OULU | Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Asemakaavan muutoksen selostus

30.11.2023 päivättyyn ja 2.2.2024 korjattuun 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: Valokuvaupotus, viistonäkymä pohjoisesta. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M 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 kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 6

2. Tiivistelmä 7

2.1. Asemakaavan muutoksen sisältö 7
2.2. Kaavaprosessin vaiheet 9
2.3. Asemakaavan toteutus 10

3. Lähtökohdat 10

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 10
3.1.1. Alueen yleiskuvaus 10
3.1.2. Maisema ja ympäristö 11
3.1.3. Rakennettu ympäristö 12
3.1.4. Liikenne 13
3.1.5. Maanomistus 13
3.2. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset 13
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 13
3.2.2. Maakuntakaava 13
3.2.3. Yleiskaava 14
3.2.4. Voimassa olevat asemakaavat 15
3.2.5. Rakennusjärjestys 16
3.2.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri 16
3.2.7. Pohjakartta 16
3.2.8. Suojelupäätökset 16
3.2.9. Suunnitteluvaraus 16
3.2.10. Sopimukset 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 17
3.3.1. Oulun kaupunkistrategia 17
3.3.2. Maankäytön toteuttamisohjelma 17
3.3.3. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY 17
3.3.4. Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, 2015 18
3.3.5. Oulun ruutukaava-alueen modernin arkkitehtuurin inventointi 2016 18
3.3.6. Arvokkaita alueita Oulussa 2015 20
3.3.7. Rakennushistoriaselvitykset 20
3.3.8. Vesipeilin vuosisadat, selvitys Oulujoen suiston historiasta ja arvoista 27
3.3.9. Oulun keskustavisio 2040 28
3.3.10. Oulun korkean rakentamisen selvitys 2014 29
3.3.11. Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys 30
3.3.12. Suistokaupunkivisio 2019 31
3.3.13. Merikaupunki Oulu –tavoitesuunnitelma 32
3.3.14. VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus 34
3.3.15. Oulun suistoalueen keskeiset luontoarvot 35
3.3.16. Maankohoaminen Oulujoen suistossa 36
3.3.17. Luontoselvitys 36
3.3.18. Maisema- ja pienilmastoselvitys 37
3.3.19. Rakennettavuusselvitys 39
3.3.20. Pilaantuneet maat 39
3.3.21. Hulevesiselvitys 40
3.3.22. Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys 43
3.3.23. Ympäristömeluselvitykset 48
3.3.24. Oulun pysäköintiohjelma 2040 52

3.3.25. Oulun seudun pyöräilyn pääreittisuunnitelma 2030 ... 52
3.3.26. Baanaverkkosuunnitelma 2030 ... 52
3.3.27. Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys ... 53
3.3.28. Terwa Tower, Liikenneselvitys ja -suunnitelma ... 55
3.3.29. Terwa Tower herkkyystarkastelut ... 64
3.3.30. Lumitilaselvitys ... 67
3.3.31. Varjostustutkielma ... 68
3.3.32. Suunnittelukilpailu julkisivuista ... 68
3.3.33. KuntaHelmi lietetatarinventoinnit Oulujoen suistossa 2023, 10.10.2023, Natans Oy ... 70
3.3.34. Vänmanninsaaren keltakurjenmiekkaesiintymien tarkistuskäynti 18.8.2023 ... 71

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet ... 72

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ... 72
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 73
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö ... 73
4.3.1. Osalliset ... 73
4.3.2. Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 74
4.3.3. Suunnitelmien esittely CAVE 3D-virtuaalitilassa ... 74
4.3.4. Nuorten foorumi 2021 – nuorten osallistamisen työpaja ... 75
4.3.5. Viranomaisyhteistyö ... 75
4.4. Asemakaavan tavoitteet ... 76
4.4.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen ... 76
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ... 77
4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta ... 77
4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu ... 77
4.5.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen ... 91
4.5.4. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen ... 94
4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset ... 94

5. Asemakaavan kuvaus ... 95

5.1. Kaavan rakenne ... 95
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 97
5.3. Aluevaraukset ... 98
5.3.1. Katu- ja liikennealueet ... 98
5.3.2. Ympäristön yleissuunnitelma ... 102
5.3.3. Valaistuksen yleissuunnitelma ... 106
5.3.4. Vesihuolto ja hulevedet ... 107
5.3.5. Energiahuolto, kaukolämpöverkko ... 107
5.3.6. Energiahuolto, sähköverkko ... 108
5.4. Kaavan vaikutukset ... 110
5.4.1. Vaikutukset kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin ... 110
5.4.2. Vaikutukset liikenteeseen ... 114
5.4.3. Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön ... 116
5.4.4. Vaikutukset talouteen ... 119
5.4.5. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen ... 120
5.4.6. Vaikutukset asumiseen ja sosiaalisiin oloihin ... 120
5.4.7. Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen ... 121
5.4.8. Kestävien liikkumismuotojen edistäminen ... 121
5.5. Ympäristön häiriötekijät ... 122
5.6. Kaavamerkinnät ja määräykset ... 123
5.7. Nimistö ... 124

6. Asemakaavan toteutus ... 124

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 124
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus ... 124
6.3. Toteutuksen seuranta ... 124

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 muodostuu Oulun kaupungin I kaupunginosan 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, hankkeen projektipäällikkö, 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 18.3.2024 § 24.
	Asemakaavan muutos on tullut voimaan 27.1.2026

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 17459 neliömetriä.



Kuva 1. Asemakaavan muutosalueen rajaus on merkitty punaisella viivalla.

1.3. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Kaupunginhallituksen päätös suunnitteluvarauksesta 7.5.2018 §132

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 2.6.2023

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

Liite 4B. Valmisteluaineistosta 1 (maankäyttövaihtoehdot) jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastauksineen

Liite 4C. Valmisteluaineistosta 2 (asemakaavan muutosluonnos) jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastauksineen

Liite 4D. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyt muistutukset ja lausunnot vastineineen

Liite 5. Tiedotus- ja keskustelutilaisuuksien 19.8.2021, 19.5.2022, 9.8.2023 ja 11.1.2024 muistiot

Liite 6. Valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehtojen vertailu 14.4.2022

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

Liite 8. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmat 30.11.2023, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja torniosan julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Liite 9. Asemakaavan muutosehdotuksen varjostustutkielma 30.11.2023, päivitetty 24.1.2024, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy

Liite 10. Tuulisuusselvitys, AFRY Finland Oy 15.5.2023, päivitetty 30.11.2023

Liite 11A. Ympäristösuunnitelma 30.11.2023, Sitowise Oy

Liite 11B. Valaistuksen yleissuunnitelma 30.11.2023, Sitowise Oy

Liite 11C. Hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma 30.11.2023, Sitowise Oy

Liite 12. Liikenneselvitys ja -yleissuunnitelma 30.11.2023, Sitowise Oy, sisältää Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, 28.2.2022, päivitetty 30.11.2023, Sitowise Oy

Liite 13. Suunnittelukilpailu julkisivusta 14.8.–8.9.2023, arvostelupöytäkirja kuvaliitteineen

Liite 14. Asemakaavakartta kaavamerkintöineen, korjattu 2.2.2024

Tonttijako ja tonttijaon muutos

1.4. Luettelo 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, 11.5.2023 ja 30.11.2023

Hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma 30.11.2023, Sitowise Oy

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

Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys (asemakaavan muutos), AFRY Finland Oy, 15.5.2023, päivitetty 30.11.2023

Ympäristömeluselvitys, 19.5.2023, päivitetty 29.11.2023, Sitowise Oy

Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, 28.2.2022, päivitetty 30.11.2023, Sitowise Oy

Liikenneselvitys ja -suunnitelma, 22.5.2023, päivitetty 30.11.2023, Sitowise Oy

Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy

Varjostustutkielma 23.5.2023, päivitetty 30.11.2023 ja 24.1.2024, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy

Suunnittelukilpailu julkisivusta 14.8.–8.9.2023, arvostelupöytäkirja kuvaliitteineen

Vänmanninsaaren keltakurjenmiekkaesiintymien tarkistuskäynti 18.8.2023, Sari Ylitulkkila

KuntaHelmi lietetatarinventoinnit Oulujoen suistossa 2023, 10.10.2023, Natans Oy

Taustaselvitykset, strategiat ja -suunnitelmat:

Oulun kaupunkistrategia 2030

Oulun maanäytön toteuttamisohjelma 2024-2024

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

Oulun arkkitehtuuriohjelma 3.4.2017

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

Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelmaraportti 2021

Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys 30.6.2020, WSP Finland Oy

2. Tiivistelmä

2.1. Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle suunnitteluvarauksen mukaisesti tornihotelli ja siihen liittyviä toimintoja, kuten kokoustiloja, ravintola ensimmäiseen kerrokseen ja näköalaravintola ylimpään kerrokseen. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia palveluita.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu korttelin 49 tontti nro 1, joka on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja (KL-1). Tontille on osoitettu rakennusalat yksikerroksista (I) rakennusosaa sekä hotellitornia varten. Hotellitornin suurin sallittu kerrosluku on 20 (XX). Tontille osoitettu rakennusoikeus on 14 100 kerrosalaneliömetriä. Hotellin rakennusalan lounaan ja luoteen puolelle voidaan rakentaa sisäänkäyntikatos (kt). Torniosan vesikaton ylin korkeusasema on +75.0 (korkeusjärjestelmä N2000) ja matalamman yksikerroksisen osan +10.5 (korkeusjärjestelmä N2000). Korttelin 49 ja kirjaston välisellä alueella on jalankululle ja pyöräilylle varattu alue, joka sallii myös kirjaston huoltoyhteyden (kaavamerkintä pp/h). Korttelialueelle on osoitettu merkintä muuntajaa varten (vm). Tontille ei saa sijoittaa asumista (as 0). Viitesuunnitelmien mukaisesti tontille sijoittuu 240 hotellihuonetta.

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

Kortteliin 49 sekä osalle Kaarlenaukiota on osoitettu maanalainen pysäköimispaikka (ma-p). Ajoyhteys korttelin 49 tontille nro 1 maanalaiseen pysäköintiin on osoitettu yleiseltä alueelta hotellin korttelin 49 sekä kirjaston korttelin 38 välistä (ma-ajo).

Kaarlenaukio jatkuu aina Meritullin kanavalta Rommakonselälle ja on merkitty kaavamääräyksellä katuaukio/tori. Kaarlenaukio suunnitellaan kävelypainotteisena alueena. Kaarlenaukiolle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys (ajo) sekä huoltoajoyhteys (h).

Vänmanninsaaren lounaiskulmassa on Meritori, joka on merkitty kaavamääräyksellä katuaukio/tori. Meritori suunnitellaan kävelypainotteisena alueena. Meritorille on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa toria palvelevan rakennuksen (to-1). Rakennusalan suurin sallittu kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 150 neliömetriä. Suunnittelualueen rannat ovat jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia (pp). Osalle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueita on osoitettu myös huoltoyhteydet (pp/h). Meritorille sijoittuva paviljonki on toritoimintoja tukevaa toimintaa ja tämän vuoiksi sille ei kohdistu myöskään autopysäköinnin velvoitepaikkavaatimusta.

Pikisaarensilta on osoitettu ohjeelliseksi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi (pp). Yhteys jatkuu sijainniltaan ohjeellisena 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 korttelin 49 kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, julkisivuista, valaistuksesta ja julkisivumainoksista, teknisistä laitteista ja tiloista, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä, väestönsuojatiloista, maaperästä, tulvakorkeudesta sekä luontoarvojen huomioon ottamisesta. Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa hotellia varten yksi jokaista 200 kerrosalaneliömetriä kohti. Polkupyöräpysäköintipaikkoja on varattava yksi polkupyöräpysäköintipaikka viittätoista asiakaspaikkaa kohti sekä lisäksi 0,4 polkupyöräpysäköintipaikkaa yhtä hotellin työntekijää kohti. Kolmiomääräyksen mukaan tornihotellin ylimpään kerrokseen sekä yksikerroksisen osan katolle tulee sijoittaa asiakastilaa.

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).

Asemakaavakartalla osalle korttelia 49 sekä osalle sen pohjoispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa on osoitettu keltakurjenmiekkaa koskeva kaavamerkintä luo-8: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Asemakaavakartalla osalle toriaukiona yleiseen käyttöön varattua alueen osaa (Meritori) sekä osalle sen luoteispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa on osoitettu lietetatarta koskeva kaavamerkintä luo-9: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun ja 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Asemakaavakartta merkintöineen on selostuksen liitteenä 14.

Asemakaavan muutosalueen korttelialueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu 4,41. Koko asemakaavan muutosalueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu vesialue mukaan luettuna 0,82 sekä vesialuetta lukuun ottamatta 1,02.

Korttelille 49 muodostuu velvoitepaikkoja maanalaiseen pysäköintitilaan 74 autopaikkaa.

Samaan aikaan asemakaavan muutoksen kanssa on laadittu alueen liikenteen, katujen, ympäristön, valaistuksen ja hulevesien yleissuunnitelmat.

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.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina.

Asemakaavan valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin 27 mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4.

Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä 22.12.2023-22.1.2024 kaupungin virallisella ilmoitustaululla Oulu 10-palveluissa. Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin kolme lausuntoa ja 13 muistutusta.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt 13.2.2024 § 63 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan ja tonttijaon muutos hyväksytään.

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 16 551 neliömetriä.



Kuva 2. Ilmakuva 2018 © Oulun kaupunki.

3.1.2. Maisema ja ympäristö

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

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

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

Maisema on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.16 maisema- ja pienilmastoselvitys.

Alun perin Vänmanninsaari on ollut pienialainen, maakannaksella mantereeseen kiinni oleva saari. Vuosikymmenten saatossa saarta on laajennettu rakentamis- toimenpiteiden yhteydessä ja alueen maankäytön muuttuessa. Nykyisin saari on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä tai rakennuksiin liittyviä viheralueita, jotka ovat nurmena. Luontaista rantaviivaa ei ole lainkaan, vaan nykyinen rantaviiva on muodostunut maanläjityksestä. Sekä kirjaston että teatterin kaupunginpuoleinen sivu sekä kirjaston pohjoissivu ja teatterin eteläsivu rajautuvat veteen betonirakentein. Saaren länsiranta ja osat pohjois- sekä etelärannasta ovat louhetta sekä rantaviivan tuntumassa hienompaa aineista, ja näillä kohdilla esiintyy merenrantojen kasvillisuutta sekoittuneena osin kulttuurilajistoon. Täysin luontaisia ympäristöjä saaressa ei siis ole, mutta rakentamattomaksi jätetyt rantapenkereet ovat luonteeltaan muuttuneet ajan kuluessa luontaisten kivikkorantojen kaltaisiksi.

Vänmanninsaaren luontoarvot keskittyvät pengerrantojen kasvillisuuteen. Keltakurjenmiekkaa esiintyy kolmena ryhmänä kivikkorannalla saaren pohjoisosassa. Lietetatarta esiintyy kahtena ryhmänä saaren luoteen puoleisella rannalla. Esiintymien sijainnit on esitetty asemakaavakartalla.

Luonnonympäristö on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleessa 3.3.17 luontoselvitys. Lisäksi lietetatarta ja keltakurjenmiekkaa koskevat selvitykset on kuvattu tarkemmin selostuksen kappaleissa 3.33 ja 3.34.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa lietetattaren suojelua koskevista säännöksistä. Lietetattaren poikkeamislupahakemus on toimitettu 20.10.2023.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa keltakurjenmiekan suojelua koskevista säännöksistä. Keltakurjenmiekan poikkeamislupahakemus on toimitettu 13.10.2023 ja sitä on täydennetty 2.11.2023. Keltakurjenmiekan siirtämiselle Pikisaaren alueelle on myönnetty poikkeamislupa ELY-keskuksen poikkeamispäätöksellä 20.12.2023. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 26.1.2024. Linnustollisesti Vänmanninsaari ei luontoselvityksen mukaan ole merkittävä kohde. Pääasiassa saaresta tavatut lajit käyttävät aluetta ravinnonhankintaan. Lajisto koostuu tyypillisestä kaupunkiympäristön lajistosta. Vänmanninsaaren pesimälinnustoselvitys laaditaan kesällä 2024.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

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

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

Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee Torinrannan alue, jonka kautta alue liittyy osaksi Oulun ruutukaavakeskustaa. Torinrannan alueetta rajaa koillislaidalla hotellirakennus, kaakkoislaidalla rantakadun historiallisten rakennusten rivistö ja lounaislaidalla kauppahallista, ranta-aitoista ja rakenteilla olevista kesätorista sekä torihotellista muodostuva rakennusten kokonaisuus.

Torialueelle sijaitsee kauppatori, kausittaisine toimintoineen, ravintola- ja liikekäytössä olevien aittarakennusten keskittymä, sekä kaksi laajaa pysäköintialuetta.

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

3.1.4. Liikenne

Vänmanninsaaren liikenneselvitys ja -suunnitelma on esitetty kappaleessa 3.3.26 ja joka on, joka on selostuksen liitteenä 12. Liite 12 sisältää liitteenä 4 Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvityksessä on esitetty kohdassa 2.2.25.

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. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston 30.11.2000 tekemän ja 13.11.2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

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

3.2.2. Maakuntakaava

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

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

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

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

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

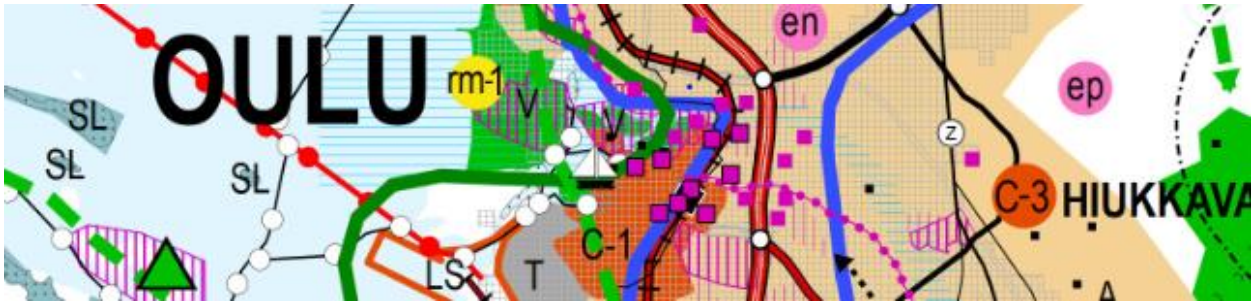
Suunnittelumääräykset: Alueiden käytön suunnittelussa tulee edistää kulttuuriympäristön valtakunnallisten ja maakunnallisten arvojen säilymistä.

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.

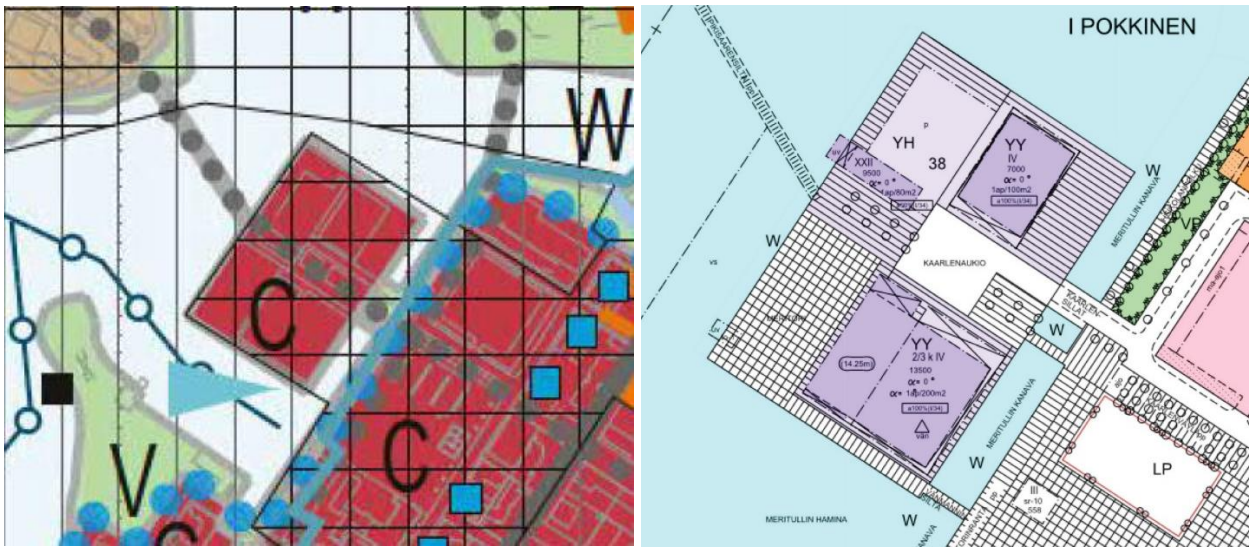
3.2.3. Yleiskaava

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

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

Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta (kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue). Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisluonteen 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. Rakennuksen kattokaltevuus on 0 astetta eli tasakatto. Autopaikkavelvoite on 1ap/80m2. Tontille on osoitettu pysäköimispaikka-alue (p). 50% autopaikoista on osoitettu korttelialueelle 34. Tornirakennukseen on merkitty rakennukseen jätettävä kulkuaukko ja osa tornirakennuksesta on osoitettu ulokkeena, jonka alapuolella olevalle vesialueelle saa sijoittaa rakennusta kannattelevia pilareita. Muilta osin tontti on merkinnällä jalankululle varattu alueen osa. Meritorin alue on osoitettu merkinnällä katuaukio/tori. Meritorille on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa toria palvelevan rakennuksen (to-1). Sille muodostuu rakennusoikeutta 56 kerrosalaneliömetriä. Kaarlenaukio on katualuetta. Alueelle on osoitettu istutettavia puurivejä. Asemakaavan muutosalueen luoteisreunassa on vesialuetta (W).

Vesialueella Pikisaarensillan pohjoispuolella on voimassa 28.2.1966 vahvistettu asemakaava (kaavatunnus 415), jossa alue on vesialuetta. Vesialueella Pikisaarensillan eteläpuolella sekä Kaarlensiltojen 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. Oulun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.2.2023 § 8 muutoksen Oulun kaupungin rakennusjärjestyksen 54 pykälään. Muutos on tullut voimaan 23.3.2023.

3.2.6. Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Oulun kaupunki toimii kiinteistörekisterin pitäjänä asemakaava-alueella.

Korttelialueelle laaditaan tonttijako ja tonttijaon muutos asemakaavan muutoksen yhteydessä.

3.2.7. Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54a § mukainen ja vastaa olosuhteita 9.10.2023.

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 ei ole rakennusten suojelupäätöksiä.

3.2.9. Suunnitteluvaraus

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 §197. Suunnitteluvarauspäätös on selostuksen liitteenä 2.

3.2.10. Sopimukset

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 §334.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1.

Hankkeesta laaditaan tekninen sopimus.

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.

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

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa lietetattaren suojelua koskevista säännöksistä. Lietetattaren poikkeamislupahakemus on toimitettu 20.10.2023.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa keltakurjenmiekan suojelua koskevista säännöksistä. Keltakurjenmiekan poikkeamislupahakemus on toimitettu 13.10.2023 ja sitä on täydennetty 2.11.2023. Keltakurjenmiekan siirtämiselle Pikisaaren alueelle on myönnetty poikkeamislupa ELY-keskuksen poikkeamispäätöksellä 20.12.2023. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 26.1.2024.

3.3. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

3.3.1. Oulun kaupunkistrategia

Oulun kaupunkistrategian 2030 tavoitteena on muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä.

3.3.2. Maankäytön toteuttamisohjelma

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

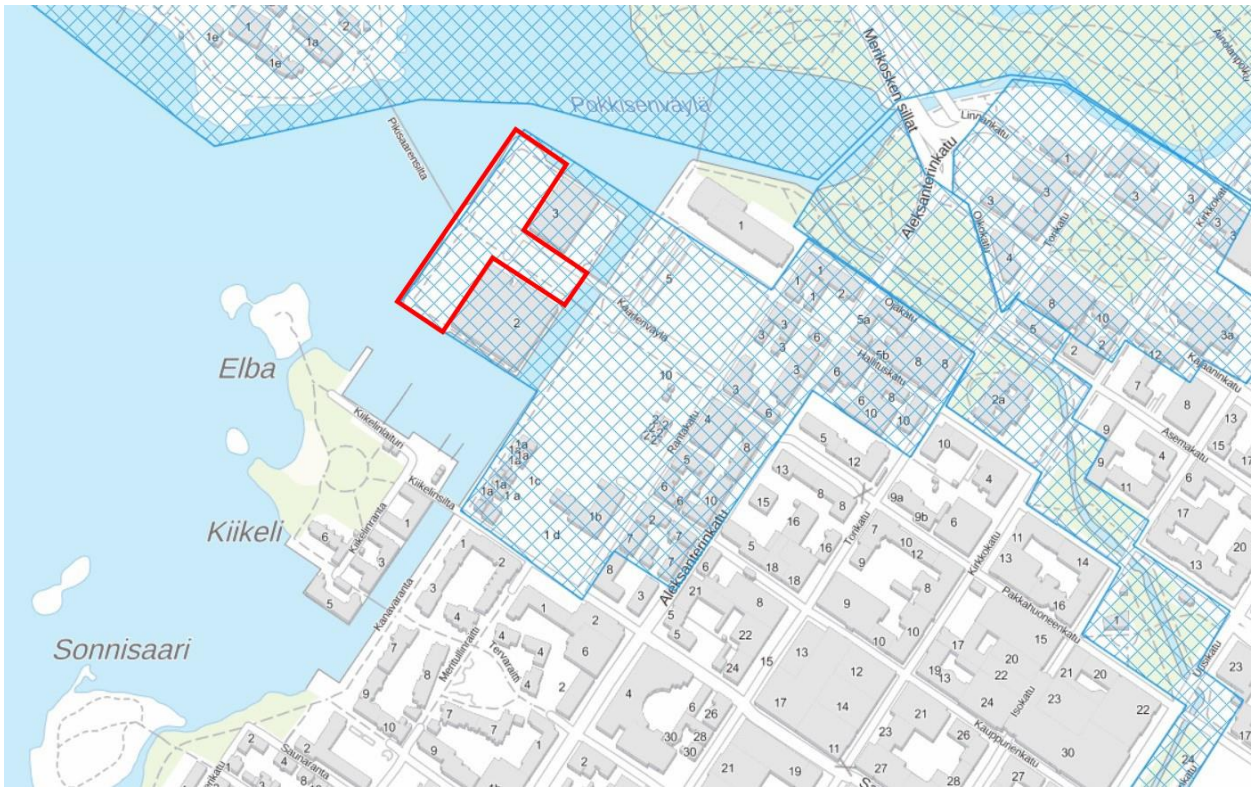
Suunnitelman tavoitteet toteuttavat Oulun maanäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 (MATO), jonka tavoitteena on lisätä keskustaan asukkaita ja palveluita. Hankkeen tavoitteena on tukea Oulun maankäytön toteuttamissuunnitelmaa 2020-2024 lisäämällä alueelle palveluita.

3.3.3. 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 laatimasta 1960-luvun monimentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. 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.

3.3.4. Pohjois-Pohjanmaan rakennettu kulttuuriympäristö, 2015

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

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

3.3.5. 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 kohdasta inventoinnit: https://www.ouka.fi/kulttuuriymparistö

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 suunnittelemien 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



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

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

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

3.3.6. Arvokkaita alueita Oulussa 2015

Suunnittelualue kuuluu Arvokkaita alueita Oulussa 2015 julkaisussa osaksi aluekohdetta Oulujoen suisto. Selvitys löytyy verkko-osoitteesta https://www.ouka.fi/media/1020/download.

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 hengittävyyttä.

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.

3.3.7. Rakennushistoriaselvitykset

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

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

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

Torikaupan painopiste siirtyi 1850-luvulla Kirkkotorilta (nyk. Franzenin puisto) rannalla sijainneen pakkahuoneen viereen Pakkahuoneenkadun päähän ja se nimettiin Pakkahuoneentoriksi. Alueella oli joko valmiina tai sinne rakentui nopeasti kaikki kaupankäynnin edellytykset: tulli- ja pakkahuone, vaakahuone, riittävän kokoinen toriaukio, suora yhteys vesistöön sekä huomattava määrä 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 vuonna1901.

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 palvelleet 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 Vänmänninsaarelle nousi ensimmäinen uuden monumentaalikeskuksen rakennus Oulun kaupunginteatteri vuonna 1972.

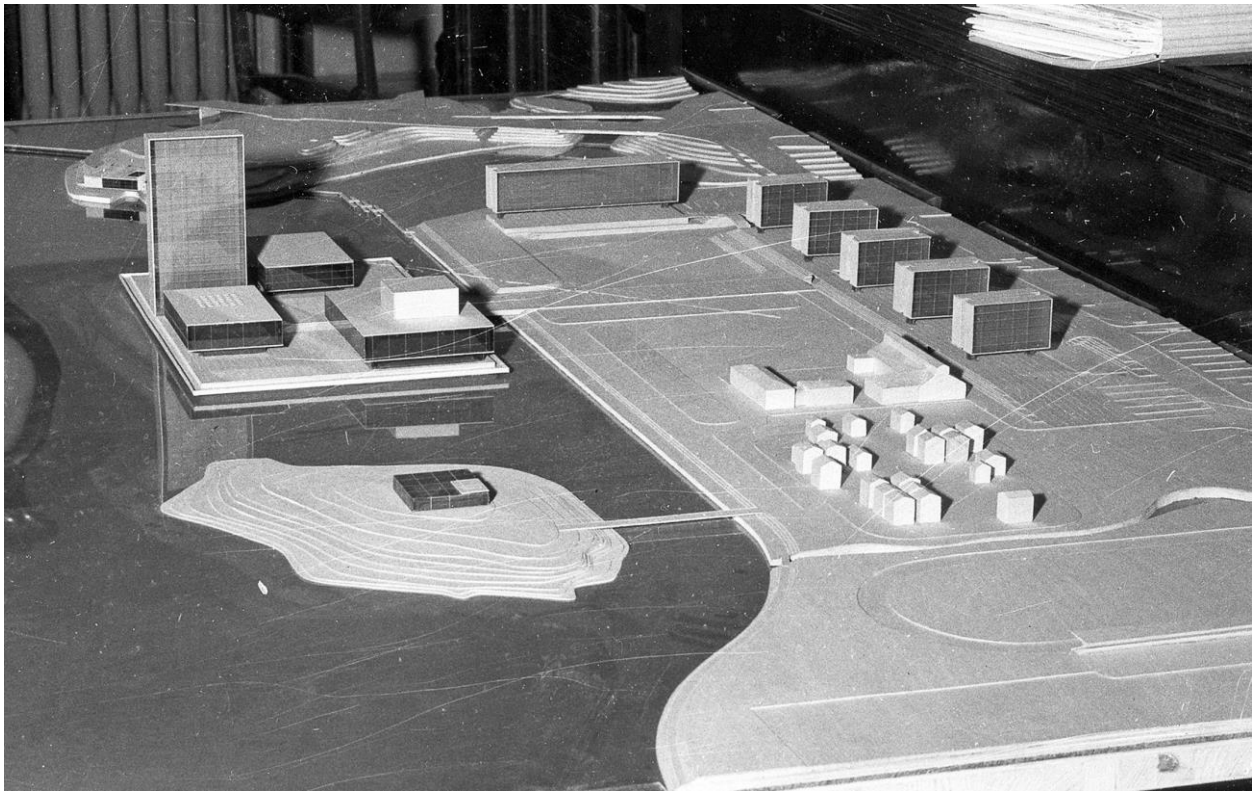
1978 asemakaavan tarkistuksen yhteydessä Vänmanninsaaren rakennusoikeuksia tarkistettiin osassa rakennuksia. Saaren keskelle osoitetun Kaarlenaukion kohdalta poistettiin merkintä ma/p. Torinrantaa täydennettiin monumentaalikeskussuunnitelman suuntaviivojen mukaisesti hotellirakennuksella (1973 ja 1979) sekä kirjastolla (1982). Rantakadun kortteleille asetettiin suojelumerkinnät 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 jäsennöimiseksi.

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.)

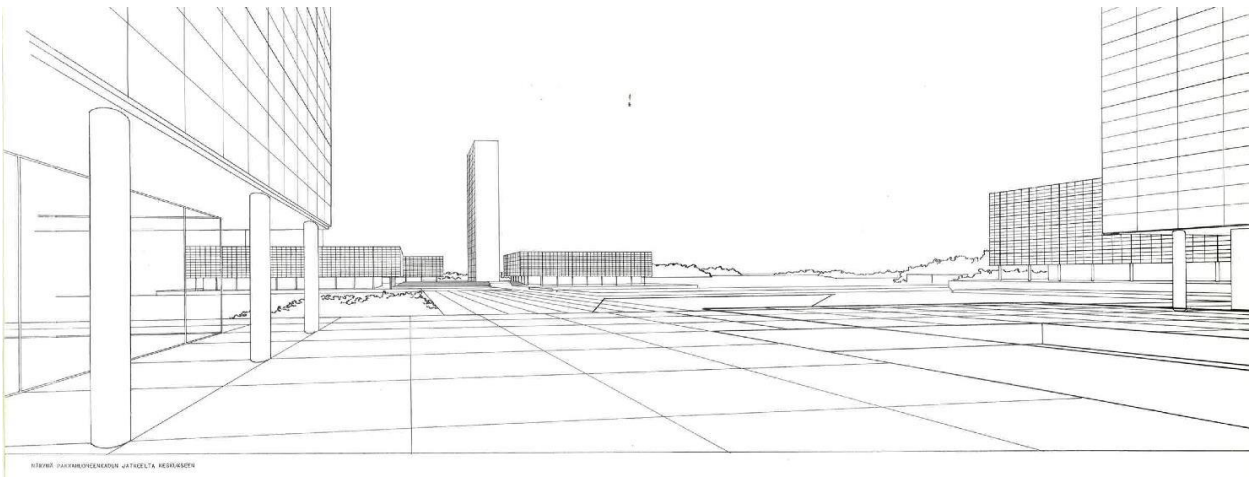
Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys

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



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 ikkunaruuduiksi vuonna 2013. Tämä muutos on saattanut rakennuksen siihen asuun, johon se on alun perin suunniteltu.

Kirjastorakennuksen tilajako perustuu ulkoiseen ja sisäiseen moduuliverkostoon, 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, aulatilan, 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 yhteisenä kohtaamispaikkana.





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

Oulun kaupunginteatterin rakennushistoriaselvitys

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

Oulun kaupunginteatteri on yksi Arkkitehtitoimisto Marjatta ja Martti Jaatisen suunnittelemista julkisista rakennuksista. Jaatisten arkkitehtuuri on vähäeleistä ja puhdaslinjaista modernismia. Heidän suunnittelemilleen rakennuksille tyypillisiä piirteitä ovat rakenteen aitous, muodon selkeys, puhtaus ja loogisuus. Arkkitehtuuriajattelun taustalla ovat purismi, minimalismi ja Mies van der Rohen 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.

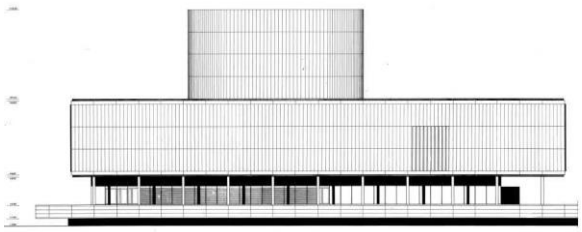
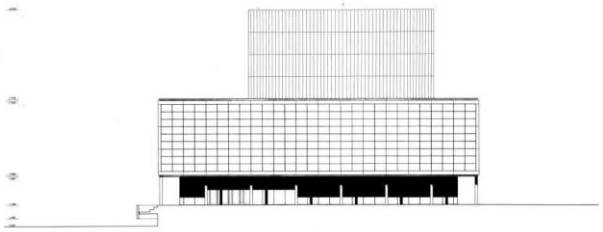
Minimalistisessa modernissa arkkitehtuurissa mittasuhteilla on tärkeä merkitys. Monumentaalikeskukseen kuuluvien merkkirakennusten, Oulun pääkirjaston ja kaupunginteatterin, arkkitehtuuri ilmentää tarkkaan harkittujen mittasuhteiden luomaa harmoniaa. Rakennuksille on ominaista samanlainen rytmi, joka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

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 merkittävinä 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.

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

Selvitys löytyy verkko-osoitteesta kohdasta kulttuuriympäristöselvitykset:
https://www.ouka.fi/kulttuuriympäristö

3.3.9. 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.

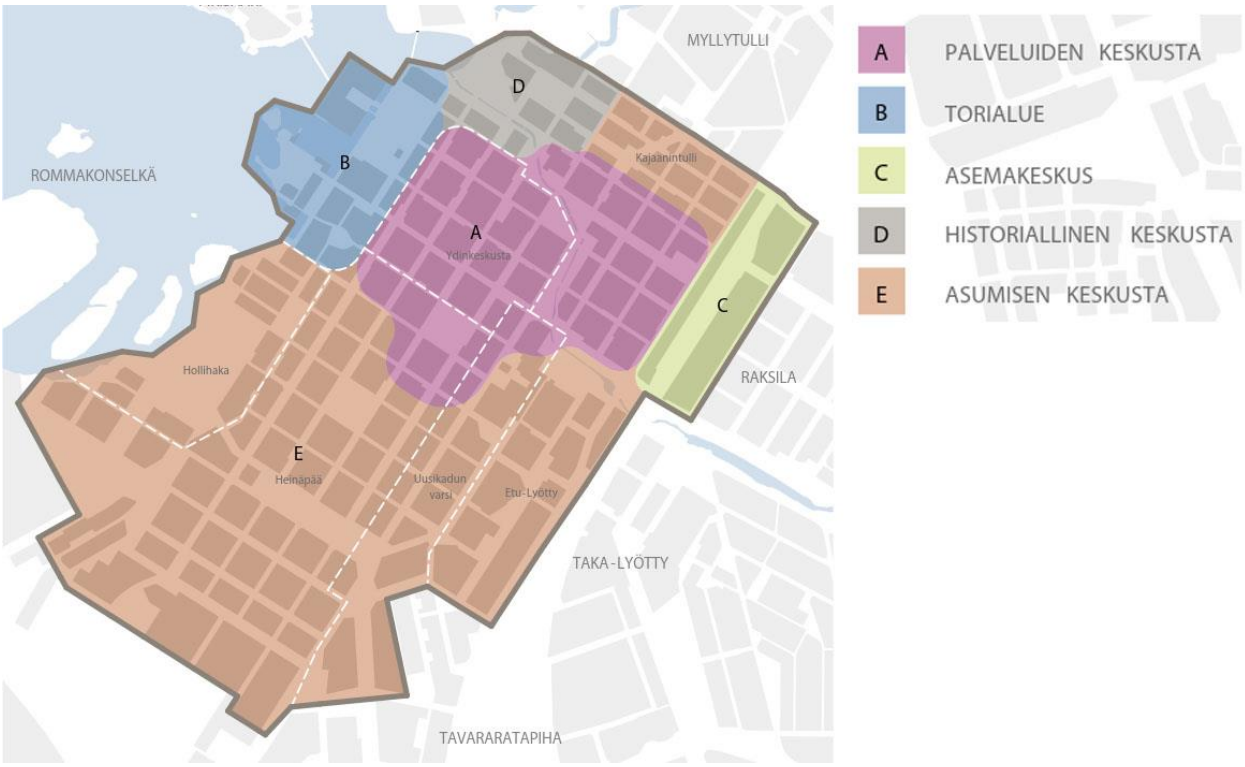
Keskustavisiossa asemakaavan muutoksen suunnittelualue on osa torialuetta. Tori on perinteinen ja tärkeä osa elävää keskustaa. Torialue on kohtaamispaikka sekä torikaupan, kulttuurin ja tapahtumien keskittymä nyt ja tulevaisuudessa.

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 Vänmanninsaaren kärkeen sekä kauppatorin pohjoispuoliseen ja Autorannan pysäköintialueisiin.

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

Oulun keskustavisio 2040 löytyy verkko-osoitteesta
https://www.ouka.fi/sites/default/files/attachments/Keskustavisio_FINAL_11042017.pdf



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

3.3.10. Oulun korkean rakentamisen selvitys 2014

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena 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-osoitteen kohdasta selvitykset:

https://www.ouka.fi/suunnitelmat-ja-hankkeet/uuden-oulun-yleiskaava

3.3.11. Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys

Torihotellin rakentaminen ja kauppahallin peruskorjaus ovat aiheuttaneet tarpeen vuonna 2009 laaditun kauppatorin kehittämisen yleissuunnitelman päivittämiselle ja Oulun kauppatorin vanhentuneen ja puutteellisen infran uudistamiseen. Uudessa suunnitelmassa torialueen infra ja tilaratkaisut on päivitetty vastaamaan nykytilanteen tarpeita. Lisäksi 2009 laaditussa yleissuunnitelmassa torialueelle esitetylle esiintymislavalle ei enää ole tarvetta. Yleissuunnitelma on päivitetty 30.6.2020, WSP Finland Oy.

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.

Oulun Kauppatorin kaupunkikuvassa yhtenevän tyyliset nykyiset aittarakennukset sijaitsevat omissa ryhmissään Rantakadun ja Kanavanrannan varressa. Kolme uutta jäte-, wc-, ja kioskitoimintojen aittarakennusta toteutetaan moderniin tyyliin, noudattaen samaa muotokieltä, materiaalia, julkisivuväriä ja mittasuhteita kuin Kiikelin uudet aittarakennukset. Uudet aittarakennukset sijaitsevat lähekkäin toisiaan Ahtisaaren aukiolla rivissä Kaarlenväylän suuntaisesti. Sijoittelu mahdollistaa näkymän raatihuoneelta Kaupunginteatterin suuntaan ja avoimen kulun Rantakadun ja Kaarlenväylän kulmasta torialueelle.

Nykyiset Rantakadun lähellä sijaitsevat vanhat puurakennukset ja uudet aittarakennukset sijaitsevat lähekkäin omissa ryhmissään ja niillä on yhtenäinen harjasuunta. Uudet rakennukset on mitoitettu siten, että ne toteutuvat mittasuhteiltaan samanlaisina kuin vanhat aitat, räystäslinja n. +4m maanpinnasta, harjakorkeus n. +6m maanpinnasta. Uudet huoltorakennukset suunnitellaan niin, että ne on tarvittaessa siirrettävissä. Torin esiintymislavalle ei ole tarvetta koska Rotuaarille on rakennettu esiintymislava ja Kuusisaari on rakennettu ja varustettu isoja yleisötapahtumia ja konsertteja varten. Rakennusten alle ei sijoitu nykyisiä kaivoja tai putkiverkostoa.

Pysäköintialueen ja Ahtisaaren aukion välissä Kaarlenväylän varrella sijaitsee muuntamo, joka poikkeaa nykyisin ulkoasultaan aukiolle sijoitetuista aitoista. Muuntamo pysyy paikallaan, mutta tulee sijaitsemaan aitan sisällä. Tarvittavat kulkuaukot ja ilmanvaihto tehdään uuteen julkisivuun tai ohjataan yläpohjan kautta.



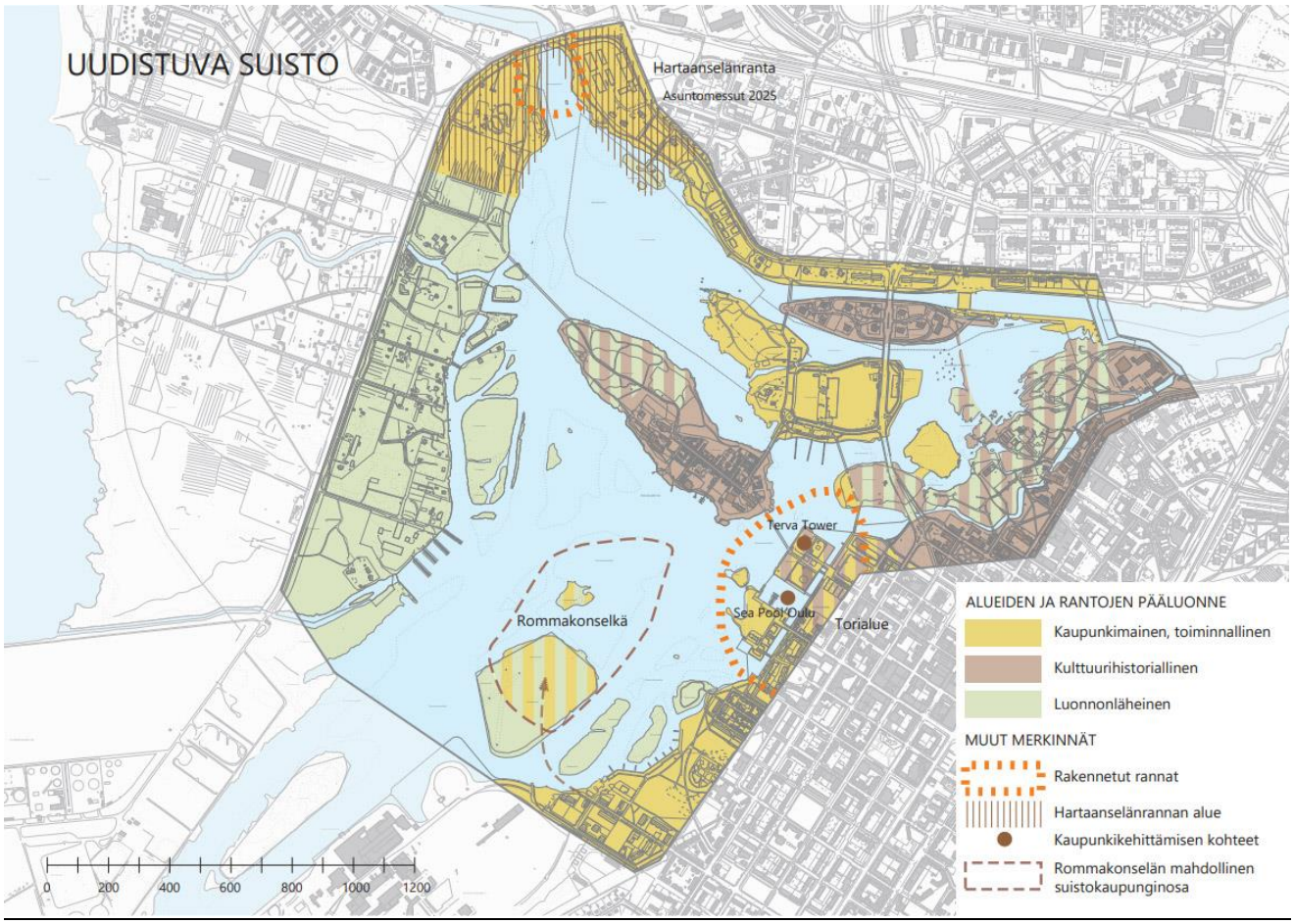
Kuva 17. Havainnekuva, Oulun kauppatori- yleissuunnitelmapäivitys 2020 (WSP Finland Oy).

3.3.12. Suistokaupunkivisio 2019

Oulun kaupunginvaltuuston 9.9.2019 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”. Vänmanninsaareen on osoitettu uudistuva suisto -kartassa kaupunkikehittämisen kohde, Terwa Tower.

Suistokaupunkivision raportti löytyy verkko-osoitteesta
https://www.ouka.fi/sites/default/files/attachments/Suistokaupunkivisio_raportti_2019_FINAL.pdf



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

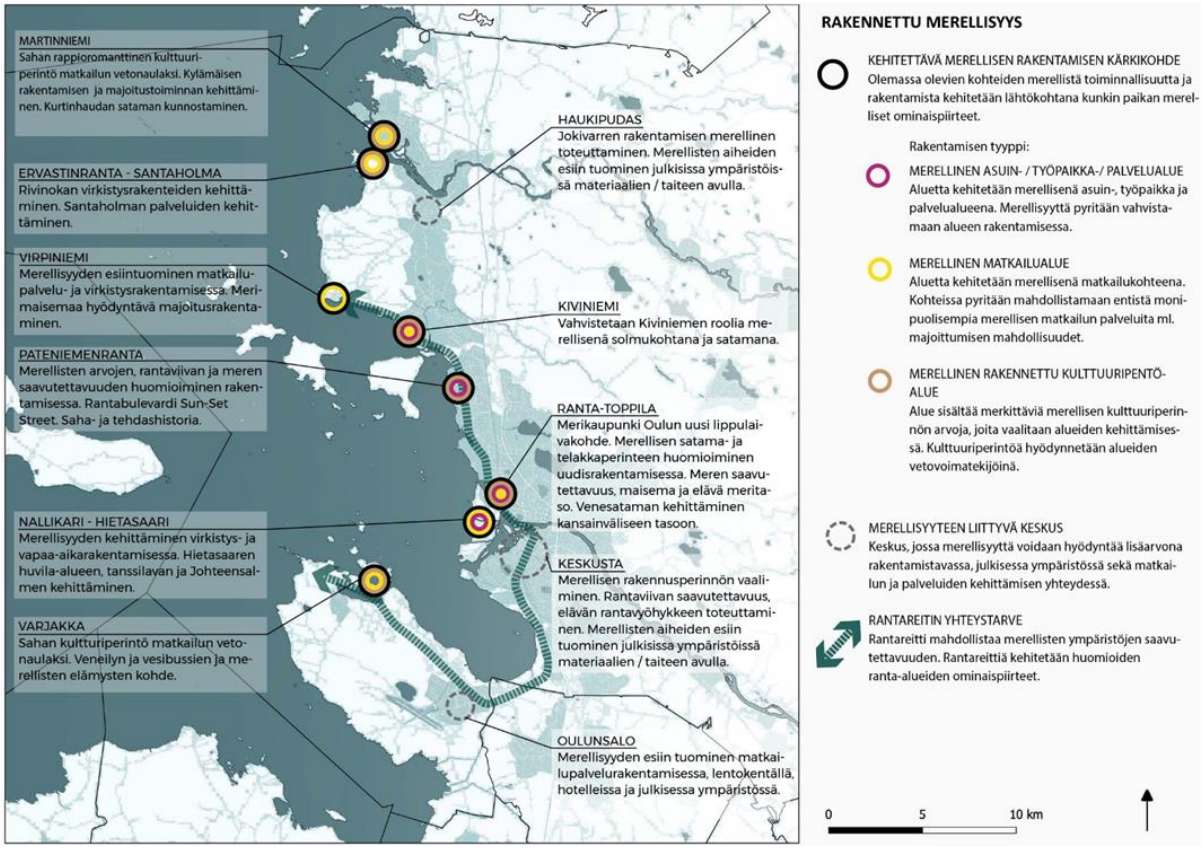
3.3.13. Merikaupunki Oulu –tavoitesuunnitelma

Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelmaraportti hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 27.4.2021 § 246. Raporttiin kuuluvat liitteinä teemakartat, kyselyjen ja työpajojen tulokset sekä palautteet ja toimenpide-ehdotukset.

Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelman verkko-osoite: https://www.ouka.fi/merikaupunkioulu

Tavoitesuunnitelma on ensimmäinen vaihe Merikaupunki Oulun yhteisessä kehittämisessä. Seuraavassa vaiheessa esitetään tehtäväksi yhdessä alueen toimijoiden kanssa tavoitteita toteuttava toimenpideohjelma alustavine budjetteineen ja aikatauluineen. Sisältöä tähän antavat jo tämän työn aikana esiin tulleet hyvät toimenpide-ehdotukset. Toimenpideohjelman lisäksi muita keskeisiä jatkotoimenpide-ehdotuksia, kuten Merellisen reittiverkoston kehittäminen, on tuotu esiin työn lopussa.

Merikaupunki Oulu -suunnitelman keskeisenä yhteisenä visiona on: Merellisyys on Oulussa läsnä ja saavutettavissa ympärivuotisesti niin asukkaille, matkailijoille kuin elinkeinoelämällekin. Hyvinvoiva meri on merellisyyden ydin. Merellisyyttä rakennetaan Oulussa merellisten palveluiden verkostossa maalla ja merellä. Rantareitti ja Ranta-Toppilan satama-alueen kehittäminen tuovat uudenlaista merellisyyttä Ouluun. Merellisyyttä nostetaan esiin myös muun muassa keskustassa ja Torinrannassa. Merellisyys on vahva vetovoimatekijä niin asukkaille kuin matkailijoille.

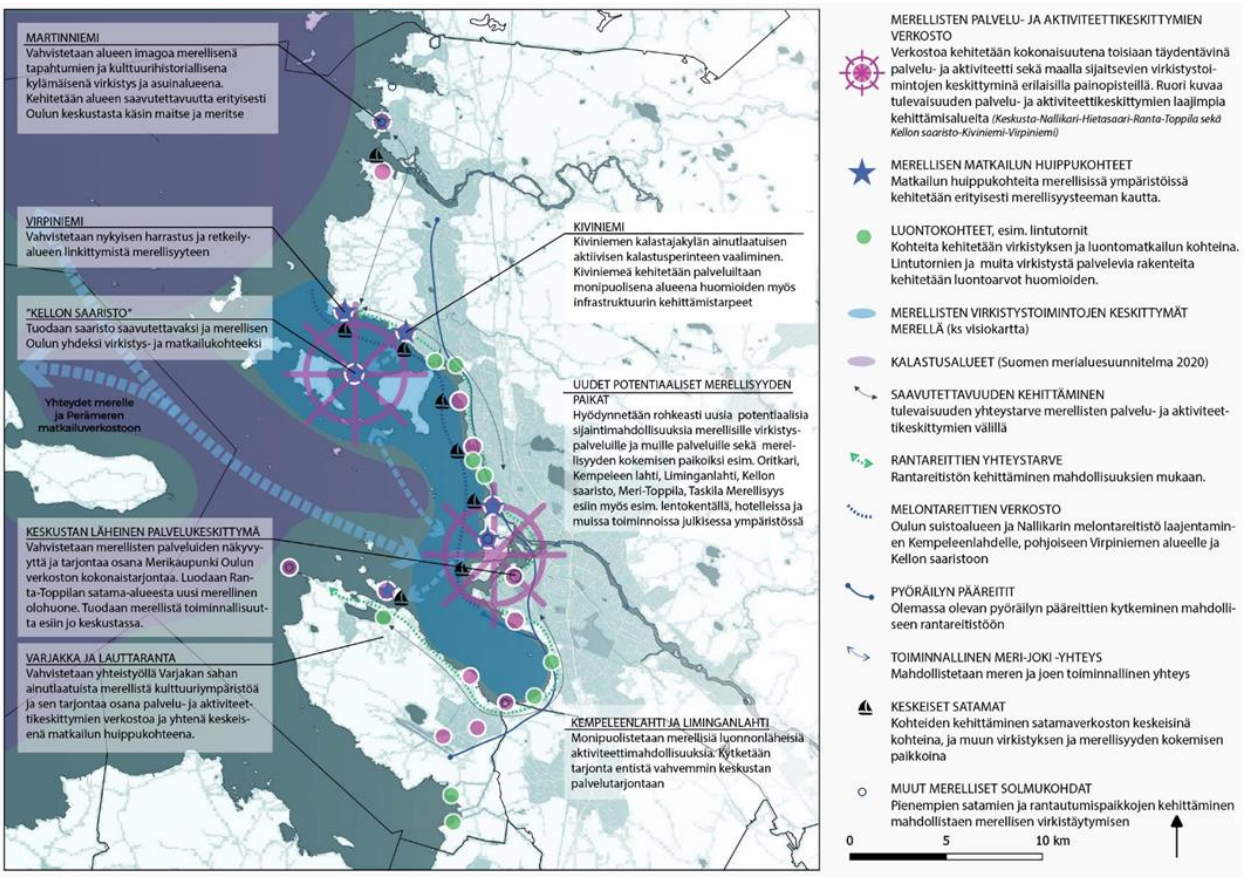


Kuva 19. Kartta Rakennettu merellisyys. Vänmanninsaari sisältyy harmaalla katkoviivalla merkittyyn keskusta-alueeseen. Merkintä: Merellisyyteen liittyvä keskus. Keskus, jossa merellisyyttä voidaan hyödyntää lisäarvona rakentamistavassa, julkisessa ympäristössä sekä matkailun ja palveluiden kehittämisen yhteydessä. Kuva: Merellinen Oulu -toimintasuunnitelma.

Rakennetun merellisyyden kehittämisperiaatteissa todetaan keskustan alueesta, johon Vänmanninsaari sisältyy merkittävänä ranta-alueena:

1) Merellisyys on osa Oulun kaupunkirakennetta ja sen roolia pyritään vahvistamaan. Merellisyys näkyy ja sitä hyödynnetään teemana rakennetussa ympäristössä myös muualla kuin ”rantaviivalla”. Viitteitä merellisyydestä voidaan viedä esimerkiksi julkisten rakennusten yhteyteen. Merellisyys näkyy myös Oulun keskustassa.

2) Ympärivuotisia merellisiä virkistyspalveluita kehitetään monipuolisesti ja verkostomaisesti. Virkistysmahdollisuuksia ja matkailupalvelujenverkostoa kehitetään kokonaisuutena toisiaan täydentävinä palvelu- ja aktiviteetti sekä maalla sijaitsevien virkistystoimintojen keskittyminä erilaisilla painopisteillä (mm. merellinen majoitus ja ruoka, aktiviteetit, virkistyskohteet ja reitit, merelliset työnteon paikat). Verkostoon kytketään myös merellisyyteen linkittyvät sisämaan kohteet kuten Kierikkikeskus, lentoasema ja keskustan palvelut. Kehittämisessä huomioidaan esimerkiksi erilaiset vesiliikuntalajit, retkeily- ja luonnontarkkailu, lintutornit, melonta, kalastus, retkiluistelu, jääpyöräily, talvisurffaus, lumi- ja jäärakentaminen, maastopyöräily, erilaiset vauhtilajit sekä porot ja koiravaljakot.



Kuva 20. Kartta Merellisten palvelu- ja aktiviteettikeskittymien verkosto. Kuva: Merellinen Oulu -toimintasuunnitelma.

3.3.14. VILMO Viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus

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

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

Suunnitelma löytyy verkko-osoitteesta: https://www.ouka.fi/media/6268/download



Kuvat 21 ja 22. Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma: Luonnon ja maiseman suositukset maankäytölle (vasemmalla) ja Oulun viheralueverkosto.

3.3.15. 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 tulevina 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. Tuoreemmat yksittäiset selvitykset täydensivät suunnittelualueen luonnonolojen tietämystä. Nämä selvitykset kattoivat kuitenkin vain pienen osa-alueen suunnittelualueesta. Lisäksi osa selvityksistä oli maisemanhoitosuunnitelmiin liittyviä luonnonolosuhteiden tarkasteluja.

Suistoalueen kehittämisessä on huomioitava erityisesti Natura-alueet ja lietetattaren kasvuympäristöt. Suiston eri osa-alueiden maankäytön kehittäminen edellyttää yksityiskohtaisempien luontoselvitysten laadintaa, jotta arvokkaimpien luontoarvojen säilyminen ja luonnon monimuotoisuus varmistetaan. Mikäli suunnitelmat koskevat laajempia aluekokonaisuuksia, on suiston luonnon erityispiirteitä ja esimerkiksi lietetattarelle soveltuvia kasvupaikkoja tarkasteleva laajempina kokonaistarkasteluina.

Tehtyjen selvitysten pohjalta on laadittu Oulujoen suiston keskeiset luontoarvot -kartta. Kartassa suunnittelualue kuuluu ”linnustorikas alue” -merkintään. Alueen linnustoa on tutkittu tarkemmin Terwa Tower -hankkeen yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä (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 (3.3.16), jossa kuvataan tarkemmin alueen maisemallisia arvoja.

Oulujoen suiston keskeiset luontoarvot -selvitys löytyy verkko-osoitteen kohdasta Suistokaupunkivisio: https://www.ouka.fi/kaavoitus/selvitykset-ohjelmat-ja-seminaarit

3.3.16. 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 ilmastonmuutosskenaarion 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±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 Oulunjoen suistoalueella noin 24–30 cm (todellinen maankohoaminen).

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

Maankohoaminen Oulujoen suistossa -selvitys löytyy verkko-osoitteen kohdasta Suistokaupunkivisio: https://www.ouka.fi/kaavoitus/selvitykset-ohjelmat-ja-seminaarit

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

Alun perin Vänmanninsaari on ollut pienialainen, maakannaksella mantereeseen kiinni oleva saari. Vuosikymmenten saatossa saarta on laajennettu rakentamis- toimenpiteiden yhteydessä ja alueen maankäytön muuttuessa. Nykyisin saari on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä tai rakennuksiin liittyviä viheralueita, jotka ovat nurmena. Luontaista rantaviivaa ei ole lainkaan, vaan nykyinen rantaviiva on muodostunut maanläjityksestä. Sekä kirjaston että teatterin kaupunginpuoleinen sivu sekä kirjaston pohjoissivu ja teatterin eteläsivu rajautuvat veteen betonirakentein. Saaren länsiranta ja osat pohjois- sekä etelärannasta ovat louhetta sekä rantaviivan tuntumassa hienompaa aineista, ja näillä kohdilla esiintyy merenrantojen kasvillisuutta sekoittuneena osin kulttuurilajistoon. Täysin luontaisia ympäristöjä saaressa ei siis ole, mutta rakentamattomaksi jätetyt rantapenkereet ovat luonteeltaan muuttuneet ajan kuluessa luontaisten kivikko- rantojen kaltaisiksi.

Vänmanninsaaren luontoarvot ovat vähäiset, ja arvot keskittyvät pengerrantojen kasvillisuuteen. Keltakurjenmiekkaa esiintyy kolmena ryhmänä kivikkorannalla ja laji on rauhoitettu. Lietetatar esiintyy kahtena ryhmänä.

Linnustollisesti Vänmanninsaari ei ole merkittävä kohde. Pääasiassa saaresta tavatut lajit käyttävät aluetta ravinnonhankintaan. Lajisto koostuu tyypillisestä kaupunkiympäristön lajistosta. Vänmanninsaaren pesimälintuselvitys tarkennetaan keväällä 2024.

Lietetatar ja keltakurjenmiekka on kuvattu selostuksen kappaleissa 3.3.31 ja 3.3.32.

3.3.18. Maisema- ja pienilmastoselvitys

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

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

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

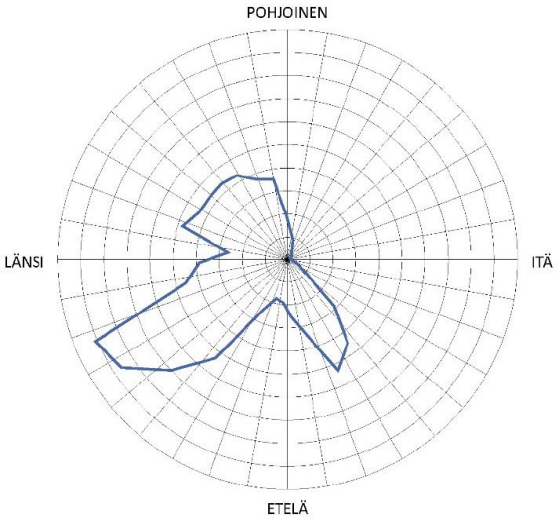
Maisemaselvitys

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 23 ja 24. 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 tuuliatlaksesta (http://tuuliatlas.fmi.fi). Tuuliatlaksen tulokset perustuvat tietokonemallinnukseen ja kuvaavat alueen – eivät yksittäisen maantieteellisen pisteen – keskimääräisiä tuuliolosuhteita. Kuvasta 42 näemme, että sääaseman ja Tuuliatlaksen tiedot ovat yleisesti ottaen erittäin hyvin linjassa keskenään. Tyypillisimmät tuulen suunnat ovat kaakko, etelä ja lounas. Epätyypillisin tuulen suunta on koillinen. Tuuliatlaksen tietojen pohjalta alueella esiintyy vähemmän pohjoinen-luode-sektorin tuulia kuin sääaseman tietojen perusteella.

Vännmannin saaren tuuliolosuhteista ei voi antaa tarkkaa arviota tässä selvityksessä käytettyjen yleisten lähteiden pohjalta. Tarkempi arvio vaatii paikallisesti kerättyä tuulitietoa tai tarkempaan simulaatioon pohjautuvaa tietoa. Vännmanninsaaren vuotuisista tuuliolosuhteista voidaan tuottaa simuloimalla tietoa, joka huomioi ympäristön vesialueet, kasvillisuuden ja rakennukset yksityiskohtaisemmin maanpinnaan 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.

Hankkeesta on laadittu erillinen tuulisuusselvitys, joka on selostuksen kohdassa 3.3.20 ja on selostuksen liitteenä 10.

3.3.19. Rakennettavuusselvitys

Alueen rakennettavuutta ja maaperää 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-hankkeeseen tulee tehdä erilliset pohjarakennussuunnitelmat ja -asiakirjat, joissa annetaan yksityiskohtaiset kaivu-, täyttö-, paalutus, kaivanto- yms. pohjarakentamisen ohjeet. Rakennuskaivannosta ja kaivannon tuennasta tulee tehdä erillinen kaivantosuunnitelma.

3.3.20. 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 määritys.

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

Maanäytteistä tehtiin laboratoriossa seuraavat analyysit:

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

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

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

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

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

3.3.21. Hulevesiselvitys

AFRY Finland Oy on laatinut hulevesiselvityksen 14.6.2021. Selvitystä on päivitetty 5.1.2022, 11.5.2023 ja 30.11.2023. 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 oleskelualuetta. 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. Rankimmat sateet ajoittuvat usein loppukesälle, kun päivällä lämmennyt ilma kohoaa voimakkaasti ylöspäin tiivistyen sateiksi. Tällaisten sateiden sijaintia, kestoa ja voimakkuutta on hyvin vaikea ennustaa. Hulevesitulvien mitoituksessa käytetään harvinaista tulvaa eli 1/100 vuodessa toistuvaa sadetta.

Harvinaisen tulvan (1/100 a) 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.

Merenpinnan taso vaihtelee Vänmannin saaren rannoilla jopa 3 m. Merivedenpinnan korkeusvaihtelut aiheutuvat tuulista ja ilmanpainevaihteluista. Ilmatieteenlaitoksen vuonna 2014 julkaisemien päivitettyjen arvioiden mukaan alin suositeltava rakennuskorkeus Oulussa on +2,50 (N2000), ilman aaltoiluvaraa.

Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita, kuten rakennuksen alapohjaa. Suosituksen mukaisella korkeudella sijaitsevat rakenteet joutuisivat meritulvalle alttiiksi korkeintaan kerran seuraavan 250 vuoden aikana. Suosituksen perustana on vedenkorkeus, jonka ylittymisen todennäköisyys vuonna 2100 on 1/250 (0,4 %). Suosituksessa on otettu huomioon meren lyhytaikaiset vedenkorkeusvaihtelut, maan kohoaminen, valtamerien pinnan nousu ja Itämeren vesimäärän muutokset. Matalissa lahtien pohjukoissa alimpaan rakentamiskorkeuteen on lisättävä veden kallistumasta aiheutuva lisä. Selvitysalueelle ei ole tehty tarkempia laskelmia kallistumasta, joten lisäyksenä voidaan käyttää arvoa 30 cm (Ympäristöopas, 2014). Tällöin tulvavahingoille alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään korkeudella +2,80 (N2000).

Rakennuksen lattiatason tulisi olla selvästi alinta rakentamiskorkeutta ylempänä. Oulun kaupungin rakennusjärjestyksessä on määrätty, että merialueilla rakennuksen lattian on sijaittava vähintään korkeusasemassa +3,25 (N2000).

Selvitysalueella muodostuvan pintavalunnan määrää nykytilanteessa sekä rakentamisen jälkeen arvioitiin tietyn sadetapahtuman, tontilla esiintyvien pintojen laajuuden ja pinnoille määritettyjen valumakertoimien avulla.

Selvitysalueella sijaitsee nykytilanteessa asfaltoitu pysäköintialue, sorapintaisia kulkureittejä sekä nurmialuetta. Rakentamisen jälkeisessä tilanteessa selvitysalue on lähes kauttaaltaan vettä läpäisemätöntä pintaa, kattopintaa sekä päällystettyä piha-aluetta.

Suunnitellun täydennysrakentamisen myötä ja ilmastonmuutoslisä huomioiden alueella tulee muodostumaan 3,2 kertaa enemmän hulevesiä nykytilanteeseen verrattuna. Hulevesien määrän lisääntyminen aiheutuu pääosin sora- ja nurmipintaisten alueiden muuttumisesta vettä läpäisemättömäksi katto- ja pihapinnaksi.

Pysyteltäessä nykyisessä maanpinnan korkeustasossa sekä mainituissa rakentamisen tasoissa, rakentaminen ei lisää merivesitulvan riskiä selvitysalueella.



Kuva 25. Vänmanninsaaren nykyinen hulevesiverkosto ja sen purkupisteet sekä valuma-alueen vedenjakajana toimiva keskikohta. (Oulun kaupunki, muokannut Eija Toivonen)

Suositeltavat jatkotoimenpiteet:

Jatkosuunnittelussa on varmistettava, että rakentamisella ei lisätä viereisten rakennusten riskiä altistua hulevesistä aiheutuville vahingoille. Saarella tulee olla toimiva hulevesien tulvareitti. Uusien rakennusten lattiatasojen määrityksessä tulee huomioida nykyisten rakennusten

korkeustaso ja uusien piha-alueiden liittyminen niihin. Tasaussuunnittelussa on kiinnitettävä huomioita erityisesti olemassa olevien ja uusien rakennusten väliin jääviin alueisiin.

Suositeltavat kaavamääräykset:

Kattovesijärjestelmä tulee mitoittaa kestämään kerran 5 vuodessa toistuva rankkasade tulvimatta piha-alueille. Kattovesien purku tulee jakaa useampaan purkuputkeen siten, että yksi purkuputki purkaa kattovesiä enintään 1500 m2 kokoiselta kattopinnalta. Hulevesien purkupisteet mereen tulee eroosiosuojata. Liikennealueilla muodostuvista hulevesistä tulee poistaa haitta-aineita ennen niiden johtamista vesistöön. Mikäli tulvareitti ei muodostu pintaa tai katua 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 kirjaston ja suunnitellun hotellin väliin jäävään alueeseen. Alueen korkeusasema tulee määrittää siten, että pinnat kaatavat poispäin rakennuksista ja pintoja pitkin kulkevat hulevedet pääsevät poistumaan rakennusten väliseltä alueelta suunniteltuja tulvareittejä pitkin mereen. Suunnittelualueen pintakallistukset tulee suunnitella siten, että hulevesirakenteiden kapasiteetin ylittyessä hulevedet kulkeutuvat mereen. Tulvatilanteessa oleskelu- ja katualueille voidaan 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 pääosin suunnitellun hotellin alle. Parkkihallin sisäänajoluiska tulee sijoittumaan hotellin ja kirjaston väliin. Parkkihallin korkeustaso ohjaa vahvasti pinnan tasausta.

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

Hulevesiselvityksen perusteella on laadittu hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma 30.11.2023, Sitowise Oy, joka on selostuksen liitteenä 11C.

3.3.22. Kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys

Numerola Oy laati Kaupunkiympäristön tuulisuusselvityksen 8.9.2021. Raportti sisälsi Oulun keskustaan suunnitellun Terwa Tower –kokonaisuuden suunnitteluvaihtoehtojen tuulisuusselvityksen CFD-virtauslaskennan sekä pitkän ajan tuulisuusaineiston avulla.

AFRY Finland Oy laati asemakaavan muutosluonnosvaihetta varten tuulisuusselvityksen tarkentuneiden viitesuunnitelmien pohjalta 5.5.2023. Selvitys on päivitetty 30.11.2023 vastaamaan asemakaavan muutosehdotusvaiheen viitesuunnitelmia. Selvitys on selostuksen liitteenä 10.

Asemakaavan muutosehdotus, tuulisuusselvitys 30.11.2023

Tuulisuusselvityksen kohdealue on Oulun keskustan kortteli 38 (Vänmanninsaari). 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. Tuulisuussimulointien avulla arvioidaan tuuliolosuhteiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta alueen taloja ympäröivillä katuosuuksilla ja oleskelualueilla.

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. Simulointi suoritettiin kahdeksalla tuulen suunnalla, ja tuulitunnelin suuntaa kierrettiin tuulen suunnan mukaisesti. Kohdealueen keskipiste asettui 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 läpäisevät virtuaalisen tuulitunnelin kolme kertaa, jolloin saadaan riittävän tarkka arvio kohdealueen keskimääräisistä tuuliolosuhteista. Kohteen keskimääräiset olosuhteet määritettiin aikariippuvan simuloinnin viimeisen 20 % ajalta.

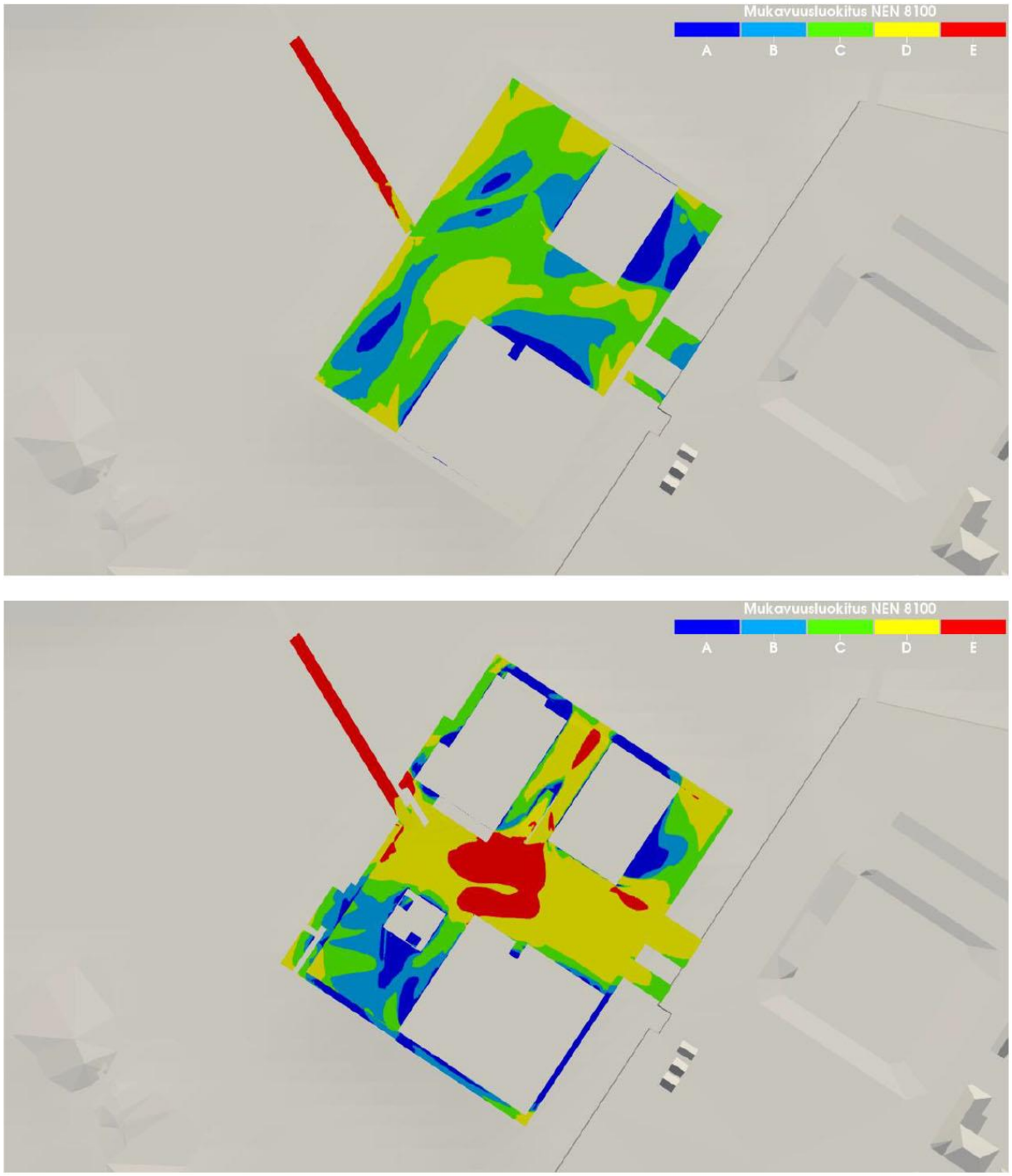
Tuulitunnelin sisäänvirtausreunalla tuulen nopeusprofiili määritettiin käyttäen logaritmista virtausprofiilia ja tuulen suunnasta riippuvia maastotyyppejä. Simuloinnit suoritettiin kahdeksalla tuulen suunnalla 45 asteen välein. Jokaisessa tuulen suunnassa maastotyyppi asetettiin kyseisessä suunnassa 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 nollaksi (no-slip – reunaehto).

Kohdealueen pitkän ajan tuuliolosuhteita on arvioitu käyttäen New European Wind Atlas -palvelun tarjoamaa pitkän ajan tuuliaikasarjaa. Aikasarja on tuotettu kohdealueelle 50 m korkeudelle maanpinnasta, ja kattaa 30 vuoden aikajakson (1989-2018). Aikasarjan perusteella määritettiin tuulen nopeus- ja suuntajakaumat korkeudella 50 m kahdeksalle tuulen suuntasektorille 45 asteen välein.

Kohdealueen tuuliolosuhteet:

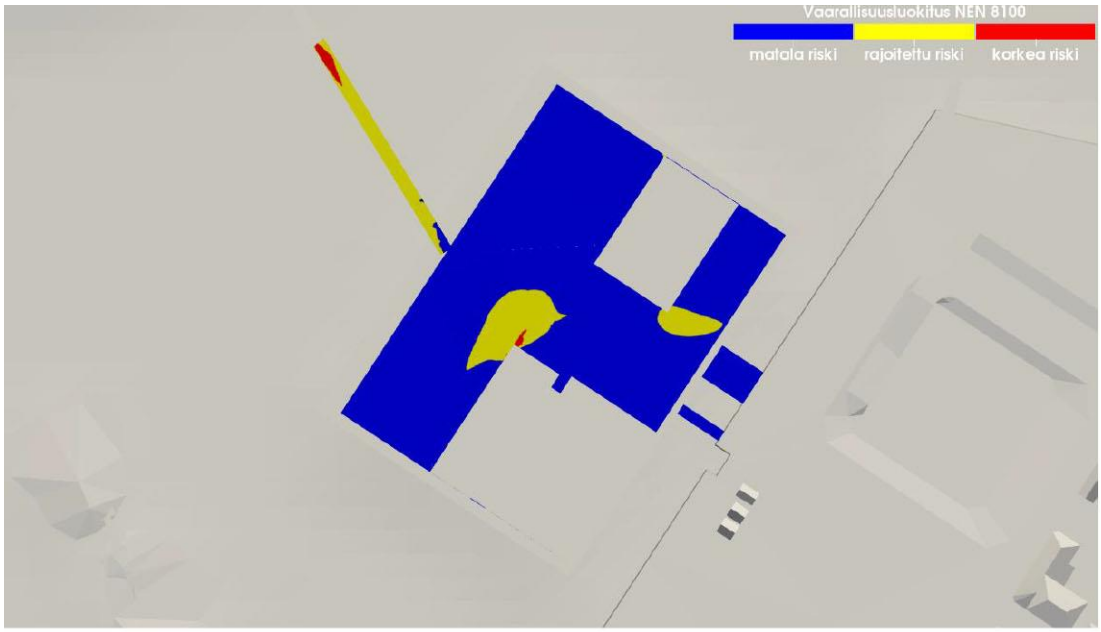
Tuulisuusanalyysin perusteella kohdealueen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea, ja alueen keskeltä kulkevalla kevyen liikenteen väylällä ja Kaarlenaukiolla mukavuusluokitus on pääosin luokkaa C ja D. Terwa Towerin suunnitelmassa kohdealueen keskellä olevan kevyen liikenteen väylän luokitus on pääosin luokkaa D. Terwa Towerin tornitalon ja teatterin väliin jäävälle alueelle

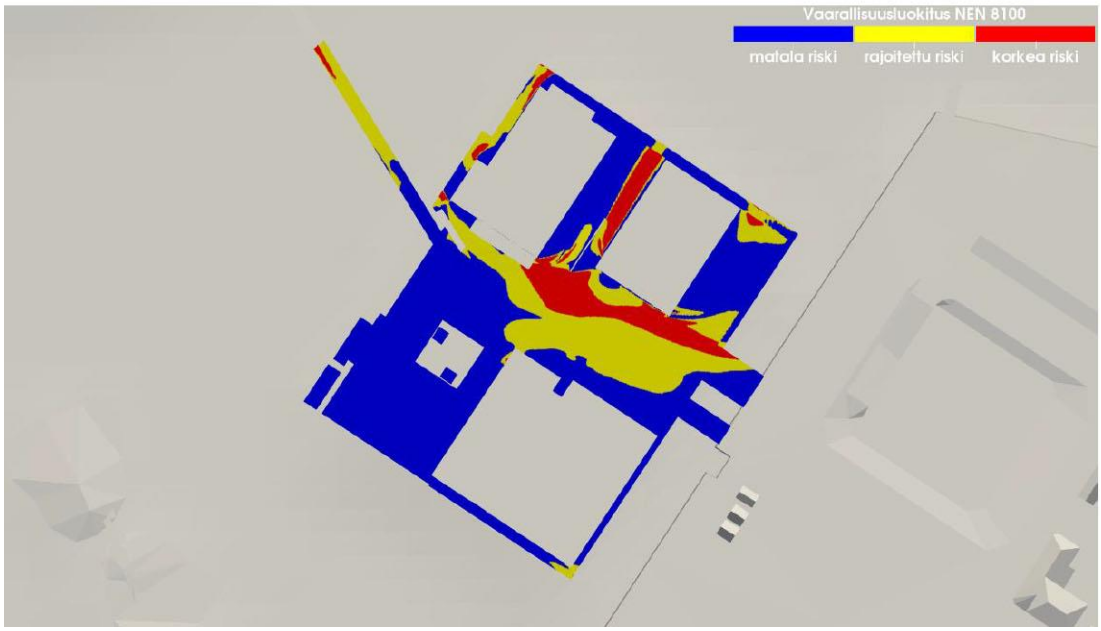
muodostuu korkean tuulisuuden alue, jossa mukavuusluokitus on E. Samoin tornitalon ja kirjaston välisellä alueella tuulisuus on suhteellisen korkea. Uudessa suunnitelmassa kevyen liikenteen väylän tuulisuus on liikkumisen kannalta hieman nykytilannetta epämukavampi, mutta alueen muissa osissa tuulisuustasot ovat samaa luokkaa kuin nykytilanteessakin. Teatterin luoteispuoleiselle piha-alueelle muodostuu tuulisuuden katvealue, jossa mukavuusluokitus on pääosin luokkaa A ja B.



Kuva 26 havainnollistaa tuulisuuden mukavuusluokituksia tarkastelualueella sekä nykytilanteessa ilman uudisrakennuksia että uuden suunnitelman mukaisessa tilanteessa. Tumman- ja vaalaensininen 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.





Kuva 27 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. Kohdealueen muissa osissa riskitaso jää lähes poikkeuksetta matalaksi.

Tuulen suuntatarkastelut:

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. Koillistuulilla vaikutukset ovat samantyyppisiä, mutta jäävät

alemmiksi kuin pohjoistuulilla. Pohjois- ja koillistuulia esiintyy alueella suhteellisen vähän (noin 15 % 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. Myös 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 kohdistuvat pienemmälle alueelle kuin lounaistuulilla. Uudessa suunnitelmassa luoteistuulet ohjautuvat uuden rakennuksen kulmalta tornitalon edustalle.

Yhteenveto:

Tuulisuusselvityksessä arvioitiin tuuliolosuhteiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta kohdealueen katuosuuksilla jalankulkijan kokemana. Tulokset perustuivat sääennustemallilla laskettuun pitkän ajan tuulisuusarvioon yhdistettynä virtaussimulointien antamaan aerodynaamiseen tietoon.

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. Kohteen jatkosuunnittelussa voidaan tuulten ohjautumista alaspäin pyrkiä hallitsemaan rakenteellisilla ratkaisuilla.

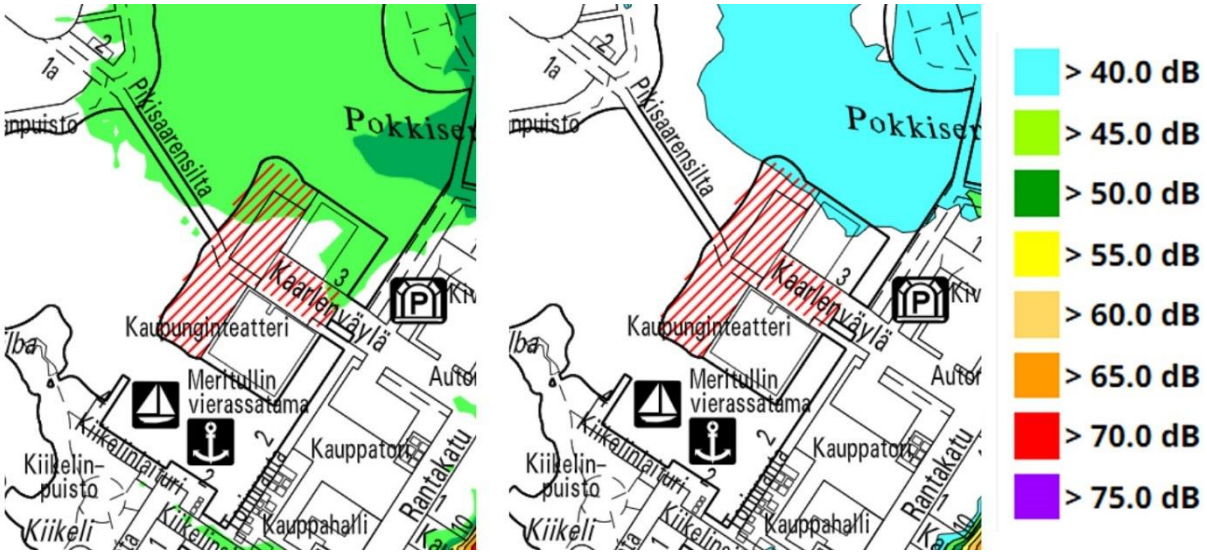
Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea erityisesti alueen keskellä kevyen liikenteen väylällä. Kohdealueen uusien rakennusten vaikutuksesta kohdealueen keskiosassa kevyen liikenteen väylän alueella tuulisuuden mukavuusluokitukset heikkenevät nykytilanteeseen verrattuna. Tornitalon ja kirjaston välisellä aluella tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla. Teatterin luoteispuoleiselle piha-alueelle kohdealueen eteläosaan muodostuu tuulisuuden katvealue, joka on oleilun kannalta hyvä. Simulointien perusteella piha-alueen tuulen nopeudet jäävät kaikilla tuulen suunnilla ympäristöä matalimmiksi, joten piha-alue soveltuu hyvin pitkäaikaiseen oleiluun (esimerkiksi terassit).

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 katutason rakenteet lieventävät jalankulkijan kokemia tuulisuusvaikutuksia.

3.3.23. 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 28. Yhteismelu suunnittelualueella, WSP Finland, 2022. Vasemmalla päivämelu ja oikealla yömelu. Kaavamuutosalue on esitetty vinoviivalla.

Asemakaavan muutosluonnoksen ympäristömeluselvitys 22.5.2023, päivitetty 29.11.2023

Sitowise Oy on laatinut selvityksen 22.5.2023. Selvitys on päivitetty 29.11.2023 huoneistohotellin poistuttua suunnitelmista. 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, meluesteet 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 Pikisaaressa päiväajan keskiäänitaso on asuinalueilla alle ohjearvon 55 dB. Kohteen lounaispuolella Kiikelinrannan asuinalueella päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan vain 50 dB eli myös alle ohjearvon. Rantakadun varren asuinrakennusten läheisyydessä päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 62 dB, mutta asuinrakennusten suojatuilla sisäpihoilla päiväajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 55 dB.

Ennusteliikenne nostaa melutasoa kaava-alueella ja sen ympäristössä alle 1 dB. Päiväajan ohjearvot läheisillä asuinalueilla alittuvat edelleen kuten nykytilanteessa.

