010,5	407
2	5	1477,5	0	1477,5	1070,5	0	1070,5	407
3	6	3040	0	3040	2830	213	2617	210
3	7	850	595	255	850	624	226	0
3	8	725	507,5	217,5	867	623	244	-142
3	9	1550	1395	155	1548	1548	0	2
3	10	1830	1647	183	1827	1827	0	3
4	1	1800	1260	540	1720	1290	430	80
4	18	2440	2196	244	2506	2256	250	-66
4	19	320	320	0	280	280	0	40
4	17	1140	798	342	1132	676	456	8
35	5	2500	0	2500	2500	0	2500	0
35	6	7500	0	7500	7297	0	7297	203
35	7	1482	0	1482	1482	0	1482	0
36		750	0	750	850	0	850	-100
LPA 34								
	33/1							
	38/1							
	38/2							
	38/3							
33	1	16050	0	16050	13450	0	13450	2600
38	1	13500	0	13500	13544	0	13544	-44
38	2	9500	0	9500	0	0	0	9500
38	3	7000	0	7000	6653	0	6653	347
45		670	0	670	54	0	54	616
Yhteensä		80457	9318,5	71138,5	66336	9392	56944	14121

Toteutumattoman kerrosalan ollessa negatiivinen, on ao. tontilla ylitetty asemakaavan mukainen rakennusoikeus.



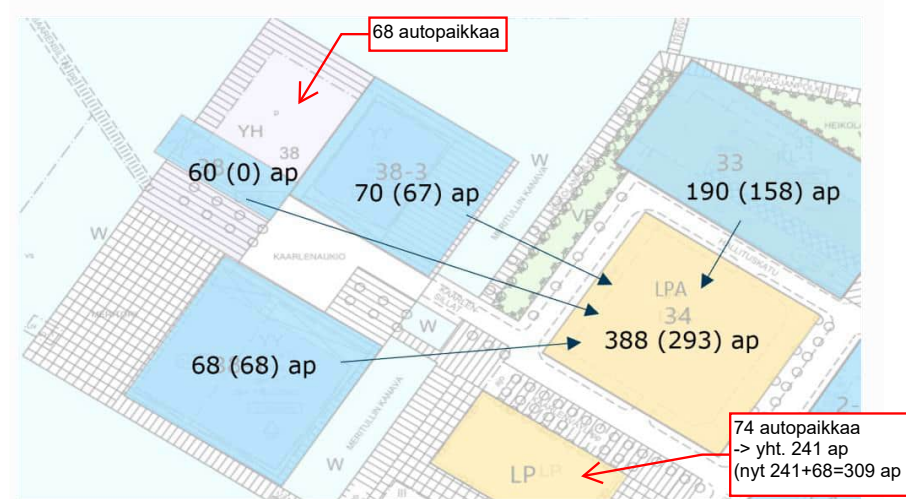
Kuva 4. Torinrannan alueen pysäköinnin nykytilanneselvitykseen sisältyneet korttelit ja tontit.

2. Pysäköinnin nykytilanne Torinrannan alueella (3/3)

Taulukko 3. Torinrannan alueen velvoitepaikat rakennusoikeuden ja toteutuneen rakennusalan mukaisesti. Torihotelli on huomioitu valmiina.

Korttelin numero	Tontin numero	Kaavan vaatima autopaikkojen lukumäärä	Nykyisen rakennuskannan vaatima autopaikkamäärä	Toteutetut autopaikat	Tontin autopaikkavaje (rak.oikeus)	Tontin autopaikkavaje (rak.toteutunut)	normi/vaatus
1	1	0	0	0	0	0	N/A
1	2	0	0	13	13	13	N/A
2	3	9	9	9	0	0	1/85
2	4	40	35	16	-24	-19	1/85
2	5	17	13	18	1	5	1/85
3	6	18	18	18	0	0	18ap
3	7	8	8	7	-1	-1	8ap
3	8	0	0	0	0	0	N/A
3	9	9	9	10	1	1	9ap
3	10	11	11	11	0	0	11ap
4	1	4	4	9	5	5	4ap
4	18	18	18	18	0	0	18ap
4	19	0	0	2	2	2	N/A
4	17	13	13	13	0	0	1/85
35	5	25	25	0	-25	-25	1/100
35	6	75	73	75	0	2	1/100
35	7	15	15	42	27	27	1/100
36	0	0	0	0	0	0	N/A
LPA 34		388	293	167	-221	-126	-
	33/1	190	158	90	-100	-68	
	38/1	68	68	39	-29	-29	
	38/2	60	0	0	-60	0	
	38/3	70	67	38	-32	-29	
33	1	95	80	50	-45	-30	285ap
38	1	0	0	0	0	0	1/200
38	2	59	0	0	-59	0	1/80
38	3	0	0	68	68	68	1/100
45		8	1	7	-1	6	1/85
Yhteensä		812	625	553	-259	-72	