Suunniteltu maankäyttö ja ennusteliikenne:

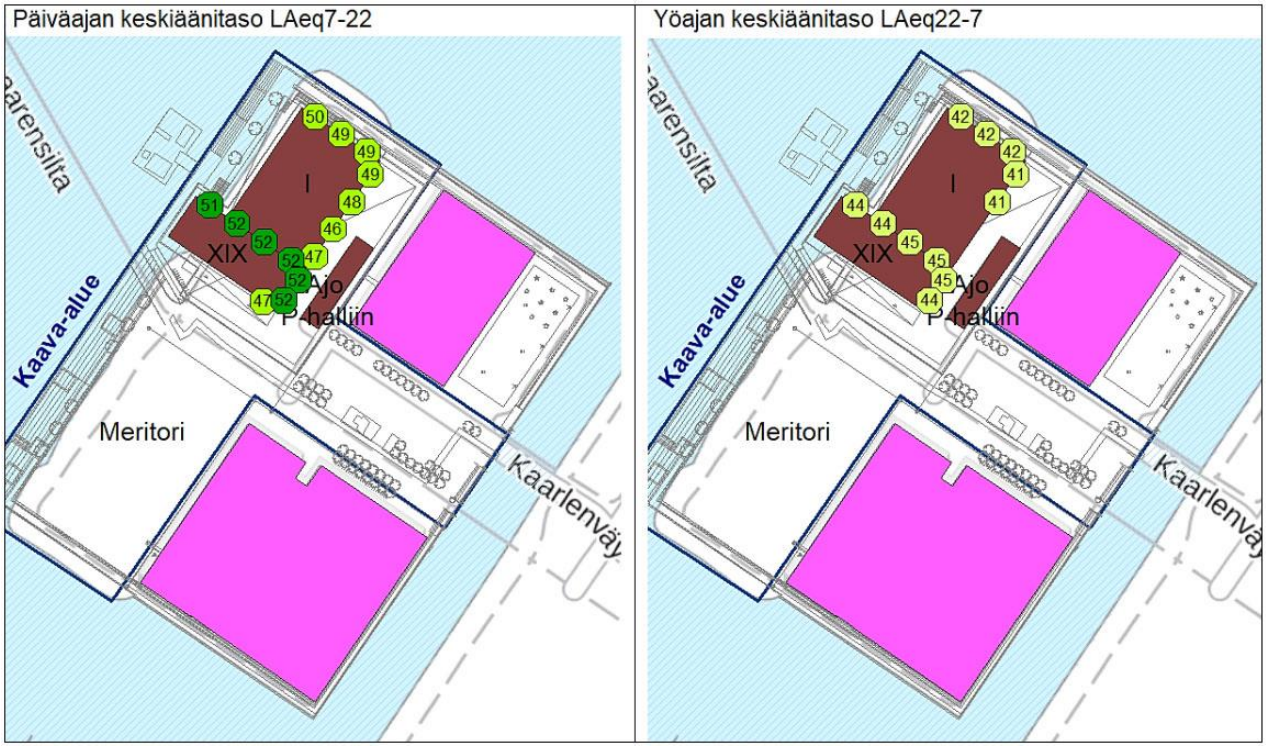
Suunnitellun maankäytön tilanteessa melutaso ei merkittävästi muutu ennustetilanteesta nykyisellä maankäytöllä kaava-alueella eikä sen ympäristössä. Hankkeen tuottama liikenteen kasvu nostaa melutasoa noin 1 dB vain hyvin paikallisesti lähialueen katuosuuksien läheisyydessä. Päiväajan ohjearvot läheisillä asuinalueilla alittuvat edelleen kuten nykytilanteessa.

Taloteknisten laitteiden aiheuttamaa melua arvioitiin laskemalla lähiympäristön asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat äänitasot sekä ulkoalueille 2 m korkeuteen aiheutuvat melutasot.

Kaava-alueen 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. 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 laitteiden 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 julkisivuun kohdistuvat suurimmat liikenteen aiheuttamat päivä- ja yöajan keskiäänitasot on esitetty kuvassa 29. Rakennusten julkisivuun kohdistuu suurimmillaan päiväaikaan 52 dB ja yöaikaan 45 dB.



Kuva 29. Suunniteltujen rakennusten julkisivuun kohdistuva liikenteen aiheuttama suurin päivä- ja yöajan keskiäänitaso. Kuva: Sitowise Oy 29.11.2023.

Liikenne-ennusteisiin voi liittyä huomattavia epävarmuuksia, mutta melumallinnus ei ole herkkä liikennemäärän pienille muutoksille. Esimerkiksi liikennemäärän puolittuminen tai kaksinkertaistuminen vastaavasti pienentää tai kasvattaa tien melupäästöä 3 dB ja liikennemäärän muuttuminen 25 % vaikuttaa melupäästöön hieman alle 1 dB.

Taloteknisten laitteiden osalta laskenta on lähinnä suuntaa antava ja toimii muistutuksena siitä, että taloteknisten laitteiden melupäästöön kannattaa jatkosuunnittelussa kiinnittää huomiota huonojen ja turhan äänekkäiden ratkaisujen välttämiseksi.

Johtopäätökset ja suositukset jatkosuunnittelulle:

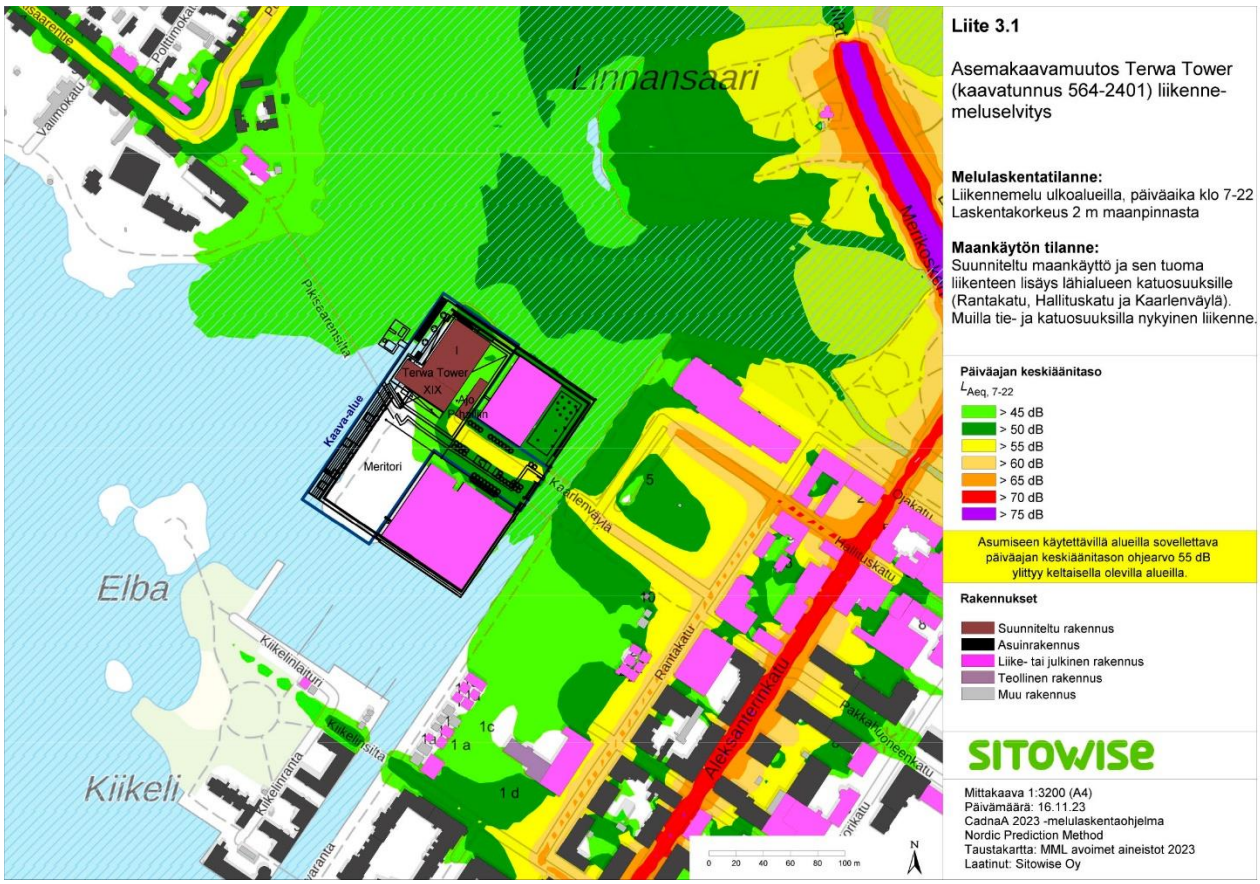
Melutasot kaava-alueella ja sen ympäristössä ovat nykyisin merkittäviltä osin alle 55 dB. Vänmanninsaarella päiväajan keskiäänitaso on alimmillaan jopa 38 dB. Ennustetilanteessa melutaso ei merkittävästi muutu nykytilanteesta kaava-alueella eikä sen ympäristössä. Hankkeen tuottama liikenteen kasvu nostaa melutasoa noin 1 dB vain hyvin paikallisesti lähialueen katuosuuksilla. Tämän tasoinen melutason kasvu ei ole havaittavissa korvakuulolla.

Päiväajan ohjearvot kaava-alueen läheisillä asuinalueilla alittuvat kaikissa tarkastelluissa laskentatilanteissa. Suunnitelluilla rakennusmassoilla ei ole merkittäviä heijastusvaikutuksia ympäristöönsä. Ennustetilanteessa liikenteen ohjautuminen pysäköintihalliin laskee melutasoa nykyisestä kirjaston luoteispuolella. Lisäksi suunniteltujen rakennusten tuoman suojan vuoksi melutaso laskee hieman suunnitellulla Meritorilla.

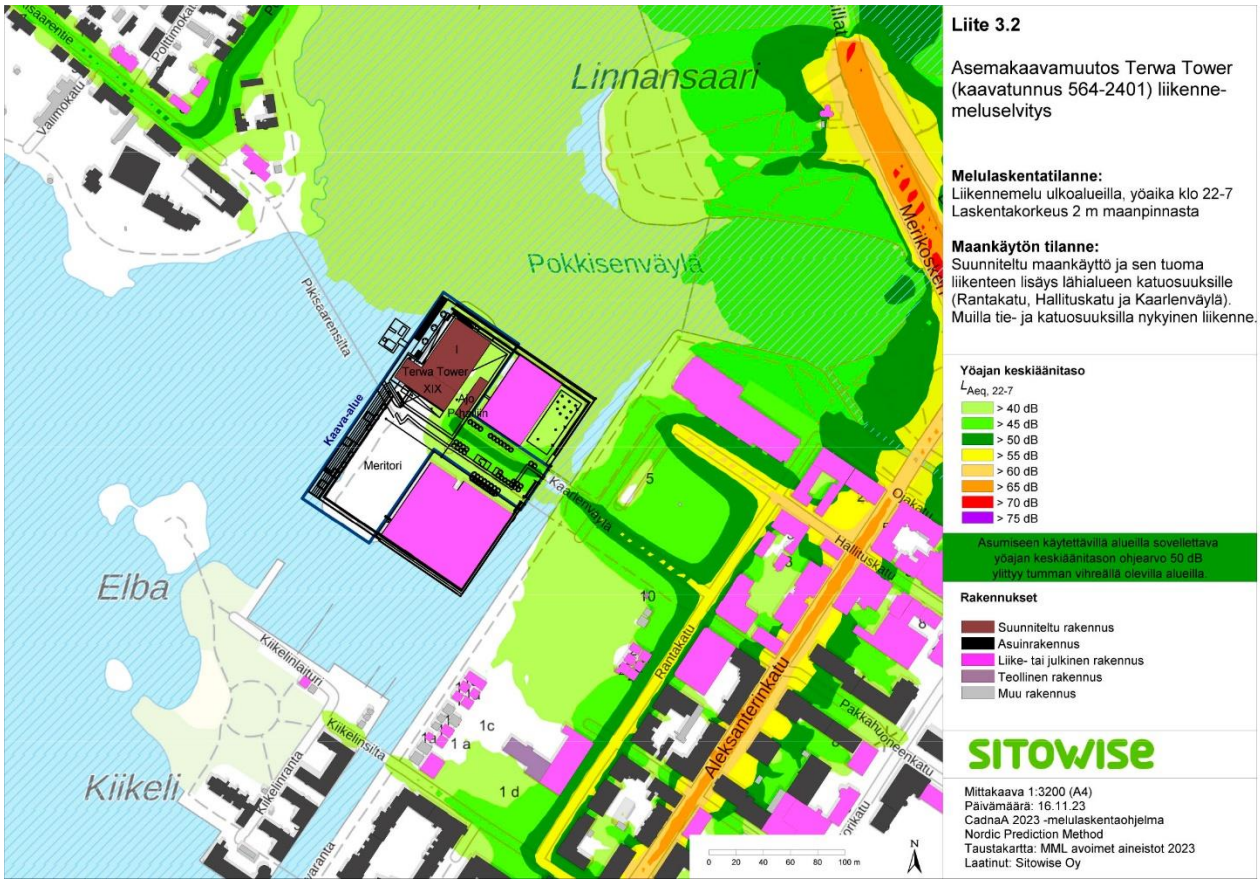
Suunniteltujen rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukseksi riittää tavanomainen 30 dB, jolla saavutetaan majoitushuoneissa ohjearvot, sillä julkisivuun kohdistuva katuliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan vain 52 dB.

Suunniteltujen rakennusten taloteknisten laitteiden ei arvioida aiheuttavan raja-arvojen ylityksiä lähimpien asuinrakennusten julkisivuilla ja virkistysalueilla. Laitteiden melupäästötietojen ollessa

vielä alustavia, suositellaan kuitenkin, että rakennuslupavaiheessa laaditaan taloteknisten laitteiden osalta melulaskennat, jotta varmistutaan siitä, ettei niiden aiheuttama melutaso ylitä raja-arvoja ympäristön asuin- ja virkistysalueilla taikka suunniteltujen rakennusten majoitushuoneissa. 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 30. Liikennemelu ulkoalueilla, päiväaika klo 7-22, Suunniteltu maankäyttö ja sen tuoma liikenteen lisäys lähialueen katuosuuksille. Kuva: Sitowise Oy 29.11.2023.



Kuva 31. Liikennemelu ulkoalueilla, yöaika klo 22-7, Suunniteltu maankäyttö ja sen tuoma liikenteen lisäys lähialueen katuosuuksille. Kuva: Sitowise Oy 29.11.2023.

3.3.24. 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 kehittämiselle. Pysäköintiohjelmassa tunnistettujen kehittämistoimenpiteiden toimivuutta ja vaikuttavuutta seurataan yhteisesti sovituilla tunnusluvuilla ja mittareilla, joiden määrittämisessä on hyödynnetty muiden ohjelmien käytössä olevia hyväksyttyjä mittareita.

3.3.25. 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.

Suunnittelualueen läpi kulkee pääreittisuunnitelmassa osoitettu pyöräilyn pääreitti.

3.3.26. 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.

3.3.27. Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys

Sitowise Oy on laatinut Torialueen liikenteellisen selvityksen ja pysäköintiselvityksen Oulun kaupungin tilauksesta. Työ on valmistunut 28.2.2022, ja sitä on päivitetty 30.11.2023. Selvitys on liitteenä selostuksen liitteessä 12.

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 Vänmanninsaaressa korttelissa 38 tontilla 5 oleva pysäköintialue. Näin ollen korttelissa 34 on nykytilanteessa 58 pysäköintipaikan vajaus.

Uuden hotellihankkeen velvoitepaikat aiotaan toteuttaa 100 %:sti omalle tontille rakenteellisena ratkaisuna pihakannen ja rakennusmassojen alapuolelle. Uuden hotellihankkeen 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 32. Korttelin 34 LPA-alueelle osoitettujen velvoitepaikkojen määräytyminen asemakaavan rakennusoikeuden ja toteutuneen kerrosalan mukaan (suluissa oleva määrä). Kuva: Sitowise Oy.

Oulun kaupunki on teettänyt Torirannan alueella pysäköintilaskelmat tammikuussa 2023. Laskennoissa on selvitetty pysäköintialueiden käyttöasteet aikavälillä 23.1.-27.1.2023. Laskenta on suoritettu päivittäin kello 8, 11, 14 ja 17. Korttelin 34 LPA-alueen käyttöaste on ollut suurimmillaan tiistaina 24.1. kello 14, jolloin pysäköintialueen 167 autopaikoista ollut ollut vapaana 66 autopaikkaa, käyttöasteen ollessa noin 60 %. Arki-iltaisin kello 17 laskennoissa käyttöaste on ollut noin 20 %, eli alueella vapaita pysäköintipaikkoja noin 133. Poikkeuksen tekee perjantai-ilta, jolloin käyttöaste on ollut noin 50 % ja vapaana ollut noin 83 autopaikkaa.

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 67 % 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 1ap/200 k-m2, tulisi Radisson Blu -hotellin velvoitepaikkamääräksi toteutuneella kerrosalalla (13 450 k-m2) yhteensä 69 autopaikkaa ja kaavan mahdollistamalla rakennusoikeudella (16 050 k-m2) yhteensä 81 autopaikkaa. Radisson Blu:n kiinteistölle on nykytilassa toteutettu 50 autopaikkaa ja näin ollen kortteliin 34 olisi tarve sijoittaa nykytilassa 19 velvoiteautopaikkaa ja kaavan mahdollistamalla rakennusoikeudella 31 velvoiteautopaikkaa. Uuden Vänmanninsaareen sijoittuvan hotellin pysäköinti järjestetään kokonaisuudessaan kiinteistöllä. Tällöin korttelin 34

LPA-alueelle osoitetaan maksimitilanteessa 169 velvoiteautopaikkaa (teatteri, kirjasto ja Radisson Blu), mikä on kaksi autopaikkaa enemmän kuin mitä alueella on nykytilanteessa toteutettu. Tämän hetkisellä toteutuneella kerrosalalla korttelin 34 LPA-alueen kapasiteettia ei käytännössä tarvitsisi kasvattaa nykyisestä.

3.3.28. Terwa Tower, Liikenneselvitys ja -suunnitelma

Sitowise Oy on laatinut liikenneselvityksen ja -suunnitelman 28.2.2022, joka on päivitetty 30.11.2023. Selvitys on selostuksen liitteenä 12.

Lähtökohtia / tavoitteet:

Vänmanninsaaren liikennejärjestelmä muuttuu nykyisestä tornihotellin valmistuttua. Myös kaupungin kirjastossa on meneillä saneeraus, jonka uskotaan lisäävän käyttäjämääriä. Uusi rakennuskanta tiivistää Vänmanninsaaren maankäyttöä ja samalla saareen 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.

Lähtökohtia/suunnittelukohde:

Suunnittelukohde sijaitsee Oulun kaupungin yhdyskuntarakenteessa liikenteellisiltä lähtökohdiltaan keskustan jalankulkuvyöhykkeellä. Asemakaavamuutosalueella pyritään ensisijaisesti varmistamaan laadukkaat kävelyn olosuhteet. Siitä huolimatta hotelliin, kirjastolle ja teatterille kohdentuu huoltoliikennettä, jonka ajoyhteydet tulee mahdollistaa myös tulevaisuudessa. Rakennusmääräysten mukainen liikuntarajoitteisten pysäköinti on mahdollistettu kirjaston ja teatterin osalta maantasopysäköintinä Kaarlenaukiolle ja hotellin osalta maanalaisena pysäköintinä. Tulevaisuuden asiakas- ja työntekijäliikenne teatterille ja kirjastolle muuttuu maankäytön tiivistyttyä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Torinrannan liityntäpysäköintialueelle.

Voimassa olevassa 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 hallinto- ja virastorakennusten korttelialueelle (YH) on toteutettu 68 autopaikkaa, jotka palvelevat nykyisin kirjaston ja teatterin asiakkaita. Teatterin ja kirjaston velvoiteautopaikkamäärä on 138 autopaikkaa. Korttelin 34 autopaikka-alueelle on osoitettu myös viereisen hotellin velvoiteautopaikkoja 190 kpl.

Korttelin 34 autopaikka-alue on nykyisin julkisessa käytössä ja pysäköinti on maksullista. Autopaikka-alueella 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 Kaarlenaukio on osoitettu katualueena ja muu rakennusten ulkopuolinen osuus saaresta on osoitettu jalankululle varattuna katuna. Saaren lounaisnurkassa sijaitseva Meritorin alue, mikä on osoitettu katuaukiona/torialueena.



Kuva 33. Vänmanninsaaren nykyinen liikennekaavio. Kuva: Sitowise Oy.

Lähtökohtia: liikenne

Vänmanninsaaren nykyiset toiminnot synnyttävät asiointi- ja saattoliikennettä yksityisautoilla, takseilla ja linja-autoilla sekä kuorma-autolla tai linja-autolla operoitavaa huoltoliikennettä. 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 pääreitin kanssa. Muu mahdollinen huoltoliikenne operoidaan henkilö- tai pakettiautolla. Alueen saattoliikenne tukeutuu nykytilassa saaren koilliskulmauksen pysäköintialueeseen, mutta saattoliikennettä (taksit) suuntautuu myös mm. teatterin sisäänkäyntioville. Saaressa on nykytilassa 3 kpl liikuntaesteisen autopaikkoja, mitkä on sijoitettu pysäköintialueen kaakkoiskulmaukseen ja teatterin lipan alle.

Aikaisemmat suunnitelmat/Nallibaanan yleissuunnitelma:

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 ja tulee hyväksymiskäsittelyyn joulukuussa 2023.

Pikisaarensilta on liittorakenteinen jatkuva palkkisilta, joka on suunniteltu 1994. Pikisaaren sillan pituus noin 167 m. 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.

Nykytila / jalankulku- ja pyöräliikenne:

Suunnittelukohteen 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 tornihotellin asemakaavan muutosalueen läpi.

Etelään suuntautuvan Kembaana valmistui 2022. Kembaanan lähtöpiste sijaitsee Kuusiluodonrannassa Sepänpolun päädyssä noin 500 m päässä asemakaavamuutosalueesta. Kembaanan yleissuunnitelmassa on esitetty yhtenä vaihtoehtona Rantakadun rakentamista pyöräkaduksi.

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.

Pyörätelinepaikkoja Vänmanninsaaressa on nykyisin 194 kpl. Pyörätelineiden käyttöä tutkittiin keskiviikkona 26.5.2021 klo 11.30–12.30 välisenä aikana, joka kuvaa tyypillistä kesäajan arkipäivän tilannetta pyöräilykauden aikana. 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.

Nykytila/joukkoliikenne:

Suunnittelukohde 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.

Nykytila/autoliikenne:

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. 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 päättyvää liikennettä.Tonttikadut ovat maankäyttöä välittömästi palvelevia katuja, joiden avulla liitetään maankäytön toiminnot muuhun liikenneverkkoon.

Nykytila/liikennemäärät:

Rantakadun liikennemäärä on nykyisin Oulun kaupungin liikennemallin (2018) mukaan noin 1 800 ajoneuvoa/vrk. Hallituskadun päässä on toinen Kivisydämen sisäänkäynneistä, jonka liikennemäärä Kivisydämen liikenteestä on vähäisempää kuin Uusikadunsisäänkäynnin kautta. Liikenne-ennusteessa vuodelle 2040 Rantakadun liikennemäärä on ennustettu kasvavan 2 800 ajoneuvoa/vrk:een. Oulun kaupungin yleinen liikenne-ennuste perustuu Oulun yleiskaavaan ja yleiseen liikenteen kehitykseen. Kirjasto ja teatteri synnyttävät nykyisin yhteensä noin 1 350 ajoneuvoa/vrk, mutta niistä arviolta vain kolmasosa suuntautuu Vänmanninsaaren pysäköintialueelle ja loput Torinrannan muille pysäköintialueille.

Suunnitteluratkaisu/liikennetuotos ja liikennemäärät:

Tornihotellin ja ravintola- sekä kahvilatoimintojen synnyttämä autoliikenne, noin 670 ajoneuvoa / vuorokausi, jakaantuu Kaarlenväylälle, Rantakadulle ja Hallituskadulle. Autoliikenne saapuu ja poistuu alueelta Hallituskadun ja Rantakadun kautta. Tässä vaiheessa liikenteen on arvioitu jakautuvan puoliksi näille kaduille. Vänmanninsaaren autoliikennemäärä tulee lisääntymään myös kaupungin kirjaston saneerauksen myötä.

Vänmanninsaareen suuntautuvan liikenteen määrää ohjaa voimakkaasti saarelle sijoitettavien pysäköintipaikkojen määrä. Nykytilanteessa saarella on 65 autopaikkaa ja kolme liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa, mikä tuottaa kirjaston ja teatterin saattoliikenne huomioiden noin 380 ajon./vrk. liikennemäärän. Lisäksi nykytilassa saarelle suuntautuu sekä kirjaston että teatterin huoltoliikennettä, mikä tuottaa noin 20 ajon./vrk. liikennemäärän.

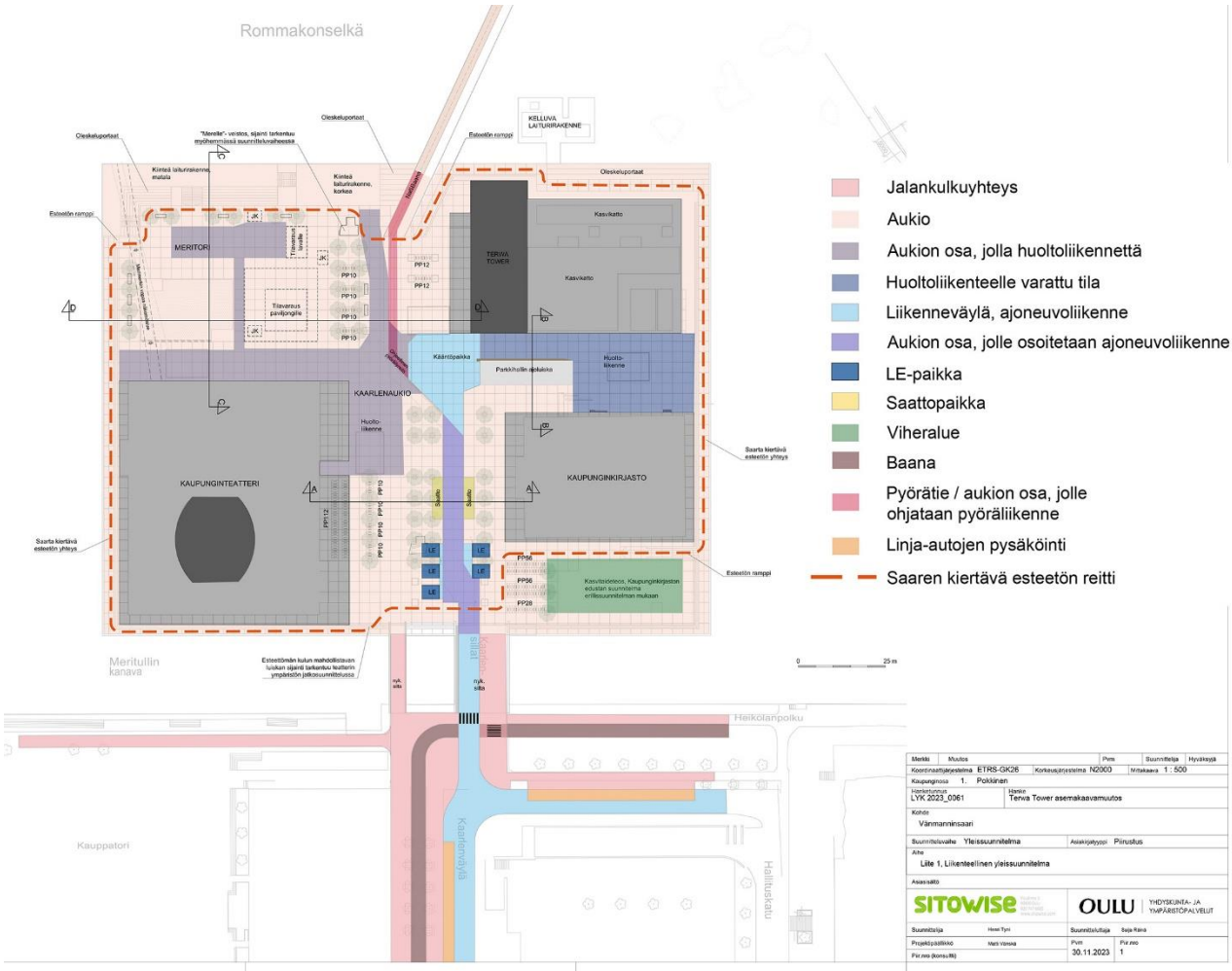
Viitesuunnitelmien mukaisesti lopputilanteessa saarelle on sijoittumassa 73 autopaikkaa hotellitoiminnoille sekä neljä saattoliikennepaikkaa ja viisi liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa kirjastolle ja teatterille. Pysäköinnin ja saattoliikenteen on arvioitu tuottavan saarelle noin 450 ajon./vrk. Pysäköintiliikenteen lisäksi saarelle ohjautuu eri toimintojen huoltoliikennettä, minkä aiheuttamaksi liikennemääräksi on arvioitu noin 50 ajon./vrk. Näin ollen Vänmanninsaaren liikennemäärä kasvaa kaavamuutoksen myötä nykytilasta noin 100 ajon./vrk (25 %).

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. Kaarlenväylän liikennemäärä muuttuu noin + 435 % suhteessa Oulun liikennemallin tietoon ja noin + 41 % 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.

Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Rantakadun keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on 1700…1 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Rantakadulla liikenne lisääntyy kaavamuutoksen myötä noin 335 ajoneuvolla vuorokaudessa (noin + 20 %).

Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Hallituskadun keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on nykytilassa noin 3 800…5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hallituskadun liikennemäärä lisääntyy kaavamuutoksen myötä noin 335 ajoneuvolla vuorokaudessa (+6…9 %).



Kuva 34. Asemakaavan muutosehdotus, liikenteen yleissuunnitelma 30.11.2023. Kuva: Sitowise Oy.

Suunitteluratkaisu/pysäköintipaikkalaskelma:

Tornihotellille tulee varata 94 pyöräpaikkaa. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee osoittaa katettuun tilaan, ja kaikki ulkona olevat telineet tulee olla runkolukitusmahdollisuudella. Lisäksi jokaista 1000 k-m^2 tulee osoittaa yksi pyöräpaikka taakkapyörille.

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. 148 polkupyöräpaikkaa.

Oulussa käytetään hotelleille autopaikkanormina 1 ap/200 k-m², jolloin velvoitepysäköintipaikkoja tulee tornihotellille 70 autopaikkaa. Näiden lisäksi tulee autopysäköinnin osalta varata velvoitepaikkamäärän lisäksi toiminnoille kaksi liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi liikuntaesteisen paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Liikuntaesteisen paikkoja tulee varata tornihotellille yhteensä kolme. Hotellin maanalaiseen pysäköintitilaan sijoittuu 73 autopaikkaa.

Meritorille sijoittuva paviljonki on toritoimintoja tukevaa toimintaa ja tämän vuoksi sille ei kohdistu myöskään autopysäköinnin velvoitepaikkoja.

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 asemakaavan mukaisesti Vänmanninsaaren ulkopuolelle, Torinrannan alueelle, 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

• 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 tai ne ovat samassa tasossa ympäröivän jalankulkualueen kanssa. Penkkejä on sijoitettu riittävän paljon ja niissä on käsinojat. Vänmanninsaaren ympärille jää myös lopputilanteessa yleisen jalankulun esteetön reitti.

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 Vänmanninsaaressa baanaratkaisuna, vaan pyöräily ohjataan Kaarlenväylän ajoradalle, minkä kautta Pikisaaresta tuleva pyöräväylä yhdistyy Torinrannan alueella olemassa oleviin baanoihin. Pyöräilylle rajataan Vänmanninsaarella tila ilman tasoeroa tehtävällä reunakiveyksellä.

Vänmanninsaaren esitetään tulevaisuudessa osoitettavan hitaan liikkumisen alueena, mikä voidaan toteuttaa esimerkiksi pihakatuna. Pihakadulla on 20 km/h nopeusrajoitus, joka on sovitettava jalankulun mukaisesti. Moottoriajoneuvoilla on kiinteistölle ajo sallittu jalankulkijoiden ehdoilla.

Suunnitteluratkaisu/huoltoliikenne:

Vänmanninsaaren huoltoliikenne kohdistuu Kaupunginkirjaston ja hotellin väliselle alueella, Kaupunginteatterin huolto-ovien edustalle, sekä Meritorin länsi- ja pohjoisreunoille laiturialueiden viereen. Kaupunginkirjaston ja tornihotellin huoltoliikenne käyttää samaa tilaa ja sinne on sijoitettu tornihotellin huolto-ovet tavarantoimituksia varten. Huoltoliikenteen osalta toimivuus on varmistettu toimijoittain eri liikennetilanteissa. Mitoitusajoneuvoina on käytetty:

• Tornihotelli ja kirjasto, kuorma-auto 12 m ja linja-auto (kirjastoauto) 13,5 m

• Teatteri, kuorma-auto 12 m, rekka-auto 25,20 m ja linja-auto 15 m

• Meritorin alue, kuorma-auto 12 m

Huoltoyhteydet toimivat näihin kohteisiin hyvin ja palvelevat rakennuksissa olevia toimintoja. Huoltoyhteys risteää ohjeellisen pyöräreitin kanssa Kaarlenaukiolla. Teatterille tulevat linja-autot ja rekka-autot joutuvat peruttamaan Kaarlenaukiolla päästäkseen pois Kaupunginteatterin huolto-ovien luota. Tämän osalta huoltoliikenteen toimivuus ei poikkea nykytilasta.

Suunnitteluratkaisu/saattoliikenne:

Vänmanninsaaren moottoriajoneuvoliikennettä pyritään rajoittamaan jalankulkuympäristön rauhoittamisen vuoksi. Vänmanninsaareen mahdollistetaan vain huoltoajoon liittyvä saattoliikenne. Saattoliikenteenteelle osoitetaan pysäköintipaikat kirjaston ja teatterin eteen noin neljän autopaikan verran. Myös tornihotellin eteen mahdollistetaan kääntöpaikka, missä saattoliikenne on mahdollinen, mutta tälle alueelle ei osoiteta erillisiä pysäköintipaikkoja.

Suunnitteluratkaisu/linja-autoliikenne:

Vänmanninsaareen ei osoiteta linja-autoille pysäköintipaikkoja vaan teatterille ja kirjastolle kulkeva linja-autoliikenne pysäköi torinrannassa Hallituskadun ja Kaarlenväylän suuntaisissa nykyisillä linja-autoille osoitetuilla paikoilla, joita on yhteensä seitsemän paikkaa. Kirjastolle on varmistettu ajourilla 15 m linja-auton eli kirjastoauton pääseminen sekä poistuminen.

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 hotellin ja kirjaston väliin 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 (3 kpl) sijaitsevat maanalaisessa pysäköintihallissa ja kirjaston sekä teatterin liikuntaesteisten paikat (5 kpl) sijaitsevat Karleenväylän aukiolla. Maanalaisessa pysäköintihallissa on 71 pysäköintipaikkaa ja kolme liikuntaesteisten paikkaa. Velvoitepaikkoja tornihotellille pitää toteuttaa 70 autopaikkaa ja kolme liikuntaesteisten pysäköintipaikkaa. Pysäköintihallin ajoluiska on kaksikaistainen.

Suunnitteluratkaisu/polkupyörät:

Vänmanninsaareen on osoitettu lopputilanteessa yhteensä 388 pyöräpaikkaa. Pyöräpysäköinti toteutetaan laadukkaana runkolukittavilla telineillä. Pysäköintipaikat sijoitetaan lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Velvoitepaikkoja hotellille pitää toteuttaa yhteensä 94 pyöräpaikkaa, joista 30 % pitää olla katettuja. Suunnitelmassa on esitetty tornihotellille ja toripaviljongille yhteensä 96 pyöräpaikkaa. Piha-alueella on yhteensä 64 pyöräpaikkaa ja lisäksi hotellin maanalaiseen pysäköintihalliin on sijoitettu yhteensä 32 pyöräpaikkaa. Pysäköintihalliin pääsee isoilla pyörälle sopivilla hisseillä sekä 12,5 % kaltevuudella olevan rampin kautta.

Kaupunginteatterin eteen on esitetty 112 katoksellista ja 40 katoksetonta pyöräpysäköintipaikkaa. Lisäksi kirjastonrakennuksen saneerauksen yhteydessä kaupunginkirjaston on toteuttamassa kirjaston kiinteistölle pyöräpysäköintipaikkojen 140 kpl pääovien läheisyyteen.

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. Pelastusteinä käytetään saaren yleisiä liikenneväyliä sekä huoltoteitä. Väylien mitoitus on varmistettu pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle.

Suuniitteluratkaisu/lumitilat:

Suunnittelukohteeseen kohdistuu paljon liikenteellisiä tarpeita, mikä lisää päällystetyn pinta-alan laajuutta. Samalla se lisää aurattavan tilan pinta-alaa ja vastaavasti kohteessa on melko vähän viheralueita- tai muita alueita, joita voidaan hyödyntää lumenläjitysalueena. Alueen luonteesta johtuen Vänmanninsaari on käsitelty tarkastelussa kokonaisuutena, eikä kiinteistöittäin kuten yleensä. 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.

Saaren lumitilatarpeet on selvitetty Oulun kaupungin lumitilalaskurilla. Lumitilatarkastelun perusteella saarella aurattavien alueiden lumet saadaan sijoitettua saarella lumitiloihin. Lumenläjitysalueiden sijoittelussa on varmistettu saaren yleisen liikenteen sekä huolto- ja pelastusliikenteen toimivuus ja etteivät ne aiheuta haittaa liikenneturvallisuudelle näkemäesteinä tai sulamisvesinä (ja niiden jäätymisinä mm. kevättalven aikana).

Suunnitteluratkaisu/yhteenveto ja johtopäätökset:

Asemakaavan muutoshanke sijaitsee Oulun ydinkeskustassa liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti erittäin keskeisellä paikalla. Vänmanninsaari on merkittävä oleskelualue ja siellä sijaitsee tärkeitä julkisia palveluita. Tornihotelli synnyttää uutta moottoriajoneuvoliikennettä noin 670 ajon./vrk, joka on 27 % koko Vännmanninsaaren ennustetilanteen moottoriajoneuvoliikennetuotoksesta eli noin 2 450 käynnistä vuorokaudessa. Vänmanninsaareen kohdistuva liikenne tornihotellin osalta on asiakkaiden ja henkilökunnan pysäköintiliikennettä, huoltoliikennettä sekä saattoliikennettä.

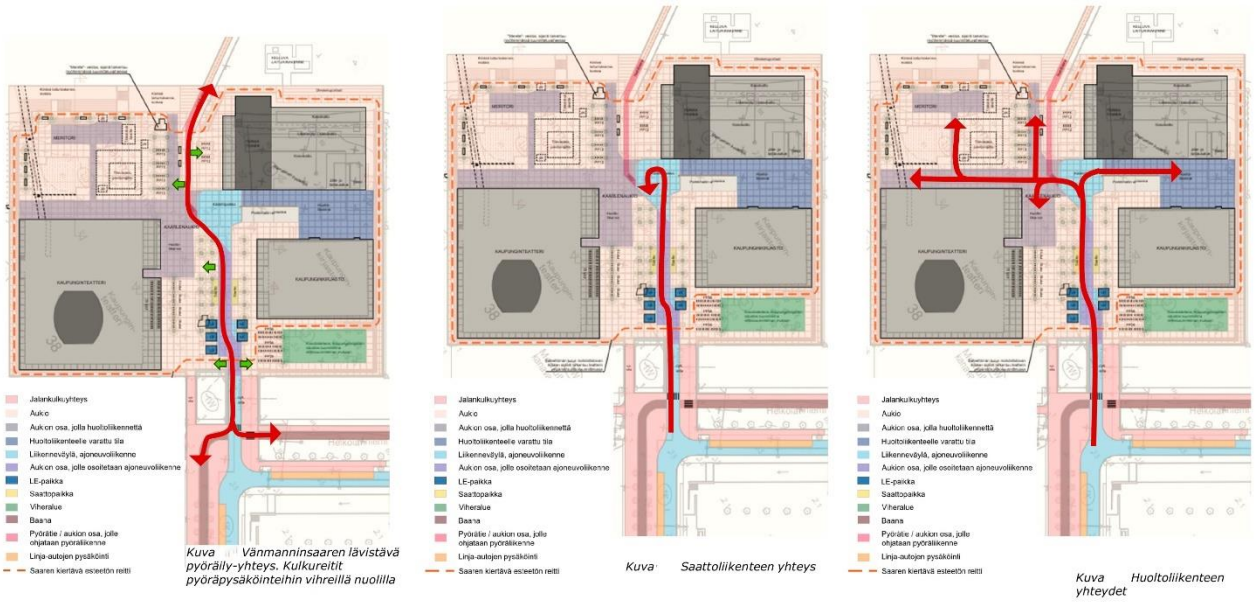
Suurimman liikennetuotoksen Vänmanninsaareen tuottaa kuitenkin myös tulevaisuudessa kaupungin kirjasto. Uusien toimintojen synnyttämä moottoriajoneuvoliikenne ei lisäännyt niin merkittävästi, että se aiheuttaisi toimenpidetarpeita Torinrannan katuverkolle. Vänmanninsaareen kohdistuva liikenne ei merkittävästi kasva nykytilasta kirjaston ja teatterin nykyisten 68 autopaikan siirtyessä nykyisen asemakaavan mukaisesti Torinrantaan kortteliin 34. Vastaavasti hotellin uudessa maanalaisessa pysäköintihallissa on kokonaisuudessaan 71 autopaikan pysäköintimahdollisuus, joiden käyttöä voi toimija rajoittaa. Näin ollen todennäköisesti uusi pysäköintihalli ei synnyttä edellisen maantasopysäköinnin kanssa vastaavaa kysyntää. Uusien ja 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 tornihotellin valmistuttua niin, että saaren moottoriajoneuvoliikennettä rajoitetaan ja alue rauhoitetaan muulta liikenteeltä merkittäväksi jalankulun ympäristöksi. Suunnittelualueella on kaupungin kannalta merkittäviä julkisia palveluja ja se on sijainniltaan kaupungin keskeisimpiä oleskelualueita, minkä vuoksi jalankulun ympäristöä tuetaan huomioimalla alueella esteettömiä suunnitteluratkaisuja sekä osoittamalla alue esimerkiksi pihakaduksi, missä ajoneuvoliikenne tapahtuu jalankulun ehdoilla. Alueen nykyisten toimintojen, kirjasto ja teatteri, osalta varmistetaan

huolto- ja saattoliikenne (neljä saattopaikkaa) sekä liikuntaesteisten pysäköintimahdollisuus (viisi liikuntaesteisen paikkaa), mutta asiakaspysäköinti siirtyy saarelta pois asemakaavan mukaiselle paikalle 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 huolto- 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 velvoitepaikat toteutetaan omalle tontille maanalaisin pysäköintijärjestelyin. Maanalaiseen pysäköintihalliin tulee luiska hotellin ja kirjaston väliin.

Vänmanninsaaressa olevien toimintojen saavutettavuus pyörällä varmistetaan hyvillä yhteyksillä pyöräbaanoille sekä laadukkaalla pyöräpysäköinnillä. Pyöräpysäköintipaikkojen määrä lisääntyy nykyisestä 194 pyöräpaikasta noin 352 pyöräpaikkaan. Pyöräpaikoista 32 kpl sijoitetaan maanalaiseen pysäköintihalliin.



Kuva Vänmanninsaaren lävistävä pyöräily-yhteys. Kulkureitit pyöräpysäköinteihin vihreillä nuolilla

Kuva Saattoliikenteen yhteys

Kuva Huoltoliikenteen yhteydet

Kuvat 35-37. Pyöräily-yhteydet, saattoliikenteen yhteys ja huoltoliikenteen yhteydet. Asemakaavan muutosehdotus, liikenteen yleissuunnitelma 30.11.2023. Kuva: Sitowise Oy.

3.3.29. Terwa Tower herkkyystarkastelut

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy on laatinut herkkyystarkastelut 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. Herkkyystarkastelut ovat selostuksen liitteenä 7.



Kuvat 38-40. Herkkyystarkastelut, vaihtoehdot VE A, B ja C. Kuvat: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy.

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

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 kilpailuehdotuksen 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 saaressa 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 41 ja 42. 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 massoitteluun 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 43 ja 44. 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 kansainvälisestikin 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.




Kuvat 45 ja 46. Herkkyystarkastelut, VE C ”Kulttuurikeskus”. Kuvat: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy.

Vaikutusten arviointi

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. Torni muuttaa 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 lähettyville, 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 keskustaan 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.

3.3.30. Lumitilaselvitys

Suunnittelukohteeseen kohdistuu paljon liikenteellisiä tarpeita, mikä lisää päällystetyn pinta-alan laajuutta. Samalla se lisää aurattavan tilan pinta-alaa ja vastaavasti kohteessa on melko vähän viheralueita- tai muita alueita, joita voidaan hyödyntää lumenläjitysalueena. Alueen luonteesta johtuen Vänmanninsaari on käsitelty tarkastelussa kokonaisuutena, eikä kiinteistöittäin kuten yleensä.

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.

Saaren lumitilatarpeet on selvitetty Oulun kaupungin lumitilalaskurilla. Lumitilatarkastelun perusteella saarella aurattavien alueiden lumet saadaan sijoitettua saarella lumitiloihin.

Lumenläjitysalueiden sijoittelussa on varmistettu saaren yleisen liikenteen sekä huolto- ja pelastusliikenteen toimivuus ja etteivät ne aiheuta haittaa liikenneturvallisuudelle näkemäesteinä tai sulamisvesinä (ja niiden jäätymisinä mm. kevättalven aikana).

Lumitilat on esitetty tarkemmin liitteessä 12, Liikenneselvitys ja -suunnitelma 30.11.2023, Sitowise Oy.

3.3.31. Varjostustutkielma

Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy on laatinut 23.5.2023 varjostustutkielman, jossa on esitetty tarkemmin maankäyttövaihtoehtojen varjostusvaikutuksia lähiympäristössä. Selvitys on päivitetty 30.11.2023 vastaamaan asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmia. Selvitystä on täydennetty 24.1.2024 lisäämällä tutkielmaan ilta-aikainen varjostus klo 18 jälkeen. 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. Klo 20 mennessä aurinko on laskenut.

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. Kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle, ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle. 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. Kello 20 hotellin varjo yltää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy kello 22 torin kulmalle.

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 kello 18 hotellin torniosa varjostaa kirjaston luoteispuolta ja kattoa. Kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle, ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle.

20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta aurinko on laskenut kello 20 mennessä. 20. huhtikuuta tai 20. elokuuta kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle. 20. kesäkuuta tai 20. heinäkuuta kello 20 hotellin varjo yltää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy kello 22 torin kulmalle. 20. huhtikuuta, 20. kesäkuuta sekä 20. elokuuta kello 22 teatteri ja kirjasto varjostavat torialuetta hotellin lisäksi. Hotellin rakentamisesta aiheutuva ilta-aikainen varjostus ei vaikuta merkittävästi torialueen varjoisuuteen, oleva rakennuskanta varjostaa nykytilanteessa torialuetta. Hotellin varjo ei ulotu torin alueelle kello 20. Vasta klo 22 hotellin varjon vaikutus torialueelle on nähtävissä.

3.3.32. Suunnittelukilpailu julkisivuista

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 pienimuotoisen suunnittelukilpailun

vaihtoehtoisten suunnitelmien saamiseksi. Suunnittelutehtävänä oli laatia julkisivut tornihotellille ja huoneistohotellille. Rakennukset tuli sovittaa modernilla tavalla Vänmanninsaaren julkisten rakennusten rationaaliseen muotokieleen ja mittasuhteisiin sekä toisiinsa. Tornihotellin ja huoneistohotellin hahmon tuli olla mahdollisimman valiomuotoinen ja yksinkertainen, pelkistetyn vähäeleinen sekä keveän kappalemainen. Rakennusten tuli olla ilmeeltään julkisten rakennusten kaltaisia. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen.

Kaavaluonnosvaiheen viitesuunnitelmat toimivat lähtökohtana uudisrakennusten perusratkaisuille tilaohjelman, sijainnin, mittasuhteiden, kerrosluvun ja volyymin sekä pysäköinti- ja liikenneratkaisujen osalta. Mikäli julkisivuratkaisu vaati pohjaratkaisujen tai rakennusmassan hienosäätöä, oli sellainen mahdollista vähäisessä määrin.

Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen.

Suunnittelukilpailun arvostelupöytäkirja kuvaliitteineen on selostuksen liitteenä.

Kilpailuun jätettiin ehdotukset ”Player Piano”, ”Lyhty”, ”Saari” sekä ”Leevartti”.



ehdotus ”Player Piano”



ehdotus ”Lyhty”



ehdotus ”Saari”



ehdotus ”Leevartti”

Kuvat 47-50. Suunnittelukilpailu julkisivuista, havainnekuvat. Kuvat: ”Player Piano”: Arkkitehtitoimisto ALA Oy, ”Lyhty”: Luo Arkkitehdit Oy, ”Saari”: Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy sekä ”Leevartti”: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

Kilpailun tulos:

Kilpailuehdotukset olivat toisistaan poikkeavia ja korkeatasoisesti laadittuja. Mallinnuskuvista välittyi kunkin ehdotuksen tavoiteltu visuaalinen ilme sekä esteettiset valinnat maamerkkirakennuksen luonteesta. Teknisten ratkaisujen osalta odotettiin selkeämmin julkisivujen elementoitavuutta, millä varmistettaisiin julkisivupinnan nopea toteutettavuus sekä kosteustekninen toiminta. Julkisivujärjestelmiin perustuvat ratkaisut voi sinällään toteuttaa järjestelmään liitettävinä elementteinä, mutta se edellyttää kuitenkin paljon paikallarakentamista kokoamisvaiheessa. Ehdotukset saivat toteuttajan kuitenkin pohtimaan toteuttamisen mahdollisuuksia. Kaikista kilpailuehdotuksista oli löydettävissä jatkotyössä tutkittavia ja mahdollisesti hyödynnettäviä aiheita ja teemoja.

Koska yksikään ehdotus ei kuitenkaan sellaisenaan tarjonnut molempien rakennusten osalta yksiselitteisesti parasta ratkaisua, eikä yksikään ehdotus tarjonnut tornin - kilpailun pääkohteen - osalta selkeästi ehdotuksen mukaisesti toteutettavaa julkisivuratkaisua tuomaristo päätyi siihen, ettei kilpailussa ole voittanutta ehdotusta. Kuitenkin ehdotus ”Saari” tarjoaa hotellin torniosan sekä ehdotus ”Leevartti” huoneistohotellin ja hotellin jalustaosan kannalta selkeimmät perusideat jatkotyöhön. Tämän vuoksi suositeltiin hankkeeseen ryhtyvän käyvän neuvottelun molempien ehdotusten laatijoiden sekä kohteen pääsuunnittelijan kanssa mahdollisen jatkotyön edellytyksistä.

Ehdotuksen ”Saari” laatijana oli Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy ja ”Leevartti” Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

Pääsuunnittelijana hankkeessa on toiminut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy. Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy on vastannut jatkosuunnittelussa torninosan julkisivuista.

Suunnittelukilpailu julkisivuista on selostuksen liitteenä 13.

3.3.33. KuntaHelmi lietetatarinventoinnit Oulujoen suistossa 2023, 10.10.2023, Natans Oy

KuntaHelmi-projektin tavoitteena on ollut hankkia tietoa lietetattaren esiintymisestä ja sen populaatioiden koon ja tiheyden vaihtelusta Oulujoen suistossa. KuntaHelmi-projektin yhteydessä on laadittu selvitys KuntaHelmi lietetatarinventoinnit Oulujoen suistossa 2023, Natans Oy, inventointi 23.8.2023 ja raportti 10.10.2023. Siihen sisältyy Vänmanninsaaren alue.

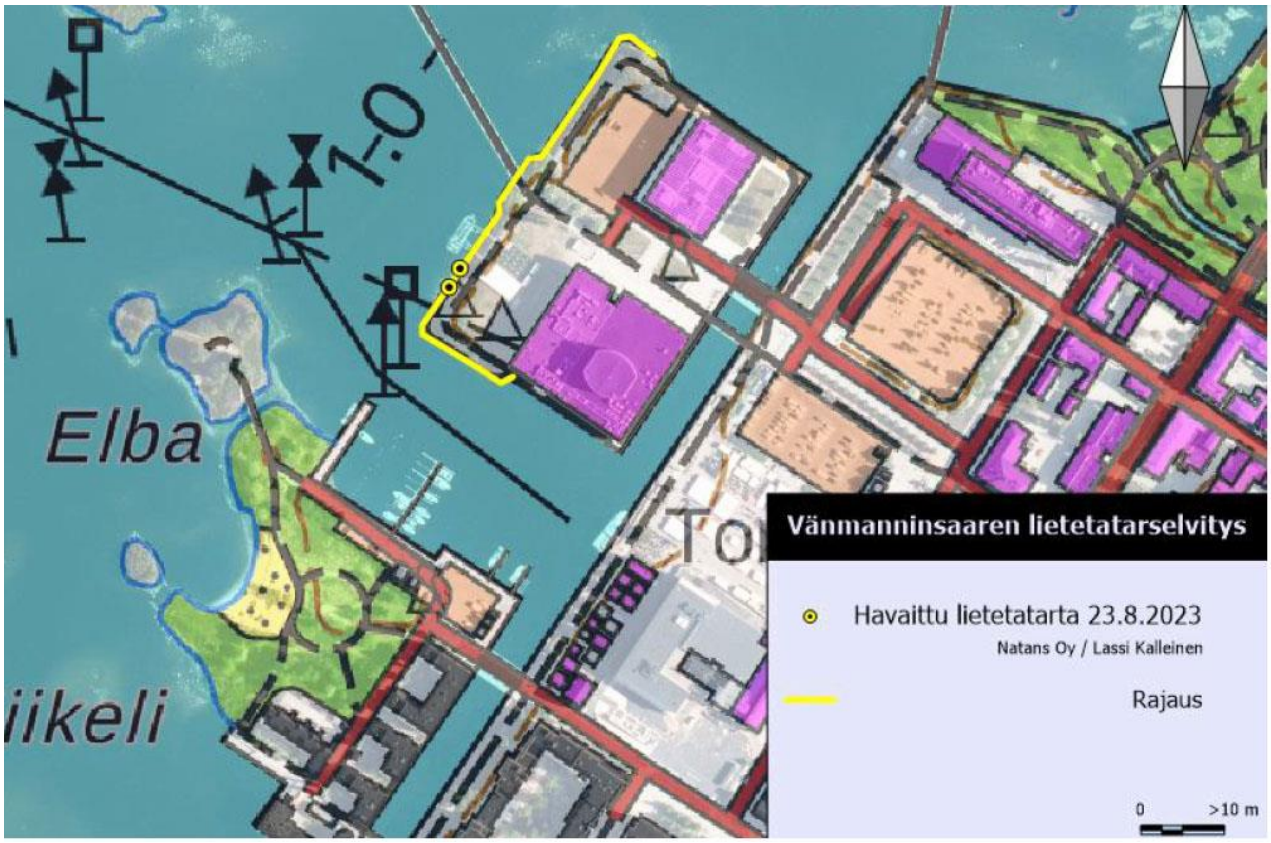
Raportissa todetaan Vänmanninsaaren osalta:

Vänmanninsaaresta oli tehty aiemmin luontoselvitys (Sitovise 3.6.2021). Selvityksessä todetaan, että paikalta ei ole aiempia tietoja lietetattaresta eikä sitä 2021 havaittu. Selvitys oli kuitenkin riittämätön, koska ajankohta ei ollut lietetatarselvitykseen oikea. Tässä selvityksessä käsitellään muuta rantakasvillisuutta vain suhteessa lietetattareen. Vänmanninsaaren kasvillisuus- ja kivikkorannat inventoitiin osana KuntaHelmi projektia 23.8.2023.

Lietetatarinventoinnissa 23.8.2023 lietetatarta löytyi Oulun Vänmanninsaaren länsirannasta, teatterin kohdalta, vesirantaan vievien puuportaiden pohjois- ja eteläpuolelta. Löydöstä tehtiin ennakkoilmoitus 24.8.2023.

Paikka 1. Portaiden N-reunan kohdalla, pilkistelee kaatuneen rantaluikkakasvuston alta. Noin 15–20 kpl pienikokoisia lietetattaria, joista ainakin yhdellä kukinto. Valokuvan 2 koordinaatit: 65.014969, 25.460789. Koordinaatit on seurantoja varten hyvä varmentaa tarkemmalla laitteella, vaikka paikka on toistaiseksi sanallisestikin selkeä.

Paikka 2. Portaiden S-reunan kohdalla, lietepohjalla kivien välissä, pilkistelee vesisammalien ja/tai levien joukosta. Noin 10–15 lietetatarta näkyvissä. Versojen lukumäärä on arvioitava, kun kasvi ei ole kokonaan näkyvissä.



Kuva 51. Vänmanninsaaren lietetatarselvitys 23.8.2023, karttarajaus. Kuva: Natans Oy.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa lietetattaren suojelua koskevista säännöksistä. Lietetattaren poikkeamislupahakemus on toimitettu 20.10.2023.

3.3.34. Vänmanninsaaren keltakurjenmiekkaesiintymien tarkistuskäynti 18.8.2023

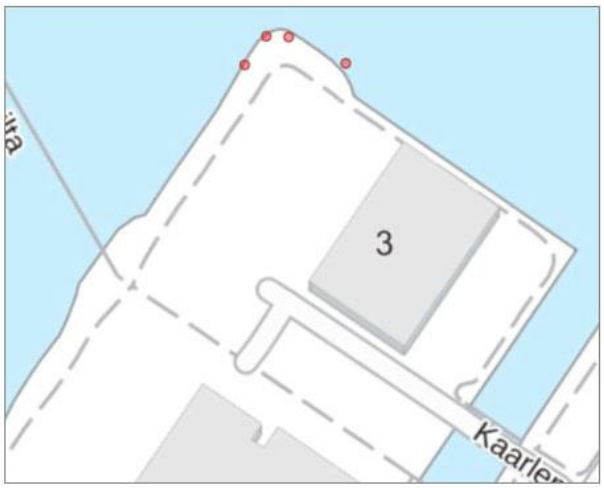
Vänmanninsaareen tehtiin vuonna 2021 luontoselvitys, joka on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.15. Saaren pohjoispäästä, rantaviivan tuntumasta havaittiin rauhoitetun keltakurjenmiekan (Iris pseudacorus) esiintymiä (Sitowise Oy 2021).

Keltakurjenmiekkaesiintymien nykytilanne tarkistettiin maastossa elokuussa 2023 (Sari Ylitulkkila, Oulun kaupunki). Vesi oli maastokäynnin aikaan melko matalalla. Rantavyöhyke on kauttaaltaan rakennettua, kivikkoista rantapengertä, joka on paikoin jyrkkää. Kivikkoinen ranta on kauttaaltaan vaikeakulkuinen. Saaren pohjoispäässä on pienellä alueella enemmän ranta- ja vesikasvillisuutta (mm. vesisara, terttualpi, järviruoko, ruokohelpi, korpikastikka, mesiangervo, ulpukka, myrkkykeiso, rantakukka, rentukka, vesihierakka, rantalemmikki). Pensaikkoa rantavyöhykkeellä muodostaa kiiltopaju, alueella on myös yksi terijoensalava. Ylempänä rantapenkereellä kasvaa myös runsaasti kulttuurivaikutuksesta kertovaa lajistoa, mm. nokkosta, hiirenvirnaa ja maitohorsmaa.

Keltakurjenmiekkaa havaittiin vuonna 2023 kolmella kohdalla (kuva 2), joista kahdessa oli useampia lähekkäin toisiaan sijaitsevia kasvustoja. Kasvustot sijaitsevat kivikossa ja osittain pajupensaikon seassa. Itäisimmän, vuonna 2021 havaitun keltakurjenmiekkaesiintymän

läheisyyteen oli läjitetty maa-ainesta. On mahdollista, että osa itäisimmästä esiintymästä on jäänyt maakasan alle.

Keltakurjenmiekkaesiintymien sijainnit on määritetty molemmissa selvityksissä GPS-laitteella, jonka tarkkuus on muutamia metrejä. Tämä tuo pientä epätarkkuutta havaintojen sijaintitietoihin.





Kuvat 52 ja 53. Vasemmalla v. 2021 havaitut keltakurjenmiekkaesiintymät (kartta: Sitowise Oy 2021). Oikealla keltakurjenmiekan esiintymät 18.8.2023.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa keltakurjenmiekan suojelua koskevista säännöksistä. Keltakurjenmiekan poikkeamislupahakemus on toimitettu 13.10.2023 ja sitä on täydennetty 2.11.2023. Keltakurjenmiekan siirtämiselle Pikisaaren alueelle on myönnetty poikkeamislupa 20.12.2023. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 26.1.2024.

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 oli erilliseen rakennukseen tutkittu toimisto- ja liiketiloja sekä yksityisomisteisia hotellihuoneistoja. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia palveluita.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina.

Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto- ja liiketiloja sekä yksityisomisteisia hotellihuoneistoja sisältävästä rakennuksesta asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

Asemakaavan suunnittelun yhteydessä on laadittu suunnittelualueen liikenteen, katujen, ympäristön, hulevesien ja valaistuksen yleissuunnitelmat.

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 4A. Mielipiteillä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021. Tilaisuudessa oli 41 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 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 4B.

Valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin 19.5.2022. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5.

Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on ollut julkisesti nähtävillä 4.7.–31.8.2023 MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla. Mielipiteitä esitettiin 27 kappaletta. Asiasta esitettiin kaksi lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot vastineineen ovat selostuksen liitteenä 4C.

Valmisteluaineiston 2 nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023. Tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5. Suunnitelmia esiteltiin 3D-virtuaalimallilla, mikä on kuvattu selostuksen kappaleessa 4.3.3. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana oli mahdollista tutustua maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 22.12.2023-22.1.2024. Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin kolme lausuntoa ja 13 muistutusta. Ne ovat vastineineen selostuksen liitteessä 4D.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 11.1.2024. Tilaisuudessa oli 32 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5.

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. Suunnitelmien esittely CAVE 3D-virtuaalitilassa

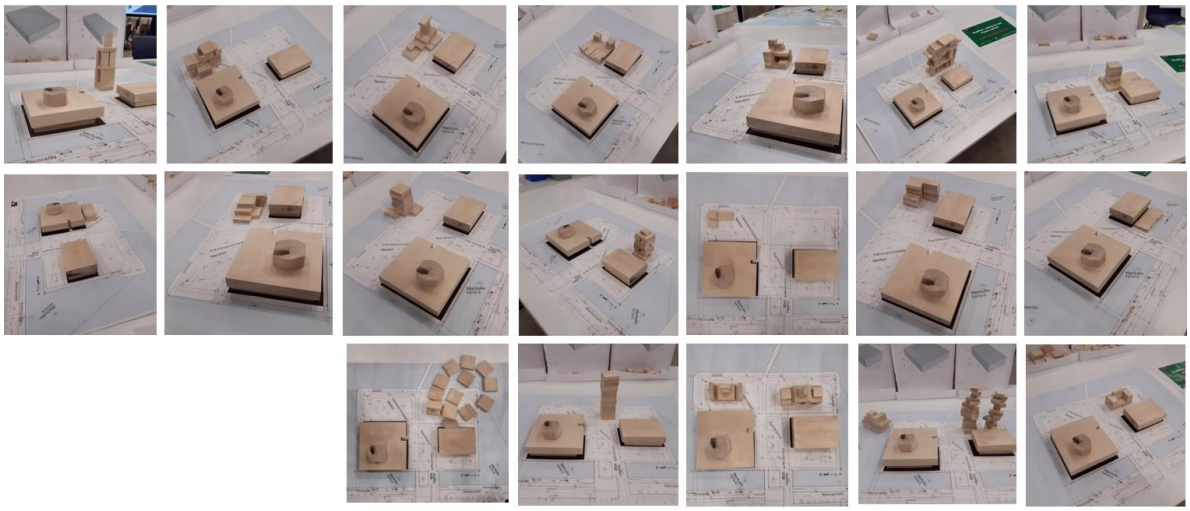
Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa.

4.3.4. 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 saaressa käynnissä olevasta asemakaavanmuutoshankkeesta, jossa tutkitaan hotellin, toimiston ja huoneistohotellihuoneistojen sijoittumista saarelle. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan korkeaa rakentamista, mutta nuoria ohjeistettiin tekemään oma visionsa mitä saarelle voisi rakentaa. Nuorilta myös kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Nuorten vastauksissa nousi esiin erityisesti maisema ja mahdollisuus nauttia maisemasta. Tornista puhuttaessa keskeisenä asiana nousi korkealta nähtävät upeat maisemat ja kaikille avoin mahdollisuus päästä nauttimaan niistä. Esiin nousi myös muita avoimia ajanviettotiloja, kuten ”kaikkien yhteinen olohuone”, ”nuorisotila” ja ”paikka, jossa voi odotella bussia”. Korkeasta rakentamisesta nuorten mielipiteet vaihtelivat puolesta ja vastaan. Joidenkin nuorten mielestä alueelle sopisi hyvin korkea rakentaminen, mutta yhtä lailla oli nuoria, jotka pitivät sopivana rakentamisen korkeutena nykyisten kirjaston ja teatterin mittakaavaa. Rakentamista nuoret sijoittivat monipuolisesti eri osiin Vänmanninsaarta ja osa näki rakentamisen mahdollisena myös saaren ulkopuolella vesialueella. Suurin osa osoitti rakentamisen kuitenkin kirjaston takaiselle pysäköintialueelle ja/tai teatterin taakse Meritorin alueelle.



Kuva 54. Kuvakooste nuorten rakentamista pienoismalleista Vänmanninsaaren uudisrakentamiseksi.

4.3.5. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö on tapahtunut neuvottelujen sekä lausuntojen kautta. Asemakaavan muutoksesta on pyydetty lausunnot asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana FinnHEMS:ltä, Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä Pohjois-Pohjanmaan museolta.

Asemakaavan muutoksesta on järjestetty viranomaisneuvottelut 7.10.2022, 25.1.2023, 7.10.2022 ja 9.11.2023. Viranomaisneuvotteluihin ovat osallistuneet Oulun kaupungin edustajien lisäksi Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Pohjois-Pohjanmaan museon edustajat.

Ensimmäisessä viranomaisneuvottelussa todettiin tarve kappaleessa 3.3.27 kuvattujen herkkyystarkasteluiden laatimiselle. Toisessa viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun vaihtoehdoilla. Kaikkia vaihtoehtoja voidaan viedä eteenpäin. Kolmas ja neljäs viranomaisneuvottelu pidettiin asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa 7.10.2022 ja 9.11.2023. Ehdotuksen valmisteluvaiheen neuvotteluissa käytiin läpi luontoarvojen huomioon ottamista sekä maankäyttöratkaisua. Neljännessä neuvottelussa todettiin suunnitelmien edenneen hyvin huoneistohotellirakennuksen poistuttua suunnitelmasta.

Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu, jossa läsnä olivat Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat.

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.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132. Hankkeessa on laadittu yhteistoimintasopimus. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. 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. Hankkeesta laaditaan toteuttamissopimus.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina.

Asemakaavan ehdotuksen suunnittelun aikana Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

4.4.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet / tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavaratkaisua suunniteltaessa tarkastellut vaihtoehdot ja niiden vaikutukset on kuvattu kappaleessa 4.5.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen täydennettiin alueen luontoselvityksiä. Niiden perusteella on laadittu kaksi uutta asemakaavamääräystä, joilla otetaan huomioon lietetattaren sekä keltakurjenmiekan esiintymien säilymistä. Merkinnät on kuvattu selostuksen kappaleessa 5.1.

Asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa Terwa Kiinteistökehitys Oy ilmoitti 2.11.2023 luopuvansa toimisto-, liike- ja huoneistohotellin hankkeesta, minkä seurauksena nämä toiminnot sisältänyt viisikerroksinen rakennusala korttelialueineen poistettiin kokonaan suunnitelmasta. Sen tilalle Meritorin alueelle osoitettiin varaus yksikerroksiselle rakennusoikeudeltaan 150 kerrosalaneliömetriä olevalle toria palvelevalle rakennukselle (kaavamerkintä to-1).

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

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

Vaihtoehtojen lähtökohtana on ollut suunnitteluvarauksen pohjalta laadittu tilaohjelma, jota on vaihtoehtoja tutkittaessa täsmennetty suunnittelualueen reunaehtojen ja selvitysten vaikutuksesta. Vaihtoehdoissa Vänmanninsaarelle on esitetty tornihotellia, jonka laajuus aputiloineen on 13 000 kerrosneliömetriä. Hotellin lisäksi alueelle on esitetty hotellitoimintaa tukevia kokous ja toimistotiloja, sekä huoneistohotellia. Vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kerrosneliömetrin välillä.

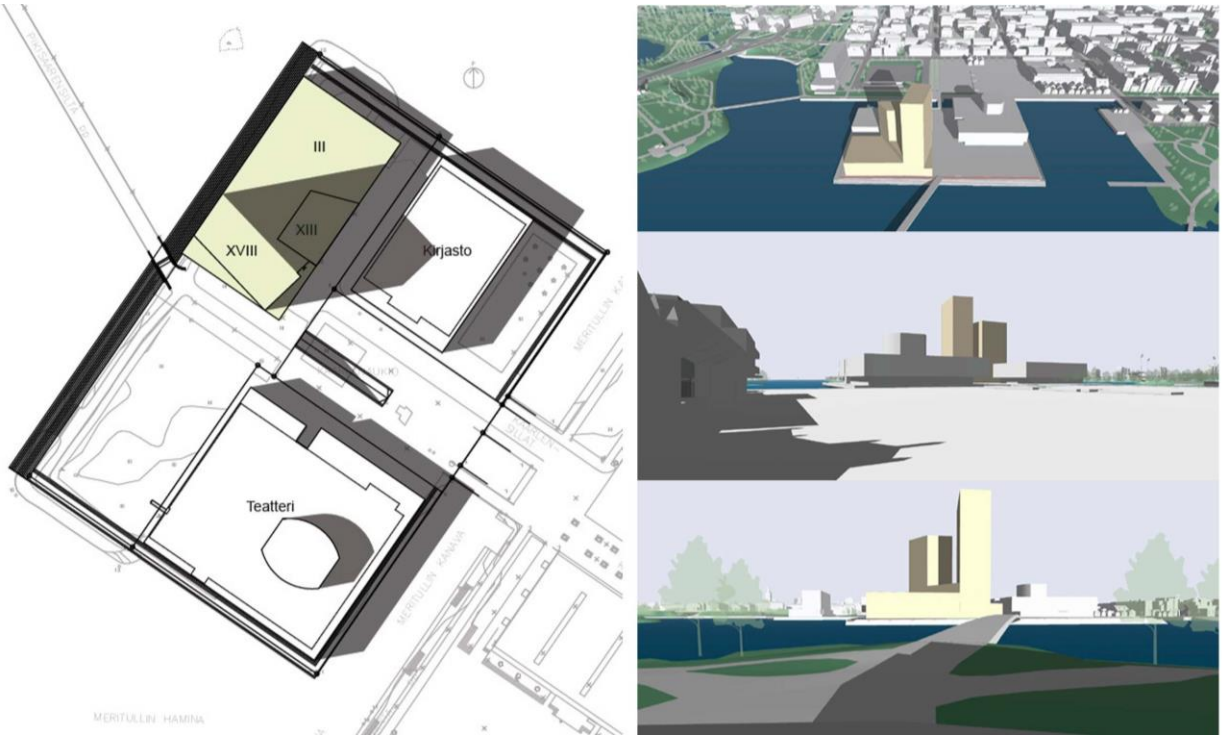
4.5.2. Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valmisteluvaiheen 1 vaihtoehtoiset maankäyttötutkielmat

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

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

Vaihtoehto 1



Kuva 55. Maankäytön vaihtoehto ja kooste näkymäkuvista vaihtoehdosta 1.

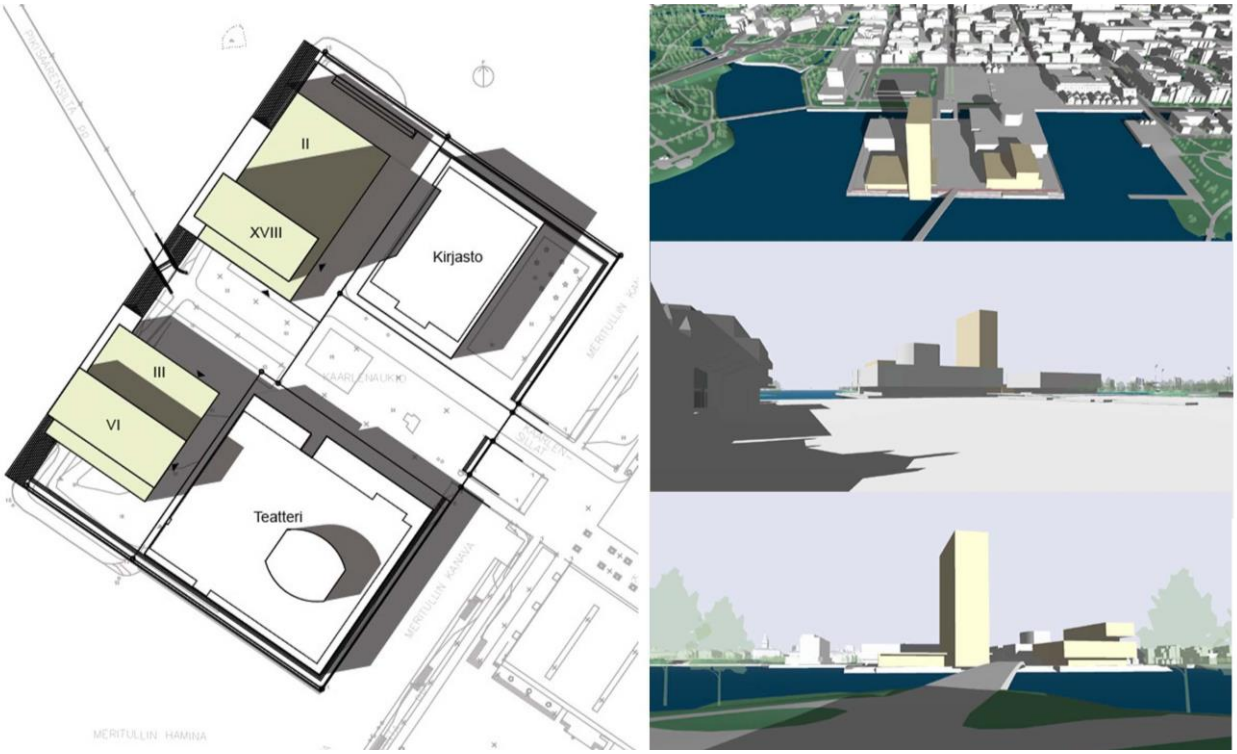
Rakentaminen sijoittuu kokonaisuudessa kirjaston taakse. Rakennusmassa muodostuu keskustan ruutukaavan suuntaiseen koordinaatistoon sijoitetusta kolmekerroksisesta jalustaosasta, sekä 18- ja 13-kerroksisista torniosista, jotka osin poikkeavat keskustan ruutukaavan koordinaatistosta. 18-kerroksinen torni on pohjamuodoltaan Pikisaaren sillan suuntaan käännetty suorakaide, jonka Pikisaaren vastainen sivu on viistetty. Korkeaan osaan sijoittuu hotellin toimintoja. Torni sijoittuu Kaarlenväylän päätteeksi. 13-kerroksinen torni on pohjamuodoltaan vino suorakaide, jonka pidempi julkisivu on kirjaston julkisivua vasten. Teatterin takana sijaitseva Meritorin alue on jätetty kokonaisuudessaan maanpäällisen rakentamisen ulkopuolelle. Meritorin alle on sijoitettu maanalainen pysäköintilaitos, jonka sisäänajoramppi on sijoitettu Kaarlenaukion keskivaiheille. Kirjaston ja teatterin pysäköinti on suunnitelmassa osoitettu joko voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelissa 34 sijaitsevalle pysäköintialueelle tai Kaarlenaukion alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Vänmanninsaaren reuna-alueet suunnitellaan ja rakennetaan julkisiksi oleskelualueiksi ja mahdollisesti veneilytarpeita palveleviksi laiturialueiksi.

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

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

Pikisaaren suunnasta saavuttaessa uusi rakentaminen peittää pääkirjaston näkyvistä ja vaikuttaa näin myös kirjaston sisätiloista avautuviin 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 56. Maankäytön vaihtoehto ja kooste näkymäkuvista maankäyttövaihtoehdosta 2.

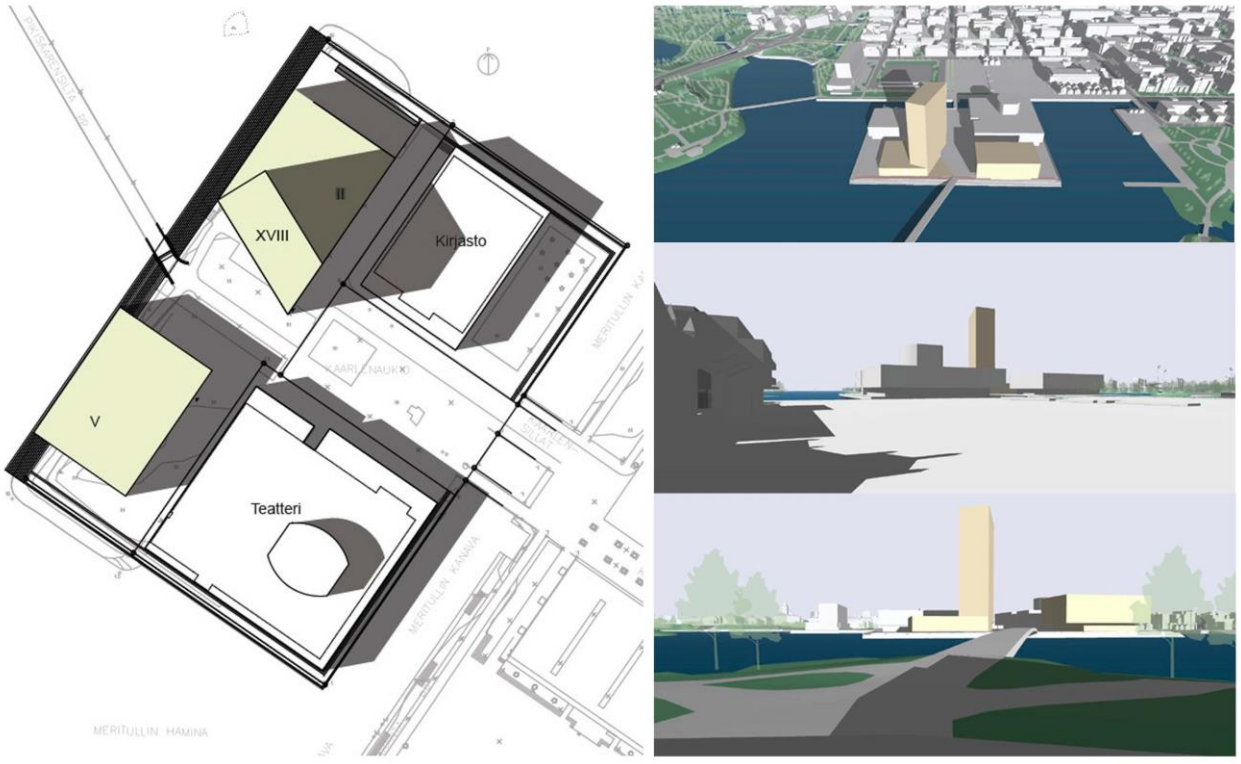
Rakentaminen on jaettu kahteen rakennusmassaan. Kirjaston taakse sijoittuu hotellitoiminnot rakennusmassaan, joka muodostuu keskustan ruutukaavakoordinaatiston suuntaisesti sijoitetuista kaksikerroksisesta jalustaosasta sekä 18-kerroksisesta torniosasta. Torniosa on pohjamuodoltaan suorakaide ja se sijoittuu 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 pohjoislaidalle. Kirjaston ja teatterin pysäköinti on suunnitelmassa osoitettu joko voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelissa 34 sijaitsevalle pysäköintialueelle tai Kaarlenaukion alle sijoittuvaan pysäköintilaitokseen. Vänmanninsaaren reuna-alueet suunnitellaan ja rakennetaan julkisiksi oleskelualueiksi ja mahdollisesti veneilytarpeita palveleviksi laiturialueiksi.

Vaihtoehdossa 2 asemakaavan muutosalueelle muodostuu monipuolisia julkisia ulkotiloja. Kirjaston taakse sijoittuva hotellirakennus rajaa Kaarlenaukion luoteisnurkkaa parantaen näin Kaarlenaukion tilallisuutta. Pikisaaren sillan juureen kirjaston taakse sijoittuvan hotellirakennuksen ja teatterin taakse sijoittuvan toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen väliin muodostuu Kaarlenaukioon liittyvä kaupunkitila. Meritorin alueelle saaren länsinurkkaan muodostuu intiimi

selkeästi rajautuva pienilmastoltaan suotuisa aukiotila. Saaren pohjoisnurkkaan sijoittuu sisäänajoramppi pysäköintilaitokseen, sekä huoltoalue hotellille ja kirjastolle. Toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen huoltoalue sijoittuu uudisrakennuksen ja teatterin väliin muodostuvalle kujalle. Vaihtoehdossa esitetty rakentaminen hahmottuu kaukomaisemassa etenkin tornirakennuksen osalta. Uusi rakentaminen korostaa Vänmanninsaaren asemaa kaupunkirakenteessa ja muodostaa kontrastisen vastinparin Pikisaarelle ja muulle suistoalueelle.

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

Vaihtoehto 3



Kuva 57. Maankäytön vaihtoehto ja kooste näkymäkuvista vaihtoehdosta 3.

Rakentaminen on jaettu kahteen rakennusmassaan. Kirjaston taakse sijoittuu hotellitoiminnot rakennusmassaan, joka muodostuu keskustan ruutukaavakoordinaatiston suuntaisesti sijoitetusta kaksikerroksisesta jalustaosasta, sekä Pikisaaren sillan koordinaatistoon käännetystä 18-kerroksisesta torniosasta. Torniosan pohjamuoto on suorakaide, jonka yksi sivu on viistetty ja se sijoittuu Kaarlenväylän päätteeksi. Teatterin taakse sijoittuva rakennusmassa muodostuu keskustan ruutukaavakoordinaatiston suuntaisesti sijoitetusta 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.

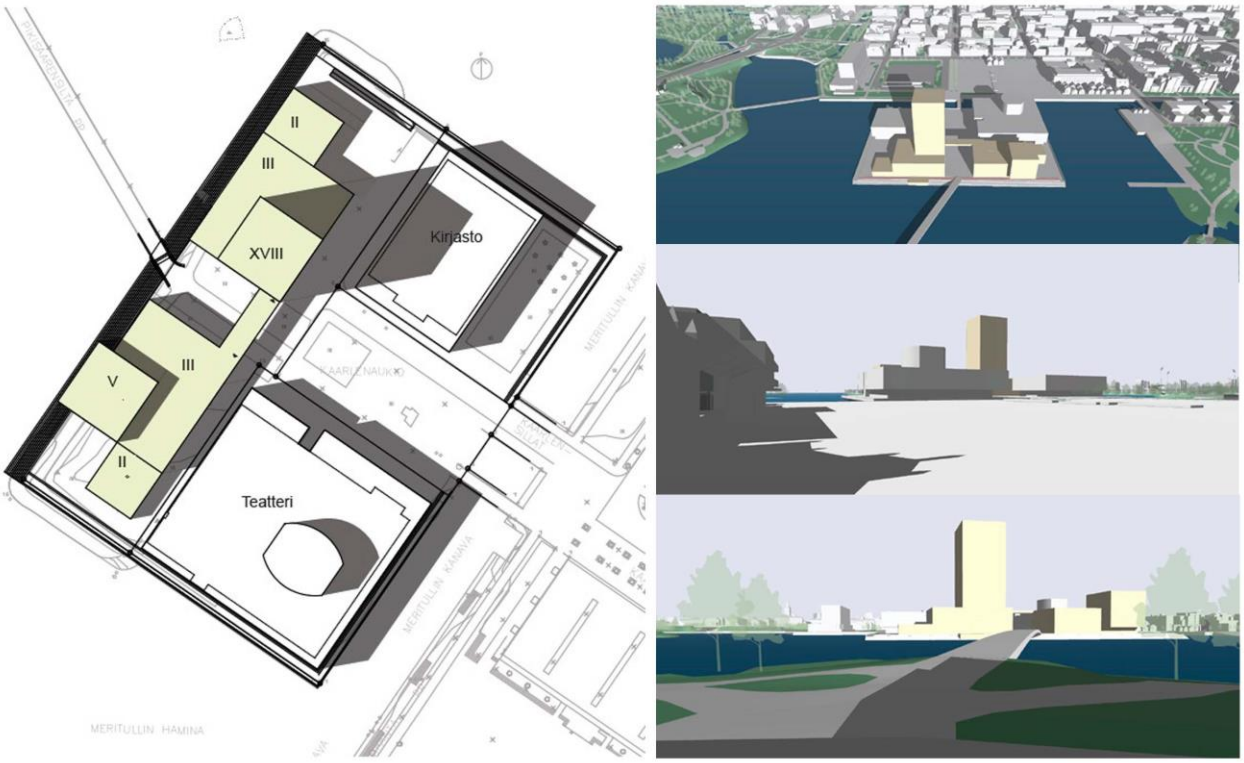
Vänmanninsaaren reuna-alueet suunnitellaan ja rakennetaan julkisiksi oleskelualueiksi ja mahdollisesti veneilytarpeita palveleviksi laiturialueiksi.

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 aukiotiloikseen hotellin rakennusmassan koordinaatisto käännöksen johdosta. Meritorin alueelle saaren länsinurkkaan muodostuu intiimi selkeästi rajautuva pienilmastoltaan suotuisa aukiotila. Saaren pohjoisnurkkaan sijoittuu sisäänajoramppi pysäköintilaitokseen, sekä huoltoalue hotellille ja kirjastolle. Toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen huoltoalue sijoittuu uudisrakennuksen ja teatterin väliin muodostuvalle kujalle.

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

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

Vaihtoehto 4



Kuva 58. 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 laiturialueiksi.

Vaihtoehdossa 4 asemakaavan muutosalueelle muodostuu monipuolisia julkisia ulkotiloja. Kirjaston taakse sijoittuva hotellirakennus ja kahta uudisrakennusta yhdistävä katos rajaa Kaarlenaukion luoteislaidan selkeästi parantaen näin Kaarlenaukion tilallisuutta. Pikisaaren sillan juureen kirjaston viereen sijoittuvan hotellirakennuksen ja teatterin viereen sijoittuvan toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen väliin muodostuu uudisrakennuksia yhdistävän katoksen alitse Kaarlenaukioon liittyvä uusi kaupunkitila. Pikisaaren sillan juuren muodostuva aukio ja

Kaarlenaukio hahmottuvat omina aukiotiloina muodostaen vaihtelevan ja mielenkiintoisen kaupunkitilojen sarjan. Meritorin alueelle saaren länsinurkkaan muodostuu intiimi selkeästi rajautuva pienilmastoltaan suotuisa aukiotila. Saaren pohjoisnurkkaan sijoittuu sisäänajoramppi pysäköintilaitokseen, sekä huoltoalue hotellille ja kirjastolle. Toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen huoltoalue sijoittuu uudisrakennuksen ja teatterin väliin muodostuvalle kujalle.

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

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

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.

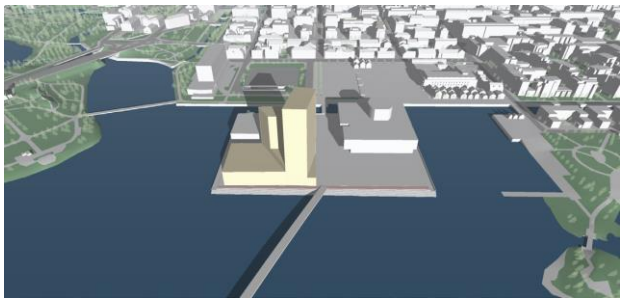
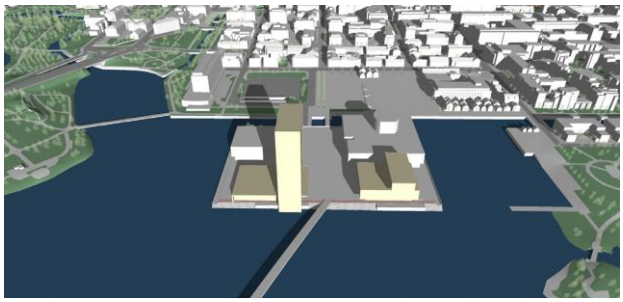
Vaihtoehdoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehdossa 1 uudisrakentaminen on sijoitettu kokonaisuudessaan Vänmanninsaaren 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.

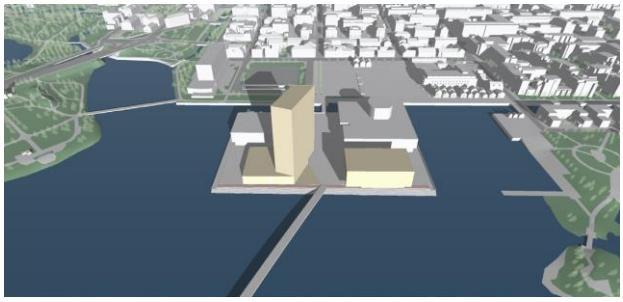
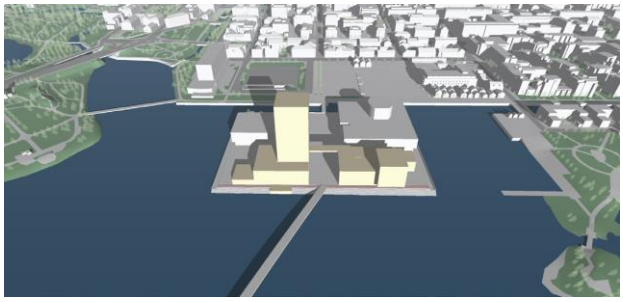
Vaihtoehdossa 2 kirjaston vieressä Vänmanninsaaren luoteiskulmassa sijaitsee kaksikerroksisen jalustaosan päällä 18-kerroksinen torniosa. Teatterin vieressä Vänmanninsaaren lounaiskulmassa sijaitsee kolmekerroksinen toimisto- ja huoneistohotellirakennus. Tämän jalustaosan päällä on kuusikerroksinen osa.

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 59 ja 60. Viistoilmakuva maankäyttövaihtoehdoista 1 (vasemmalla) ja 2 (oikealla). Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

Kuvat 61 ja 62. 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.

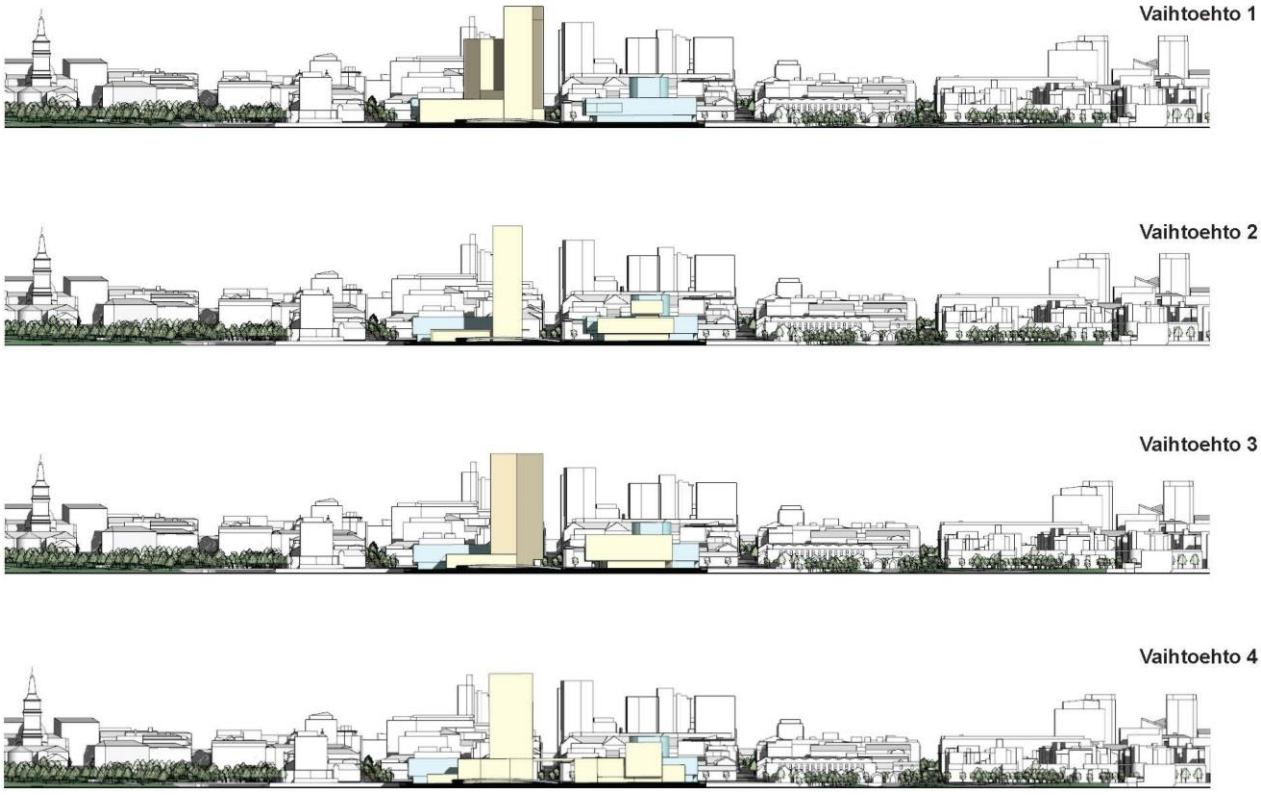
Maisemaselvityksessä on kuvattu keskeisiä näkymiä maiseman kannalta. Useat eri suunnista avautuvat huomionarvoiset näkymälinjat korostavat alueen maisemallista arvokkuutta. Keskeisiä tarkastelusuuntia ovat selvityksen mukaan ainakin Hollihaan venesatama, Puistokadun päässä oleva kääntöpaikka, Sonnisaari,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

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

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

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

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



Kuva 63. 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 Jaatisen 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 Jaatisen asemakaava vahvistettiin 1965. Suunnitelma, jonka tieltä olisi pitänyt purkaa Rantakadun korttelit, toteutui vain osin. Jaatisten saarelle suunnittelemien 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. Vaihtoehdoilla on huomattavia vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin rakentamisen aiheuttamien kaupunkikuvallisten muutosten takia. Marjatta ja Martti Jaatisen suunnitelman pohjalta vuonna 1965 asemakaavaan osoitettua korkeaa rakennusta ei ole toteutettu. Se on maankäyttövaihtoehdoissa esitetty kerrosluvultaan matalampana, mutta pohjapinta-alaltaan laajempana kuin asemakaavassa, millä on vaikutuksia Vänmanninsaaren alueella oleviin rakennuksiin ja näkymiin sekä kaupunkinäkymiin ja -maisemaan lähialueilla. Olennainen muutos maankäyttövaihtoehdoissa verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan on korkeaan rakentamiseen liittyvä muu rakentaminen, joka on esitetty vaihtoehtoissa erilaisilla rakentamisen tavoilla. Ainoastaan yhdessä vaihtoehdossa 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 vaihtoehdoissa 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 muutoksessa on otettu huomioon Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailussa ja alkuperäisessä asemakaavassa 1965 esitetty kaupunkikuvallinen idea, johon sisältyi korkea rakennus. Korkean rakentamisen mittasuhteiden sekä niihin liittyvän muun rakentamisen maankäyttövaihtoehdoissa voi arvioida mahdollisesti vaarantavan alueen kaupunkikuvallista ideaa, koska Monumentaalikeskuksen suunnitelmissa korkea rakentaminen oli esitetty pohjamuodoltaan sirona, eikä siihen liittynyt muuta rakentamista. Toisaalta Oulun

kaupunginteatterin rakennusta on jo laajennettu 2014, mikä on osaltaan muuttanut alueen alkuperäistä kaupunkikuvallista ideaa.

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

Terwa Tower Herkkyystarkastelut

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 vaihtoehdoilla siten, että varmistetaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttyminen. Tarkoituksena on ollut tarkastella Vänmanninsaaren roolia laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ole ohjattu viranomaisten taholta.

Herkkyystarkastelun tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. Yksi vaihtoehdoista 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 liitteenä 7.

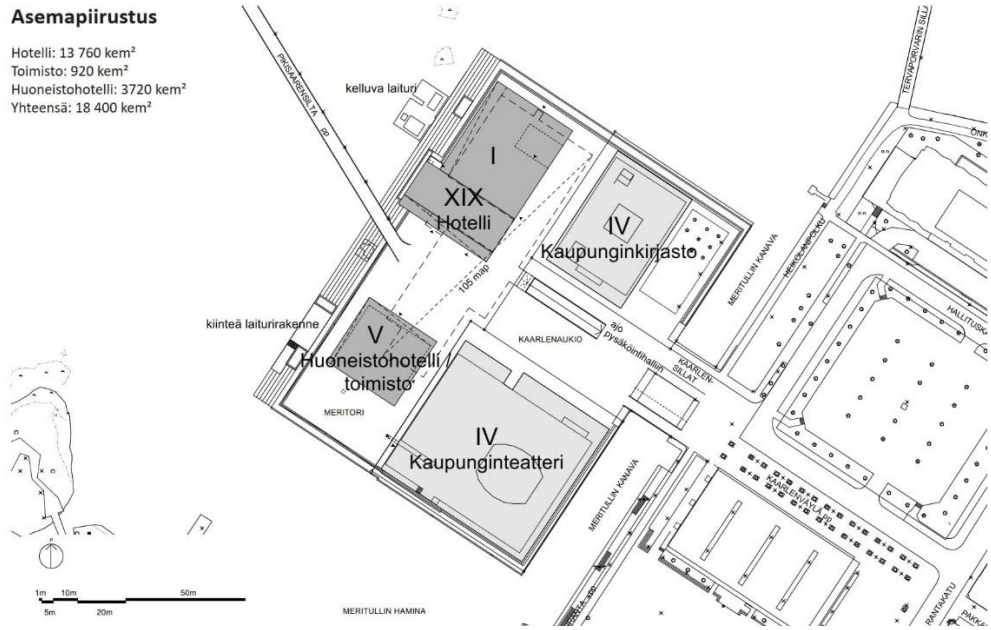
Herkkyystarkasteluiden vaihtoehto VE A ”Hotelli” on valittu jatkosuunnittelun sekä asemakaavan muutosluonnoksen lähtökohdaksi. Se vastaa pääpiirteissään valmisteluaineiston 1 alustavaa maankäyttövaihtoehtoa VE2.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) viitesuunnitelmat 2.6.2023

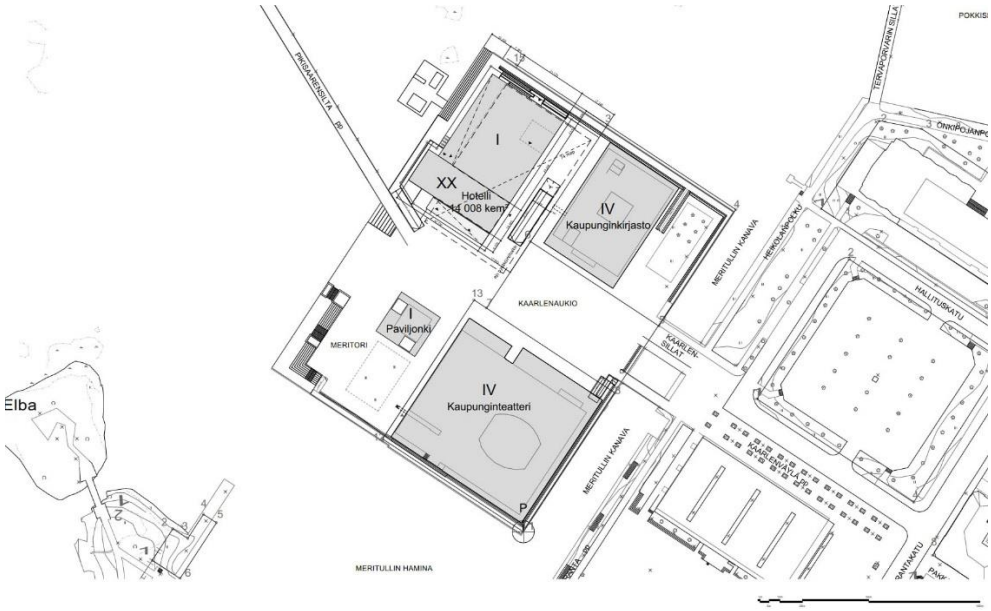
Asemakaavan muutoksen lähtökohdaksi jatkosuunnitteluun valittiin Terwa Tower - herkkyystarkastelun vaihtoehto A ”Torni”, joka on lähinnä asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 vaihtoehtoa 2 vastaava suunnitelma. Jatkosuunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomioita muun 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.



Kuva 64. Asemapiirros, asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelma 2.6.2023. Kuva: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.



Kuva 65. Asemapiirros, asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Kuva: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.





Kuva 66 ja 67. Havainnekuvavertailu. Vasemmalla asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelma 2.6.2023. Kuva: Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy. Oikealla asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

Asemakaavan muutosehdotusvaiheen viitesuunnitelmat 30.11.2023

Asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa Terwa Kiinteistökehitys Oy ilmoitti 2.11.2023 luopuvansa hankkeesta, minkä seurauksena liike-, toimisto- ja huoneistohotellitiloja sisältänyt kortteli rakennusaloineen poistettiin asemakaavakartalta sekä viitesuunnitelmista. Sen tilalle asemakaavaan osoitettiin Meritorille varaus yksikerroksiselle rakennusoikeudeltaan 150 kerrosalaneliömetriä olevalle toria palvelevalle rakennukselle.

Julkisivuista järjestetyn minikilpailun arviointipöytäkirjan arviointi korkean rakennuksen julkisivuista:

”Hotellirakennuksen suhteen hallittu ja johdonmukaisesti läpiviety kokonaisvaltainen arkkitehtoninen idea. Päätyjä ja kattoa on käsitelty kehänä, jonka sisään jäävät ehyet ja näennäisen yhtenäiset julkisivupinnat. Pääosin yksiaineisina artikuloidut, vähäeleiset päädyt istuvat hyvin viereisten kulttuurirakennusten tematiikkaan. Päätyjä verhoava reijitetty kuitubetoninen kehä on kokonaishahmon kannalta jämäkkä elementti, mutta samalla harsomainen. Kuitubetonikuori liittää kehän myös modernilla tavalla kirjaston ja teatterin betonijulkisivuihin. Reijitetty julkisivuratkaisu mahdollistaa taustaseinän aukotuksen vapaasti sekä pimeänä vuorokauden aikana edustavan julkisivuvalaistuksen toteuttamisen. Esitetty julkisivuratkaisu rajoittaa hotellihuoneiden ja ylimmän kerroksen ravintolan näkymiä länteen ja itään, mutta toisaalta hieman verhottu tai rajattu näkymä voi olla sykähdyttävämpi kuin täysin avonainen - myös lankeavan luonnonvalon määrän ja jopa häikäisyn kannalta. Rakennuksen pohjakaavioissa on huonejärjestelyiden osalta oivaltavia ideoita, joita voidaan jatkosuunnittelussa tutkia tarkemmin.

Esitetty pitkien julkisivujen metalli- ja lasiverhous, joissa on kookkaat lattiasta kattoon ulottuvat suorakaideikkunat sekä niitä rytmittävät kapeammat metallilevyverhotut umpiosat, tuottaa kevyen, hillitysti ja hienovaraisesti jäsennetyn ilmeen. Ratkaisu korostaa päätyjen suhteen käsittelyltään ja materiaaliltaan erilaista visuaalista ilmettä, ja tukeutuu näin Vänmanninsaaren olevien rakennusten materiaaliseen jäsentelyyn. Kattoravintolan näkyvä sisäkattopinta käsittelyineen huokuu kutsuvasti ”lämpöä” ja viestii poikkeavasta toiminnastaan. Erillinen, pienehkö sisäänkäyntikatos luo elegantin lisän julkisivuihin. Jalustaosan käsittely noudattelee torniosan materiaaliratkaisua eleettömästi, ja veden puoleisten sivujen pilaristo katoksineen on onnistunut ratkaisu.”

Hankkeeseen ryhtyvän näkökulmasta ei jatkosuunnittelussa voitu estää esteetöntä näkymää Pikisaaren ja kaupungin keskustan suuntaan, jonka myötä on korkean rakennuksen jämäköittämää ja harsomaista kehää suunniteltu edelleen siten, että mahdollistetaan ikkunoiden sijoittuminen päätyjulkisivuihin.

Asemakaavan kolmiomääräyksessä on kuitenkin mahdollistettu myös julkisivukilpailun voittaneen ehdotuksen mukainen julkisivujen käsittely.

Hakijatahon kuvaus asemakaavan muutosalueen viitesuunnitelmista ja alueelle suunnitelluista rakennuksista

Asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmissa hotelli on sijoitettu kirjaston viereen Vänmanninsaaren luoteiskulmaan.

Hotellin ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat vastaanottotilat, ravintola sekä saunaosasto. Toisessa kerroksessa on hotellin juhla- ja kokoustiloja ja ylimmässä kerroksessa sijaitsee näköalaravintola.

Uudessa suunnitelmassa uudisrakennuksia on edelleen yksinkertaistettu ja kevennetty, ja ne täydentävät muodonannollaan hillitysti teatterin ja kirjaston niukkailmeistä estetiikkaa. Korkeutensa takia hotellitornista tulee kaupungin maamerkki. Sen julkisivuja on edelleen kehitetty julkisivukilpailun tulosten mukaisesti. Jalustaosa on yksikerroksinen, ja siinä on kasvikatto sekä asiakastilaa. Teatterin viereen asettuva huoneistohotelli on poistettu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa suunnitelmasta ja korvattu yksikerroksisella paviljongilla. Hotellin ajoramppi on siirretty kirjaston ja hotellin väliin siten, että kirjaston ja teatterin väliin jää enemmän vapaata tilaa ja kirjaston sisäänkäyntijulkisivun kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon.

Uudessa suunnitelmassa Vänmanninsaari säilyttää avoimuutensa, ja sen ympäri voidaan kävellä vapaasti ja esteettömästi. Saaren uudet rakennukset muodostavat teatterin ja kirjaston kanssa rauhallisen kokonaisuuden ja luovat ympärilleen toiminnallisten rantarakenteiden ja palveluiden avulla suojaisaa oleskelutilaa. Sekä hotelli että Meritoria jäsentävä paviljonki vahvistavat palveluillaan saaren julkista luonnetta, eivätkä rajoita oleskelua saarella. Korkean rakentamisen osalta suunnitelma täydentää Vänmanninsaareen Marjatta ja Martti Jaatisen arkkitehtikilpailuvoiton pohjalta laadittua Monumentaalikeskuksen suunnitelmaa. 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 20-kerroksinen hotellitorni ja yksikerroksinen jalustaosa, jossa on suistomaisemaan avautuva ravintola ja hotellin huoltotilat. Hotelli käsittää 246 hotellihuonetta, ylimmän kerroksen näköalaravintolan sekä vuokrattavia kokous- ja juhlatiloja. Torniosan maantasossa sijaitsee myös kaupunkilaisille käytettävissä olevat saunatilat uima- ja oleskelulaitureineen. Ravintolan ja rannan väliin muodostuu portaittain laskevaa, kaikille avointa ulko-oleskelutilaa. Viereisen kaupunginkirjaston näkymät hotellin jalustaosan ylitse suistoon säilyvät osittain vapaina sen kolmannesta ja neljännestä kerroksesta katseltuina. Jalustaosan vesikatto toteutetaan kasvikatto- ja terassipinta-alueena. Hotellin identiteetti ammentaa paikan merellisyydestä ja Vänmanninsaaren hengen mukaisesti inspiroituu oululaisista tarinoista ja legendoista.

Asemakaavan muutosluonnoksen jälkeiset muutokset on esitetty kohdassa 4.5.3.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen maankäytön viitesuunnitelmiin ei tehty muutoksia.

4.5.3. Esitetyt mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

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

Valmisteluaineistosta 1 (maankäyttövaihtoehdot) esitettiin nähtävilläoloaikana 13 mielipidettä ja neljä lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä 4B. 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 muutosta 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.

Valmisteluaineistosta 2 (asemakaavan muutosluonnos) esitettiin nähtävilläoloaikana 27 mielipidettä ja kaksi lausuntoa, jotka ovat vastineineen selostuksen liitteenä 4C.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Mielipiteiden ja lausuntojen perusteella sekä viitesuunnitelmien kehityttyä asemakaavakartalle ja asemakaavamääräyksiin tehtiin asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen seuraavat muutokset:

- Liike-, toimisto- ja huoneistohotellitiloille varattu korttelialue (kortteli 49, kaavamerkintä KL-1, suurin sallittu kerrosluku viisi kerrosta ja rakennusoikeus 4650 kerrosalaneliömetriä), korttelialueelle sijoitettu muuntamon merkintä (vm) sekä korttelialueella ollut maanalaisen johdon merkintä on poistettu asemakaavasta.
- Meritorin alueelle on mahdollista toteuttaa yksikerroksinen toria palveleva rakennus (kaavamerkintä to-1), jonka rakennusoikeus on 150 kerrosalaneliömetriä. Kaavamerkintä to-1 on siirretty keskemmälle Meritoria, voimassa olevassa asemakaavassa se sijaitsee rannalla.
- Korttelien rajauksia on tarkennettu ja rakentamiseen tarkoitetut tontit eroteltu toisistaan, minkä seurauksena asemakaavan muutosalueelle muodostuu kortteli 49 hotellia varten (kaavamerkintä KL-1). Korttelialuetta on varattu pääsääntöisesti kaksi metriä tontin rakennusalojen ulkopuolelta. Tarkennuksen myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet. Korttelialueiden pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia. Asemakaavan muutosalueen rajaukseen ei ole tehty muutoksia.

- Hotellin tontilla korttelissa 49 ollut merkintä, jonka mukaan rakennusalalle tuli toteuttaa vähintään kahdeksantoistakerroksista rakentamista, on poistettu. Hotellin korkean osan suurin sallittu kerrosluku on kaksikymmentä. Voimassa olevassa asemakaavassa se on 22. Hotellin rakennusoikeus on muutettu 13800:sta 14100 kerrosalaneliömetriin.
- Hotellin tontilla korttelissa 49 korkean osan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa on madallettu puolitoista metriä ja se on +75 metriä, korkeusjärjestelmä N2000.
- Hotellin tontilla korttelissa 49 korkean osan rakennusalaa on siirretty luoteen suuntaan 2,5 metriä sekä yksikerroksista osaa luoteen suuntaan puoli metriä. Katoksen rakennusalaan on tehty tarkennuksia.
- Tarkennusten myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus on vähentynyt asemakaavan muutosluonnoksen 18450 kerrosalanelimetristä noin 29 prosenttia, ja on asemakaavan muutosehdotuksessa 14250 kerrosalanelimetriä, sisältäen toria palvelevan rakennuksen kerrosalan. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden hotellille varatun korttelialueen rakennusoikeus lisääntyy 4600 kerrosalaneliömetriä.
- Hotellia varten rakennettavan ajorampin sijaintia on tarkennettu vastaamaan viitesuunnitelmia siten, että se sijaitsee kirjaston sekä kortteliin nro 49 sijoittuvan hotellin välissä. Maanalaisen pysäköinnin varausta on pienennetty huoneistohotellin tontin suunnitelmasta poistamisen myötä.
- Korttelissa 49 rakennusalan kaakkoispuolella oleva alue palvelee hotellin ja kirjaston huoltoajoa. Se on osoitettu merkinnällä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Pok6-merkintään on tarkennettu määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista

Yleisiä alueita koskevaan merkintään 300-23 on tehty seuraavat muutokset:

- Esteettömyyden huomioon ottamista on tarkennettu merkinnällä, jonka mukaan tontin ulkotilat toteutetaan esteettömyyden erikoistason alueena. Lisäksi ranta-alueelle tulee toteuttaa esteetön kävely-yhteys.
- On lisätty merkintä: ”Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason N2000 + 3,25 metrin yläpuolelle.”
- Keltakurjenmiekan luontoarvojen huomioon ottamiseksi on lisätty merkintä: ”Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun keltakurjenmiekan kasvupaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa keltakurjenmiekan esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muussa tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista lainvoimaista poikkeamislupaa. Ellei lainvoimaista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen.”
- Lietetattaren luontoarvojen huomioon ottamiseksi on lisätty merkintä: ” Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun lietetattaren kasvupaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Lajin yksilöitä tai niiden osia ei saa ottaa eikä

hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa lietetattaren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetattaren kasvupaikoille ei tule johtaa hulevesiä. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muussa tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista lainvoimaista poikkeamislupaa. Ellei lainvoimaista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen."

- Uhanalaisten lintujen huomioon ottamiseksi on lisätty merkintä: "Suunniteltaessa rakennus- ja purkutöitä uhanalaisten lintujen pesimäajalle tulee varmistaa toimenpiteet ja niiden luvanvaraisuus ELY-keskukselta. Asemakaava-alueella tulee tukea uhanalaisten lintujen pesintää sopivin rakentein. Rakennuksen suunnitelmissa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon lintuturvallisuus siten, että vähennetään häiritsevien heijastusten syntyä."

Asemakaavamerkintöjä tarkentavaan kolmiomääräykseen *pok6* on tehty seuraavat muutokset:

- Kaupunkikuvaa, rakentamista ja julkisivuja koskevia määräyksiä on tarkennettu rakentamisen ja kaupunkikuvan laadun varmistamiseksi julkisivuja koskeneen arkkitehtikilpailun tulosten ja jatkosuunnittelun perusteella. Valaistusta ja julkisivumainoksia koskeva kappale on lisätty. Piha-alueita sekä hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä on tarkennettu.
- Liike-, toimisto- ja huoneistohotellitoimintoja sisältäneeseen rakennukseen liittyvät merkinnät on poistettu rakennuksen poistuttua suunnitelmista.
- Esteettömyyden huomioon ottamista on tarkennettu merkinnällä, jonka mukaan tontin ulkotilat toteutetaan esteettömyyden erikoistason alueena. Lisäksi ranta-alueelle tulee toteuttaa esteetön kävely-yhteys.
- On lisätty merkintä: "Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason N2000 + 3,25 metrin yläpuolelle."
- Keltakurjenmiekan luontoarvojen huomioon ottamiseksi on lisätty merkintä: "Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun keltakurjenmiekan kasvupaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa keltakurjenmiekan esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muussa tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista lainvoimaista poikkeamislupaa. Ellei lainvoimaista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen."
- Uhanalaisten lintujen huomioon ottamiseksi on lisätty merkintä: "Suunniteltaessa rakennus- ja purkutöitä uhanalaisten lintujen pesimäajalle tulee varmistaa toimenpiteet ja niiden luvanvaraisuus ELY-keskukselta. Asemakaava-alueella tulee tukea uhanalaisten lintujen pesintää sopivin rakentein. Rakennuksen suunnitelmissa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon lintuturvallisuus siten, että vähennetään häiritsevien heijastusten syntyä."

4.5.4. Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty ELY-keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta jättämän lausunnon perusteella seuraavat tarkennukset korjauspäivämäärällä 2.2.2024:

Asemakaavakartalla osalle korttelia 49 sekä osalle sen pohjoispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa on lisätty keltakurjenmiekkaa koskeva kaavamerkintä luo-8: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Asemakaavakartalla osalle toriaukiona yleiseen käyttöön varattua alueen osaa (Meritori) sekä osalle sen luoteispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa on lisätty lietetatarta koskeva kaavamerkintä luo-9: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun ja 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Yleisten alueiden kaavamääräyksessä 300-23 tarkennettiin lietetatarta koskevaa kohtaa, jonka tarkennettu sisältö on: ”Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana lietetattaren kasvupaikka. Kasvilaji sekä sen kasvupaikka edellyttävät luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua. Kasvilaji on luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitettu. Kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa lietetattaren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetattaren kasvupaikoille ei tule johtaa hulevesiä. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muussa tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista lainvoimaista poikkeamislupaa. Ellei lainvoimaista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen.”

Kolmiomääräyksestä *pok6* sekä yleisten alueiden kaavamääräyksestä 300-23 poistettiin kohta ”Suunniteltaessa rakennus- ja purkutöitä uhanalaisten lintujen pesimäajalle tulee varmistaa toimenpiteet ja niiden luvanvaraisuus ELY-keskukselta.” ELY-keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta jättämän lausunnon mukaan kohta ei ole tarkoituksenmukainen ja sen voi poistaa. Luonnonsuojelulain 70 §:n mukaan rauhoitetun eläinlajin tahallinen tappaminen ja yksilöiden, pesien tai munien tahallinen vahingoittaminen on kielletty. Luonnonsuojelulain 70 § kieltää rauhoitettujen eläinlajien tahallisen häirinnän, erityisesti eläinten lisääntymisaikana, tärkeillä muutonaikaisilla levähdysalueilla tai muuten lajien elämänkierron kannalta tärkeillä alueilla. Luonnonsuojelulain 70 § on yleisesti voimassa olevaa lainsäädäntöä ja koskee kaikkia rauhoitettuja eläinlajeja, ei pelkästään uhanalaisia lintulajeja. Siten sen voimassaoloa ei ole tarpeen erikseen korostaa kaavamääräyksissä.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen maankäytön viitesuunnitelmiin ei tehty muutoksia.

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 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtäville mielipiteiden esittämistä varten MRL 62 § tarkoituksessa ja MRA 30 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville MRL 65 § tarkoituksessa ja MRA 27 § säädetyllä tavalla.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt 13.2.2024 § 63 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että asemakaavan ja tonttijaon muutos hyväksytään.

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. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avoimia palveluita.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu korttelin 49 tontti nro 1, joka on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja (KL-1). Tontille on osoitettu rakennusalat yksikerroksista (I) rakennusosaa sekä hotellitornia varten. Hotellitornin suurin sallittu kerrosluku on 20 (XX). Tontille osoitettu rakennusoikeus on 14 100 kerrosalaneliömetriä. Hotellin rakennusalan lounaan ja luoteen puolelle voidaan rakentaa sisäänkäyntikatos (kt). Torniosan vesikaton ylin korkeusasema on +75.0 (korkeusjärjestelmä N2000) ja matalamman yksikerroksisen osan +10.5 (korkeusjärjestelmä N2000). Korttelin 49 ja kirjaston välisellä alueella on jalankululle ja pyöräilylle varattu alue, joka sallii myös kirjaston huoltoyhteyden (kaavamerkintä pp/h). Korttelialueelle on osoitettu merkintä muuntajaa varten (vm). Tontille ei saa sijoittaa asumista (as 0). Viitesuunnitelmien mukaisesti tontille sijoittuu 240 hotellihuonetta.

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

Kortteliin 49 sekä osalle Kaarlenaukiota on osoitettu maanalainen pysäköimispaikka (ma-p). Ajoyhteys korttelin 49 tontille nro 1 maanalaiseen pysäköintiin on osoitettu yleiseltä alueelta hotellin korttelin 49 sekä kirjaston korttelin 38 välistä (ma-ajo).

Kaarlenaukio jatkuu aina Meritullin kanavalta Rommakonselälle ja on merkitty kaavamääräyksellä katuaukio/tori. Kaarlenaukio suunnitellaan kävelypainotteisena alueena. Kaarlenaukiolle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys (ajo) sekä huoltoajoyhteys (h).

Vänmanninsaaren lounaiskulmassa on Meritori, joka on merkitty kaavamääräyksellä katuaukio/tori. Meritori suunnitellaan kävelypainotteisena alueena. Meritorille on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa toria palvelevan rakennuksen (to-1). Rakennusalan suurin sallittu kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 150 neliömetriä. Suunnittelualueen rannat ovat jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia (pp). Osalle jalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueita on osoitettu myös huoltoyhteydet (pp/h). Meritorille sijoittuva paviljonki on toritoimintoja tukevaa toimintaa ja tämän vuoiksi sille ei kohdistu myöskään autopysäköinnin velvoitepaikkavaatimusta.

Pikisaarensilta on osoitettu ohjeelliseksi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi alueen osaksi (pp). Yhteys jatkuu sijainniltaan ohjeellisena 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 korttelin 49 kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, julkisivuista, valaistuksesta ja julkisivumainoksista, teknisistä laitteista ja tiloista, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä, väestönsuojatiloista, maaperästä, tulvakorkeudesta sekä luontoarvojen huomioon ottamisesta. Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa hotellia varten yksi jokaista 200 kerrosalaneliömetriä kohti. Polkupyöräpysäköintipaikkoja on varattava yksi polkupyöräpysäköintipaikka viittätoista asiakaspaikkaa kohti sekä lisäksi 0,4 polkupyöräpysäköintipaikkaa yhtä hotellin työntekijää kohti. Kolmiomääräyksen mukaan tornihotellin ylimpään kerrokseen sekä yksikerroksisen osan katolle tulee sijoittaa asiakastilaa.

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

Asemakaavakartalla osalle korttelia 49 sekä osalle sen pohjoispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa on osoitettu keltakurjenmiekkaa koskeva kaavamerkintä luo-8: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Asemakaavakartalla osalle toriaukiona yleiseen käyttöön varattua alueen osaa (Meritori) sekä osalle sen luoteispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa on osoitettu lietetatarta koskeva kaavamerkintä luo-9: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun ja 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

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).

Asemakaavakartta merkintöineen on selostuksen liitteenä 14.

Asemakaavan muutosalueen korttelialueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu 4,41. Koko asemakaavan muutosalueen rakentamisen tehokkuudeksi muodostuu vesialue mukaan luettuna 0,82 sekä vesialuetta lukuun ottamatta 1,02.

Korttelille 49 muodostuu velvoitepaikkoja maanalaiseen pysäköintitilaan 74 autopaikkaa.

Samaan aikaan asemakaavan muutoksen kanssa on laadittu alueen liikenteen, katujen, ympäristön, valaistuksen ja hulevesien yleissuunnitelmat.



Kuva 68. Havainnekuva Kaarlenväylältä Pikisaaren suuntaan. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M 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 on suunniteltu saumattomaksi osaksi laadukasta keskustan katuympäristöä.

Samaan aikaan asemakaavan muutoksen kanssa on laadittu liikenteen, katujen, ympäristön ja hulevesien yleissuunnitelmat, jotka ovat selostuksen liitteenä.

Suunnitelmalla mahdollistetaan Vänmanninsaaren yleisten alueiden rakentaminen valmiiksi Monumentaalikeskuksen alkuperäisen tekosaaren idean mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys *pok6*, joka sisältää määräyksiä hotellirakennukselle varattavan korttelin 49 kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, väestönsuojatiloista, maaperästä, tulvakorkeudesta sekä luontoarvojen huomioon ottamisesta.

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



Kuva 69. Ilmakuvaupotus, havainnekuva Pikisaaren suunnalta. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Katu- ja liikennealueet

Sitowise Oy on laatinut liikenneselvityksen ja -suunnitelman 30.11.2023 ja joka on selostuksen liitteenä 12. Liikenteellisissä lähtökohdissa on selvitetty suunnittelualueen nykytila ja lähtökohdat sekä suunnitteluratkaisu.

Katu- ja liikennealueet ovat selostettu kohdassa 3.3.26. Ja kokonaisuudessaan liitteenä 12.

Suunnitteluratkaisu/liikennetuotos ja liikennemäärät:

Tornihotellin ja ravintola- sekä kahvilatoimintojen synnyttämä autoliikenne, noin 670 ajoneuvoa / vuorokausi, jakaantuu Kaarlenväylälle, Rantakadulle ja Hallituskadulle. Autoliikenne saapuu ja poistuu alueelta Hallituskadun ja Rantakadun kautta. Tässä vaiheessa liikenteen on arvioitu jakautuvan puoliksi näille kaduille. Vänmanninsaaren autoliikennemäärä tulee lisääntymään myös kaupungin kirjaston saneerauksen myötä.

Vänmanninsaareen suuntautuvan liikenteen määrää ohjaa voimakkaasti saarelle sijoitettavien pysäköintipaikkojen määrä. Nykytilanteessa saarella on 65 autopaikkaa ja kolme liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa, mikä tuottaa kirjaston ja teatterin saattoliikenne huomioiden noin 380 ajon./vrk. liikennemäärän. Lisäksi nykytilassa saarelle suuntautuu sekä kirjaston että teatterin huoltoliikennettä, mikä tuottaa noin 20 ajon./vrk. liikennemäärän.

Viitesuunnitelmien mukaisesti lopputilanteessa saarelle on sijoittumassa 73 autopaikkaa hotellitoiminnoille sekä neljä saattoliikennepaikkaa ja viisi liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa kirjastolle ja teatterille. Pysäköinnin ja saattoliikenteen on arvioitu tuottavan saarelle noin 450 ajon./vrk. Pysäköintiliikenteen lisäksi saarelle ohjautuu eri toimintojen huoltoliikennettä, minkä aiheuttamaksi liikennemääräksi on arvioitu noin 50 ajon./vrk. Näin ollen Vänmanninsaaren liikennemäärä kasvaa kaavamuutoksen myötä nykytilasta noin 100 ajon./vrk (25 %).

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. Kaarlenväylän liikennemäärä muuttuu noin + 435 % suhteessa Oulun liikennemallin tietoon ja noin + 41 % 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.

Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Rantakadun keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on 1700…1 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Rantakadulla liikenne lisääntyy kaavamuutoksen myötä noin 335 ajoneuvolla vuorokaudessa (noin + 20 %).

Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Hallituskadun keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä on nykytilassa noin 3 800…5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hallituskadun liikennemäärä lisääntyy kaavamuutoksen myötä noin 335 ajoneuvolla vuorokaudessa (+6…9 %).

Suunnitteluratkaisu/pysäköintipaikkalaskelma:

Tornihotellille tulee varata 94 pyöräpaikkaa. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee osoittaa katettuun tilaan, ja kaikki ulkona olevat telineet tulee olla runkolukitusmahdollisuudella. Lisäksi jokaista 1000 k-m^2 tulee osoittaa yksi pyöräpaikka taakkapyörille.

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. 148 polkupyöräpaikkaa.

Oulussa käytetään hotelleille autopaikkanormina 1 ap/200 k-m^2, jolloin velvoitepysäköintipaikkoja tulee tornihotellille 70 autopaikkaa. Näiden lisäksi tulee autopysäköinnin osalta varata velvoitepaikkamäärän lisäksi toiminnoille kaksi liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi liikuntaesteisen paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Liikuntaesteisen paikkoja tulee varata tornihotellille yhteensä kolme. Hotellin maanalaiseen pysäköintitilaan sijoittuu 73 autopaikkaa.

Meritorille sijoittuva paviljonki on toritoimintoja tukevaa toimintaa ja tämän vuoksi sille ei kohdistu myöskään autopysäköinnin velvoitepaikkoja.

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 asemakaavan mukaisesti Vänmanninsaaren ulkopuolelle, Torinrannan alueelle, 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

• 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 tai ne ovat samassa tasossa ympäröivän jalankulkualueen kanssa. Penkkejä on sijoitettu riittävän paljon ja niissä on käsinojat. Vänmanninsaaren ympärille jää myös lopputilanteessa yleisen jalankulun esteetön reitti.

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 Vänmanninsaaressa baanaratkaisuna, vaan pyöräily ohjataan Kaarlenväylän ajoradalle, minkä kautta Pikisaaresta tuleva pyöräväylä yhdistyy Torinrannan alueella olemassa oleviin baanoihin. Pyöräilylle rajataan Vänmanninsaarella tila ilman tasoeroa tehtävällä reunakiveyksellä.

Vänmanninsaaren esitetään tulevaisuudessa osoitettavan hitaan liikkumisen alueena, mikä voidaan toteuttaa esimerkiksi pihakatuna. Pihakadulla on 20 km/h nopeusrajoitus, joka on sovitettava jalankulun mukaisesti. Moottoriajoneuvoilla on kiinteistölle ajo sallittu jalankulkijoiden ehdoilla.

Suunnitteluratkaisu/huoltoliikenne:

Vänmanninsaaren huoltoliikenne kohdistuu Kaupunginkirjaston ja hotellin väliselle alueella, Kaupunginteatterin huolto-ovien edustalle, sekä Meritorin länsi- ja pohjoisreunoille laiturialueiden viereen. Kaupunginkirjaston ja tornihotellin huoltoliikenne käyttää samaa tilaa ja sinne on sijoitettu tornihotellin huolto-ovet tavarantoimituksia varten. Huoltoliikenteen osalta toimivuus on varmistettu toimijoittain eri liikennetilanteissa. Mitoitusajoneuvoina on käytetty:

• Tornihotelli ja kirjasto, kuorma-auto 12 m ja linja-auto (kirjastoauto) 13,5 m

• Teatteri, kuorma-auto 12 m, rekka-auto 25,20 m ja linja-auto 15 m

• Meritorin alue, kuorma-auto 12 m

Huoltoyhteydet toimivat näihin kohteisiin hyvin ja palvelevat rakennuksissa olevia toimintoja. Huoltoyhteys risteää ohjeellisen pyöräreitin kanssa Kaarlenaukiolla. Teatterille tulevat linja-autot ja rekka-autot joutuvat peruttamaan Kaarlenaukiolla päästäkseen pois Kaupunginteatterin huolto-ovien luota. Tämän osalta huoltoliikenteen toimivuus ei poikkea nykytilasta.

Suunnitteluratkaisu/saattoliikenne:

Vänmanninsaaren moottoriajoneuvoliikennettä pyritään rajoittamaan jalankulkuympäristön rauhoittamisen vuoksi. Vänmanninsaareen mahdollistetaan vain huoltoajoon liittyvä saattoliikenne. Saattoliikenteenteelle osoitetaan pysäköintipaikat kirjaston ja teatterin eteen noin neljän autopaikan verran. Myös tornihotellin eteen mahdollistetaan kääntöpaikka, missä saattoliikenne on mahdollinen, mutta tälle alueelle ei osoiteta erillisiä pysäköintipaikkoja.

Suunnitteluratkaisu/linja-autoliikenne:

Vänmanninsaareen ei osoiteta linja-autoille pysäköintipaikkoja vaan teatterille ja kirjastolle kulkeva linja-autoliikenne pysäköi torinrannassa Hallituskadun ja Kaarlenväylän suuntaisissa nykyisillä linja-autoille osoitetuilla paikoilla, joita on yhteensä seitsemän paikkaa. Kirjastolle on varmistettu ajourilla 15 m linja-auton eli kirjastoauton pääseminen sekä poistuminen.

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 hotellin ja kirjaston väliin 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 (3 kpl) sijaitsevat maanalaisessa pysäköintihallissa ja kirjaston sekä teatterin liikuntaesteisten paikat (5 kpl) sijaitsevat Karleenväylän aukiolla. Maanalaisessa pysäköintihallissa on 71 pysäköintipaikkaa ja kolme liikuntaesteisten paikkaa. Velvoitepaikkoja tornihotellille pitää toteuttaa 70 autopaikkaa ja kolme liikuntaesteisten pysäköintipaikkaa. Pysäköintihallin ajoluiska on kaksikaistainen.

Suunnitteluratkaisu/polkupyörät:

Vänmanninsaareen on osoitettu lopputilanteessa yhteensä 388 pyöräpaikkaa. Pyöräpysäköinti toteutetaan laadukkaana runkolukittavilla telineillä. Pysäköintipaikat sijoitetaan lähelle rakennusten sisäänkäyntejä. Velvoitepaikkoja hotellille pitää toteuttaa yhteensä 94 pyöräpaikkaa, joista 30 % pitää olla katettuja. Suunnitelmassa on esitetty tornihotellille ja toripaviljongille yhteensä 96 pyöräpaikkaa. Piha-alueella on yhteensä 64 pyöräpaikkaa ja lisäksi hotellin maanalaiseen pysäköintihalliin on sijoitettu yhteensä 32 pyöräpaikkaa. Pysäköintihalliin pääsee isoilla pyörälle sopivilla hisseillä sekä 12,5 % kaltevuudella olevan rampin kautta.

Kaupunginteatterin eteen on esitetty 112 katoksellista ja 40 katoksetonta pyöräpysäköintipaikkaa. Lisäksi kirjastonrakennuksen saneerauksen yhteydessä kaupunginkirjaston on toteuttamassa kirjaston kiinteistölle pyöräpysäköintipaikkojen 140 kpl pääovien läheisyyteen.

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. Pelastusteinä käytetään saaren yleisiä liikenneväyliä sekä huoltoteitä. Väylien mitoitus on varmistettu pelastuslaitoksen raskaalle ajoneuvokalustolle.

Suuniitteluratkaisu/lumitilat:

Suunnittelukohteeseen kohdistuu paljon liikenteellisiä tarpeita, mikä lisää päällystetyn pinta-alan laajuutta. Samalla se lisää aurattavan tilan pinta-alaa ja vastaavasti kohteessa on melko vähän viheralueita- tai muita alueita, joita voidaan hyödyntää lumenläjitysalueena. Alueen luonteesta johtuen Vänmanninsaari on käsitelty tarkastelussa kokonaisuutena, eikä kiinteistöittäin kuten yleensä. 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.

Saaren lumitilatarpeet on selvitetty Oulun kaupungin lumitilalaskurilla. Lumitilatarkastelun perusteella saarella aurattavien alueiden lumet saadaan sijoitettua saarella lumitiloihin. Lumenläjitysalueiden sijoittelussa on varmistettu saaren yleisen liikenteen sekä huolto- ja pelastusliikenteen toimivuus ja etteivät ne aiheuta haittaa liikenneturvallisuudelle näkemäesteinä tai sulamisvesinä (ja niiden jäätymisinä mm. kevättalven aikana).

5.3.2. Ympäristön yleissuunnitelma

Sitowise Oy on laatinut asemakaavan muutokseen ympäristön yleissuunnitelman 30.10.2023, joka on selostuksen liitteenä 11 A. Ympäristösuunnitelman luonnoksessa esitetään periaatteellisella tasolla eri toimintojen sijoittuminen, kulkuyhteydet, pintamateriaalit, kasvillisuuden sijoittelu sekä kalusteiden ja varusteiden alustava sijainti. Kaupunginkirjaston itäpuolisen alueen suunnitelman on laatinut VSU ja se esitetään ympäristösuunnitelmassa viitteellisenä. Ympäristön suunnitelma tarkentuu jatkossa.

Lähtökohdat:

Ympäristösuunnitelman lähtökohtina ovat toimineet alueelle laaditut luontoselvitykset ja maisema- ja pienilmastoselvitys. Valitusta vaihtoehdosta on laadittu ympäristön yleissuunnitelma ja suunnitelmaselostus. Ympäristösuunnitelman yhteydessä Vänmanninsaarelle on laadittu Vänmanninsaaren valaistuksen yleissuunnitelma. Lisäksi alueen suunnittelussa on otettu huomioon muun muassa Oulun kaupungin suistokaupunkivisio, Oulun kaupunkistrategia 2030 ja Keskustavisio 2040. Työryhmän asettamina tavoitteina on kunnioittaa vuonna 1965 vahvistettua Jaatisen asemakaavaa monumentaalikeskustasommitelmasta sekä luoda tilasta laadukas ja kaupunkimainen ulkotila. Liikenteellisenä tavoitteena on luoda saaresta kävelypainotteinen ”shared space –alue”, jossa kaikki liikennemuodot lomittuvat toisiinsa, kuitenkin ensisijaisesti jalankulkijan ehdoilla.

Saaren suoralinjainen ja selkeäpiirteinen luonne tullaan säilyttämään ja sitä tullaan entisestään korostamaan alueen ympäristörakentamisessa. Oleskelualueet pyritään sijoittamaan saaren aurinkoisimmille osille, ja ne tulevat keskittymään pääosin kirjaston kulmaukseen ja Meritorille. Kasvillisuudella ja rakennusten sijoittelulla ja suunnittelulla pyritään edistämään suotuisaa pienilmaston muodostumista saarelle.

Vänmanninsaari:

Oulun keskustan keskeisellä paikalle sijoittuvalla suoralinjaisella keinosaarella ympäristösuunnittelussa on huomioitu olemassa oleva arkkitehtuuri ja tilallinen sommitelma, uusien rakennusten suunniteltu ilme sekä tilan julkinen luonne torin ja Pikisaaren välissä.

Saarella sijaitsevat nykyisellään kaupunginteatteri ja -kirjasto, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisten Vänmanninsaarelle suunnittelemat teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria ja ovat luoneet perustan saaren muiden osien suunnittelulle.

Vänmanninsaaren monumentaalisommitelmassa mitoitus perustuu 3x3 metrin perusruudukkoon. Ruutukuviointi näkyy hyvin esimerkiksi aulojen lattiapinnoissa ja ulkotilojen betonikiveyksessä, jota on säilynyt rakennusten edustoilla.

Suunnittelussa on huomioitu myös alueen keskeinen sijainti sekä sen myötä 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.

Kaarlenaukio:

Kaarlenaukio on Vänmanninsaaren keskus ja saapumisaukio. Yksi- ja kaksiriviset puurivit jäsentävät laajaa aukiota muodostaen sinne useita pienempiä aukiotiloja ja vaihtelevuutta, mahdollistaen kuitenkin sen käytön myös yhtenä laajana pintana. Puurivien suoraviivainen sijoittelu mahdollistaa pitkät näkymälinjat saaren läpi.

Kiveyspinnan ruudukkokuvio ja sen rytmiin sijoitetut puut ohjaavat kulkua. Aukiolla on kalusteita oleskeluun sekä pyörätelineitä, jotka on sijoitettu toimintojen yhteyteen. Istutusaltaat rytmittävät tilaa. Kirjaston ja teatterin välissä on saattopaikat sekä esteetön pysäköinti.

Meritori:

Meritori on erilaista tapahtumakäyttöä mahdollistava avoin kaupunkimainen aukiotila, jota reunustaa tuulensuojaa ja varjoa antavat puurivit. Tila rajautuu eteläsivulla teatteriin, jonka aukion puoleisella sivulla on koko seinän mittainen aukiolle avautuva Marika Mäkelän Biomorfoosi-taideteos.

Aukiolle on esitetty tilavarauksena paikka erilaisia toimintoja mahdollistavalle paviljonkirakennukselle ja sitä ympäröivälle terassille, tapahtumalavalle sekä jäätelökioskeille (JK). Aukion keskellä on kulkupinnoista korotettu nurmialue, joka mahdollistaa vapaamuotoisen oleskelun. Merelle-veistos on sijoitettu puurivin jatkeeksi sillan kupeeseen. Aukiolta veden ääreen laskeutuu oleskeluportaat. Aukiolta on myös portaiden ja luiskan kautta pääsy saarta kiertävälle esteettömälle reitille.

Liikkuminen saarella:

Vänmänninsaaren ulkotiloista luodaan yksi yhtenäinen ja yhteinen tila, jossa ei ole selkeitä rajoja kirjaston, teatterin ja tulevan hotellin sekä ulkotilojen välillä. Esteettömän jalankulkuympäristön mahdollistamiseksi jalankulku tulee erotella autoliikenteestä korotuksilla. Saarta kiertää esteetön yhteys, jossa liikkuminen eri tasojen välillä on järjestetty esteettömillä luiskilla. Liikenteelliset ratkaisut on esitelty tarkemmin saarelle laaditussa liikenneselvityksessä (Sitowise 2023).

Suunnittelussa on huomioitu toimintojen vaatimat huoltoajoreitit, kunnossapito ja esteettömyys. Saareen ohjataan autoliikennettä ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle ja niille osoitetaan alueet pintamateriaalien vaihdoksella. Liikuntaesteisille osoitetaan pysäköintipaikkoja teatterin ja kirjaston edustoille.

Pyöräily ja jalankulku sijoittuvat alueella lomittain. Alueelle osoitetaan kattavasti pyöräpysäköintiä eri toimintojen sisäänkäyntien läheisyyteen sekä keskeisimmille paikoille.

Saaren ranta-alueet ja erityisesti Meritorin alue osoitetaan oleskelulle. Saareen tutkitaan jatkosuunnittelussa mahdollisuutta vierasveneiden pysähtymiselle.

Laadukkaat materiaalit:

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

Alkuperäinen betonikiveyksen mukainen pinta on tarkoitus palauttaa ulkotiloissa keskeisille kivettäville alueille ja se suunnitellaan alkuperäisen perusruudukon rytmiin. Kivettyjen pintojen käsittelyllä ja ilmeellä ohjataan alueella liikkumista. Pintamateriaalina on pääsääntöisesti alueella aiemminkin käytettyä betonilaattaa, koko 485x485 mm, joka muodostaa laajempana kuviona 3x3 m ruudukon, jota kehystää kapea sauvakivi. Sen lisäksi alueella käytetään graniittikiveä, jota on lähinnä pyöräilylle tarkoitetun tilan lisäksi huolto- ja saattoliikenteen ajoväylillä. Pyöräilylle tarkoitetussa tilassa kiinnitetään erityistä huomiota pinnan liukkauden estoon ja kiven pinnan tulee olla pintakäsitelty karheaksi, esim. ristipäähakattu. Kiveysten värimaailma toistaa ympäröivien rakennusten värimaailmaa. Väreinä käytetään pääosin harmaan eri sävyjä. Graniittikiven pintakäsittelyllä on mahdollista saada alueelle erilaista ilmettä.

Saarella vältetään asfalttipintoja ja niitä on ainoastaan saareen johtavilla silloilla. Tällöin asfaltin tulee olla läpivärjättyä tai se tulee käsitellä muutoin yhteneväiseksi alueen muun kiveyskuvioinnin kanssa.

Kalusteet ja varusteet:

Ulkotiloihin sijoitettavia ympäristörakentamisen kalusteita ovat mm. penkit (esitetty alustavasti suunnitelmassa), pyörätelineet, roska-astiat, pollarit, lipputangot, istutusastiat (esitetty alustavasti suunnitelmassa) puiden runkosuojat ja kasvuritilät (esitetty alustavasti suunnitelmassa) sekä valaisimet.

Kalusteissa ja varusteissa värimaailma ja muotokieli tulee toistamaan saaren värimaailmaa sekä kulmikkaita muotoja. Kiinteästi asennettavien oleskelukalusteiden lisäksi saaren pohjoisreuna on porrastettu loivasti ja mahdollistaa oleskelun.

Kalusteet ja muut ulkotilojen elementit suunnitellaan alkuperäisen perusruudukon rytmiin, samoin valaisimet pyritään sijoittamaan sen mukaisesti.

Kasvillisuus:

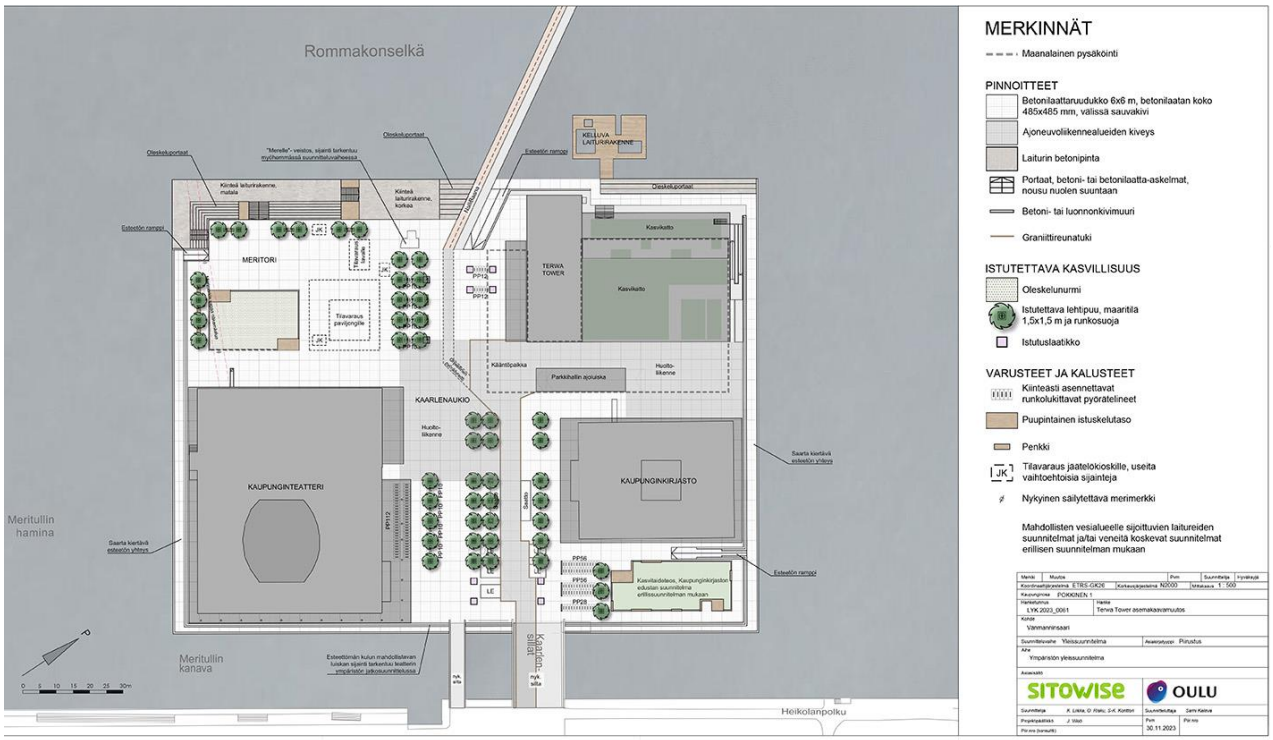
Vänmanninsaari on tekosaari ja luonteeltaan rakennettu. Saaren kasvillisuus on nykyisellään niukka eikä luonnonmukaista kasvillisuutta juurikaan ole. Istutettava kasvillisuus, joka linjataan alkuperäiseen perusruudukkoon, koostuu pääosin puuriveistä. Kasvillisuudella korostetaan rakennetun ympäristön linjakkuutta ja ohjataan kulkua. Lisäksi sen avulla pyritään parantamaan saaren pienilmastoa mm. vaimentamalla tuulta sekä tarjoamalla varjostusta paahteisilla alueilla.Kasvillisuus myös toimii osana hulevesien hallintaa.

Kaarlenaukiolle istutetaan Kaarlenväylän puukujanteen jatkeeksi ryhdikkäitä puurivejä, jotka ohjaavat alueella kulkua, sekä kehystävät aukiolle muodostuvia tiloja. Meritoria hallitsee niin ikään selkeät puurivit ja keskelle sijoittuva korotettu nurmialue. Kaksinkertaisen puurivin päätteeksi on sijoitettu nykyisellään teatterin ja kirjaston välissä oleva Merelle-veistos.

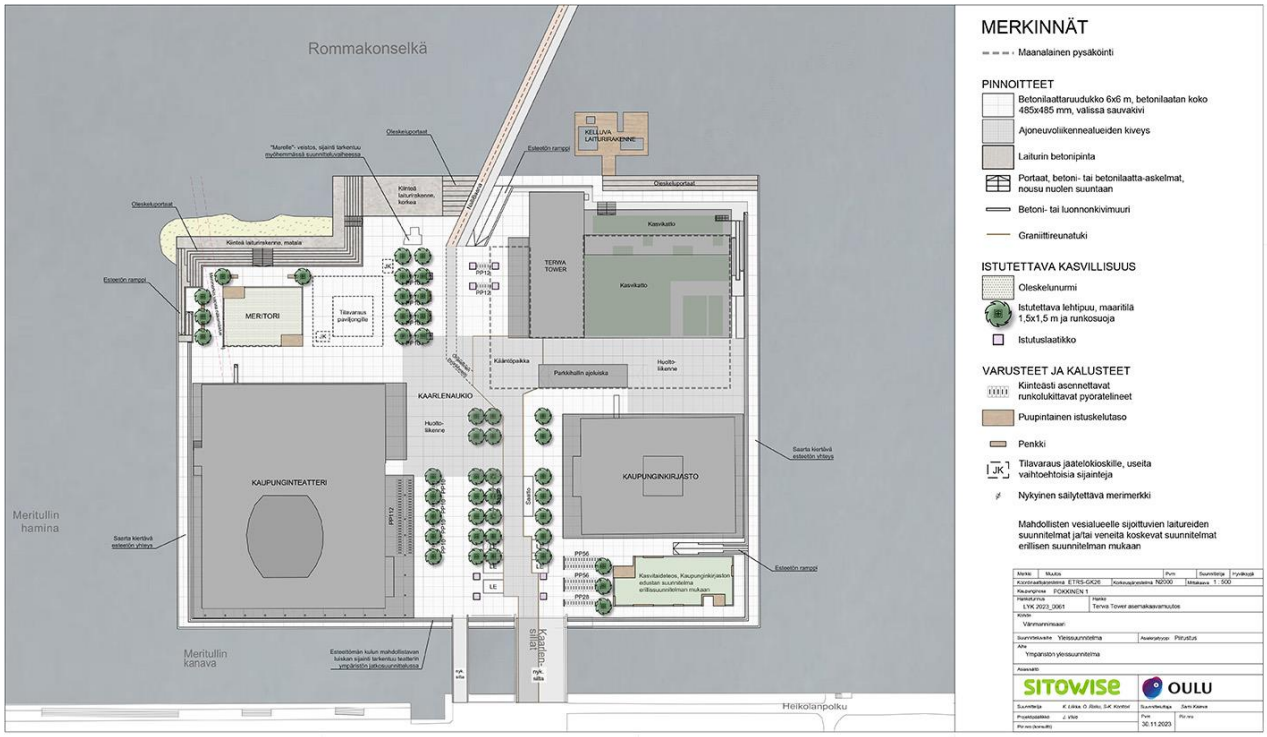
Istutusaltaiden kasvillisuus on monilajista. Niiden ilme tukee alueen arkkitehtuuria ja ottaa vaikutteita rantakasvillisuudesta. Alueelle voidaan sijoittaa myös istutusaltaita kausikasveille.

Asemakaavan muutosalueelta on löytynyt elokuun 2023 inventoinnissa lietetataresiintymiä. Asia on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.32. Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa lietetattaren suojelua koskevista säännöksistä. Lietetattaren poikkeamislupahakemus on toimitettu

20.10.2023. Ympäristösuunnitelmassa on esitetty vaihtoehto VE2, jossa lietetataresiintymä säilyy ja ranta on sen osalta luonnonmukainen.



Kuva 70. Asemakaavan muutosehdotus, ympäristön yleissuunnitelma VE1, 30.11.2023. Kuva: Sitowise Oy.



Kuva 71. Asemakaavan muutosehdotus, ympäristön yleissuunnitelma, 30.11.2023. VE2, jossa lietetataresiintymä säilyy ja ranta-alue on sen kohdalla luonnonmukainen. Kuva: Sitowise Oy.

5.3.3. Valaistuksen yleissuunnitelma

Sitowise Oy on laatinut asemakaavan muutokseen valaistuksen yleissuunnitelman 30.10.2023, joka on selostuksen liitteenä 11 B.

Valaistuksen nykytilanne:

Kulkureitti alueen läpi Kauppatorilta Pikisaaren sillalle on valaistu uusituin Philipsin Metronomis-puistovalaisimin, joiden korkeus on 6 metriä (arvioitu). Samaa valaisinmallia on käytetty Kauppatorin rannassa. Lisäksi kirjaston tontin puolella on vanhempaa kantaa olevia pallomaisia ympärisäteileviä puistovalaisimia. Saarta ympäröivät muurit on valaistu ulkopuolelta muurin pintaa pesevällä valaistustavalla (lämmin valkoinen). Muurien sisäpuolella olevat upotetut valaisimet valaisevat pistemäisesti muurin sisäreunan kulkupintaa. Rakennusten arkadikäytävät ovat suhteellisen tasaisesti valaistu lipan katosta.

Rakennusten valaistuksessa suuressa roolissa sisältä tuleva valo. Rakennusten välitön ulkotila on valaistu arkadikäytävien/lippojen katosta alaspäin. Sekä kirjaston että kaupunginteatterin valaistuksessa on muunneltavuutta erilaisten tapahtumien aikaan.

Valaistuksen periaatteet:

Työssä on määritelty valaistuksen periaatteita yleistasolla ja kaikki ratkaisut tarkentuvat ympäristön rakennussuunnittelun aikana. Keskeisimpiä tavoitteita valaistukselle ovat:

1. Valaistaan kulun ja oleskelun paikat
2. Vältetään liiallista valoa ja häiriövaloa etenkin ranta-alueella
3. Jatketaan nykyisen arkkitehtuurin valaistuksen periaatteita
4. Korostetaan taideteoksia ja alueen erityispiirteitä
5. Luodaan valaistuksella viihtyisyyttä ja tunnistettavuutta
6. Tutkitaan valaistuksen ohjauksen mahdollisuuksia

Valaistuskonsepti:

Valaistussuunnitelman tavoitteena on luoda alueelle pimeän ajan hierarkia, jossa erottuu kulun, oleskelun ja korostuksen paikat. Alueen pääkulkureitit ja ympäristöön yhdistyvät reitit valaistaan pylväsvalaistuksella ja muut kulkualueet ja laiturialueet matalalla, johdattelevalla rakenteisiin integroidulla valaistuksella tai pollarivalaistuksella. Matalalla valaistuksella pyritään pitämään valaistuksen taso ranta-alueilla mahdollisimman matalana, jotta häiriövaloa ympäristöön saadaan minimoitua.

Meritorille ja Kaarlenaukiolle tuodaan lisäksi erikoisvalaistusta kuviovalojen muodossa, joka luo elämyksellistä ympäristöä oleskeluun ja kulkuun. Saarta ympäröivän muurin valaistus pidetään nykyisellään. Rakennusten välittömissä ympäristöissä jatketaan nykyisen tyylin mukaisesti rakennusten sisäänvetojen valaistusta. Taideteokset valaistaan kohdevalaistuksella.



Kuva 72. Valaistuskonsepti. Sitowise Oy 30.10.2023.

5.3.4. Vesihuolto ja hulevedet

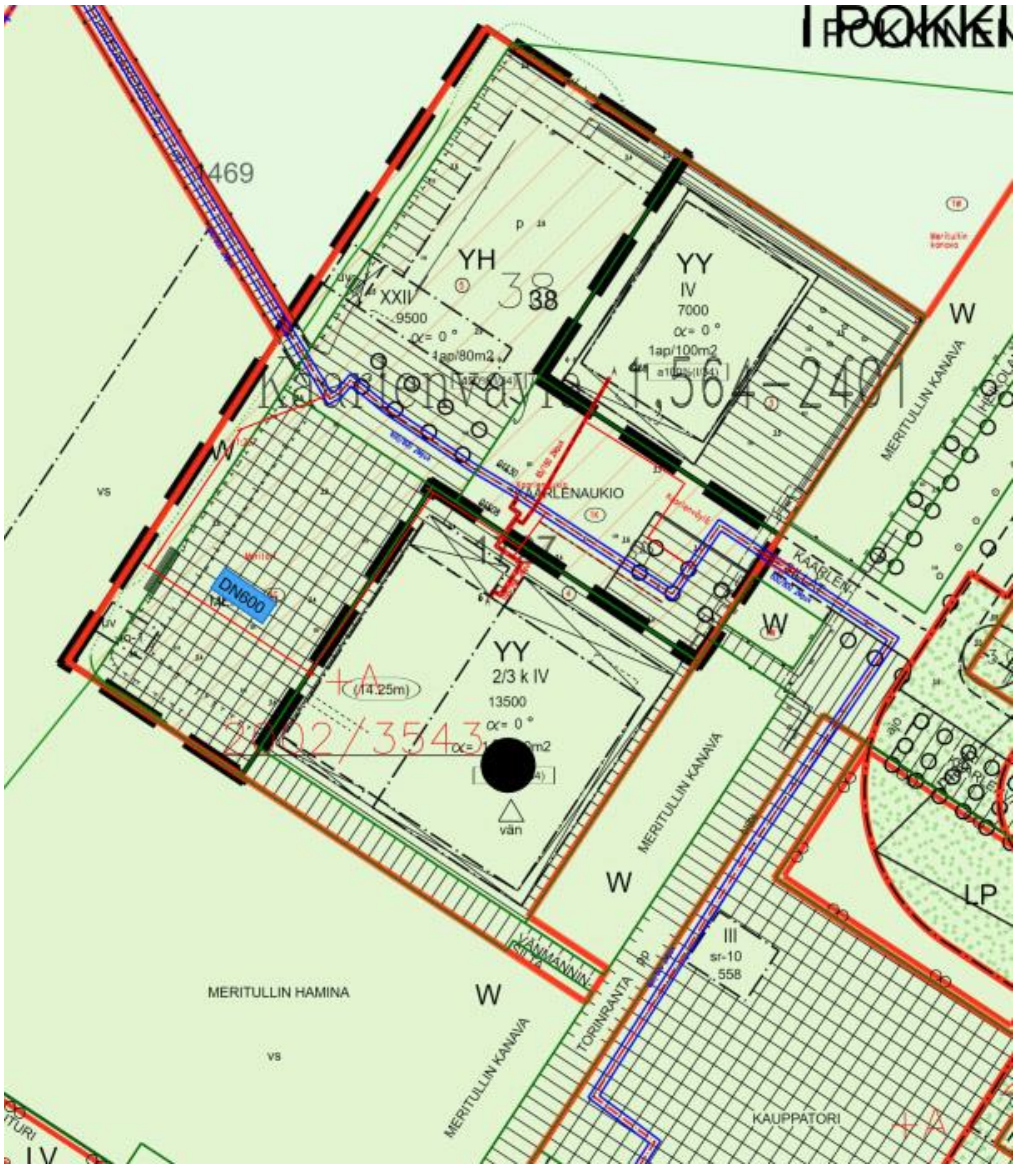
Kauppatorin reunalla, Kaarlenväylän sillan kupeessa on vesihuollon liitoskohdat paineviemärille, talousveden jakelujohdolle ja sprinklerijohdolle. Tällä hetkellä johtoihin liitettynä ovat kaupunginteatteri ja pääkirjasto. Myös Terwa Tower -hanke on tarkoitus liittää verkostoihin samasta kohdasta.

Hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.21. Hulevesien yleissuunnitelma on selostuksen liitteenä 11C.

5.3.5. Energiahuolto, kaukolämpöverkko

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

Toppilan ja Oulun keskustan välinen siirtojohto (DN600) palvelee koko Oulun kaupunkia.



Kuva 73. Siirtojohdon sijainti. Kuva: Oulun Energia.

5.3.6. Energiahuolto, sähköverkko

Vänmanninsaarelle johtavien siltojen Pikisaarensillan ja Kaarlenväylän siltojen kohdalla, sekä alueen läpi kulkevan kävely- ja pyöräilyreitin kohdalla kulkee 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 muuntamon paikka Terwa Tower -rakennukseen. Muuntamon tarkempi paikka sekä keskijännitekaapeleiden reitit tarkentuvat toteutussuunnitteluvaiheessa.



Kuva 74. Nykyinen keskijänniteverkko. Kuva: Oulun Energia Sähköverkko Oy.



Kuva 75. Julkisivut. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.



Kuva 76. Kuvaupotus, havainnekuva Raatinsaarelta. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin

Hotellin, hotellin toimintaan liittyvien kokoustilojen, majoituskäyttöön tarkoitettujen huoneistojen sekä toimisto- ja liiketilojen rakentamiseksi on laadittu useita erilaisia vaihtoehtoja.

Asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa Terwa Kiinteistökehitys luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellista. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa huoneistohotellin kortteli on poistunut ja hotellin tonttia on pienennetty siten, että Vänmanninsaarelle muodostuu huomattavasti enemmän yleisiä alueita. Ympäristön yleissuunnitelmaa on jatkokehitetty siten, että suunnittelualueelle muodostuu selkeä ja yhtenäinen Meritorista ja Kaarlenaukiosta muodostuva yleinen aukioalue selkeine istutuksineen.

Asemakaavan eri vaiheiden vaikutuksia on arvioitu kussakin asemakaavan muutoksen vaiheessa sekä lisäksi on laadittu Terwa Tower herkkyystarkastelu ja pidetty torniosan julkisivukilpailu.

Suunniteltu rakentaminen muuttaa alueen luonnetta ja kaupunkikuvaa merkittävästi. Vänmanninsaaren luoteisreuna muuttuu rakentamisen myötä avoimesta kaupunkitilasta ilmeeltään rakennetuksi ympäristöksi. Vänmanninsaaren muoto laajenee luoteisalueen oleskeluportaiden osoittamassa laajuudessa noin 17 metriä. Vänmanninsaaren reuna-alueet suunnitellaan ja rakennetaan kaikissa vaihtoehdoissa julkisiksi alueiksi ja mahdollisesti veneilytarpeita palveleviksi laiturialueiksi.

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.

Asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) *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 Jaatisen 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 Jaatisen asemakaava vahvistettiin 1965. Suunnitelma, jonka tieltä olisi pitänyt purkaa Rantakadun korttelit, toteutui vain osin. Jaatisten saarelle suunnittelemien 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.

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.

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.

Hotellin rakentaminen muodostaa kaupunkirakenteellisen ja -kuvallisen painopisteen Vänmanninsaaren puolelle. Näkymä Vänmanninsaarelta Pikisaareen rajautuu hotellirakennuksella, eikä aukea avarana, kuten nykyisin. Vastaavasti näkymät Pikisaaren suunnalta muuttuvat huomattavasti. Toisaalta heti Pikisaarensillan alkupäässä Vänmanninsaaresta näkymä avautuu kuten ennenkin. 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 ensimmäisestä ja toisesta kerroksesta, mutta jättää ylemmistä kerroksista näkymät suistoon. Kirjasto ei kuitenkaan enää samalla tavalla näy suiston suuntaan, kun sen eteen tuleva rakentaminen peittää sitä osittain. Sekä hotellirakennuksen yksikerroksiselle osalle että toria palvelevalle rakennukselle tulee toteuttaa kasvikatto, mikä parantaa niiden soveltuvuutta alueen ilmeeseen sekä näkymiin.

Uusi rakentaminen sijoittuu Vänmanninsaaren lounaan puoleiselle rannalle, 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 siihen liittyvällä matalammalla rakennusmassalla. Hotellitorni toimii maamerkkinä 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 lähelle Meritorin alueelle suunniteltu yksikerroksinen toritoimintoja tukeva rakennus on niin matala, ettei se näy teatterin takaa torin ja keskustan suunnalta katsottaessa. Pienikokoinen rakennus ei juurikaan näy myöskään Pikisaaren suuntaan.

Asemakaavan muutoksella on huomattavia vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin rakentamisen aiheuttamien kaupunkikuvallisten muutosten takia. Marjatta ja Martti Jaatisen suunnitelman pohjalta vuonna 1965 asemakaavaan osoitettua korkeaa rakennusta ei ole toteutettu. Se on asemakaavan muutoksessa esitetty kerrosluvultaan matalampana kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mutta pohjapinta-alaltaan laajempana, millä on vaikutuksia Vänmanninsaaren alueella oleviin rakennuksiin ja näkymiin sekä kaupunkinäkymiin ja -maisemaan lähialueilla. 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 muutoksessa yksikerroksinen liike-, toria palveleva rakennus, joka voisi toimia esimerkiksi kahvilapaviljonkina.

Suunnitelmassa on esitetty hotellin lisäksi myös muuta rakentamista, jolla on vain vähäisiä vaikutuksia erityisesti Vänmanninsaaren arvoihin. Teatterin meren puolelle esitettytoritoimintoja tukeva rakennus on yksikerroksinen ja kooltaan pieni, joten sen asema kaupunkikuvassa sekä näkymissä jää vaatimattomaksi. Teatterin ravintolatilasta avautuu edelleen näkymä meren suuntaan.

Asemakaavan muutoksella on huomattavia vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin rakentamisen aiheuttamien kaupunkikuvallisten muutosten takia. Marjatta ja Martti Jaatisen suunnitelman pohjalta vuonna 1965 asemakaavaan osoitettua korkeaa rakennusta ei ole toteutettu. Se on asemakaavan muutoksessa esitetty kerrosluvultaan matalampana kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mutta pohjapinta-alaltaan laajempana, millä on vaikutuksia Vänmanninsaaren alueella oleviin rakennuksiin ja näkymiin sekä

kaupunkinäkymiin ja -maisemaan lähialueilla. 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 muutoksessa yksikerroksinen liike-, toria palveleva rakennus, joka voisi toimia esimerkiksi kahvilapaviljonkina.

Suunnitelmassa on esitetty hotellin lisäksi myös muuta rakentamista, jolla on vain vähäisiä vaikutuksia erityisesti Vänmanninsaaren arvoihin. Teatterin meren puolelle esitettytoritoimintoja tukeva rakennus on yksikerroksinen ja kooltaan pieni, joten sen asema kaupunkikuvassa sekä näkymissä jää vaatimattomaksi. Teatterin ravintolatilasta avautuu edelleen näkymä meren suuntaan.

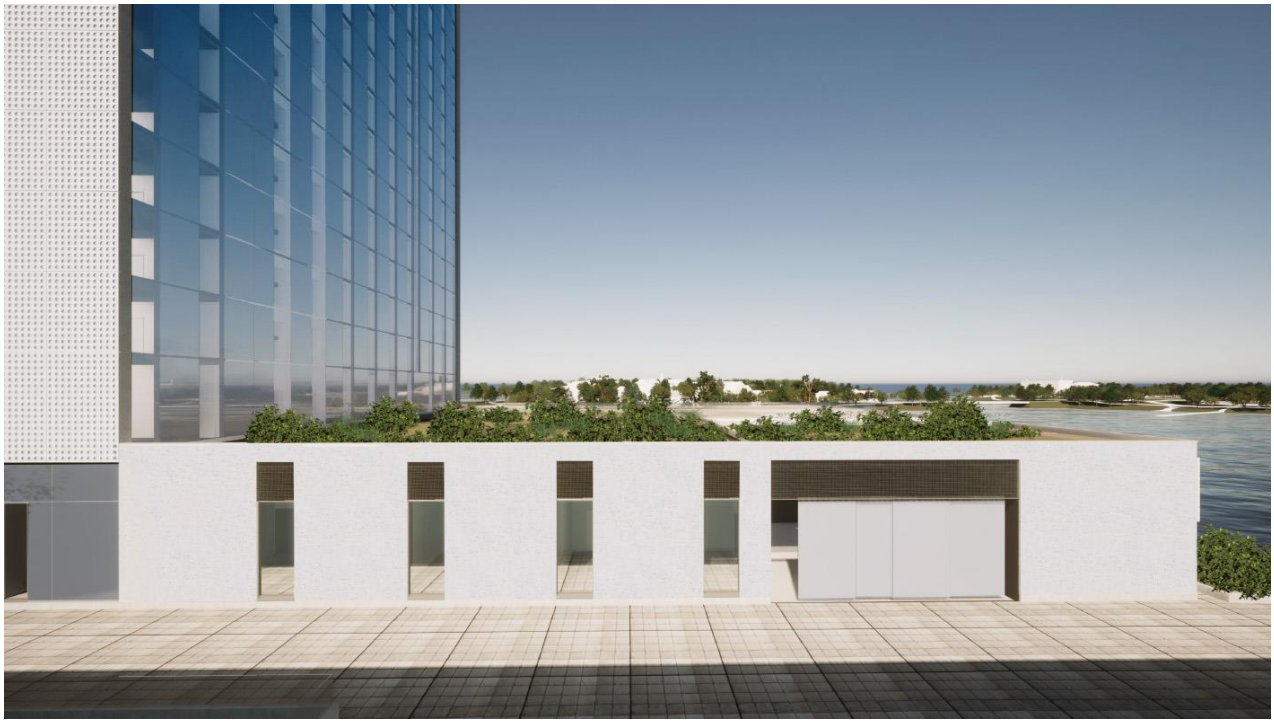
Kaikki alueelle rakentaminen edellyttää poikkeuksellisen korkeatasoista arkkitehtuurin ja rakentamisen laatua. Rakennusten tulee sopeutua mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan Vänmanninsaaren olevien rakennusten vähäeleiseen ja yksinkertaiseen muotokieleen. Rakennusten tulee olla suorakaiteen muotoisia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

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 muutoksessa on otettu huomioon Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailussa ja alkuperäisessä asemakaavassa 1965 esitetty kaupunkikuvallinen idea, johon sisältyi korkea rakennus. 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. Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailun ja alkuperäisen asemakaavan mukainen idea suorakulmaisesta tekosaaresta saatetaan nyt laadittujen suunnitelmien mukaan valmiiksi. Osa saaren ranta-alueesta on jäänyt Pikisaaren puolella toteutumatta, ja erityisesti kirjaston puoli tästä saaren päädystä jäsentymättömine viheralueineen ja pysäköintialueineen ei nykytilanteessa muodosta alkuperäisen idean mukaista julkista virkistysaluetta.

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, ja sen sijainti tarkentuu jatkosuunnittelun aikana.



Kuva 77. Näkymä kirjaston kolmannen kerroksen yleisötiloista. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

5.4.2. Vaikutukset liikenteeseen

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

Tornihotelli synnyttää uutta moottoriajoneuvoliikennettä noin 670 ajon./vrk, joka on 27 % koko Vännmanninsaaren ennustetilanteen moottoriajoneuvoliikennetuotoksesta eli noin 2 450 käynnistä vuorokaudessa. Vänmanninsaareen kohdistuva liikenne tornihotellin osalta on asiakkaiden ja henkilökunnan pysäköintiliikennettä, huoltoliikennettä sekä saattoliikennettä. Suurimman liikennetuotoksen Vänmanninsaareen tuottaa kuitenkin myös tulevaisuudessa kaupungin kirjasto. Uusien toimintojen synnyttämä moottoriajoneuvoliikenne ei lisäännyt 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 uudessa maanalaisessa pysäköintihallissa on kokonaisuudessaan 71 autopaikan pysäköintimahdollisuus, joiden käyttöä voi toimija rajoittaa. Näin ollen todennäköisesti uusi pysäköintihalli ei synnyttä edellisen maantasopysäköinnin kanssa vastaavaa kysyntää. Uusien ja 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 tornihotellin valmistuttua niin, että saaren moottoriajoneuvoliikennettä rajoitetaan ja alue rauhoitetaan muulta liikenteeltä merkittäväksi jalankulun ympäristöksi. Suunnittelualueella on kaupungin kannalta merkittäviä julkisia palveluja ja se on sijainniltaan kaupungin keskeisimpiä oleskelualueita, minkä vuoksi jalankulun ympäristöä

tuetaan huomioimalla alueella esteettömiä suunnitteluratkaisuja sekä osoittamalla alue esimerkiksi pihakaduksi, missä ajoneuvoliikenne tapahtuu jalankulun ehdoilla. Alueen nykyisten toimintojen, kirjasto ja teatteri, osalta varmistetaan huolto- ja saattoliikenne (neljä saattopaikkaa) sekä liikuntaesteisten pysäköintimahdollisuus (viisi liikuntaesteisen paikkaa), mutta asiakaspysäköinti siirtyy saarelta pois asemakaavan mukaiselle paikalle 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 huolto- 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 velvoitepaikat toteutetaan omalle tontille maanalaisin pysäköintijärjestelyin. Maanalaiseen pysäköintihalliin tulee luiska hotellin ja kirjaston väliin.

Vänmanninsaaressa olevien toimintojen saavutettavuus pyörällä varmistetaan hyvillä yhteyksillä pyöräbaanoille sekä laadukkaalla pyöräpysäköinnillä. Pyöräpysäköintipaikkojen määrä lisääntyy nykyisestä 194 pyöräpaikasta noin 352 pyöräpaikkaan. Pyöräpaikoista 32 kpl sijoitetaan maanalaiseen pysäköintihalliin.



Kuva 78. Näkymä Toripolliisilta. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

5.4.3. Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemaan ja viheralueisiin

Vuosikymmenten saatossa saarta on laajennettu rakentamistoimenpiteiden yhteydessä ja alueen maankäytön muuttuessa. Muutos on havaittavissa 1960-luvun ilmakuvissa ja kartoilla, joissa saari on laajentunut pohjoisen suuntaan: sen koko on lähes tuplaantunut muutaman vuosikymmenen takaiseen tilanteeseen verrattuna. Teatteri on valmistunut vuonna 1972 ja kirjasto vuonna 1982, sekä teatterin laajennus 2004. Vänmanninsaaren rakennusten lähes nykyisen kaltaiset piha-alueet ovat nähtävissä 1980-luvulta peräisin olevissa kartoissa ja ilmakuvissa. 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 maisematilaan kovia pintoja pehmentävää vaihtelua. Kaarlenaukion keskelle on sijoitettu muutamia pieniä viheralueita nurmipinnalla sekä muutamia puuistutuksia. Kirjaston itäpuolelle jäävä viheralue on maisematilaltaan puoliavointa aluetta. Viheralueelta avautuvia näkymiä lännen ja pohjoisen suuntaan rajoittavat viheralueella kasvavat puut. Vänmanninsaaren luontoarvot ovat vähäiset, ja arvot keskittyvät pengerrantojen kasvillisuuteen. Varsinaista muuttumatonta luonnonaluetta Vänmanninsaaressa ei kuitenkaan ole. Keltakurjenmiekkaa esiintyy kolmena ryhmänä ja lietetatarta kahtena ryhmänä. Lajit lienee kulkeutunut alueelle meren kuljettamana.

Luontoarvot ja niiden huomioon ottaminen suunnitelmissa

Alun perin Vänmanninsaari on ollut pienialainen, maakannaksella mantereeseen kiinni oleva saari. Vuosikymmenten saatossa saarta on laajennettu rakentamis- toimenpiteiden yhteydessä ja alueen maankäytön muuttuessa. Nykyisin saari on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä tai rakennuksiin liittyviä viheralueita, jotka ovat nurmena. Luontaista rantaviivaa ei ole lainkaan, vaan nykyinen rantaviiva on muodostunut maanläjityksestä. Sekä kirjaston että teatterin kaupunginpuoleinen sivu sekä kirjaston pohjoissivu ja teatterin eteläsivu rajautuvat veteen betonirakentein. Saaren länsiranta ja osat pohjois- sekä etelärannasta ovat louhetta sekä rantaviivan tuntumassa hienompaa aineista, ja näillä kohdilla esiintyy merenrantojen kasvillisuutta sekoittuneena osin kulttuurilajistoon. Täysin luontaisia ympäristöjä saaressa ei siis ole, mutta rakentamattomaksi jätetyt rantapenkereet ovat luonteeltaan muuttuneet ajan kuluessa luontaisten kivikkorantojen kaltaisiksi.

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

Vänmanninsaaren luontoarvot keskittyvät pengerrantojen kasvillisuuteen. Keltakurjenmiekkaa esiintyy kolmena ryhmänä kivikkorannalla saaren pohjoisosassa. Lietetatarta esiintyy kahtena ryhmänä saaren luoteen puoleisella rannalla..

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. 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).

Asemakaavan muutoksen aikana laadituissa tarkennetuissa luontoselvityksissä alueelta löytyi luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun keltakurjenmiekan esiintymiä hotellille varattavalta korttelialueelta sekä yleiseltä alueelta. Lisäksi yleiseltä alueelta löytyi luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun sekä luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän lietetattaren kasvupaikka. Nämä on otettu huomioon seuraavilla asemakaavakartalla osoitetuilla kaavamääräyksillä:

Asemakaavakartalla osalle korttelia 49 sekä osalle sen pohjoispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa on lisätty keltakurjenmiekkaa koskeva kaavamerkintä luo-8: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Asemakaavakartalla osalle toriaukiona yleiseen käyttöön varattua alueen osaa (Meritori) sekä osalle sen luoteispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa on lisätty lietetatarta koskeva kaavamerkintä luo-9: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun ja 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Keltakurjenmiekan esiintymien aluetta koskevassa kaavamääräyksiä täydentävässä kolmiomerkinnässä sekä yleisten alueiden kaavamääräyksessä on todettu: ”Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun keltakurjenmiekan kasvupaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa keltakurjenmiekan esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muussa tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista lainvoimaista poikkeamislupaa. Ellei lainvoimaista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen.”

Lisäksi yleisten alueiden määräyksiin sisältyvissä kaavamääräyksissä on todettu: ”Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana lietetattaren kasvupaikka. Kasvilaji sekä sen kasvupaikka edellyttävät luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua. Kasvilaji on luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitettu. Kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa lietetattaren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetattaren

kasvupaikoille ei tule johtaa hulevesiä. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muussa tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista lainvoimaista poikkeamislupaa. Ellei lainvoimaista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen."

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa lietetattaren suojelua koskevista säännöksistä. Lietetattaren poikkeamislupahakemus on toimitettu 20.10.2023.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa keltakurjenmiekan suojelua koskevista säännöksistä. Keltakurjenmiekan poikkeamislupahakemus on toimitettu 13.10.2023 ja sitä on täydennetty 2.11.2023. Keltakurjenmiekan siirtämiselle Pikisaaren alueelle on myönnetty poikkeamislupa ELY-keskuksen poikkeamispäätöksellä 20.12.2023. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 26.1.2024.

Pesimälinnustoselvitys laaditaan kesällä 2024. Linnusto on otettu huomioon seuraavalla kolmiomerkintään ja yleisten alueiden määräyksiin sisältyvillä kaavamääräyksellä: "Asemakaava-alueella tulee tukea uhanalaisten lintujen pesintää sopivin rakentein." Lisäksi hotellille varattua korttelialuetta koskee kolmiomerkintään sisältyvä kaavamääräys: "Rakennuksen suunnitelmissa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon lintuturvallisuus siten, että vähennetään häiritsevien heijastusten syntyä."

Vänmanninsaaren yleiset alueet sekä rantarakentaminen

Hotellin lähelle muodostuu ympäristösuunnitelman mukaan länteen avautuva aukio, jota reunustavat länsireunalla oleskeluportaat ja aukion laidalle istutettava puusto. Puusto antaa suojaa aukiolle puhaltavilta tuulilta. 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.

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

Lisärakentamisen myötä Vänmanninsaaren ilme muuttuu yhtenäisemmäksi, ja tavoitteena on saaren ranta-alueiden ilmeen saattaminen valmiiksi alkuperäisen Monumentaalikeskuksen suunnitelman ja tekosaaren idean mukaisesti. 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.

Vänmanninsaaren muoto ja laajuus säilyvät maisemallisesti pääsääntöisesti ennallaan, vaikkakin asemakaavan muutos mahdollistaa saaren laajentamisen laiturirakenteilla 17 metriä luoteen suuntaan. Tavoitteena olevan rantojen valmiiksi rakentamisen 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. Meritorin alue muodostuu monimuotoiseksi tilaksi, jossa lomittuu pinnoitetut oleskelualueet, paahteelta varjostava puusto sekä niiden lomaan sijoitetut kasvillisuusalueet.

Lietetataresiintymien huomioon ottaminen

Yleisten alueiden yleissuunnitelmasta on laadittu kaksi versiota, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä 11A sekä selostuksen kuvissa 70 ja 71.

Vaihtoehdossa VE A Vänmanninsaaren ranta on esitetty rakennettavaksi yhtenäisenä. Vaihtoehdon VE A mukaiset rantarakenteet on mahdollista toteuttaa ainoastaan, mikäli luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun ja 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän lietetattaren kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi, tai lainvoimainen poikkeamislupa on myönnetty.

Vaihtoehdossa VE B osa ranta-alueesta on jätetty luonnontilaiseksi siten, että tekosaarta ympäröivä rantarakenne ei jatku yhtenäisenä. Rantarakenne toteutetaan vaihtoehto VE B:n mukaisena, mikäli luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun ja 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän lietetattaren kasvupaikka on edelleen olemassa, tai lainvoimaista poikkeamislupaa ei ole myönnetty. Vaihtoehto VE B mahdollistaa lietetataresiintymän säilymisen.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa lietetattaren suojelua koskevista säännöksistä. Lietetattaren poikkeamislupahakemus on toimitettu 20.10.2023.



Kuva 79. Näkymä Tuiran silloilta. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

5.4.4. Vaikutukset talouteen

Hankkeeseen ryhtyvä 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.

Alueelle suunnitellut toiminnot lisäävät Oulun keskustan alueen työpaikkoja sekä tarjoavat palveluita asukkaille sekä matkailijoille. Uusi hotelli ja siihen 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.

5.4.5. 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.

5.4.6. 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.