Kuvassa 5 Kortteliin 34 LPA-alueelle merkittyjen tonttien velvoiteautopaikat asemakaavamääräyksen mukaan ja suluissa toteutuneen rakennuskannan mukaan. Korttelin 34 LPA-alueen nykyinen kapasiteetti 167 autopaikkaa, joka on nykyiseen rakennuskantaan suhteutettuna 126 autopaikkaa liian vähän. Pääkirjaston viereen on tyhjälle tontille toteutettu 68 autopaikkaa, joten todellinen vaje korttelin 34 osalta voidaan katsoa nykyisellä rakennuskannalla olevan 58 autopaikkaa.



Kuva 5. Korttelin 34 LPA-alueelle osoitettujen velvoitepaikkojen määräytyminen asemakaavan rakennusoikeuden ja toteutuneen kerrosalan mukaan (suluissa oleva määrä). LPA 34 -korttelissa on nykyisin 167 autopaikkaa.

3. Hotelleissa käytettyjä pysäköintinormeja Suomessa

Taulukko 4. Hotelleissa käytettyjä pysäköintinormeja Suomessa eri aikakausina laadituissa asemakaavoissa (asemakaavakarttoitus 24.4.2021, Sitowise Oy).

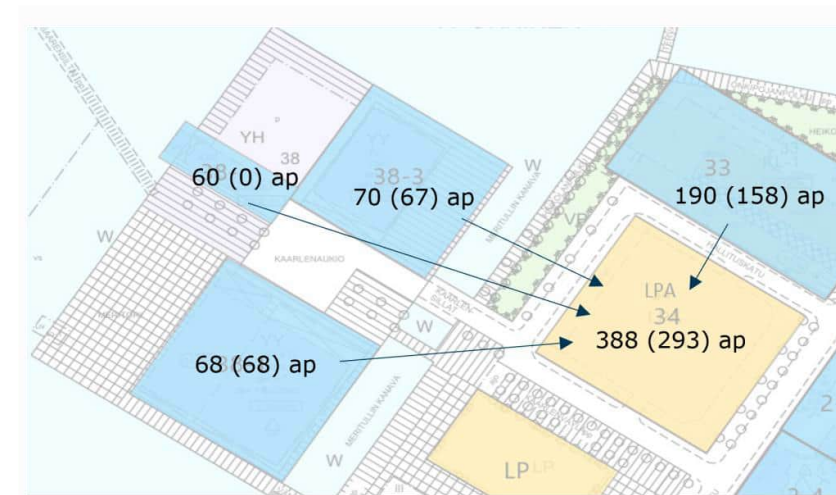
Lahti	hotelli	normi	huom	vuosi	Kuopio			
	Forenom	1/162		1984	Lapland Hotel	1/1,5h		1973
	Green Star	1/80		1984	Scandic	1/1,5h		1975
	Scandic Lahti	1/80		1993	Sokos Puijonsarvi	1/60		1983
	Sokos Hotel Seurahuone	1/113		1997	Scandic Atlas	1/240		2006
Tampere					Helsinki			
	Ilves	1/100		1986	Crowne Plaza (Töölö)	1/170		1983
	Lapland Hotel	1/100		1989	Radisson Blu Seaside	1/175		1991
	Omena Hotelli	1/200		2000	Scandic Park (Töölö)	1/330		1994
	Sokos Torni	1/200		2002	Sokos Original	1/216...326	minimi ja maksimi	1995
	Sokos Original Villa	1/200		2002	Kämp	1/500		1997
	Scandic Koskipuisto	1ap/5h		2003	GLO Kluuvi	1/500		1997
	Hotel Kauppi	1/80		2005	Scandic Simonkenttä	1/500		1999
	Forenom	1/175		2006	Scandic Paasi (Hakaniemi)	1/350		2007
	Scandic Tampere	1/200		2010	Clarion Helsinki (Jätkäsaari)	1/350		2017
	Courtyard Marriot	1/200		2015				
Turku					Oulu			
	Scandic Atrium	1/4h		1981	Cumulus	1/85		1980
	Scandic Plaza	1/100		1983	Lapland Hotel	1/101		1988
	Scandic Julia	1/100		1986	Radisson Blu	1/56		1997
	Radisson Blu Marina	1/1,5h		2018	Arina	1/138	1/197 jos yleiseen laitokseen	2002
	Hotelli Kakola	1/60		2018	Scandic	1/176		2005
					Torihotelli	1/100		2013
Jyväskylä					Vaasa			
	Omenahotelli	1/4h		1974	Scandic	1/50		1990
	Scandic Jyväskylä	1/70		1990	Radisson Blu	1/50		1990
	Sokos Alexandra	1/70	-30 % jos 50 % yleiseen laitokseen	2004	Original Sokos Hotel	1/109...135	Kauppakeskuksen kanssa sama normi	2002
	Sokos Paviljonki	1/120	1/144 jos yleiseen laitokseen	2007				
	Green Star	1/130		2019				

4. Yhteenveto

Nykytilanteessa eniten toteutumattomia autopysäköinnin velvoitepaikkoja kohdistuu lähinnä Kaupunginteatteriin, Radisson Blu -hotelliin ja Rantakadun yrityskortteliin (entinen yliopiston arkkitehtiosasto). 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 pysäköintipaikkaa. Voimassa olevan asemakaavan pysäköintipaikkavelvoitteen mukaan toteutuneella rakennuskannalla korttelissa 34 tulisi olla 225 pysäköintipaikkaa, jos huomioidaan Vänmanninsaassa korttelissa 38 tontilla 5 oleva pysäköintialue. Näin ollen korttelissa 34 on nykytilanteessa 58 pysäköintipaikan vajeus.

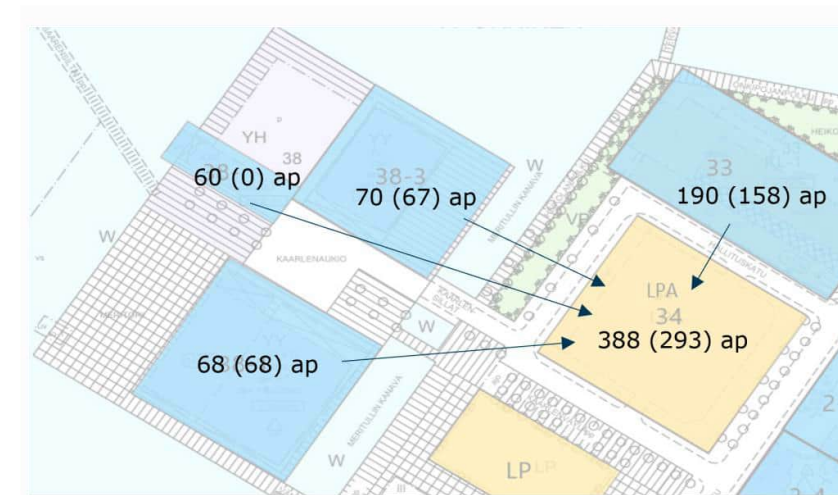
Terwa Tower –hankkeen velvoitepaikat aiotaan toteuttaa 100 %:sti omalle tontille rakenteellisena ratkaisuna pihakannen ja rakennusmassojen alapuolelle. Terwa Tower hankkeen toteutuessa korttelissa 38 tontilla 5 sijaitsevat pysäköintipaikat poistuvat. Korttelissa 34 sijaitsevan LPA-alueen ja mahdollisesti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