Kuva 80. Näkymä etelästä. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelma 30.11.2023. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

5.4.7. Vaikutukset ilmastonmuutoksen 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 kestävää kehitystä.

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

Alueen mitoittaminen lumitiloille poistaa tarpeen kuljettaa lunta pois alueelta, mikä edistää kestävää kehitystä.

Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

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

5.4.8. Kestävien liikkumismuotojen edistäminen

Kaupungin keskeisin joukkoliikennereitti (Torikadun joukkoliikennekatu) on kävelyetäisyyden päässä asemakaavan muutosalueesta, noin 400 metrin etäisyydellä. Torikadulla kulkee lisäksi kaupungin kaikki kolme Lähibussilinjaa. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä on näin ollen vähintään hyvää tasoa. Saavuttaessa lentoasemalta kävelyetäisyys joukkoliikenteen pysäkiltä on noin 400-500 metriä. Kohteesta on rautatieasemalle matkaa 1,1 km pyörällä ja kävellen. Autolla lyhyin matka rautatieasemalle on 1,4 km.

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. Vänmanninsaaressa polkupyöräilyn ajonopeudet sovitetaan kävelypainotteisen alueen luonteeseen.

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. Suunnitelmia on laadittu samaan aikaan asemakaavan muutoksen yhteydessä.

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 Vänmanninsaaressa on nykyisin 194 kpl. Vänmanninsaaren rakentamisen edetessä pyörätelinepaikat lisääntyvät asemakaavan kolmiomääräysten mukaisesti.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Tuulisuusselvityksessä arvioitiin tuuliolosuhteiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta kohdealueen katuosuuksilla jalankulkijan kokemana. Tulokset perustuivat sääennustemallilla laskettuun pitkän ajan tuulisuusarvioon yhdistettynä virtaussimulointien antamaan aerodynaamiseen tietoon.

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. Kohteen jatkosuunnittelussa voidaan tuulten ohjautumista alaspäin pyrkiä hallitsemaan rakenteellisilla ratkaisuilla.

Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea erityisesti alueen keskellä kevyen liikenteen väylällä. Kohdealueen uusien rakennusten vaikutuksesta kohdealueen keskiosassa kevyen liikenteen väylän alueella tuulisuuden mukavuusluokitukset heikkenevät nykytilanteeseen verrattuna. Tornitalon ja kirjaston välisellä alueella tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla. Teatterin luoteispuoleiselle piha-alueelle kohdealueen eteläosaan muodostuu tuulisuuden katvealue, joka on oleilun kannalta hyvä. Simulointien perusteella piha-alueen tuulen nopeudet jäävät kaikilla tuulen suunnilla ympäristöä matalimmiksi, joten piha-alue soveltuu hyvin pitkäaikaiseen oleiluun (esimerkiksi terassit).

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 katutason rakenteet lieventävät jalankulkijan kokemia tuulisuusvaikutuksia.

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 ympäristöönsä. 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 päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan vain 50 dB. Meluselvitys on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.3.21.

Merivesitulvia on tarkasteltu hulevesiselvityksen yhteydessä ja osoitettu kaavamerkintä ”Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason N2000 + 3,25 metrin yläpuolelle.”

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. Klo 20 mennessä aurinko on laskenut.

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. Kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle, ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle. 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. Kello 20 hotellin varjo yltää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy kello 22 torin kulmalle.

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 kello 18 hotellin torniosa varjostaa kirjaston luoteispuolta ja kattoa. Kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle, ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle.

20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta aurinko on laskenut kello 20 mennessä. 20. huhtikuuta tai 20. elokuuta kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle. 20. kesäkuuta tai 20. heinäkuuta kello 20 hotellin varjo yltää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy kello 22 torin kulmalle. 20. huhtikuuta, 20. kesäkuuta sekä 20. elokuuta kello 22 teatteri ja kirjasto varjostavat torialuetta hotellin lisäksi. Hotellin rakentamisesta aiheutuva ilta-aikainen varjostus ei vaikuta merkittävästi torialueen varjoisuuteen, oleva rakennuskanta varjostaa nykytilanteessa torialuetta. Hotellin varjo ei ulotu torin alueelle kello 20. Vasta klo 22 hotellin varjon vaikutus torialueelle on nähtävissä.

5.6. Kaavamerkinnät ja määräykset

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kaksi uutta asemakaavamääräystä, jotka ovat:

luo-8: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

luo-9: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun ja 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset noudattelevat muilta osin Oulun kaupungin käytössä olevia merkintöjä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on valmisteltu asemakaavamerkintöjä täydentävä kolmiomääräys *pok6*, joka sisältää määräyksiä korttelin 49 kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, piha-alueista ja hulevesistä, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä, teknisistä laitteista ja tiloista, väestönsuojatiloista, maaperästä, tulvakorkeudesta sekä luontoarvojen huomioon ottamisesta.

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

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

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 ja Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy ovat laatineet asemakaavan muutoksen pohjaksi maankäytön viitesuunnitelmat. Sitowise Oy on laatinut liikenne-, ympäristö- ja hulevesisuunnitelmat.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alue toteutetaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Rakentamisen aloituskokous pidetään asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Oulussa 30. päivänä marraskuuta 2023 (selostusta päivitetty korjatun asemakaavan muutoksen 2.2.2024 yhteydessä sekä 16.2.2024)

Kari Nykänen

kaavoitusjohtaja

Leena Kallioniemi

asemakaava-arkkitehti

Jere Klami

kaavoitusarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	564 Oulu	**Täyttämispvm**	21.03.2024
Kaavan nimi	I kaupunginosan (Pokkinen) kortteli 38 tontti 5, Meritori, Kaarlenaukio sekä vesialuetta koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	18.03.2024	**Ehdotuspvm**	01.02.2024
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	06.07.2021
Hyväksymispykälä	24	**Kunnan kaavatunnus**	564-2401
Generoitu kaavatunnus	564V180324A24		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7459	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,7459

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,7459**	**100,0**	**14250**	**0,82**	**0,0000**	**4750**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,4879	-9500
C yhteensä						
K yhteensä	0,3194	18,3	14100	4,41	0,3194	14100
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0808	61,9	150	0,01	0,4780	150
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3457	19,8	0		-0,3095	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,7459**	**100,0**	**14250**	**0,82**	**0,0000**	**4750**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,4879	-9500
YH	0,0000		0		-0,4879	-9500
C yhteensä						
K yhteensä	0,3194	18,3	14100	4,41	0,3194	14100
KL-1	0,3194	100,0	14100	4,41	0,3194	14100
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0808	61,9	150	0,01	0,4780	150
Kadut	0,0000		0		-0,1808	0
Katuauk./torit	1,0808	100,0	150	0,01	0,7273	150
Kev.liik.kadut	0,0000		0		-0,0685	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3457	19,8	0		-0,3095	0
W	0,3457	100,0	0		-0,3095	0

LIITE 2. Kaupunginhallituksen päätös suunnitteluvarauksesta 7.5.2018 §132

Oulun kaupunki

Päivämäärä

Suunnitteluvaraus I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontille 5 sekä Meritorinaluelle, (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 määräajaksi 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 investorineuvotteluja.

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. Erityistä 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 suunnittelu-varausalueesta 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

OULU | Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kaavatunnus 564-2401
Diaarinumero OUKA/11684/10.02.03/2018
28.5.2021
Päivitetty 2.6.2023

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 huoltoliikenteen 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. Suunnittelualueen pinta-ala on 16551 neliömetriä. 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 liittyvää kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja huoneistoja ja toimistotiloja. Suunnittelun yhteydessä tutkitaan muun muassa alueen liittyminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, aukioihin, puistoalueisiin ja vesistöön.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueen 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. vaihemaa-kuntakaavan 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.

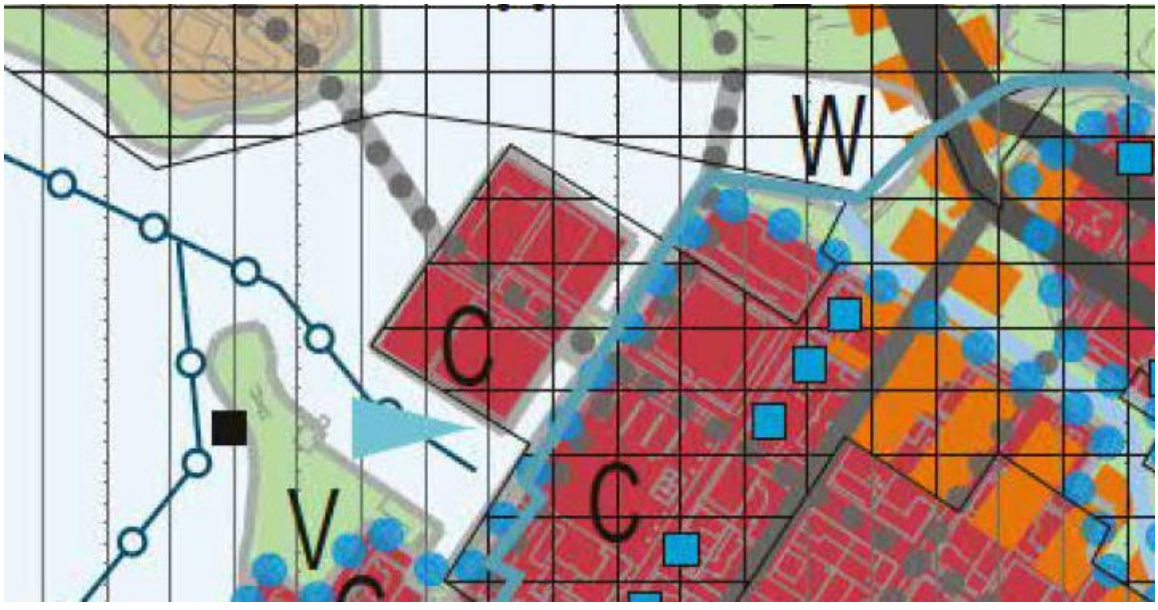
Alueen lähistöllä on venesatama.

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

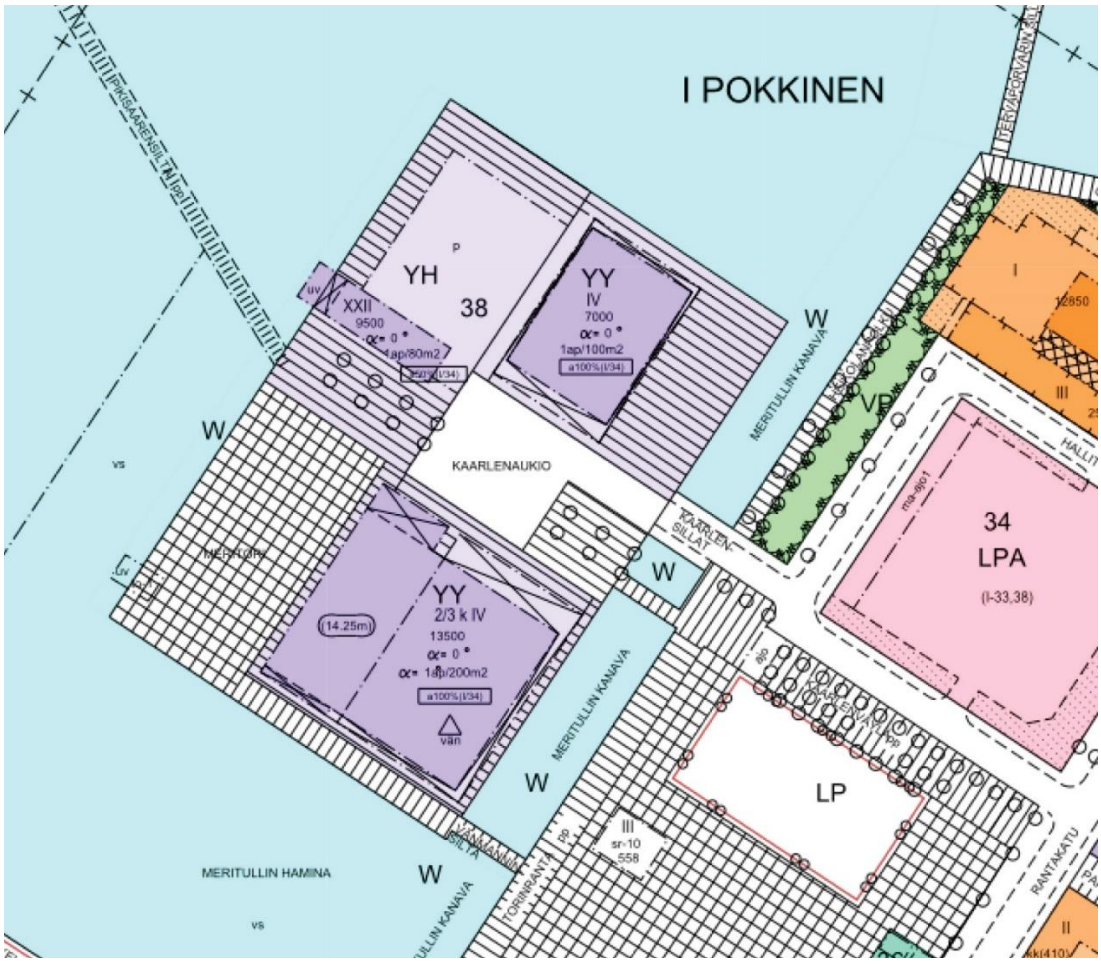
Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle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

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

Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta. (kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue) Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisluonteen 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 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 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

OULU | Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut

Kaavatunnus 564-2401
Diaarinumero OUKA/11684/10.02.03/2018
28.5.2021
Päivitetty 2.6.2023

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 4A

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 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 tietoliikennerakenteita, 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 tietoliikennerakenteet 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 tietoliikennerakenteet huomioidaan hankkeen suunnittelussa. Telia Finaland 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 Jaatisen suunnittelemat Rantakadun rivistön kohdalla kaava ei ole toteutuneet. Sen aikaisista monumentaalisista, koko aluetta koskevista näkemyksistä museon näkemyksen mukaan aika on ajanut ohitse.

Nykyisessä asemakaavassa tornirakennuksen rakennusala on määrätty sirona kapeana massana, rakennusoikeutta on osoitettu 9500m^2. 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 hotellitasoista majoituspalvelun sijoittaminen tulee museon näkemyksen mukaan hajautetusti kaupungin keskusta-alueille. Sijoitus tulee arvioida saavutettavuudet ja liikenteelliset yhteydet huomioiden. Pohjois-Pohjanmaan museo pitää parempana osoittaa Vänmannin saaren täydennysrakentaminen edelleen julkiseen käyttöön, täydentämään teatterin ja kirjaston käyttöä täydentäen. Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa Kaarlanväylän, 'Terwa Towerin' asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Anna-Riikka Hirvonen
Yleisötyön johtaja

Anita Yli-Suutala
rakennustutkija

Kaavoituksen vastaus:

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

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

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

Lausunto ei anna aihetta muuttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

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

1. Mielipide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

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

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

Lähtötiedot

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

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

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

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

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

järjestetyssä infotilaisuudessa kaavoittaja kannusti kaikkia oululaisia osallistumaan keskusteluun ja antamaan mielipiteensä kirjallisena. Osallistuin kyseiseen infotilaisuuteen ja pyysin kaavoittajaa Leena Kallioniemeä lisäämään tämän kirjausmuutoksen projektikortin OASiin. Tätä lisäystä ei ole tehty ja täten kaikille oululaisille ei ole saatettu tiedoksi mielipiteen antamisen mahdollisuutta. Oululaiset on asetettu eriarvoiseen tilanteeseen tiedottamisen ja vaikuttamisen osalta, joka on korjattava korjatulla kirjauksella OASiin ja pidentämällä OASin nähtävilläoloaikaa.

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

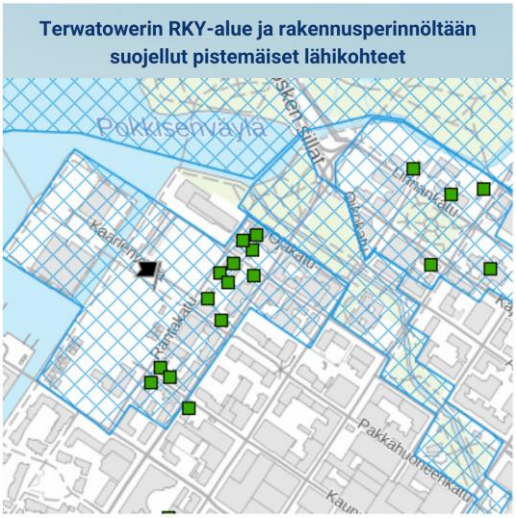
Kulttuuritaloidea



Torialueen kuntalaiskyselyn tulos 2016



Terwatoverin RKY-alue



Kaavoituksen vastaus:

Kaavaprosessin lähtökohdat

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

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

Maakuntakaava

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

Alueen lähistöllä on venesatama.

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

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan 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 ominaisluonteen 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 kilpailukyvyn ja uudistumisen. Luomme kasvua matkailusta. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Keskustan täydennysrakennusalueiden toimitilarakentamisen määrä on 7 000 kem^2 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 keskustavisiossa 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. Keskustavisiossa 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 pääreittisuunnitelma 2030, 24.3.2017, Oulun kaupunki
- Baanaverkkosuunnitelma 2030, 27.5.2019, Oulun kaupunki

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat kohdealueen lähiympäristön selvitykset ja -suunnitelmat:

- Oulun Torinrannan kaavoitushistoriaselvitys, 7.4.2012, Arkkitehtitoimisto Jorma Teppo Oy

- Oulun pääkirjaston rakennushistoriaselvitys, 5.10.2012, Arkkitehtitoimisto Pia Krogius
- Oulun kauppatori- ja yleissuunnitelman päivitys, 30.6.2020, WSP Finland

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat asemakaavan muutoshankkeen aikana laaditut selvitykset:

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

Suunnittelun edetessä laaditaan tarvittavat täydentävät selvitykset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen toteutettavuus

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

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

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

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

Rakentamisen julkisivumateriaaleja ja ilmastovaikutuksia tutkitaan asemakaavan muutoksen yhteydessä vaihtoehto- ja kaupunkikuvatarkastelujen kautta. Vaihtoehtojen tutkimisen yhteydessä etsitään paras mahdollinen ratkaisu myös kaupunkitilojen viihtyisyyden näkökulmasta. Tavoitteena

on, että hankkeen myötä Vänmanninsaaren kaupunkitilojen laatu nousee ja alueen viihtyisyys paranee. Toteutuessaan hanke tuo lisää käyttäjiä Vänmanninsaaren virkistysalueille ja elävöittää aluetta.

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

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

Hankkeen yhteydessä laaditaan eri vaihtoehdoista 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 arviointimenettelystä.

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

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

Kaarlenaukio on paikka pääkirjaston ja kaupunginteatterin väliselle vuoropuhelulle. Kaavamuutoksen yhteydessä tulee huomioida kulttuurirakennusten ulkoalueiden säilyminen julkisena ja epäkaupallisena kokoontumisalueena. Uusien toimintojen synnyttämän liikenteen, olevien rakennusten vaatiman logistiikan, vilkkaan kevyen liikenteen ja kaupunkilaisten ulko-oleskelun yhteensovittamiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja sille tulee varata riittävästi vapaata tilaa rakennusten ympärillä. Aukion muuttumista vilkkaaksi ajoneuvoliikennealueeksi tulee rajoittaa.

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

Oulussa 3.9.2021

Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA, johtokunta

Kaavoituksen vastaus:

Kaavaprosessin lähtökohdat

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

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

Maakuntakaava

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

Alueen lähistöllä on venesatama.

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

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan 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 ominaisluonteen 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 kilpailukyvyn ja uudistumisen. Luomme kasvua matkailusta. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Keskustan täydennysrakennusalueiden toimitilarakentamisen määrä on 7 000 kem^2 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 keskustavisiossa 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. Keskustavisiossa 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 pääreittisuunnitelma 2030, 24.3.2017, Oulun kaupunki
- Baanaverkkosuunnitelma 2030, 27.5.2019, Oulun kaupunki

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat kohdealueen lähiympäristön selvitykset ja -suunnitelmat:

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

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat asemakaavan muutoshankkeen aikana laaditut selvitykset:

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

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

Suunnittelun edetessä laaditaan tarvittavat täydentävät selvitykset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen toteutettavuus

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

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

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

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

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

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

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

Hankkeen yhteydessä laaditaan eri vaihtoehdoista 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 arviointimenettelystä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivittyy tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

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

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

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

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

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

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

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

1. Mielipide 19.6.2021, yksi allekirjoittaja

Suunniteltu Terwa Tower, jopa 80 metrin korkeuteen ulottuva 22-kerroksinen tornimainen rakennus lisäsiipineen (merikylpylä) on aivan jotain muuta kuin se kapea torni, jonka arkkitehdit Marjatta ja Martti Jaatinen aikoinaan suunnittelivat kyseiselle paikalle. Tuotakaan tornia ei koskaan toteutettu, koska ilmeisesti todettiin sen sopivan maisemaan varsin huonosti. Entä sitten tämä mammuttimainen Terwa Tower! Mielestäni se rikkoo täydellisesti tasapainoisen - teatterin ja kirjaston - muodostaman kokonaisuuden, ja samalla peittää kokonaan näkymän idylliseen Pikisaareen. Miten voidaan edes ajatella tällaista "hirvitystä" 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 hirmuinen, 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 supistumistaan 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 kysyttyjä, 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. Päättäjien olisi tehtävä huomattavia moraalisia myönnytyksiä saadakseen ao. rakennusprojektin hyväksyttyä. 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 poikkea edukseen muusta aikansa kerrostalorakentamisesta, pikemminkin päinvastoin: hyvin keskinkertaista laatua sekä arkkitehtuuriltaan että materiaaleiltaan, ja ao. alueet slummiutumassa. "Korkealuokkaisuus" tarkoitti että talot täyttävät aikansa lainsäädännön minimivaatimukset. Tällaiset tyhjät käsitteet on poistettava ja korvattava täsmällisemmillä 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 hotelli-kylpylän 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 nykyisestäänkin.

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

Ilmasto

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

Torinrannan viihtyisyysarvot

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

4. Mielipide 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. Mielipide 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 vertikaaliaiheena. 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 vertikaaliaiheesta on jotenkin määntynyt. Alueen historiallisen kaupunkikuvan ja rakennuskannan suojelu on myös saanut virallisen aseman. Pikisaarta yläilmoista valvova torni ei välttämättä enää sovi miljööseen

(vrt. Orwell Nineteen Eighty-Four).

TOIMINNAT

Minkä tahansa toiminnan kannalta Vänmanninsaari sijaitsee liikenteellisesti hankalassa paikassa.

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

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

YMPÄRISTÖ JA ARKKITEHTUURI

Vänmanninsaari on aina tiedetty tuuliseksi. Mutta 60-luvun jälkeen on tullut suuri määrää 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 piirrettynä torni, ei ole riittävän hyvä syy sen rakentamiselle. Helsingin keskustaankin on piirretty moottoritie Smithin-Polvisen suunnitelmassa, eikä sitä onneksi koskaan rakennettu. Oulun asemanseudulle 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 metrinen 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-m^2.

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 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 tunnuskuvallisia 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 matkailutoitoiminnoille. 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.

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-m^2.

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 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 tunnuskuvallisia 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 matkailutoitoiminnoille. 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-m^2.

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 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 tunnuskuvallisia 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 matkailutoitoiminnoille. 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.

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-m^2.

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 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 tunnuskuvallisia 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 matkailutoitoiminnoille. 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.

11. Mielipide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Palaute asemakaavan muutosyritykseen

Pilvenpiirtäjän pitkä varjo

Nyt on kaupungilla turhan korkeat panokset korttitalopelissä. Unohtuuko olennainen? Oulun kaupunginkirjaston arvo tulisi 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 pakkomielteisen 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 saareen kaavaillusta tornihotellihankkeesta. Olen hänen kanssa samaa mieltä. Paikka ei ole sopiva niin massiiviselle rakennukselle. Suunitelmien mukaan siitä tulisi 80 metriä korkea käsittäen 22 kerrosta ja 24000 brm^2.

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

13. Mielipide 3.9.2021, kaksi allekirjoittajaa

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

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

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

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

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

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

Kaupunkiympäristö on kuitenkin jokaiselle kaupunkilaiselle kuuluvaa, etenkin niin keskeisellä paikalla kuin Vänmanninsaaressa, ja käsiteltävä alue sijaitsee normaalin kortttelirakenteen ulkopuolella julkiseen monumentaalirakentamiseen varatulla paikalla. Vänmanninsaaren ja itse suunnittelualueen lävitse kulkee aiemmin mainittu merkittävä kevyen liikenteen väylä, joka on suunniteltu ja rakennettu paljon Jaatisten torin alueen kaavoituksen valmistumisen jälkeen. Alkuperäisessä kaavassa tornitalo oli asetettu kaupunkimaisen alueen rajalle, eikä nykyistä merkittävää kevyen liikenteen ohikulkureittiä luonnollisesti ole voitu ottaa huomioon mittakaavassa. Nyt 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. Nykyisellääkin 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 nykyisestäänkin 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 kortttelirakennetta tulisi läheskään samanlainen kaupunkitilan mittakaavan pilaaja. Lisäksi läheisempi sijainti suunnitteilla

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

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

Positiivisia vaikutuksia alueen ulkomaanturismiin on hyvin vaikea nähdä, kun Suomen ehdoton matkailuvaltti muihin maailman matkailukohteisiin verrattuna on hiljaisuus, luonnonläheisyys, puhtaus ja rauhallisuus verrattuna suurkaupunkielämään. Rikkomalla kaupunkikuvallisesti alueen merkittäviä paikkoja matkailun sanelemana voidaan aiheuttaa alueen kehittymistä yksinomaan turistin silmien kautta ja siten turismin kuplia, joissa paikallisten intressit ja yksityisyys jäävät matkailijoiden tarpeiden ja toiveiden jalkoihin. Tornitalo luo myös riskin uudenlaisen viihdearkkitehtuurin syntymisestä, jossa romantisoidun Disney-tyyppisen rakentamisen sijaan rakennetaan vau-arkkitehtuuria yksistään matkailijoiden tarpeiden tyydyttämiseksi. Tämä voi ajaa paikallisia asukkaita muuttamaan pois alueelta. Tasokas majoitustoiminta ei edellytä tornitaloa ympäristöllisesti merkittävällä paikalla. Lisäksi olisi syytä tutkia torin ja Vänmanninsaaren matkailullinen ja virkistyksellinen 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 jäännyt Tampereen jäljellä (jossa siis tornihotelli) ja kaipaa uutta vetovoimaa. Samalla kuitenkin tuhotaan 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 matkailjaryhmien 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 tultaisin tulevaisuudessa tornihotellia ihailemaan.

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

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

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

- Kaupunki tietysti joutuu miettimään oma taloutta. Siksi houkutus saattaa olla suuri, kun investoijat ja hankkeen esittäjät kertovat tuloista, jotka valuisivat suoraan tai välillisesti kaupungin kirstuun hankkeen toteuttaessa. On kuitenkin myös nähty, että suuret lupaukset eivät pidä. Se ei tarkoita välttämättä tahallista päättäjien harhaan johtamista, vaan liian suuri optimismi ja liian positiiviset olettamukset 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 kaupunkisilhuetin mereltä päin.

Suunniteltu alue sisältyy valtakunnalliseen arvokas rakennettu kulttuuriympäristä merkintään.

on käsittämätöntä että kaupungin virkamiehet ja päättäjät ovat tällaiseen kaavamuutokseen lähteneet.

Alakerrokset peittävät kirjaston kokonaan.

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

16. Mielipide 3.9.2021, yksi allekirjoittaja

Suunnitteluvarauksessa on unohdettu Oulujoen suistoalueen arvot:

1) Ei kunnioita RKY-alueen lähtöarvoja, rakennusperintöä eikä alueen arvokkaita kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvoja (suojellut rakennukset, suistomaisema).

2) Ei ota huomioon tornimaisen rakennuksen vaatimia rakennusteknisiä ratkaisuja (suistomaa-alueen vaatimat rakenteet, luonnonolosuhteet/sää: tuuli, merenkäynti, tulviminen ym.).

3) Ei kunnioita kaupunkipuistoalueen yhteisöllisyyteen ja sosiaaliseen kanssakäymiseen liittyvää esteettömyyttä oululaisten "olohuoneessa" (vapaa kaupunkitila).

4) Tornihotelli 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 - kestävällä tavalla esim. olemassa olevaa rakennuskantaa hyödyntäen.

6) Oulun kaupungin ja sen päättäjien on tässä asiassa kuultava kaikkia kaupunkilaisia, myös lapsia ja nuoria. Meillähän on kuntapäättäjillä "kummilapsen" ja nuorisovaltuusto sekä koulujen kaupunkikokous.

7) Esitän, että vanhentunut kaavaesitys hylätään ja poistetaan kokonaisuudessaan suunnitteluvaraussuunnitelmasta. Oulun kaupungilla on oltava selkärankaa huolehtia yhteisestä hyvästä.

8) Esitän, että hotellimajoitua hajautetaan niin, ettei tornihotellia Oulun jokisuistoalueelle tarvita, ja että majoituspaikkoja lisätään kestävällä tavalla.

17. Mielipide 3.9.2021, 344 allekirjoittajaa

Ei tornia Vänmanninsaareen

Yhdyskuntalautakunnalle

Mielipide koskien Terwa-Towerin asemakaavan muutosluonnosta 3.9.2021

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

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

Terwa-Tower ei edistä kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista, eikä turvaa suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisluonteen 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 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 edellämainittuja erityisarvoja, rikkoisi alueen henkeä ja kaupunkikuvaa merkittävästi.

Tornia Vänmanninsaaren nokkaan ei tule enää tavoitella. Hotelleja ja korkeudellaan kilpailevia torneja on rakennettu ympäri keskustaa ja lisää on rakenteilla. Tarvetta tornille ei kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä enää ole. Vänmanninsaari rantoineen on edelleen oikea paikka julkiseen käyttöön, mutta väärä paikka lisätä uusia yksityisiä toimijoita huonon auto- ja julkisenliikenteen 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 vieläkään 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. Paremmin torialuetta kuvaa vision toteamus, 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 hotellitoimijoineen 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 vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustoimintojen alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

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

Suunnittelualueen läpi kulkee kevyen liikenteen pääreitti.

Suunnittelualue on osa kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeää aluetta. (kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta valtakunnallisesti tärkeä kohde tai alue)
Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee edistää kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista siten, että rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Suunniteltaessa alueelle muutoksia on turvattava alueen ominaisluonteen 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 kilpailukyvyn ja uudistumisen. Luomme kasvua matkailusta. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä. Keskustan täydennysrakennusalueiden toimitilarakentamisen määrä on 7 000 kem^2 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 keskustavisiossa 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. Keskustavisiossa 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 pääreittisuunnitelma 2030, 24.3.2017, Oulun kaupunki
- Baanaverkkosuunnitelma 2030, 27.5.2019, Oulun kaupunki

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat kohdealueen lähiympäristön selvitykset ja -suunnitelmat:

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

Taustaselvityksinä huomioidaan seuraavat asemakaavan muutoshankkeen aikana laaditut selvitykset:

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

Suunnittelun edetessä laaditaan tarvittavat täydentävät selvitykset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen hankkeen toteutettavuus

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

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

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

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

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

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

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

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

Hankkeen yhteydessä laaditaan eri vaihtoehdoista 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 arviointimenettelystä.

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.

Liite 4B

Valmisteluaineistosta 1 (maankäyttövaihtoehdot) jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

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 merkittävällä 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 pohjapiirrostasolla:

• kulttuurirakennusten toimintojen monimuotoisuus ja erilaiset asiakasryhmät

• tulevaisuudessa kasvavat asiakasmäärät

• sisätilojen visuaaliset yhteydet ulos

• liikennevirrat: asiakkaat, henkilökunta, palo- ja pelastus, huolto (mm. kirjastoauto, jätehuolto,

materiaalitoimitukset, tapahtumaliikenne)

Teatterin väestönsuojan varauloskäytävä 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 massoitteluvaihtoehdoista 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 saattoliikenneratkaisu on välttämätön kulttuurirakennusten toimintojen, asiakasryhmien ja yhdenvertaisuuden toteutumisen näkökulmista (vanhukset, lapset, vammaiset, ryhmät, tapahtumaroudaus, yms. pääovelle suuntautuva liikenne). Turvalliselle saattoliikenteen pysähtymiselle, jättöpaikalta pääoville siirtymiselle ja saattoliikenteen kääntymiselle on varattava riittävästi tilaa katualueilla tai mahdollistettava toimiva saattoliikenneratkaisu 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 ”sisarrakennuksia” ja myös niiden välillä tulee säilyttää luonteva ja turvallinen jalankulkuyhteys.

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 materiaalivirrat, 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 käytettävyys on 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 kaavamuutoksen vaikutukset naapureihin ovat verrannollisia kaavaan merkittävään rakennusoikeuden määrään. Siksi rakennusoikeuden määrän vertailu on ensisijaisesti tässä vaiheessa oleellisempaa, kuin saman neliömäärän massoittelun vertailu. Alueelle suunnitteilla 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 saareen asemakaavamuutoksella. 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. Asemakaavamuutoksen 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 lietetatarta, 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 kokonaissuunnitelma.

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 tulisikin teettää puolueeton herkkyystarkastelu 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 maanalaisia 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 käyttäjäryhmille 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, Kulttuuriympäristötyöryhmä, 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 suunnitteluvaraus 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 Vänmanninsaareen laajojen avointen alueiden läpi ovat tärkeitä. Saari rakennuksineen tarvitsee ympärilleen avoimia vesipeilejä. Pikisaaren sillan rakentaminen on muuttanut saaren asemaa päätepisteestä 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 lasiseinin tulisi säilyttää.
- Keskeneräisten 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 suunnitteluvarauksen 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 suunnitteluvarauksessa 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. Tontinkäyttövaihtoehdoissa esitetyt ratkaisut muuttavat olennaisesti kirjaston ja teatterin asemaa kokonaissuunnitelmassa ja mm. peittävät kaikille saavutettavissa olevat näkymät kirjastosta suistoon.

Kulttuuriympäristötyöryhmä 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 havainnekuvissa 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 saaressa 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 Heinäpään suuntaan. Heinäpään 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 Iisakin 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 Heinäpään 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 Vänmanninsaareen 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 kulussa 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 vesinäkymät 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. Rakentamatonta 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 kaavamuutos 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 rakennusvolyymin 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 merkittävällä 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 kaavamuutoksesta 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 saareen.

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 ominaisluonteen 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 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.

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 laatukriteereitä, 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 laajemmat. 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 tärvelisi kaupunkisuiston, joka on Oulun kaupungin ehdoton helmi. Näkymät kaupungista Pikisaareen ja Pikisaaresta keskustaan ovat tunnuskuvallisen tärkeitä. Niitä ei saa peittää. Suunnitellut rakennukset itsessään olisivat näköalahaitta 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 laajemmalta alueelta. 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 suoranaisen 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 hankeen 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 ykskantaan, että mielipiteet eivät ”anna aihetta 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 kulttuurisaaressa 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 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.

’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. Paremmin omaksi koettua torialuetta kuvaa vision toteamus, 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 typistetäisiin 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 massoittelultaan 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 maankäyttövaihtoehdoissa on nyt pyritty mahduttamaan hakijan esittämää ja kaupunginhallituksen ennalta päättämää kerrosalaa, joka on lähes 2,5 kertainen verrattuna voimassa olevan asemakaavan kerrosalaan. Esitetyissä näennäisvaihtoehdoissa sovitetaan ennalta määrättyä, ylimitoitettua ja samansuuruista kerrosalaa eri tavoin. Lähtökohta on kestämätön ja menettelytapa kyseenalainen. Vaihtoehdoissa 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 asuntorakentamista 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 suunnitelmissa 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 tomintaan, 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 kaipaisi 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 saareen 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 suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu ”tärkeä näkymä”. Vision uudistuva suisto - kartassa suunnittelualueen 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 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.

Suunnittelualue on osa VILMO suunnitelmassa esitettyä ydinviheraluetta. Ympäröivä vesistö on merkitty ”vesistö ekologisena yhteytenä” -merkinnällä. Alueen läpi kulkeva kävelyn ja pyöräilynyhteys on osa olevaa virkistysyhteyttä viheralueella. Tornihotelli ei vahvista VILMOn ominaisuuksia kaava-alueella. Sen sijaan arkkitehtikilpailun yleisövoittaja 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 myös 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, kongressitila 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 maamerkkinä ja toiminnallisena magneettina. Ehdotukseen kuului mm. voimakkaasti muotoiltu laiturimainen rantareitti (bulevardi), joka sijoittuu Raatinsaaren ja Hollihaan eteläreunan satama-alueiden väliini

kytkemällä 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 suunnitelmissa 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 ominaisluonteen 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) 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 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 asemakaavamuutos[1]. 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, kaupungintalolle ja virastotalolle löytyi toinen paikka[2], ja myöhemmin todettiin myös hoikan tornin olevan runkosyvyydeltään toiminnallisesti haastava[3].

Alueen rakentaminen on vielä kesken, ja nykyään Vänmanninsaarella, korttelissa 38 ja tontilla 5, on voimassa vuoden 2002 asemakaava. Kaava mahdollistaa alueelle 9500 kerrosalaneliömetriä 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 kerrosneliömetriä käsittävä hotelli, hotellin toimintaan liittyviä kokoustiloja, majoituskäyttöön tarkoitettuja yksityisomisteisia huoneistoja ja toimistotiloja.[5] Kerrosalaneliömäärä on lähes kolminkertainen määrä nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Suunnitelmissa on väläytellyt 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 rakennuksen[7], 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 Vännmanninsaaresta Pikisaareen, joka liitti sen kiinteästi osaksi Oulun keskustaa. Tästä lähtien silta Pikisaareen on toiminut tärkeänä kävely- ja pyöräilyreittinä, ja samalla Vänmanninsaaren luonne suhteessa Pikisaareen on muuttunut.

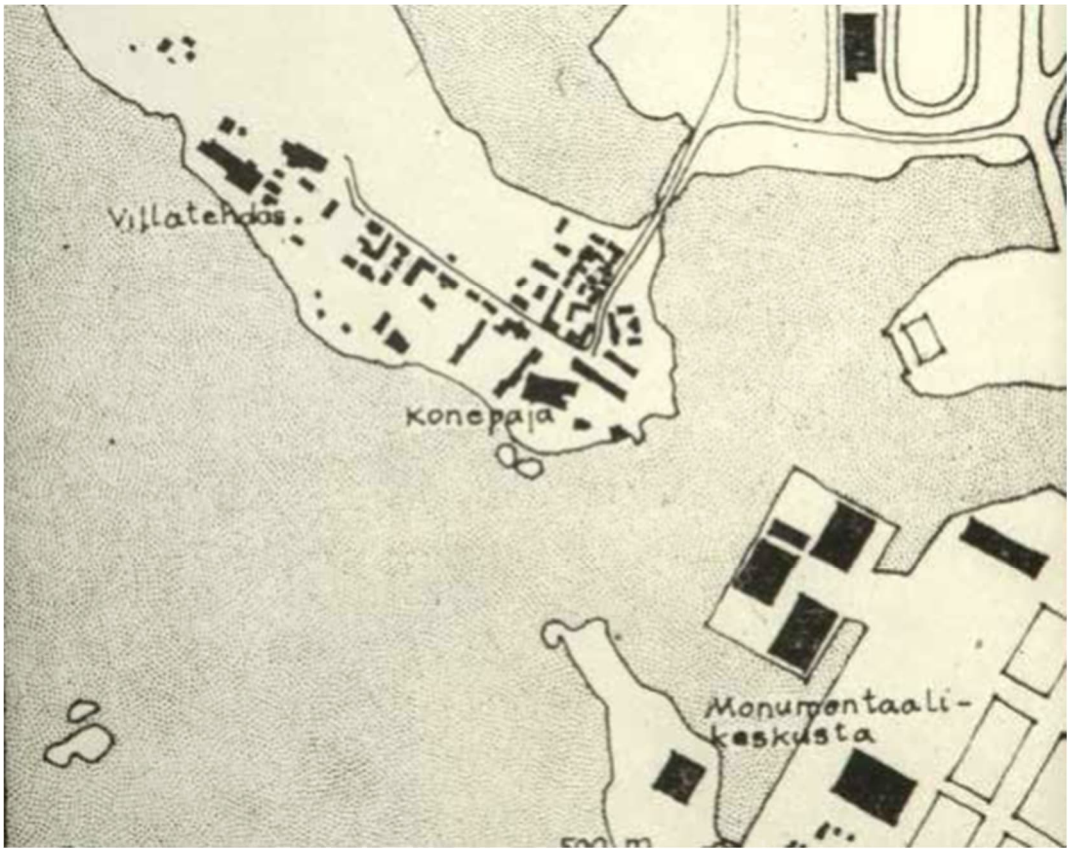
1 Oulun kaupungin karttapalvelu

2 Arkkitehtitoimisto Pia Krogius, 9, 25

3 Kaleva 18.10.2021

4 Arkkitehtitoimisto Pia Krogius, 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. Asemakaavamuutoksen 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]

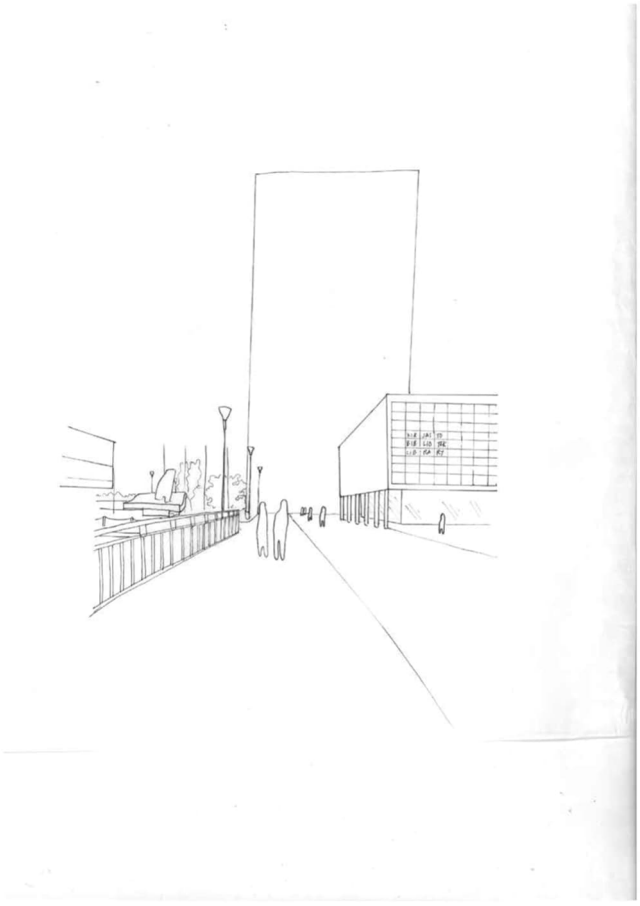
6 Kaleva 8.6.2021

7 Arkkitehtitoimisto Pia Krogius, 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 Pikisaaressa on, on todettu heikentävän tuulen voimakkuutta. Korkea rakentaminen aiheuttaa päinvastaisen ilmiön: korkeiden rakennusten kohdalla tuuli voimistuu erityisesti rakennuksen pohjakerroksissa[11] – 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 tuulelta [12]. 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 miellyttävyys 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 näyttäytyvät 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 tilasommittelua, inhimillistä mittakaavaa muodon rikkautta.

Nämä kaikki ominaisuudet ovat arkkitehti Christopher Alexanderin mukaan tyypillisiä hitaasti kehittyneille alueille[15]. 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 Pikisaaressa 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 mielihyväntunnetta 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 markkinoihin tukeutuvien suunnittelutrendien myötä onkin unohdettu se, kenelle tiloja suunnitellaan. Tästä syystä uudet kaupunkialueet ovat kaukana ihmisen miellyttäväksi kokemasta mittakaavasta.[17]

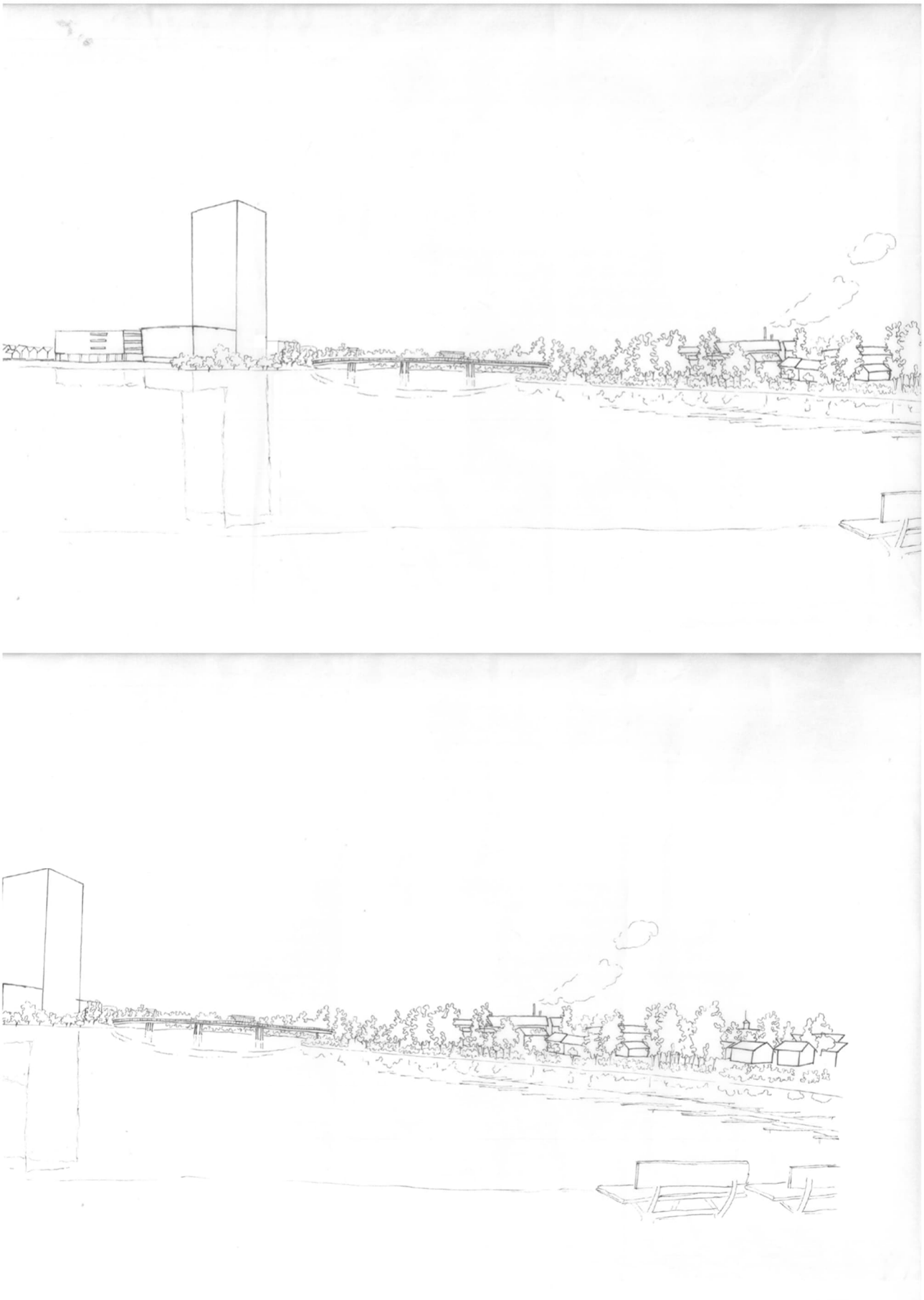
13 Gehl 2017, 33

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 kanssa[18]: huomattava mittakaavaero ja spektaakkelinomainen 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 varjo[20]. Vänmanninsaaren suunnittelussa on huomioitava Pikisaaren edustalla tapahtuva vesiurheilu, kevyenliikenteen väylä, ja erityisesti Pikisaaren rakennukset. Huomionarvoista onkin, että matkaa Vänmanninsaarelta Sokeri-Jussin kievarin terassille on noin 200 metriä. Sokeri-Jussin kievari 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 näkökulmasta[21]. 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

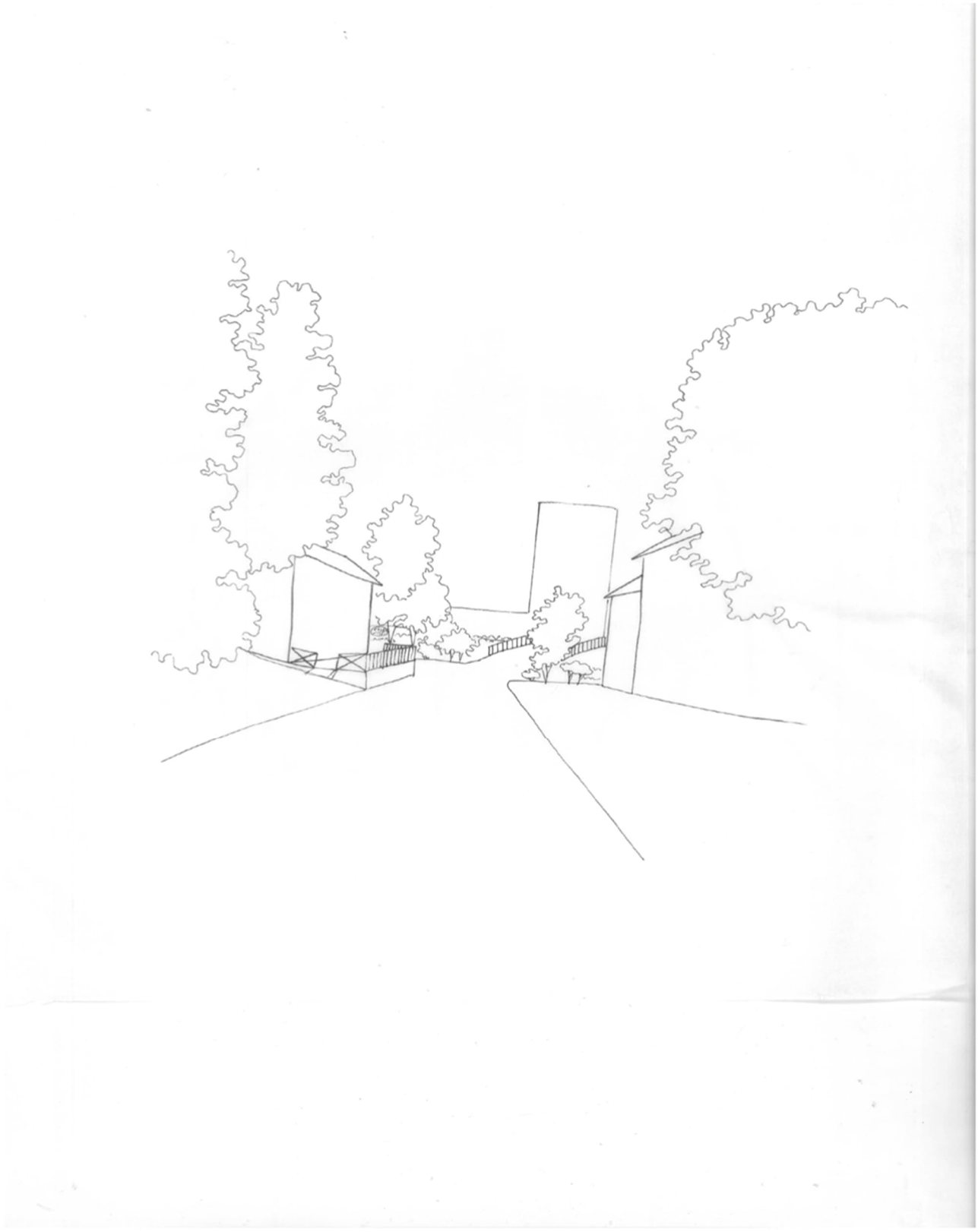
20 Mahlamäki, haastattelu 10.12.2021

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. Vesipeilillä 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 kokonaisuutena[23]. 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 vesipeiliaiheen, 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 Vännmannin saaren ensimmäinen rakennus kaupungin teatteri valmistui vuonna 1972, oli Pikisaaressa 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 työtilakäyttöön. Lisäksi perustettiin oppilaitos saaren pohjoispäähän.[27]

Nyt kun Vännmanninsaaren 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 jäänne 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 avoinna 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 kestävän 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 kehittämiselle. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- 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-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista.

Suunnittelualue sisältyy Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö -merkintään. Alueen lähistöllä on venesatama. Alueen lähistöllä on Matkailun vetovoima-alue / matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue. Merkinnällä osoitetaan ympäristöarvojen, matkailun ja virkistyksen kannalta valtakunnallisesti ja kansainvälisesti merkittäviä aluekokonaisuuksia.

Yleiskaava

Uuden Oulun yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä pääkeskus, keskustatoimintojen alue (C). Alueelle varataan Oulun kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkiselle ja yksityisille palveluille, hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle 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.

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 ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilyminen. Rakennettuun kulttuuriympäristöön vaikuttavista hankkeista on pyydettävä 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 tulleessa asemakaavan muutoksessa on osoitettu Oulun teatterille laajennus, joka on valmistunut vuonna 2004.

Suunnittelualueella 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 kilpailukyvyn 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 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.” Asemakaavan muutoksella vastataan keskustavision tavoitteeseen Vänmanninsaaren kehittämiseksi. Keskustavisiossa 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”. Vänmanninsaareen 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
- Vännmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys, 24.3.2022, Sitowise Oy
- Perustamistapalausunto, 3.5.2021, AFRY Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus, 26.4.2021, AFRY Finland Oy
- Maaperän pilaantuneisuustutkimus lisätutkimukset, 25.8.2021, AFRY Finland Oy
- 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 herkkyystarkastelut 30.1.2023, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy
- Varjostustutkielma 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 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

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 vaihtoehdoista 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 laajemmalta 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.

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-oleskelualuetta saaren aurinkoisimmalle paikalle.

Jaatisten suunnitelmassa monumentaalikeskus toimi ruutukaavakeskustan päätteenä. Vaihtoehto A:ssa suunnitelma jatkaa tätä ideaa ja korostaa sitä näkymäakselin päätteenä olevalla tornilla sekä lähekkäin sijoitetuilla rakennusmassoilla. Hotellitorni toimii maamerkkinä 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 laatutavoitteet ovat erityisen korkeat. Laadullisia tavoitteita määrätään asemakaavan muutoksen kolmiomääräyksessä, jota täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen 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. Erityisesti lounaistuulella tornitalon seinää pitkin alaspäin ja nurkan taakse ohjautuvat tuulet voivat voimistua ja aiheuttaa puuskia kohdealueen keskiosiin sekä kirjaston seinustalle. Tuulisuusselvitys on selostuksen liitteenä 10.

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. Varjostustutkielma 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 kerrosalaneliömetriä tornihotellille sekä 4 650 kerrosalaneliömetriä liike-, toimisto- ja huoneistohotellille, yhteensä 18 450 kerrosalaneliömetriä. Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus oli valmisteluaineiston 1 maankäyttövaihtoehdossa VE2 yhteensä 20 400, josta tornihotelli 14 500 kerrosalaneliömetriä ja liike-, toimisto- ja huoneistohotelli 5 900 kerrosalaneliömetriä. Terwa Tower herkkyystarkastelun vaihtoehdon A kokonaisrakennusoikeus oli 15 500 kerrosalaneliömetriä, josta tornihotelli 11 200 kerrosalaneliömetriä sekä liike-, toimisto- ja huoneistohotelli 4 300 kerrosalaneliömetriä.

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 herkkyystarkastelussa 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. Pääty on kaventunut asemakaavan muutosluonnoksen 2.6.2023 viitesuunnitelmassa sen pohjana olleesta maankäyttövaihtoehto VE2:sta lähes metrin verran.

Tornihotelliin liittyvässä matalassa osassa oli maankäyttövaihtoehdoissa 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 vaihtoehdoilla. 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 vaihtoehdoilla siten, että varmistetaan maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttyminen.

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

OULU | *Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut*

MUISTIO
Kaavatunnus 564-2401
Diaarinumero
OUKA/11684/10.02.03/2018
päivitetty 20.08.2021

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

Liite 4C

Valmisteluaineistosta 2 (asemakaavan muutosluonnos) jätetyt mielipiteet ja lausunnot vastineineen

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) pidettiin nähtävillä 4.7.–31.8.2023.

Asiasta jätettiin 27 mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Mielipiteet nro 24-27 on jätetty nähtävilläoloajan jälkeen.

Liitteen 4C alussa on koottu vastine mielipiteisiin, johon yksittäisten mielipiteiden vastineissa on tarvittavilta osin viitattu. Koottuun vastineeseen sisältyy tiivistelmä mielipiteiden perusteella tehdyistä tarkennuksista asemakaavakarttaan ja -määräyksiin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin.

Mielipiteet ja lausunnot ovat kokonaisuudessaan kootun vastineen jälkeen.

Koottu vastine mielipiteisiin

1. Voimassa oleva asemakaava

Voimassa olevan asemakaavan lähtökohtana on ollut tekosaaren rakentaminen Marjatta ja Martti Jaatisen laatiman Monumentaalikeskuksen arkkitehtuurikilpailun voittajatyön pohjalta vuodelta 1962. Vuoden 2002 voimaan tulleessa asemakaavan muutoksessa on osoitettu Oulun teatterille laajennus, joka on valmistunut vuonna 2004. Vuonna 2002 voimaan tullut asemakaavan muutos koski koko Vänmanninsaarta. Vuoden 2002 asemakaavan muutoksessa muun muassa poistettiin asemakaavasta nykyisen Meritorin kohdalla aiemmassa vuoden 1978 asemakaavassa ollut varaus neljäkerroksiselle hallinto- ja virastorakennukselle, jonka rakennusoikeus oli 4500 neliömetriä.

Suunnittelualueella 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. Meritorin alueelle on osoitettu toria palvelevan rakennuksen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 56 neliömetriä (kaavamerkintä to-1). Kaarlenaukio on osoitettu osin katualueeksi ja osin jalankululle varatuksi kaduksi.

2. Suunnitteluvaraus

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. Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys luopui toimisto- liike- ja huoneistohotellista 2.11.2023 asemakaavan muutoksen ehdotuksen valmisteluvaiheessa

3. Liike-, toimisto- ja huoneistohotellirakennuksen poistuminen suunnitelmasta

Asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa Terwa Kiinteistökehitys Oy ilmoitti luopuvansa hankkeesta, minkä seurauksena rakennusala viisikerroksiselle liike-, toimisto- ja huoneistohotellirakennukselle korttelialueineen on poistettu suunnitelmasta. Sen tilalle Meritorin alueelle on osoitettu varaus yksikerroksiselle rakennusoikeudeltaan 150 kerrosalaneliömetriä olevalle toria palvelevalle rakennukselle (kaavamerkintä to-1). Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehtyjen tarkennusten myötä suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt noin 29 prosenttia.

4. Suunnitelman taustalla olevia strategioita, visioita ja suunnitelmia

Oulun kaupunkistrategian 2030 tavoitteena on muun muassa: Varmistamme yritysten kilpailukyvyn ja uudistumisen. Parannamme kaupungin vetovoimaa viihtyisällä, toiminnallisella ja turvallisella kaupunkiympäristöllä.

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.

Suunnitelma tukee myös kaupungin strategian mukaista hyvinvointiaktiivisuutta, hyvinvoinnin ja terveyden edistämistä sekä aktiiviseen ja liikunnalliseen elämäntapaan kannustamista. Alue tarjoaa hyviä arkiliikunnan mahdollisuuksia.

Kaupunginvaltuuston 3.4.2017 hyväksymä Oulun keskustavisio 2040 on ruutukaavakeskustaa käsittelevä strateginen suunnitelma, joka ohjaa Oulun kaupunkikeskustan kehittämistä. 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.

Keskustavisiossa 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 Vänmanninsaaren kärkeen sekä kauppatorin pohjoispuoliseen ja Autorannan pysäköintialueisiin.

Oulun kaupunginvaltuuston 9.9.2019 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 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”. Vänmanninsaareen on osoitettu uudistuva suisto -kartassa kaupunkikehittämisen kohde, Terwa Tower.

Merikaupunki Oulu -tavoitesuunnitelmaraportti hyväksyttiin yhdyskuntalautakunnassa 27.4.2021 § 246. Raporttiin kuuluvat liitteinä teemakartat, kyselyjen ja työpajojen tulokset sekä palautteet ja toimenpide-ehdotukset. Merikaupunki Oulu -suunnitelman keskeisenä yhteisenä visiona on: Merellisyys on Oulussa läsnä ja saavutettavissa ympärivuotisesti niin asukkaille, matkailijoille kuin elinkeinoelämällekin. Hyvinvoiva meri on merellisyyden ydin. Merellisyyttä rakennetaan Oulussa merellisten palveluiden verkostossa maalla ja merellä. Rantareitti ja Ranta-Toppilan satama-alueen kehittäminen tuovat uudenlaista merellisyyttä Ouluun. Merellisyyttä nostetaan esiin myös muun muassa keskustassa ja Torinrannassa. Merellisyys on vahva vetovoimatekijä niin asukkaille kuin matkailijoille.

Raportin kartassa *Rakennettu merellisyys* Vänmanninsaari sisältyy harmaalla katkoviivalla merkittyyn keskusta-alueeseen. Merkintä: Merellisyyteen liittyvä keskus. Keskus, jossa merellisyyttä voidaan hyödyntää lisäarvona rakentamistavassa, julkisessa ympäristössä sekä matkailun ja palveluiden kehittämisen yhteydessä.

Rakennetun merellisyyden kehittämisperiaatteissa todetaan keskustan alueesta, johon Vänmanninsaari sisältyy merkittävänä ranta-alueena: 1) Merellisyys on osa Oulun kaupunkirakennetta ja sen roolia pyritään vahvistamaan. Merellisyys näkyy ja sitä hyödynnetään teemana rakennetussa ympäristössä myös muualla kuin ”rantaviivalla”. Viitteitä merellisyydestä voidaan viedä esimerkiksi julkisten rakennusten yhteyteen. Merellisyys näkyy myös Oulun keskustassa. 2) Ympärivuotisia merellisiä virkistyspalveluita kehitetään monipuolisesti ja verkostomaisesti. Virkistysmahdollisuuksia ja matkailupalvelujenverkostoa kehitetään kokonaisuutena toisiaan täydentävinä palvelu- ja aktiviteetti sekä maalla sijaitsevien virkistystoimintojen keskittyminä erilaisilla painopisteillä (mm. merellinen majoitus ja ruoka, aktiviteetit, virkistyskohteet ja reitit, merelliset työnteon paikat). Verkostoon kytketään myös merellisyyteen linkittyvät sisämaan kohteet kuten Kierikkikeskus, lentoasema ja keskustan palvelut. Kehittämisessä huomioidaan esimerkiksi erilaiset vesiliikuntalajit, retkeily- ja luonnontarkkailu, lintutornit, melonta, kalastus, retkiluistelu, jääpyöräily, talvisurffaus, lumi- ja jäärakentaminen, maastopyöräily, erilaiset vauhtilajit sekä porot ja koiravaljakot.

Yllä mainitut strategiat, visiot ja suunnitelmat on referoitu asemakaavaselostuksen kappaleessa 3.3.

5. Herkkyystarkastelut

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy on laatinut herkkyystarkastelut 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. Herkkyystarkastelut ovat selostuksen liitteenä 7.

Herkkyystarkastelun tehtävään on kuulunut valmisteluaineiston 1 (maankäyttövaihtoehdot) toiminnallisista ja määrällisistä lähtökohdista valmisteltu vaihtoehtoinen suunnitelma sekä 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”.

VE A:ssa ”Hotelli” saarelle sijoittui 22-kerroksinen tornihotelli, johon kuuluu osin kaksikerroksinen jalustaosa, sekä viisikerroksinen hybridirakennus, joka koostui 1. ja 2. kerroksen julkisesta tapahtumatilasta, toimistotiloista sekä huoneistohotellista.

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.

6. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua, joista kaksi on järjestetty asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Viranomaisneuvotteluihin osallistuivat Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus, Pohjois-Pohjanmaan museo ja Oulun kaupungin edustajat. Näistä aiemmassa neuvottelussa 20.9.2023 kiinnitettiin huomiota erityisesti suunnittelualueen rakennusoikeuteen sekä huoneistohotellirakennuksen toimintoihin, kokoon ja sijaintiin. Viimeisimmässä neuvottelussa 9.11.2023 todettiin hankkeen maankäytön, liikenteen ja ympäristösuunnitelmien edenneen hyvin huoneistohotellin poistumisen sekä julkisivuista järjestetyn kilpailun ja hotellin suunnitelmiin sen perusteella tehtyjen tarkennusten myötä.

7. Suunnittelukilpailu julkisivuista

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 pienimuotoisen suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten suunnitelmien saamiseksi. Suunnittelutehtävänä oli laatia julkisivut tornihotellille ja huoneistohotellille. Rakennukset tuli sovittaa modernilla tavalla Vänmanninsaaren julkisten rakennusten rationaaliseen muotokieleen ja mittasuhteisiin sekä toisiinsa. Tornihotellin ja huoneistohotellin hahmon tuli olla mahdollisimman valiomuotoinen ja yksinkertainen, pelkistetyn vähäeleinen sekä keveän kappalemainen. Rakennusten tuli olla ilmeeltään julkisten rakennusten kaltaisia. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen.

Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Suunnittelukilpailun arvostelupöytäkirja kuvaliitteineen on selostuksen liitteenä.

Kilpailuun jätettiin ehdotukset ”Player Piano”, ”Lyhty”, ”Saari” sekä ”Leevartti”.

Kilpailuehdotukset olivat toisistaan poikkeavia ja korkeatasoisesti laadittuja. Mallinnuskuvista välittyi kunkin ehdotuksen tavoiteltu visuaalinen ilme sekä esteettiset valinnat maamerkkirakennuksen luonteesta. Teknisten ratkaisujen osalta odotettiin selkeämmin julkisivujen elementoitavuutta, millä varmistettaisiin julkisivupinnan nopea toteutettavuus sekä kosteustekninen toiminta. Julkisivujärjestelmiin perustuvat ratkaisut voi sinällään toteuttaa järjestelmään liitettävinä elementteinä, mutta se edellyttää kuitenkin paljon paikallarakentamista kokoamisvaiheessa. Ehdotukset saivat toteuttajan kuitenkin pohtimaan toteuttamisen mahdollisuuksia. Kaikista kilpailuehdotuksista oli löydettävissä jatkotyössä tutkittavia ja mahdollisesti hyödynnettäviä aiheita ja teemoja.

Tuomaristo päätyi siihen, ettei kilpailussa ollut voittanutta ehdotusta. Ehdotus ”Saari” tarjosi hotellin torniosan sekä ehdotus ”Leevartti” huoneistohotellin ja hotellin jalustaosan kannalta selkeimmät perusideat jatkotyöhön. Kilpailun suositusten mukaisesti hankkeeseen ryhtyvä on sopinut, että

suunnittelua on jatkettu yhteistyössä ehdotuksen ”Saari” laatineen Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n sekä ehdotuksen ”Leevartti” laatineen, myös hotellihankkeen pääsuunnittelijana toimivan Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy:n kesken.

Asemakaavan muutokseen liittyviä hotellin viitesuunnitelmia on kehitetty julkisivukilpailun tulosten pohjalta. Asemakaavamääräyksiin sisältyvää kolmiomääräystä on päivitetty päivitettyjen suunnitelmien perusteella kaupunkikuvan ja rakentamisen laadun osalta. Suunnittelukilpailu julkisivuista arvostelupöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

8. Suunnitelman soveltuvuus valtakunnallisesti merkittäviin rakennetun ympäristön kulttuuriarvoihin

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 Jaatisen 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 Jaatisen asemakaava vahvistettiin 1965. Suunnitelma, jonka tieltä olisi pitänyt purkaa Rantakadun korttelit, toteutui vain osin. Jaatisten saarelle suunnittelemien 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.

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.

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.

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

Uusi rakentaminen sijoittuu Vänmanninsaaren lounaan puoleiselle rannalle, 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 siihen liittyvällä matalammalla rakennusmassalla. Hotellitorni toimii maamerkkinä 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 lähelle Meritorin alueelle suunniteltu yksikerroksinen toritoimintoja tukeva rakennus on niin matala, ettei se näy teatterin takaa torin ja keskustan suunnalta katsottaessa. Pienikokoinen rakennus ei juurikaan näy myöskään Pikisaaren suuntaan.

Asemakaavan muutoksella on huomattavia vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin rakentamisen aiheuttamien kaupunkikuvallisten muutosten takia. Marjatta ja Martti Jaatisen suunnitelman pohjalta vuonna 1965 asemakaavaan osoitettua korkeaa rakennusta ei ole toteutettu. Se on asemakaavan muutoksessa esitetty kerrosluvultaan matalampana kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mutta pohjapinta-alaltaan laajempana, millä on vaikutuksia Vänmanninsaaren alueella oleviin rakennuksiin ja näkymiin sekä kaupunkinäkymiin ja -maisemaan lähialueilla. 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 muutoksessa yksikerroksinen liike-, toria palveleva rakennus, joka voisi toimia esimerkiksi kahvilapaviljonkina.

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 ensimmäisestä ja toisesta kerroksesta, mutta jättää ylemmistä kerroksista näkymät suistoon. Kirjasto ei kuitenkaan enää samalla tavalla näy suiston suuntaan, kun sen eteen tuleva rakentaminen peittää sitä osittain. Sekä hotellirakennuksen yksikerroksiselle osalle että toria palvelevalle rakennukselle tulee toteuttaa kasvikatto, mikä parantaa niiden soveltuvuutta alueen ilmeeseen sekä näkymiin.

Suunnitelmassa on esitetty hotellin lisäksi myös muuta rakentamista, jolla on vain vähäisiä vaikutuksia erityisesti Vänmanninsaaren arvoihin. Teatterin meren puolelle esitettytoritoimintoja tukeva rakennus on yksikerroksinen ja kooltaan pieni, joten sen asema kaupunkikuvassa sekä näkymissä jää vaatimattomaksi. Teatterin ravintolatilasta avautuu edelleen näkymä meren suuntaan. Teatterin on 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.

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 muutoksessa 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. Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailun ja alkuperäisen asemakaavan mukainen idea suorakulmaisesta tekosaaresta saatetaan nyt laadittujen suunnitelmien mukaan valmiiksi. Osa saaren ranta-alueesta on jäänyt Pikisaaren puolella toteutumatta, ja erityisesti kirjaston puoli tästä saaren päädystä jäsentymättömine viheralueineen ja pysäköintialueineen ei nykytilanteessa muodosta alkuperäisen idean mukaista julkista virkistysaluetta.

Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa huoneistohotellin kortteli on poistunut ja hotellin tonttia on pienennetty siten, että Vänmanninsaarelle muodostuu huomattavasti enemmän yleisiä alueita. Ympäristön yleissuunnitelmaa on jatkokehitetty siten, että suunnittelualueelle muodostuu selkeä ja yhtenäinen Meritorista ja Kaarlenaukiosta muodostuva yleinen aukioalue selkeine istutuksineen.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta Oulun pääkirjaston ja Oulun kaupunginteatterin rakennusten 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, ja sen sijainti tarkentuu jatkosuunnittelun aikana.

9. Ympäristösuunnittelu

Sitowise Oy on laatinut asemakaavan muutokseen ympäristön yleissuunnitelman 30.10.2023, joka on selostuksen liitteenä 11A.

Ympäristösuunnitelman lähtökohtina ovat toimineet alueelle laaditut luontoselvitykset ja maisema- ja pienilmastoselvitys. Valitusta vaihtoehdosta on laadittu ympäristön yleissuunnitelma ja suunnitelmaselostus. Ympäristösuunnitelman yhteydessä Vänmanninsaarelle on laadittu Vänmanninsaaren valaistuksen yleissuunnitelma, joka on selostuksen liitteenä 11B. Lisäksi alueen suunnittelussa on otettu huomioon muun muassa Oulun kaupungin suistokaupunkivisio, Oulun kaupunkistrategia 2030 ja Keskustavisio 2040. Tavoitteena on kunnioittaa vuonna 1965 vahvistettua Jaatisen asemakaavaa monumentaalikeskustasommitelmasta sekä luoda tilasta laadukas ja kaupunkimainen ulkotila. Saaren suoralinjainen ja selkeäpiirteinen luonne tullaan säilyttämään ja sitä tullaan entisestään korostamaan alueen ympäristörakentamisessa. Oleskelualueet pyritään sijoittamaan saaren aurinkoisimmille osille, ja ne tulevat keskittymään pääosin kirjaston kulmaukseen ja Meritorille. Kasvillisuudella ja rakennusten sijoittelulla ja suunnittelulla pyritään edistämään suotuisaa pienilmaston muodostumista saarelle.

Oulun keskustan keskeisellä paikalle sijoittuvalla suoralinjaisella keinosaarella ympäristösuunnittelussa on huomioitu olemassa oleva arkkitehtuuri ja tilallinen sommitelma, uusien rakennusten suunniteltu ilme sekä tilan julkinen luonne torin ja Pikisaaren välissä. Saarella sijaitsevat nykyisellään kaupunginteatteri ja -kirjasto, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisten Vänmanninsaarelle suunnittelemat teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria ja ovat luoneet perustan saaren muiden osien suunnittelulle. Vänmanninsaaren

monumentaalisommitelmassa mitoitus perustuu 3x3 metrin perusruudukkoon. Ruutukuviointi näkyy hyvin esimerkiksi aulojen lattiapinnoissa ja ulkotilojen betonikiveyksessä, jota on säilynyt rakennusten edustoilla. Koko kaavan ratkaisuissa on huomioitu myös saareen muodostuva pienilmasto sekä tuulen vaikutus.

Kaarlenaukio on Vänmanninsaaren keskus ja saapumisaukio. Yksi- ja kaksiriviset puurivit jäsentävät laajaa aukiota muodostaen sinne useita pienempiä aukiotiloja ja vaihtelevuutta, mahdollistaen kuitenkin sen käytön myös yhtenä laajana pintana. Puurivien suoraviivainen sijoittelu mahdollistaa pitkät näkymälinjat saaren läpi. Kiveyspinnan ruudukkokuvio ja sen rytmiin sijoitetut puut ohjaavat kulkua. Aukiolla on kalusteita oleskeluun sekä pyörätelineitä, jotka on sijoitettu toimintojen yhteyteen. Istutusaltaat rytmittävät tilaa. Kirjaston ja teatterin välissä on saattopaikat sekä esteetön pysäköinti.

Meritori on erilaista tapahtumakäyttöä mahdollistava avoin kaupunkimainen aukiotila, jota reunustaa tuulensuojaa ja varjoa antavat puurivit. Tila rajautuu eteläsivulla teatteriin, jonka aukion puoleisella sivulla on koko seinän mittainen aukiolle avautuva Marika Mäkelän Biomorfoosi-taideteos. Aukiolle on esitetty tilavarauksena paikka erilaisia toimintoja mahdollistavalle paviljonkirakennukselle ja sitä ympäröivälle terassille, tapahtumalavalle sekä jäätelökioskeille (JK). Aukion keskellä on kulkupinnoista korotettu nurmialue, joka mahdollistaa vapaamuotoisen oleskelun. Merelle-veistos on sijoitettu puurivin jatkeeksi sillan kupeeseen. Aukiolta veden ääreen laskeutuu oleskeluportaat. Aukiolta on myös portaiden ja luiskan kautta pääsy saarta kiertävälle esteettömälle reitille.

Pyöräily ja jalankulku sijoittuvat alueella lomittain. Alueelle osoitetaan kattavasti pyöräpysäköintiä eri toimintojen sisäänkäyntien läheisyyteen sekä keskeisimmille paikoille. Saaren ranta-alueet ja erityisesti Meritorin alue osoitetaan oleskelulle. Saareen tutkitaan jatkosuunnittelussa mahdollisuutta vierasveneiden pysähtymiselle. Vänmanninsaaren ympäristörakentamisessa käytetään laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, niin pinnoissa, kalusteissa kuin kasvillisuudessakin. Asemakaavan muutosalueen yleiset alueet ja tontin piha-alueet suunnitellaan esteettömyyden erikoistason mukaisesti.

Alkuperäinen betonikiveyksen mukainen pinta on tarkoitus palauttaa ulkotiloissa keskeisille kivettäville alueille ja se suunnitellaan alkuperäisen perusruudukon rytmiin. Kivettyjen pintojen käsittelyllä ja ilmeellä ohjataan alueella liikkumista. Sen lisäksi alueella käytetään graniittikiveä, jota on lähinnä pyöräilylle tarkoitetun tilan lisäksi huolto- ja saattoliikenteen ajoväylillä. Pyöräilylle tarkoitetussa tilassa kiinnitetään erityistä huomiota pinnan liukkauden estoon ja kiven pinnan tulee olla pintakäsitelty karheaksi, esim. ristipäähakattu. Kiveysten värimaailma toistaa ympäröivien rakennusten värimaailmaa. Väreinä käytetään pääosin harmaan eri sävyjä. Graniittikiven pintakäsittelyllä on mahdollista saada alueelle erilaista ilmettä.

Ulkotiloihin sijoitettavia ympäristörakentamisen kalusteita ovat mm. penkit, pyörätelineet, roska-astiat, pollarit, lipputangot, istutusastiat, puiden runkosuojat ja kasvuritilät sekä valaisimet. Kalusteissa ja varusteissa värimaailma ja muotokieli tulee toistamaan saaren värimaailmaa sekä kulmikkaita muotoja. Kiinteästi asennettavien oleskelukalusteiden lisäksi saaren pohjoisreuna on porrastettu loivasti ja mahdollistaa oleskelun. Kalusteet ja muut ulkotilojen elementit suunnitellaan alkuperäisen perusruudukon rytmiin, samoin valaisimet pyritään sijoittamaan sen mukaisesti.

Vänmanninsaari on tekosaari ja luonteeltaan rakennettu. Saaren kasvillisuus on nykyisellään niukka eikä luonnonmukaista kasvillisuutta juurikaan ole. Istutettava kasvillisuus, joka linjataan alkuperäiseen perusruudukkoon, koostuu pääosin puuriveistä. Kasvillisuudella korostetaan rakennetun ympäristön linjakkuutta ja ohjataan kulkua. Lisäksi sen avulla pyritään parantamaan saaren pienilmastoa mm. vaimentamalla tuulta sekä tarjoamalla varjostusta paahteisilla alueilla.Kasvillisuus myös toimii osana hulevesien hallintaa. Kaarlenaukiolle istutetaan Kaarlenväylän puukujanteen jatkeeksi ryhdikkäitä puurivejä, jotka ohjaavat alueella kulkua, sekä kehystävät aukiolle muodostuvia tiloja. Meritoria hallitsee niin ikään selkeät puurivit ja keskelle sijoittuva korotettu nurmialue. Istutusaltaiden kasvillisuus on monilajista. Niiden ilme tukee alueen arkkitehtuuria ja ottaa vaikutteita rantakasvillisuudesta. Alueelle voidaan sijoittaa myös istutusaltaita kausikasveille.

10. Liikennesuunnittelu

Sitowise Oy on laatinut asemakaavan muutokseen liikenneselvityksen ja -suunnitelman yleissuunnitelman 30.10.2023, joka on selostuksen liitteenä 12. Suunnitelma sisältää Torialueen liikenteellisen pysäköintiselvityksen.

Hotellin maanalaisen pysäköinnin ajoluiska on siirretty asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kirjaston edestä kirjaston ja hotellin väliselle alueelle, mikä parantaa yleisten alueiden näkymiä kirjaston ja teatterin välisellä keskeisellä Kaarlenaukion alueella. Rampin sijoittaminen pois aukiolta selkeyttää aukion liikennejärjestelyjä ja mahdollistaa asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna laadukkaammat ja laajemmat jalankulkualueet teatterin ja kirjaston välille. Tarkennuksen myötä kirjaston sisäänkäyntijulkisivun kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon.

Ajoyhteyden järjestämistä Kivisydämen ajoyhteyden kautta tai muuten mantereen puolelta saarelle ei ole nähty mahdollisena. Kivisydämen geometria sekä mantereen ja Vänmanninsaaren erottavan Meritullin kanavan korkoasema ovat teknillisesti haasteelliset Kivisydämen rampin hyödyntämiseen. Maanalaisen ajoyhteyden pituus kasvaisi tällä ratkaisulla yli sata metriä, mikä nostaisi merkittävästi hankkeen kustannuksia verrattuna suunnitteilla olevan hotellin ja kirjaston väliseen ramppiratkaisuun. Kivisydämen rampin hyödyntäminen ei poistaisi saaresta huoltoliikennettä, joka vaatii huomattavasti henkilöautoliikennettä laajemmat tilavaraukset myös jo olemassa olevien toimintojen, kuten kirjaston ja teatterin, osalta.

Vänmanninsaaren ulkopuoliset liikennejärjestelyt eivät kuulu asemakaavamuutosalueeseen. Torialueen liikennejärjestelyt sekä Kembaanan linjaus etelään torin kohdalla ratkaistaan myöhemmin laadittavassa torialueen liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmassa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä on esitetty liikenteen nykytilan lisäksi maankäytön muutoksen vaikutukset liikenteeseen sekä liikennejärjestelyt maankäytön toteutuessa. Vänmanninsaaren ratkaisut on sovitettu yhteen tonttien ja yleisten alueiden osalta huomioiden jo käynnissä oleva kirjaston peruskorjaus ja sen yhteydessä laaditut suunnitelmat. Katujen ja ympäristön sekä tonttien järjestelyt tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavoituksen aikana suunnittelussa on ollut käytettävissä auto- ja pyöräliikenteen osalta Oulun seudun liikennemalli, autoliikenteen osalta liikennemäärä liikennevaloissa sekä pyörä- ja kävelyliikenteen osalta Pikisaarensillan laskurin tiedot. Lisäksi kirjaston ja teatterin osalta on ollut käytössä kävijämäärätiedot.

Liikennetuotoksen arviointi perustuu teokseen Liikennetarpeen arviointimaankäytön suunnittelussa (Kalenoja, Vihanti, Voltti, Korhonen ja Karasma 2008) sekä suunnittelualueen sijaintiin yhdyskuntarakenteen liikenteellisen vyöhykkeeseen. Maankäytön muutoksen myötä henkilöautoille rakennetaan nykyiseen verrattuna 11 kpl enemmän pysäköintipaikkoja. Hotellin pysäköintipaikat, 74 kpl sijoitetaan pysäköintihalliin nykyisen maantasopysäköinnin sijaan. Kirjaston ja teatterin pysäköinti toteutetaan jo voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelissa 34, pois lukien liikuntaesteisten pysäköintipaikat 5 kpl, mitkä toteutetaan Vänmannisaarelle kirjaston ja teatterin edustalle. Ilman TerwaTower hankettakin Vänmanninsaaren toimintojen aiheuttaman liikennetuotoksen arvioitiin kasvavan kirjaston perusparannuksen valmistumisen myötä.

Linja-autojen saattoliikennettä ei ohjata Vänmanninsaareen vaan linja-autoille on osoitettu pysäköintipaikat Kaarlenväylän ja Kanavanrannan varteen jo nykyisin. Pysäköintiaikaa voidaan tarvittaessa rajoittaa aikarajoituksella.

Huoltoliikenne Terwatowerin tapahtuu hotellin ja kirjaston välissä olevan huoltopihan kautta. Teatterin huoltoliikenteeseen ei tule muutoksia. Huoltoliikenteen ajourat ja reitit on esitetty liikenneselvityksessä.

Vänmanninsaari on liikennejärjestelyiltään hitaan liikkumisen aluetta, jossa on varattu laajat alueet kävelylle. Pyöriilenne ohjataan ajoradalle sekä siitä Pikisaarensillalle, jotta se voidaan erottaa kävelyliikenteestä.

Kävelyn osalta noudatetaan esteettömyyden erikoistasoa. Nämä ratkaisut esitetään tarkemmin katusuunnitelmassa.

Pyöräpysäköintipaikkojen velvoite koskee vain asemakaavan muutoksessa olevia tontteja. Vänmanninsaareen tulee tavoitesuunnitelman mukaisesti yhteensä 388 kpl pyöräpysäköintipaikkoja. Paikkojen sijainti on esitetty liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmissa. Lopulliset sijainnit ratkaistaan katusuunnittelussa.

Suunnitelmissa on osoitettu riittävä määrä polkupyöräpysäköintiä sekä määritelty sen laatutekijät asemakaavamääräyksissä.

11. Tuulisuus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu tuulisuusselvitys, joka on päivitetty 30.11.2023 vastaamaan asemakaavan muutosehdotuksen suunnitelmia. Selvitys on asemakaavan selostuksen liitteenä 10.

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. Kohteen jatkosuunnittelussa voidaan tuulten ohjautumista alaspäin pyrkiä hallitsemaan rakenteellisilla ratkaisuilla.

Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea erityisesti alueen keskellä kevyen liikenteen väylällä. Kohdealueen uusien rakennusten vaikutuksesta kohdealueen keskiosassa kevyen liikenteen väylän alueella tuulisuuden mukavuusluokitukset heikkenevät nykytilanteeseen verrattuna. Tornitalon ja kirjaston välisellä aluella tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla. Teatterin luoteispuoleiselle piha-alueelle kohdealueen eteläosaan muodostuu tuulisuuden katvealue, joka on oleilun kannalta hyvä. Simulointien perusteella piha-alueen tuulen nopeudet jäävät kaikilla tuulen suunnilla ympäristöä matalimmiksi, joten piha-alue soveltuu hyvin pitkäaikaiseen oleiluun (esimerkiksi terassit).

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 katutason rakenteet lieventävät jalankulkijan kokemia tuulisuusvaikutuksia.

12. Asemakaavan muutosehdotukseen laaditut tarkennukset ja muutokset

Mielipiteiden ja lausuntojen perusteella sekä viitesuunnitelmien kehityttyä asemakaavakartalle ja asemakaavamääräyksiin tehtiin asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen seuraavat muutokset:

- Liike-, toimisto- ja huoneistohotellitiloille varattu korttelialue (kortteli 49, kaavamerkintä KL-1, suurin sallittu kerrosluku viisi kerrosta ja rakennusoikeus 4650 kerrosalaneliömetriä), korttelialueelle sijoitettu muuntamon merkintä (vm) sekä korttelialueella ollut maanalaisen johdon merkintä on poistettu asemakaavasta.
- Meritorin alueelle on mahdollista toteuttaa yksikerroksinen toria palveleva rakennus (kaavamerkintä to-1), jonka rakennusoikeus on 150 kerrosalaneliömetriä. Kaavamerkintä to-1 on siirretty keskemmälle Meritoria, voimassa olevassa asemakaavassa se sijaitsee rannalla.

- Korttelien rajauksia on tarkennettu ja rakentamiseen tarkoitetut tontit eroteltu toisistaan, minkä seurauksena asemakaavan muutosalueelle muodostuu kortteli 49 hotellia varten (kaavamerkintä KL-1). Korttelialuetta on varattu pääsääntöisesti kaksi metriä tontin rakennusalojen ulkopuolelta. Tarkennuksen myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet. Korttelialueiden pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia. Asemakaavan muutosalueen rajaukseen ei ole tehty muutoksia.
- Hotellin tontilla korttelissa 49 ollut merkintä, jonka mukaan rakennusalalle tuli toteuttaa vähintään kahdeksantoistakerroksista rakentamista, on poistettu. Hotellin korkean osan suurin sallittu kerrosluku on kaksikymmentä. Voimassa olevassa asemakaavassa se on 22. Hotellin rakennusoikeus on muutettu 13800:sta 14100 kerrosalaneliömetriin.
- Hotellin tontilla korttelissa 49 korkean osan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa on madallettu puolitoista metriä ja se on +75 metriä, korkeusjärjestelmä N2000.
- Hotellin tontilla korttelissa 49 korkean osan rakennusalaa on siirretty luoteen suuntaan 2,5 metriä sekä yksikerroksista osaa luoteen suuntaan puoli metriä. Katoksen rakennusalaan on tehty tarkennuksia.
- Tarkennusten myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus on vähentynyt asemakaavan muutosluonnoksen 18450 kerrosalanelimetristä noin 29 prosenttia, ja on asemakaavan muutosehdotuksessa 14250 kerrosalanelimetriä, sisältäen toria palvelevan rakennuksen kerrosalan. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden hotellille varatun korttelialueen rakennusoikeus lisääntyy 4600 kerrosalaneliömetriä.
- Hotellia varten rakennettavan ajorampin sijaintia on tarkennettu vastaamaan viitesuunnitelmia siten, että se sijaitsee kirjaston sekä kortteliin nro 49 sijoittuvan hotellin välissä. Maanalaisen pysäköinnin varausta on pienennetty huoneistohotellin tontin suunnitelmasta poistamisen myötä.
- Korttelissa 49 rakennusalan kaakkoispuolella oleva alue palvelee hotellin ja kirjaston huoltoajoa. Se on osoitettu merkinnällä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Pok6-merkintään on tarkennettu määräyksiä kaupunkikuvasta ja rakentamisesta, julkisivuista, valaistuksesta ja julkisivumainoksista, teknisistä laitteista ja tiloista, piha-alueista ja hulevesistä, esteettömyydestä, pysäköinnistä ja polkupyöräpysäköinnistä, tulvakorkeudesta sekä luontoarvoista.

13. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa viitesuunnitelmiin tehdyt keskeisimmät tarkennukset

Uudessa suunnitelmassa uudisrakennusta on edelleen yksinkertaistettu ja kevennetty, ja se täydentävää muodonannollaan hillitysti teatterin ja kirjaston niukkailmeistä estetiikkaa. Korkeutensa takia hotellitornista tulee kaupungin korkein maamerkki. Sen julkisivuja on edelleen kehitetty julkisivukilpailun tulosten mukaisesti. Jalustaosa on yksikerroksinen, ja siinä on kasvikatto sekä asiakastilaa. Teatterin viereen asettuva huoneistohotelli on poistettu asemakaavan muutosehdotusvaiheessa suunnitelmasta ja korvattu yksikerroksisella paviljongilla. Hotellin ajoramppi on siirretty kirjaston ja hotellin väliin siten, että kirjaston ja teatterin väliin jää enemmän vapaata tilaa ja kirjaston sisäänkäyntijulkisivun kulttuurihistorialliset arvot otetaan paremmin huomioon.

Uudessa suunnitelmassa Vänmanninsaari säilyttää avoimuutensa, ja sen ympäri voidaan kävellä vapaasti ja esteettömästi. Saaren uudet rakennukset muodostavat teatterin ja kirjaston kanssa rauhallisen kokonaisuuden ja luovat ympärilleen toiminnallisten rantarakenteiden ja palveluiden avulla suojaisaa oleskelutilaa. Sekä hotelli että Meritoria jäsentävä paviljonki vahvistavat palveluillaan saaren julkista luonnetta, eivätkä rajoita oleskelua saarella. Korkean rakentamisen osalta suunnitelma täydentää Vänmanninsaareen Marjatta ja Martti Jaatisen arkkitehtikilpailuvoiton pohjalta laadittua Monumentaalikeskuksen suunnitelmaa. 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.

MIELIPITEET:

Mielipide 1:

Hei.

Olen huolissani rakennuksen tuulivaikutuksista vilkkaalla pyörä- ja jalankulkureitillä.

On tunnettu tosiasia, että korkeilla rakennuksilla on merkittävä haitallinen vaikutus tuuliolosuhteisiin maanpinnassa. Esim. Toronton CN Tower on jopa aiheuttanut kuolemia, ja Oulussa tornien vieressä tuulee pahimmillaan niin, että pyörä heilahtaa puuskassa.

Ehdotan, että hankkeessa otetaan tuulivaikutukset huomioon seuraavasti:

- maanpinnan tasoon pitää jättää tai istuttaa kasvillisuutta, joka hillitsee tuulen nopeutta

- rakennus on suunniteltava niin, että tuulivaikutus jää pieneksi

- jokaiseen ehdotukseen on sisällytettävä kattava tuulivaikutusten arvio lähialueella

- toteutusta valitessa tuulivaikutukset on yksi valintakriteereistä

-jälkeenpäin valvotaan tuuliolosuhteiden muutosta ja velvoitetaan tekemään korjauksia, jos lupaukset eivät täyty.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin tuulisuutta koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 2:

Hei! Vastustan terwa tower hanketta. Olen harjoittanut liiketoimintaa väänmanninsaaressa jo kahdeksan vuotta. Tämä hanke vie minulta elinkeinon. Samoin loppuu myös bootti ravintola jos terwa tower tulee. Vastustan kaavaa.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen suunnitelmia on tarkennettu siten, että liike-, toimisto- ja huoneistohotellirakennus korttelialueineen on poistettu suunnitelmista. Meritoria, jonka edustalla Bootti-ravintola toimii, on laajennettu. Meritorille on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa toria palvelevan rakennuksen (to-1). Rakennusalan suurin sallittu kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 150 neliömetriä. Tehdyt tarkennukset parantavat virkistystoimintojen edellytyksiä alueella.

Vänmanninsaareen osoitettavien toimintojen vuokrasopimukset laaditaan siten, että ne ovat voimassa vuoden ajan kerrallaan.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 3:

Hei

Ehtineekö enää kommentit terwa tower projektiin liittyen, mutta tuli mieleeni seuraava ajatus.

Olisiko mahdollista toteuttaa vänmännin saaren tulevan maanalaisen parkkialueen sisäänajoramppi käyttäen hyväksi torin Kivisydämmen nykyistä ramppia?

Ennen Kivisydämmen lippuautomaattia kaivettaisiin oma liittymän Vänmännin saarelle.

Näin saataisiin autoliikenne saarelle minimiin.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyyn sisäänajoramppia koskevaan palautteeseen on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 4:

Hei,

mielestäni TerwaTower ei sovi lainkaan ehdotettuun paikkaan. Asemakaavan muutosehdotuksessa todetaan esimerkiksi, että "Erityisen arvokkaaksi nousee näkymä kohti kulttuurihistoriallisesti arvokasta Pikisaarta." Juuri tämä siis menetetään korkean tornin rakentamisen myötä, mikä on suuri tappio niin kaupunkilaisten kuin matkailijoidenkin kannalta. Oulun keskustan hienoin maisema pilataan tarkoituksellisesti.

On aivan järkyttävää, ettei tornille tarjota mitään vaihtoehtoa, vaan asia on alun perin hoidettu salassa ja saatu siihen kaupunginhallituksen päätös. Tämä ei ole todellista demokratiaa eikä ikivanhaa kaavaa olisi enää tarvinnut tuoda esiin kun aiemminkin on jo huomattu tornin sopimattomuus kyseiselle paikalle. Naurettavia on sellaiset maalailut, että uutta tornia tultaisiin maailmalta katsomaan ja ihmettelemään kun vastaavia "hirvityksiä" on tarpeeksi muuallakin.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja alueen arvoja koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 5:

Hyvä yhdyskuntalautakunta.

1. Tornihotelli on liian korkea Pikisaaren matalan rakennuskannan ja kirjaston/teatterin oheen. Sen sijaan että hotellin kerrosluku olisi 18-22, ehdotan kerrosluvuksi 15-18 kerrosta. Tällöin hotelli olisi sopusuhtaisempi myös taustalla olevan kaupungin suhteen.

2. Saari ei nykyisellään ole kaunis, eikä se olisi sitä tällä luonnoksella jatkossakaan. Ehdotetusta kaavasta puuttuu Vänmannin saaren viheralue.

Tontille, jolle on kaavaluonnoksessa ajateltu huoneistohotellia, on nykyisin rannalle sijoittunut suurta suosiota saanut kesäinen ravintolalaiva. Ehdotan, että huoneistohotellin sijaan rannassa voisi jatkossakin olla ravintolalaiva ja teatterin takana olevalla tontilla sijaitsi viheralue, jonka yhteydessä voisi olla nykyistä pienempi kesäterassi tai ympärivuotiseen käyttöön kiinteä pienehkö kahvilarakennus (vrt. Torpanranta, Carousel tai vastaava Helsingissä). Näkymä kohti laivaväylää olisi kesällä avoin ja vihreä. Talvella luminen ympäristö tukisi jäälle suuntautuvaa retkeilyä. Nykyisinkin niin oululaiset kuin turistitkin nauttivat suuresti käyskennellessään talvisin juuri kyseisessä kohdassa jäällä. Talvella rannan kahvila olisi luonnollinen alku- ja päätepiste jäällä tapahtuvaan liikkumiseen.

Huoneistohotelliksi oli luontevaa käyttää nykyisin keskeneräistä Torihotellia. Siitä olisi lyhyt kävelymatka Terwa-hotelliin. Kaupunki voisi edellyttää kaavoituksen ehtona, että Arina tai grynderi

vakavasti tutkisi mahdollisuutta korvata asuntohotelli rakenteilla olevalla torihotellilla. Mm. Savonlinnassa on vastaava toimiva ratkaisu, sillä Savonlinnan Sokos-hotelli käyttää Tott-kiinteistössä toimivaa huoneistohotellia kiireisimpinä aikoina (oopperajuhtien aikana).

Jättämällä 5-kerroksinen huoneistohotelli rakentamatta estyisi myös tuulitunneli, joka muuten on muodostumassa saaren keskelle.

3. Liikenteeseen ei ole kiinnitetty tarpeeksi huomiota. Jos koko saaren taksi- ja huoltoliikenne tapahtuisi Kaarlenaukion kautta, olisi liikennettä liikaa ottaen huomioon, että myös vilkas kevyen liikenteen reitti Pikisaareen kulkee saaren läpi. Liikenne pitäisi ohjata Kivisydämen laajennuksesta suoraan hotellin alle (maan alla). Tällöin myös kirjaston asiakkaat käyttäisivät Kivisydäntä eikä pysäköintitilaa maan päällä tarvittaisi. Ratkaisu olisi turvallinen.

Lisäksi ehdotelmassa on jätetty huomiotta hotellin asiakasliikenne omilla autoilla kokonaan: nytkin Arina-hotellin edustalla keskustassa on jatkuvasti väärin pysäköityjä asiakkaiden autoja, kun asiakkaat käyvät kirjautumassa sisälle hotelliin ja tiedustelevat vasta kirjautuessaan reittiä pysäköintitaloon. Mikäli pysäköintiä ei hoideta Kivisydämen laajennuksen kautta, ajaisivat asiakkaat Terwa-hotellin eteenkin ensin omilla autoillaan, mikä omalta osaltaan lisäisi liikenteen sumppuisuutta.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia, alueen arvoja, tuulisuusvaikutuksia sekä ajoyhteyttä koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 6: (Rakennusomaisuuden taseyksikkö, Oulun Tilapalvelut -liikelaitos)

Asemakaavaan tulee merkitä rasitteet seuraavasti:

Pääkirjaston ja hotellirakennuksen väliselle alueelle tulee merkitä tontille 38-6 käyttörasite, joka sisältää kulku- ja käyttöoikeuden kirjastotoiminnan edellyttämälle huoltoliikenteelle sekä joka mahdollistaa alueen käytön tulevia kirjastorakennuksen ja tonttialueen kunnossapito- ja korjaustoimenpiteitä varten.

Kaupunginteatterin ja hotellirakennuksen välille tontille 49-1 tulee merkitä käyttörasite mahdollistamaan alueen käytön tulevia teatterirakennuksen ja tonttialueen kunnossapito- ja korjaustoimenpiteitä varten.

Rakennusomaisuuden taseyksikkö

Erityisasiantuntija Kari Räisänen

Oulun tilapalvelut -liikelaitos

Johtaja Johan Alatalo

Kaavoitus:

Kirjaston ja hotellin korttelialueet on erotettu asemakaavan muutosehdotuksessa toisistaan siten, että hotellin tontista muodostuu kortteli 49. Hotellin ja kirjaston väliin jää yleistä aluetta, jolla huoltoajo on sallittu, joten tarvetta käyttörasitteen merkitsemiselle ei ole. Liike-, toimisto- ja huoneistohotellitiloja sisältänyt kortteli on poistettu suunnitelmista. Teatterin ympärille jää yleistä aluetta, jonka kautta teatterirakennuksen kunnossapito- ja huoltotoimenpiteet ovat järjestettävissä.

Mielipiteen perusteella on muutettu korttelialueiden rajoja siten, että kirjaston huolto-, kunnossapito- ja korjaustoimenpiteet on mahdollista suorittaa yleiseltä alueelta. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 7:

Yhdyskuntalautakunnalle

Esitän seuraavan mielipiteen asemakaavaluonnokseen 564-2401 Terwa Tower

Hanke on erittäin tärkeä ja keskeinen Oulun kaupunkikuvan kannalta.

On erittäin hyvä, että alkuvaiheen hahmotelmien jälkeen palattiin Jaatisten suunnitelmaa muistuttavaan kokonaisuuteen, jossa kaavailtu torni on rungoltaan kapea ja samalla kuitenkinkin melko korkea..

Terwa Tower soveltuu hyvin suunniteltuun sijaintipaikkaan, kunhan rakennus on muista Oulun keskustan uusista tornitaloista poiketen rungoltaan kapea/ hoikka ja samalla kuitenkin selvästi korkeampi.

Rakennuksen korkeus voisi hyvin olla nyt suunniteltua selvästi vielä korkeampi, esim 22-26 kerrosta.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutos mahdollistaa hotellirakennuksen korkean osan toteuttamisen 20-kerroksisena. Rakennuksen korottamista mielipiteessä esitetyllä tavalla ei nähdä perusteltuna, koska nyt suunniteltu rakennus tulee olemaan Oulun korkeimpia rakennuksia ja muuttamaan alueen kaupunkikuvaa merkittävästi.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 8:

Hei,

Alla mielipide 3.7-31.8.2023 esilläolevasta asemakaavamuutosluonnoksesta Vänmanin saarta ja sinne suunniteltua ns. Tervatower - hotelli- ja liikekompleksia varten. En löytänyt oikeaa diaarinumeroa, joten voisitteko kuitata viestin saaduksi ja pyytää tarvittaessa lisätietoja.

Oulun kaupungin kaavoitukselle

Mielipide ns. Terva Towerin rakentamisen mahdollistavasta asemakaavamuutosluonnoksesta, joka ollut esillä 3.7-31.8.2023, §317

Asemakaava-alueelle ei pitäisi sallia lainkaan hotellirakentamista tai yksityistä rakentamista tässä mittakaavassa. Alueelle soveltuu vain pääosin julkinen rakentaminen, kuten oli ideana arkkitehtipariskunta Jaatisten alkuperäisessä 1960-luvun kaavassa, jossa Kaarlenväylän päähän oli sijoitettu maamerkkimäinen julkinen rakennus, siro pilvenpiirtäjä. Kaavassa esitetty pilvenpiirtäjä ei vastaa ko. julkisen rakennuksen ideaa ja siinä on lisäksi aivan liian massiivinen matala jalustaosa. Myös ehdotetun rakennuksen kokonaisala on liiallinen eli kaksinkertainen alkuperäiseen ideaan nähden. Näin massiivinen rakennus tulee tekemään saarta laajennettaessakin kaupunkitilasta ahtaan ja peittää meri- ja suistomaiseman Oulun teatterilta ja Oulun kaupunginkirjastolta. Entisten rakennusten ongelmat eli epäviihtyisä betonibrutalistinen kaupunkitila, tulevat todennäköisesti pahenemaan lisärakentamisen ja ahtauden myötä. Lisäksi näin massiivisen yksityisen rakennuskompleksin tarvitsema huoltoajo ja parkkihallin toiminta tulee tekemään Vänmanin saaresta uuden epäviihtyisyysalueen ja vaikeuttaa teatterin ja kirjaston käyttöä poistaen myös niiden paikoitusalueen rakennusten vierestä.

Epäviihtyisyyttä tulee todennäköisesti luomaan myös lisääntyvät tuulet, joita korkea rakentaminen saa aikaan. Jo nyt tuuliolosuhteet ovat tekosaaressa ajoittain hurjat, koska suojaa ei ole rakennusten

ympärillä ja rannassa ollaan. Ilmastonmuutoksen lisäämät sään ääri-ilmiöt, kuten myrskytuulet ja trombit, tulevat vaikeuttamaan rakennusten ja saaren ylläpitoa uudisrakentamisen jälkeen. Ns. juhannusmyrskyn tuhot tekosaaressa ja Torinrannassa lienevät tuoreessa muistissa.

Nykyisin kaava-alue on tärkeä jalka- ja pyöräliikenteen etappi, kun kuljetaan saaren läpi Pikisaaren sillalle. Oululainen rannoilla kulkevien pyörä- ja jalkakäytävien verkosto on valtakunnallisesti arvokas ja eurooppalaisessakin mittakaavassa harvinainen. Uuden asemakaavan myötä saari menettää avaruutensa ja painopiste siirtyy pyörä- ja jalankulusta uusia rakennuksia palvelevaan autoliikenteeseen. Myös yksi Oulun hienoimmista maisemista, joka avautuu nykyisen Pikisaaren sillan alkupäästä, tuhoutuu ja peittyy.

Kaiken kaikkiaan suunnitelma ei sovi lainkaan yhteen Martti ja Irma Jaatisen alkuperäisen, julkisia monumentaalirakennuksia kattavan tekosaaren kanssa. Se ei palvele mitään julkista tarkoitusta, vaikka osa kerroksista onkin merkitty näennäisesti julkisiksi. Se ei myöskään palvele olemassaolevia rakennuksia, kirjastoa ja teatteria, ja niiden kehittämistä. Sen sijaan se vaarantaa valtakunnallisesti arvokkaan (RKY) arkkitehtonisen kokonaisuuden ja on ristiriidassa sen idean kanssa. Tällaiset monumentaalirakennukset tarvitsevat tilaa ympärilleen päästäkseen oikeuksiinsa. Lisäksi suunniteltu kokonaisuus vaarantaa valtakunnallisesti arvokkaan suistomaiseman ja vie suisto- ja merinäkymät entistä kauemmas kaupunkilaisten ulottuvilta, yksityisten osakkaiden ja liike- ja hotelliasukkaiden nautinnan piiriin.

Saarta tulisi kehittää viihtyisämpään suuntaan pienimuotoisemmin ja pehmeämmin siten, että se olisi kaikkia kaupunkilaisia palveleva julkinen tila, kuten on osin kaupunginkirjaston saneeraussuunnitelmissa ajateltu, kun merinäköaloja ja pihoja ollaan parantamassa. Kallioparkin sisäänkäynti tulisi tehdä myös saareen, jotta kulku nykyisille rakennuksille olisi helpompaa ja autoliikennettä saataisiin vähennettyä julkisesta, julkista kehittämistä kaipaavasta tilasta.

Ja toki on syytä palata myös siihen, mistä Jaatisten alkuperäistä 1960-luvun asemakaavaa arvosteltiin sen suunnitteluaikana. Paradoksi on, että tässä Terva Towerin asemakaavamuutoksessa ollaan toistamassa 1960-luvun kaavan virhe: blokataan torinrannan suistonäköala ja merellisyys pois rakentamalla massiivisesti mereen ja näköalan eteen.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia, alueen arvoja, tuulisuusvaikutuksia ja ajoyhteyttä koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 9: (kaksi allekirjoittajaa)

Me allekirjoittaneet olemme samaa kielteistä mieltä kuin (nimi poistettu) on esittänyt allekirjoittamassaan mielipiteessä (mielipide nro 14) rakennuksen sopimattomuudesta kaavaillulle paikalle kirjaston parkkipaikalle.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen

selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 10:

Palaute koskien Terva Tower rakennus suunnitelua !

Näin paljasjalkaisena oululaisena tuo hanke tuntuu aivan uskomattomalta ja absurdilta, sillä Oulu ei ole eikä tule miksikään suurkaupungiksi , vaan on nyt ja tulevaisuudessa tällainen maaseutumainen kaupunki, jossa pystytään rakentamaan ympäristöä sekä asukkaita kunnioittaen perinteisellä tavalla ja vallitsevilla kerroskorkeuksilla !

Jo tuo nimi valinta Terwa Tower osoittaa huonoa makua ja vielä huonompaa suunnitelua , sillä vain pyritään luomaan jotain hienoa ja arvokasta illuusiota ja ohjailemaan kansalaisten sekä päättäjien mielipidettä tässä voimakkaasti mielipiteitä jakavassa asiassa ! Oikea suomalaiseen suuhun sopiva nimi olisi Terva torni!

Mutta parhaiten hanketta kyllä kuvaa Terva Tora, vaikkapa tuota kuuluisaa Helsingissä sijaitsevaa esikuvaansa mukaillen , (Nesteen torni jota kutsutaan Raateen Toraksi), torahan on sellainen yksin suuhun jäänyt surkea hammas, joka törröttää vielä leuasta ja siitäpä voisi tuota koko torin seutua verrata suuhun, sillä torin toisella puolen törröttää mätänevänä ja hylättynä päättäjien ajama ja mahdollistama toinen eli Torihotelli hanke ja kun vielä lisätään nuo Legot rannassa eli ehkä Suomen rumimmat rakennukset teatteri ja kirjasto, niin ei voi oululainen olla ainakaan ylpeä olohuoneestaan eli tori alueesta! Ja mätänevät torat haisevat eli tässä tapauksessa taas kerran Arinan mukana olo saa ihmettelyä aikaan, siellä aina Arina missä Oulun päättäjät jotain päättävät, ehkä olisi syytä jo kilpailuviranomaisten asiaa tutkia,,,,,, tai jonkin muun viranomaistahon!!

Tämä Terva Toran rakennus kyllä tulee lyömään ylivoimaisesti nuo rumimmat rakennukset, vaikka suunnittelija porukka onkin tehnyt mallinnuksessa himmennetyn ja kaunistellun version, joka ei anna oikeaa karmivan rumaa kuvaa todellisesta lopputuloksesta ihmisten arvioitavaksi ! Mutta Oulussahan osataan …… siis tehdä toinen toistaan huonompia ratkaisuja ja toinen toistaan rumempia rakennuksia , entisinä jo toteutettuina esimerkkeinä noiden edellämainittujen lisäksi voi mainita kaupungin virasto eli ruostetalon, viereisen Kalevan talon, Valkean kauppakeskuksen jne , näitä riittäisi vielä useita muitakin !

Oulu myös mielellään profiloituisi merikaupungiksi , mutta vuosikymmeniä jatkunut huonoakin huonompi kaupunkisuunnitelu on onnistunut pilaamaan ja tuhoamaan sen mahdollisuuden tosi tehokkaasti ja tämän Terva Toran rakentaminen heikentää tilannetta entisestään sulkiessaan viimeisiäkin näkymiä meren suuntaan !

Hyvä esimerkki tuosta huonoakin huonommasta kaupunkisuunnitelusta on vaikkapa Oritkarin alue, jonne kaavoitettiin rantaa myöten kuormaautojen talleja ja romukorjaamoja , viimeisenä niittinä tällä hetkellä rakennetaan uutta useampi kaistaista tietä rantaviivaan, jolla viedään loppukin kaupunkilaisten virkistyskäyttö mahdollisuus puhumattakaan rantaan rajoittuvasta asuin rakentamisesta tms mikä monessa muussa merenrantakaupungissa on hoidettu tosi hienosti !!

Tuon tornin rakentaminen ja käyttäminen ei ole myöskään ilmasto tavoitteiden mukaista , vaan olisi järkevämpää ”kaataa” torni eli tehdä se matalana ja pitkänä, jolloin rakentamisen kustannus pienenee, kuten myös käyttökustannukset ja sitä myöten rasitus ilmastolle ! Lisäksi sijainti voisi olla esimerkiksi vaikka Juurussuolla tms paikassa, jossa maapohjaa kyllä riittää isommallekin rakennukselle , turhaa tuoda hotelleja haitaksi keskustaan , kyllä tarvitsijat ne löytävät kauempaakin ja säästyttäisiin liikenne sekä pysäköinti ongelmilta, sillä niitä ei myöskään ole Oulussa osattu ratkaista edes huonosti kuten jokainen oululainen tietää !!

Toivottavasti Oulun päättäjillä olisi rohkeutta nyt lopettaa tämä ”tornitalo” kehitys alkuunsa ja keskittyä kehittämään kaupunkia kaupunkilaisten ehdoilla ja vanhaa sekä myös merellistä ympäristöä

kunnioittaen, jotka arvot on valitettavasti olleet totaalisesti hukassa edelliset 50 vuotta! Tämä ehkä vaatisi koko kaupungin suunnitelupuolen henkilöstön vaihtamisen, sillä näillä toteutetuilla ratkaisuilla eivät ole kyllä kannuksiaan ansainneet !

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä käytetty hankkeen nimi ei ole virallinen nimi, vaan työnimi. Asemakaavan muutoksessa ei ole otettu kantaa kiinteistöjen nimeämiseen.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Hotellin sijoittaminen kauas keskustasta, esimerkiksi Juurussuolle, ei palvelisi matkailijoiden tarpeita.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 11:

Yhdyskuntalautakunnalle

Arkkitehtikilpailun tuloksena monumentaalikaava vahvistettiin 1966. Iso YH- hallinto rakennus muutettiin jo 1960 lopussa hotelliksi (Vaakuna, Arina).

Sen jälkeen rakennettiin kaavan mukaisesti teatteri ja kirjasto 1970-luvulla. Oulussa virisi kiivas keskustelu Rantakadun vanhojen rakennusten kohtalo, tuomiokapituli. arkkitehtiosasto, ns Teräksentalo ja muita rakennuksia. 1980-luvulla valtuusto päätti 1966 vahvistetun muuttamisesti. Ja Rantakatu säilyi ja siihen hyvin sopivat uudisrakennukset.

Kun teatteria laajennettiin 2000-luvulla olisi pitänyt tarkastella vanhaa torniasemakaavaa asemakaavaa ja sitä kuin uutta asemakaavaa. Asemakaava tehty v.1966 ja siten todella vanhentunut. Rakennuslain §60 mukaan 13v asemakaava pitää muuttaa ja viimeistään 20 vuotta vanhaa.

SILLOIN oli pitänyt tarkastella Vänmannin saarta ja sen ympäristöä kunnolla. Pikisaarta ei kukaan monumentaalikaavassa katsellut, ei ollut tietoakaan Pikisaaren muuttumisesta tärkeäksi nähtävyydeksi mitä se nyt.

Koko torin, Rantakadun, Pikisaaren ympäristön suuret muutokset tulee katsoa siitä näkökulmasta, että tornitalokaava on lain mukaan vanhennut ja vielä idealtaan vanhennut. Vänmannin saari on Oulun tärkeisiin alueisiin lukeutuva paikka, jota ei saa pilata "konkurssihotellin" tapaan eikä" luxus"asuntoja-menetelmillä vaan teatterin ja pääkirjaton toimintaa tukee eikä huonontaa.

Asemakaavamuutos luonnos ei mielestäni ole kaupungin edun mukainen.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 12: (kaksi allekirjoittajaa)

Yhdyskuntalautakunnalle

On tärkeää kehittää kaupungin matkailupalveluita , ja kyseisen hotellihankkeen toimijat ovat panostaneet paljon suunnitteluun. Torniosaa on kehitetty niin, että sen muoto on sirompi, mutta alueen keskeisiä ja hankkeesta aiheutuvia ongelmia se ei poista.

Vänmannin saari on tärkeä, ikoninen alue kaupungin identiteetin kannalta. Hanke olisi edellyttänyt laajempaa kaupunkikuvallista tarkastelua ja sijaintivaihtoehtojen selvittelyä. Kuten Kjisikin herkkyystarkastelun loppulauseessa todetaan:" Uusien rakennusten käyttötarkoitusten tulee vahvistaa saaren toimintojen julkista luonnetta. Yksityisluontoisia tai vapaata liikkumista ja oleskelua saaren kaikissa osissa muilla tavoilla rajoittavia toimintoja ei tulisi sallia." Viimeistään valtuuston käsittelyvaiheessa päätöksenteon tukena tulee olla yleiskaavatasoinen tarkastelu, jossa sijaintivaihtoehdot ovat vertailtavina. Se on kunnan velvollisuus (MRL 36§). Kaavalla on olennaisia vaikutuksia saarta laajemmalla alueella.

Vaikuttaa siltä, että kaupunginhallitus on ylittänyt toimivaltuutensa antaessaan sunnitteluvaltuudet yksityiselle toimijalle yleisten rakennusten kortteliin, kortteliin, joka on olennainen osa kaupungin identiteettiä.

Jos lähtökohta - eli äkkinäinen kaupunginhallituksen päätös - ei ole antanut vaihtoehtojen selvittelyyn mahdollisuutta, on valtuuston viimeistään nyt sitä edellytettävä. Vaihtoehtoisia, vetovoimaisia ja liikenteen kannalta mahdollisia tilaratkaisuja kaupungissa on olemassa. Ekologisen rakentamisen kannalta kaupungilla olisi tilaisuus profiloitua kannustamalla jo olevan tai pian vapautuvan tilan saneeraukseen hotellikäyttöön.

Vänmannin saaren liikenneratkaisu esitetyllä tavalla johtaa suuriin ongelmiin. Myös kaavahankkeen esittelytilaisuudessa liikenteen suunnittelu todettiin keskeneräiseksi. Jalankulun ja pyöräilyn määrä Vänmannin saaren kautta Pikisaareen oli suunnitelmissa aliarvioitu, ilmeisesti huomioimatta olemassa olevaa kulkulaskuria. Esiin tuotu mahdollisuus alueen muuttamisesta piha-alueeksi tarkoittaisi pyöräilyn loppumista Pikisaaren sillalle. Lapsikulkijoiden määrä aukiolla lisääntyy kirjastoon suunnitellun lasten keskuksen myötä. Tasokkaaksi aiotun hotellin kansainväliset vieraat odottavat pääsevänsä bussilla suoraan hotellin eteen, varsinkin talviaikaan. Teatterin, kirjaston ja hotellin saatto- ja huoltoliikenteen vaikutukset turistibusseineen tavoitellun viihtyisän aukion alueella on hurskas, mutta toimimaton toive. Maanalaisen pysäköinnin ajoramppi vie aukiolta kohtuuttoman suuren tilan ja estää myös suurten puiden istutuksen.

Vänmannin saari on kaupunkilaisten saari, jonka julkista käyttöä tulee vaalia ja varata tulevaisuuteenkin tilaa tarpeellisille kulttuuritoimille. Kaupungin ei tule luovuttaa saarta yksityiselle toimijalle. Vänmannin saaresta vajaan 200m päässä on jo osittain valmistunut hotelli , josta Terwa-Towerin toimijoilla on varmasti tietoa ja taitoa tehdä pikaisesti toimiva huoneistohotelli, joten massiiviseksi suunniteltu huoneistohotelli teatterin takana tulee poistaa suunnitelmasta tarpeettomana.

Matkailua ja siihen liittyviä elinkeinoja on osattava kehittää kestävästi tavalla, joka puhuttaa Oulun ja Suomen ulkopuolelta tulevia matkailijoita. Heihin vetoaa autenttinen, paikan omiin vahvuuksiin ja traditioihin perustuva ympäristö.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen

selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 13:

Terwa Towerista käytän osuvampaa nimitystä Turha Torni (TT).

Hankkeen esittelyssä todettiin TT:n tulevan paikkaan, jossa Oulu on kauneimmillaan.

Ei ole oikein, että jokisuiston maisema pilataan täyteen ahdetulla Vänmanninsaarella, missä jo sijaitsevat teatteri ja kirjasto alkavatkin näyttämään arkkitehtonisesti onnistuneilta.

TT:n ja huoneistohotellin suunnitelmiin tutustuessa, ei voi tuntea kuin ahdistusta, tarkastelipa (toivottavasti ei-toteutuvaa) kolossia mistä ilmansuunnasta tahansa.

En vastusta periaatteessa tornihotellin rakentamista, mutta nyt aiottu paikka on täydellisen epäonnistunut.

Oululaisten ei tarvitse menettää upeaa, omaa maisemaansa siksi, että paikalla matkailijat nukkuisivat ja toimistoissa tuijotettaisiin näyttöjä. Näitä toimintoja voi yhtä hyvin suorittaa vaikka ns "takahikiällä".

Vänmanninsaari ja Pikisaari kuuluvat kaupunkilaisille, eivät gryndereille, turisteille tai Arinalle.

Olen seurannut aihetta vain printatusta mediasta, missä suunnitelmia on kritisoinut erittäin ansiokkaasti arkkitehti Anna-Maria Kantola (viimeisin Kaleva 29.8.), mistä iso kiitos hänelle. Ammattilaisen perusteluihin kannattaa jokaisen päättäjän ja oululaisen tutustua järkeä käyttäen.

Toivottavasti vasemmistoliitto torppaa kaavamuutoksen, jos muiden puolueiden silmät ja korvat eivät aukea - ja sijoittajien talutusnuorassa juokseminen lopu.

Esim. Helsingissä arkkitehdit estivät tornitalojen rakentamisen Etelärantaan. Jos siellä löytyi tonttimaata torneille, kyllä Oulussa on löydyttävä tontti yhdelle Turhalle Tornille muualta, kuin "paikasta, jossa Oulu on kauneimmillaan".

Kiitos Veikko Ervastille, joka on perustellut kielteisen kantansa niin pohjia myöden, että kenellekään ei pitäisi jäädä epäselväksi.

Myös Kalevan pääkirjoitus (22.8.2022) "Liian suuri torni tukkii Vänmanninsaaren", otti aiheellisesti kantaa TT:n kaavailtuun sijaintiin.

Hyväksi lopuksi mukaellen:

Arvon mekin oululaiset ansaitsemme,

ettei synny murheeksemme,

Turhaa Tornia virkamiestemme nukkuessa!

Eli älkää raiskatko ainutlaatuista jokisuistomaisemaa meiltä ja tulevilta sukupolvilta!

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja alueen arvoja koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 14: (kolmetoista allekirjoittajaa)

Yhdyskuntalautakunnalle

Tavoite kehittää kaupungin matkailupalveluja on kannatettava ja toimijat ovat panostaneet paljon suunnitteluun. Torniosa on parantunut, kun siitä on tullut sirompi. Keskeiset kaavalliset ongelmat ovat kuitenkin säilyneet ja korostuneet. Mielipiteemme ensimmäisestä kaavaluonnoksesta on edelleen ajankohtainen.

Hanke on käynnistynyt hakijoille myönnetyllä suunnitteluvarauksella. Käyttötarkoituksen muutos julkisesta yleisten rakennusten alueesta yksityiseksi olisi edellyttänyt laajempaa kaupunkikuvallista tarkastelua ja sijaintivaihtoehtojen selvittelyä. Viimeistään valtuuston käsittelyvaiheessa päätöksenteon tukena tulee olla yleiskaavatasoinen tarkastelu, jossa sijaintivaihtoehdot ovat vertailtavana. Se on kunnan velvollisuus (MRL 36§). Kaavalla on olennaisia vaikutuksia saarta laajemmalla alueella.

Vänmanninsaari on kaupunkilaisten saari, sen julkista käyttöä tulee vaalia. Koko saarta ei tule luovuttaa yksityisten toimijoiden käyttöön. Vapaata julkista tilaa tulee säilyttää kuten Harris Kjisikin Herkkyystarkastelun loppulauseessa painotetaan. "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/ Teatterin taakse esitetty massiivinen huoneistohotelli on poistettava suunnitelmasta.

Liikenneratkaisu esitetyllä tavalla johtaa suuriin ongelmiin. Liikennesuunnitelmassa on keskitytty pysäköinnin järjestämiseen ja muut liikennetarpeet on jätetty huomiotta. Jalankulun ja pyöräilyn tarve ja määrä Vänmanninsaaren kautta Pikisaareen on suunnitelmassa aliarvioitu, samoin saatto- ja huoltoliikenne. Hotellin kellarin pysäköintitiloihin johtava ajoramppi nielaisee julkista tilaa kirjaston edustalta. Ajoramppi tulee siirtää saaresta mantereen puolelle. Viihtyisän aukion syntyminen alueelle on hurskas, mutta toteutumaton toive. Maanalainen pysäköinti rajoittaa puiden istuttamista alueelle.

Elinkeinoja ja matkailua on osattava kehittää kestävästi vetovoimaisella tavalla Oulun omiin vahvuuksiin perustuen, ei muualta lainattujen mallien mukaan. Vänmanninsaari on tärkeä, ikoninen alue kaupungin identiteetin kannalta. Tornihotellin oikea paikka on areenan ja matkakeskuksen yhteydessä.

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 15:

Mielipide koskien Terwa Towerin asemakaavamuutosta (kaavatunnus 564-2401)

Asemakaavan muutos on erittäin toivottu, ja hienoa saada teatterin ja kirjaston kokonaisuutta täydennettyä! Kuitenkin näkemykseni mukaan joitain asioita tulee vielä kehittää, ennen suunnitelmien toteutumista.

Asemakaavamuutoksessa on valmisteltu täydentävä kolmiomääräys, jonka mukaan rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Terwa Tower rakentuu Oulun huippupaikalle, jolloin siihen tuleekin kohdistaa rakennustoimialan perusratkaisuja korkeammat standardit mm. laadussa, materiaaleissa ja kaupunkikuvassa. Korostaisin erityisesti rakentamisen hiilineutraaliutta, johon Oulun kaupunki on sitoutunut. Vastikään uudistetussa ympäristöohjelmassa on toimenpide “Rakentamisen hiilineutraaliutta edistetään kaikessa kaavoituksessa ja

tontinluovutuksessa.” Kuitenkaan hiilineutraalius tai siihen liittyvä ohjaus ei näy tässä yli 400-sivuisessa kaavaselostuksessa.

Kaarlenaukio on suunnitelmassa kohdennettu lähinnä Terwa Towerin asiakaspysäköinnin läpikulkuun sekä Vänmanninsaaren saatto- ja huoltoliikenteelle. Lisäksi keskelle aukiota on tulossa suuri pysäköintiramppi. Koska alue on julkisten rakennusten tilaa, tulee siellä kulkemaan paljon kävelijöitä. Lisäksi suunnittelualueen läpi kulkee pyöräilyn pääreitti, joka on baanaverkkosuunnitelmassa esitetty Nallibaanaksi. Tiiviin maankäytön vuoksi Nallibaana ei kulje Vänmanninsaaressa baanaratkaisuna vaan kävelypainotteisena (shared space -tyyppisenä) tilana. Shared space -konsepti ei kuitenkaan välttämättä luo tasapainoa eri liikkumistyypeille ja siksi ohjauksessa ja suunnittelussa tulisi erityisesti huomioida haavoittuvimmassa asemassa olevat liikkujat (kävelijät)1. Siksi shared space -käsitettä onkin pidetty ongelmallisena ja sille on ehdotettu korvaavia käsiteitä2, jotka selkeästi esittävät mitä liikkumisryhmää priorisoidaan tienpidossa. Joka tapauksessa, jos shared space -tila toteutetaan, tulee suunnittelussa huomioida laajasti eri liikkujien tarpeet. Tämä onnistuu parhaiten osallistavalla suunnittelulla.

Kysyin keskustelutilaisuudessa 9.8., eikö kulkua Terwa Towerin asiakaspysäköintiin sekä huoltoliikennettä voisi tehdä maan alle. Teknisesti tämä on mahdollista, mutta todettiin toimijoiden puolelta liian kalliiiksi ratkaisuksi. Kuitenkin nykyisellä suunnitelmalla käytännössä rakennetaan uusi maanalainen pysäköintihalli, vaikka suurella rahalla ja tällä hetkellä alikäytöllä oleva maan alle rakennettu pysäköintialue (Kivisydän) on aivan vieressä. Lisäksi Kivisydämellä on mahdollisuus laajentua torin suuntaan. Siirtämällä autoliikenteen ja huoltoliikenteen maan alle saataisiin Kaarlenaukio ihmisten käyttöön. Tämä ratkaisu on kalliimpi tällä hetkellä, mutta siitä saatava tulevien vuosikymmenien hyöty, mm. kaupankäynnin ja kohtaamisten myötä, on nykyisiä kustannuksia merkittävästi suurempi.

Vaikka Terwa Tower hieman vähentää Kaarlenaukion tuulisuutta, jää aukio silti edelleen epämieluisan tuuliseksi alueeksi. Lisäksi tuulisuusselvityksessä todetaan, että “korkean rakennuksen vaikutus näkyy erityisesti voimakkaiden tuulien todennäköisyyden kasvuna, jonka johdosta riskitaso nousee korkeaksi kirjaston ja teatterin välisellä aukiolla.” Terwa Towerin rakentamisen myötä käytännössä Kaarlenaukio on epämieluisan tuulinen, minkä lisäksi korkean tuulisuuden riskit kasvavat. Oulussa on päästy hieman jo tuulisuuden makuun mm. Valkean edessä tai Rautatienkadulla YIT:n valkeiden tornien vierellä. Tätä tuulisuutta Kaarlenaukiolla tulisi pyrkiä vähentämään kaikilla keinoin. Tuulisuutta voidaan vähentää esimerkiksi rakennusten korkeuden säätelyllä ja sijoitelun suunnitttelulla sekä kasveilla (mitä isompia sitä parempi). Toki kasvien istutuksessa on huomioitava mahdollinen kansiratkaisu Kaarlenaukiolla.

Lopuksi esittäisin huoleni kaupunkikehityksessä Oulussa. Kaupungissamme ei ole korkean rakentamisen suunnitelmaa eikä rakentamisen laatuvaatimuksia, molemmat ymmärtääkseni päätetty poliittisessa päätöksenteossa jättää tekemättä. Sen vuoksi kaupunkikehityksessä kaupungin rooliksi tuntuu jäävän kaikenlaisen, -tyylisen ja -korkuisen rakentamisen mahdollistaminen ympäri Oulun keskustaa (Oulun ihailemalla Tampereellakin Tornihotelli rakennettiin aseman viereen). Tämä johtaa siihen, että kaupungista on riski muodostua hajanainen ja osaoptimoitu. Kaupunki on ainoa toimija, jolla on mahdollisuus sekä nähdä kaupunkikuvan kokonaisuus että vaikuttaa sen kehittymiseen. Tähän toivoisin päättäjiltä aktiivisuutta ja viranhaltijoille työkaluja.

Lähteet:

1: https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2352146521009078

2: https://www.ciht.org.uk/media/4463/ciht_shared_streets_a4_v6_all_combined_1.pdf

Kaavoitus:

Asemakaavan selostuksessa on kuvattu hankkeen arvioidut vaikutukset ilmastonmuutoksen hillitsemiseen sekä siihen sopeutumiseen. Rakentamisella on ilmastovaikutuksia, joihin voidaan vaikuttaa rajallisesti asemakaavan laatimisessa. Korkea rakentaminen tuo omat vaatimuksensa

rakennusmateriaaleille sekä teknisille ratkaisuille, kun otetaan huomioon esimerkiksi palo- ja henkilöturvallisuus, talviolosuhteet sekä merenrannalle rakentamisen vaatimukset julkisivun kestävyydelle. Rakennusoikeutta on vähennetty asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa, mikä vähentää suunnitelman toteuttamisen ilmastovaikutusta. Ekologisia ratkaisuja suunnitelmissa ovat mm. hotellin yksikerroksiselle osalle sekä toria palvelevalle rakennukselle asemakaavamääräyksissä edellytetty kasvikatto.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia, liikennesuunnitelmia ja tuulisuutta koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 16:

Hyvä, jotta Oulua tuodaan näkyväksi veden äärelle.

Rannalta täytyy päästä vesille. Veneily ja venetaksi-liikenne täytyy huomioida ja sitä tulee myöskin suunnitella ja rakentaa aktiivisesti. (ruoppaus saaren viereen Radisson Bluen eteen?)

Kaavoitus:

Suunnitelmat mahdollistavat veneilyn ja venetaksitoiminnan kehittämistä asemakaavan muutosalueella. Radisson Blu-hotellin edusta ei sisälly asemakaavan muutosalueeseen.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 17: (Oulun Tilapalvelut -liikelaitos)

Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen kirjallinen palaute vireillä olevan asemakaavamuutoksen valmisteluvaihe II:ssa nähtävillä olevasta kaavaluonnoksesta

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 merkittävällä ja peruuttamattomalla tavalla. Olemassa olevien rakennusten nykyistä toiminnallisuutta tai tulevia kehittämis- ja korjausmahdollisuuksia ei saa heikentää uudella rakentamisella.

Asemakaavallinen tarkastelu on tehtävä asemakaavan muutosalueeseen rajautuvien rakennusten ja tonttien nykyinen ja tuleva toiminta sekä kehitysmahdollisuudet huomioiden. 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 kohtuuttomasti vaikeuttaa teatterin tai kirjaston käyttöä, niiden vaatimia liikenne- ja pysäköintiratkaisuja tai niiden korjaustoimenpiteiden suorittamista 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.

Asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelu

Teatterin ja kirjaston väestönsuojien toiminnallisuuden turvaaminen

Teatterin väestönsuojan varauloskäytävä rakennuksen luoteissivulla ulottuu tontin rajan ulkopuolelle, eli kaavamuutosalueelle. Pääkirjaston väestönsuojan varauloskäytävä rakennuksen luoteissivulla ulottuu tontin rajalle ja hätäuloskäynnin kaivautumisalue sijaitsee kaavamuutosalueella. Väestönsuojien hätäuloskäyntiratkaisuineen tulee olla toimivia myös tornin ja maanalaisen pysäköinnin rakentumisen jälkeen. Hätäuloskäynti ei saa jäädä esimerkiksi tornin sortuma-alueelle. Hätäuloskäyntien toimivuus voidaan turvata esim. teatterin ja kirjaston tonttialueiden laajentamisella ja/tai kaavamuutosalueen rakentamisalueen rajaamisella. Asemakaavaluonnos ei nyt ota kantaa hätäpoistumistiejärjestelyjen turvaamiseen.

Toimivien liikuntaesteisille osoitettujen pysäköintipaikkojen ja saattoliikenteen pysähtymispaikan järjestämisen turvaaminen teatterissa ja kirjastossa

Vänmanninsaaren liikennemäärän lisääntyminen korreloi Terwa Towerille myönnetyn rakennusoikeuden suhteessa. Samaan aikaan saarella olevien kulttuurirakennusten kävijämäärät ovat kasvussa, joka sekin lisää liikennettä. Esitetyssä asemakaavaluonnoksessa tai sen selostuksessa ei käy ilmi, miten Vänmanninsaaren liikennejärjestelyt liikennemuotojen ja liikennevirtojen sijoittelun suhteen tulisivat muuttumaan, mutta liikennejärjestelyvaihtoehtoja on esitelty ja niistä on keskusteltu asemakaavamuutoksen ohjausryhmässä.

Esillä olevassa asemakaavaluonnoksessa ei ole huomioitu asemakaavaluonnoksen kehittämisen yhteydessä tutkittua ja ilmoitettua tarvetta sijoittaa Pääkirjaston liikuntaesteisten pysäköintipaikat sekä saattoliikenteen pysähtymispaikka lähelle pääovea katualueen puolelle. (Kts liite: Pääkirjaston esteettömyyssuunnitelmaote, johon lisätty mahdolliset ja toimimattomat le-paikkamerkinnät).

Toimiva saattoliikenne- ja le-pysäköintiratkaisu on välttämätön kulttuurirakennusten toimintojen, asiakasryhmien ja yhdenvertaisuuden toteutumisen näkökulmista (vanhukset, lapset, vammaiset). Kaupunginteatteria ja Pääkirjastoa koskevassa, asemakaavamuutosalueen ulkopuolelle jäävässä asemakaavassa kaikki pysäköintipaikat LE-paikkoineen on osoitettu mantereen puolella painanteessa olevalle pysäköintialueelle kortteliin 34. Nykytilanteessa toimivan saattoliikenteen mahdollistaa rakentamattomalla tontilla, eli kaavamuutosalueella oleva väliaikainen pysäköintialue. Etäisyys virallisilta kaavan mukaisilta LE-paikoilta teatterin sisäänkäynnille on n. 160 m ja pääkirjaston sisäänkäynnille on n. 155 metriä. Sijainti painanteessa tekee siirtymisen erittäin vaikeaksi, talviolosuhteissa joskus jopa mahdottomaksi. Toimimattoman ratkaisun vuoksi vakiintuneena käytäntönä kiinteistöjen LE-pysäköintiin on käytetty kaavamuutosalueella sijaitsevalle rakentamattomalle tontille perustettuja LE-paikkoja, joilta etäisyydet pääoville ovat teatterissa n. 90 metriä ja kirjastossa n. 50 metriä. Tämä mahdollisuus poistuu uuden asemakaavan tullessa voimaan.

Esteettömyysasetus ei anna yksiselitteistä määräystä LE-autopaikan sopivalle etäisyydelle, mutta yleisesti ottaen pisin hyväksyttävissä oleva etäisyys julkisten palvelujen lyhytaikaiselle pysäköinnille on alle 50 m pääovesta. Invalidiliiton antaman ohjeen mukaan ”Esteettömät autopaikat tulee sijoittaa sisäänkäynnin läheisyyteen, ja niiltä pitää olla helppokulkuinen reitti sisäänkäynnille. Etäisyyden esteettömän autopaikan ja sisäänkäynnin välillä tulisi olla korkeintaan 10 m.” Pysäköintiruudun tulee olla leveydeltään vähintään 3600 mm ja pituudeltaan vähintään 5000 mm (suositus 6500 mm). Samoja mitoitusohjeita voidaan soveltaa turvallisen saattoliikennepaikan järjestämiseksi.

Turvalliselle LE-pysäköinnille ja saattoliikenteen pysähtymiselle sekä pysäköintiruudusta ja jättöpaikalta pääoville siirtymiselle on varattava riittävästi tilaa. Tilavarauksessa on huomioitava pääkirjaston lisääntyvä kävijämäärä, rakennuksen ohi kulkeva kasvava jalankulku-, pyörä- ja autoliikenne sekä pääkirjasto esteettömyyden eristyistasoa olevana kohteena. Esillä olevassa kaavaluonnoksessa Pääkirjaston tontin rajan ja maanalaisen pysäköinnin rampille varatun alueen välissä on tilaa noin 6,5 m. Tila on liian kapea sekä autoliikenteen että LE-pysäköinnin ja saattoliikenteen pysähtymisen järjestämiseksi rinnakkain. Le-paikat eivät myöskään mahdu vastaavalle kohdalle tonttialueelle (kts kuvaliite) pilarien, eivätkä vilkkaan pääoven liikenteen ja ohikulkuliikenteen risteämisen vuoksi. Muutkaan sijaintipaikat tontilla eivät ole mahdollisia, kun kirjaston suunnittelussa noudatetaan hankkeen hankepäätöksessä ja sen liitteissä asetettuja tavoitteita.

Koska tila pääkirjaston tontilla on riittämätön yhdenvertaisen, turvallisen ja toimivan esteettömän pysäköinnin ja saattoliikenteen järjestämiseksi, tulee toiminto mahdollistaa joko osoittamalla tilaa saattoliikenteen pysähtymiselle pääkirjaston edestä katualueelta tai suurentamalla pääkirjaston tonttia niin, että saattoliikenne ja liikuntaesteisten pysäköinti voidaan toteuttaa realistisella tavalla tonttialueella.

Muu pysäköinti

Edellä kerrotun mukaan kirjaston ja teatterin autopaikat on osoitettu mantereen puolelle kortteliin 34. Terwatowerin rakentuessa kirjaston viereiselle tontille toteutettu pysäköintimahdollisuus katoaa. Kuten asemakaavaluonnoksen pohjaksi tehdystä liikenneselvityksestä selviää, ”Korttelin 34 LPA-alueen nykyinen kapasiteetti (on) 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.” (564-2401 Liikenteelliset lähtökohdat, s. 12) ja ” Kirjaston velvoitepaikat voidaan katsoa toteutetuksi viereiselle rakentumattomalle tontille.” ((564-2401 Liikenteelliset lähtökohdat, s. 13)

Asemakaavaluonnoksessa esitetty ratkaisu heikentää siten merkittävästi olevien kulttuurirakennusten nykyistä pysäköintiratkaisua, sillä ko. rakennusten käytössä olevan pysäköintialue poistuu. Kuinka teatterin ja kirjaston pysäköintiratkaisu on ajateltu toteutettavaksi korttelissa 34 tai muualla niin, että kulttuurirakennusten käyttäjille on tarjolla tarvetta vastaavia todellisia, eikä vain laskennallisia autopaikkoja? Asia tulisi ratkaista jo asemakaavamuutosvaiheessa, jotta kaavamuutos ei heikennä olemassa olevien kiinteistöjen toimintaedellytyksiä. Kaupungin suosituimpien julkisten palvelujen saavutettavuuden heikentäminen pysäköintimahdollisuuksia karsimalla ei ole toivottavaa.

Kaupuginteatterin ja Pääkirjaston vaurioitumisriskit ja korjaamismahdollisuudet

Arvokkaiden kulttuurirakennuksien rakenteisiin ja rakennusfysikaaliseen toimintaan kohdistuvat, Terwa Towerin maanalaisten ja maanpäällisten osien rakentamisesta ja toiminnasta, sekä hankkeen aiheuttamista infra-rakenteiden siirroista aiheutuvat riskit tulee selvittää ennen asemakaavaehdotuksen tekoa. Rakennushankkeen aikana tehdään oletettavasti räjäytystöitä ja 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. Vänmanninsaareen suunniteltujen maanalaisten rakenteiden ja johtoreittien tilanahtaus synnyttää riskejä rakenteiden vaurioitumisesta. Tästä syystä teatterin ja kirjaston tontteja olisi syytä laajentaa, jotta rakennusten ympärille voidaan varata riittävä turva-alue rakennevaurioriskin vähentämiseksi.

Nähtävillä oleva asemakaavaluonnos ei riittävällä tasolla turvaa teatterin ja pääkirjaston tulevia peruskorjauksia. Tähän mennessä peruskorjausten ja niihin liittyvien työmaatoimintojen osalta on voitu tukeutua olemassa oleviin ympäröiviin vapaisiin alueisiin. Tämä mahdollisuus tulee suurelta osin katoamaan, mikäli asemakaava toteutetaan luonnoksessa esitetyllä tavalla. Tästäkin syystä teatterin ja kirjaston tontteja on syytä suurentaa.

Oulun Tilapalvelut -liikelaitos suhtautuu myönteisesti tavoitteeseen mahdollistaa hotellihanke Vänmannin saareen asemakaavamuutoksella. Asemakaavassa tulee kuitenkin paremmin huomioida rakentamisalueiden rajaukset, uusien rakennusten sijoittuminen, sekä haittavaikutukset olemassa oleville rakennuksille ja valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen edellytykset.

Oulussa 31.8.2023,

Johan Alatalo, johtaja

Ville Laitinen, rakennuttamispäällikkö

Sanna Pääkkönen, hankepäällikkö

Kaavoitus:

Pääkirjasto ja Kaupunginteatteri eivät sisälly nyt laadittavan asemakaavan muutosalueen rajaukseen. Niille on tarpeen laatia jatkossa erillinen asemakaavan muutos, jossa otetaan huomioon alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot sekä voidaan tarkastella mahdollisuuksia mielipiteessä esitettyihin tonttirajojen tarkentamiseen.

Väestönsuojan varauloskäytävä on otettu huomioon asemakaavan muutosalueen suunnitelmissa.

Pääkirjaston ja Kaupunginteatterin esteettömien pysäköintipaikkojen suunnitelmaa on tarkennettu. Saattoliikenteen pysähtyminen alueella on mahdollista. Saattoliikenne selkiytyy suunnitelman toteuttamisen myötä verrattuna nykytilanteeseen.

Yleisten alueiden ja ulkoalueiden esteettömyyden erikoistaso osoitettu asemakaavassa.

Kirjaston ja teatteri pysäköinti sijoittuu jatkossa kortteliin 34, ja alueelle on järjestettävissä riittävästi pysäköintipaikkoja.

Terwa Tower -hankkeeseen ryhtyvä on käynyt keskusteluja Oulun Tilapalvelut -liikelaitoksen kanssa rakentamisen vaikutuksista. Keskusteluissa on pyritty tunnistamaan huomioitavia seikkoja Terwa Towerin rakentamisvaiheessa. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon mm. kirjaston väestönsuojan varapoistumistunneli ja perusvesipumppaamo, jotka ulottuvat lähelle tontin rajaa. Hotellin rakentaminen voidaan vaiheistaa mahdollistaen kirjaston saneerauksen tarvitsema tila. Teatterin viereistä aluetta on mahdollista käyttää työmaa-alueena esimerkiksi työmaatoimistoille ja varastointiin. Työmaiden yhteensovitussuunnitelmia tarkennetaan, kun hotellin rakentamisen aloittamisen aikataulu hahmottuu ja yhteensovitettavat työvaiheet tarkentuvat.

Asemakaavamerkintöihin sisältyy seuraava kohta: Pohja- ja louhintatöissä tulee ottaa huomioon olevat rakenteet ja suojaetäisyydet. Naapurikiinteistöille ei saa aiheutua haittaa rakentamisesta.

Asemakaavan muutoksen nähtävilläolon jälkeen huoneistohotellin kortteli on poistettu suunnitelmasta. Hotellin korttelialuetta on pienennetty siten, että hotellin ja kirjaston tonttien väliin jää yleistä aluetta. Näillä tarkennuksilla parannetaan mahdollisuuksia järjestää teatterin ja kirjaston tulevia peruskorjaustoimenpiteitä siten, että yleisiä alueita voidaan hyödyntää. Luonnollisesti tällaisessa tilanteessa tulee ottaa huomioon, ettei alueelle rakennettavan hotellin toiminta häiriinny korjaustoimenpiteiden takia.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 18: (Oulun polkupyöräilijät ry)

Vänmanninsaaren liikenne risteää Oulun vilkkaimpien pyöräreittien kanssa

Vänmanninsaaren läheisyydessä risteää tulevaisuudessa kolme Oulun keskeisimmistä pyöräilyn pääväylistä: Linnabaana, Kembaana ja Nallibaana. Tällä hetkellä Linnabaana on yksi Oulun vilkkaimmista pyöräteistä. Keskustan ja Nallikarin välisellä reitillä on myös jo nyt vilkas pyöräliikenne, jonka odotetaan vielä vilkastuvan Nallibaanan ja asuntomessualueen rakentumisen myötä. Alueen vilkkaan jalankulun ja pyöräilyn ja ahtaan sijainnin huomioon ottaen pidämme puuttena sitä, että pyöräliikenteen määriä ei suunnitelmassa ole laskettu eikä arvioitu, vaikka läheisyydessä olisi ollut käytettävissä mittauspisteitä. Autoliikenteen määriäkään ei ole asemakaavaa varten laskettu, vaan nykytilanteen liikennemäärät perustuvat verrattain hatariin arvioihin.

Vänmanninsaareen saapuvan autoliikenteen kasvu on arvioitu kovin varovaisesti

Liikenneselvityksessä ja suunnitelmassa (liite 12) on arvioitu Linnabaanan poikki Vänmanninsaareen menevän autoliikenteen kasvavan asemakaavan johdosta vain noin 25 %:lla nykyliikenteeksi arvioidusta 400 ajoneuvosta 500:an ajoneuvoon vuorokaudessa. Arvioita voi pitää hyvin varovaisena. Tuleva uusi toiminta on nykyisestä poiketen huomattavasti intensiivisempää, ympärivuorokautista ja jokapäiväistä. Majoitustoiminnan lisäksi saareen tulee myös iso ravintola, joka pyrkinee toimimaan aamiaispalvelun lisäksi tehokkaasti myös päivisin ja iltaisin. Hotelli- ja ravintolatoiminnan ympärivuorokautisen toiminnan vuoksi pimeän ajan liikenne kasvaa huomattavasti, mikä osaltaan lisää riskejä pyörä- ja autoliikenteen risteyspaikoissa.

Huomionarvoista on myös se, että hotellin ja huoneistohotellin huolto tuottaa huomattavasti enemmän raskasta liikennettä kuin saaren nykyiset toiminnot.

Lisää pysäköintipaikkoja - lisää autoliikennettä

Suunnitelmaluonnoksessa on saareen esitetty rakennettavaksi 105 autopaikkaa, mikä on liikenneselvityksen mukaan yksi enemmän kuin luonnoksen asemakaavamääräys. Saaren kaikki autopaikat tulisivat hotellin ja huoneistohotellin yhteiseen maanalaiseen pysäköintihalliin. Nykyisin saaressa on 68 autopaikkaa tilapäisellä pysäköintialueella, joka on rakennettu kirjaston tarpeisiin viereiselle hallinto- ja virastorakennukselle varatulle tontille.

Pysäköintipaikkojen määrä saaressa lisääntyy asemakaavan johdosta 54 prosentilla. Liikennesuunnitelmassa on kuitenkin ajateltu, että hotellin autopaikat eivät olisi yhtä tehokkaassa käytössä kuin nykyiset kirjaston autopaikat, eli liikenne ei lisääntyisi samassa suhteessa kuin autopaikat. Päiväsaikaan kirjaston maantasopaikat ehtivätkin varmasti palvella autopaikkaa kohti useampaa kävijää kuin hotellin kellaripaikat. Arviossa on kuitenkin unohtunut, että hotellin autopaikat ovat käytössä myös öisin. Mikäli jokainen hotellin autopaikka ehtisi palvella vuorokaudessa yhtä yöpyjää ja vain yhtä päiväkävijää, pysäköintihallin matkatuotos olisi yksistään jo 420 autoa vuorokaudessa.

Uudet toiminnot ja sijainti keskustan laidalla tuottavat runsaasti saattoliikennettä

Hotellissa ja huoneistohotellissa on luonnosten mukaan yhteensä 260 huonetta tai huoneistoa. Viittä huonetta tai huoneistoa kohti on siis kaksi autopaikkaa. Majoitustilojen käyttöaste on tietenkin harvoin sata prosenttia. Pysäköintipaikkamäärästä päätellen vähintään joka toisen yöpyjän ajatellaan kuitenkin saapuvan hotellille kävellen, taksilla tai pysäköivän autonsa saaren ulkopuolelle. Vänmanninsaari on kaukana rautatie- ja linja-autoasemalta ja lähimmiltä bussipysäkeiltäkin, joten taksilla saapuminen tulee olemaan hyvin yleistä. Mikäli joka neljänteen huoneistoon tultaisiin ja lähdettäisiin taksilla, saattoliikenteen tuotos olisi jo 130 autoa/vrk. Sijaintinsa vuoksi ravintolakin tuottanee runsaasti taksiliikennettä ja muuta saattoliikennettä.

Jalankulku, pyöräily ja autoliikenne risteää useassa kohdassa

Kaarlenväylän ajoradan ja Linnabaanan risteys on nykyisin epämääräinen "shared space", eikä sellaisena toimi tulevassa tilanteessa. Baanaverkon kehittyessä myös Linnabaanan liikenne tulee kasvamaan. Kasvavien liikennemäärien vuoksi suunnitelmassa on erityisen tärkeää huolehtia pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden liikkumisen turvallisuudesta ja sujuvuudesta. Ympäristösuunnitelma tuleekin laajentaa koskemaan myös Linnabaanan ja Kaarlenväylän risteysjärjestelyjä.

Huoneistohotellin ja teatterin huoltoliikenne risteää Linnabaanan lisäksi myös Nallibaanan kanssa. Vaikka huoltoliikenteen liikennemäärät ovat pieniä, risteämiset raskaan liikenteen kanssa ovat aina muuta liikennettä vaarallisempia kuljettajien rajoitetumpien näkemien johdosta.

Nallibaana tulee rajata erilleen huoneistohotellin edusta-aukiosta

Huoneistohotelli on kokoonsa nähden hyvin ongelmallinen pyöräliikenteelle. Sen lisäksi, että se tuottaa kaksi vaarallista risteämistä baanojen kanssa, huoneistohotellin edusta on ympäristösuunnitelmassa avonainen aukio, joka houkuttelee Nallibaanan ylitse saattoliikennettä kaukana kääntöpaikalta sijaitsevalle etuovelle. Ympäristösuunnitelmaa tuleekin kehittää siten, että: huoneistohotellin edusta rajataan muureilla tai hotellin ajorampin reuna-aitojen kaltaisilla aidoilla sekä pollareilla niin, että huoltoajolle jätetään rajattu kulku-ura ja estetään autolla tontille ajaminen muuta kautta.

Shared space-ajattelusta teatterin edustalla tulee luopua

Ympäristösuunnitelman mukaan Nallibaanan pyörätietä ei eroteltaisi materiaali- tai värivalinnoilla jalankulkualueesta. Seurauksena olisi ikäviä ongelmia, joista totuttuun tapaan syytettäisiin pyöräliikennettä. Alueella on myös poikittaista jalankulkua.

Jalankulkijan tulisi voida selvästi tunnistaa, milloin on astumassa pyörätielle, sillä jalankulkija on velvollinen väistämään pyöräliikennettä pyörätielle astuessaan samaan tapaan kuin on ajoradalle astuessaan velvollinen väistämään ajoneuvoliikennettä silloin, kun ei käytä suojatietä (TLL 16 §). Heikko erottelu johtaisi helposti myös pyörätiellä kävelyyn, joka on lainvastaista siinä tilanteessa, että jalankulkijalle on tarjolla myös jalkakäytävä. Yleisesti liikenteessä on tärkeää mahdollisimman helppo ennakoitavuus. Heikko erottelu hankaloittaisi pyörällä liikkuvan kykyä ennakoida jalankulkijoiden liikkeitä edellä mainituista syistä.

Vilkkaalla jalankulun ja pyöräliikenteen alueella selkeä erottelu on hyvin tärkeää. Pyöräbaanoilla totuttu väri- ja maaliviivaerottelu ei välttämättä riitä, ja se onkin Väyläviraston ohjeen (Pyöräliikenteen suunnittelu) mukaan heikkotasoinen erottelutapa. Alueelle ja myös poikittaista jalankulkua ajatellen sopiva erottelutapa olisi minimissään väri- ja tasoerottelu.

Pyöräpysäköinti riittämätöntä

Ympäristösuunnitelman perusteella Vänmanninsaaren pyöräpysäköintiin varattaisiin pyöräpaikkoja teatterin kohdalle 140, kirjaston kohdalle 140 ja huoneistohotellin kohdalle 48. Kirjaston kohdalla pyöräpaikkojen määrä on käsittääksemme jopa vähemmän kuin nykytilanteessa, jossa runkopaikkoja on jo ennen kirjaston remonttia ollut noin 140 ja lisäksi muutamia kymmeniä rengastelinepaikkoja. Ennen kirjaston remonttia tarjolla ollut määrä on vaikuttanut riittävältä.

Teatterin nykyinen pyöräpysäkönti on pahasti riittämätön ja laadultaan heikko (nykyiset välttävän laatuiset runkotelineet ovat tietojemme mukaan lainassa kaupungintalolta), eikä varattu määrä todennäköisesti riitä näytösten aikaan. Pyöräpysäköinnin käyttöä on tutkittu päiväsaikaan eikä esimerkiksi näytöksen aikaan. Teatterilla on istumapaikkoja yhteensä noin 580, joten kaksinkertainen määrä (280) voisi vastata paremmin kysyntää. Kirjaston pysäköinti voi toimia teatterin pysäköinnin ylipaisuntatilana, mutta riittämätön pysäköintitila teatterilla aiheuttaa epäsiistiä pysäköintiä.

Telineet ovat ympäristösuunnitelman mukaan mitoitettu 80 cm telinevälillä ja ovat toivottavasti yleisiä runkotelineitä eikä esimerkiksi vaikeammin käytettäviä yhdistelmätelineitä. Telineväli kannattaisi kasvattaa 100 cm:iin, jotta pyörien pysäköinti olisi helppoa ja mahdollistaisi paremmin erilaisten

perhe- ja (leveätankoisten) maastopyörien pysäköinnin. Telineväleissä 80 cm on RT-kortin mukainen, mutta 100 cm on Väyläviraston tuoreemman ohjeistuksen mukainen ja käytettävyyden näkökulmasta hyvin perusteltu.

Vänmanninsaari ei ole oikea paikka hotellille

Vänmanninsaari sijaitsee kaukana joukkoliikenteen terminaaleista ja pysäkeistä. Tulevasta asemakeskuksesta on hotellille kävelymatkaa 1,5 kilometriä. Lentoasemabussien pysäkiltäkin (Kaupungintalo) tulee kävelymatkaa hotellille noin 600 metriä. Syrjäisestä sijainnista johtuen hotelliin ja sen ravintolaan saavuttaessa ja poistuttaessa joudutaan käyttämään taksia huomattavasti useammin verrattuna keskustan ytimessä tai liikenneterminaaleissa sijaitseviin hotelleihin.

Hotellin sijoittaminen tälle paikalle on vastoin kestävän kaupunkiliikkumisen suunnitelmassa (SUMP) asetettuja tavoitteita. Asemakeskus olisi huomattavasti parempi paikka isolle hotellille. Junalla saapuvien lisäksi asemakeskus olisi edullisempi sijaintipaikka myös lentomatkustajille, koska lähellä olevan moottoritien johdosta matka sieltä lentoasemalle on huomattavasti nopeampi sekä bussia että taksia käyttäen kuin Vänmanninsaaresta pitkiä matkoja keskustan katuverkkoa ajaen.

Kaavoitus:

Vänmanninsaaren ulkopuoliset liikennejärjestelyt eivät kuulu asemakaavan muutosalueeseen. Torialueen liikennejärjestelyt sekä Kembaanan linjaus etelään torin kohdalla ratkaistaan myöhemmin laadittavassa torialueen liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmassa. Asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä on esitetty liikenteen nykytilan lisäksi maankäytön muutoksen vaikutukset liikenteeseen sekä liikennejärjestelyt maankäytön muutoksen toteutuessa. Vänmanninsaaren ratkaisut on sovitettu yhteen tonttien ja yleisten alueiden osalta ottaen huomioon jo käynnissä oleva kirjaston peruskorjaus sekä sen yhteydessä laaditut suunnitelmat. Katujen ja ympäristön sekä tonttien järjestelyt tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan muutoksen aikana suunnittelussa ovat olleet käytettävissä auto- ja pyöräliikenteen osalta Oulun seudun liikennemalli, autoliikenteen osalta liikennemäärä liikennevaloissa sekä pyörä- ja kävelyliikenteen osalta Pikisaarensillan laskurin tiedot. Lisäksi kirjaston ja teatterin kävijämäärät ovat olleet lähtötietoina käytössä.

Liikennetuotoksen arviointi perustuu teokseen Liikennetarpeen arviointimaankäytön suunnittelussa (Kalenoja, Vihanti, Voltti, Korhonen ja Karasma 2008) sekä suunnittelualueen sijaintiin yhdyskuntarakenteessa. Maankäytön muutoksen myötä henkilöautoille rakennetaan nykyiseen verrattuna viitesuunnitelmien mukaan 11 autopaikkaa enemmän Hotellin maanalaiseen pysäköintitalaan, kuin asemakaavan muutosalueella on nykytilanteessa. Nämä kaikki 74 autopaikkaa sijoitetaan pysäköintihalliin nykyisen maantasopysäköinnin sijaan, ja paikoista neljä varataan esteettömiksi autopaikoiksi. Kirjaston ja teatterin pysäköinti toteutetaan jo voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelissa 34, pois lukien liikuntaesteisten pysäköintipaikat 5 kpl, mitkä toteutetaan Vänmannisaarelle kirjaston ja teatterin edustalle. Ilman asemakaavan muutosta ja sen mahdollistamaa hotellihankettakin Vänmanninsaaren toimintojen aiheuttaman liikennetuotoksen on arvioitu kasvavan kirjaston perusparannuksen valmistumisen myötä.

Linja-autojen saattoliikennettä ei ohjata Vänmanninsaareen, vaan linja-autoille on osoitettu pysäköintipaikat Kaarlenväylän ja Kanavanrannan varteen jo nykyisin. Pysäköintiaikaa voidaan tarvittaessa rajoittaa aikarajoituksella.

Hotellin huoltoliikenne tapahtuu hotellin ja kirjaston välissä olevan huoltopihan kautta. Teatterin huoltoliikenteeseen ei tule muutoksia. Huoltoliikenteen ajourat ja reitit on esitetty liikenneselvityksessä.

Vänmanninsaari on liikennejärjestelyiltään hitaan liikkumisen aluetta, jossa on varattu laajat alueet kävelylle. Pyöräliikenne ohjataan ajoradalle sekä siitä Pikisaarensillalle, jotta se voidaan erottaa kävelyliikenteestä.

Kävelyn osalta noudatetaan esteettömyyden erikoistasoa. Nämä ratkaisut esitetään tarkemmin katusuunnitelmassa.

Pyöräpysäköintipaikkojen velvoite koskee vain asemakaavan muutoksessa olevia tontteja. Pyöräpysäköintipaikkojen määrä lisääntyy Vänmanninsaarella nykyisestä 194 pyöräpaikasta noin 388 pyöräpaikkaan, kun otetaan huomioon kirjaston ja teatterin toimintaa varten varattavat pyöräpaikat. Pyöräpaikoista 32 kpl sijoitetaan maanalaiseen pysäköintihalliin.

Pyöräpysäköintipaikkojen sijainti on esitetty liikenteen ja ympäristön yleissuunnitelmissa. Lähtökohtana on, että kirjastoa ja teatteria palvelevat pyöräpysäköintipaikat toteutetaan niiden omille tontille. Lopulliset sijainnit ratkaistaan katusuunnittelussa.

Pysäköintipaikkojen määrän lisäys Vänmanninsaaressa on vähäinen. Autopaikkojen käyttäminen myös yöaikaan on käyttöasteen kannalta hyvä.

Taksien saattoliikenteeseen Vänmanninsaaressa on varauduttu. Alueella sijaitsee jo nykytilanteessa toimintoja, kuten ravintola, joihin saavutaan taksilla.

Oulun kestävän kaupunkiliikkumisen suunnitelma SUMP on strateginen kestävän liikkumisen kokonaissuunnitelma, joka ohjaa suunnittelussa, toteutuksessa ja päätöksenteossa. SUMP toteuttaa Oulun kaupunkistrategiaa ja ympäristöohjelmaa, minkä lisäksi yleiskaava ja liikennejärjestelmäsuunnitelma toimivat työn lähtökohtina. Asemakaavan muutoksessa suunniteltavan käyttötarkoituksen muutoksen ja kerrosalan lisääntymisen voimassa olevasta asemakaavasta ei katsota olevan ristiriidassa strategisten linjausten kanssa.

Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille mielipiteessä mainituille alueille.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 19: (Yhdyskuntasuunnittelun seura ry:n Pohjois-Suomen alueosasto)

Asemakaavan muutos haittaa suunniteltua Oulun keskustan kehittämistä

Asemakaavan vaikutusarvioista puuttuu tarkastelu alueelle suunnitellun hotellin vaikutuksista Oulun keskustan kehittämiseen. Tehdyn liikenneselvityksen perusteella muodostuu kuitenkin kuva, että iso hotelli on sijoitettu liikenteellisesti mahdollisimman hankalaan paikkaan. Rautatie- ja linja-autoasemilta on Vänmanninsaareen matkaa noin 1,5 kilometriä, mikä on pitkä matka vetää matkalaukkua. Umpiperänä olevaan saareen ole myöskään realistista saada aikaan joukkoliikenneyhteyttä riittävällä vuorotiheydellä. Lentoasemaltakin katsottuna saari on hankalasti saavutettava. Bussimatka hotellille kestää GoogleMaps:in mukaan nopeimmillaan 39 minuuttia. Asemakeskuksen alueella sijaitsevaan hotelliin matka-aika olisi vain 26 minuuttia. Taksillakin matka Vänmanninsaareen kestää Googlen mukaan 20–30 minuuttia ja Asemakeskuksen alueelle 16–22 minuuttia.

Epäedullisen sijainnin vaikutukset eivät rajoitu vain hotelliasiakkaisiin. Huono saavutettavuus joukkoliikenteen terminaaleista johtaa runsaaseen taksin käyttöön hotelliin saavuttaessa ja poistuttaessa. Hotelli tuo myös huolto- ja työmatkaliikennettä. Vaikutusarvioissa on Rantakadun autoliikenteen arvioitu kasvavan nykyisestä 1800:sta 2800 ajoneuvoon vuorokaudessa. Tämä estäisi

käytännössä Rantakadun rauhoittamisen tavoitteena olleeksi pyöräkaduksi tai kävelykaduksi. Saaristonkadun ja Hallituskadun luonteesta johtuen hotelliin saapuva ja lähtevä autoliikenne tulee käyttämään pääasiassa Aleksanterinkatua. Hotelliyrittäjällä tulee olemaan näin ollen vahva intressi vastustaa keskustan liikennesuunnitelmassa lausuttua tavoitetta rauhoittaa Aleksanterinkatu läpiajoliikenteeltä.

Hotellin liikenne tulee siis monella tavalla estämään torialueen kehittämistä Oulun kesäkeitaaksi. Hotelli ei oleellisesti kuitenkaan vaikuttaisi torin ja hallin elävyyteen talviaikana. Hotellin sijainti Vänmanninsaaressa ei tuo Ouluun myöskään uusia matkailijoita, vaan ne ovat pois Nallikarin, ydinkeskustan ja Asemakeskuksen kehittämispotentiaalista. Asemakeskus tarvitsisi juuri nyt kipeästi hotellin tapaista veturia liikkeelle lähteäkseen.

Asemakaavaluonnoksessa esitetty rakentaminen ei sovi Oulun rantakorttelien valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön

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. Rakentamatonta 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 kaavamuutos on viimeisin näistä tutkimuksista. Tässä viimeisessä yrityksessä on haettu toteuttamiskelpoisuutta Marjatta ja Martti Jaatisen suunnitelmaa huomattavasti massiivisemmalla rakennusvolyymillä. Saaren loppuun rakentamisesta on tässä tarkastelussa tullut kuitenkin itsetarkoitus ja alkuperäinen tavoite, arkkitehtonisen kokonaisuuden loppuunsaattaminen on unohtunut.

Luonnos on parantunut, mutta rakentamisen määrä on edelleen liian suuri.

Luonnos on kehittynyt arkkitehtuuriltaan edellisestä versiosta. Rakentamisen määrä ylittää kuitenkin 8950 kerrosalaneliömetrillä nykyisen asemakaavan rakennusoikeuden ja 10450 kerrosalaneliömetrillä alkuperäisen Marjatta ja Martti Jaatisen asemakaavan rakennusoikeuden, mikä on 37 prosentin lisäys alkuperäiseen rakennusoikeuteen.

Esitetty rakentamisen määrä ei voi olla heikentämättä merkittävästi kirjaston ja teatterin arkkitehtonista arvoa. Jaatisten kaupungintalolle osoittama rakennusoikeus ja suuri osa sille varatusta tontista on jo käytetty teatterin laajennukseen.

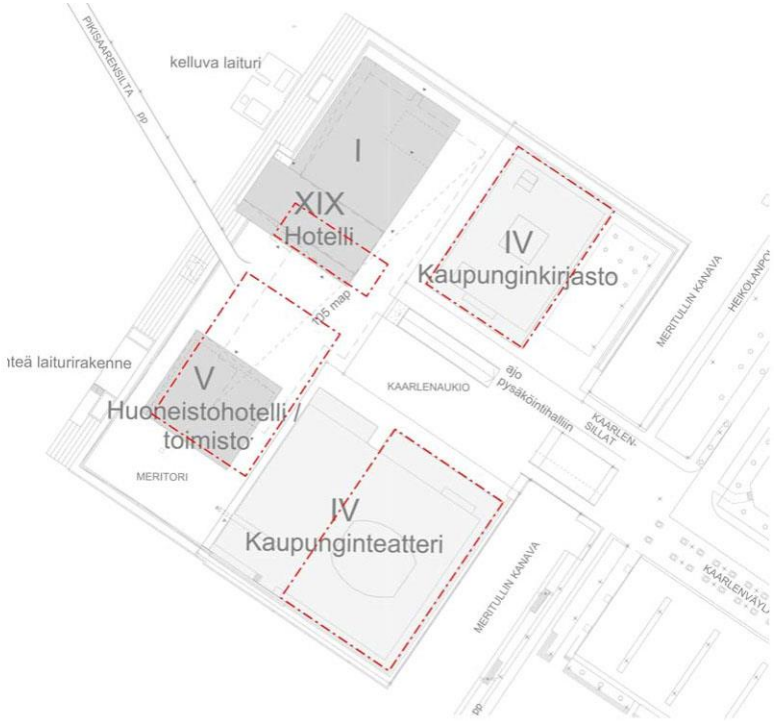
Hotellin suunnitelma on kehittynyt aiemmasta. Torni on edelleen kuitenkin huomattavasti alkuperäistä tornisuunnitelmaa massiivisempi, eli paksumpi ja pitempi. Ravintolasiipi peittää edelleenkin näköalat viereisestä kirjastosta.

Oululle tärkeää suistomaisemaa massiivinen torni muuttaisi merkittävällä 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 siis valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen.

Huoneistohotelli / toimistotalo on täysin sopimaton Vänmanninsaareen

Teatterin vireen esitetty huoneistohotelli/ toimistorakennus on paikalleen täysin sopimaton toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti. Tämä rakennus yhdessä hotellin laajan ravintolasiiven kanssa täyttää saaren maanpinnan tavalla, joka poikkeaa selvästi alkuperäisen sommitelman väljyydestä.

Alkuperäisessä asemakaavassa rakennukset peittivät saaren pinnasta vain kolmanneksen, kun ehdotuksen peittoprosentti on lähes 50%. Huoneistohotellin liikenne risteää Nallibaanan kanssa ja rakennuksen huolto tapahtuu hyvin näkyvällä paikalla.



Asemakaavaluonnos on maan tasossa huomattavasti peittävämpi kuin alkuperäinen suunnitelma: Pohjalla on harmaalla värillä asemakaavaluonnoksen asemapiirros. Punaisilla rajauksilla on esitetty alkuperäisen Jaatisten asemakaavan sallimat rakennusalat. Näistä huoneistohotellin kohdalla oleva kaupungintalon rakennusala ja rakennusoikeus on jo siirretty ja käytetty kuvassa näkyvällä tavalla teatterin laajennukseen.

Yhdyskuntasuunnittelun seura ry:n Pohjois-Suomen alueosasto esittää, että kaavamuutoksesta tässä muodossa luovutaan. Alueosasto yhtyy Pohjois-Pohjanmaan museon valmisteluaineistosta antamaan lausuntoon, jossa se esitti Vänmanninsaaren täydennysrakentamismahdollisuuksien varaamista julkiseen käyttöön, korkeasta tornista luopumista ja kehotti etsimään hotellille kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti parempaa paikkaa.

Kun välitöntä julkista käyttötarkoitusta ei ole näköpiirissä, esitämme Vänmaninsaaren rakentamattoman osan saattamista kirjaston ja teatterin arvoon sopivaksi ja niiden käyttöä tukevaksi ympäristörakentamisen keinoin. Hotellille esitämme tutkittavaksi sopivaa paikkaa vireillä olevan asemakeskuksen asemakaavan alueelta.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen elävöittää Vänmanninsaarta ja lähialuetta talviaikaan. Asemakaavan muutosalueesta nykytilanteessa lähinnä pysäköintialue on aktiivisessa käytössä talviaikaan. Tämä toiminto ei lisää talviajan viihtyisyyttä ja vetovoimaa.

Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille mielipiteessä mainituille alueille.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia, liikennesuunnitelmia ja alueen arvoja koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 20: (kaksi allekirjoittajaa)

Mielipiteessä paneudutaan pääosin viimeisimmän tiedotus- ja kuulemistilaisuuden esittelyjen ja sen joidenkin kansalaismielipiteiden käsittelyyn. Mielipiteessä paneudutaan pääosin viimeisimmän tiedotus- ja kuulemistilaisuuden esittelyjen ja sen joidenkin kansalaismielipiteiden käsittelyyn. Niistä joitakin olemme olleet mukana esittämässä yhdessä useampienkin henkilöiden kanssa jo aikaisemmissa palautevaiheissa.

Hankkeesta alun alkaen esitetyistä poikkeuksellisen kriittisistä näkemyksistä huolimatta sen käsittelyssä ei ole toteutunut osallistuvan, puhumattakaan osallistavan kaupunkisuunnittelun periaatteet

Näin on tapahtunut, vaikka kyse on keskustan asukkaille ja vierailijoille perinteisesti tärkeästä julkisesta kaupunkitilasta, yleisestä oleskelu- ja monipuolisten tapahtumien- ja toiminnan alueesta. Alue on suunnittelun kannalta kulttuurihistoriallisesti ja valtakunnallisesti arvokas RKY-alue, jonka arvojen säilyttämistä osana kaupunkirakennetta ja maisemaa ei voi jättää huomiotta. Hankkeessa ei todellakaan kunnioiteta ainutkertaista vielä jäljellä olevaa kulttuuriperintöä, jossa keskeistä on rantakortteleiden alue jatkuen tyylillisesti yhtenäisenä Oja- ja Hallituskadulla.

Näin ei millään muotoa tueta kulttuurikaupunki Oulu 2026 hanketta. Tätä kuitenkin esittelyssä esitettiin. Maailmalta omaksuttu mahtipontinen tornirakentaminen ei ole omaleimaista kulttuuria.

Keskeinen arvokas torialueen kaupunkitila pitää nähdä korkeatasoisena kokonaisuutena eikä yhtä hanketta yksioikoisesti matkailun ”vetovoimatekijänä”, kuten sitä markkinoitiin viimeisimmässäkin kuulemis- ja tiedotustilaisuudessa elokuussa

Hankkeen ensimmäisessä kuulemistilaisuudessa se koettiin ”etukäteen päätettynä”. Asetelma ei ole muuttunut, vaikka jo Terwa Toweria koskevaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS) saatiin poikkeuksellisen paljon hanketta vastustavia mielipiteitä, joissa allekirjoittajia oli yli 400. Mielipiteissä arvosteltiin hanketta liian suurena ja paikalle sopimattomana ja vaadittiin tornirakennuksen poistamista asemakaavasta.

Hanke - tornirakentaminen - on periaatteessa kyseenalaistettu ja hylätty jo aikaisemmissa kaavoituksissa ja rakennusoikeus käytetty molempiin kulttuurirakennuksiin

Vänmannin kulttuurisaaren ns. kaupungintalotornin rakennusala (9500 k-m2) on jo 2002 kokonaisuudessaan annettu teatterille eikä 1960-luvun lähtökohtia pidä kulttuurisaaressa enää muutenkaan soveltaa, puhumattakaan nyt esitettyä n. 20 000 k-m2 suunnitelmaa. Kuulemistilaisuuksissa on hanketta perusteltu jatkuvasti myös 60-luvun Jaatisten suunnitelmalla kertomatta, että jo vuosia sitten on kokonaan luovuttu tornista ja aluekokonaisuuteen kuuluneesta torialueen (Rantakadun) rakennuskannan purkamisesta sen korvaamisesta korkeammalla rakentamisella.

Viimeisimmässäkin tiedotustilaisuudessa sivuutettiin esittelijöiden toimesta se, että tärkeä osa arvokkaalla Vänmanninsaarella olisi Jaatistenkin mukaan ollut aukio rakennusten keskellä. Nyt tästäkin on vanhaan suunnitelmaan vetoamisesta huolimatta luovuttu ja päädytty uusii liikkumista monin tavoin hankaloittaviin ratkaisuihin.

Matkailun lisääntymiseen vaikuttavat aivan muut tekijät kuin yksittäinen avaran suistoalueen näköalaa häiritsevä ”orpo” torni, jolle on tarjolla lukuisia toimivampia sijoituskohteita

Kuulemistilaisuudessa esitettiin tornihotellille vaihtoehtoja mm. matkakeskuksen ja mahdollisen areenan yhteyteen. Kasvavaa ja monipuolistuvaa luonto- ja muuta matkailua edistäisi kuulijoiden mukaan paremmin Nallikarin Eden hotellin käyttöönotto. Tätä suositeltiin jo keskeneräiseksi jääneessä torihotellihankkeessa mukana olleen Arinan edustajille. Torihotellin yhden kerroksen lisäämisesitykset hylättiin taannoin ympäristöön sopimattomana, mutta nyt ympäristöön sopimatonta Terwa Toweria massoittelua tungetaan eteenpäin kaupunkilaisten kritiikistä huolimatta.

Mielenkiintoinen episodi oli ehdotus hotellin paikaksi Lammassaarta, jota mukana ollut kaupungin arkkitehti ei tuntenut todetessaan, että tuolloin jouduttaisiin purkamaa Linnansaaren Tähtitornin kahvila. Taannoin yliopistokeskustelussa esitettiin toimivana ratkaisuna rakentamiselle Raatisaaren itäosaa, jonne tornihotelli saattaisi sopiakin, ainakin torialuetta paremmin. Tästäkin syystä ihmetyttää jumittuminen Vänmanninsaaren lukemattomiin sinänsä vaativiin teknisiin selvityksiin.

Huoneistohotellin lisääminen hankkeeseen vie osaltaan uskottavuutta vastuulliseen kaupunkisuunnitteluun ja lisää myrskytuulten aiheuttamia riskejä

Hankkeen käsittelyvaihtoehtoina on ollut tarjolla hieman poikkeavia rakennusmassoja. Nyt on nostettu mukaan teatteriravintolankin merinäköalat sulkeva huoneistohotelli. Rakentamisen perusteita on siksikin mietittävä rajankäyntinä asumiseen, jota ei saaressa sallita.

Oulussa on koettu vuosien mittaan melkoisia myrskyjä, joiden ohjaamisessa tornirakennukset aiheuttavat suurimmat riskit, joita Kaarlenväylän molemmin puolin rakentaminen lisäisi entisestään. Tästä on aikaisemmilla lausuntokierroksilla muistuttanut, tuuliriskeistä väitellyt ja maailman myrskyalueille suunnitelmia tehnyt arkkitehti.

Rakennuttajan edustaja esitti valitun markkinointilinjan mukaisesti tilaisuudessa ylimielisesti jopa hakeutumista seuraamaan myrskyjä tornihotellin ravintolan ikkunoista.

Esitetyt kuvat ja videot ovat monessa suhteessa harhaanjohtavia, eivät vähiten ns. katutason otokset

Yksipuolisissa ja markkinointihenkisissä havainnekuvissa ja videoissa mm. tornia ei näy - se ei häiritse näkymää? - talojen takaa postiaukiolta ja puun takaa torilta. Torniravintolan näkymät esitetään ainutkertaisina, vaikka siellä käyminen ei ole ollenkaan kaupunkilaisten arkipäivää puhumattakaan myrskyn katselusta, jota jopa ehdotettiin kuulijoille elokuun tiedotus- ja kuulemistilaisuudessa.

Usko hyvään kaupunkisuunnitteluun ja kaupunkilaisten osallisuuteen on monin tavoin rapautunut hankkeen eri vaiheissa. Tärkeitä, mutta rajallisia kaupunkisuunnitteluresursseja on käytetty/tuhlattu lukemattomiin tarkoitushakuisiin selvityksiin

Vänmanninsaareen 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) eivätkä yleiskaavaan liittyviä määrittelyjä.

Esittelyssä kuitenkin todettiin, että hankkeella tuetaan myös kulttuurikaupunki Oulu 2026 hanketta. Maailmalta omaksuttu mahtipontinen tornirakentaminen ei todellakaan edusta omaleimaista kaupunkikulttuuria.