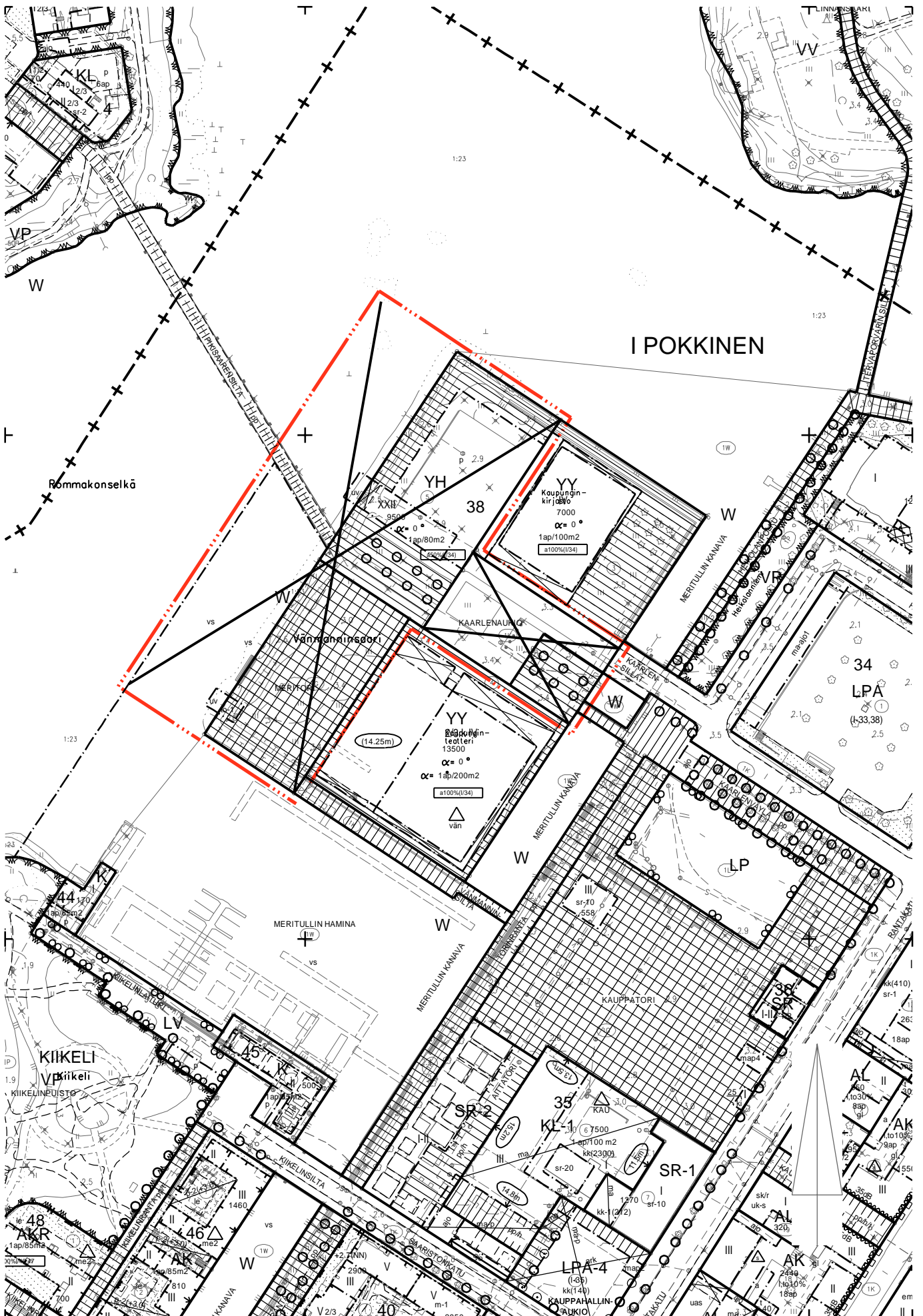
Kuva 6. Korttelin 34 LPA-alueelle osoitettujen velvoitepaikkojen määräytyminen asemakaavan rakennusoikeuden ja toteutuneen kerrosalan mukaan (suluissa oleva määrä).