Rakennusinsinöörien vaativatkaan laskelmat ja muut valinnat mahdollisista ratkaisuista eivät riitä hankkeen perusteluiksi. Monet torialuetta jo nyt vaivaavat liikenteelliset ongelmat eivät myöskään ratkea keskittymällä Kaarlenväylän parkkeerauksen sisäänajorampin toteutukseen.

Hankkeen käsittely on edennyt poikkeuksellisen suoraviivaisesti selvityspäätöksen perusteella ei hyvän kaupunkisuunnittelun ja kansalaisosallistumisen lähtökohdista

Tornihankkeen selvityspäätöksen esitteli taannoin edellinen yhdyskuntajohtaja. Merkittävällä alueella toteutuneessa selvittelyssä ja massiivisessa suunnittelussa ei ole ollut edes esillä kaupunkilaisten osallistaminen, vaan on pitäydytty samaan muodolliseen menettelyyn kuin pienten alueiden kaava- ja muissa hankkeissa.

Missään vaiheessa tiedottamista, kuulemista, selvittelyä ja suunnittelua ei ole esitetty hankkeelle nolla-vaihtoehtoa. vaikka Luottamus kansalaisten kuulemiseen vähenee hankkeen myötä. Arjen liikkumista ja muuta toimivuutta vaikeuttava, ristiriitainen hanke maiseman sulkemisineen ja suistoalueen arvojen heikentämisineen on edennyt - osallistavassa Oulussa - kansalaismielipiteistä huolimatta ”etukäteen

päätettynä” kuten koettiin jo hankkeen ensimmäisessä tiedotus- ja kuulemistilaisuudessa. Hankkeessa on sivuutettu avoin kilpailutus suunnittelussa ja sen ongelmana on ollut myös läpinäkymättömyys ja sitä leimaava epätasa-arvoisuus.

Kaavoitus:

Lammassaari ei ole soveltuva sijainti hotellille. Tämän hankkeen kaltaisen rakentamisen osoittaminen alueelle olisi vaikeaa alueen kaupunkikuvan, arvojen sekä liikenteen ja saavutettavuuden kannalta.

Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty tavanomaista hanketta laajempana johtuen hankkeen merkittävyydestä. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu alustavat maankäyttövaihtoehdot, jotka ovat olleet nähtävillä valmisteluaineistona 1. Asemakaavan muutoksen jokaisesta käsittelyvaiheesta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia, tuulisuusvaikutuksia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 21: (kaksi allekirjoittajaa)

Oulun kaupunki on ryhtynyt rakennuttajan, rakentajan ja hotellitoimijan kanssa suunnittelemaan hotellirakennusten rakentamista kaupungin keskeisimmälle paikalle, jonka välittömässä läheisyydessä on jo ennestään vanhaa, onsin kaupungin vanhinta, rakennuskantaa huomioiden koko torialue ja sen reunat. Kaupunki järjesti viimeisimmän infotilaisuuden 9.8.2023.

Jaatisen kaava

Hanketiimi perustelee mielellään hankkeen aloitusta sillä, että nyt saadaan jo 60-luvulla laadittu, keskeneräinen ns Jaatisen kaava vihdoin ja viimein valmiiksi. Heidän mukaan Jaatisella ajatus kulki siihen malliin, että alueelle rakennettaisiin erikorkuisia ja mallisia rakennuksia. Kaupunki on sittemmin muuttanut suunnitelmia ja luopunut mm. rantaan suunnitellusta rakentamisesta, samoin Rantakadun vanhojen talojen purusta onneksi on luovuttu. Myös nyt käsittelyssä oleva suunnitelma poikkeaa oleellisesti vanhasta kaavaideasta. On suorastaa päättäjien ja kuntalaisten harhaanjohtamista perustella kaavasuunnitelmia 60 vuotta vanhalla kaavalla.

Arkkitehtoninen näkymä

Täytyy ihmetellä, miten kukaan arkkitehdin koulutuksen saanut voi kuvitella, että kaavasta tulisi edes tyydyttävä, saati ympäristön vaatimukset hyvin ratkaiseva kokonaisuus. Kaavasuunnitelma on todella huono, pääsisikö arkkitehtiopiskelija edes tentistä läpi tällä suunnitelmalla?

Hotellirakennus yksinään on hyvin suunniteltu ja jopa kaunis rakennus, mutta kun se ahdetaan kirjaston tontille, niin rakennus menettää näyttävyyden kuten myös kirjasto ja teatteri. Väljyys rakentamisessa on tämän päivän luksusta, jota saatetaan tulla katsomaan ja ihailemaan muualta päin maailmaa, kukaan ei ihaile sumppuarkkitehtuuria. On todella hämmästyttävää, ettei tämä ongelma saa juuri mitään huomiota hankesuunnittelijoiden keskuudessa.

Alueen ilmakuvista näkee hyvin, kuinka rakennukset asettuvat ympäristöön. Teatteri ja kirjasto edustavat 60-70-luvun rakennusarkkitehtuuria parhaimmalla tavalla riippumatta siitä pitääkö rakennuksista vai ei. Rakennusten kokoja käyttötarkoitus vaativat ympärilleen tilaa, joka menetetään täysin, jos lisärakentaminen sallitaan. Onko muualla olemassa vastaavaa näkymää? Pilattuja alueita kyllä riittää esimerkiksi niin Helsingissä kuin Tampereella, puhumattakaan muusta maailmasta.

Eikö Oulussa löydy parempia paikkoja hotellirakentamiseen?

Selvityksiä oli tehty paljon, mutta niissä ei ollut selvästikään perehdytty hankkeen todellisiin ongelmiin, koska hanketta on päätetty jatkaa. Aivan, kuten virkamies sanoi, liikenne on vain soviteltava toimimaan.

Entä, jos olisi tutkittu aidosti eri paikkavaihtoehtoja kaupungissa? Kun katsoo hankkeesta otettua alaviistoon merelle päin olevaa näkymää (hankkeen mainoskuva), jossa Linnasaari loistaa kuin tehtynä hotellin paikaksi. Ottamatta siihen kantaa, soveltuuko esim, maaperä massiiviselle rakentamiselle yms., niin paikka näyttää paljon houkuttelevammalta kuin kirjaston/teatterin tontti.

Erikoista oli se, että kun esitin tätä vaihtoehtoa tilaisuudessa, niin kaupungin kaavoitusarkkitehti teilasi esityksen alle kolmessa minuutissa. Hän epäili, aionko purkaa Tähtitornin kahvilarakennuksen, paikkaan ei kuulemma muussa tapauksessa mahdu rakentamaan. Rakentajan edustaja kauhisteli laajaa parkkipaikka-aluetta, joka pitäisi rakentaa. Siis tämä kaikki asiantuntemus kolmessa minuutissa, vaikka käsillä olevaa hanketta on valmisteltu ja tutkittu monta vuotta. Kun ilmakuvaa katsoo, niin maallikko ei voi ymmärtää, miten kirjaston ja teatterin kylkeen mahdutaan rakentamaan. Miten se on parempi ja sopivampi paikka kuin esimerkiksi Linnasaari?

Logistiikka

Niin oululaiset kuin muualta tulleet ovat moneen kertaan joutuneet toteamaan eri tapahtumien aikana, että keskusta-alueella kulkeminen muuttuu ruuhkien vuoksi erittäin hankalaksi. Kallioparkkiin ei tehty aikanaan nousua torille vaan lähin nousu on Kauppurienkadulla, Aleksanterinkadun ja Torikadun välisen osuuden puolivälissä. Sinänsä tilava kallioparkki ei siis palvele torihotellien asiakkaita. Vai onko kaupungilla halua/rahaa lähteä laajentamaan kallioparkkia? Tervatoweriahan markkinoidaan sillä, että kaupunki ei joudu millään tavalla osallistumaan hankkeen kustannuksiin.

Hotellille joudutaan rakentamaan oma maanalainen paikoitustila, jonka rakentaminen ja tekniset ratkaisut ovat haastavia. Ehdotetut autohissit ovat kuulemma erittäin epävarmoja. Hankkeen kannalta riski olisi liian suuri, jos autoparkki perustuisi hissiratkaisuun. Asiakkaille parkkitilaa on vähän, sillä paikkoja on yhteensä varattu noin 150, johon sisältyy myös huollon ja työntekijöiden autopaikat.

Viranhaltijan mukaan liikenne on vain soviteltava toimimaan. Mitä tämä tarkoittaa, mistä tingitään? Mielestäni tilanne on kestämätön. Yleensä, kun ryhdytään säästämään ja keksimään ratkaisuja mahdottomaan, niin siitä seuraa vain totaalisen toimimattomia rakenteita. Kirjaston ja teatterin paikoitus lienee vielä kokonaan ratkaisematta, ainakaan sitä ei tuotu selkeästi esille? Myös alueen talviliikennöinti tuntui olevan haasteellista. Ratkeaako se sitten, kun hanke on valmis ja ensimmäinen lumipyry "yllättää"? Ihmetellään, miten Suomessa voi sataa näin paljon lunta.

Mainos- vai infotilaisuus?

Kaupungin järjestämä infotilaisuus oli markkinointitilaisuus, puolueetonta, luotettavaa hanketarkastelua ei juuri ollut. Tilaisuudessa oli kaupungin virkamiehiä, mutta väistämättä tuli se käsitys, että viranhaltijat olivat puolensa valinneet. Puolueeton virkamiesvalmistelu loisti poissaolollaan, mikä on sangen huolestuttavaa. Tilaisuuden avaussanat lausunut kaupunginjohtaja kuittasi kritiikin hanketta kohtaan vain toteamalla, että "vastustus kuulunee demokratiaan". Ei yhteenvetoa siitä, miksi hankkeelle on ilmaantunut vastustajia.

Useissa yhteyksissä on tuotu esiin hotellin Skybar kattoterassilla, josta aukeaa epäilemättä huikeat näkymät kaupunkilaistenkin ihastella. Rakennuttajan edustaja maalaili näkymää syysmyrskyävästä merestä, jota kaupunkilaiset voivat tulla baarin suojaan ihailemaan vaikka vieraidensa kanssa.

Skybaarissa tulisi olemaan noin 200 asiakaspaikkaa, hotellissa on 250 majoituspaikkaa. Ehkä kaupunkilaisille jää jonkin verran tilaa, jos hotelli sattuu olemaan liki tyhjä jonain myrskypäivänä. Oululaisia on noin 200 000, ja jos vuodessa on merkittäviä myrskypäiviä 30, Skybaari auki 24h/vrk, niin

teoreettisesti kestäisi neljä vuotta, että kaikki oululaiset olisivat päässeet ihastelemaan myrskyä. Todellisuudessa siihen mennee ainakin kymmenen vuotta.

Jatkossa kaupungin pitää vastaavissa infotilaisuuksissa pitäytyä tiukasti viranomaistyön pohjalta syntyneissä faktoissa. Markkinointi ja yritysesittelyt tulee järjestää muussa yhteydessä yrittäjien omina tilaisuuksina.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty tavanomaista hanketta laajempana johtuen hankkeen merkittävyydestä. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu alustavat maankäyttövaihtoehdot, jotka ovat olleet nähtävillä valmisteluaineistona 1. Asemakaavan muutoksen jokaisesta käsittelyvaiheesta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Kirjaston ja teatterin pysäköinti järjestetään kortteliin 34.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 22:

(mielipiteen liitteenä on 606 adressin allekirjoittajaa, joista seitsemän on allekirjoittanut adressin asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloaikana ja muut aiemmin)

Vänmanninsaari on osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ja alueella on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva- ja virkistysarvoja, joita muutos uhkaa. Vänmanninsaari ei ole enää sopiva paikka tornirakennukselle eikä varsinkaan hotelli-, majoitus- ja toimistotiloille

Nähtäville asetettu asemakaavan muutosluonnos osoittaa, ettei Terwa Tower -hanke sovi Vänmanninsaareen. Asemakaavan muutosluonnoksessa rakennukset sulkevat näkymät suiston suuntaan sekä vaikeuttavat teatterin ja kirjaston toimintaa. Käytännössä myös näkymät kirjaston Pikisaaren puoleisen julkisivun ikkunoista peittyvät.

Valittu tapa edetä suunnitteluvarauksen kautta ei ole mahdollistanut todellista osallistamisprosessia, kun nollavaihtoehtoa ei ole voitu laatia. Asemakaavan muutosluonnoksessa kerrosala on edelleen yli kaksinkertainen voimassaolevaan kaavaan nähden. Edelleen 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. Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään määrän suhteen paikkaan täysin sopimatonta rakentamista.

Voidaan kysyä säilyttääkö tai nostaako esitetty asemakaavan muutosluonnos arvokkaiksi arvioitujen ja olemassaolevien kirjaston ja teatterin arvoa? Tai nostaako esitetty asemakaavan muutosluonnos maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön tai valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoa? Esitetyssä asemakaavan muutosluonnoksessa uudet rakennukset täyttävät koko rakentamattoman Vänmannin saaren tilan ja muuttaisivat voimakkaasti kaupunkikuvaa valtakunnallisesti ja historiallisesti arvokkaalla suistoalueella ja suhteessa arvokkaaseen Pikisaareen. Korkea rakennus ja ylisuuri rakentaminen kulttuurihistoriallisesti merkittävän Pikisaaren viereen ja Oulujokisuistoon 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 ominaisluonteen 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 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.

Esitetty asemakaavan muutosluonnos osoittaa, että kyseessä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja Oulun historiallista suistoaluetta voimakkaasti 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 ja huoneistohotellin mahdollistamiseksi vaarantaisi edellämainittuja erityisarvoja, rikkoisi alueen henkeä ja kaupunkikuvaa merkittävästi.

Tornia Vänmanninsaaren nokkaan ei tule enää tavoitella. Hotelleja ja korkeudellaan kilpailevia torneja on rakennettu ympäri keskustaa ja lisää on rakenteilla. Tarvetta tornille ei kauniin ja herkän suistomaiseman äärellä enää ole. Vänmanninsaari rantoineen on edelleen oikea paikka julkiseen käyttöön, mutta väärä paikka lisätä uusia yksityisiä toimijoita huonon auto- ja julkisenliikenteen 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 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla kaupunginsilloisessa kehitysvaiheessa laadituista, mutta 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. Oulun kaunein julkinen tila kuuluu kaikille kaupunkilaisille.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty tavanomaista hanketta laajempana johtuen hankkeen merkittävyydestä. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu alustavat maankäyttövaihtoehdot, jotka ovat olleet nähtävillä valmisteluaineistona 1. Asemakaavan muutoksen jokaisesta käsittelyvaiheesta on järjestetty tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Museo- ja tiedekeskuksen tilaratkaisu on suunniteltu kaupunginhallituksen päätöksen 21.2.2022 § 52, Hankeselvitys Oulun museo- ja tiedekeskus Luuppi, mukaan. Päätöksessä todetaan, että hankeselvityksen mukaisesti nykyinen tiedeteatteri puretaan ja korvataan uudisosalla. Asemakaavassa suojeltu Tietomaan osa peruskorjataan. Museo- ja tiedekeskusta koskeva asemakaavan muutos on hyväksymisvaiheessa.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 23: (Pohjois-Suomen SAFA, johtokunta)

Pohjois-Suomen Arkkitehdit SAFA ottaa mielipiteellään kantaa nähtävillä olevaan valmisteluvaiheen II kaavaluonnokseen.

Vänmanninsaarella voimassa oleva asemakaava perustuu Marjatta ja Martti Jaatisen Monumentaalikeskuksen suunnittelukilpailuvoittoon. Sen perusteella saarelle on toteutunut kaksi arkkitehtonisesti korkeatasoista kulttuurirakennusta sekä saaren kaupunginpuoleiset reunat. Tässä tilassa jo 40 vuotta ollut Vänmanninsaari on tunnettu osa oululaista maisemaa ja kulttuuriympäristöä, jonka arvot on tunnistettu valtakunnallisella tasolla saakka.

Jaatisten sommitelma oli harkittua ja massoittelultaan tarkkaa ja jännitteistä. Saarelle oli suunnitelmassa jätetty tarkoituksella avointa tilaa, jonka kautta rakennuksista aukeaa harkitut näkymät suistoon ja kaupunkiin. Vänmanninsaaren rakennetut rannat ovat vastakohta suiston muille, luonnonmukaisille rantaviivoille. Teatterin laajennuksen yhteydessä osa kerrosalasta on siirretty teatterin laajennukselle. Rakentamatta jäi kerrosalaltaan 9500 kem torni sekä puolet saaren rannoista. Voimassa oleva asemakaava, siinä määritelty kerrosala ja rakennusmassa on johdettu Vänmanninsaaren alkuperäisestä Monumentaalikeskuksen suunnitelmasta ja huomioi kulttuuriympäristön sekä kulttuurirakennusten arvot.

Vänmanninsaaren keskeneräiset rannat, teatterin taustalla oleva jättömaa arvokkaalla sijainnilla on erittäin harmillista. Asemakaavassa osoitettu tornikin on odottanut pitkään toteutustaan. Näiden valmiiksi saattaminen parantaisi alueen ilmettä.

Valmisteluvaihe I:n suunnitelmaa on maltillistettu huomioiden herkkyystarkastelussa esitettyjä havaintoja. Nähtävillä olevassa aineistossa on Vänmanninsaarelle on esitetty voimassa olevasta asemakaavasta poiketen kaksi erillistä rakennusta. Tämän lisäksi tornille on kaavailtu leveää jalustaosaa. Esitetyissä maankäyttövaihtoehdoissa on pyritty mahduttamaan hakijan esittämää ja kaupunginhallituksen ennalta päättämää kerrosalaa, joka on edelleen lähes kaksinkertainen verrattuna voimassa olevan asemakaavan kerrosalaan.

Alkuperäisessä Monumentaalikeskuksen kilpailuehdotuksessa esitetyssä kokonaiskompositiossa Vänmanninsaarelle keskitettyä julkisista rakennuksista koostuvaa maamerkinomaista rakennusmassaa

tasapainotti Rantakadun kortteleihin vanhojen rakennusten tilalle esitetyt 7-kerroksiset pistetalot. Rantakadun rakennukset on sittemmin suojeltu eikä pistetaloja tulla toteuttamaan. Nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa Vänmanninsaarelle on osoitettu kerrosala vie massoittelun ja kokonaisuuden painopistettä entisestään pois Monumentaalikeskuksen ideasta.

Kaavoittaminen on vaikutusten arviointia ja toimintojen yhteensovittamista olevan ympäristön ehdoilla. Ylimitoitettu kerrosala heijastuu kulttuurirakennusten arkkitehtoniseen arvoon ja käytettävyyteen sekä liikennejärjestelyihin. Teatteri ja kirjasto ovat kaupungin järjestämiä kulttuuripalveluita, joista erityisesti kirjasto on kaupungin käytetyimpiä. Liikenteen, pysäköinnin ja huollon risteämistä helpottamaan on esitetty kuntalaisten kulttuuripalveluiden pysäköinnin siirtämistä mantereelle ja uudirakennusten pysäköinti Vänmannisaarelle pääkirjaston edustalle rakennettavan ajoluiskan välityksellä. Luiska keskellä Kaarlenaukiota katkaisee kirjaston ja teatterin välinen yhteyden, heikentää kirjaston saavutettavuutta ja huoltoa sekä tukkii Monumentaalikeskukseen kuuluvaa väljyyttä. Esitetyt liikenteelliset ratkaisut eivät vaikuta loppuun saakka harkituilta, ja johtavat teatterin, kirjaston ja myös suunnitellun hotellin liikenteen ruuhkautumiseen, ja saavutettavuuden heikentymiseen.

Teatteri ja pääkirjasto ovat Oulun kaupungin eli kuntalaisten omistamia arvokkaita kulttuurirakennuksia, joiden arvoa ei saa heikentää. Erityisesti pääkirjaston arkkitehtonisena ideana on sisätiloista aukeavat näkymät suistoon. Kirjaston lehtisalista ja lastenosastolta aukeavista suistomaisemista ovat kaikki oululaiset saaneet nauttia maksuttomasti jo neljänkymmenen vuoden ajan. Esitetty viherkatto tai muraali ei korvaa menetettävää maisemaa eikä kaikilla kuntalaisilla ole mahdollisuutta vierailla tornin kahvilassa. Perspektiivikuvaa eikä varjostustutkielmaa kirjaston lehtisalista suistoon ei ole esitetty. Rakennusten arvon heikentäminen on kaupungin omaisuuden huonoa kohtelua.

Kirjaston taakse kaavailtuun erilliseen rakennukseen osoitettu huoneisto/toimistohotelli ei sovellu tähän kaupungin kannalta erittäin keskeiseen kulttuurirakennusten ryhmään.,

Asemakaavamääräyksillä tulee varmistaa, ettei Vänmanninsaareen suunnitteilla olevaan huoneistohotelliin synny missään vaiheessa kenenkään omistajan aikana vakituiseen asumiseen verrattavissa olevaa käyttöä. Toimijalle ei tule antaa mahdollisuutta toteuttaa huoneistohotellia ennen hotellitornia.

Vänmaninsaaren rantojen rakentaminen valmiiksi voidaan toteuttaa uudirakentamisesta huolimatta.

Oulussa 31.8.2023

Pohjois-Suomen SAFA

johtokunta

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia sekä alueen arvoja koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 24: (kaksi allekirjoittajaa)

Hei!

Suomen englannistuminen leviää kulovalkean tavoin, ja vierasta kieltä ollaan nyt puskemassa Ouluun suunniteltuun uuteen maamerkkiinkin eli Terwa Toweriin. Suomenkielinen sana terwa ilmentää kivasti paikallishistoriaa, mutta englanninkielinen sana tower etäännyttää nimen Oulusta, joka on - haluttiin tai ei - suomalainen kaupunki.

Kansainvälisyyttä ei ole se, että yksi kieli raivaa muut kielet tieltään ja siten yksitoikkoistaa maailmaa. Hotellitornin nimessä voi olla houkuttavaa käyttää lingua francaa, koska hotelleissa majoittuu usein ulkomaalaisia. Nimen ymmärtäminen ei kuitenkaan ole ulkomaalaiselle kynnyskysymys. Paikallista kieltä kyllä osataan odottaa nähtävän, eikä sitä kavahdeta. Sitä paitsi kyllähän kuka tahansa rakennuksen näkevä näkee, että rakennus on torni. Miksi se pitää ilmaista nimessä englanniksi paikallisen kielen sijaan? Lisäksi sana terwa on jo suomenkielinen, joten koko nimen olisi sama olla suomeksi.

Englannin kielisyyttä näkee vähän siellä sun täällä, mutta suomenkielisyys on meidän suomalaisten käsissä. Paikalliset kielet ja murteet luovat omaperäisen ja mieleenpainuvan vaikutelman. Puuttuuko Oululta rohkeus käyttää ja näyttää suomen kieltä? Niinkin yksinkertainen nimi kuin Terwatorni olisi eheä ja selkeä, koska siinä on käytetty yhtä ja samaa kieltä. Se on myös yksi ehyt yhdyssana eikä sanaliitto. Joka tapauksessa paikkojen ja yritysten nimeäminen englanniksi ruokkii luonnollistumaa, jonka mukaan englanti on toimiva ja trendikäs kieli, kun taas paikallinen kieli on elähtänyt ja jopa käyttökelvoton. Suomen kieli ei ole (vielä) vaarassa, mutta jokainen tällainen nimeäminen on kolaus ihmisten käsitykselle kielen käyttökelpoisuudesta ja siten haitaksi kielen elinvoimaisuudelle.

Toivon, että nimiasiaa punnitaan vielä tarkoin esittämiemme huomioiden kannalta. Varsinkaan näkyvien rakennusten ja paikkojen nimet eivät ole mitään yhdentekeviä asioita.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä käytetty hankkeen nimi ei ole virallinen nimi vaan kaavoituksen aikana käytetty hankenimi. Asemakaavan muutoksessa ei ole otettu kantaa kiinteistöjen nimeämiseen. Nimet tarkentuvat jatkossa. Mielipide on toimitettu hankkeeseen ryhtyvien tiedoksi.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 25:

Näin massiivista ja korkeaa rakentamista ei pitäisi sallia Vänmanninsaarella sitä ympäröivän kulttuurimaiseman ja luonnonkauniin suiston takia. Kaavailtu torni vaikuttaisi kaupunki- ja suistonäkymään dominoivasti koskettaen kaikkien alueella liikkuvien kaupunkilaisten ja matkailijoiden näkökenttää ja kokemusta alueesta. Tornihotelli ei tekisi oikeutta saarella entuudestaan oleville kirjastolle ja teatterille, jotka rakennuksina jäisivät täysin sen varjoon. Myös kaavaillut liikennesuunnitelmat pöyristyttävät: pitäisikö kirjaston ja teatterin asiakasliikenteen väistyä hotelliasiakas- ja huoltoajojen tieltä? Oulun kaupungin asukkaana koen, että Terwa Tower -hanke ei palvele kaupunkilaisia vaan sitä ajetaan läpi yksittäisten visionäärien ja kaupallistentoimijoiden ehdoilla. Mikä tekee heidän haluistaan ja toiveistaan niin tärkeitä että niitä ollaan valmiit toteuttamaan monien kaupunkilaisten mielipiteistä ja mieltymyksistä piittaamatta?

Kaavoitus:

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia sekä alueen arvoja koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen

selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 26:

Terwa-Tower mielipide Valmisteluvaihe 2 31.8.2023

1) Vänmannin saareen 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 suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu ”tärkeä näkymä”. Vision uudistuva suisto -kartassa suunnittelualueen 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 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.

Suunnittelualue on osa VILMO suunnitelmassa esitettyä ydinviheraluetta. Ympäröivä vesistö on merkitty ”vesistö ekologisena yhteytenä” -merkinnällä. Alueen läpi kulkeva kävelyn ja pyöräilyn yhteys on osa olevaa virkistysyhteyttä viheralueella. Tornihotelli ei vahvista VILMOn ominaisuuksia kaava-alueella. Sen sijaan arkkitehtikilpailun yleisövoittaja North Flow puuistutuksineen vahvistaisi 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 myös 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, kongressitila 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 maamerkkinä ja toiminnallisena magneettina. Ehdotukseen kuului mm. voimakkaasti muotoiltu laiturimainen rantareitti (bulevardi), joka sijoittuu Raatinsaaren ja Hollihaan eteläreunan satama-alueiden väliini kytkemällä 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-vaihtoehtoa 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 suunnitelmissa 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 ominaisluonteen 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) 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 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.

8) Valittu tapa edetä suunnitteluvarauksen kautta ei ole myöskään mahdollistanut todellista osallistamisprosessia, kun nollavaihtoehtoa ei ole voitu laatia. Asemakaavan muutosluonnoksessa kerrosala on edelleen yli kaksinkertainen voimassa olevaan kaavaan nähden. Edelleen 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. Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään määrän suhteen paikkaan täysin sopimatonta rakentamista.

9) Tornia Vänmanninsaaren nokkaan ei tule tavoitella. Hotelleja ja korkeudellaan kilpailevia torneja on rakennettu ympäri keskustaa ja lisää on rakenteilla. Torneille on paikka rautatieaseman ja ydinkeskustan tuntumassa, mutta ei torialueella, joka Oulussa rajautuu ainutlaatuiseen suistoalueeseen. 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.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvitys ja hulevesien yleissuunnitelma, joiden perusteella on määritelty hulevesien käsittelyn vaatimukset asemakaavamerkintöihin.

Viherkerroinlaskentaa ei ole voitu suunnitelmissa edellyttää johtuen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoista ja suunnitteluperiaatteesta. Alue on tavoitteena toteuttaa ilmeeltään monumentaalikeskuksen idean mukaisena siten, että alue on pääosin aukiotilaa, jolle istutukset sovitetaan jäsenneltyinä kokonaisuuksina.

Mielipiteessä esitettyihin maankäytön suunnitelmia ja liikennesuunnitelmia sekä alueen arvoja koskeviin asioihin on vastattu asemakaavan muutoksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin.

Mielipiteen perusteella asemakaavakarttaan ja merkintöihin sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmiin on tehty tarkennuksia, jotka on kuvattu perusteluineen asemakaavan muutoksen selostuksen liitteen 4C alun kootussa vastineessa mielipiteisiin. Mielipide ei muilta osin anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Mielipide 27:

En näe siinä mitään hyvää! Paikka hotellille ei ole hyvä: liian pieni alue, pilaa maiseman, aiheuttaa varsinaisen liikennesumpun ja kriittinen paikka ottaen huomioon mahdolliset ympäristöongelmat kuten tulvat yms.

Etsikää parempi paikka hotellille! Mielestäni sen pitäisi olla rautatieaseman lähelle, voitaisiin yhdistää esim. matkahuoltokompleksiin (Tampereellakin hotellitorni lähellä asemaa). Ja tarvitaanko näin paljon hotellikapasiteettia, epäilen sen kannattavuuttakin!

Kaavoitus:

Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille alueille, kuten rautatieaseman lähelle.

Mielipide ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

LAUSUNNOT

Lausunto 1: Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus

Asemakaavan muutosluonnoksen valmisteluaineisto 2 on ollut nähtävänä Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen eri vastuualueilla ja yksiköissä ja siitä on annettu seuraavaa palautetta:

Luonto ja alueidenkäyttö -yksikkö

Alueidenkäyttöryhmä

Nähtävillä oleva kaavaluonnos mahdollistaa korttelin 38 tontille nro 6 18–20 kerroksisen hotellirakennuksen rakentamisen. Tontille on osoitettu myös rakennusalat yksikerroksista rakennusosaa varten. Tontille osoitettu rakennusoikeus on 13 800 k-m2. Suunnittelualueen korttelin 49 tontille 1 kaavaluonnos mahdollistaa viisi kerroksisen liike- ja toimistotilarakennuksen rakentamisen. Rakennusoikeutta tontille on suunniteltu 4650 k-m2. Kirjaston ja teatterin autopaikat osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kortteliin 34. Asemakaavan muutos mahdollistaa Vänmanninsaaren laajentamisen noin 17 metrin verran luoteen suunnassa. Laajennettavaa aluetta muodostuu koko suunnittelualueelle.

Suunnittelualue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila ja yhdistyy Pikisaaren sillalla valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuus aluekohteeseen.

Asemakaavan muutoksella on myös vaikutusta joidenkin näkymien osalta valtakunnallisesti merkittäviin rakennetun kulttuuriympäristön kohteisiin kaupunginojan varren puistovyöhyke, Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzenin puisto sekä Hietasaaren huvila-alue. Suunnittelualue liittyy Torinrannan alueen kautta osaksi Oulun ruutukaava-aluetta.

Suunnittelualueen maankäyttöä ohjaa Uuden Oulun yleiskaava, jossa suunnittelualue on keskustoimintojen aluetta (C). Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 2002, jossa kaava mahdollistaa 22-kerroksisen kerrosalaltaan 9500 k-m2 hallinto- ja virastorakennuksen rakentamisen (YH) kirjaston lounaispuolelle. Kaava ei ole toteutunut tämän osalta.

Asemakaavamuutosta koskevia selvityksiä on täydennetty ensimmäisen valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen hulevesiselvityksen, tuulisuusselvityksen, ympäristömeluselvityksen, varjostustutkielman sekä liikenneselvityksen ja -suunnitelman osalta. Lisäksi suunnittelualueelle on laadittu herkkyystarkastelut, jonka tarkoituksena on ollut tarkastella Vänmanninsaaren roolia laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelussa on käsitelty kolmea maankäyttövaihtoehtoa, jossa on arvioitu vaihtoehtojen vaikutuksia eri näkökulmista. Herkkyystarkastelun maankäyttövaihtoehto A on valittu jatkosuunnitteluun ja on nyt nähtävillä olevan asemakaavamuutosluonnoksen lähtökohtana. Laaditut selvitykset on huomioitu kaavaratkaisussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa. Herkkyystarkastelu on toteutettu laadukkaasti.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa, että selvityksiä on laadittu laajasti ja hanketta on edistetty viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 sovitusti, jolloin on todettu selvitysten riittävyys ja MRL:n sisältövaatimusten täyttyminen. Ainoastaan luonnonsuojeluryhmän 6.6.2022 ja nyt 21.8.2023 lausunnoissa esittämää lietetatarkartoitusta ei ole laadittu.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus pitää tärkeänä, että alueelle muodostuu korkeatasoista kaupunkiympäristöä, joka huomioi suunnittelualueeseen sisältyvän ja siihen liittyvät valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus korostaa suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa, minkä vuoksi suunnittelussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto kaavoituksen jatkotyölle.

Luonnonsuojeluryhmä

Luontoselvityksen tarpeesta ELY-keskus on todennut lausunnossaan 6.6.2022, että lietetattaren ja muiden mahdollisten vesialueen uhanalaisten lajien esiintyminen tulee selvittää erityisesti siinä tapauksessa, että kaavamuutoksessa osoitetaan toimintoja myös vesialueelle. Lietetatar on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu, luontodirektiivin liitteiden II ja IV(b) kasvilaji, joka kuuluu Oulujoen suiston Natura-alueen suojeluperusteisiin. Suistossa on lajin merkittäviä esiintymiä myös Natura-alueen ulkopuolella. Lajia on viimeksi v. 2013 havaittu kaava-aluetta vastapäätä Pikisaaren kaakkoispäässä sekä v. 2014 Elban pohjoisrannalla. Kaavaselvityksistä ei ilmene, onko lajia missään vaiheessa etsittykään Vänmanninsaaren rannoilta. Kaavaa varten tehdyn Vänmanninsaaren luontoselvityksen (2021) maastotyöt on tehty toukokuun lopussa eli ajankohtana, jolloin lietetattaren tai usean muunkaan vesikasvilajin havainnointi ei ole mahdollista, koska esim. siemenet eivät tuossa vaiheessa ole ehtineet edes itää. Lietetatatarkartoitus on toteutettavissa vielä kuluvana maastokautena, koska lajin varsinainen kartoitusaika on vasta elokuussa, ja Oulun kaupunki on muualla suistossa teettämässä lietetattaren seurantaa. ELY-keskus esittää luontoselvitystä täydennettäväksi lietetatarkartoituksella.

Pesimälinnustokartoituksesta ei ilmene, pesiikö alueella olevissa rakennuksissa tai rakenteissa erittäin uhanalaisia tervapääskyjä tai räystäspääskyjä tai vaarantuneita haarapääskyjä. Kaarlenväylän ja Vänmanninsaaren välisen jalankulku- ja pyörätien sillan rakenteissa on pesintään viittaava räystäspääskyhavainto 2.7.2023, ja vastaavasti Pikisaarensillan rakenteissa on todennäköisesti myös räystäspääskyn pesiä, mitä ei ole huomioitu selvityksessä. Rauhoitettujen lajien häiritseminen ja pesien vahingoittaminen on kiellettyä, mikä on otettava huomioon myös alueen rakennustöissä.

Keltakurjenmiekka on uuden luonnonsuojelulain (9/2023) nojalla annettavassa asetusluonnoksessa ehdolla Pohjois-Pohjanmaalla rauhoitetuksi (luonnonvaraiset esiintymät). Vänmanninsaaren pohjoiskulmalla todetun esiintymän säilyttämis- tai siirtomahdollisuus aiotaan tutkia tarkemmassa suunnittelussa. ELY-keskus huomauttaa, että rauhoitetun kasvilajin yksilöiden siirtäminen tai hävittäminen edellyttää luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista lupaa poiketa rauhoitussäännöksistä. Keltakurjenmiekan esiintymä on huomioitava kaavassa esim. luo-merkinnällä.

Vesistöyksikkö

Vesistöyksikkö toteaa, ettei asemakaavaluonnoksesta löytynyt mainintaa alimmasta rakennuskorkeudesta, joka on Oulussa N2000 + 2,8 m. Korkeusmallin mukaan Vänmanninsaari on lähes kokonaisuudessaan tuon tason yläpuolella.

Jatkotoimenpiteet

ELY-keskus esittää, että kaavoituksesta järjestetään viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen asettamista nähtäville.

Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt alueidenkäytönasiantuntija Laura Felin ja ratkaissut alueidenkäyttöryhmän päällikkö Taina Törmikoski.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosehdotusta sekä siihen liittyviä viite-, liikenne- ja ympäristösuunnitelmia on tarkennettu siten, että liike-, toimisto- ja huoneistohotellitoiminnoille varattu korttelialue (kortteli 49, kaavamerkintä KL-1) on poistettu asemakaavasta. Korttelialueen poistuttua Meritorin alueelle on mahdollista toteuttaa yksikerroksinen toria palveleva rakennus (kaavamerkintä to-1), jonka rakennusoikeus on 150 kerrosalaneliömetriä. Kaavamerkintä to-1 on siirretty keskemmälle Meritoria. Voimassa olevassa asemakaavassa toria palvelevan rakennuksen rakennusoikeus on 56 neliömetriä ja se sijaitsee rannalla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 pienimuotoisen suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten suunnitelmien saamiseksi. Suunnittelutehtävänä oli laatia julkisivut tornihotellille ja huoneistohotellille. Rakennukset tuli sovittaa modernilla tavalla Vänmanninsaaren julkisten rakennusten rationaaliseen muotokieleen ja mittasuhteisiin sekä toisiinsa. Tornihotellin ja huoneistohotellin hahmon tuli olla mahdollisimman valiomuotoinen ja yksinkertainen, pelkistetyn vähäeleinen sekä keveän kappalemainen. Rakennusten tuli olla ilmeeltään julkisten rakennusten kaltaisia. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen.

Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Suunnittelukilpailun arvostelupöytäkirja kuvaliitteineen on selostuksen liitteenä.

Kilpailuun jätettiin ehdotukset ”Player Piano”, ”Lyhty”, ”Saari” sekä ”Leevartti”.

Kilpailuehdotukset olivat toisistaan poikkeavia ja korkeatasoisesti laadittuja. Mallinnuskuvista välittyi kunkin ehdotuksen tavoiteltu visuaalinen ilme sekä esteettiset valinnat maamerkkirakennuksen luonteesta. Teknisten ratkaisujen osalta odotettiin selkeämmin julkisivujen elementoitavuutta, millä varmistettaisiin julkisivupinnan nopea toteutettavuus sekä kosteustekninen toiminta. Julkisivujärjestelmiin perustuvat ratkaisut voi sinällään toteuttaa järjestelmään liitettävinä elementteinä, mutta se edellyttää kuitenkin paljon paikallarakentamista kokoamisvaiheessa. Ehdotukset saivat toteuttajan kuitenkin pohtimaan toteuttamisen mahdollisuuksia. Kaikista kilpailuehdotuksista on löydettävissä jatkotyössä tutkittavia ja mahdollisesti hyödynnettäviä aiheita ja teemoja.

Tuomaristo päätyi siihen, ettei kilpailussa ole voittanutta ehdotusta. Ehdotus ”Saari” tarjosi hotellin torniosan sekä ehdotus ”Leevartti” huoneistohotellin ja hotellin jalustaosan kannalta selkeimmät perusideat jatkotyöhön. Kilpailun suositusten mukaisesti hankkeeseen ryhtyvä on sopinut, että suunnittelua on jatkettu yhteistyössä ehdotuksen ”Saari” laatineen Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n sekä ehdotuksen ”Leevartti” laatineen, myös hotellihankkeen pääsuunnittelijana toimivan Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy:n kesken.

Asemakaavan muutokseen liittyviä hotellin viitesuunnitelmia on kehitetty julkisivukilpailun tulosten pohjalta. Asemakaavamääräyksiin sisältyvää kolmiomääräystä on päivitetty päivitettyjen suunnitelmien perusteella kaupunkikuvan ja rakentamisen laadun osalta.

Hotellin ajoramppi on siirretty kirjaston pääoven edestä syrjäisemmälle sijainnille kirjaston ja hotellin väliin, mikä parantaa suunnitelman soveltuvuutta kirjastorakennuksen arvoihin. Rampin sijoittaminen pois aukiolta selkeyttää aukion liikennejärjestelyjä ja mahdollistaa asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna laadukkaammat ja laajemmat jalankulkualueet teatterin ja kirjaston välille.

Pohjois-Pohjanmaan museon antaman lausunnon vastineessa on kuvattu tarkemmin, miten suunnitelmassa on huomioitu suunnittelualueeseen sisältyvä valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö sekä suunnittelualueeseen liittyvät muut valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt. Asemakaavan muutoksen selostuksessa on päivitetty suunnitelmien vaikutusten arviointia asemakaavan muutosehdotusvaiheen tarkennusten perusteella.

Luontoselvityksiä on tarkennettu lausunnon perusteella.

Asemakaavan muutosalueen lietetatarinventointi on tehty osana KuntaHelmi-projektia 23.8.2023. Alueelta löytyi lietetatarta Vänmanninsaaren länsirannasta, teatterin kohdalta, vesirantaan vievien puuportaiden pohjois- ja eteläpuolelta kahdesta paikasta (noin 15–20 kpl pienikokoista lietetatarta sekä noin 10–15 lietetatarta, kasvi ei ole kokonaan näkyvissä).

Saaren pohjoispäästä, rantaviivan tuntumasta havaittiin rauhoitetun keltakurjenmiekan (Iris pseudacorus) esiintymiä (Sitowise Oy 2021). Vänmanninsaaren keltakurjenmiekkaesiintymien tarkistuskäynnillä 18.8.2023. Keltakurjenmiekkaa havaittiin vuonna 2023 kolmella kohdalla, joista kahdessa oli useampia lähekkäin toisiaan sijaitsevia kasvustoja. Kasvustot sijaitsevat kivikossa ja osittain pajupensaikon seassa. Itäisimmän, vuonna 2021 havaitun keltakurjenmiekkaesiintymän läheisyyteen oli läjitetty maa-ainesta. On mahdollista, että osa itäisimmästä esiintymästä on jäänyt maakasan alle.

Lausunnossa esitetty pesimälinnustoselvitys tullaan laatimaan. Laatiminen on mahdollista aikaisintaan touko-kesäkuussa 2024. Asemakaavamääräyksiin on lisätty merkintä: ” Suunniteltaessa rakennus- ja purkutöitä uhanalaisten lintujen pesimäajalle tulee varmistaa toimenpiteet ja niiden luvanvaraisuus ELY-keskukselta. Asemakaava-alueella tulee tukea uhanalaisten lintujen pesintää sopivin rakentein.”

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa lietetattaren sekä keltakurjenmiekan suojelua koskevista säännöksistä. Lietetattaren poikkeamislupahakemus on toimitettu 20.10.2023. Keltakurjenmiekan poikkeamislupahakemus on toimitettu 13.10.2023 ja sitä on täydennetty 2.11.2023.

Asemakaavamääräyksiin on täydennetty keltakurjenmiekkaa ja lietetatarta koskevien luontoarvojen säilyttämisen varmistamiseksi seuraavat määräykset:

”Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun keltakurjenmiekan kasvupaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa keltakurjenmiekan esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muussa tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista lainvoimaista

poikkeamislupaa. Ellei lainvoimaista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen.

Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun lietetattaren kasvupaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Lajin yksilöitä tai niiden osia ei saa ottaa eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa lietetattaren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetattaren kasvupaikoille ei tule johtaa hulevesiä. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muussa tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista lainvoimaista poikkeamislupaa. Ellei lainvoimaista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen."

Ympäristösuunnitelmassa on esitetty vaihtoehto, jossa osa ranta-alueesta säilyy luonnonmukaisena, mikäli lietetataresiintymät rajoittavat ranta-alueen rakentamista.

Asemakaavamerkintöihin on lisätty merkintä meritulvalta suojautumisen varalta yleisten alueiden kaavamerkintöihin sekä hotellin tonttia koskevaan kolmiomääräykseen. Korkeusasema perustuu Oulun kaupungin rakennusjärjestykseen. Kaavamääräys: "Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason N2000 + 3,25 metrin yläpuolelle."

Asemakaavan muutoksesta on järjestetty asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen viranomaisneuvottelut 20.9.2023 sekä 9.11.2023.

Lausunnon perusteella on tarkennettu asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmia maankäytön suunnitelmien osalta, päivitetty luontoselvityksiä ja lisätty asemakaavamerkintöihin sekä -määräyksiin luontoarvoja ja tulvakorkeutta koskevat asiat. Suunnitelmiin tehdyt muutokset on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kappaleessa 4.5.3. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 2: Pohjois-Pohjanmaan museo

Pohjois-Pohjanmaan museolta on pyydetty lausuntoa liittyen asemakaavan muutokseen Oulun keskustassa. Asemakaavan muutos koskee 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. Pohjois-Pohjanmaan museo on 2.9.2021 lausunut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä korttelissa 38 tontilla nro 3 sijaitsee Kaupunginkirjasto ja tontilla nro 4 Kaupunginteatteri. Suunnittelualueella 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 Oulun kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 16551 neliömetriä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korttelin 38 tontin 5 ja Meritorin ja Kaarlenaukion asemakaavan muuttaminen siten, että mahdollistetaan alueelle suunnitteluvarauksen mukaisesti tornihotelli ja siihen liittyviä toimintoja, kuten kokoustiloja, ravintola ensimmäiseen kerrokseen ja näköalaravintola ylimpään kerrokseen. Lisäksi suunnittelualueelle on tutkittu erilliseen rakennukseen toimisto- ja liiketiloja sekä yksityisomisteisia hotellihuoneistoja. Osa toiminnoista tarjoaa kaikille avointa julkista asiakastilaa. Hankkeesta on toteutettu herkkyystarkastelu, jonka pohjalta on edelleen laadittu kaavaluonnos.

Kaavatilanne

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.

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

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 kerrosalaneliömetriä. 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.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila (Oulun rantakortteleiden julkinen kaupunkitila muodostaa merkittävän kaupunkihistoriallisen kokonaisuuden, joka kuvastaa sekä Oulun 1870–1880-lukujen vaurastumisesta kaupalla ja merenkululla, että 1960-luvun monumentaalista keskustasuunnittelua). Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkymiin suunnitellulla rakentamisella on 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.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Nykyisessä asemakaavassa tornirakennuksen rakennusala on määrätty kapeana ja solakkana massana. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 9500 kerrosalaneliömetriä. Terwa Tower -hankkeen kaavaluonnoksessa rakennusoikeuden määrä on kasvatettu lähes kaksinkertaiseksi. Kortteliin 38 tontille nro 6 on sijoitettu 18–22 kerroksinen tornihotelli yksikerroksisine jalustaosineen. Teatterin taakse, kortteliin 49 tontille nro 1, on sijoitettu korkeintaan 5-kerroksinen rakennus, johon on ehdotettu liiketilaa sekä huoneistohotelli. Pysäköinti on järjestetty maanalaisesti. Sisäänajo pysäköintilaitokseen on sijoitettu Kaarlenaukiolle, Kirjaston pääsisäänkäynnin eteen.

Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, että nyt hankkeessa ehdotettu rakennusoikeus on ylimitoitettu alueen luonteeseen sekä kaupunkikuvallisiin ja tilallisiin tosiasioihin suhteutettuna. Kirjaston ja teatterin arkkitehtoniseen ideaan kuuluu rakennuksia ympäröivä vapaa tila, joka kohottaa rakennukset vapaasti seisovina, ja erottuvina, geometrisinä massoina. Hankkeen liiallinen rakennusvolyymi on täten ristiriidassa tämän perusperiaatteen kanssa.

Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan itse tornirakennus on hankkeen aikana kehittynyt positiivisempaan suuntaan. Nyt esitettyjen havainnekuvien perusteella tornirakennus ei kuitenkaan edelleenkään toivotulla tavalla onnistu vastaamaan rakennuspaikan asettamiin haasteisiin esteettisen laadun ja kaupunkikuvan osalta. Keskeisenä ongelmana on tornin liiallinen volyymi sekä mittasuhteet. Koska ehdotettu tornirakennuksen yksikerroksinen jalustaosa sijoittuu suoraan kirjaston yleisötilojen ikkunoiden eteen, tulisi sen kattomaailman suunnitteluun kiinnittää erityistä huomiota, mikäli hanke etenee.

Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, että teatterin taakse, kortteliin 49, ehdotettu huoneistohotelli tekee alueesta ahtaan. Tähän vaikuttaa myös se, että osa tontista on aiemmin jo käytetty teatterin laajennukseen. Suunniteltu rakennus peittää keskeisiä näkymiä erityisesti Kaarlenaukion ja teatterin suunnasta. 2.9.2021 lausunnossaan Pohjois-Pohjanmaan museo on huomauttanut, että Vänmanninsaari soveltuu varsin huonosti asumiseen, eikä sitä tule alueelle osoittaa. Tästä syystä myöskään huoneistohotellin ei voi katsoa sopivan alueelle.

Kaupunkikuvallisista sekä tilallisista ja toiminnallisista seikoista johtuen Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, että kortteli 49:n käyttöä tulisi tarkastella uudelleen.

Kaavaselostuksen mukaan autoliikenne suunnittelualueella tulee kasvamaan hankkeen toteutuessa. Alueen aukiot ja saaren halki kulkeva kevyenliikenteen yhteys Pikisaareen on tärkeä säilyä toimivana ja elävänä julkisena kaupunkitilana. Jatkossa alueen merkitys kevyen liikenteen reittinä tulee kasvamaan, mikäli suunniteltu nallibaana toteutuu. Jo alkuperäisessä suunnitelmassa teatterin ja kirjaston välinen Kaarlenaukio on oleellinen, rakennuksia yhdistävä kaupunkitilallinen ja -rakenteellinen elementti. Edellä mainituista syistä Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, pääsisäänkäynnin eteen sijoitettu sisäänajo maanalaiseen pysäköintilaitokseen sekä lisääntyvä autoliikenne ovat ristiriidassa alueen arkkitehtonisen perusidean kanssa sekä heikentävät myös alueen viihtyisyyttä. Kirjastoon suunnitellun lasten- ja nuorten kulttuurikeskuksen toiminta vaikeutuu lisääntyneen autoliikenteen vuoksi. Tulisikin tarkastella, onko sisäänajoa mahdollista sijoittaa mantereen puolelle.

Yleisellä tasolla voidaan myös todeta, että hankkeen sijainti on saavutettavuuden kannalta erityisen haasteellinen.

Hankkeen toteutuessa kirjaston ja teatterin pysäköintipaikat siirtyisivät mantereen puolelle. On kuitenkin epäselvää, löytyykö sieltä sopivia paikkoja rakenteellisen pysäköinnin toteuttamiseen. Rantakadun julkisivunauha, jota tarkastellaan myös kirjaston kirjasalista, ei kestä eteensä mahdollisesti tulevaa rakenteellista pysäköintiä.

Valmistuessaan Terwa Tower olisi Oulun kaupungin korkein rakennus. Massiivinen rakennus vaikuttaisi läheisiin RKY-kohteisiin Oulun vanha monumentaalikeskus ja Franzénin puisto, Kaupunginojan varren puistovyöhyke. Erityisen voimakas vaikutus hankkeella olisi RKY-kohteisiin Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus sekä Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila, joiden näkymät muuttuisivat merkittävällä ja pitkäkestoisella tavalla.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen. Museovirasto on osallistunut tämän lausunnon laatimiseen.

Juhani Turpeinen	Samuli Paitsola
Kulttuuriperintötyönjohtaja (vt.)	Rakennustutkija

Kaavoitus:

Asemakaavan muutosehdotusta sekä siihen liittyviä viite-, liikenne- ja ympäristösuunnitelmia on tarkennettu siten, että liike-, toimisto- ja huoneistohotellitoiminnoille varattu korttelialue (kortteli 49, kaavamerkintä KL-1) on poistettu asemakaavasta. Korttelialueen poistuttua Meritorin alueelle on mahdollista toteuttaa yksikerroksinen toria palveleva rakennus (kaavamerkintä to-1), jonka rakennusoikeus on 150 kerrosalaneliömetriä. Kaavamerkintä to-1 on siirretty keskemmälle Meritoria, voimassa olevassa asemakaavassa se sijaitsee rannalla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 pienimuotoisen suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten suunnitelmien saamiseksi. Suunnittelutehtävänä oli laatia julkisivut tornihotellille ja huoneistohotellille. Rakennukset tuli sovittaa modernilla tavalla Vänmanninsaaren julkisten rakennusten rationaaliseen muotokieleen ja mittasuhteisiin sekä toisiinsa. Tornihotellin ja huoneistohotellin hahmon tuli olla mahdollisimman valiomuotoinen ja yksinkertainen, pelkistetyn vähäeleinen sekä keveän

kappalemainen. Rakennusten tuli olla ilmeeltään julkisten rakennusten kaltaisia. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen.

Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Suunnittelukilpailun arvostelupöytäkirja kuvaliitteineen on selostuksen liitteenä.

Kilpailuun jätettiin ehdotukset ”Player Piano”, ”Lyhty”, ”Saari” sekä ”Leevartti”.

Kilpailuehdotukset olivat toisistaan poikkeavia ja korkeatasoisesti laadittuja. Mallinnuskuvista välittyi kunkin ehdotuksen tavoiteltu visuaalinen ilme sekä esteettiset valinnat maamerkkirakennuksen luonteesta. Teknisten ratkaisujen osalta odotettiin selkeämmin julkisivujen elementoitavuutta, millä varmistettaisiin julkisivupinnan nopea toteutettavuus sekä kosteustekninen toiminta. Julkisivujärjestelmiin perustuvat ratkaisut voi sinällään toteuttaa järjestelmään liitettävinä elementteinä, mutta se edellyttää kuitenkin paljon paikallarakentamista kokoamisvaiheessa. Ehdotukset saivat toteuttajan kuitenkin pohtimaan toteuttamisen mahdollisuuksia. Kaikista kilpailuehdotuksista on löydettävissä jatkotyössä tutkittavia ja mahdollisesti hyödynnettäviä aiheita ja teemoja.

Tuomaristo päätyi siihen, ettei kilpailussa ole voittanutta ehdotusta. Ehdotus ”Saari” tarjosi hotellin torniosan sekä ehdotus ”Leevartti” huoneistohotellin ja hotellin jalustaosan kannalta selkeimmät perusideat jatkotyöhön. Kilpailun suositusten mukaisesti hankkeeseen ryhtyvä on sopinut, että suunnittelua on jatkettu yhteistyössä ehdotuksen ”Saari” laatineen Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n sekä ehdotuksen ”Leevartti” laatineen, myös hotellihankkeen pääsuunnittelijana toimivan Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy:n kesken.

Asemakaavan muutokseen liittyviä hotellin viitesuunnitelmia on kehitetty julkisivukilpailun tulosten pohjalta. Asemakaavamääräyksiin sisältyvää kolmiomääräystä on päivitetty päivitettyjen suunnitelmien perusteella kaupunkikuvan ja rakentamisen laadun osalta.

Hotellin ajoramppi on siirretty kirjaston pääoven edestä syrjäisemmälle sijainnille kirjaston ja hotellin väliin, mikä parantaa suunnitelman soveltuvuutta kirjastorakennuksen arvoihin. Rampin sijoittaminen pois aukiolta selkeyttää aukion liikennejärjestelyjä ja mahdollistaa asemakaavan muutosluonnokseen verrattuna laadukkaammat ja laajemmat jalankulkualueet teatterin ja kirjaston välille.

Ajoyhteyden järjestämistä Kivisydämen ajoyhteyden kautta tai muuten mantereen puolelta saarelle ei ole nähty mahdollisena. Kivisydämen geometria sekä mantereen ja Vänmanninsaaren erottavan Meritullin kanavan korkoasema ovat teknillisesti haasteelliset Kivisydämen rampin hyödyntämiseen. Maanalaisen ajoyhteyden pituus kasvaisi tällä ratkaisulla yli sata metriä, mikä nostaisi merkittävästi hankkeen kustannuksia verrattuna suunnitteilla olevan hotellin ja kirjaston väliseen ramppiratkaisuun. Kivisydämen rampin hyödyntäminen ei poistaisi saaresta huoltoliikennettä, joka vaatii huomattavasti henkilöautoliikennettä laajemmat tilavaraukset myös jo olemassa olevien toimintojen, kuten kirjaston ja teatterin, osalta.

Vänmänninsaaren ulkotiloista luodaan yksi yhtenäinen ja yhteinen tila, jossa ei ole selkeitä rajoja kirjaston, teatterin ja tulevan hotellin sekä ulkotilojen välillä. Alue suunnitellaan jalankulkijan ehdoilla. Esteettömän jalankulkuympäristön mahdollistamiseksi jalankulku tulee erotella autoliikenteestä korotuksilla. Saarta kiertää esteetön yhteys, jossa liikkuminen eri tasojen välillä on järjestetty esteettömillä luiskilla. Liikenteelliset ratkaisut on esitelty tarkemmin saarelle laaditussa liikenneselvityksessä (Sitowise 2023).

Suunnittelussa on huomioitu toimintojen vaatimat huoltoajoreitit, kunnossapito ja esteettömyys. Saareen ohjataan autoliikennettä ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle ja niille osoitetaan alueet

pintamateriaalien vaihdoksella. Liikuntaesteisille osoitetaan pysäköintipaikkoja teatterin ja kirjaston edustoille.

Pyöräily ja jalankulku sijoittuvat alueella lomittain. Alueelle osoitetaan kattavasti pyöräpysäköintiä eri toimintojen sisäänkäyntien läheisyyteen sekä keskeisimmille paikoille.

Saaren ranta-alueet ja erityisesti Meritorin alue osoitetaan oleskelulle. Saareen tutkitaan jatkosuunnittelussa mahdollisuutta vierasveneiden pysähtymiselle.

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

Alkuperäinen betonikiveyksen mukainen pinta on tarkoitus palauttaa ulkotiloissa keskeisille kivettäville alueille ja se suunnitellaan alkuperäisen perusruudukon rytmiin. Kivettyjen pintojen käsittelyllä ja ilmeellä ohjataan alueella liikkumista. Pintamateriaalina on pääsääntöisesti alueella aiemminkin käytettyä betonilaattaa, koko 485x485 mm, joka muodostaa laajempana kuviona 3x3 m ruudukon, jota kehystää kapea sauvakivi. Sen lisäksi alueella käytetään graniittikiveä, jota on lähinnä pyöräilylle tarkoitetun tilan lisäksi huolto- ja saattoliikenteen ajoväylillä. Pyöräilylle tarkoitetussa tilassa kiinnitetään erityistä huomiota pinnan liukkauden estoon ja kiven pinnan tulee olla pintakäsitelty karheaksi, esim. ristipäähakattu. Kiveysten värimaailma toistaa ympäröivien rakennusten värimaailmaa. Väreinä käytetään pääosin harmaan eri sävyjä. Graniittikiven pintakäsittelyllä on mahdollista saada alueelle erilaista ilmettä.

Saarella vältetään asfalttipintoja ja niitä on ainoastaan saareen johtavilla silloilla. Tällöin asfaltin tulee olla läpivärjättyä tai se tulee käsitellä muutoin yhteneväiseksi alueen muun kiveyskuvioinnin kanssa.

Asemakaavan muutoksesta on järjestetty asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen viranomaisneuvottelut 20.9.2023 sekä 9.11.2023. Lisäksi on pidetty erillinen työneuvottelu 5.10.2023, jossa oli Pohjois-Pohjanmaan museon ja kaavoituksen lisäksi Museoviraston edustajat.

Asemakaavan muutoksessa ei ole esitetty muutoksia, kuten rakenteellista pysäköintiä, mantereen puolelle. Vänmanninsaaren toimintoja palveleva pysäköinti on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti kortteliin 34.

Asemakaavan muutoksen selostuksessa on kuvattu arvioidut vaikutukset läheisiin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Asemakaavan muutoksen selostuksessa on päivitetty suunnitelmien vaikutusten arviointia asemakaavan muutosehdotusvaiheen tarkennusten perusteella.

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 Jaatisen 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 Jaatisen asemakaava vahvistettiin 1965. Suunnitelma, jonka tieltä olisi pitänyt purkaa Rantakadun korttelit, toteutui vain osin. Jaatisten saarelle suunnittelemien 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.

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.

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.

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

Uusi rakentaminen sijoittuu Vänmanninsaaren lounaan puoleiselle rannalle, 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 siihen liittyvällä matalammalla rakennusmassalla. Hotellitorni toimii maamerkkinä 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 lähelle Meritorin alueelle suunniteltu yksikerroksinen toritoimintoja tukeva rakennus on niin matala, ettei se näy teatterin takaa torin ja keskustan suunnalta katsottaessa. Pienikokoinen rakennus ei juurikaan näy myöskään Pikisaaren suuntaan.

Asemakaavan muutoksella on huomattavia vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin rakentamisen aiheuttamien kaupunkikuvallisten muutosten takia. Marjatta ja Martti Jaatisen suunnitelman pohjalta vuonna 1965 asemakaavaan osoitettua korkeaa rakennusta ei ole toteutettu. Se on asemakaavan muutoksessa esitetty kerrosluvultaan matalampana kuin voimassa olevassa asemakaavassa, mutta pohjapinta-alaltaan laajempana kuin asemakaavassa, millä on vaikutuksia Vänmanninsaaren alueella oleviin rakennuksiin ja näkymiin sekä kaupunkinäkymiin ja -maisemaan lähialueilla. 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 muutoksessa yksikerroksinen liike-, toria palveleva rakennus, joka voisi toimia esimerkiksi kahvilapaviljonkina.

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 ensimmäisestä ja toisesta kerroksesta, mutta jättää ylemmistä kerroksista näkymät suistoon. Kirjasto ei kuitenkaan enää samalla tavalla näy suiston suuntaan, kun sen eteen tuleva rakentaminen peittää sitä osittain.

Suunnitelmassa on esitetty hotellin lisäksi myös muuta rakentamista, jolla on vain vähäisiä vaikutuksia erityisesti Vänmanninsaaren arvoihin. Teatterin meren puolelle esitettytoritoimintoja tukeva rakennus on yksikerroksinen ja kooltaan pieni, joten sen asema kaupunkikuvassa sekä näkymissä jää vaatimattomaksi. Teatterin ravintolatilasta avautuu edelleen näkymä meren suuntaan. Teatterin on 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.

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 muutoksessa 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. Monumentaalikeskuksen arkkitehtikilpailun ja alkuperäisen asemakaavan mukainen idea suorakulmaisesta tekosaaresta saatetaan nyt laadittujen suunnitelmien mukaan valmiiksi. Osa saaren ranta-alueesta on jäänyt Pikisaaren puolella toteutumatta, ja erityisesti kirjaston puoli tästä saaren päädystä jäsentymättömine viheralueineen ja pysäköintialueineen ei nykytilanteessa muodosta alkuperäisen idean mukaista julkista virkistysaluetta.

Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa huoneistohotellin kortteli on poistunut ja hotellin tonttia on pienennetty siten, että Vänmanninsaarelle muodostuu huomattavasti enemmän yleisiä alueita. Ympäristön yleissuunnitelmaa on jatkokehitetty siten, että suunnittelualueelle muodostuu selkeä ja yhtenäinen Meritorista ja Kaarlenaukiosta muodostuva yleinen aukioalue selkeine istutuksineen. Valtakunnallisesti merkittävimmin kulttuurihistoriallisiin arvoihin vaikuttava muutos nykytilanteessa on suunnitelmassa esitetty korkea rakentaminen, joka myös voimassa olevassa asemakaavassa on mahdollistettu. Kaavoituksen näkemyksen mukaan suunnitelmissa esitetty korkea rakennus ei poikkea mittasuhteiltaan merkittävästi voimassa olevassa asemakaavassa esitetystä. Lisäksi rakennuksen kerrosluku pienenee voimassa olevasta asemakaavasta kahdella kerroksella, ja on enintään 20-kerroksinen.

Lausunnon perusteella on tarkennettu asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä viite-, ympäristö- ja liikennesuunnitelmia. Suunnitelmiin tehdyt muutokset on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kappaleessa 4.5.3. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Liite 4D

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätetyt muistutukset ja lausunnot vastineineen

Asemakaavan muutosehdotuksesta esitettiin kolme lausuntoa ja 13 muistutusta. Muistutukset nro 10-13 on jätetty nähtävilläoloajan päättymisen jälkeen.

Lausunto 1, Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos:

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 17459 neliömetriä.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on tutustunut esillä oleviin asemakaavan ehdotusvaiheen aineistoihin.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan ehdotusvaiheen suunnitelmista.

Kaavoitus:

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 2, Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus:

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus toteaa lausuntonaan seuraavaa.

Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä.

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. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuus.

Asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa Terwa Kiinteistökehitys Oy ilmoitti 2.11.2023 luopuvansa toimisto-, liike- ja huoneistohotellin hankkeesta, minkä seurauksena nämä toiminnot sisältänyt viisikerroksinen rakennusala korttelialueineen poistettiin kokonaan suunnitelmasta. Sen tilalle Meritorin alueelle osoitettiin varaus yksikerroksiselle rakennusoikeudeltaan 150 kerrosalaneliömetriä olevalle toria palvelevalle rakennukselle (kaavamerkintä to-1). Myös hankealueen luontoselvityksiä on täydennetty.

Kaavaehdotus mahdollistaa korttelin 49 tontille 1 hotelli- ja ravintolatilojen rakentamisen liikerakennusten korttelialueelle (KL-1). Tontille on osoitettu rakennusalat yksikerroksista (I) rakennusosaa sekä 20-kerroksista hotellitornia varten. Tontille suunniteltu rakennusoikeus on 14 100 k-m2.

Osalle korttelia 49 tonttia nro 1 sekä Kaarlenaukiota on osoitettu maanalainen pysäköimispaikka (ma-p). Vänmanninsaaren lounaiskulmassa on Meritori, joka on merkitty kaavamääräyksellä

katuaukio/tori. Kaarlenukio ja Meritori suunnitellaan kävelypainotteisina alueina. Meritorille on osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa toria palvelevan rakennuksen (to-1). Rakennusalan suurin

sallittu kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 150 k-m2. Suunnittelualueen rannat ovatjalankululle ja polkupyöräilylle varattuja alueen osia (pp). 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). Kirjaston ja teatterin autopaikat osoitetaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelin 34 LPA.

Kaavoitusta varten on tehty Vänmanninsaaren luontoselvitys vuonna 2021.

Lausunnoissaan 6.6.2022 ja 21.8.2023 ELY-keskus esitti sitä täydennettäväksi lietetatarkartoituksella, joka toteutettiin kaava-alueella osana Kunta-Helmi-projektia 23.8.2023. Lietetatarta havaittiin kaava-alueella kahdessa lähekkäisessä paikassa Vänmanninsaaren länsirannalla matalassa vedessä. Lausunnossaan 21.8.2023 ELY-keskus myös huomautti pesimälinnustoselvitystä koskevista puutteista koskien erityisesti rakennuksissa ja rakenteissa mahdollisesti pesiviä rauhoitettuja lintulajeja (mm. räystäspääskyt). Pesimälinnustoselvityksen täydennystarpeen osalta viranomaisneuvottelussa 20.9.2023 ja kaavaselostuksen luvussa 3.3.17 on todettu, että täydentävä selvitys tehdään touko-kesäkuussa 2024. ELY-keskus pitää selvitystä tarpeellisena mm. rauhoitettujen lintujen pesinnän huomioon ottamisen kannalta.

Kaavaselostuksen maisemaa ja ympäristöä kuvaavassa luvussa 3.1.2 ei kuvata luonnonympäristöä eikä mainita esimerkiksi kaava-alueella esiintyviä rauhoitettuja kasvilajeja (keltakurjenmiekka, lietetatar), jotka kuitenkin edustavat Oulujoen suiston luonnonympäristön erityispiirteitä.

Näitä erityispiirteitä pyritään osaltaan turvaamaan esim. Uuden Oulun yleiskaavassa Oulujoen suiston kaupunkipuisto -merkinnällä sekä VILMO-suunnitelmassa osana ydinviheraluetta. Kaavaselostusta on syytä täydentää näiltä osin. Vuoden 2021 luontoselvityksen sisältö referoidaan riittävällä tarkkuudella luvussa 3.3.17. samoin kuin vuoden 2023 lietetatarkartoituksen tulokset. Kuitenkin luonnonympäristön olennaiset piirteet on tarpeen sisällyttää suunnittelualueen ympäristön kuvaukseen.

Keltakurjenmiekka on luonnonsuojelulain 69 §:n ja luonnonsuojeluasetuksen (1066/2023) liitteessä 5 tarkoitettu Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin maakunnissa rauhoitettu putkilokasvi.

Luonnonsuojelulain 74 §:n mukaan rauhoitettua kasvia tai sen osia ei saa ottaa eikä hävittää. Lietetatar on luonnonsuojeluasetuksen liitteessä 3 tarkoitettu koko maassa rauhoitettu putkilokasvi, joka kuuluu myös luonnonsuojelulain 78 §:n 1 momentissa tarkoitettuihin Euroopan unionin tiukkaa suojelua vaativiin eliölajeihin (luontodirektiivin IV b liitteessä luetellut kasvilajit).

Keltakurjenmiekan esiintymän osalta kaavaluonnoksesta (valmisteluaineisto 2) antamassaan lausunnossa 21.8.2023 ELY-keskus totesi, että esiintymä on huomioitava kaavassa esim. luo-merkinnällä ja että esiintymän siirtäminen tai hävittäminen edellyttää luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeuslupaa. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 on ollut esillä kartta-aineisto, josta nähdään keltakurjenmiekkaesiintymän sijoittuminen kaavaluonnoskartalle osittain liikerakennusten korttelialueelleKL-1 ja osittain kaava-alueen rajan ja yleisen jalankululle ja pyöräilylle varatun alueen tuntumaan. Oulun kaupunki on hakenut ELY-keskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa keltakurjenmiekan rauhoitussäännöksistä 13.10.2023 ja ELY-keskus on myöntänyt luvan 20.12.2023 (POPELY/3180/2023). Lupa ei ole vielä lainvoimainen.

Vänmanninsaaren rannassa oleva lietetataresiintymä on tullut selvityksen kautta tietoon vasta elokuussa 2023 eikä sitä ole huomioitu aikaisemmissa valmisteluaineistoissa 1 ja 2. Viranomaisneuvotteluissa 20.9.2023 ja 9.11.2023 todettiin, että esiintymä tulee ottaa huomioon kaavassa siitä huolimatta, että kaupunki hakee poikkeamislupaa lajin rauhoituksesta.

Kaksiosainen esiintymä sijaitsee Vänmanninsaaren länsirannan portaiden edustalla. Kaavaehdotukseen esiintymän sijaintia ei ole merkitty, mutta viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 esillä olleen kartta-aineiston mukaan esiintymä sijoittuu Vänmanninsaaren laajennusalueelle Meritorin toriaukiona yleiseen käyttöön varatulle alueen osalle. Kaupunki on hakenut

luonnonsuojelulain mukaista poikkeamislupaa lietetattaren suojelusta 20.10.2023. Lupahakemuksen käsittely on kesken ELY-keskuksessa.

ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavamuutoksen valmisteluvaiheissa esillä olleissa suunnitteluvaihtoehdoissa ja niiden arvioinnissa ja vertailussa (kaavaselostus, luku 4.5.2) ei ole ollut esillä sellaisia ratkaisuja, joissa rauhoitettujen kasvilajien esiintymät olisi huomioitu. Ympäristön yleissuunnitelmaa koskevassa kaavaselostuksen luvussa 5.3.2 (kuva 71) mainitaan lopuksi ympäristön yleissuunnitelman 30.11.2023 vaihtoehto VE2 lietetataresiintymän huomioon ottavana ratkaisuna, mutta vaihtoehtojen vertailua tai valintaperusteita ei ole avattu. Ensisijaisena vaihtoehtona esitelty ympäristön yleissuunnitelma (kuva 70) korostaa Vänmanninsaaren luonnetta suoralinjaisena keinosaarena (luku 5.3.2).

Luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten arviointi luvussa 5.4.3 tulisi selkeyttää ja arvioida kaavan toteutumisen vaikutukset erityisesti luontoselvityksissä todettuihin kaava-alueella esiintyviin tai pesiviin rauhoitettuihin kasvi- ja lintulajeihin. Keltakurjenmiekan osalta poikkeuslupa esiintymien siirtoon on myönnetty, mutta lietetataresiintymän kohdalla poikkeusluvan käsittely on kesken ja siksi vaikutusarvioinnissakin on syytä tarkastella eri vaihtoehdot mukaan lukien ympäristön yleissuunnitelma VE2.

Asemakaavaehdotukseen 30.11.2023 on pok6-merkinnällä varustettua korttelialuetta koskeviin kaavamääräyksiin lisätty keltakurjenmiekkaesiintymän huomioon ottamista koskeva teksti.

Vastaavasti yleisiä alueita koskevaan täydentävään määräykseen 300-23 on lisätty keltakurjenmiekkaesiintymän ja lietetataresiintymän huomioon ottamista koskeva teksti. Määräysten sisältönä on, että kaavan mukainen rakentaminen on luonnonsuojelulain mukaan mahdollista vain siinä tapauksessa, että em. esiintymät on todettu luontaisesti hävinneeksi tai niiden hävittämiseksi tai siirtämiseksi on olemassa lainvoimainen luonnonsuojelulain mukainen poikkeuslupa. ELY-keskus toteaa, että esiintymien sijainti tulee osoittaa kaavakartalla esim. luo-merkinnällä, koska muutoin esiintymien tosiasiallista sijaintia suhteessa kaavassa osoitettuun maankäyttöön on vaikea paikallistaa. Määräysten sisältö on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan luonnonsuojelulain mukainen. Lietetataresiintymän kohdalla mahdollisen luontaisen häviämisen osoittaminen edellyttää vuosittaista seurantaa tai sen osoittamista, että kasvupaikka on muuttunut lajille soveltumattomaksi.

Lintuja koskevien määräysten osalta ELY-keskus toteaa, että kohta ”suunniteltaessa rakennus- ja purkutöitä uhanalaisten lintujen pesimäajalle tulee varmistaa toimenpiteet ja niiden luvanvaraisuus ELY-keskukselta” ei ole tarkoituksenmukainen ja sen voi poistaa. Määräyksen tarkoituksena on ollut varmistaa, että rauhoitettujen lintujen pesintää ei häiritä tai pesiä tuhota rakennus- tai purkutöiden yhteydessä. Luonnonsuojelulain 70 §:n mukaan rauhoitetun eläinlajin tahallinen tappaminen ja yksilöiden, pesien tai munien tahallinen vahingoittaminen on kielletty. Luonnonsuojelulain 70 § kieltää rauhoitettujen eläinlajien tahallisen häirinnän, erityisesti eläinten lisääntymisaikana, tärkeillä muutonaikaisilla levähdysalueilla tai muuten lajien elämänkierron kannalta tärkeillä alueilla. Luonnonsuojelulain 70 § on yleisesti voimassa olevaa lainsäädäntöä ja koskee kaikkia rauhoitettuja eläinlajeja, ei pelkästään uhanalaisia lintulajeja. Siten sen voimassaoloa ei ole tarpeen erikseen korostaa kaavamääräyksissä. Tämä ei kuitenkaan poista sitä, että esimerkiksi mahdollista räystäspääskyjen pesintää alueella olevissa rakenteissa ei saa häiritä rakennustöissä tai muutenkaan, ja että pesimälinnustoselvityksen täydentäminen tällaisten pesintöjen selvittämiseksi on tarpeellinen. Lintuja koskevissa luonnonsuojelulain 83 §:n mukaisissa poikkeuslupa-asioissa toimivaltainen viranomainen on Varsinais-Suomen ELY-keskus.

ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavamääräyksessä on huomioitu lintujen pesintää tukevien rakenteiden asentaminen. Samoin ELY-keskus pitää kannatettavana, että rakennuksia koskevassa kaavamääräyksessä on otettu huomioon lintujen törmäysriskiä vähentävien arkkitehtonisten keinojen suosiminen.

Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus pitää tärkeänä, että valittu kaavaratkaisu perustuu riittävään vaikutusten arviointiin ja että kaavaratkaisussa huomioidaan luonnonympäristön arvot edellä lausutun mukaisesti. Lisäksi ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto. Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa ehdotusvaiheen aineistosta.

Kaavoitus:

Kaavaselostuksen maisemaa ja ympäristöä kuvaavaa lukua 3.1.2 on täydennetty lausunnossa esitetyllä tavalla ottaen huomioon kaava-alueella esiintyvät rauhoitetut kasvilajit keltakurjenmiekka ja lietetatar.

Oulun kaupunki on pyytänyt Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta luonnonsuojelulain mukaista lupaa poiketa keltakurjenmiekan suojelua koskevista säännöksistä. Keltakurjenmiekan poikkeamislupahakemus on toimitettu 13.10.2023 ja sitä on täydennetty 2.11.2023. Keltakurjenmiekan siirtämiselle Pikisaaren alueelle on myönnetty poikkeamislupa 20.12.2023. Päätös on tullut lainvoimaiseksi 26.1.2024.

Kaavaselostuksen luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten arviointia luvussa 5.4.3 on täydennetty lausunnossa esitetyllä tavalla.

Asemakaavakarttaan ja -merkintöihin on tehty lausunnon perusteella tarkennus korjauspäivämäärällä 2.2.2024. Keltakurjenmiekkaesiintymän ja lietetataresiintymän sijainnit on osoitettu lausunnon perusteella asemakaavakartalle seuraavilla merkinnöillä:

Asemakaavakartalla osalle korttelia 49 sekä sen pohjoispuolella sijaitsevalle yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle on osoitettu keltakurjenmiekkaa koskeva kaavamerkintä luo-8: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Asemakaavakartalla osalle toriaukiona yleiseen käyttöön varattua alueen osaa (Meritori) sekä sen luoteispuolella sijaitsevalle yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle alueen osalle on osoitettu lietetatarta koskeva kaavamerkintä luo-9: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun ja 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Yleisten alueiden kaavamääräyksessä 300-23 tarkennettiin lietetatarta koskevaa kohtaa, jonka tarkennettu sisältö on: ”Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana lietetattaren kasvupaikka. Kasvilaji sekä sen kasvupaikka edellyttävät luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua. Kasvilaji on luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitettu. Kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa lietetattaren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetattaren kasvupaikoille ei tule johtaa hulevesiä. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muussa tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista lainvoimaista poikkeamislupaa. Ellei lainvoimaista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen.”

Kolmiomääräyksestä *pok6* sekä yleisten alueiden kaavamääräyksestä 300-23 poistettiin kohta ”Suunniteltaessa rakennus- ja purkutöitä uhanalaisten lintujen pesimäajalle tulee varmistaa toimenpiteet ja niiden luvanvaraisuus ELY-keskukselta.” ELY-keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta jättämän lausunnon mukaan kohta ei ollut tarkoituksenmukainen ja sen voi poistaa. Luonnonsuojelulain 70 §:n mukaan rauhoitetun eläinlajin tahallinen tappaminen ja yksilöiden, pesien tai munien tahallinen vahingoittaminen on kielletty. Luonnonsuojelulain 70 §

kieltää rauhoitettujen eläinlajien tahallisen häirinnän, erityisesti eläinten lisääntymisaikana, tärkeillä muutonaikaisilla levähdysalueilla tai muuten lajien elämänkierron kannalta tärkeillä alueilla. Luonnonsuojelulain 70 § on yleisesti voimassa olevaa lainsäädäntöä ja koskee kaikkia rauhoitettuja eläinlajeja, ei pelkästään uhanalaisia lintulajeja. Siten sen voimassaoloa ei ollut lausunnon mukaan tarpeen erikseen korostaa kaavamääräyksissä.

Pohjois-Pohjanmaan museon lausuntoon on laadittu erillinen vastine. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat lausunnossaan, että kaavamääräykset sekä kaavaehdotuksessa annetut Kaupunkikuva ja -rakentaminen ohjeistukset ovat riittävät ja mahdollistavat sen, että uusi rakennus muodostaa kirjaston ja teatterin kanssa yhtenäisen, arkkitehtonisesti laadukkaan, kokonaisuuden.

Lausunnon perusteella on tarkennettu luontoarvoja koskevia määräyksiä kaavakartalla ja kaavamääräyksissä. Lausunnon perusteella on lisäksi tarkennettu asemakaavan selostukseen sisältyviä kappaleita maiseman ja ympäristön kuvauksesta sekä luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioinnista. Lausunto ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Lausunto 3, Pohjois-Pohjanmaan museo:

Pohjois-Pohjanmaan museolta on pyydetty lausuntoa liittyen asemakaavan muutosehdotukseen osoitteessa Kaarlenväylä 1, Oulu. Muutosalueeseen kuuluvat I kaupunginosan (Pokkinen) korttelin 38 tontti nro 5, Meritori ja Kaarlenaukio sekä vesialue. 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 17459 neliömetriä.

Asemakaavan muutoksella alueelle muodostuu korttelin 49 tontti nro 1, joka on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja (KL-1). Tontille on osoitettu rakennusalat yksikerroksista (I) rakennusosaa sekä hotellitornia varten. Hotellitornin suurin sallittu kerrosluku on 20 (XX). Tontille osoitettu rakennusoikeus on 14 100 kerrosalaneliömetriä. Hotellin rakennusalan lounaan ja luoteen puolelle voidaan rakentaa sisäänkäyntikatos (kt). Torniosan vesikaton ylin korkeusasema on +75.0 (korkeusjärjestelmä N2000) ja matalamman yksikerroksisen osan +10.5 (korkeusjärjestelmä N2000). Korttelin 49 ja kirjaston välisellä alueella on jalankululle ja pyöräilylle varattu alue, joka sallii myös kirjaston huoltoyhteyden (kaavamerkintä pp/h). Korttelialueelle on osoitettu merkintä muuntajaa varten (vm). Tontille ei saa sijoittaa asumista (as 0). Viitesuunnitelmien mukaisesti tontille sijoittuu 240 hotellihuonetta.

Kaavatilanne

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: Yksi-tyiskohtaisemmassa suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kansainväli-sen, kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

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

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 kerrosalaneliömetriä. 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.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila. Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä sijaitsevat seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, joiden kaupunkikuvaan ja näkymiin suunnitellulla rakentamisella on 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. Myös Vänmanninsaarella sijaitsevat Oulun pääkirjasto sekä Oulun kaupunginteatteri on osoitettu valtakunnallisesti arvokkaina rakennetun kulttuuriympäristön kohteina.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Pohjois-Pohjanmaan museo on lausunut hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 2.9.2021 sekä kaavaluonnoksesta 31.8.2023. Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, että hanke on kehittynyt kulttuuriympäristön osalta merkittävästi parempaan suuntaan.

Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä.

Keskeisin muutos on luonnosvaiheessa mukana olleen Meritorille sijoitetun huoneistohotellin poistuminen. Avoin Meritori korostaa nyt paremmin korkean uudisrakennuksen asemaa. Alueen muuttaminen torimaiseksi avaa myös näkymiä jalankulkuväylältä vesinäkymän suuntaan ja Vännmanin saaren kokonaisuudesta tulee avarampi ja ”hengittävämpi”. Mikäli torin osalle osoitettu 150 kem² laajuinen rakennus toteutetaan tulisi sen näkymien säilymisen vuoksi olla mahdollisimman läpinäkyvä ts. lasijulkisivuinen.

Toinen merkittävä muutos on maanalaisen pysäköinnin ajorampin siirtäminen kirjaston ja tornihotellirakennuksen väliin. Kirjaston ja teatterin välinen Kaarlenaukio säilyy nyt paremmin rakennuksia yhdistävän tilana ja toteuttaa paremmin alkuperäistä arkkitehtonista ideaa. Museovirasto on omissa kommenteissaan kehottanut pohtimaan, onko ajoramppia mahdollista siirtää hieman koilliseen niin, että sen Kaarlenaukion puoleinen pää linjautuisi kirjaston ylempien kerrosten lounaisjulkisivun mukaan.

Kirjaston luoteispuolelle sijoittuvan 20-kerroksisen tornihotellin ja sen jalustaosan rakennusoikeus on kasvanut lievästi kaavan luonnosvaiheesta. Kortteli on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1), jolle saa rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja. Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, että kaavamääräykset sekä kaavaehdotuksessa annetut Kaupunkikuva ja -rakentaminen ohjeistukset ovat riittävät ja mahdollistavat sen, että uusi rakennus muodostaa kirjaston ja teatterin kanssa yhtenäisen, arkkitehtonisesti laadukkaan, kokonaisuuden. Pohjois-Pohjanmaan museon ja Museoviraston näkemyksen mukaan hotellirakennus ei kaipaa erityisesti muotoiltua ”kruunua” huipulleen.

Pohjois-Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Museovirasto on osallistunut tämän lausunnon laatimiseen.

Kaavoitus:

Meritorille osoitettu yksikerroksisen rakennuksen rakennusala sijaitsee yleisellä alueella, ja kaupunki vastaa sen toteutuksen ohjaamisesta. Tällä hetkellä sen toteuttamisesta ei ole suunnitelmia. Asemakaavamääräyksissä on esitetty riittävällä tavalla sen suunnittelun lähtökohdat. Rakennusta koskevat seuraavat asemakaavamääräykset: ”Rakennuksen tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja

kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Rakennuksen tulee sopeutua mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan Vänmanninsaaren olevien rakennusten vähäeleiseen ja yksinkertaiseen muotokieleen. Rakennuksen tulee olla suorakaiteen muotoinen sekä yksityiskohdiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuinen."

Ajorampin mitoituksessa on otettu huomioon huoltoajo hotellille sekä kirjastoauton tilantarve kääntösäteineen, eikä asemakaavassa osoitettua ajorampin rakennusalaa ole mahdollista siirtää koilliseen päin. Ajorampin varaus asemakaavassa on osoitettuna viitesuunnitelmissa esitettyä varausta laajempana. Rampin lopullinen sijainti tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Asemakaavan muutosehdotusta valmisteltaessa pidetyssä arkkitehtuurikilpailussa julkisivuista esitettiin ehdotus, jossa hotellirakennukselle oli ideoitu sisäänvedettyä "kruunua". Rakennusta on suunniteltu selkeähahmoisena ja suorakulmaisena kokonaisuutena, jossa hotellin huipulla ei ole sisennystä tai muuta sen perusmuodosta poikkeavaa ratkaisua.

Lausunto ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 1:

Vastustan jyrkästi suunnitellun kaltaista tornirakennusta Vänmanninsaareen. Torin ja pikisaaren alue on Oulun ainutlaatuista historiallista aluetta, jolla on edes jonkinlaista potentiaalia kauniiseen kaupunkikuvaan sekä merellisyyteen. Sitä on jo pilattu joiltain osin, mutta se ei ole peruste pilata sitä lisää. Alueella kuuluisi painottaa perinteisen tyyliseen rakentamiseen.

Toinen peruste on maisemallisuus. Korkea rakennus keskellä jokisuistoa rikkoisi horisonttimaiseman joka suunnasta katsottuna samaan tapaan kuin tehtaan piiput. Rakennuskorkeuden pitäisi kasvaa rannasta poispäin mentäessä ja ensimmäinen kortteli tai pari pitäisi olla matalaa rakentamista.

Korkea rakennuskanta on tervetullutta Ouluun, mutta ei torinrannan tai pikisaaren välittömään läheisyyteen. Hanketta perustellaan turismilla, mutta turisteja houkutellaan paremmin puisilla makasiineilla sekä avoimella yöttömän yön horisontilla.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. 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. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem^2 ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem^2. Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem^2 (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem^2 (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tulleessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem^2. Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem^2 ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem², 4 500 kem²:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem², 7000 kem²:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem^2. Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem^2.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem^2 (kirjasto) ja 13 500 kem^2 (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem^2. Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem^2 suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem^2. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem^2. Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem^2. Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem^2 eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikierrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

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. Suunnittelualuetta koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monimentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

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

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

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuvaupotuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitilassa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin *ELY*-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyystarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelujen vaihtoehdoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaa huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: ”Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, että kaavamääräykset sekä kaavaehdotuksessa annetut Kaupunkikuva ja -rakentaminen ohjeistukset ovat riittävät ja mahdollistavat sen, että uusi rakennus muodostaa kirjaston ja teatterin kanssa yhtenäisen, arkkitehtonisesti laadukkaan, kokonaisuuden.”

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: ”Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto.”

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempana sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempana johtuen hankkeen merkittävyydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arvionitisuunnitelman

nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehdoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehdoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehdoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. 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, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 11.1.2024. Tilaisuudessa oli 32 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: 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 sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saaressa käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem^2.

Maankäyttövaihtoehdoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem^2 välillä. Rakentaminen oli enimmillään 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem^2. Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloineen madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem^2. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalle paikalle, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan

korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehdoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem^2 ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem^2. Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem^2, mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem^2). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem^2.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 2:

Yhdyskuntalautakunnalle

Esitän seuraavan muistutuksen asemakaavaehdotukseen 564-2401 Terwa Tower

Hanke on erittäin tärkeä ja keskeinen Oulun kaupunkikuvan kannalta. Tämän vuoksi on hyvä, että suunnitelmia on jalostettu huolella ja liikaa kiirehtimättä.

On erittäin hyvä, että alkuvaiheen hahmotelmien jälkeen palattiin Jaatisten suunnitelmaa muistuttavaan kokonaisuuteen, jossa kaavailtu torniosa on rungoltaan kapeampi kuin alkuvaiheen mallit ja samalla kuitenkin melko korkea. Huomio kiinnittyy myös siihen, että voimassa olevassa asemakaavassa tornin korkeus on XXII kerrosta ja uudessa kaavaehdotuksessa vain XX. Tätä onkin syytä vielä harkita siihen suuntaan, voisiko kaavaehdotuksenkin tornin korkeus olla suurempi, eli vähintään tuo XXII. On otettava huomioon, että myös teatterin rakennusmassaa on kasvatettu alkuperäiseen Jaatisten suunnitelmaan nähden.

Terwa Tower soveltuu hyvin suunniteltuun sijaintipaikkaan, kunhan rakennus on muista Oulun keskustan uusista tornitaloista poiketen rungoltaan pikemminkin kapea/ hoikka ja samalla kuitenkin selvästi korkeampi kuin muut keskustan uudet tornitalot.

Rakennuksen korkeus saattaisi hyvinkin olla vielä nyt suunniteltua selvästi vielä korkeampi, esim 24-26 kerrosta.

Meritorin alueen säästyminen rakennuksilta on hyvä. Meritorin aluetta tulisi kehittää havainnekuvien kaltaiseksi viimeistään samanaikaisesti itse Terwa Towerin rakentamisen yhteydessä.

Kaavamääräyksin tulisi varmistaa, että Terwa Tower sopeutuu hyvin kirjaston ja teatterin tyyliin ja tästä kolmikosta muodostuu sopusuhtainen kokonaisuus, joissa rakennukset antavat lisäarvoa toisilleen, eli 1+1+1 = 4, tai enemmänkin.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutos mahdollistaa hotellirakennuksen korkean osan toteuttamisen enintään 20-kerroksisena. Rakennuksen korottamista muistutuksessa esitetyllä tavalla yli 20-kerroksiseksi ei nähdä perusteltuna, koska nyt suunniteltu rakennus tulee olemaan Oulun keskustan korkein rakennus ja muuttamaan alueen kaupunkikuvaa merkittävästi.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 3:

Hyvää päivää

Haluan valittaa tästä suunnitellusta Terwa Towerista.

Oulu on ihana kaupunki juuri siksi, että siellä ei ainakaan vielä ole hirveän paljon korkeita kerrostaloja, eli aina voi nähdä taivaan, eikä tule sellaista kamalaa klaustrofobista oloa niin kuin esimerkiksi Helsingissä.

Erään tutkimuksen mukaan myös muistaakseni 8 kerrosta oli raja, jonka korkuinen kerrostalo voi olla, ennen kuin se on ekologisen sijaan enemmänkin saastuttava rakennus, joten miksi tänä ilmastonmuutosvaaran aikana pitäisi muka yrittää rakentaa noin hirveän korkeita rakennuksia?

Lisäksi rakennushan tulisi varjostamaan valtavan osan torialueesta ilta-auringolta, sekä peittämään suistonäkymät kirjaston ikkunoista. Näkemässäni kaavaselostuksessa ei edes näytetty, mikä olisi varjostustilanne klo 18 jälkeen kesällä.

Kai ikkunoihin sentään aiottaisiin laittaa jotkut tarrakuviot, etteivät lintuparat niihin törmäilisi, jos lasia tulee noin paljon?

En hyväksy tätä rakennusta ikinä.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. 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. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-

kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem^2 ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem^2. Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem^2 (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem^2 (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tulleessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem^2. Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem^2 ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem^2, 4 500 kem^2:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem^2, 7000 kem^2:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem^2. Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem^2.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem^2 (kirjasto) ja 13 500 kem^2 (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem^2. Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem^2 suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem^2. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem^2. Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem^2. Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem^2 eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikierrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

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. Suunnittelualuetta koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monimentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuvaupotuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitilassa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin *ELY*-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyystarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelujen vaihtoehdoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaa huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: ”Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, että kaavamääräykset sekä kaavaehdotuksessa annetut Kaupunkikuva ja -rakentaminen ohjeistukset ovat riittävät ja mahdollistavat sen, että uusi rakennus muodostaa kirjaston ja teatterin kanssa yhtenäisen, arkkitehtonisesti laadukkaan, kokonaisuuden.”

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: ”Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto.”

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempana sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempana johtuen hankkeen merkittävyydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arvionitisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehdoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehdoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia,

korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehdoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. 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, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 11.1.2024. Tilaisuudessa oli 32 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: 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 sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu

viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saaressa käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem^2.

Maankäyttövaihtoehdoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem^2 välillä. Rakentaminen oli enimmillään 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem^2. Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloineen madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem^2. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalle paikalle, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehdoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem^2 ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem^2. Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem^2, mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem^2). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem^2.

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

Kestävä kehitys on otettu huomioon asemakaavan muutokseen liittyvässä rakennussuunnittelussa toteuttajan mukaan mm. seuraavilla tavoilla: LEED-ympäristösertifikaatin esiselvitys on laadittu, tavoitteena on Gold-tason luokitus. Suositaan vähäpäästöisiä materiaaleja. Minimoidaan jäähdytystarve. Käytetään energian kierrätysratkaisuja, kuten lauhdelämmön talteenotto. Aurinkoenergian talteenotolle tehdään varaus. Valaistus toteutetaan energiatehokkaasti. Vesikalusteet ovat vettä säästäviä. Yksikerroksiselle osalle toteutetaan kasvikatto. Työmaan aikana tavoitteena on materiaalin korkea kierrätysaste. Työmaalla käytetään vihreää sähköä.

Asemakaavan muutoksessa on tarkasteltu hankkeen varjostusvaikutukset. Varjostustutkielmaa on tarkennettu muistutuksen perusteella siten, että varjostus on esitetty iltaisin kello 18-22. Tarkennettu varjostustutkielma 24.1.2024 on selostuksen liitteenä 9.

Tarkennetun varjostustutkielman mukaan 20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta aurinko on laskenut kello 20 mennessä. 20. huhtikuuta tai 20. elokuuta kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle ja kello 22 varjo kääntyy osalle torin aluetta. 20. kesäkuuta tai 20. heinäkuuta kello 20 hotellin varjo yltää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy kello 22 pienelle osalle torin aluetta.

20. huhtikuuta, 20. kesäkuuta sekä 20. elokuuta kello 22 teatteri ja kirjasto varjostavat torialuetta hotellin lisäksi. Hotellin rakentamisesta aiheutuva ilta-aikainen varjostus ei vaikuta merkittävästi torialueen varjoisuuteen, oleva rakennuskanta varjostaa nykytilanteessa torialuetta. Hotellin varjo ei ulotu torin alueelle kello 20.

Muistutuksen perusteella on päivitetty varjostustutkielmaa. Muistutus ei anna muilta osin aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 4:

Kirjallinen palaute: Terwa Tower

1. Koko Terwa Tower -prosessi oon lähtenyt liikkeelle Jaatisten vanhasta kilpailutuotoksesta, joka sisälsi koko torialueen siis Ranta- ja Ojakadun rakennusten purkamisen ja korvaamisen Radissonin tyyppisillä rakennuksilla; ei siis ole kyse kaavamerkinnästä. On annettu ymmärtää, että se oikeuttaa rakentaa torni Vänmanninsaareen. Jaatisten ehdotus ei ole mikään pyhäinjäännös. Jotta oululaiset, erityisesti vastuulliset päättäjät, saavat oikean käsityksen, niin Jaatisten ehdotus on selitettävä.

2. Mihin korkeuteen yltävät palokunnan tikasautot? Jos ne eivät yllä ylimpien kerrosten tasolle, niin miten se on huomioitu rakennuksen turvallisuussuunnitelmissa?

3. Vänmanninsaari on Oulun pahinta tulvariskialuetta. Miten tulvariski on huomioitu tornin suunnittelussa ja turvallisuussuunnitelmissa?

4. Jotta saadaan Sitowisen konsulttien antamaa kuvaa luotettavampi ja ymmärrettävämpi käsitys, niin mielestäni pitää esittää:

- kirjaston vuosittainen kävijämäärä
- teatterin vuosittainen kävijämäärä
- Pikisaaren ja kaupungin välinen vuosittainen kulkijamäärä
- nykyinen ja arvioitu autoliikenteen vuosittainen määrä

Mitä ongelmia pitkäaikainen rakentaminen aiheuttaa nykyiselle liikenteelle.

Kuinka pitkäksi aikaa Pikisaaren silta joudutaan sulkemaan?

5. Onko kaupungin edustajat ja Terwa Kiinteistökehitys sopineet sen, että tornin rakentaminen voi mennä vuoden 2026 kesään asti (Pahkala 16.1 Kaleva). Onko kh hyväksynyt tämän?

6. Mihin perustuu uskomus yhden yksittäisen tornin matkailullisesta vetovoimasta ja kulttuuripääkaupunkivuoden "komistuksesta". 11.1. tilaisuudessa Ympäristötalolla kehuttiiin aiotun hotellikonseptin onnistuneen hyvin Jyväskylässä ja Helsingissä. Miten ne ovat vertailtavissa Oulun tornihotelliin?

7. Miksi tornin vaikutusta lämpö-, tuuli- ja varjostusoloihin ei esitetä kunnolla? Ne muuttuvat alueella oleellisesti. Havainnollinen esitystapa selventäisi näitä näkökulmia. Nyt unohdetaan tavallisten oululaisten näkökulma.

8. Päättäjien ja kaikkien oululaisten kannalta on tärkeää koota vertailu aiotun tornin huonoista puolista (-) ja hyvistä puolista (+). Esitän, että näin myös tehdään.

9. Kasvattaako torni hiilijalanjälkeä? Jos kasvattaa, niin miksi?

10. Korkeat tornit saattavat olla lintujen surmanloukkuja. Miten tämä on huomioitu suunnittelussa ja mahdollisessa rakentamisessa?

11. Miten alueen kulttuurihistoriallinen merkitys ja miljöö on huomioitu?

12. Miten kestävä kehitys on huomioitu suunnittelussa ja mahdollisessa rakentamisessa?

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. 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. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem^2 ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem^2. Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem^2 (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem^2 (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tulleessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem^2. Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem^2 ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem^2, 4 500 kem^2:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem^2, 7000 kem^2:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem^2. Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem^2.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem^2 (kirjasto) ja 13 500 kem^2 (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem^2. Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem^2 suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem^2. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem^2. Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem^2. Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem^2 eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikierrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

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. Suunnittelualuetta koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monimentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuvaupotuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitilassa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin *ELY*-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyystarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä

maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelujen vaihtoehdoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaa huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: "Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, että kaavamääräykset sekä kaavaehdotuksessa annetut Kaupunkikuva ja -rakentaminen ohjeistukset ovat riittävät ja mahdollistavat sen, että uusi rakennus muodostaa kirjaston ja teatterin kanssa yhtenäisen, arkkitehtonisesti laadukkaan, kokonaisuuden."

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: "Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto."

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempana sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempana johtuen hankkeen merkittävyydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arvionitisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehdoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehdoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehdoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. 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, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 11.1.2024. Tilaisuudessa oli 32 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: 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 sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saaressa käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem^2.

Maankäyttövaihtoehdoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem^2 välillä. Rakentaminen oli enimmillään 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem^2. Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloineen madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem^2. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalle paikalle, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehdoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem^2 ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem^2. Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem^2, mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem^2). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem^2.

Liikennesuunnittelussa on varmistettu pelastusajoneuvojen pääsy riittävän lähelle rakennusta. Liikenneselvitys on kaavaselostuksen liitteenä 12.

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. Pelastusliikenteen nostopaikkojen saavutettavuuden osalta ajouratarkastelut on esitetty liikenneselvityksessä.

Hotellirakennuksessa on kaksi erillistä porrashuonetta käytettävissä hätäpoistumiseen sekä lisäksi erillinen palomieshissi. Suunnitteluratkaisut perustuvat mm. Ympäristöministeriön asetukseen rakennuksen paloturvallisuudesta sekä Suomen rakentamismääräyskokoelman osaan E1 Paloturvallisuus.

Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitos on antanut asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnon, jonka mukaan se on tutustunut esillä oleviin asemakaavan ehdotusvaiheen aineistoihin. Pohjois-Pohjanmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa asemakaavan ehdotusvaiheen suunnitelmista.

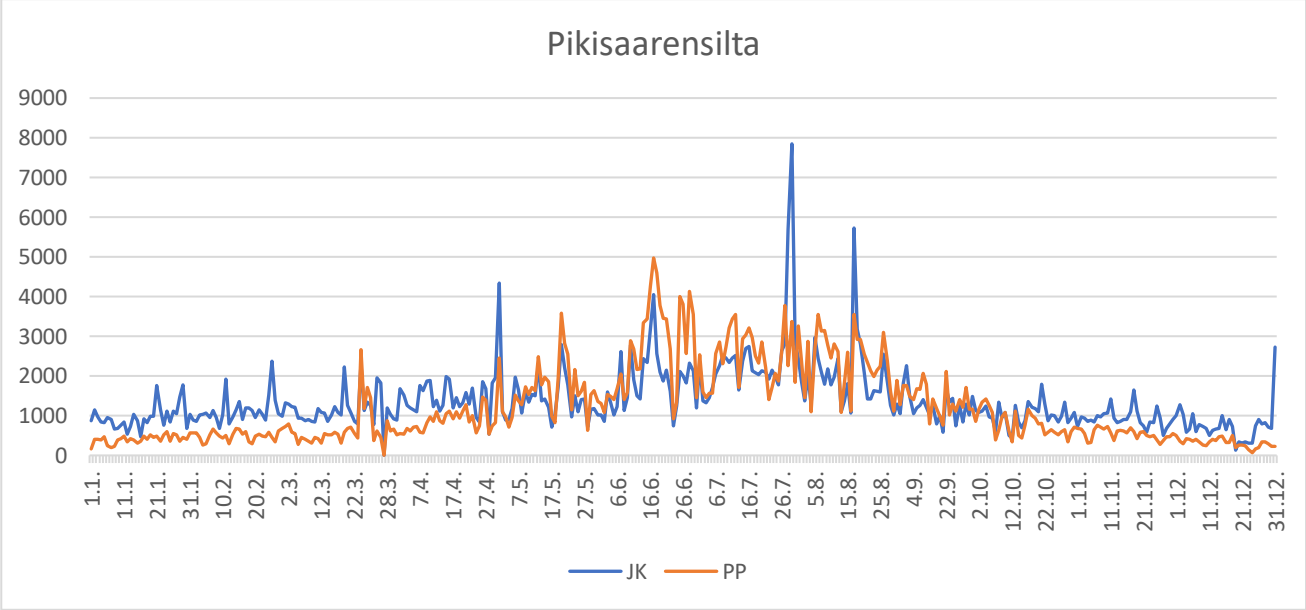
Merivesitulvia on tarkasteltu hulevesiselvityksen yhteydessä ja osoitettu kaavamerkintä "Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason N2000 +3,25 metrin yläpuolelle." Asia otetaan huomioon rakennussuunnittelussa sekä katu- ja ympäristösuunnitelmissa, jotka tarkentuvat jatkossa.

Oulun pääkirjaston peruskorjauksen hankeselvitys hyväksyttiin 28. syyskuuta 2021 Sivistys- ja kulttuurilautakunnassa. Sen mukaan pääkirjastossa käy vuosittain noin 700 000 kävijää. Pääkirjaston peruskorjaus on käynnistynyt vuonna 2022. Tulevaisuuden tavoitteena on miljoona kävijää vuodessa.

Oulun teatterissa oli Oulun kaupungin toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen 2022 mukaan vuonna 2022 tapahtumat mukaan lukien yhteensä 61 712 kävijää.

Liikenneselvityksen mukaan nykyinen autoliikenteen määrä Vänmanninsaarelle on 400 ajoneuvoa vuorokaudessa (146 000 vuodessa) ja suunnitelman mukainen määrä 500 ajoneuvoa vuorokaudessa (182 500 vuodessa). Liikenneselvitys ja liikenteen yleissuunnitelma 30.11.2023 on asemakaavan muutosehdotuksen liitteenä 12.

Vuonna 2023 Pikisaarensillan liikennelaskurin mukaan jalankulkijoita oli 1340 vuorokaudessa ja pyöräilijöitä 1210 vuorokaudessa. Liikennelaskuri on sijoitettuna Pikisaarensillan Vänmanninsaaren puoleiselle alueelle. Kuvassa on esitetty koko vuoden jalankulkija- ja pyöräilijämäärät Pikisaarensillalla. Touko-syyskuun osalta vuorokaudessa kävelijöitä oli keskimäärin 1840 vuorokaudessa ja pyöräilijöitä 2140 vuorokaudessa. Suurimmat kävelijämäärät ovat vappuna, juhannuksena sekä tapahtumista Qstockin ja Taiteiden yön aikana. Pyöräilyn osalta suurimmat määrät ovat juhannuksena. Lähde: oulunliikenne.fi.



Pikisaaren silloille järjestetään yhteys rakennustyömaiden aikana. Jos yhteys joudutaan hetkellisesti sulkemaan Terwa Tower-hankkeen tai yleisten alueiden kunnostamisesta johtuen, on Pikisaaren ja keskustan välinen kävely- ja pyöräliikenne ohjaamaan Pursitien, Raatinsaaren ja Linnasaaren kautta kulkevien reittien kautta.

Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023. Terwa Kiinteistökehitys Oy, Terwa Management Oy, YIT Oyj ja Osuuskauppa Arina ovat sopineet suunnitteluvarauksen siirrosta Osuuskauppa Arinan nimiin. Kaupunginhallitus on hyväksynyt 15.1.2024 asemakaavan muutokseen liittyvän toteuttamissopimuksen, jonka mukaan hotellin tontti tulee rakentaa valmiiksi neljän vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivää seuraavan kuukauden alusta lukien. Hankkeen rakentaminen aikataulutetaan valmistuvaksi vuoteen 2026 mennessä siten, että tämän jälkeen voidaan tehdä rakennuksen sisäpuolisia töitä. Siltä osin kuin tämän tavoitteen saavuttaminen pakottavasta syystä estyy, hanke on rakennettavissa vuodesta 2027 alkaen. Kaupungilla on oikeus rajoittaa hankkeen toteutusta kulttuuripääkaupunkivuoden 2026 tarpeiden ja vaikutusten vuoksi. Hankkeen rakentamisen siirtyminen, keskeytyminen ja oleellinen viivästyminen tästä syystä täyttää edellä mainitun pakottavan syyn kriteerit. Tällöin hankkeen rakentamisvelvollisuusaika jatkuu 31.12.2030 saakka.

Oulun kaupungin kaupunkistrategian 2030 (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 31.1.2022 § 3) tavoitteisiin sisältyy: Luomme kasvua matkailusta, matkailuyöpymisten määrä kasvaa vuosittain. Oulun maankäytön toteuttamisohjelmassa 2022-2026 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.

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.

Asemakaavan muutos perustuu hankkeesta tehtyyn suunnitteluvaraukseen kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille alueille Oulussa.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu toteuttamissopimus. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1. Sopimuksen mukaan tontti tulee rakentaa valmiiksi neljän vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivää seuraavan kuukauden alusta lukien. Hankkeen rakentaminen aikataulutetaan valmistuvaksi vuoteen 2026 mennessä siten, että tämän jälkeen voidaan tehdä rakennuksen sisäpuolisia töitä. Siltä osin kuin tämän tavoitteen saavuttaminen pakottavasta syystä estyy, hanke on rakennettavissa vuodesta 2027 alkaen. Kaupungilla on oikeus rajoittaa hankkeen toteutusta kulttuuripääkaupunkivuoden 2026 tarpeiden ja vaikutusten vuoksi.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu tuulisuus- ja varjostusselvitys, jotka ovat selostuksen liitteinä 9 ja 10 ja jotka on esitetty havainnollisesti. Lämpötilavaikutuksia ei ole tutkittu, eikä tämä ole ollut käytäntönä asemakaavoja laadittaessa. Ulkotilojen lämpötilavaihtelut ovat vuodenaikojen myötä Oulussa suuriakin. Lisäksi tuulisuus vaikuttaa lämpötilan kokemiseen. Tuulisuuden ja mikroilmaston vaikutukseen on kiinnitetty ja tullaan kiinnittämään huomiota Terwa Tower -hankkeen ja Vänmanninsaaren yleisten alueiden suunnittelun edetessä.

Asemakaavan muutoksen selostuksen kappaleessa 5.4 on kuvattu hankkeen vaikutukset kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriarvoihin, liikenteeseen, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, asumiseen ja sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen.

Vaikutusten arviointia on päivitetty suunnittelun eri vaiheissa, mukaan lukien valmisteluaineisto 1 (maankäyttövaihtoehtojen vaikutusten vertailu selostuksen liitteenä 6), herkkyystarkastelut (selostuksen liite 7), asemakaavan muutosluonnos sekä asemakaavan muutosehdotus.

Muistutuksessa esitettyä listaa hyvistä ja huonoista puolista ei ole tarpeellista laatia, vaan ne on esitetty riittävällä tavalla vaikutusten arvioinnissa.

Hotellin rakentaminen, kuten kaikki muukin rakentaminen, aiheuttaa hiilijalanjälkeä. 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 ja vähähiilijalanjälkisen sekä kestävän kehityksen mukaisen 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 kestävää kehitystä. Rakentaminen sekä rakennuksen käyttö aiheuttavat

ilmastovaikutuksia. Rakennusten korkeuden kasvaessa runkorakenteiden suhteellinen osuus kasvaa. Runkorakenteissa käytetyn betonin valmistus on yksi merkittävimmistä rakennusvaiheen ilmastopäästöjen aiheuttajista.

Kestävä kehitys on otettu huomioon asemakaavan muutokseen liittyvässä rakennussuunnittelussa toteuttajan mukaan mm. seuraavilla tavoilla: LEED-ympäristösertifikaatin esiselvitys on laadittu, tavoitteena on Gold-tason luokitus. Suositaan vähäpäästöisiä materiaaleja. Minimoidaan jäähdytystarve. Käytetään energian kierrätysratkaisuja, kuten lauhdelämmön talteenotto. Aurinkoenergian talteenotolle tehdään varaus. Valaistus toteutetaan energiatehokkaasti. Vesikalusteet ovat vettä säästäviä. Yksikerroksiselle osalle toteutetaan kasvikatto. Työmaan aikana tavoitteena on materiaalin korkea kierrätysaste. Työmaalla käytetään vihreää sähköä.

Asemakaavamääräyksissä on otettu huomioon linnusto seuraavalla merkinnällä: ”Asemakaava-alueella tulee tukea uhanalaisten lintujen pesintää sopivin rakentein. Rakennuksen suunnitelmissa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon lintuturvallisuus siten, että vähennetään häiritsevien heijastusten syntyä.”

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 5, kaksi allekirjoittajaa:

Mielipiteemme kaavaehdotuksesta, joka on nähtävillä 22.12.-22.1.2024

Aluetta koskevassa kaavaehdotuksessa on edistytty hylkäämällä suunniteltu huoneistotohotelli, mutta tornihotelli kokonaisuudessaan jäisi, joten se ei muuta sitä tosiasiaa, että maisema tukkeutuu, sillä kaavaan suunniteltu hotellitorni alaosineen peittää Jaatisten suunnitteleman avoimuuden kirjastoon ja teatteriin nähden. Torni ei ole sekään enää siro, kuten alkuperäisessä 1960-luvun suunnitelmassa, ja myös käyttötarkoitus on toinen, joten voiko enää mainita Jaatisia tämän nykyisen suunnitelman puitteissa.

1960-luvun suunnitelmassa kaupungin julkisten laitosten keskukseksi ei ollut Pikisaareen ja Hietasaareen jatkuvaa siltayhteyttä, joka on yksi eniten käytetyistä pyörä- ja jalankulkureiteistä kaupungissa, ja jonka liikenne sekä vauhtinopeus lisääntyvät baanan valmistuttua. Kirjastoon on tulossa lapsiystävällisen Oulun lapsimaailma, mikä lisää lasten liikkumista alueella, niin jalan, pyörällä kuin autoilla tuotuina. Esitetty liikenteen kaavaehdotus ei takaa turvallisuutta kaikille liikkujille alueen ahtauden vuoksi.

Oulun keskustan vahvuudet niin kaupunkilaisten kuin vierailijoiden kannalta ovat vanha Rantakatu, torialue, Pikisaari, Ainola ja Hupisaaret sekä näiltä avautuvat maisemat niin jokisuistoon kuin kaupunkiin päin. Maisemat ovat valtakunnallisesti merkittäviä. Niin Helsinki, Tampere ja jopa Turku ovat ymmärtäneet maiseman vahvuuden osana kaupungin vetovoimaa, eivätkä rakenna sitä häiritseviä elementtejä kaupungin merkittäville alueille. Vänmannin saareen suunniteltu tornihotelli tuhoaisi Oulun ainutlaatuisuuden peittäen näkymät niin kaupungin kuin jokisuiston suuntaan.

Esitämme, että valtuusto ei hyväksy kaavaehdotusta.

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. 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. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem^2 ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem^2. Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem^2 (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem^2 (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tulleessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem^2. Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem^2 ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem^2, 4 500 kem^2:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem^2, 7000 kem^2:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem^2. Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem^2.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem^2 (kirjasto) ja 13 500 kem^2 (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem^2. Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem^2 suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem^2. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem^2. Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem^2. Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem^2 eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikierrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

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. Suunnittelualuetta koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monimentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuvaupotuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitilassa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin *ELY*-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyystarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä

maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelujen vaihtoehdoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaa huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: "Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, että kaavamääräykset sekä kaavaehdotuksessa annetut Kaupunkikuva ja -rakentaminen ohjeistukset ovat riittävät ja mahdollistavat sen, että uusi rakennus muodostaa kirjaston ja teatterin kanssa yhtenäisen, arkkitehtonisesti laadukkaan, kokonaisuuden."

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: "Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto."

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempana sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempana johtuen hankkeen merkittävyydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arvionitisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehdoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehdoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehdoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. 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, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 11.1.2024. Tilaisuudessa oli 32 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: 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 sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saaressa käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem^2.

Maankäyttövaihtoehdoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem^2 välillä. Rakentaminen oli enimmillään 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem^2. Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloineen madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem^2. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalle paikalle, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehdoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

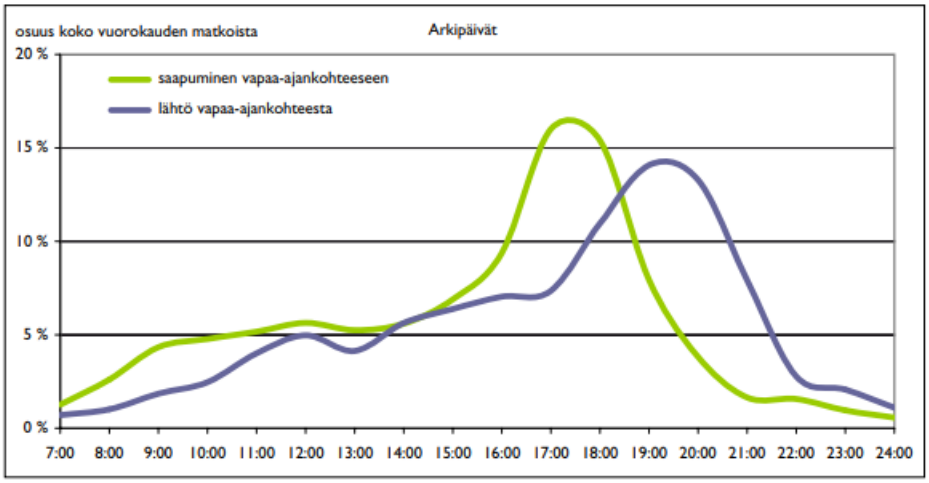
Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem^2 ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem^2. Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem^2, mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem^2). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem^2.

Kävelijän roolia Vänmanninsaaressa on pyritty parantamaan ohjaamalla Pikisaaransillan ja torin välinen ajoneuvoliikenne samaan katutilaan, eli Vänmanninsaaressa ajoradalla. Muutoksen tavoitteena on rauhoittaa molempien julkisten palveluiden edustat ohittavalta pyöräliikenteeltä sekä osoittaa selvät risteämiskohdat ajoneuvoliikenteelle ja jalankululle julkisten palveluiden pääovien välillä. Samalla alueen esteettömyyttä on parannettu. Lopulliset ratkaisut tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä. Ajonopeusrajoitukset osoitetaan liikennemerkeillä.

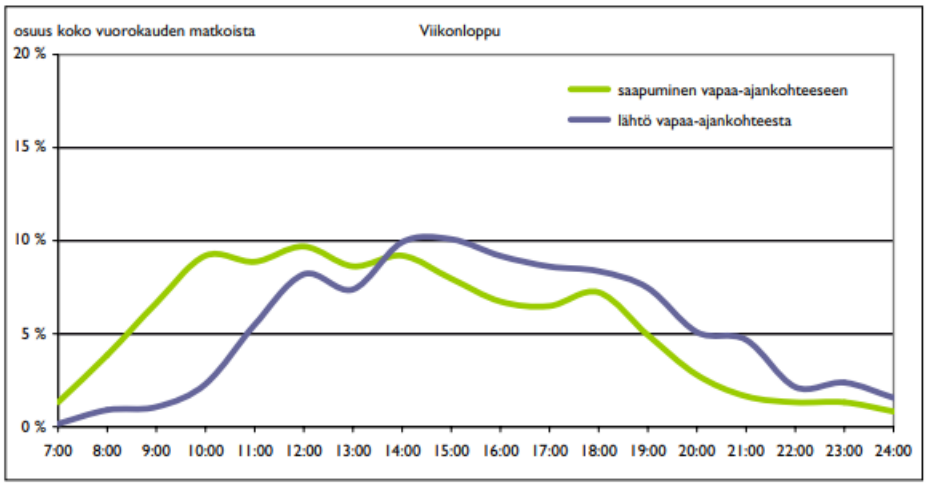
Teatterin ja kirjaston, jotka ovat vapaa-ajankohteita, suurin liikenne ajoittuu tyypillisesti kuvan mukaan arkena iltaan kello 16-21 välille ja viikonloppuisin tasaisesti kello 10-20 välille. Kuva: Oulun seudun liikennetutkimus. Näytöksien ja tapahtumien alkaminen ja päättyminen aiheuttavat hetkittäistä ruuhkaa alueella erityisesti jalankulkuliikenteessä. Autoliikenne on pääasiassa saaren ulkopuolella. Hotellin liikenne painottuu aamuun (huoneen luovutus) eli yleensä klo 12 mennessä. Iltapäivän ja illan osalta piikki ei ole yhtä selkeä. Hotellin liikenteen osalta automäärään vaikuttaa käytettävissä oleva pysäköintipaikkojen määrä pysäköintihallissa sekä saattoliikenne. Saattoliikenne on arvioitu koko saaren osalta.

Pikisaarensillan pyöräliikenteen osalta työmatkaliikenne aamulla ja illalla muodostaa arkena suurimmat liikkujamäärät, eli aamulla kello 7-8 ja illalla kello 15-19. Jalankulun osalta liikenne ajoittuu iltapäivään ja iltaan määrän ollessa suurin klo 12-18 välillä. Kesällä ja loma-aikoina selviä piikkejä liikennemäärässä ole.

Vänmanninsaaren useat toiminnot tuottavat liikennettä. Liikenne jakaantuu erilaisten toimintojen osalta vuorokauden eri aikoihin. Saaren liikenteessä voidaan tunnistaa lisäksi selvää kausivaihtelua erityisesti jalankulun ja pyöräilyn osalta sekä liikennemäärän hetkittäisiä piikkejä tapahtumien alkamis- ja päättymisaikoihin (kirjaston ja teatterin tapahtumat).



Kuva 4.11. Vapaa-ajankohteisiin suuntautuvien matkojen tuntivaihtelu arkisin. (HLT 2004–2005)



Kuva 4.12. Vapaa-ajankohteisiin suuntautuvien matkojen tuntivaihtelu viikonloppuisin. (HLT 2004–2005)

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 6, 11 allekirjoittajaa:

Idea näköalahotellista on kaupungin matkailuun ja elinkeinoelämään myönteisesti vaikuttava hanke. Kuitenkin kaupungin ja kaupunkikuvan tasapainoisen kehittämisen kannalta hankkeen vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja olisi pitänyt vertailla. Sen vuoksi MRL:n 5 §:n mukainen keskeinen suunnittelutavoite riittävästä vaikutusten arvioinnista on toteutumatta. Pitkän kaavaprosessin aikana siihen olisi ollut mahdollisuus.

Kaavaehdotus on parantunut edellisestä suunnitteluvaiheesta. Myönteistä on edellisessä vaiheessa mukana olleen huoneistohotellin poistuminen kaavasta sekä maanalaisen pysäköinnin ajoluiskan siirto pois kirjaston sisäänkäynnin edestä. Viimeisessä suunnitteluvaiheessa on myös huolellisesti paneuduttu julkisivuvaihtoehtojen tutkimiseen. Kuitenkin olennainen ongelma on jäljellä: Rakennus ei sovi sijaintipaikkaansa, vaan se on mittakaavaltaan liian massiivinen jyräten alleen Pikisaaren ainutlaatuisen miljöön. Suunniteltu rakennus ei edistä rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista. Kaava ei täytä MRL:N 5 §:n mukaisia suunnittelutavoitteita. Myös liikenteen ja erityisesti kevyen liikenteen toimintaedellytykset ovat hankalia.

Esitämme, että valtuusto ei hyväksy kaavaehdotusta.

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. 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. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem^2 ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem^2. Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem^2 (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem^2 (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tulleessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem^2. Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem^2 ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem^2, 4 500 kem^2:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem^2, 7000 kem^2:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem^2. Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem^2.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem^2 (kirjasto) ja 13 500 kem^2 (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem^2. Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem^2 suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem^2. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem^2. Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem^2. Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem^2 eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikierrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

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. Suunnittelualuetta koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monimentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuvaupotuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitilassa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin *ELY*-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä,

kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyystarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelujen vaihtoehdoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaa huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: ”Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, että kaavamääräykset sekä kaavaehdotuksessa annetut Kaupunkikuva ja -rakentaminen ohjeistukset ovat riittävät ja mahdollistavat sen, että uusi rakennus muodostaa kirjaston ja teatterin kanssa yhtenäisen, arkkitehtonisesti laadukkaan, kokonaisuuden.”

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: ”Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto.”

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen,

maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempana sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempana johtuen hankkeen merkittävyydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arvionitisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehdoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehdoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehdoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. 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, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa

tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 11.1.2024. Tilaisuudessa oli 32 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: 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 sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saaressa käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem^2.

Maankäyttövaihtoehdoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem^2 välillä. Rakentaminen oli enimmillään 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem^2. Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloineen madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem^2. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalle paikalle, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehdoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem^2 ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem^2. Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem^2, mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem^2). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem^2.

Oulun kaupungin kaupunkistrategian 2030 (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 31.1.2022 § 3) tavoitteisiin sisältyy: Luomme kasvua matkailusta, matkailuyöpymisten määrä kasvaa vuosittain. Oulun maankäytön toteuttamisohjelmassa 2022-2026 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.

Asemakaavan muutos perustuu hankkeesta tehtyyn suunnitteluvaraukseen kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille alueille Oulussa.

Liikenneselvityksen ja viitesuunnitelmien mukaan moottorikäyttöisen ajoneuvoliikenteen määrä Vänmanninsaaressa kasvaa noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pysäköintipaikkoja

Vänmanninsaaren rakentamattomalla tontilla on nykytilanteessa 68 kpl. Hankkeen viitesuunnitelmassa pysäköintilaitokseen tulee 74 autopaikkaa mikä tarkoittaa, että autopaikkojen määrä kasvaa nykytilanteesta kuudella. Näiden lisäksi liikuntaesteisille osoitetaan kaksi pysäköintipaikkaa enemmän kuin nykytilanteessa saaressa on. Taksiliikenteen määrää sisältyy saattoliikenteen määrään, joka on kaikkien saaren toimintojen osalta 280 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Nallibaana on ohjattu Vänmanninsaaressa ajoradalle, jotta pyöräliikenne ei risteä teatterin oven edessä jalankulkuliikenteen kanssa. Vänmanninsaari on luokiteltu esteettömyyden erikoistason alueeksi. Liikenteen ohjaus mm. pintamateriaaleilla ratkaistaan seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

Torialueen liikenteelliset ratkaisut eivät kuulu nyt laadittavaan asemakaavan muutokseen. Ne ratkaistaan torin alueen kehittämissuunnitelman yhteydessä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu seuraavat perusselvitykset: Vänmanninsaaren luontoselvitys, Vänmanninsaaren maisema- ja pienilmastoselvitys, perustamistapalausunto (sisältää maaperäselvityksen), maaperän pilaantuneisuustutkimus, maaperän sulfaattimaaselvitys, hulevesiselvitys, kaupunkiympäristön tuulisuusselvitys, ympäristömeluselvitys, torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys, liikenneselvitys ja -suunnitelma, Terwa Tower herkkyystarkastelut sekä varjostustutkielma.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 7, 16 allekirjoittajaa:

Arvokasta kaupunkikuvaa ja kokonaisuuksien suunnittelua ei saa syrjäyttää yksipuolisesti tulkitun ”vetovoima” tavoitteen ylikorostamisella

Osallistuminen edellyttää aitoa vuoropuhelua, osallistamista - ei ylenmääräistä markkinointia

Terwa Tower hanke on alusta saakka, sen joka vaiheessa edennyt mielipiteitä väheksyen niin suunnitelmien kuulemistilaisuuksissa kuin mielipiteisiin vastaamisessa. Jo tiedotuksen ja kuulemisen, osallistumis- ja arviointiprosessin alussa oli perusteltua epäillä viranhaltijoiden esittämiä – puhumattakaan rakentajasta – näkemyksiä siitä, että Terwa Tower hanke toteuttaa keskeisiä keskustavision ja muita ”vetovoima” tavoitteita.

Ensimmäisessä etäkuulemisesta lähtien on kyseenalaistettu kaavaillun rakentajan ja suunnittelijoiden tarjoamia yleisten keskustan linjauksien ”toteen näyttämistä”, sitä että Terwa Tower hanke olisi keskusta-alueen ”suurin kehittämisvisio”

Tarvittiin mielipiteet jopa kansalaisosallistumisen varmistamiselle

Osallistujat tulkitsivat jo ensimmäisiä esittelyjä nopeasti niin, että ”hankkeesta on jo päätetty” ja kuuleminen on vain muodollisuus.

Maankäyttö- ja rakennuslakia tulkittiin alussa suppeasti niin, että osallisia ovat vain lähialueen maanomistajat ja pitkän listan mukaiset muut ns. viralliset tahot, viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Mielipiteissä korostettiin, että maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaan osallisilla – ”kaikilla kaupunkilaisilla” – pitää olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Neljässä kuulemistilaisuudessa esitettyä kritiikkiä mm.:

1.kuulemisen yhteydessä hankkeeseen kohdistettiin valtavasti monitahoista kritiikkiä.

Mielipiteissä korostettiin mm. sitä, että

- 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.

- hanke ei kunnioita kulttuuriperintöä, jossa keskeistä on rantakortteleiden alue jatkuen tyylillisesti yhtenäisenä Oja- ja Hallituskadulla – toisin kuin ns. Jaatisten ehdotuksessa

Kritiikki huomiotta ja hanketta suurennettiin – ei 0-vaihtoehtoa

- On todella ihmetelty sitä, että 2. kuulemiseen tuotiin monta hankkeen laajennusversiota, huoneistohotelleineen teatterin taakse.

- Piittaamattomuutta osoittaa se, että mielipiteistä huolimatta tässä vaiheessa ei ollut 0-vaihtoehtoa edes esillä.

3. kuulemisessa jatkettiin hankkeen massoittelua, toimistotiloilla ja huoneistohotellia 5. kerroksisena. Vetovoimaa toistettiin niin rahoittajan kuin Arinan ja YIT:n edustajien toimesta, aloittajana uusi kaupunginjohtaja.

- Esitetyt ”tietokonepelihenkiset” kuvat ja videot olivat monessa suhteessa harhaanjohtavia, eivät vähiten ns. katutason otokset. Yksipuolisissa havainnekuvissa ja videoissa tarjottiin kuvia talojen takaa postiaukiolta ja puun takaa torilta niin, että tornia ”ei näy” ”eikä se häiritse näkymiä”.

- Torniravintolan näkymät esitetään ainutkertaisina, vaikka siellä käyminen ei ole kaupunkilaisten arkipäivää puhumattakaan ”myrskyn katselusta” ravintolasta, jota osallistujille jopa ehdotettiin.

4. kuulemisesta 11.1. 2024 on välttämätöntä kritisoida puhetta

- aikaisemman "laajennuksen " jälkeisestä - "supistamisesta", vaikka torni on yhtä suuri kuin 1. kuulemisessa. Korkeuden sanottiin ”supistuneen”, kerrottiin tarkemmin 1,5 m! Ikävää nähdä kuinka tällaisella näennäisellä "supistamisesityksellä” pyritään osaltaan vaikuttamaan, ei vähiten päätöksentekoon.

- torialueen ja avaran suiston kulttuuri- ja rakennushistoriallisen ympäristön tuhoamisesta tuli jälleen puhuttelevaa kritiikkiä.

- tilaisuudessa ihmeteltiin nykyistä ”arkkitehtikoulutusta” ja huomautettiin jopa ”videopelimäisistä” hankkeen esittelykuvauksista.

Arina sai kritiikkiä mukanaolosta, vaikka

- SOK:n jättämä Eden odottamassa Nallikarin turismikeskuksessa toimijaa.

- Arinan mukana olo myös Torihotellin hankkeessa on tyystin sivuutettu.

Arinan edustaja hehkutti tulevalla hienolla hotellilla, jolla myös on hieno "tarina" (vrt. Tornihotelli Hki, Jyväskylä ..). Kun tarinaa ei pyydettäessä osattu kertoa, todettiin että se "halutaan luoda ..."

- Tuuliongelmia on "huomioitu" Sitowisen "ympäristösuunnitelmassa", joka sisältäisi lähinnä jonkin verran puita myös Kaarlenaukiolle ja että on "huomioitu" lasiseinäisen hotellin parvekkeet - ei lopulta kuitenkaan (”harvinaisena” pidettyjen) myrskytuulien suuntautumiseen viime vuosien kokemuksista huolimatta. Lasiseinien aiheuttamista lintukuolemien riskeistä ei puhuttu.

- Ns. ympäristösuunnitelmassa ei ole mitään viittausta koko alueeseen, eikä sen arvokkuuteen.

Hankkeen "irrallisuus muusta kaupunkisuunnittelusta" on asemakaava-arkkitehdin mukaan jätettävä huomiotta, koska hanke yksistään tarvitsee paljon resursseja ja "muu suunnittelu tulee myöhemmin..."

Terwarahaston edustajan loppupuheenvuorossa hehkutettiin tietenkin "vetovoimaa” ja sitä kuinka saadaan hieno hanke tekosaareen "parkkipaikan sijaan”. Puheessa kaivattiin Ouluun runsaasti uutta "merellistä rakentamista" kuten muissakin kaupungeissa ..."(!), eikä viittattu sanallakaan rantareitteihin ja –puistoihin. Korostettiin myös, että Terwa Tower tuo "kaupungille tärkeitä tontin vuokratuloja”.

Kuulemisissa ei osallistamisen eikä vuorovaikutuksen ilmapiiriä

Luottamushenkilöt eivät paikalla kuulemassa

Neljänkin tilaisuuden kokemuksin ihmetyttää, että lautakunnan, kh:n eikä valtuuston jäseniä kiinnosta osallistujien palaute. Kuulemisessa saisi kuulla aivan toisella tavalla näkemyksiä kuin vierailijoiden ja valmistelijoiden kovasti markkinointihenkisissä selostuksissa lautakunnassa.

Pieni poikkeus ei muuta yleistä kuulemiskulttuuria eli ltk:n varajäsenen yksi osallistuminen ja raahelaistaustaisen valtuutetun kerta kehuminen Raahen torniravintolan näköaloista.

Viranhaltijoiden ote ja lähestyminen kritiikitöntä

Viranhaltijat ovat pitäneet hanketta samalla tavalla tärkeänä kuin hanketta tavoittelevat rahoittaja, rakentaja ja hotellin ylläpitäjä Arina, jonka pitäisi vastuullisesti aktivoitua torihotellin loppuun saattamiseen.

Alustajilta ei kuultu kriittisiä näkemyksiä ongelmista. Jaatisten vanhaan torialueen kilpailu-ehdotukseen viitataan kaikkien toimesta suorastaa harhaanjohtavasti, kun se supistuu esittelyissä yksistään torniksi. Muun torialueen osuus Jaatisilta sivuutetaan, joten tornin esittely ei po. lähtökohdista ei ole perusteltua.

Ymmärtääksemme kaavaa voi tulkita niin, että ainakin 80-luvun kaavan mukainen rakennusoikeus on jo käytetty teatterin laajennukseen.

YHTEENVETOA

1.Hankkeesta alun alkaen esitetyistä poikkeuksellisen kriittisistä näkemyksistä huolimatta sen käsittelyssä ei ole toteutunut osallistuvan, puhumattakaan osallistavan kaupunkisuunnittelun periaatteet.

2.Keskeinen arvokas torialueen kaupunkitila pitää nähdä korkeatasoisena kokonaisuutena eikä yhtä hanketta yksioikoisesti matkailun ”vetovoimatekijänä”, kuten sitä on markkinoitu kaikissa kuulemis- ja tiedotustilaisuuksissa.

3.Hanke - tornirakentaminen - on periaatteessa kyseenalaistettu ja hylätty jo aikaisemmissa kaavoituksissa ja rakennusoikeus käytetty molempiin kulttuurirakennuksiin

4.Matkailun lisääntymiseen vaikuttavat aivan muut tekijät kuin yksittäinen avaran suistoalueen näköalaa häiritsevä ”orpo” torni, jolle on tarjolla lukuisia toimivampia sijoituskohteita.

5.Hanke vie uskottavuutta vastuulliselta kokonaisvaltaiselta kaupunkisuunnittelulta.

Yksittäiset, rajalliset selvitykset eivät riitä kuten osoittaa suppea Kaarlenaukiolle tehty liikenneselvitys. Pikisaaren sillalla rekisteröidään vuosittan yli miljoona jalankulkijaa ja pyöräilijää. Kirjaston kävijä kerrat ulottuvat satoihin tuhansiin. Selvitys rajautui huolto- ja tornin käyttäjien parkkisyvennysliikenteeseen ei kunnolla esim taksimääriin, puhumattakaan yleisesti torin seudun liikenteestä.

6.Hankeella viedään pohjaa kulttuurikaupungin kevyen liikenteen reiteiltä Pikisaareen, asuntomessualueille ja Nallikariin

7.Hanke lisäisi myrskytuulten, lasiseinät heijastusten ja lintukuolemien aiheuttamia riskejä.

8.Esitetyt kuvat ja videot ovat monessa suhteessa harhaanjohtavia, eivät vähiten ns. katutason otokset.

9.Hankkeen käsittely on edennyt poikkeuksellisen suoraviivaisesti selvityspäätöksen perusteella, ei hyvän kaupunkisuunnittelun ja kansalaisosallistumisen lähtökohdista

Tornihankkeen selvityspäätöksen esitteli taannoin edellinen yhdyskuntajohtaja. Merkittävällä alueella toteutuneessa selvittelyssä ja suunnittelussa ei ole ollut esillä kaupunkilaisten osallistaminen, vaan on pitäydytty samaan muodolliseen menettelyyn kuin pienten alueiden kaava- ja muissa hankkeissa.

Missään vaiheessa tiedottamista, kuulemista, selvittelyä ja suunnittelua ei ole esitetty hankkeelle nolla-vaihtoehtoa.

Luottamus kansalaisten kuulemiseen vähenee hankkeen myötä. Arjen liikkumista ja muuta toimivuutta vaikeuttava, ristiriitainen hanke maiseman muokkaamisineen, sulkemisineen ja suistoalueen arvojen heikentämisineen on edennyt – ”osallistavassa Oulussa” - kansalaismielipiteistä huolimatta ”etukäteen päätettynä” kuten koettiin jo hankkeen ensimmäisessä tiedotus- ja kuulemistilaisuudessa.

10.Hyvä kaupunkisuunnittelu, -kokonaisuus ja -kuva edellyttävät lähtökohdiksi paljon enemmän kuin yksittäiseen kritisoituun torniin keskittymistä.

11.Kuulemisissa ei taustoitettu kaupunkirakennetta, käytännössä ei huomioitu edes torialueen kokonaisuutta, puhumattakaan suiston avaruudesta.

12.Esittelyissä on keskitytty 60-luvun ns. Jaatisten esityksen torniin, ilman avointa selostusta ja kuvausta siihen sisältyvästä torialueen uudelleen rakentamisesta, Ranta- ja Ojakatujen rakennusten purkamisineen ja uudelleen rakentamiseen monen Radisonin verran.

13.Jos tornihankkeen suunnitelmaa ja esittelyä pidetään asiallisena ja kaikilta osin laillisena, niin kaupungissa voidaan toimia samalla tavalla kaikilla alueilla huomioimatta kulttuurihistoriallisesti ja valtakunnallisesti arvokkaita RKY-alueiden ja muitakaan arvoja.

14.Virkakoneisto ei ole osaltaan käytännössä esittänyt tiedotus- ja kuulemistilaisuuksissa kriittisiä näkemyksiä ja arviointeja, vaikka kuulijoiden mielipiteet olisivat sille antaneet perusteita.

15.Suorastaan arveluttavaa – lainvastaista? – on, että kaupunginhallitus teki 15.1. kuulemisvaiheen ollessa kesken toteuttamissopimuksen ja siihen sisältyvän esisopimuksen tontin vuokraamisesta Arinalle alihinnoitetulla 300 €/m2 rakennusoikeuden arvolla, eli murto-osalla keskustan normaalista rakennusoikeushinnasta.

Valmisteluprosessi ei ole hyväksyttävästi pohjautunut tori- ja laajemman alueen kulttuuriarvoihin, maisemallisiin perusteisiin eikä siinä ole asianmukaisesti huomioitu kansalaisten esittämiä hanketta kritisoivia mielipiteitä.

Terwa Tower hankkeen toteuttamiselle ei ole perusteita.

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. 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. Koska korkean rakentamisen

selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem^2 ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem^2. Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem^2 (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem^2 (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tulleessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem^2. Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem^2 ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem^2, 4 500 kem^2:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem^2, 7000 kem^2:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem^2. Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem^2.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem^2 (kirjasto) ja 13 500 kem^2 (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem^2. Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem^2 suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem^2. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem^2. Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem^2. Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem^2 eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikierrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

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. Suunnittelualuetta koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monimentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuvaupotuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitilassa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin *ELY*-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyystarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelujen vaihtoehdoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaa huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: ”Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, että kaavamääräykset sekä kaavaehdotuksessa annetut Kaupunkikuva ja -

rakentaminen ohjeistukset ovat riittävät ja mahdollistavat sen, että uusi rakennus muodostaa kirjaston ja teatterin kanssa yhtenäisen, arkkitehtonisesti laadukkaan, kokonaisuuden."

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: "Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto."

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempana sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempana johtuen hankkeen merkittävyydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta

koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arvionitisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehdoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehdoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehdoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. 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, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 11.1.2024. Tilaisuudessa oli 32 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: 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 sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saaressa käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem^2.

Maankäyttövaihtoehdoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem^2 välillä. Rakentaminen oli enimmillään 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem^2. Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloineen madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem^2. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli

poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalle paikalle, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehdoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem^2 ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem^2. Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem^2, mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem^2). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem^2.

Oulun kaupungin kaupunkistrategian 2030 (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 31.1.2022 § 3) tavoitteisiin sisältyy: Luomme kasvua matkailusta, matkailuyöpymisten määrä kasvaa vuosittain. Oulun maankäytön toteuttamisohjelmassa 2022-2026 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.

Asemakaavan muutos perustuu hankkeesta tehtyyn suunnitteluvaraukseen kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille alueille Oulussa.

Kaavaprosessissa laaditaan vaihtoehtoja ja lopulta kaavaratkaisu, joiden vaikutuksia arvioidaan asemakaavan muutosprosessin aikana. Vaikutusten arvioinnissa tulevaa ympäristön muutosta verrataan nykytilanteeseen. ”Nollavaihtoehto” on nykytila, jota kaavaprosessissa on lähdetty muuttamaan ja johon muutosta siis kaavaprosessin aikana vaikutusten arvioinnissa verrataan. Nykytilanne ei ole vaikutus, jota tulisi arvioida. Nykytilanne on kuvattu kaavaselostuksen kappaleessa 3.1. YVA-lainsäädännön mukaisessa menettelyssä käytetään nollavaihtoehtoa, mikä tarkoittaa hankkeen toteuttamatta jättämistä. YVA-lainsäädäntö lähtee erilaisten vaihtoehtojen esittämisestä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa asemakaavan muutosprosessissa vaikutuksia arvioidaan ympäristön muutoksen suhteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan oli alun perin (28.5.2021) kirjoitettu: ”Kaavan osallisia ovat lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset.” Kyseessä oli sittemmin korjattu tekninen virhe mallitiedostopohjassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 14.4.2022 valmisteluvaiheessa 1 muuttamalla teksti muotoon ”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.” Alkuperäisellä muotoilulla ei ollut merkittävää vaikutusta asemakaavan muutoksen vuorovaikutukseen.

Eden ei ole Arinan omistuksessa. Arina ei ole toimijana Torihotellissa.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu tuulisuusselvitys, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä 10. 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. Kohteen jatkosuunnittelussa voidaan tuulten ohjautumista alaspäin pyrkiä hallitsemaan rakenteellisilla ratkaisuilla.

Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea erityisesti alueen keskellä kevyen liikenteen väylällä. Kohdealueen uusien rakennusten vaikutuksesta kohdealueen keskiosassa kevyen liikenteen väylän alueella tuulisuuden mukavuusluokitukset heikkenevät nykytilanteeseen verrattuna. Tornitalon ja kirjaston välisellä alueella tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla. Teatterin luoteispuoleiselle piha-alueelle kohdealueen eteläosaan muodostuu tuulisuuden katvealue, joka on oleilun kannalta hyvä. Simulointien perusteella piha-alueen tuulen nopeudet jäävät kaikilla tuulen suunnilla ympäristöä matalimmiksi, joten piha-alue soveltuu hyvin pitkäaikaiseen oleiluun (esimerkiksi terassit).

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 katutason rakenteet lieventävät jalankulkijan kokemia tuulisuusvaikutuksia.

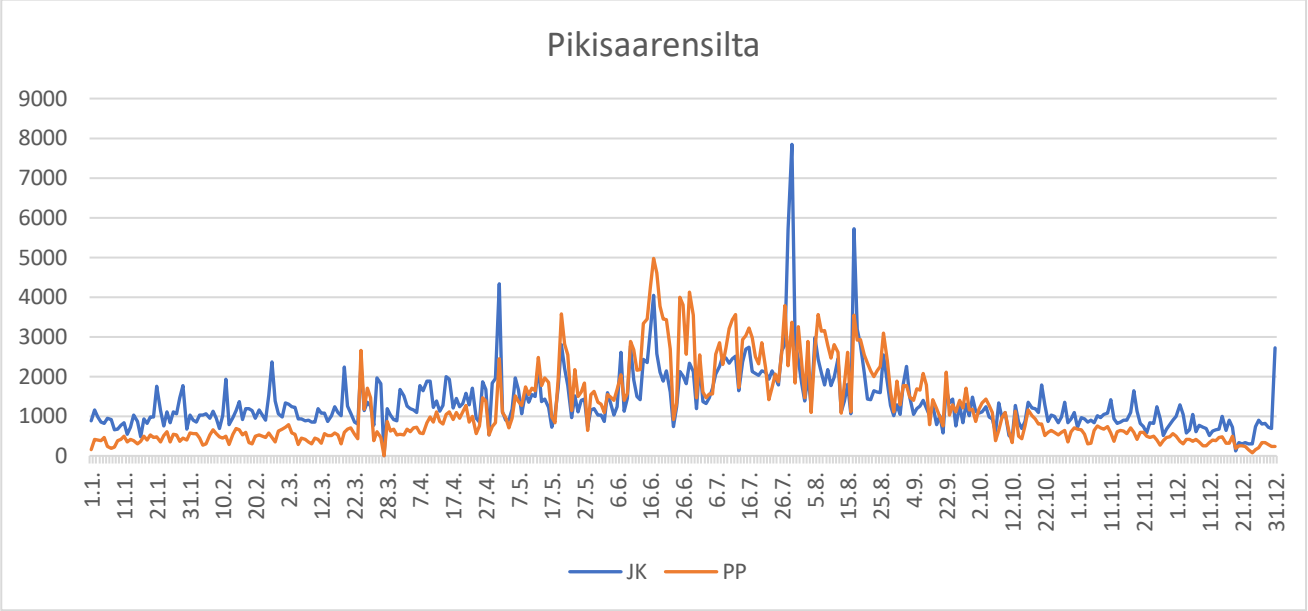
Asemakaavamääräyksissä on otettu huomioon linnusto seuraavalla merkinnällä: ”Rakennuksen suunnitelmissa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon lintuturvallisuus siten, että vähennetään häiritsevien heijastusten syntyä.”

Ympäristösuunnitelmassa on esitetty suunnitelman lähtökohdat. Asemakaavan muutosta varten tehty ympäristön yleissuunnitelma tarkentuu seuraavissa suunnitteluvaiheissa, kuten katusuunnitelmassa. Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikierrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

Asemakaavan muutoksessa on tarkasteltu Vänmanninsaarta, joten Jaatisten aiemmissa suunnitelmissa olleisiin muualle torialueelle ja sen lähelle sijoittuneisiin muutoksiin ei ole suunnitelmissa otettu kantaa.

Vänmanninsaaressa on varattu saattoliikenteelle pysäyttämispaikkoja. Vänmanninsaareen ei osoiteta taksiasemaa, vaan lähin taksiasema sijaitsee Rantakadulla, jonne on matkaa hotellilta alle 300 metriä.

Vuonna 2023 Pikisaarensillan liikennelaskurin mukaan jalankulkijoita oli 1340 vuorokaudessa ja pyöräilijöitä 1210 vuorokaudessa. Kuvassa on esitetty koko vuoden jalankulkija- ja pyöräilijämäärät Pikisaarensillalla. Touko-syyskuun osalta vuorokaudessa kävelijöitä oli keskimäärin 1840 vuorokaudessa ja pyöräilijöitä 2140 vuorokaudessa. Suurimmat kävelijämäärät ovat vappuna, juhannuksena sekä tapahtumista Qstockin ja Taiteiden yön aikana. Pyöräilyn osalta suurimmat määrät ovat juhannuksena. Lähde: oulunliikenne.fi



Toteuttamissopimus ja siihen liittyvä esisopimus tontin vuokraamisesta on laadittu ja käsitelty lain mukaan sekä oikeaan aikaan asemakaavan muutokseen nähden. Sopimukset on valmisteltu asemakaavan muutoksen aikana sen tavoitteeksi asetettua lopputulosta ennakoiden. Sopimukset on laadittu kaavan suhteen ehdollisina siten, että sopimus tulee vain, mikäli asemakaavan muutos tulee voimaan esitetyn laisena. Rakennusoikeuden arvo perustui poikkeuksellisesti kolmeen erilliseen, riippumattoman arvioijan laatimaan arviolausuntoon.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 8, liitteenä adressi, jossa 634 allekirjoittajaa (joista kaksitoista on allekirjoittanut adressin asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana):

Nähtäville asetettu asemakaavan muutosehdotus osoittaa, ettei kaupungin korkeimmaksi suunniteltu Terwa Tower -torni sovi Vänmanninsaareen suiston äärelle. Asemakaavan muutosehdotuksessa kerrosala on edelleen yli puolitoistakertainen voimassaolevaan kaavaan nähden, joka on määrän suhteen paikkaan täysin sopimatonta rakentamista. Asemakaavan muutosehdotuksen havainnekuvissa järkälemäinen rakennus hallitsee maisemaa ja kaupunkikuvaa eri puolilta suistoa tarkasteltuna. Paikka ei ole edelleenkään sopiva tornirakennukselle eikä varsinkaan hotellille.

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". Alueella on erityisiä maisema-, historia-,

kaupunkikuva- ja virkistysarvoja, joita kaavamuutos uhkaa. Asemakaavan muutosehdotus ei nosta maakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön tai valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoa, eikä edistä kulttuuriperintö- ja maisema-arvojen turvaamista, eikä turvaa suunnittelualueen ja sen lähialueiden ominaisluonteen ja erityispiirteiden säilymistä.

Saarella sijaitsevat teatteri ja pääkirjasto ovat myös osa RKY-aluetta ja Oulu2026-kulttuuripääkaupunkihankkeessa huomioituja rakennuksia. Suunniteltu torni uhkaa sekä teatterin että kirjaston toimintamahdollisuuksia mm. kulttuuripääkaupunkivuonna. Havainnekuvien mukaan torni kaventaisi pääkirjaston merenpuoleisia näkymiä ja näkymiä teatterin ravintolasta ja lämpiöstä Pokkisenväylän suuntaan. Kirjastolle tulee haittaa autopaikkojen poistumisen lisäksi suistonäkymien muuttumisesta ravintolan taka- ja huoltopihanäkymiksi. Ajoramppi ja maanalainen kellari estävät suurempien istutusten tekemisen. Kaavamuutos sisältää ristiriitaisuutta. Samalla kun kirjastolle

tehdään jättiremontti, niin sen asemaa huononnetaan. Kaavan muutoksessa ei tällaista vaikutusten arviointia ole suoritettu. Asemakaavan muutosehdotus heikentää arvokkaiksi arvioitujen ja olemassa olevien kirjaston ja teatterin arvoa vaan heikentää.

Suunniteltu torni peittää "kulttuurikäytävä" näkymän Pikisaaresta ja Pikisaaren sillalta kaupunkiin ja kaupungista Pikisaareen päin Kaarlenväylää pitkin tarkasteltuna. Asemakaavan muutosehdotuksessa muuttaisi voimakkaasti kaupunkikuvaa suhteessa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen Pikisaareen ja Oulujokisuistoon.

Rakennushankkeen aiheuttamia muutoksia ei voida hankkeen mittakaavan vuoksi sopeuttaa kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen 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 (Jaatisten suunnitelma) 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. Aika on ajanut ohi Jaatisten hallinto- ja kulttuurikeskuksen suunnitelmasta. Jaatisten esittämään sommitelmaan vetoaminenkaan ole enää kelvollinen peruste, kun suunnitelmasta ei ole toteutunut kokonaisuudessaan myöskään Rantakadun kortteleiden purkaminen. Jaatisten suunnitelmassa torni oli aikanaan ainutlaatuinen, muttei enää. Tornitaloja on noussut jo eri puolille keskustaa ja keskustan liepeille.

Asemakaavan muutosehdotus osoittaa, että kyseessä on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja Oulun historiallista suistoaluetta 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.

Hankkeen toteuttamissopimuksessa (Oulun kaupunginhallitus 15.1.2024) mainitaan: "Ylimmän kerroksen ravintolaan, yksikerroksisen ravintolaosan katon päälle sekä rakennuksen maantasokerrokseen toteutetaan julkista asiakastilaa, jotka ovat saavutettavissa hotellin kautta. Näiden tilojen tulee olla pääsääntöisesti avoinna yleisinä asiakastiloina, ylimmän kerroksen osalta ravintolan aukioloaikoina." Yksityisen omistama ravintolatpa ei ole kaikkien saavutettavissa, vaan rajaa käyttäjäkuntaa voimakkaasti.

Oulun torialueen ja Rantakadun, Vänmanninsaaren, Pikisaaren, Linnansaaren, Raatinsaaren, Kuusisaaren ja Pokkitörmän alueet ovat kulttuuri- ja ympäristöhistoriallisesti Oulun ydintä.

Suunnittelualue on lisäksi Oulun suiston kaupunkipuistoalueen sisällä. Suistoalueella on erityisiä maisema-, historia-, kaupunkikuva-, luonto- ja virkistysarvoja. Asemakaavamuutos yksittäisen tornirakennuksen mahdollistamiseksi vaarantaisi edellämainittuja erityisarvoja ja rikkoisi alueen henkeä.

Tornia Vänmanninsaaren nokkaan ei tule enää tavoitella. 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. Tornihotellin sijainti ei olisi myöskään helposti saavutettava julkisia kulkuvälineitä käyttäville matkailijoille, sillä se ei sijaitse julkisen liikenteen pääväylien varrella.

Oulussa on 1970- ja 1980-luvuilla ymmärretty tilanteen muuttuessa luopua 1960-luvulla kaupungin silloisessa kehitysvaiheessa laadituista, mutta 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. 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. Oulun kaunein julkinen tila kuuluu kaikille kaupunkilaisille.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. 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. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem^2 ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem^2. Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem^2 (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem^2 (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tulleessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem^2. Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem^2 ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem², 4 500 kem²:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem², 7000 kem²:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem^2. Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem^2.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem^2 (kirjasto) ja 13 500 kem^2 (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem^2. Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem^2 suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem^2. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä

rakennusoikeus on 34 600 kem^2. Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem^2. Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem^2 eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikierrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

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. Suunnittelualuetta koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monimentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuvaupotuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitilassa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin *ELY*-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja

asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyystarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelujen vaihtoehdoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaa huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: ”Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, että kaavamääräykset sekä kaavaehdotuksessa annetut Kaupunkikuva ja -rakentaminen ohjeistukset ovat riittävät ja mahdollistavat sen, että uusi rakennus muodostaa kirjaston ja teatterin kanssa yhtenäisen, arkkitehtonisesti laadukkaan, kokonaisuuden.”

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: ”Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto.”

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan

muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempana sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempana johtuen hankkeen merkittävyydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arvionitisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehdoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehdoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehdoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. 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, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 11.1.2024. Tilaisuudessa oli 32 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: 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 sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden

mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saaressa käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem^2.

Maankäyttövaihtoehdoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem^2 välillä. Rakentaminen oli enimmillään 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem^2. Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloineen madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem^2. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalle paikalle, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehdoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem^2 ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem^2. Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem^2, mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem^2). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem^2.

Kaavaprosessissa laaditaan vaihtoehtoja ja lopulta kaavaratkaisu, joiden vaikutuksia arvioidaan asemakaavan muutosprosessin aikana. Vaikutusten arvioinnissa tulevaa ympäristön muutosta verrataan nykytilanteeseen. ”Nollavaihtoehto” on nykytila, jota kaavaprosessissa on lähdetty muuttamaan ja johon muutosta siis kaavaprosessin aikana vaikutusten arvioinnissa verrataan. Nykytilanne ei ole vaikutus, jota tulisi arvioida. Nykytilanne on kuvattu kaavaselostuksen kappaleessa 3.1. YVA-lainsäädännön mukaisessa menettelyssä käytetään nollavaihtoehtoa, mikä tarkoittaa hankkeen toteuttamatta jättämistä. YVA-lainsäädäntö lähtee erilaisten vaihtoehtojen esittämisestä.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa asemakaavan muutosprosessissa vaikutuksia arvioidaan ympäristön muutoksen suhteen.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 9, Suomen luonnonsuojeluliiton Oulun yhdistys ry:

Hanke kohdistuu Vänmannin saareen, jossa on luontoselvityksessä havaittu kaksi rauhoitettua kasvilajia; keltakurjenmiekka ja lietetatar. Luonnonsuojelulain 74 § mukaan ”rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. ”

Lietetatar on koko maassa rauhoitettu kasvilaji (LSA 2023/1066, liite 3a) sekä Euroopan unionin tärkeänä pitämä laji (EU:n luontodirektiivin II-liite), joka kuuluu tiukan suojelun piiriin (EU:n luontodirektiivin IV-liite).

Lietetatar kärsii rehevöitymisestä, rantarakentamisesta sekä veden virtausolojen muuttumisesta sellaisiksi, ettei lietettä enää kerry. Lajin säilymisen kannalta sille luontaiset kasvupaikat on tärkeää säilyttää osana Oulun suistoa. Suojelua voi toteuttaa paikallisesti noudattamalla lietetattaren kasvupaikan huomioivaa rakentamisen suunnitelmaa (maankäyttövaihtoehto VE 2).

Keltakurjenmiekka on Pohjois-Pohjanmaalla rauhoitettu laji (LSA 2023/1066, liite 5). Terwa Tower -hankkeen toteuttamisessa on syytä pyrkiä säilyttämään Oulun jokisuiston luonnonmukainen lajisto luonnon monimuotoisuus ja ympäristöarvot huomioiden. Lajien siirtämiseen Vänmannin saaresta tulisi turvautua vain viimeisenä keinona.

Olemme tyytyväisiä, että lintuturvallisuuden huomioiminen rakennuksen suunnitelmissa ja toteutuksessa on lisätty kaavamääräykseksi. Toivomme, että rakentaja velvoitettaisiin lisäksi tekemään lisätoimenpiteitä, jos rakentamisen jälkeen todetaan, ettei lintutörmäyksiä ole onnistuttu tehdyillä ratkaisuilla estämään.

Kaavoitus:

Asemakaavan muutoksessa on varauduttu lietetattaren säilymiseen ympäristösuunnitelman vaihtoehdon VE2 mukaisesti.

Keltakurjenmiekan siirrolle on haettu ELY-keskuksesta poikkeamislupaa 13.10.2023. Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on myöntänyt 20.12.2023 hakijalle luvan ottaa juurineen ja siirtää hakemuksessa yksilöidut keltakurjenmiekan esiintymät Oulun keskustan Vänmanninsaaren pohjoisosasta suunnitelman mukaisesti uuteen kasvupaikkaan Pikisaaren kaakkoisrannalle Oulun kaupungin omistamalle maa-alueelle. Lupaehtojen mukaan siirto dokumentoidaan sekä siirtoistutusta seurataan kohteella kolmena siirtoa seuraavana vuotena. Poikkeamislupa on tullut lainvoimaiseksi 26.1.2024.

Keltakurjenmiekan poikkeamislupahakemuksessa esitettyjen tietojen mukaan Vänmanninsaaren ranta-alue on tarkoitus rakentaa valmiiksi, esteettömäksi ja yleiseksi kävelyalueeksi osana torialueen ja laajemmin keskustan kehittämistä. Hakemuksessa ja sen täydennyksessä tuodaan esille hankkeen palvelevan erittäin tärkeää yleistä etua, ja vastaavien toimintojen sijoittamiseen muualle ei ole katsottu olevan tyydyttävää ratkaisua.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavakarttaan ja -määräyksiin on tehty ELY-keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta jättämän lausunnon perusteella seuraavat tarkennukset korjauspäivämäärällä 2.2.2024:

Asemakaavakartalla osalle korttelia 49 sekä osalle sen pohjoispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa on lisätty keltakurjenmiekkaa koskeva kaavamerkintä luo-8: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Asemakaavakartalla osalle toriaukiona yleiseen käyttöön varattua alueen osaa (Meritori) sekä osalle sen luoteispuolella sijaitsevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua alueen osaa on lisätty lietetatarta koskeva kaavamerkintä luo-9: Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun ja 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.

Yleisten alueiden kaavamääräyksessä 300-23 tarkennettiin lietetatarta koskevaa kohtaa, jonka tarkennettu sisältö on: "Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana lietetattaren kasvupaikka. Kasvilaji sekä sen kasvupaikka edellyttävät luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua. Kasvilaji on luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitettu. Kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa lietetattaren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetattaren kasvupaikoille ei tule johtaa hulevesiä. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muussa tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista lainvoimaista poikkeamislupaa. Ellei lainvoimaista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen."

Muistutuksessa esitettyjä lisätoimenpiteitä rakentamisen jälkeiselle ajalle lintutörmäyksistä olisi hankala seurata, eikä niitä ole aiheellista lisätä asemakaavaan, koska ei voida asettaa seurantavelvoitetta.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 10:

Terwa Towerin tiedotus -ja keskustelutilaisuudessa 11.1.2024 esiteltiin rakennushanketta ja sen taustoja. Paikalla olleena sain kuvan hankkeen etenemisestä ja joihinkin kysymyksiin vastauksia.

Kokonaisuudessaan tilaisuuden osallistujat eivät nähneet hankeen soveltuvan Oulun paraatipaikalle, joka on nimetty monessa kaavassa määritelty kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi ja säilytettäväksi alueeksi. Tärkeimmiksi haittatekijöiksi todettiin mm. tulevat liikennesumat pienellä alueella, rakennuksen massiivinen koko pienellä alueella samoin kuin yksitotinen arkkitehtuuri sekä suistoalueen maiseman menetys kaupalliseen tarkoitukseen. Kuitenkin kaupunkisuunnittelun kulmakivenä on luoda kaupunkilaisille terveellistä, viihtyisää, kestävää ja kaupunkilaisten hyvinvointia edistävää elinympäristöä. Näiden kaavoituksen periaatteiden pitäisi näkyä myös Vänmannin saaren kehittämisessä ja rakentamisessa.

Tässä tapauksessa alkuperäisen ja voimassa olevan Jaatisen kaavan mukaan Vänmannin saaren rakennukset oli tarkoitettu kaupungin kulttuuri- ja hallintokeskukseksi. Näin onkin aikanaan toteutettu saarelle kaupungin teatteri ja kirjasto. Nyt paikalle puuhataan tornihotellia, jonka hankkeesta vastaa Osuuskauppa Arina. Torialueella on jo Arinan Sokos hotelli ketjuun kuluva Radisson Blue hotelli. Tämä rakennus oli kaavassa alun perin varattu valtionvirastotalolle. Eikö Sokos hotelliketjulla siis ole jo suistonäkymää parhaalla paikalla? Pienelle, ahtaalle maapläntille suunniteltu uusi tornihotelli jättäisi kaupunkilaisten ahkerasti käyttämän kirjaston ahtaaseen koloon ja peittäisi massiivisella voluumilla näkymän suistoon, liikenneruuhkat olisivat arkea.

Arkkitehtuuriltaan kirjasto ja teatteri edustavat aikansa ns. brutaaliarkkitehtuuria, joka oli edustaa aikansa betonin ja maalaamattomien pintojen tyylittelyä, muodoltaan suoralinjaista vailla yksityiskohtia. Nyt suunniteltu rakennus peilaa nykyarkkitehtuuria lasipinnoilla, mutta muodoltaan on samaa yksitotista linjaa. Ainoa määre rakentamisessa (Oulussa) tuntuu olevan korkeus! Näitä korkeita rakennuksia on tarjolla jo siellä täällä, mikään kaupallinen mainosvaltti se ei enää nykypäivänä ole. Rikkomaton luontokohde pitäisi olla arvokkaampi kuin korkea rakennus veden äärellä.

Kysyin keskustelutilaisuudessa viherrakentamisesta, mutta en saanut siihen vastausta. Siksi esitän senkin tässä palautteessa, kuten nimeä koskevan "kummallisuuden".

Esitän seuraavat seikat yhteiskuntalautakunnalle ja muille asiaa edistäville virkamiehille;

1. Miksi voimassa olevaan kaavaan pitäisi tehdä muutos maisemaa lopullisesti muuttavan tornirakennuksen takia? Eikö Sokos hotellille ole esittää muuta paikkaa? Vänmannin saarihan on kaavassa varattu kaupunkilaisten kulttuuri ja hallintotiloille.

2. Millä perusteella alueen viherrakentaminen perustuu lähinnä kiveykseen ja niukkaan puustoon? Kivetys on kylmä pinta talvella ja kuuma kesällä . Puurivit olivat havaintokuvassa suoraviivaisia, ilmeisesti lehtipuita. Eikö tuo alue kaipaa pehmentäviä elementtejä kasvillisuuden muodossa?

3. Kummastuttamaan jäi myös nimi Terwa Tower. Nimi on sekasikiö suomesta ja englannista. Kotimaisten kielten keskus painottaa nykyään käyttämään selkokielisiä nimiä, josta on hyötyä kaikille. Miksi suomalainen nimi ei kelpaa Suomessa?

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. 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. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem^2 ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem^2. Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem^2 (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem^2 (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tulleessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem^2. Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem^2 ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem^2, 4 500 kem^2:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusalalla olevalle rakennukselle nostettiin

rakennusoikeutta 2000 kem², 7000 kem²:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem². Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem².

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem² (kirjasto) ja 13 500 kem² (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem². Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem² suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem². Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem². Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem². Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem² eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikierrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

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. Suunnittelualuetta koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monimentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina, valokuvaupotuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitilassa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion

aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin *ELY*-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyystarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelujen vaihtoehdoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaa huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: ”Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, että kaavamääräykset sekä kaavaehdotuksessa annetut Kaupunkikuva ja -rakentaminen ohjeistukset ovat riittävät ja mahdollistavat sen, että uusi rakennus muodostaa kirjaston ja teatterin kanssa yhtenäisen, arkkitehtonisesti laadukkaan, kokonaisuuden.”

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: ”Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto.”

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5)

ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempana sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempana johtuen hankkeen merkittävyydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arvionitisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehdoista on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehdoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehdoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. 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, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 11.1.2024. Tilaisuudessa oli 32 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: 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 sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että

maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saaressa käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem^2.

Maankäyttövaihtoehdoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem^2 välillä. Rakentaminen oli enimmillään 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem^2. Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloineen madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem^2. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalle paikalle, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehdoista noin 26–34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem^2 ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem^2. Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan

muutosehdotuksessa 12 761 kem^2, mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem^2). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem^2.

Asemakaavan muutos perustuu hankkeesta tehtyyn suunnitteluvaraukseen kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille alueille.

Liikenneselvityksen ja viitesuunnitelmien mukaan moottorikäyttöisen ajoneuvoliikenteen määrä Vänmanninsaaressa kasvaa noin sata ajoneuvoa vuorokaudessa. Pysäköintipaikkoja Vänmanninsaaren rakentamattomalla tontilla on nykytilanteessa 68 kpl. Hankkeen viitesuunnitelmassa pysäköintilaitokseen tulee 74 autopaikkaa, mikä tarkoittaa, että autopaikkojen määrä kasvaa nykytilanteesta kuudella. Näiden lisäksi liikuntaesteisille osoitetaan kaksi pysäköintipaikkaa enemmän kuin Vänmanninsaaressa on nykytilanteessa. Taksiliikenteen määrää sisältyy saattoliikenteen määrään, joka on kaikkien saaren toimintojen osalta 280 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vänmanninsaareen ei osoiteta taksiasemaa, vaan lähin taksiasema sijaitsee Rantakadulla, jonne on matkaa hotellilta alle 300 metriä. Linja-autojen pysäköinti tapahtuu mantereen puolella.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen suunnitelma alueen ominaispiirteisiin ja historiallisiin lähtökohtiin. Yleiset alueet liittyvät saumattomasti kaupunginteatterin ja pääkirjaston pintaratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Kiveyspinnat tarjoavat kulkureittien lomasta käytettävää oleskelu- ja kulkupintaa myös puiden alta, ja ne tukevat saaren liikenne- ja huoltoratkaisuja. Muutoksilla on selkeytetty Vänmanninsaaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Puustoa ja kasvillisuutta on käytetty keinosaaren ominaispiirteiden ja teknisten ratkaisuiden, kuten maanalaisten infrarakenteiden, sallimissa puitteissa. Asemakaavan muutosta varten tehty ympäristön yleissuunnitelma tarkentuu seuraavissa suunnitteluvaiheissa, kuten katusuunnitelmassa.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä käytetty hankkeen nimi ei ole virallinen nimi, vaan kaavoituksen aikana käytetty hankenimi. Asemakaavan muutoksessa ei ole otettu kantaa kiinteistöjen nimeämiseen. Nimet tarkentuvat jatkossa. Mielipide on toimitettu hankkeeseen ryhtyvien tiedoksi.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 11, Oulun polkupyöräilijät ry:

Asemakaavaehdotus on kehittynyt luonnosvaiheesta. Ehdotus on kuitenkin edelleen ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain ensimmäisen pykälän kanssa. Pykälän mukaan lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä.

Asemakaavaehdotus ei täytä myöskään maankäyttö- ja rakennuslain 5§:n 2 momentin kohdan 11 vaatimusta liikenteen tarkoituksenmukaisesta järjestämistä. Asemakaavaehdotusta ei näin ollen tule hyväksyä nähtävillä olleessa muodossa.

Vänmanninsaaren liikenne risteää Oulun vilkkaimpien pyöräreittien kanssa– turvallisia risteysjärjestelyjä ei ole osoitettu

Huoneistohotellin jättäminen pois on poistanut kaavasta yhden hankalan auto- ja pyöräliikenteen risteämisen. Tärkeimpiin auto- ja pyöräliikenteen risteyskohtiin, Kaarlenväylän ja Linnabaanan väliseen risteykseen sekä Kaarlenaukiolle ei ole ehdotuksessa osoitettu turvallista liikkumista takaavia järjestelyjä.

Hotelli ja ravintola keskustan laidalla tuottavat runsaasti saattoliikennettä – taksiliikenteen ja muun saattoliikenteen selvittämättä jättäminen on vakava puute

Liikenneselvityksessä ja suunnitelmassa (liite 12) on arvioitu Linnabaanan poikki Vänmanninsaareen menevän autoliikenteen kasvavan asemakaavan johdosta vain noin 25 %:lla nykyliikenteeksi arvioidusta 400 ajoneuvosta 500:an ajoneuvoon vuorokaudessa.

Selvityksen mukaan hotellin ja ravintolan kävijämäärä on 750 kävijää vuorokaudessa.

Hotellin sijainti huomioon ottaen ei ole uskottavaa, että 750 kävijää vuorokaudessa lisäisi liikennettä saareen vain sadalla ajoneuvolla vuorokaudessa. Hotellin on niin kaukana joukkoliikenteen terminaaleista ja lähimmistä pysäkeistäkin, että suurehko osa hotellin asiakkaista saapuu hotellille todennäköisesti taksilla. Takseille ei ole varattu saareen odotustilaa, joten taksilla saapuminen aiheuttaa aina kaksi automatkaa.

Ravintola tuottaa tällä sijainnilla myös keskimääräistä enemmän taksimatkoja. Taksilla yksin saapuva ja lähtevä ravintola-asiakas tuottaa käynnillään neljä automatkaa. 30-40 taksia käyttävää ravintola-asiakasta tuttaa jo arvioidun 100 auton lisäyksen vuorokaudessa. Kun otetaan huomioon asemakaavan käyttötarkoitus, on taksiliikenteen ja muun saattoliikenteen arvioimatta jättämistä pidettävä vakavana puutteena. Yksityisautolla saapuvien asiakkaiden pysäköinti perustuu suunnitelmassa ratkaisevasti melko etäällä sijaitsevaan Autotorin pysäköintialueeseen, mikä aiheuttanee matkustajien ja matkatavaroiden viemistä hotellille vaikka auto pysäköitäisiinkin Autotorille.

Saattoliikenteen järjestelyt on osoitettu liikenteen yleissuunnitelmassa ja ympäristösuunnitelmassa hyvin viitteellisesti.

Jalankulku, pyöräily ja autoliikenne risteää useassa kohdassa – vilkkain risteys Linnabaanan ja Kaarlenväylän välillä on jätetty tutkimatta

Kaarlenväylän ajoradan ja Linnabaanan risteys tulee olemaan hankkeen merkittävin liikenteellinen ongelmakohta. Risteys on jo nyt Oulun baanaverkon vilkkaimpia risteyksiä ja baanaverkon kehittyessä myös Linnabaanan liikenne tulee kasvamaan.

Luonnosvaiheen mielipiteessämme esitimme ympäristösuunnitelman laajentamista koskemaan myös tämän risteyksen järjestelyä. Suunnitelman laajennusta risteykseen ei ole tehty, mitä pidämme vakavana puutteena hankkeen vaikutusten arvioinnin kannalta.

Etenkin tämän suunnitelman ehdottama Nallibaanan pihakaturatkaisu tekisi kyseisestä risteyksestä sekavan ja huonosti toimivan, kun nelihaaraisessa risteyksessä risteäisi neljä eri pyöräliikenteen väylätyyppiä ja huomattava määrä jalankulkijoita.

Shared space -ajatuksen muuttaminen pihakaduksi ei tee Kaarlenaukiosta toimivaa

Ehdotuksen selostuksessa on luovuttu luonnoksen selostuksen käsitteestä “shared space” kuvaamassa Kaarlenaukion liikennejärjestelyjä. Periaatteesta ei ole kuitenkaan luovuttu, sitä kuvaava sana on vain vaihdettu tieliikennelain mukaiseen “pihakatuun”, joka tarkoittaa samaa asiaa tieliikennelain vahvistamana. Tieliikennelain 14§:n mukaan pihakadulla ja kävelykadulla jalankulkija saa kulkea kadun kaikilla osilla, joten eri liikennemuotoja ei pihakadulla edes tule ohjailla eriäville urille. Asemakaavaluonnokseen Kaarlenaukiolle merkityt ohjeelliset ajoyhteydet ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat ovatkin ristiriidassa selostuksessa julki tuodun pihakatuajatuksen kanssa.

Ympäristösuunnitelman mukaan Nallibaanan pyörätietä ei eroteltaisi edes materiaali- tai värivalinnoilla jalankulkualueesta fyysisestä erottelusta puhumattakaan. Nallibaana on jo nykyisellään huomattavan vilkas pyöräilyn pääreitti ja sen liikennemäärä tulee kasvamaan lähivuosina selvästi Hietasaaren alueen kehittyessä. Vilkkaalle jalankulkualueelle saapuva vilkas pyörätie johtaisi huonosti eroteltuna väistämättä toistuviin konfliktitilanteisiin, joista totuttuun tapaan syytettäisiin pyöräliikennettä. Alueella on myös poikittaista jalankulkua, jota muun liikenteen on lain mukaan väistettävä pihakadulla.

Jalankulkijan tulisi voida selvästi tunnistaa, milloin on astumassa pyörätielle, sillä jalankulkija on velvollinen väistämään pyöräliikennettä pyörätielle astuessaan samaan tapaan kuin on ajoradalle astuessaan velvollinen väistämään ajoneuvoliikennettä silloin, kun ei käytä suojatietä (TLL 16 §). Heikko erottelu johtaisi helposti myös pyörätiellä kävelyyn, joka on vastoin lakia siinä tilanteessa, että jalankulkijalle on tarjolla myös jalkakäytävä. Yleisesti liikenteessä on tärkeää mahdollisimman helppo ennakoitavuus. Heikko erottelu hankaloittaisi pyörällä liikkuvan kykyä ennakoida jalankulkijoiden liikkeitä.

Vilkkaalla jalankulun ja pyöräliikenteen alueella selkeä erottelu on hyvin tärkeää.

Pyöräbaanoilla totuttu väri- ja maaliviivaerottelu ei riitä, ja se onkin Väyläviraston ohjeen (Pyöräliikenteen suunnittelu) mukaan heikkotasoinen erottelutapa. Alueelle ja myös poikittaista jalankulkua ajatellen sopiva erottelutapa olisi minimissään väri- ja tasoerottelu. Suositeltava ratkaisu olisi rakentaa jalkakäytävän ja pyörätien välille kulkumuodot fyysisesti erotteleva välikaista sekä vilkkaiden jalankulun reittien kohdalle tarvittaessa pyörätien ylittävät suojatiet.

Suunnitelmassa on perusteltu baanaratkaisun poisjättöä tiiviillä maankäytöllä, mikä on varsin erikoinen peruste. Tiivis maankäyttö päinvastoin puoltaa selkeää erottelua. Kaarlenaukiolle on todellisuudessa varsin helposti mahdollista toteuttaa 4 metriä leveä pyörätien linjaus. Vaikuttaa siltä, että liikenneselvityksessä ei eroteltua pyörätietä ole edes yritetty suunnitella. Baanaverkon kantava ajatus on luoda mahdollisimman selkeä ja tasalaatuinen pyöräliikenteen laatukäytävä, joten tällainen muutaman kymmenen metrin pihakatupätkä erotellun pyörätien keskellä on hyvien suunnitteluperiaatteiden vastainen ratkaisu.

Pyöräpysäköinti on riittämätöntä

Ympäristösuunnitelman perusteella Vänmanninsaaren pyöräpysäköintiin varattaisiin pyöräpaikkoja teatterin kohdalle 152, kirjaston kohdalle 140 ja hotellin kohdalle 24. Kirjaston kohdalla pyöräpaikkojen määrä on käsittääksemme jopa vähemmän kuin nykytilanteessa, jossa runkopaikkoja on jo ennen kirjaston remonttia ollut noin 140 ja lisäksi muutamia kymmeniä rengastelinepaikkoja. Ennen kirjaston remonttia tarjolla ollut määrä on vaikuttanut riittävältä. Meritorille on osoitettu vain 40 pyöräpaikkaa, mikä on täysin riittämätön määrä tälle alueelle.

Teatterin nykyinen pyöräpysäkönti on pahasti riittämätöntä ja laadultaan heikkoa (nykyiset välttävän laatuiset runkotelineet ovat tietojemme mukaan lainassa kaupungintalolta), eikä varattu määrä todennäköisesti riitä näytösten aikaan. Pyöräpysäköinnin käyttöä on tutkittu päiväsaikaan eikä esimerkiksi näytöksen aikaan. Teatterilla on istumapaikkoja yhteensä noin 580, joten lähempänä kaksinkertaista oleva määrä (280) voisi vastata paremmin kysyntää. Kirjaston pysäköinti voi toimia teatterin pysäköinnin ylipaisuntatilana, mutta riittämätön pysäköintitila teatterilla aiheuttaa epäsiistiä pysäköintiä.

Telineet ovat ympäristösuunnitelman mukaan mitoitettu 80 cm telinevälillä ja ovat toivottavasti yleisiä runkotelineitä eivätkä esimerkiksi vaikeammin käytettäviä yhdistelmätelineitä. Telineväli kannattaisi kasvattaa 100 cm:iin, jotta pyörien pysäköinti olisi helppoa ja mahdollistaisi paremmin erilaisten perhe- ja (leveätankoisten) maastopyörien pysäköinnin. Telineväleissä 80 cm on RT-kortin mukainen, mutta 100 cm on Väyläviraston tuoreemman ohjeistuksen mukainen ja julkisilla paikoilla käytettävyyden näkökulmasta perusteltua.

Asemakaavan pyöräpysäköintivaatimus ei ota huomioon Oulun vahvaa pyöräilykulttuuria eikä alueen sijaintia suositun vapaa-ajan pyöräilyreitin varrella. Ehdotuksen määräys, yksi polkupyöräpysäköintipaikka viittätoista asiakaspaikkaa kohti sekä 0,4 polkupyöräpysäköintipaikkaa yhtä hotellin työntekijää kohti, tuottaisi teatterin edustalle vain noin 40 pyöräpaikkaa. Hotellin ja ravintolan eteen normi on tuottanut asemapiirrokseen vain 24 pyöräpaikkaa. Tällä paikalla sijaitsevalle ravintolalle yksi pyöräpaikka viittätoista asiakasta kohti on kesäpäivinä kaukana todellisesta tarpeesta.