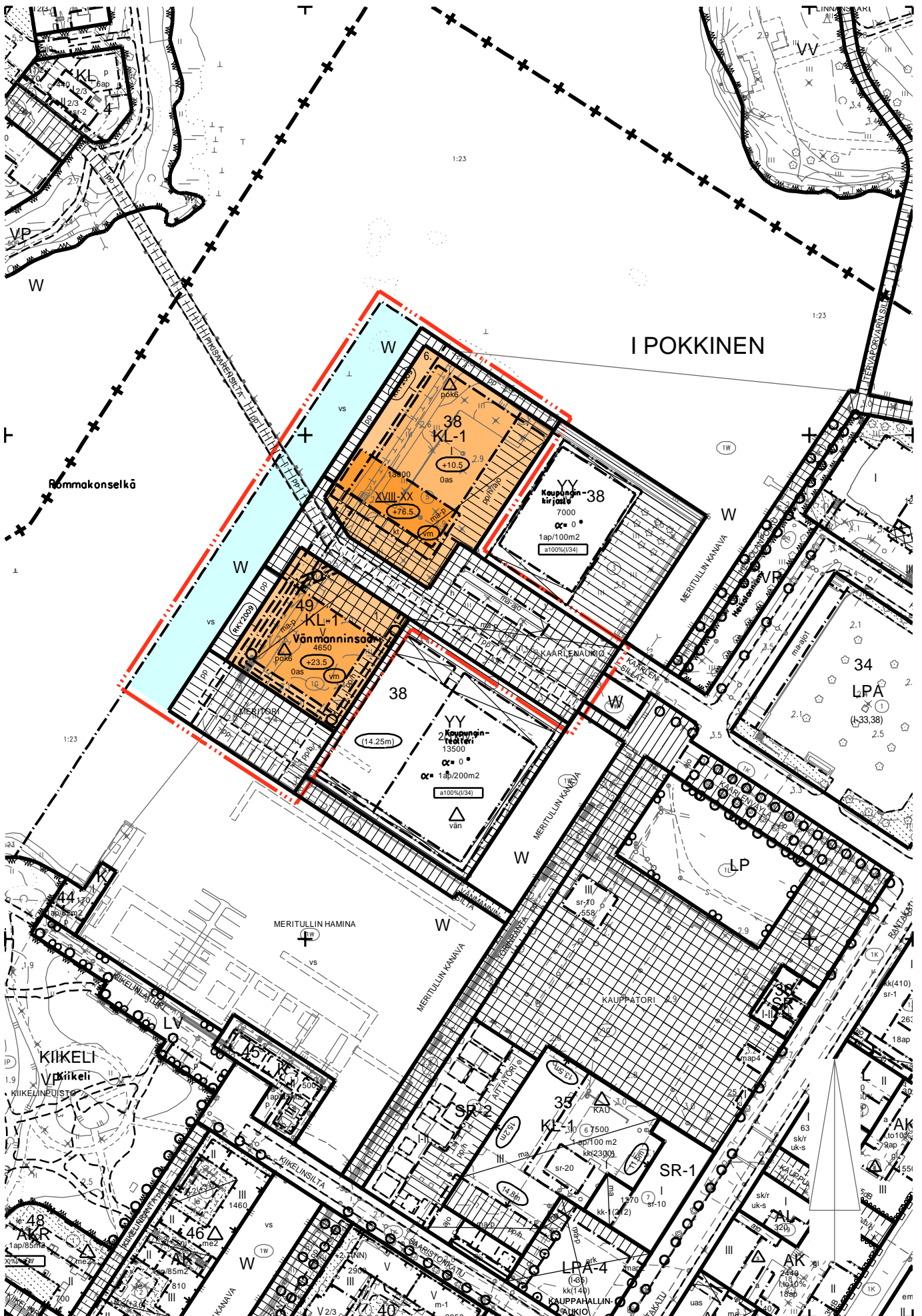
5. Jatkopohdintaa









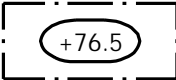

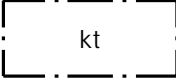

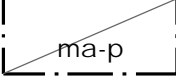

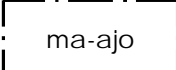
Korttelin 34 LPA-alueen pysäköintipaikkamäärään vaikuttaa myös korttelissa 33 sijaitsevan Radisson Blu -hotellin autopaikkavaatimus. Korttelissa 33 sijaitsevan hotellitontin asemakaava on vanha ja siinä on määrätty hotellin autopaikkatarpeeksi 285 kpl, joista 66 % sijoitetaan korttelin 34 LPA-alueelle. Hotellin rakennusoikeuteen suhteutettuna autopaikkavaatimus on noin 1 ap / 56 k-m². Tämä on nykykäsityksen mukaan isohko 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. Tyypillisesti vaatimuksena on hotelleille viime vuosina käytetty eri puolilla Suomea 1ap/100...200 k-m². Oulussa Sokos Hotelli Arinassa on noin 1 ap/140 k-m² ja Scandicissa 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. Näin ollen korttelin 34 LPA-alueen kapasiteettia ei käytännössä tarvitsisi kasvattaa nykyisestä. Hotellin pysäköintipaikkamäärään vaikuttaa keskeisesti myös toimijan oma liiketoimintakonsepti. Tällaisella hotellinormimuutoksella kortteliin 34 voitaisiin sijoittaa myös kirjaston tarvitsemat velvoiteautopaikat ilman, että niitä tarvitsee rakentaa lisää.


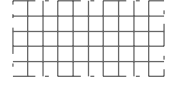
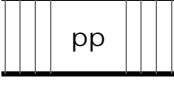
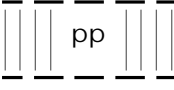
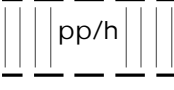

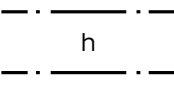
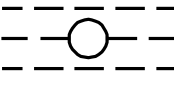






Kuva 7. Korttelin 34 LPA-alueelle osoitettujen velvoitepaikkojen määräytyminen asemakaavan rakennusoikeuden ja toteutuneen kerrosalan mukaan (suluissa oleva määrä).





23-1		Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja.
81		Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnot ja -määräykset poistetaan.
84		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
85-1		Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
86-1		Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
91-2		Kaupunginosan numero.
92-2	POKKI	Kaupunginosan nimi, joka ei vahvistu.
93	49	Korttelin numero.
95	KAARLENA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
96	4650	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
98-1	0 as	Merkintä osoittaa rakennusosalalle sallittujen asuntojen lukumäärän.
100	V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
100-1	<u>XVIII</u> -XX	Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten tai rakennuksen pienimmän sallitun ja jälkimmäinen roomalainen numero suurimman sallitun kerrosluvun.
108-2		Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
113-2		Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-101		Ohjeellinen rakennusala.
122-2		Maanalainen pysäköintipaikka.
124		Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
124-1		Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.

137		Katuaukio/tori.
137-1		Toriaukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.
140-1		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
141-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
147		Ajoyhteys.
148		Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
154-103		Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
169-9		Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, jonka arvot tulee säilyttää. RKY on Museoviraston laatima valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittama inventointi (valtioneuvoston päätös 22.12.2009).
174-2		Muuntaja.
190-10		Vesialueen osa, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä laitteita.
200-368		<p>pok6-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:</p> <p>Kaavamääräys tarkentuu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.</p>

Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Korttelin 38 tontilla nro 6 osoitetulta korkealta ja näkyvältä, kaupunkikuvallisesti dominoivalta maamerkkirakennukselta edellytetään poikkeuksellisen korkeatasoista arkkitehtuuria. Rakennusten tulee sopeutua mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan Vänmanninsaaren olevien rakennusten vähäeleiseen ja yksinkertaiseen muotokieleeseen. Rakennusten tulee olla suorakaiteen muotoisia sekä yksityiskohdiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia. Julkisivujen tulee olla vaaleita. Julkisivumateriaalit täydentyvät ehdotusvaiheessa. Mikäli käytetään elementtirakennetta, tulee kiinnittää erityistä huomiota julkisivujen pintakäsittelyyn, saumojen suunnitteluun, sommitteluun, sijaan ja detaljeihin, toteutuksen esteettiseen ja tekniseen laatuun sekä materiaalien kestävyteen. Rakennusten vesikatot tulee olla tasakattomaiset.

Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkökulmaan ja varmistaa, että rakennusten maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa. Maantason umpipintojen tulee olla materiaaleiltaan ja artikuloinniltaan katutilan julkista ilmettä parantavaa.

Korttelin 38 tontilla nro 6 rakennuksen maantasokerroksen julkisivusta on oltava ikkuna- ja lasiovipintaa koillisen suunnalla vähintään 40 %, lounaan suunnalla vähintään 70 % sekä luonteen suunnalla vähintään 75 %. Kaakon puolella torniosan maantasokerroksen julkisivusta on oltava ikkuna- ja lasiovipintaa vähintään 50 %.

Korttelin 49 tontilla nro 1 on rakennuksen maantasokerroksen julkisivusta oltava ikkuna- ja lasiovipintaa koillisen suunnalla vähintään 80 %, kaakon suunnalla vähintään 50%, lounaan suunnalla vähintään 70 % sekä luonteen suunnalla vähintään 80 %.

Korttelin 38 tontilla nro 6 torniosan ylimmässä kerroksessa tulee sijaita kaikille avointa julkista asiakastilaa, kuten näköalaravintola. Korttelin 38 tontilla nro 6 ei sallita parvekkeita, lukuun ottamatta ylimmän kerroksen sijoitettavaa kaikille avointa julkista asiakastilaa.

Korttelin 49 tontilla nro 1 maantasokerroksessa tulee olla kaikille avointa julkista asiakastilaa, esim. liike-, näyttely-, kokoontumis-, kahvila-ravintola- ja/tai pop up-tilaa. Korttelin 49 tontilla nro 1 lännen puoleiselle julkisivuille saa sijoittaa maksimissaan 1,5 metrin levyisen parvekkeen kerroksiin 2-5 siten, että parvekkeet muodostavat yhtenäisen julkisivuyöhykkeen. Muille julkisivuille ei sallita parvekkeita. Korttelin 49 tontilla nro 1 saa olla enintään 65 % kerrosalasta huoneistohotellia. Muu osa kerrosalasta saa olla liike- ja/tai toimistotilaa.

Ravintoloiden terassien aitauksissa tulee ottaa huomioon alueen tuulisuus sekä sovittaa terassit aitauksineen rakennusten arkkitehtuuriin ja ympäristön ilmeeseen soveltuviksi.

Piha-alueet ja hulevedet:

Piha-alueiden materiaalien ja kalusteiden tulee soveltua korkeatasoiseen rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueen vaatimusten kriteereihin vastaavina niin esteettisesti kuin laadullisesti. Pintamateriaalien tulee olla korkeatasoiset, laadukkaat ja kulutusta kestävä. Kiveyksen kuvion, ladonnan ja käytettävän materiaalin tulee jatkua yhtenevästi yleisten alueiden kanssa, jolloin pinnoitealue muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden läpi Vänmanninsaaren alueella aukiomaisiksi kävelypainotteisiksi tiloiksi.

Ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon mm. jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, huoltoreitit, pelastusreitit sekä hulevesien hallintajärjestelmät. Rakenteita ja kalusteita voidaan hyödyntää kävelypainotteisuuden mukaan ohjaamaan eri alueilla luontaista kulkua sekä huolto- ja saattoalueiden sijoittumista. Lattia- ja pihakorkeudet tulee sovittaa ympäröivien alueiden korkeussemiin luontevasti ja esteettömästi siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

Kasvillisuutta käytetään oleskelualueiden yhteydessä. Istutettava kasvillisuus voi olla matalia ja keskimatalia pensaita, perennoja, köynnös-, heinäkasvillisuutta ja puustoa. Kasvivalinnoissa tulee ottaa huomioon alueen ilmasto-olosuhteet vesistön vieressä. Puusto sijoittuu pääasiassa maavaraisille istutusalueille, mutta voi myös sijoittua pelkästään kivetulle alueille luoden suojaisempia lehvästöjä, joiden lomassa on oleskelua varten kalusteita. Kansialueilla voidaan käyttää korotettuja kasvialusta-alueita toteutettuna korkealaatuisilla kaupunkikuvaan istuvilla istutusaltailla, joissa maaperä on riittävästi ainakin pienten rungollisten pensaiden istuttamiseen. Kansialueella kasvillisuuden, kasvialustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Piha-alueilla käytettävien muurien tulee olla laadullisesti korkeatasoiset ja yhtenevät saaren muiden rakenteiden kanssa.

Korttelin 38, tontin 6 yksikerroksiselle rakennusosalle tulee rakentaa kasvikatto. Kasvillisuusvalinnoissa ja kasvikkatorakenteissa huomioidaan kasvikkaton ilmastolliset rajoitteet.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä vihersuunnittelun asiantuntijan laatima pihajärjestely-, pihakaluste- ja istutussuunnitelma, hulevesisuunnittelijan laatima hulevesien käsittelysuunnitelma sekä valaistussuunnittelijan laatima valaistussuunnitelma. Piha-alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta, pois lukien kattopinnat, syntyvät hulevedet tulee suodattaa ennen vesistöön purkamista. Suodatusrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettä läpäisemättömä neliometriä kohden. Suodatusrakenteen mitoituslavuuden mukainen vesimäärä tulee mahtua suodatusrakenteen lammikoitumistilaan.

Pysäköinti:

Pysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- hotelli: yksi pysäköintipaikka 200 kerrosalaneliometriä kohti
- liike- ja toimistotila: yksi pysäköintipaikka 85 kerrosalaneliometriä kohti

Jätehuoltotiloista, pyöräpysäköintitiloista, pysäköintipaikoista ja kerroksissa olevista teknisistä tiloista ei kohdistu autopaikkavelvoitetta ja pyöräpaikkavelvoitetta.

Maanalaisissa pysäköintitiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Polkupyöräpysäköinti:

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on varattava seuraavasti:

- hotelli ja huoneistohotelli sekä ravintola: yksi polkupyöräpysäköintipaikka viittätoista asiakaspaikkaa kohti sekä lisäksi 0,4 polkupyöräpysäköintipaikkaa yhtä hotellin työntekijää kohti
- liiketila: yksi polkupyöräpysäköintipaikka 40 kerrosalaneliometriä kohti
- toimistotila: yksi polkupyöräpysäköintipaikka 50 kerrosalaneliometriä kohti

Pyöräpysäköinnissä käytetään runkolukittavia telineitä. Pyörätelineiden paikat järjestetään keskitetyiksi pysäköintialueiksi noudattaen saaren rakennusten suuntausta.

Pyöräpysäköintipaikkoja voidaan esittää kellaritiloihin. Polkupyöräpaikat on sijoitettava esteettömästi saavutettaviksi ja pyrittävä sijoittamaan rakennuksen sisäänkäynnin läheisyyteen. Helposti saavutettava tila on lukittu ja katettu tila, johon pyörä voidaan taluttaa renkaillaan. Tilan ovien tulee olla helposti avattavia ja mitoituksen mahdollistava talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Kynnyksen enimmäiskorkeus on 20 mm. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörineen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %. Polkupyöräpysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Lisäksi tulee varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta kerrosalaneliometriä kohti.

Tekniset laitteet ja tilat:

Välttämättömät tekniset asennukset ja laitteet vesikattojen yläpuolella on sovittava rakennuksen kokonaisuuhmaan ja julkisivuarkkitehtuuriin. Räystäslinjojen ja/tai vesikattojen yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai tiloja. Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamot tulee integroida rakennuksiin alueen sähköjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla. Muuntamot on voitava rakentaa ensimmäisessä rakennusvaiheessa.

Aurinkoenergiaa hyödynnettäessä aurinkopaneeleita ja aurinkokeräimiä voidaan sijoittaa kattopinnoille. Aurinkopaneelit tulee integroida osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennusmassojen yhteyteen helposti saavutettaville ja huollettaville paikoille. Jätehuoltotilat tulee sovittaa rakennusten muuhun arkkitehtuuriin kaupunkikuvallisesti mahdollisimman huomaamattomiksi ja toteuttaa lukittavina tiloina.

Väestönsuoja:

Väestönsuojatilat toteutetaan rakennuksen kellarikerrokseen.

Maaperä:

Alueen maaperässä on kynnysarvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Kynnysarvotason ylittäviä maita ei voida siirtää tontin ulkopuolelle hyödynnettäväksi ilman tarkempaa riskitarkastelua.

Pohja- ja louhintatöissä tulee ottaa huomioon olevat rakenteet ja suojaetäisyydet. Naapurikiinteistöille ei saa aiheutua haittaa rakentamisesta.

300-23

Yleisillä alueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaavamääräys tarkentuu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa.

Alueen materiaalien ja kalusteiden tulee soveltua korkeatasoiseen rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueen vaatimusten kriteereihin vastaavina niin esteettisesti kuin laadullisesti. Pintamateriaalien tulee olla korkeatasoiset, laadukkaat ja kulutusta kestävä. Kiveyksen kuvion, ladonnan ja käytettävän materiaalin tulee jatkua yhteneväenä korttelialueiden kanssa, jolloin pinnoitealue muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden läpi Vänmanninsaaren alueella aukiomaisiksi kävelypainotteisiksi tiloiksi.

Ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon mm. jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, huoltoreitit, pelustusreitit sekä hulevesien hallintajärjestelmät. Rakenteita ja kalusteita voidaan hyödyntää kävelypainotteisuuden mukaan ohjaamaan eri alueilla luontaista kulkua sekä huolto- ja saattoalueiden sijoittumista. Korkeudet tulee sovittaa ympäröivien korttelialueiden korkeusasemiin luontevasti ja esteettömästi.

Kasvillisuutta käytetään oleskelualueiden yhteydessä. Istutettava kasvillisuus voi olla matalia ja keskimatalia pensaita, perennoja, köynnös-, heinäkasvillisuutta ja puustoa. Kasvivalinnoissa tulee ottaa huomioon alueen ilmasto-olosuhteet vesistön vieressä. Puusto sijoittuu pääasiassa maavaraisille istutusalueille, mutta voi myös sijoittua pelkästään kivetylle alueelle luoden suojaisempia lehvästöjä, joiden lomassa on oleskelua varten kalusteita. Kansialueilla voidaan käyttää korotettuja kasvialusta-alueita toteutettuna korkealaatuisella kaupunkikuvaan istuvilla istutusaltailla, joissa maaperä on riittävästi ainakin pienten rungollisten pensaiden istuttamiseen. Kansialueella kasvillisuuden, kasvialustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Piha-alueilla käytettävät istutusaltaat ja muurit tulee olla laadullisesti korkeatasoiset ja yhtenevät saaren muiden rakenteiden kanssa.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta, pois lukien kattopinnot, syntyvät hulevedet tulee suodattaa ennen vesistöön purkamista. Suodatusrakenteiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettä läpäisemättömä neliometriä kohden. Suodatusrakenteen mitoituslavuuden mukainen vesimäärä tulee mahtua suodatusrakenteen lammikoitumistilaan.

Pyöräpysäköinnissä käytetään runkolukittavia telineitä. Pyörätelineiden paikat järjestetään keskitetyiksi pysäköintialueiksi noudattaen saaren rakennusten suuntausta.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

6.

Sitovan tonttijaon mukainen tontti.