Vänmanninsaari ei ole oikea paikka hotellille

Vänmanninsaari sijaitsee kaukana joukkoliikenteen terminaaleista ja pysäkeistä. Tulevasta asemakeskuksesta on hotellille kävelymatkaa 1,5 kilometriä. Lentoasemabussien pysäkiltäkin (Kaupungintalo) tulee kävelymatkaa hotellille noin 600 metriä. Sijainnista johtuen hotelliin ja sen ravintolaan saavuttaessa ja poistuttaessa joudutaan käyttämään taksia huomattavasti useammin verrattuna keskustan ytimessä tai liikenneterminaaleissa sijaitseviin hotelleihin.

Hotellin sijoittaminen tälle paikalle on vastoin kestävän kaupunkiliikkumisen suunnitelmassa (SUMP) asetettuja tavoitteita. Asemakeskus olisi huomattavasti parempi paikka isolle hotellille. Junalla saapuvien lisäksi asemakeskus olisi edullisempi sijaintipaikka myös lentomatkustajille kuin Vänmannisaari. Lähellä olevan moottoritien johdosta Ratakadulta matka lentoasemalle on sekä bussia että taksia käyttäen selvästi nopeampi kuin Vänmanninsaaresta.

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Asemakaavan yhteydessä laadittu katujen ja ympäristön yleissuunnitelma tarkentuu seuraavissa suunnitteluvaiheissa, kuten katusuunnitelmassa.

Hankkeen liikenneselvityksessä on arvioitu Vänmanninsaaren saattoliikenteen määräksi 280 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä sisältää taksiliikenteen kaikkien saaren toimintojen osalta. Vänmanninsaareen ei osoiteta taksiasemaa, vaan lähin taksiasema sijaitsee Rantakadulla, jonne on matkaa hotellilta alle 300 metriä.

Hotellin pysäköintipaikat on osoitettu Vänmanninsaareen maanalaiseen pysäköintiin, jossa on 74 pysäköintipaikkaa. Teatterin ja kirjaston pysäköintipaikat ovat voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelissa 34.

Pyöräpysäköinnin mitoitus perustuu asemakaavan osalta RT-kortteihin sekä toimijan arvioon asemakaavoitettavan alueen asiakasmääristä. Pyöräpysäköintiä on sijoitettu sekä hotellin eteen maantasoon että rakennuksen kellariin. Terwa Tower -hanke ei toteuta teatterin tai kirjaston pyöräpysäköintiä, vaan pyöräpysäköinnin toteutus kuuluu näille toimijoille. Asemakaavassa ei määritellä pyöräpysäköinnin telinemallia.

Nallibaana on ohjattu Vänmanninsaaressa ajoradalle, jotta pyöräliikenne ei risteä teatterin oven edessä jalankulkuliikenteen kanssa. Vänmanninsaari on luokiteltu esteettömyyden erikoistason alueeksi. Liikenteen ohjaus mm. pintamateriaaleilla ratkaistaan seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

Kävelijän roolia Vänmanninsaaressa on pyritty parantamaan ohjaamalla Pikisaaransillan ja torin välinen ajoneuvoliikenne samaan katutilaan, eli Vänmanninsaaressa ajoradalla. Muutoksen tavoitteena on rauhoittaa molempien julkisten palveluiden edustat ohittavalta pyöräliikenteeltä sekä osoittaa selvät risteämiskohdat ajoneuvoliikenteelle ja jalankululle julkisten palveluiden pääovien välillä. Samalla alueen esteettömyyttä on parannettu. Lopulliset ratkaisut tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä. Ajonopeusrajoitukset osoitetaan liikennemerkeillä.

Torialueen liikenteelliset ratkaisut eivät kuulu Terwa Towerin asemakaavaan. Ne ratkaistaan torin alueen kehittämissuunnitelman yhteydessä.

Asemakaavan muutos perustuu hankkeesta tehtyyn suunnitteluvaraukseen kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Asemakaavan muutos ei estä toteuttamasta hotelleja muille muistutuksessa mainituille alueille.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 12:

Suunnitelma on kehittynyt valmisteluvaihe II:sta erityisesti Vänmanninsaaren liikennejärjestelyjen osalta. Haluaisin tässä mielipiteessä kiinnittää huomiota vielä kahteen kokonaisuuteen.

Kaavaselostuksen mukaan pyöräilylle rajataan Vänmanninsaarella tila ilman tasoeroa tehtävällä reunakiveyksellä. Toivoisin, että rajaus eri kulkumuotojen (kävely, polkupyörä ja auto) tehdään selkeäksi, esimerkiksi hyödyntämällä eri värisiä kiveyksiä, tai jotain muuta erottelevaa ratkaisua.

Keskustelutilaisuudessa 11.1.2024 mainittiin, että vuonna 2024 tullaan käynnistämään Oulun keskustavision päivitystyö, jossa kiinnitetään huomiota erityisesti torialueeseen. Terwa Towerin kaavamuutoksen myötä Rantakadun liikenteen on arvioitu lisääntyvän noin 20%, mikä voi muuttaa Rantakatua hidastempoisesta kadusta hotellin sisäänajoväyläksi. Toki uusittu kirjastokin tullee lisäämään ajoneuvoliikennettä Rantakadulla.

Keskustelutilaisuudessa hotellitoimija mainitsi, että heidän intressinsä on, että hotelli olisi saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Mielestäni erityisesti tulisi kiinnittää huomiota eri kulkumuotojen priorisointiin ja etuajo-oikeuteen. Kestäviä ja hitaampia kulkumuotoja, eli kävelyä ja pyöräilyä tulisi priorisoida ja niille antaa etuajo-oikeus. Tästä onkin kaavamuutoksessa jo osin mainittu (suunnitelmat hitaan liikkumisen alueesta).

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Torinalueen liikenteelliset ratkaisut ovat asemakaavan muutosalueen ulkopuolella, ja ne ratkaistaan torin alueen kehittämissuunnitelman yhteydessä.

Kävelijän roolia Vänmanninsaaressa on pyritty parantamaan ohjaamalla Pikisaaransillan ja torin välinen ajoneuvoliikenne samaan katutilaan, eli Vänmanninsaaressa ajoradalla. Muutoksen tavoitteena on rauhoittaa molempien julkisten palveluiden edustat ohittavalta pyöräliikenteeltä sekä osoittaa selvät risteämiskohdat ajoneuvoliikenteelle ja jalankululle julkisten palveluiden pääovien välillä. Samalla alueen esteettömyyttä on parannettu. Lopulliset ratkaisut tarkentuvat katusuunnittelun yhteydessä. Ajonopeusrajoitukset osoitetaan liikennemerkeillä.

Vänmanninsaari on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, joten yleisten alueiden pintamateriaalit ja -värisävyt on suunniteltu ottaen alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot huomioon. Asemakaavaa varten on tehty ympäristön yleissuunnitelma. Käytettävät pinta- ja ympäristörakentamisen ratkaisut tarkentuvat jatkosuunnittelun edetessä seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

Muistutus 13, kaksi allekirjoittajaa:

1) Vänmannin saareen 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 suunnittelualueen vieritse Oulun kaupunginteatterin ja Kiikelin välistä on osoitettu ”tärkeä näkymä”. Vision uudistuva suisto - kartassa suunnittelualueen pääluonteeksi on osoitettu ”kaupunkimainen, toiminnallinen” ja ”kulttuurihistoriallinen”. Tornihotelli ei mielestäni vahvista oikein mitään näistä luonteenpiirteitä.

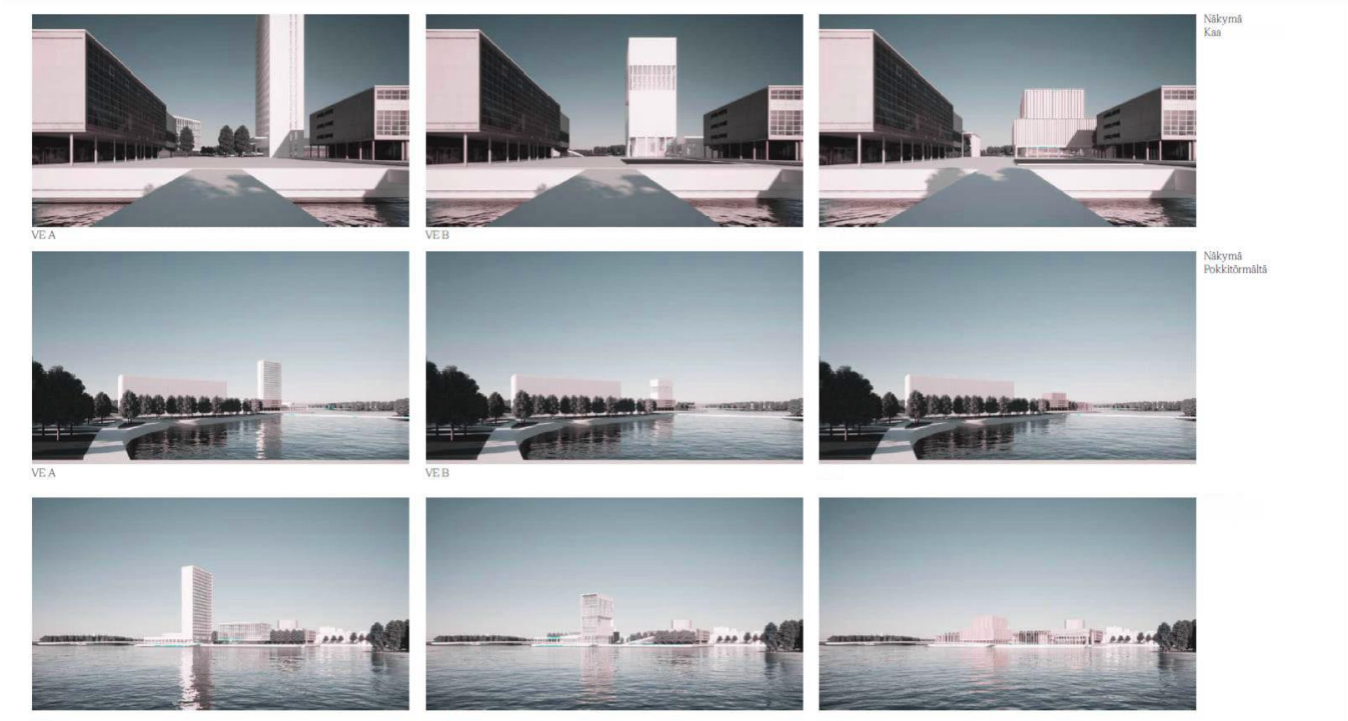
Vesipeilin vuosisadat-teoksen suositukset jatkoon toteavat, että merkittävällä paikalla maisemassa sijaitsevaan saareen kohdistuvat muutokset tulee tehdä harkiten, laadukkaasti ja historialliset arvot huomioiden. Tulevan toiminnan ja muutosten tulisi selkeyttää saarta. Rakennusten ominaispiirteet, mm. jalustaosat ja avautuminen keskustaan ja suistoon suurin lasiseinin tulisi säilyttää.

On hyvä, että ehdotusvaiheeseen on otettu mukaan herkkyystarkastelu, mutta sen tuottamaa tietoa ei ole haluttu hyödyntää vaihtoehtojen valmistelussa ehdotusvaiheen asemakaavavaihtoehtojen osalta. Ehdotusvaiheeseen mukaan otettu herkkyystarkastelun havainnekuvat sekä päätelmät osoittavat selvästi, että Vänmanninsaarelle rakennettavien uusien rakennusten tulisi muodostaa yhdessä olemassa olevien rakennusten kanssa harmoninen kokonaisuus, joista löytyisi saman tyyppistä visuaalista rauhallisuutta ja inhimillistä mittakaavaa kuin Jaatisten kulttuuritoimintoja palvelevista rakennuksista. herkkyystarkasteluissa vaihtoehto C on selkeästi tätä ajattelua tukeva vaihtoehto. Useiden eri materiaalien yhtaikaista 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 olisi tutkittava sen suhteessa arkkitehtonisena huipentumana merkittävänä pääakselin päätteenä ruutukaava-alueen keskuskortteleista saavuttaessa sekä myöskin ympäröivien saarien ja mantereen rantaviivan muodostavan tilasarjan keskipisteenä. Lisäksi herkkyystarkastelussa halutaan painottaa yleisten arkkitehtikilpailujen 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 arkkitehtikilpailua, sen perinteistä mallia, jossa päätökset perustuvat ainoastaan arkkitehtoniseen laatuun.

Taloudelliset ”realiteetit” muuttuvat vuodesta toiseen, korkealuokkainen arkkitehtuuri ja kaupunkisuunnittelu sen sijaan eivät.

Alla havainnekuvasarja herkkyystarkastelusta



Suunnittelualue on osa VILMO suunnitelmassa esitettyä ydinviheraluetta. Ympäröivä vesistö on merkitty ”vesistö ekologisena yhteytenä” -merkinnällä. Alueen läpi kulkeva kävelyn ja pyöräilyn yhteys on osa olevaa virkistysyhteyttä viheralueella. Tornihotelli ei vahvista VILMOn ominaisuuksia

kaava-alueella. Sen sijaan vuonna 2015 järjestetyn arkkitehtikilpailun yleisövoittaja North Flow puuistutuksineen vahvistaisi 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.

Kaavoittaja ei aidosti ota huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon mielipidettä ja lausuntoa, jossa se toteaa: " 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 kokonaissuunnitelma. 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. Pohjois-Pohjanmaan museo katsoo, että nyt hankkeessa ehdotettu rakennusoikeus on ylimitoitettu alueen luonteeseen sekä kaupunkikuvallisiin ja tilallisiin tosiasioihin suhteutettuna.

Kirjaston ja teatterin arkkitehtoniseen ideaan kuuluu rakennuksia ympäröivä vapaa tila, joka kohottaa rakennukset vapaasti seisovina, ja erottuvina, geometrisinä massoina. Hankkeen liiallinen rakennusvolyymi on täten ristiriidassa tämän perusperiaatteen kanssa. Pohjois-Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan itse tornirakennus on hankkeen aikana kehittynyt positiivisempaan suuntaan. Nyt esitettyjen havainnekuvien perusteella tornirakennus ei kuitenkaan edelleenkään toivotulla tavalla onnistu vastaamaan rakennuspaikan asettamiin haasteisiin esteettisen laadun ja kaupunkikuvan osalta. Keskeisenä ongelmana on tornin liiallinen volyymi sekä mittasuhteet.

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." Museon lausunto osoittaa selvästi sen, että valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön arvot ovat vaarassa/pienenevät hankkeen toteutuksessa, mikä on MRL § 22 vastainen toimi.

Kaavoittaja jättää vastineissaan huomiotta myös kulttuuriympäristöryhmän, yhdyskuntasuunnitteluseuran, Oulun pyöräilijöiden sekä lähemmäksi tuhannen ihmisen mielipiteet, joissa painotetaan valtakunnallisetsi merkittävän RKY-alueen arvoja.

3) Tornihotelli ei myös 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, kongressitila 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 maamerkkinä ja toiminnallisena magneettina. Ehdotukseen kuului mm. voimakkaasti muotoiltu laiturimainen rantareitti (bulevardi), joka sijoittuu Raatinsaaren ja Hollihaan eteläreunan satama-alueiden väliini kytkemällä 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-vaihtoehtoa eli rakentamatta jättämistä? 0-vaihtoehtoa sekä herkkyystarkastelun C-vaihtoehtoa olisi tullut laajemmin. Lokakuussa 2023 Pohjois-Suomen Hallinto-oikeus hyväksyi valituksen koskien Pateniemen sahan valtakunnallisesti merkittävän RKY-alueen kaavaehdotusta, jossa yleiskaavan viheralueen kaavoittaminen suunnitteluvarauksen perusteella katsottiin MRL:n vastaiseksi mm. sillä perusteella, että ei ollut tosiasiallista syytä kaavoittaa viheraluetta asuntorakentamiseen ja ns. nolla-vaihtoehtoa ei oltu tarkasteltu ollenkaan, jossa viheralue olisi jätetty ennalleen. On selvää, että jos kaavoittaja jättää huomiotta valtaisan lähes tuhannen ihmisen mielipiteet, seuraa asemakaavaehdotuksesta hallintovalituksia. Pateniemen RKY-aluetta koskeva HAOn päätös tulee toimimaan ennakkopäätöksenä, jolla on vaikutusta asian käsittelyssä. Olisiko kaavoittajan sittenkin järkevämpää huomioida mielipiteet vielä kaavaprosessivaiheessa raskaiden ja aikaa vievien hallintovalitusten välttämiseksi?

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 suunnitelmissa 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 ominaisluonteen 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) Nähtäville asetetut maankäyttövaihtoehdot osoittavat, ettei Terwa Tower -hotellihanke sovi Vänmanninsaareen. Vaihtoehdot ovat näennäisvaihtoehtoja, jotka eivät juuri eroa toisistaan ylisuuren rakentamisen määrän suhteen. 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.

8) Valittu tapa edetä suunnitteluvarauksen kautta ei ole myöskään mahdollistanut todellista osallistamisprosessia, kun nollavaihtoehtoa ei ole voitu laatia. Asemakaavan muutosluonnoksessa kerrosala on edelleen yli kaksinkertainen voimassa olevaan kaavaan nähden. Edelleen luotetaan, että suunnitteluvarauksen kautta yhden toimijan toimesta tuotetaan laadukasta ja kaupunkikuvaan sopivaa arkkitehtuuria. Hankkeesta alun alkaen esitetyistä poikkeuksellisen kriittisistä näkemyksistä huolimatta sen käsittelyssä ei ole toteutunut osallistuvan, puhumattakaan osallistavan kaupunkisuunnittelun periaatteet. Näin on tapahtunut, vaikka kyse on keskustan asukkaille ja vierailijoille perinteisesti tärkeästä julkisesta kaupunkitilasta, yleisestä oleskelu- ja monipuolisten tapahtumien- ja toiminnan alueesta. 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. Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään määrän suhteen paikkaan täysin sopimatonta rakentamista.

9) Tornia Vänmanninsaaren nokkaan ei tule tavoitella. Hotelleja ja korkeudellaan kilpailevia torneja on rakennettu ympäri keskustaa ja lisää on rakenteilla. Torneille on paikka rautatieaseman ja ydinkeskustan tuntumassa, mutta ei torialueella, joka Oulussa rajautuu ainutlaatuiseen suistoalueeseen. 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.

Kaavoitus sekä kadut ja liikenne:

Asemakaavan muutoksen tuloksena on päädytty esittämään Vänmanninsaaren alueelle korkeaa rakentamista. Korkea rakennus on säilynyt Vänmanninsaaren asemakaavassa huolimatta laadituista asemakaavan muutoksista. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, jossa korkea rakennus täydentää tekosaaren kokonaisuuden. Alkuperäisessä suunnitelmassa sekä voimassa olevassa asemakaavassa korkeaan rakennukseen oli osoitettu julkinen rakennus, virastotorni, jolle ei ole osoittautunut tarvetta, mistä syystä alueelle on tutkittu muita käyttötarkoituksia. Voimassa olevassa asemakaavassa korkealle rakennukselle osoitetun rakennusalan runkosyvyys on epärealistinen nykyaikaisen rakentamisen lähtökohdista. Tekosaari on jo pääosin rakennettu, ja suunnitelmien myötä se rakennetaan valmiiksi.

Oulun korkean rakentamisen selvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa ohjeellisena noudatettavaksi 11.8.2014. 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. Koska korkean rakentamisen selvityksessä mainittua laajempaa yleissuunnitelmaa ei ole tehty, asemakaavan muutoksessa on tehty edellä mainitut asemakaavan selostukseen sisältyvät selvitykset. Suunniteltu korkea rakentaminen muuttaa merkittävästi kaupunkikuvaa ja näkymiä.

Oulun torinrannan Monumentaalikeskus Vänmanninsaarelle syntyi Oulun kaupungin vuonna 1962 järjestämän kulttuuri- ja hallintokeskuksen suunnittelukilpailun pohjalta. Monumentaalikeskuksen ensimmäinen asemakaava valmistui 28.2.1966. Monumentaalikeskukseen suunnitelmaan liittyi torin edustalle rakennettava tekosaari, Vänmanninsaari. Alkuperäinen suunnitelma perustui kaupunkikuvalliseen lähtökohtaan, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten rakennusten välissä.

Vuoden 1966 asemakaavassa Vänmanninsaarelle rakennettavalle tekosaarelle osoitettiin neljä eri rakennusta. Suistoalueen puolelle hallinto- ja virastorakennuksille varatut korttelialueet 4-kerroksiselle rakennukselle 6 500 kem^2 ja 22-kerroksista tornia varten 9500 kem^2. Torialueen puolelle osoitettiin huvi- ja viihdetarkoituksiin palvelevien rakennusten korttelialueiksi 7500 kem^2 (nykyinen teatteri) ja 5 000 kem^2 (nykyinen kirjasto). Yhteensä vuoden 1966 voimaan tulleessa asemakaavassa oli rakennusoikeutta 28 500 kem^2. Vuoden 1978 asemakaavan muutoksessa tornirakennukseen 9500 kem^2 ei tehty muutoksia, mutta neljä kerroksisen rakennuksen rakennusoikeutta pienennettiin 2000 kem², 4 500 kem²:iin. Vastaavasti kirjaston rakennusalalla olevalle rakennukselle nostettiin rakennusoikeutta 2000 kem², 7000 kem²:iin ja teatterin rakennusoikeus säilyi ennallaan ollen 7 500 kem^2. Yhteensä rakennusoikeutta oli 28 500 kem^2.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2002 alueelle on osoitettu 22-kerroksisen tornirakennuksen lisäksi kulttuuritoimintaa palveleville rakennuksille 7 000 kem^2 (kirjasto) ja 13 500 kem^2 (teatteri). Yhteensä rakennusoikeutta on 30 000 kem^2. Lisäksi on osoitettu Meritorille 56 kem^2 suuruinen torin toimintaa palveleva rakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tornirakennuksen vesikaton korkeinta asemaa.

Asemakaavan muutoksessa on esitetty 20-kerroksinen rakennus, jonka rakennusoikeus on 14 100 kem^2. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten rakennusoikeus säilyy ennallaan. Yhteensä rakennusoikeus on 34 600 kem^2. Lisäksi on osoitettu torialuetta palveleville toiminnoille 150 kem^2. Vänmanninsaaren kokonaisrakennusoikeus tonttien osalta on kasvanut voimassa olevasta asemakaavasta 4 600 kem^2 eli noin 15 %.

Alueen suunnittelussa keskeisenä lähtökohtana ovat olleet suunnittelualueen ja ympäristön rakennetun kulttuuriympäristön valtakunnallisesti merkittävät arvot.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen lähtökohdat alueen ominaispiirteisiin, ja se tukeutuu valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä kaupunginteatterin ja pääkirjaston oleviin ratkaisuihin yhtenevällä ilmeellä. Muutoksilla on selkeytetty saaren ilmettä ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Saari säilyy ympärikierrettävänä, mistä avautuu näkymät suistoon. Ympäristörakentaminen viimeistelee keinosaaren nykyisin keskeneräiset rannat valmiiksi korostaen Vänmanninsaaren alkuperäistä ideaa.

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. Suunnittelualuetta koskeva kuvaus RKY-kohteesta: Toriaukion edustalla, suorakaiteisella saarella, ovat kaupunginteatteri ja -kirjasto sekä toriaukion pohjoislaidalla suurhotelli, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monimentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisen Vänmanninsaarelle suunnittelema teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö *Oulujoen suistoalueen historiallinen kokonaisuus*. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari, joka on jalankululle ja pyöräilylle varatun Pikisaarensillan välityksellä yhteydessä suunnittelualueeseen.

Suunnitelman vaikutuksia valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin on tarkasteltu kaikissa suunnittelun vaiheissa, ja se on kuvattu kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa. Maankäytön suunnitelmia on tarkasteltu hankkeen keskeisen sijainnin sekä korkean rakentamisen vaikutusten takia erityisen huolella usealla eri tavalla: 3D-mallinnuksina,

valokuvaupotuksina, esittelyvideoina sekä virtuaalilaseilla katsottavalla mallilla ja esittelyvideolla CAVE-virtuaalitilassa.

Asemakaavan muutosta on laadittu tiiviissä yhteistyössä kulttuuriympäristöstä vastaavien viranomaistahojen kanssa.

Asemakaavan muutosta laadittaessa on kulttuuriympäristöstä vastaava taho alueellinen vastuumuseo. Uusi museolaki (314/2019) astui voimaan 1.1.2020. Museot toimivat alueellaan kulttuuriympäristön, erityisesti rakennetun ympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntijana. Alueelliset vastuumuseot ovat kuntien ensisijainen yhteistyötaho sekä valtion aluehallinnon ja maakuntien liittojen yhteistyökumppani. Valtaosa maankäytön suunnittelun kulttuuriympäristöasioista hoidetaan alueellisissa vastuumuseoissa. Museot antavat lausuntoja ja osallistuvat viranomaisneuvotteluihin. Asemakaavan muutoksessa Pohjois-Pohjanmaan museo on lisäksi valmistellut käsittelyvaiheita koskevat lausunnot Museoviraston kanssa. Museovirasto on valtionhallinnon, sen kiinteistöyksiköiden ja kirkkokuntien ensisijainen kumppani kulttuuriympäristöä koskevissa asioissa. Sen vastuulla on muinaismuistolakiin, rakennusperintölakiin ja kirkkolakeihin perustuvia tehtäviä, valtion kiinteistöihin ja kohteisiin liittyviä tehtäviä sekä maailmanperintökohteet.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukset (lyhyemmin *ELY*-keskukset) edistävät kuntien alueidenkäytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämistä. Ne valvovat kuntien yleis- ja asemakaavoitusta, rakentamista ja muuta alueiden käyttöä asioissa, jotka ovat vaikutuksiltaan maakunnallisesti merkittäviä tai valtakunnallisia. Edistämistehtävän toteuttamiseksi ELY-keskus antaa kuntien kaavoja koskevia lausuntoja ja käy niiden kanssa kaavaneuvotteluita. ELY-keskukset edistävät kulttuuriympäristön hoitoa ja kulttuuriperinnön vaalimista. Maankäyttö- ja rakennuslain 66§ mukaan on valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteamiseksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun aikana on järjestetty neljä viranomaisneuvottelua 7.10.2022, 25.1.2023, 20.9.2023 ja 9.11.2023, joihin on osallistunut ELY-keskuksen, Pohjois-Pohjanmaan museon, kaavoituksen, kadut ja liikenne -yksikön sekä Oulun Infran edustajia. Lisäksi on järjestetty erillinen neuvottelu 5.10.2023, johon osallistui Pohjois-Pohjanmaan museon, Museoviraston ja kaavoituksen edustajat. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että laaditun Terwa Tower herkkyystarkastelujen 30.1.2023 kolme vaihtoehtoa ovat kaikki mahdollisia jatkosuunnitteluun sekä maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelujen vaihtoehdoilla. Viranomaisneuvottelussa 9.11.2023 todettiin, että suunnitelma on kehittynyt hyvään suuntaa huoneistohotellin poistumisen jälkeen ja että liikenne- ja ympäristösuunnittelu on edennyt ison harppauksen.

Lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksesta 23.1.2024 alueellinen vastuumuseona toimiva Pohjois-Pohjanmaan museo yhteistyössä Museoviranomaisen kanssa laatimassaan lausunnossa kirjoittaa rakennetusta kulttuuriympäristöstä: ”Korttelia koskee kolmiomääräys (pok6), jossa määritellään vaatimukset arkkitehtuurin ja suunnittelun laadukkuudesta. Pohjois-Pohjanmaan museo ja Museovirasto toteavat, että kaavamääräykset sekä kaavaehdotuksessa annetut Kaupunkikuva ja -rakentaminen ohjeistukset ovat riittävät ja mahdollistavat sen, että uusi rakennus muodostaa kirjaston ja teatterin kanssa yhtenäisen, arkkitehtonisesti laadukkaan, kokonaisuuden.”

Lausunnossaan 22.12.2023 asemakaavan muutosehdotuksesta Pohjois-Pohjanmaan ELY-keskus kirjoittaa: ”Kaavahankkeesta on pidetty neljä viranomaisneuvottelua, joissa on ollut tavoitteena edistää hanketta ja sen edellytyksiä. Ehdotusvaiheen kaavaratkaisussa on huomioitu viranomaisten antamat kannanotot ja lausunnot pääosin. Kannanotot ja lausunnot ovat koskeneet ehdotusvaiheen valmistelussa mm. rakentamisen määrää ja käyttötarkoitusta sekä luontoselvitysten riittävyyttä. ELY-keskus korostaa edelleen suunnittelualueen ympäristön arvoja ja rakennuksen sijoittumista

keskeiselle paikalle Oulun keskustassa. Kaavaratkaisussa tulee ottaa huomioon Pohjois-Pohjanmaan museon antama lausunto.”

Maankäyttö ja rakennuslaki 5 § koskee alueiden käytön tavoitteita. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää: 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista; 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta; 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista; 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä; 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä; 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä; 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista; 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta; 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä; 10) palvelujen saatavuutta; sekä 11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu lukuisia kaavaa koskevia asiakirjoja, taustaselvityksiä ja lähdemateriaaleja, ja jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 1.4. Ja joista on laadittu tiivistelmät asemakaavan muutoksen selostuksessa kohdassa 3.2 ja 3.3. Asemakaavan muutoksen liitteenä ovat laaditut suunnitelmat, jotka on luetteloitu asemakaavan muutoksen selostuksen liitteinä ja luettelona kohdassa 1.3. Samaan aikaan asemakaavan muutoksen aikana on laadittu liikenteen, ympäristön, valaistuksen, hulevesien sekä vesi-, energia- ja sähköhuollon yleissuunnitelmat, joiden pohjalta laaditaan tarkemmat suunnitelmat.

Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on laadittu kaikissa eri vaiheissa ja niitä on tarkennettu suunnittelu edetessä. Vaikutuksia on arvioitu asemakaavan muutosehdotuksessa kaupunkirakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin, liikenteeseen, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön, talouteen, terveyteen, turvallisuuteen, asumiseen, sosiaalisiin oloihin, ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja sopeutumiseen sekä kestävien liikkumismuotojen edistämiseen. Asemakaavan muutoksen vaikutusten arviointi on esitetty kokonaisuudessaan asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 5 §. Asemakaavan muutoksen vuorovaikutus on järjestetty maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää tasoa laajempana sekä Oulun kaupungin kaavoituksen tavanomaisen hankkeen vuorovaikutusta selvästi laajempana johtuen hankkeen merkittävyydestä. Suunnitelmien vaikutuksia on arvioitu jokaisessa suunnittelun vaiheessa.

Hankkeesta on tehty suunnitteluvaraus kaupunginhallituksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 yhdyskuntalautakunnan esityksestä 24.4.2018 § 197. Päätöksessä hakijoille tehtiin suunnitteluvaraus Pokkisen kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle. Yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi annettiin yhteistoiminta- ja laatusopimuksen tekeminen suunnitteluvarausalueesta sekä asemakaavamuutoksen käynnistäminen.

Asemakaavan muutos on käynnistetty suunnitteluvarauksen saajien 10.12.2018 päivätystä hakemuksesta. Yhdyskuntalautakunta päätti 8.6.2021 § 324 asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta yhteistoimintasopimuksesta 8.6.2021 § 334. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 6.7.2021-3.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin 20 mielipidettä ja kolme lausuntoa. Mielipiteissä oli yhteensä 416 allekirjoittajaa. Osallistumis- ja arvionitisuunnitelman nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.8.2021 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 41 kirjautunutta osallistujaa.

Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto jaettiin kahteen osaan: valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4 ja Valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos. Ennen asemakaavan muutosluonnosta on laadittu neljä alustavaa maankäyttövaihtoehtoa. Vaihtoehdoista

on laadittu vaihtoehtojen vertailu, joka on selostuksen liitteenä 6. Vaihtoehtojen vertailussa vaihtoehtojen ominaisuuksia on kuvattu eri lähestymistavoista vaikutusten arvioinnin helpottamiseksi. Vaihtoehdoissa tutkittiin täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, korkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin, kulttuuriympäristöön sekä julkisiin ulkotiloihin. Vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön on tutkittu 3D-kaupunkimallin sekä siitä laadittujen havainnekuvien ja videoiden avulla. Lisäksi maankäyttövaihtoehdoista on laadittu pienoismallit. Maankäyttövaihtoehdot pohjautuivat hakijatahon esittämiin laajuustietoihin.

Yhdyskuntalautakunta päätti 26.4.2022 § 262 asettaa valmisteluaineiston 1, maankäyttövaihtoehdot 1-4, nähtäville mielipiteitä varten ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. 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, joissa nettiadressin allekirjoittajat. Yhdessä mielipiteessä oli 14 allekirjoittajaa, yhdessä neljä sekä muissa yksi. Mielipiteet ja lausunnot sekä niiden vastineet ovat liitteessä 4. Valmisteluaineiston 1 nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 19.5.2022 Teams -yhteydellä. Tilaisuudessa oli 39 osallistujaa.

Yhdyskuntalautakunta päätti 13.6.2023 § 317 asettaa valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnos, nähtäville ja hyväksyi valmisteluaineisto 1 laadittujen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet. Asemakaavan valmisteluaineisto 2, asemakaavan muutosluonnos, on pidetty nähtävillä 4.7.–31.8.2023. Asemakaavan muutosluonnoksesta esitettiin kaksi lausuntoa ja 27 mielipidettä, joista yhteen sisältyi adressi, 606 allekirjoittajaa. Valmisteluaineiston 2, asemakaavan muutosluonnoksen, nähtävilläolon aikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 9.8.2023 Ympäristötalolla, tilaisuudessa oli 54 osallistujaa. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana esiteltiin viitesuunnitelmaa CAVE 3D -ympäristössä Ympäristötalolla kolmessa tilaisuudessa elokuussa 2023. Tilaisuuksissa esiteltiin asemakaavan muutosluonnosvaiheen maankäytön viitesuunnitelmaa videon avulla, jota katseltiin 3D-laseilla. Tilaisuuksissa oli kaupungin ja hankkeen edustajien lisäksi yhteensä 53 osallistujaa. Esittelyvideo maankäytön viitesuunnitelmasta on ollut tutustuttavana verkossa asemakaavan muutoksen projektikortilla. Valmisteluaineiston 2 (asemakaavan muutosluonnos) nähtävilläoloaikana oli mahdollista tutustua Ympäristötalolla maankäyttösuunnitelman pienoismalliin.

Valmisteluaineisto 2 (asemakaavan muutosluonnos) laatimisen aikana tornihotellin operaattoriksi vahvistui Osuuskauppa Arina. Terwa Kiinteistökehitys Oy luopui toimisto-, liike- ja huoneistohotellirakennuksesta 2.11.2023.

Yhdyskuntalautakunta päätti 12.12.2023 § 593 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja hyväksyi kaavoituksen antamat vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus 11.1.2024. Tilaisuudessa oli 32 osallistujaa. Tilaisuuden muistio on selostuksen liitteessä 5.

Yhdyskuntalautakunta on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 12.12.2023 § 594. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutosta koskevasta toteuttamissopimuksesta 15.1.2024 § 1.

Asemakaavan muutosta on ohjannut yhdyskuntajohtajan nimeämä ohjausryhmä, päätös 29.11.2021, jossa on ollut edustus seuraavilta tahoilta: 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 sekä asemakaavan muutoksen hakijataho ja tuleva toimija. Ohjausryhmän tehtävänä on päättää asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheiden esittämisestä yhdyskuntalautakunnalle.

Lisäksi hankkeen valmistelussa on varmistettu ratkaisun soveltuvuutta alueelle sekä hankkeen laatua mm. laatimalla Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023. Herkkyystarkastelut laadittiin

viranomaisneuvottelussa 7.10.2022 todetun tarpeen pohjalta maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimusten täyttymisen varmistamiseksi. Herkkyystarkastelujen tarkoituksena oli tarkastella Vänmanninsaaren roolia yhä laajemmassa kokonaisuudessa. Herkkyystarkastelun laadintaa ei ohjattu viranomaisten taholta. Herkkyystarkastelujen tehtävänä oli laatia kolme vaihtoehtoista suunnitelmaa Vänmanninsaarelle. 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. Viranomaisneuvottelussa 25.1.2023 todettiin, että selvitykset ovat riittävät ja että maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset täyttyvät kaikilla herkkyystarkastelun kolmella eri vaihtoehdolla.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten julkisivujen suunnitelmien saamiseksi tornihotellille ja huoneistohotellille. Kullekin rakennukselle haettiin kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tuli huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitettiin huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen. Kilpailussa menestyneiden tahojen kanssa on hankkeeseen ryhtyvä jatkanut suunnittelua. Suunnittelukilpailun arviointipöytäkirja on selostuksen liitteenä 13.

Lisäksi nuorille suunnatussa vaikuttamiseen keskittyvässä tapahtumassa Nuorten foorumi 19.1.2021 Oulun kaupungin pisteellä kerrottiin saaressa käynnissä olevasta asemakaavan muutoshankkeesta sekä kysyttiin vapaamuotoisesti mielipiteitä hankkeesta ja Vänmanninsaarelle sopivista toiminnoista.

Asemakaavan muutoksen aikana on tehty jokaisessa käsittelyvaiheessa lukuisia muutoksia suunnitelmiin palautteen pohjalta. Rakennusoikeus suunnittelualueella on pienentynyt jokaisessa asemakaavan muutoksen käsittelyvaiheessa.

Terwa Tower -hanke käynnistyi kaupunginhallituksen myönnettyä suunnitteluvarauksen päätöksellä 7.5.2018 § 132 asemakaavan muutoksen hakijoille. Asemakaavan muutoshakemuksessa sekä suunnitteluvarauksessa hakijan tavoitteena oli 22-kerroksinen hotellirakennus ja huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta alueelle noin 24 000 kem^2.

Maankäyttövaihtoehdoissa (valmisteluaineisto 1) vaihtoehtojen kokonaiskerrosala vaihteli 19 200 ja 21 700 kem^2 välillä. Rakentaminen oli enimmillään 18-kerroksista. Hotelliin liittyi kaksikerroksinen jalustaosa.

Asemakaavan muutosluonnoksessa (valmisteluaineisto 2) suunnittelualueelle oli osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja viisikerroksinen huoneistohotellirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 18 450 kem^2. Hotelliin liittyvä jalustaosa ravintolatiloineen madallettiin yksikerroksiseksi. Huoneistohotellirakennusta pienennettiin verrattuna maankäyttövaihtoehtoihin.

Asemakaavan muutosehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu enintään 20-kerroksinen hotellirakennus ja pieni yksikerroksinen paviljonkirakennus sekä rakennusoikeutta yhteensä 14 250 kem^2. Asemakaavan muutosehdotusvaiheessa tehdyt keskeiset tarkennukset: Huoneistohotelli poistettiin suunnitelmasta. Meritorille osoitettiin 150 kerrosneliömetrin rakennusoikeus yksikerroksiselle paviljonkimaiselle toria palvelevalle rakennukselle. Hotellin ajoramppi siirrettiin paremmin soveltuvalle paikalle, pois pääkirjaston edustalta. Hotellin vesikaton ylimmän kohdan korkeutta madallettiin 1,5 metriä. Tarkennusten myötä hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet ja rakennettavien tonttien pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia.

Suunnittelualueen rakennusoikeus on pienentynyt hankkeen edettyä asemakaavan muutosehdotukseen suunnitteluvarauksesta noin 41 prosenttia, maankäyttövaihtoehdoista noin 26–

34 prosenttia sekä asemakaavan muutosluonnoksesta noin 23 prosenttia. Suunnittelualueen rakennusoikeus lisääntyy asemakaavan muutosehdotuksessa voimassa olevasta asemakaavasta noin 49 prosenttia.

Hotellirakennuksen korttelialueelle kohdistuva rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 9 500 kem^2 ja asemakaavan muutosehdotuksessa yksikerroksine rakennusosineen 14 100 kem^2. Asemakaavan muutoksen myötä korttelialueelle osoitettu rakennusoikeus lisääntyy noin 48 prosenttia. Torniosan mittasuhteita on kehitetty asemakaavan muutoksen valmistelun aikana. Viitesuunnitelmien mukaan torniosalle kohdistuva rakennusoikeus on asemakaavan muutosehdotuksessa 12 761 kem^2, mikä on noin 34 % enemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa (9 500 kem^2). Asemakaavan muutosluonnosvaiheessa se oli 12 883 kem^2.

Muistutuksessa esitetty maankäyttö ja -rakennuslain kohta MRL 22 § koskee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista päättää valtioneuvosto. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on: 1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys; 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyyteen, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita annettaessa on otettava huomioon tämän lain yleiset tavoitteet ja 5 §:ssä säädetyt alueiden käytön suunnittelun tavoitteet.

Ympäristösuunnitelma on laadittu sovittaen suunnitelma alueen ominaispiirteisiin sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön lähtökohtiin. Ympäristösuunnitelmassa huomioidaan saaren eri käytön ja kulkumuotojen vaatima tila sekä ympäristöön kohdistuvat muutokset laadukkailla ratkaisuilla. Muutoksilla on selkeytetty Vänmanninsaarta ja lisätty mahdollisuuksia käyttää aluetta nykyistä monipuolisemmin. Keinosaaren keskeneräiset rannat saatetaan valmiiksi korostaen saaren alkuperäistä rantojen käsittelyn ideaa. Rannat ovat kauttaaltaan saavutettavissa, ja niiltä avautuu näkymät suiston vesipeilille.

Saaren yleisilmettä on pidetty yhtenäisenä siten, että vihreälle rakentamiselle ei ole kovin paljon tilaa. Lisäksi maanalaisia infrarakenteita on esteenä. Viherkertoimen käyttöä ei ole nähty toteutuskelpoisena. Yhdyskuntalautakunta on hyväksynyt 24.1.2023 § 30 käytettäväksi vihertehokkuuden vähimmäiskertoimet 1.3.2023 jälkeen alkavissa uusissa asemakaavahankkeissa. Terwa Towerin asemakaavan aloittamisen ajankohta on ollut ennen 1.3.2023, joten vihertehokkuutta ei ole myöskään tämän vuoksi vaadittu tässä asemakaavassa.

Oulun viheralueverkosto ja luonnon monimuotoisuus, VILMO-suunnitelma on Uuden Oulun yleiskaavaan liittyvä erillissuunnitelma. Asemakaava tarkentaa siinä esitettyjä tavoitteita, eikä VILMO-suunnitelmassa ole otettu tarkemmin huomioon esimerkiksi rakennetun ympäristön kulttuuriarvoja. Suunnittelualue on osa VILMO-suunnitelmassa esitettyä ydinviheraluetta. Ympäröivä vesistö on merkitty ”vesistö ekologisena yhteytenä” -merkinnällä. Alueen läpi kulkeva kävelyn ja pyöräilyn yhteys on osa olevaa virkistysyhteyttä viheralueella. Suunnitelma ei ole ristiriidassa näiden tavoitteiden kanssa. Asemakaavan muutos mahdollistaa Vänmanninsaaren kehittämisen viihtyisänä ja esteettömänä yleisenä alueena. Suurehko osa asemakaavan muutosalueesta on lähtötilanteessa pysäköintialueena, mikä ei tarjoa edellytyksiä ranta-alueen käyttöön viihtyisänä julkisena alueena.

Asemakaavan muutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) 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. Asemakaavan muutoksen suunnitelmat on sovitettu kuvauksessa mainitun 1960-luvun suunnitelman arvoihin sekä kaupunkikuvaan.

Asemakaavan muutosalueen läheisyydessä on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuus. Alueeseen kuuluu muun muassa Pikisaari. 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.

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.

Hotellin rakentaminen muodostaa kaupunkirakenteellisen ja -kuvallisen painopisteen Vänmanninsaaren puolelle. Näkymä Vänmanninsaarelta Pikisaareen rajautuu hotellirakennuksella, eikä aukea avarana, kuten nykyisin. Vastaavasti näkymät Pikisaaren suunnalta muuttuvat huomattavasti. Toisaalta heti Pikisaarensillan alkupäässä Vänmanninsaaresta näkymä avautuu kuten ennenkin. 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 ensimmäisestä ja toisesta kerroksesta, mutta jättää ylemmistä kerroksista näkymät suistoon. Kirjasto ei kuitenkaan enää samalla tavalla näy suiston suuntaan, kun sen eteen tuleva rakentaminen peittää sitä osittain. Sekä hotellirakennuksen yksikerroksiselle osalle että toria palvelevalle rakennukselle tulee toteuttaa kasvikatto, mikä parantaa niiden soveltuvuutta alueen ilmeeseen sekä näkymiin.

Asemakaavan muutoksessa on tarkasteltu hankkeen varjostusvaikutukset. Varjostustutkielmaa on tarkennettu 24.1.2024 siten, että varjostus on esitetty kello 22 asti. Tarkennettu varjostustutkielma 24.1.2024 on selostuksen liitteenä 9. 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. Klo 20 mennessä aurinko on laskenut. 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. Kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle, ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle. 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. Kello 20 hotellin varjo yltää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy kello 22 torin kulmalle. 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 kello 18 hotellin torniosa varjostaa kirjaston luoteispuolta ja kattoa. Kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle, ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle. 20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta aurinko on laskenut kello 20 mennessä. 20. huhtikuuta tai 20. elokuuta kello 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle ja kello 22 varjo kääntyy torin puolelle. 20. kesäkuuta tai 20. heinäkuuta kello 20 hotellin varjo yltää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy kello 22 torin kulmalle. 20. huhtikuuta, 20. kesäkuuta sekä 20. elokuuta kello 22 teatteri ja kirjasto varjostavat torialuetta hotellin lisäksi. Hotellin rakentamisesta aiheutuva ilta-aikainen varjostus ei vaikuta

merkittävästi torialueen varjoisuuteen, oleva rakennuskanta varjostaa nykytilanteessa torialuetta. Hotellin varjo ei ulotu torin alueelle kello 20. Vasta klo 22 hotellin varjon vaikutus torialueelle on nähtävissä.

Liikenneselvityksen ja viitesuunnitelmien mukaan moottorikäyttöisen ajoneuvoliikenteen määrä Vänmanninsaaressa kasvaa noin sata ajoneuvoa vuorokaudessa. Pysäköintipaikkoja Vänmanninsaaren rakentamattomalla tontilla on nykytilanteessa 68 kpl. Hankkeen viitesuunnitelmassa pysäköintilaitokseen tulee 74 autopaikkaa, mikä tarkoittaa, että autopaikkojen määrä kasvaa nykytilanteesta kuudella. Näiden lisäksi liikuntaesteisille osoitetaan kaksi pysäköintipaikkaa enemmän kuin saaressa on nykytilanteessa. Taksiliikenteen määrää sisältyy saattoliikenteen määrään, joka on kaikkien saaren toimintojen osalta 280 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kirjaston ja teatterin toiminta on otettu huomioon suunnitelmissa kaupunkikuvallisesti sekä ympäristön, saavutettavuuden ja liikenteen kannalta, ottaen huomioon muun muassa esteettömän pysäköinnin ja polkupyöräpysäköinnin parantaminen sekä huoltoliikenne.

Viereisen kaupunginkirjaston näkymät hotellin yksikerroksisen jalustaosan ylitse suistoon säilyvät osittain vapaina sen kolmannesta ja neljännestä kerroksesta katseltuina. Jalustaosan vesikatto toteutetaan kasvikatto- ja terassipinta-alueena. Kaavaselostuksen kuvassa 77 on esitetty viitesuunnitelman mukainen näkymä kirjaston kolmannen kerroksen yleisötiloista, joista näkyy Pikisaareen. Yksikerroksisen osan korkeuteen on kiinnitetty suunnittelussa erityistä huomiota, ja sen katolle on osoitettu asemakaavamääräyksissä enimmäiskorkeus.

Hulevesien hallinta on otettu asemakaavan muutoksessa ja kaavamääräyksissä huomioon hanketta varten laaditun hulevesiselvityksen perusteella.

Kaavaprosessissa laaditaan vaihtoehtoja ja lopulta kaavaratkaisu, joiden vaikutuksia arvioidaan asemakaavan muutosprosessin aikana. Vaikutusten arvioinnissa tulevaa ympäristön muutosta verrataan nykytilanteeseen. ”Nollavaihtoehto” on nykytila, jota kaavaprosessissa on lähdetty muuttamaan ja johon muutosta siis kaavaprosessin aikana vaikutusten arvioinnissa verrataan. Nykytilanne ei ole vaikutus, jota tulisi arvioida. Nykytilanne on kuvattu kaavaselostuksen kappaleessa 3.1. YVA-lainsäädännön mukaisessa menettelyssä käytetään nollavaihtoehtoa, mikä tarkoittaa hankkeen toteuttamatta jättämistä. YVA-lainsäädäntö lähtee erilaisten vaihtoehtojen esittämisestä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa asemakaavan muutosprosessissa vaikutuksia arvioidaan ympäristön muutoksen suhteen.

Muistutus ei anna aihetta muuttaa asemakaavaa.

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 hankekehityspäälikkö toimitilarakentamisen yksikössä YIT Suomi

Arkkitehtitoimisto Järvinen&Kuorelahti Oy: Ari Järvinen, toimitusjohtaja.

Keskustelu:

Edetään keskusteluosioon: kysymys (K) vastaus (V)

K: Onko kaupunkilaisilla pääsy lähtötietoihin? Miten RKY-alue huomioidaan suunnittelussa?

V: Kyseessä on koko Oulun kaupunkia koskeva merkittävä hanke. Hankkeen vaikutuksia arvioidaan koko kaupunkia koskien, minkä vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei olla esitetty selkeää kaavan vaikutusaluetta. Lähtötiedot tulevat hankkeen nettisivuille ja osin lähtötiedot ovat jo internetistä saatavilla. Välitön lähiympäristö otetaan erityisesti huomioon, mutta hanke vaikuttaa myös laajemminkin. Selvityksiä tehdään ja vaikutuksia arvioidaan, jotta pystytään huomioimaan lähtökohdat mahdollisimman kattavasti.

K: Liittyykö tornin rakentamiseen kolmiomääräyksiä?

V: Kolmiomääräys tullaan varmasti asemakaavamääräyksiin tekemään.

K: Ajatellaanko, että hanke on kansainvälisestikin vetovoimainen ja omaleimainen hanke?

V: Vetovoima on hankalasti todistettava käsite, joka riippuu paljon siitä, keneltä asiaa kysytään. Keskusta-alueella on Oulun kaupungin omistuksessa vain niukasti maata. Olen aloittanut tehtävässäni silloin, kun suunnitteluvarauksen valmistelu on ollut jo pitkällä. Kaupunki kunnioittaa tehtyä päätöstä suunnitteluvarauksesta. Laadukkaat julkiset ulkotilat hankkeen ympäristössä on yksi tärkeä keino hankkeen onnistuneen toteutuksen näkökulmasta. On tärkeää, että tarjoamme kaupunkilaisille myös monipuolisia ja erilaisia ympäristöjä. Suomessa kaupunkiseutujen kilpailu ja kehittyminen on kiivasta Suomessa ja myös Oulu tarvitsee rakennetun ympäristön kehittämistä.

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 majoituskapasiteetissä on vajausta 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 riittävyyttä.

Tilaisuus päättyy kello 19:00

Muistion kirjasi 20.8.2021 kaavoitusarkkitehti Panu-Petteri Kujala.

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

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. Myäs 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 arvioinitisuunnitelmaa ja lähtötietojen riittävyyttä. 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 riittävällä 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 lähiställä? 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 viimeisteltyä 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 runkosyvyyksiä rakentamiselle 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 lähilaueen 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 milipiteitä 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.

MUISTIO

Terwa Towerin luonnosvaiheen tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika: 9.8.2023 klo 17 – 20

Paikka: Ympäristötalo, kahvila Leeta

Osallistujia: 54 henkilöä

Esittelyt

Tilaisuuden puheenjohtaja Jani Törmi (yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja) toivotti osallistujat tervetulleiksi. Kaupunginjohtaja Seppo Määttä piti avauspuheenvuoron. Kaavahankkeen ja sen luonnosvaiheen aineistojen esittelyn pitivät kaavoitusjohtaja Kari Nykänen ja asemakaava-arkkitehti Leena Kallioniemi Oulun kaupungin kaavoituksesta sekä arkkitehti Ari Järvinen JK-arkkitehdeiltä. Hankkeen toimijoiden puheenvuorot esittivät toimitusjohtaja Raimo Pahkala Terwa Kiinteistökehityksestä, toimitusjohtaja Reima Loukkola ja toimialajohtaja Ulla Peltoniemi Osuuskauppa Arinasta sekä aluejohtaja Marko Palonen YIT Suomi Oy:stä. Paikalla oli kysymyksiin vastaamassa myös Oulun kaupungin liikennepäällikkö Saija Räinä.

Keskustelu ja kysymykset

Kommentti 1: Olen perehtynyt materiaaleihin ja ilolla todennut, että rakennusmassa on kaventunut. Kannatan tätä hanketta siinä mielessä, että Oulusta puuttuu näköalaravintola. Hotellioperaattorin osalta tulee mieleen, että vieressähän on Radisson hotelli, joka on myös s-kirjaimen alla. Miten tämä on liiketaloudellisesti kannattavaa?

Vastaus 1: Oulussa on kapasiteettivajausta hotellihuoneista. Omistusjärjestelyssä Osuuskauppa Arina on itsenäinen yhtiö. Osuuskauppa Arina yhdessä 18 muun osuuskaupan kanssa omistaa SOK:n, joka harjoittaa toimintaa omalla liiketoiminnallaan. Radisson on SOK:n liiketoimintojen omistama hotelli, joten Osuuskauppa Arina välillisesti omistaa sitä, mutta käytännössä se ei ole Osuuskauppa Arinan hallinnassa. Osuuskauppa Arina tekee omia itsenäisiä päätöksiä kauppojen, ravintoloiden ja hotellien suhteen.

Kommentti 2: Miten ilmastonmuutos on otettu huomioon? Kun tässä on tätä tekosaarta ja rakennetaan lisää niin, miten sitten mahdollinen meriveden pinnan kohoaminen ja mitä myrskyt aiheuttavat tms.?

Vastaus 2: Kaavamääräyksissä määritellään alin korkeustaso rakentamiselle, mikä huomioidaan rakennusluvituksessa. Rakennuttaja määrittelee sitten, miten kuorirakenteet ym. toteutetaan. Oulussa maanpinta nousee koko ajan ja suistoa ruopataan koko ajan. Myrskyt ovat pahentuneet, jolloin mm. lujuuksia joudutaan rakennusvalvonnasta seuraamaan. Hankkeessa on mukana parhaat konsultit ja toimijat. Ympäristövastuullisuus on heille kaikille erittäin tärkeä asia. Hankkeessa pohditaan myös ilmastosertifikaatin hakemista. Eli näihin asioihin ollaan reagoitu ja tullaan reagoimaan.

Kommentti 3: Tässä oli paljon tätä mainospuhetta ja yrittäjien näkemyksiä, joita en epäile yhtään ja hyvin nyökyttelisin, jos paikka olisi toinen. Joten onko tämä ainoa paikka? Kun ajatellaan, että kirjasto ja teatteri ovat omanlaista kulttuuria. Niiden kokonaisuus ja arkkitehtooninen näkymä katoaa tästä kokonaan.

Vastaus 3: Vänmanninsaareen tehtiin jo 1960-luvulla Jaatisten kaava, joka on edelleen voimassa ja sen mukainen rakentaminen voitaisiin toteuttaa heti. Siinä kaavassa on ajatuksena, että Vänmanninsaari on kaupunkikeskustan huipentuma, sen jalostunein osa Sommitelma koostui silloin neljästä palasta: teatteri, kirjasto, kongressikeskus ja toimistotorni. Kongressikeskus ja toimistotorni sulkivat Kaarlenväylän aukion. Teatterin laajennus on hieman sotkenut tätä tilannetta ja muuttanut neljännen massan sijainnin ahtaaksi. Nyt esitelty materiaali toteuttaa edelleen Jaatisen kaavaa massoittelultaan erikokoisine rakennuksineen ja ruutukaavan kaupunkikuvallisena huipentumana Pikisaaren suuntaan. Vänmanninsaaren luonne on 1960-luvun jälkeen muuttunut toisenlaiseksi Pikisaareen suuntaan tehdyn sillan vuoksi, jolloin liike ei pysähdykään saareen vaan jatkuu Pikisaareen. Tämän johdosta tarkastelukulmia on tullut lisää. Nämä antavat kaupunkikuvallisia perusteita sijoittaa alueelle rakennuksia nyt esitetyssä fyysisessä muodossa. Jaatisen kaava on tehty ideaalisena suunnitelmana ilman varsinaista toimijaa, jolloin sen toteuttaminen nykyaikana niillä toimijoilla ei ole realistista. Rakentamisella on aina oltava teknistaloudelliset edellytykset toteutuakseen. Näitä tarpeita sovitetaan yhteen kaupunkikuvallisen vision ja paikan kanssa.

Kommentti 4: Ja tuo mainospuhe, että kuinka me sieltä sky-baarista nähdään myrskyjä, se on ihan houkutteleva ajatus, mutta minä laskin, että kaupungin 200 000 asukkaasta sitä myrskyä pystyy mennä ihailemaan 0,1%. Joten tämä ei ole mikään kaupunkilaisten hanke.

Vastaus 4: Hotelli, ravintolat ja sky-baari ovat avoinna myös oululaisille.

Kommentti 5: Hanke on mennyt eteenpäin, kun rakennusmassa on muuttunut sirommaksi. Mukava kuulla, että myös julkisivuja kehitetään vielä eteenpäin. Mielelläni näkisin tästä vielä sellaisen version, jossa olisi teräs-lasityyppinen torni. Rakennusten välisen aukion tilanne huolestuttaa, kun se on esitetty tämmöiseksi share space -tilaksi, mutta siellä on myös esimerkiksi suojateitä, mitkä minusta eivät kuulu tällaiseen katutilaan. Toivon erityisesti, että tämä aukio ei muutu autoilun ehdoilla toimivaksi alueeksi. Lisäksi kiinnostaisi, onko suunnittelun aikana tutkittu autohissiä? Valkean ja Saaristonkadun välissä oleva autoramppi ei näytä minusta kovin ideaalilta jalankulkupainotteisessa tilassa.

Vastaus 5: Kadut- ja liikenneyksikkö on ohjannut katujen yleissuunnittelua ja monia taustaselvityksiä. Teatterin ja kirjaston välinen tila on haastava kohde. Siinä tapahtuu paljon ja on monia hyvin erilaisia käyttäjäryhmiä ja liikennemuotoja pienellä alueella. Nyt esillä on tämän vaiheen suunnittelun tulos. Varmasti tämä tulee vielä muuttumaan, kun kaikki toiveet ja vaatimukset saadaan selville. Työ jatkuu liikenteen osalta. Tavoitteena on, että alue on turvallinen ja esteetön kaikkina vuodenaikoina. YIT on tutkinut myös autohissejä, mutta ne eivät ole toimineet Helsingissäkään saati sitten vielä vaativammissa olosuhteissa pohjoisempana. Jos toimisivat, olisivat varmasti hyvä ratkaisu. Tällä hetkellä tätä ei ole näköpiirissä tekniikan osalta, joten sen varaan ei voida suunnitella.

Kommentti 6: Tuon toisen rakennuksen osalta on hyvä, että siinä on kaavamerkintä, joka ei salli vakituista asumista. Onko kuitenkin tuleva toiminta siellä asumisen luonteista? Miten rakennusten takana vietettävä ilta-/iltapäivätoiminta toimii yhteen melko pysyvän asumisen kanssa?

Vastaus 6: City suit -rakennus sisältää isompia huoneistoja, joilla annetaan asiakaskunnalle mahdollisuus kodinomaisempaan ja pitkäaikaisempaan majoittumiseen. Ne vahvistavat ja monipuolistavat hotellin toimintaa. Oulusta puuttuu huoneistohotellityyppinen tarjonta, mihin haetaan ratkaisua tällä hankkeella. Ne palvelevat hyvin myös perheiden majoitustarpeita.

Kommentti 7: Kirjasto on suosituin kaupungin julkinen palvelu. Myös teatteri ja kävely-/pyöräilyreitti Pikisaareen ovat suosittuja, joten alue ei ole vähällä käytöllä nykyisinkään. On todella haastavaa, miten alueelle saadaan kaikki kevyenliikenteenkäyttäjät mahtumaan. Aloittaisin tuosta Jaatisen kaavasta, joka on

vuodelta 1966. Siinähän myös suunniteltiin pistemäisiä rakennuksia Rantakadulle. Niistä on luovuttu, joten myös tästäkin Jaatisen tornista voidaan luopua. Ei voida takertua 1960-luvulla tehtyyn suunnitelmaan ja kaavaan, sillä se osoittaa, ettei ole pysytty kehityksen mukana. Jos kuitenkin pidetään kiinni Jaatisten kaavasta, siinä rakennusmassat olivat reilu puolet siitä, mitä nyt on suunniteltu Vänmanninsaareen. Jos halutaan kunnioittaa Jaatisen kaavaa, miksi ei pysytä kohtuullisessa rakentamisen massoissa? On paljon kansainvälisiä tutkimuksia siitä, mitä korkea rakentaminen tarkoittaa. Se ei ole kestävän kehityksen mukaista. Se luo hankalia mikroilmastoja. On hienoa, että on tehty paljon oululaisia tutkimuksia ja selvityksiä tässä hankkeessa, mutta ihmetyttää, miten ne osoittavat eri tuloksia toimivuudesta kuin muut tutkimukset. Sitten vielä tuosta rakennusmassojen sijoittelusta ja mittasuhteista, näiden eteen on puheenvuorojen perusteella tehty paljon työtä. Jos ymmärsin oikein, että kirjaston ja pistetornin välissä olevassa ravintolassa on vesikatto 10,5 metrin korkeudessa. Kyllähän tämä ulottuu vähintäänkin kirjaston ensimmäisen kerroksen yli, joten se heikentää näkymiä kirjastosta suistoon. Havainnekuvista tämä ei kovin hyvin selvinnyt, kuinka paljon. Havainnekuvista sen sijaan näkee, että jo olemassa olevat rakennukset jäävät aivan alisteisiksi uusille. Pitäisi kunnioittaa myös vanhaa rakentamista. Minusta tuntuu, että tässä suunnitelmassa on edelleen kaikki ne kritiikin kohteet, mitä on aiemmin esitetty. Rakennusmassoja on kyllä hiukan vähennetty, mutta ei tarpeeksi. Ouluun tarvitaan hotellia, mutta tämä ei voi olla ainoa paikka sille, koska se on liikenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti aika mahdoton. Kyllä sky-baariin voi mennä muuallekin kuin tuohon kaikkein ahtaimpaan paikkaan. He, jotka ovat liikkuneet tuolla alueella, tietävät, että liikenne tukkeutuu usein jo siinä Rantakadulla. Ja se, että huoltoliikenne ja saattoliikenne on pakko sallia saarelle, aiheuttaa lisäharmia ja vaikeutta muille käyttäjille. Tämä kuulostaa kyllä aika kamalalta kävelijän ja pyöräilijän näkökulmasta. Olen samaa mieltä, että Vänmanninsaaren reunat ovat huonossa kunnossa tällä hetkellä. Ne pystytään parantamaan ilman tornin rakentamistakin. Hyvä suunnittelu ei kaipaa saareen uusia rakennuksia, vaan siitä voidaan tehdä hyvä alue oululaisille, ei vain hotellin käyttäjille ja matkailijoille.

Vastaus 7: Tähän hankkeeseen liittyy paljon subjektiivisia näkemyksiä, joihin ei voi ottaa kantaa. Kauneus merkitsee eri ihmisille eri asioita. Jaatisen suunnitelma on kaupungin puolesta edelleen validi, sillä se on lainvoimaisena asemakaavana perusteltu ja toteuttamiskelpoinen ratkaisu. Millaisilla massoilla ja miten se toteutuu, on sitten hienosäätöä. Tämä Vänmanninsaaren ratkaisu perustuu täysin keinosaareen, joka on tehty tähän paikkaan. Jaatisten esittämä sommitelma on tässä kohtaa hyvä. Rantakadun osalta se olisi rikkonut olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Kun ajatellaan tätä Vänmanninsaaren rakentamista, konsultille annettiin myös mahdollisuus herkkyystarkastelussa esittää vaihtoehto, jossa ei olisi mitään uudisrakentamista. Heidän mielestään herkkyystarkastelun perusteella saareen olisi hyvä rakentaa jotakin. Nyt esittelyssä on hanke, jolla se saari voidaan rakentaa loppuun loogisessa järjestyksessä; ensin rakennukset ja sitten ranta-alue.

Teillä oli huoli myös korkeasta rakentamisesta. Oulun kaupunkiin on laadittu korkean rakentamisen selvitys. Sen jälkeen yritettiin laatia korkean rakentamisen laadulliset periaatteet, mihin kaupunginhallitus totesi, ettei ole tarvetta. Tuossakin selvityksessä kävi ilmi, että jos johonkin soveltuu korkea rakentaminen, se on juuri tämä paikka erillisenä osana keskustarakennetta ja jo aiemmin tutkittuna aiheena ja paikkana. Tällöin se myös sietää erilaista rakentamista paremmin kuin umpikorttelimaiseen tilamuodotukseen perustuva kaupunkikeskusta. Kun Oulun kaupunki kehittyy, se samalla tiivistyy. Sinne tulee uusia rakennuksia ja rakentaminen korvautuu 2-3 kertaa suuremmilla rakennuksilla. Käytännössä tämä tarkoittaa korkeampia rakennuksia, koska keskustaan ei saada enää mistään lisää maapinta-alaa. Keskusta on koko ajan muutoksessa ja sitä tehdään kaikenlaisille ihmisille, jolloin kaikkia erilaisia tarpeita joudutaan koko ajan sovittamaan yhteen. Pyrkimyksenä on turvallinen liikkuminen kaikilla muodoilla. Kaavoituksen tavoite on mahdollistaa alueiden osalta jatkosuunnittelu entistä paremmin.

Kommentti 8: Rantakadun rakennukset ja katualue; sen kaavahan on valmis ahdas ruutukaava. Miten sinne voidaan lisätä tämän hankkeen aiheuttama liikenne- ja ihmismäärien kasvu? Kyllä Oulussa on muuallakin tilaa kuin tuossa kaikkein ahtaimmassa paikassa. Suunnittelu on lähtenyt ihan nurinpäin eli että halutaan tuohon rakennusmassoja eikä ole ajateltu lainkaan, miten autot ja ihmiset pääsevät sinne kulkemaan. Voiko hanketta esimerkiksi siirtää ennemmin kuin sijoittaa se liian ahtaaseen paikkaan?

Vastaus 8: Varmasti on paikkoja ja tapoja sijoittaa eri toimintoja eri paikkaan, mutta se tarkoittaa useamman eri alueen yhtäaikaista suunnittelua. Esimerkiksi jos etupainotteisesti mietitään, miten koko keskustan alueen pysäköinti hoidetaan. Tällaista selvitystä ei voida yhden hankkeen takia käynnistää, sillä se vaarantaa mm. sen hankkeen aikaikkunan, missä se olisi realistisesti mahdollista toteutua. Hankkeissa edetään hankkeiden ehdoilla, jolloin kaupunkisuunnittelulla myös pyritään näiden hankkeiden toiminnallisia edellytyksiä mahdollistamaan. Tälle hankkeelle on kaupunginhallitus antanut suunnitteluvarauksen tähän paikkaan, joten muita mahdollisuuksia ei ole tarjolla kuin tämä paikka.

Kommentti 9: Olen huolissani, että asuntomessut tulevat vuonna 2025 ja kulttuuripääkaupunki vuonna 2026. Hotellipula tulee olemaan näinä vuosina todellista. Tämä hanke ei sitä ratkaise. Tässä hankkeessa ei ole lainkaan mainittu kestävää kehitystä. On puhuttu kyllä myrskystä ja merivedestä ym. tämän tyyppisistä asioista. Olettaisi, että Oulu edelläkävijänä haluaisi hankkeissa näkyvän kestävän kehityksen näkökulmat mm. rakentamisessa, elinkaarissa tms. Kun ajatellaan tätä hotellipulaa, kaupungissahan on jo valmiina tämän hankkeen verran valmista, mutta tällä hetkellä käyttämätöntä hotellikapasiteettia Nallikarissa ja torilla. Kannattaako rakentaa uutta, jos on olemassa jo valmiiksi rakennettua. Eikö näitä voitaisi hyödyntää ja kestävän kehityksen nimissä saada nopeasti tuottavaan käyttöön? Suurin piikkihän tulee rakentamisesta.

Vastaus 9: Oulun kaupunki ei voi vaikuttaa yksityisten majoitustoimijoiden aikatauluihin. Kaavoituksen rooli on mahdollistaa erilaisia hankkeita. Hankkeiden toteuttajat ja toimijat vastaavat muusta. Se, mitä tarkoitatte kestävällä kehityksellä liittyy varmaankin ekologiseen kestävyyteen. Keskustaan rakennettaessa ollaan koko ajan jo nyt tehokkaasti rakennetussa ympäristössä, jolloin uudet hankkeet toteutuvat jo nyt rakennetuille alueille kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti. Myös rakennuttaja on miettinyt paljon kestävän kehityksen mukaisia ratkaisuja tähän hankkeeseen; se on luonteva ja aina mukana oleva näkökulma. Rakentamisesta syntyy jonkinlainen hiilipiikki, joka kuolettuu jonkin ajan kuluessa riippuen mm. energiantuotantotavasta ja -tehokkuudesta. Hankkeen operaattori puolestaan vastaan käytännön toimista, kulutuksesta ja resurssitehokkuudesta sekä niiden järjestämisestä. Kestävä kehitys on jokaisen tahon selkäytimessä ja kulkee koko ajan rinnalla kaikessa toiminnassa. Kestävän kehityksen yhtenä muotona on huomioitava erinomainen saavutettavuus kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Myös pysäköintiin on olemassa lisämahdollisuuksia mm. nykyinen kaava mahdollistaa torin alle kallioparkin. Näitä liikenneselvityksiä voi käydä katsomassa hankkeen materiaaleista.

Kaupunki on aina konflikti, jossa eri hankkeiden vaikutukset seuraavat toisiaan ja vaikuttavat toisiinsa. Keskustan nykyinen ongelma on, ettei sinne saada ihmisiä, mihin myös tällä hankkeella pyritään osaltaan vaikuttamaan. Vastuullisuus ja kestävä kehitys ovat aina mukana itsestäänselvästi kaikissa hankkeissa kaikkien osapuolten osalta, niin myös tässäkin. Siksi nämä näkökulmat jäävät helposti sanoittamatta esityksissä. Hotellilla on mm. vastuullisuusohjelmat, green care-merkit, kotimaisuuden edistäminen jne., jotka toimivat peruskivijalkana kaikelle toiminnalle. Nämä ohjaavat valintoja ympäristön hyväksi koko ajan. Samoin rakennuttajalle sertifikaatit, hiilineutraalisuus, lajittelu työmailla, kierrätettävyys jne. Myös elinkaarihanke osaamista on mukana. Torihotellin ja Edenin hyödyntämismahdollisuuksista syvällisemmin on vaikea sanoa. Tähän hankkeeseen ryhtyvä operaattori on tutkinut useasti ja hyvin perusteellisesti eri vaihtoehtoja sekä niiden soveltumista heidän konseptiinsa, myös nyt nuo esille nostetut. Näiden perusteella ei ole nähty realistiseksi olemassa olevien kiinteistöjen käyttöä, vaan konsepti tarvitsee

erilaisia tiloja eri paikkaan mahdollistamaan asiakaslupaukset, asiakasryhmien rahojen vastuullisen käytön ja kannattavuuden edellytykset. Majoituskapasiteetti tehdään luonnollisesti pääsääntöisesti matkailijoille, mutta mikään ei estä oululaisten käyttöä. Ne tuottavat myös paljon välillisiä vaikutuksia ja hyötyjä Oululle ja oululaisille.

Kommentti 10: Palautan mieliin sen, miten hanke on lähtenyt liikkeelle, Kaupunginhallitus antoi hankkeelle suunnitteluvarauksen ilman kaavallista tarkastelua. Ei tutkittu, miten tällainen hanke tähän soveltuisi. Myös tämä vertaaminen Jaatisen kaavaan ei ole lainkaan samaa asiaa. Se tornitalo, joka siihen aikoinaan oli suunniteltu, oli kaupungin virastotalo. Tällöin se olisi ollut kaupungin toimintojen sydän kirjaston ja teatterin kanssa samassa pihassa. Nyt siihen suunnitellaan rakennusta muualta tulleille ihmisille. Rakentaminen tässä on kallista ja hotelliin tavoitellaan hyvää tasoa. Kuinka monella oululaisella on vara viedä vieraita sinne? Tämä hanke ei vastaa Jaatisen kaavaa ja sijoitettu täysin väärään paikkaan. Suunnitelma on kyllä kehittynyt niistä aiemmista hyvään suuntaan mm. tornin kaventamisen osalta. Tuo huoneistohotelli pitäisi jättää siitä kuitenkin kokonaan pois. Se sulkee kokonaan näkymät teatteriravintolasta merelle, samoin kuin kirjastosta. Myöskään liikenne ei toimi yhtään tuossa kirjaston ja teatterin välissä. Jo nykyinen jalankulku ja pyöräily Pikisaareen täyttää alueen, joten siihen ei enää mahdu esimerkiksi takseja. Tai että saaren ympäri pystyy kävelemään tai katselemaan rannoilta vettä, nämä eivät ole mikään nautinto tuolla tuulessa. Oulussa on paljon parempia paikkoja, mistä voi vettä, merta ja jokea ihailla, jos sitä nyt kaipaa. Tämä hanke on väärässä paikassa ja lähtenyt ihan väärällä tavalla liikkeelle sijoittajista, rakennuttajista ja heidän lähtökohdistaan.

Vastaus 10: Kaupunginhallitus on antanut hankkeelle suunnitteluvarauksen tähän paikkaan. Jos ajatellaan Jaatisten kaavaa ja sen toiminnallista sisältöä, siinä on ollut toimistotorni. Jos tähän nyt toteutettaisiin toimistotorni, se olisi rakennuksena todennäköisesti hyvin eri dimensioilla mm. leveyden suhteen. Se ei myöskään tulisi olemaan kaupunkiomisteinen torni, jolloin se olisi yksityinen toimistorakennus, jonka käyttö olisi rajoitettua. Teoriassa hotellia voi jokainen kuntalainen käyttää myös majoittumiseen, jolloin sen käyttömahdollisuudet kaikille ovat laajemmat. On totta, että rakentaminen tiivistää alueella liikkumisaluetta. Saattolliikenne alueelle on mahdollistettava taksien ja bussien osalta kaikkiin rakennuksiin. Jos 1970-luvulla alueelle olisi toteutettu toimistotorni, miten liikenne silloin olisi järjestetty. Sitä ei tiedetä, koska rakentamistakaan ei silloin tehty. Toimistorakennusta on yritetty sovittaa alueelle myös myöhemmin, mutta se ei ole toiminut eikä sopinut alueelle mm. runkosyvyyksien johdosta.

Miksi alueelle juuri hotelli? Kaupunkisuunnittelijan näkökulmasta kaupungin kulttuurinen kerrostuma tälläkin alueella lähtee ajallisesti hyvin kaukaa. Saari suunniteltiin aikoinaan päättyväksi, jonka läpi ei enää kuljeta. Silloin sinne sijoitettiin myös konserttisali, teatteri ja kirjasto ja kaupungin virastotalo torniin. Eli saaren käyttö suunniteltiin tietylle väestölle vähän elitistisenä alueena. Nyt tämä saari ja nämä palvelut on tarkoitettu kaikille. Suunniteltu hotelli palvelee kaikkia, myös oululaisia. Kotikaupunkimatkailu on lisääntynyt voimakkaasti varsinkin nuorten keskuudessa. Vänmanninsaaren syntymiseen, rakentumiseen ja kehittymiseen voi käydä tutustumassa Karttatiellä olevien ilmakuvien pohjalta.

Kommentti 11: Puhuttiin siitä korkean rakentamisen suunnitelmasta, jota kaupungilla työstettiin aikoinaan. Onko kaupungin näkemys ja toimintatapa nykyään se, että rakennetaan torneja sinne, mihin niitä halutaan? Ymmärrykseni mukaan joskus on ollut ajatuksena, että rakentaminen nousee, kun siirrytään meren rannasta radalle päin. Ja jatkokysymyksenä, millä tavalla tämä suunnitelma on tehty korkealaatuiseksi arkkitehtuuriksi? Lisäksi ilmastovaikutuksista puhuttiin, mutta itseä kiinnostaisi erityisesti, käytetäänkö tässä hankkeessa ilmastovaikutuksiltaan erityisen myönteisiä materiaaleja esimerkiksi kestävyyden näkökulmasta? Yksi kysymys vielä liittyen siihen piha-alueeseen/Kaarlen aukioon. Nythän siinä on iso ramppi keskellä aukiota ja alue on

hyvin betoninen. Olisiko mahdollista siirtää ramppia/autolla tuloa Kivisydämeen Radisson edessä olevan rampin kautta? Tällöin alue jäisi paremmin ihmisten käyttöön ja saataisiin alueelle enemmän vihreää.

Vastaus 11: Korkean rakentamisen selvityksessä tavoitteena oli puuttua korkean rakentamisen laatuun ja sijoittamiseen. Tästä syntyi kova keskustelu. Kiinteistöjen haltijat olivat hyvin huolissaan, että tällä rajoitetaan heidän tonttiensa kehittämistä. Kun keskustelua käytiin päättäjien kanssa, jatko-ohje oli, että Oulussa rakennusten korkeutta ei tule rajoittaa eikä kaupungilla ole ohjetta, jolla korkeaa rakentamista voitaisiin rajoittaa vain tiettyihin kohteisiin. Oulussa tutkitaan tapauskohtaisesti, minkä kokoinen rakennus mihinkin paikkaan soveltuu. Korkeudesta keskustellaan aina hankkeissa, eivätkä ne ole ilmoitusluonteisia asioita, vaan niitä sovitetaan vaihtoehtotarkastelujen kautta ympäröivään kaupunkiympäristöön kaupunkikuvallisesti sopiviksi. Tässäkin hankkeessa kaupunkikuvallinen tarkastelu on ohjannut hanketta mitä suurimmassa määrin. Massojen suhteita on pohdittu ja soviteltu yhdessä, materiaalipuolta ei vielä ole kovin tarkkaan päätetty, sillä korkea rakentaminen tuo aina vaatimuksia materiaaleille mm. tiiveyden osalta. Myös vastuullisuus ja elinkaarikysymykset tulee ottaa huomioon mm. energiankäytön näkökulmasta. Näitä lasketaan työpöydillä vielä hyvin monesta näkökulmasta ja niihin satsataan paljon työtunteja tulevien viikkojen ja kuukausien aikana. Kaarlen aukion osalta esitetty huoli kaupunkivihreästä on hyvä huomio ja tavoite. Haasteena on, että aukiolla on paljon erilaisia toimintoja ja liikkumismuotoja. Vänmanninsaari on luonteelta rakennettua kaupunkiympäristöä, mikä ei poissulje viheraiheita. Kun aluetta on suunniteltu, ajorampin paikkaa on soviteltu hyvin moneen eri kohtaan, myös mantereen puolelle. Tästä syntyisi merkittäviä kustannusvaikutuksia, sillä sitä varten tarvittaisiin putki vesistön alitse. Myöskään Kivisydämen rampista yhteyden muodostaminen saareen ei onnistu, sillä ramppi laskee liian alas ja irtaantuminen rampista on vaikeasti toteutettavissa. Rakennussuunnittelua tullaan tekemään koko ajan rinnan kaavan kanssa. Kaavoituksen ja hankkeen toimijoiden kanssa tiiviissä yhteistyössä ovat rakennusvalvonta ja kaupunkikuvatyöryhmä laadun takaamiseksi. Kaavaa ei viedä päätöksentekoon ennen kuin rakennussuunnitelma on niin hyvä, että se täyttää vaatimukset.

Kommentti 12: Nuista julkisivuratkaisuista, olisiko teräs-lasi hyvä vaihtoehto? Maailmalta löytyy hyviä esimerkkejä tästä.

Vastaus 12: Tässä hankkeessa arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Kauneus on jokaiselle omanlaisensa kuten tässäkin keskustelussa olemme saaneet huomata. Pyritään löytämään sellainen ratkaisu, joka täyttäisi niin kauneuden kuin teknis-taloudellisen yhtälön parhaalla mahdollisella tavalla.

Kommentti 13: Saisinko sen ilmakuvan esille? Jos tässä pitäisi neulalla osoittaa paikkaa tornille, niin sehän olisi tuossa Tähtitornin mäellä. Eikö olisi hieno siinä? Ja tuo Vänmannin saaren alue säilyisi hyvänä. En tarkoita, että tähtitorni saisi lähteä, vaan onhan siinä tilaa muuten.

Vastaus 13: Kyllä se rakennustyömaa tällaisella alueella vie koko alueen ja vanha historiallinen kerrostuma poistuisi alueelta. Vänmanninsaari on tekosaari, jossa ei näitä ominaisuuksia ole.

Kommentti 14: Puhutaan aikaikkunasta, onko se vuosi 2026? Tarkoittaako se, että pitäisi olla valmista siihen mennessä? Tässä on ilmeisesti tulossa valituskelpoisia päätöksiä, niin miten sitten, jos hanke venyy? Miten tämä hotellipuoli, pysyykö mukana, jos hanke venyy?

Vastaus 14: Tavoiteaikataulu on tuo esitetty eli kaavaehdotus olisi vuoden 2023 lopussa ja kaava hyväksymiskäsittelyssä alkuvuodesta 2024. Kaupunginvaltuusto päättää, esittääkö se hyväksyttäväksi vai ei. Jos siitä valitetaan, sitten hanke taitaa venyä hallinto-oikeuden käsittelyaikojen johdosta kaksi vuotta. Hankkeeseen ryhtyvänä on sitouduttu hankkeeseen niin, että se viedään loppuun. Vaikka valitus tulee, niin työtä jatketaan. Mutta kyllähän se harmittaa ihan oululaisena, jos me menetetään se arvo, mitä tämä hanke olisi tuonut kaupunkilaisille, alueelle ja kulttuuripääkaupunkivuodelle. Majoituskapasiteetti

haluttaisiin avata mahdollisimman aikaisessa vaiheessa mm. kulttuuripääkaupunkivuoteen liittyen. Totta kai, jos valituksia tulee, niin ne torpedoi tämän tavoitteen ja sen mukanaan tuoman lisäarvon Oululle. Töitä on jo tehty niin paljon, joten tätä hanketta ei lopeteta. Myös operaattorin näkökulmasta toivotaan, ettei valituksia tulisi. Tällaiset hankkeet voivat saada aikaan kaupungissa hyvää vetovoimaa. Tämä kulttuuripääkaupunki 2026, johon tähdätään, antaisi hyvän ison buustin paitsi liiketoiminnalle myös Oulun kaupungille. Vaikutukset ulottuisivat ko. vuotta paljon pitemmälle ajalle.

Kommentti 15: Siinä aukiolla kulkee paljon ihmisiä. Miten kirjaston asiakkaat? Onko kirjaston uudistuksessa ajateltu, että 1. kerrokseen tulisi pelkkää lasten tilaa, jolloin lasten määrä aukiolla lisääntyy huomattavasti? Esittelyssä esitettiin myös hurskas toivomus, että pyöräilijät hidastaisivat vauhtiaan aukiolla. Jokainen tietää, että pyöräilijät eivät lue liikennesääntöjä eivätkä pidä puhelimia pois kädestä ajettaessa. Lisäksi niistä parkkihisseistä, miten ulkomailla niitä pystytään rakentamaan? Lisäksi kaava on vanha eikä siihen ole saatu tehtyä mitään tähän mennessä. Miksi siihen juuri nyt pitäisi rakentaa torni? Eikö kaava voisi odottaa esimerkiksi seuraavaa sukupolvea? Hotelli tarvitaan, mutta onko tässä nyt tutkittu yhtään mitään muuta paikkaa? Turistit eivät välttämättä hae tuollaista tornihotellia ja toisekseen eihän sieltä edes näe yhtään mitään. Meillä on pimeää aikaa kuusi kuukautta vuodessa. Matalammista 6., 8. tai 10. kerroksesta näkee aivan yhtä hyvin tai jopa paremmin. Ja kadulla on aina parempi kävellä ja katsoa. Miksi aina verrataan Tampereeseen? Siellä on rakennettu rannoilta pois päin, mikä onkin kannatettavaa. Siellä laitetaan kaikki korkea siihen aseman ympärille, jolloin kaunis, vihreä osa Tamperetta on jäänyt rauhaan.

Vastaus 15: Esillä oli aika paljon mielipiteitä, joihin ei voi vastata tai on vaikea kommentoida. Jokaisella on oikeus omiin mielipiteisiinsä. Varmasti on aivan totta, että kirjastossa käy hyvin monia toimijoita ja että siitä on tarkoitus kehittää lasten kulttuurikeskusta. Tämä tulee jatkosuunnittelussa ottaa huomioon. Liikenneturvallisuuden kanssa tehdään töitä. Toimintojen yhteensovittamista tarvitaan kuten tehokkaassa kaupunkiympäristössä aina tapahtuu. Onko hanke oikeassa paikassa, siihen ei enää voi ottaa kantaa, kun kaupunginhallitus on tehnyt hankkeelle suunnitteluvarauksen tähän paikkaan. Kaavoituksen tehtävä on toteuttaa kaupunginhallituksen päätöksiä ja toimeksiantoja. Hotellin korkeus on makuasia, samoin kuin millaisia näkymiä arvostaa. Paikan ainutlaatuisuus takaa näkymät joka puolelle vesistöön, mikä on ollut toimijan suunnittelun lähtökohta ja syy sijainnille. Hotellitoimija on sitä mieltä, että asiakkaat arvostavat näkymiä ja sillä on kaikille arvoa. Sky-baari yläkerrassa tuo hienon lisän käytettävyyteen ja näkymien ihailuun kaikille. Toimija on suunnittelun aikana tutkinut vaihtoehtoja ja vertaillut muihin hankkeisiin. Tampereella oleva tornihotelli on erittäin suosittu ja haluttu kohde. Elinvoimaisuuteen luonnollisesti vaikuttaa myös kaikki se, mitä ympärillä tapahtuu; ihmiset, palvelut, toiminnot, tapahtumat jne. Kaikki tukevat toinen toistaan.

Kommentti 16: Hankkeen ensimmäisessä tilaisuudessa tuli esille, että selvityksiä tehdään paljon ja että riittääkö kaupungin suunnitteluresurssit ylipäätään kaikkeen. On selvästi riittänyt, kun selvityksiä on tehty. Tässä esittelyssä ne ovat muuttuneet markkinoinniksi. Ja kuten rahoittaja on todennut, mitä kaikkea Oulu voi saada tästä hankkeesta. Minun mielestä tämä on vain yksi mahdollisuus Oululle. Meillä pitäisi olla paljon suurempi ja monipuolisempi ote kaupungin kehittämiseen kuin tuhlata resursseja tällaiseen yhteen hankkeeseen, joka on monelta osin vielä keskeneräinen viitaten puheenvuoroihin mm. Rantakadusta ja Oulun toimivuudesta. Hotellikysymystäkään tämä ei ratkaise. Qstockissa oli 40 000 kävijää, tässä hankkeessa on 240 huonetta eli vetää noin 0,5% porukasta sisään. Siten esimerkiksi Edenin nosto tähän laajemmassa mielessä on hyvä ja turismin kannalta keskeinen asia. On käsittämätöntä ihastua tällaisiin betonikolosseihin. Voisiko YIT vielä selvittää hiilen käytön? Siitä oli juttu Helsingin sanomissa, jonka mukaan mm. omakotitalon sähkönkulutukseen voitaisiin vastata betonisokkeliin sijoitetulla hiilellä.

Vastaus 16: Näin betonimiehenä mielenkiintoinen tutkimus ja varmaan mahdollisuuksia antava tulevaisuudessa. Mutta palaan tähän hankkeeseen; tässä hankkeessa on sijoittajat, hotellioperaattori, toimija ja rakentaja ovat valmiina eli tämä ei sido kaupungin varoja eikä resursseja lainkaan. Jos katsotaan muita hankkeita kuten aseman seutu ja areena, niissä on kaupunki mukana. Tämä hanke ei vaadi kaupungin rahaa, vaan on nopeasti lähdössä käyntiin. Hankkeella on suuri työllistävä vaikutus (450 htv) rakentamisen aikana. Sen jälkeen kohde on kansainvälinen kohde, johon tullaan eri puolilta maailmaa tuoden matkailun euroja kaupunkiin laajemmin. On toivottavaa, että hanke etenisi aikataulussa ilman valituksia. Tällöin saadaan mukaan myös kulttuuripääkaupunkivuoden mukanaan tuomat edut. Hankkeen toteuttajat ovat sitoutuneet toteuttamaan tämän hankkeen loppuun asti. Majoituksen osalta ratkaistaan yhtä osaa, ei missään nimessä kaupungin koko ongelmaa. On paljon muitakin hankkeita vastaamassa tähän haasteeseen. Ne tukevat toinen toistaan. Hiilijalanjälkeen ja vastuullisuuteen liittyen myös toimijan osalta näitä tutkitaan ja on viety pitkälle mm. kaupan puolella. Mm. tuulivoimaa käytetään uusiutuvana energiamuotona paljon. Tekniikat kehittyvät koko ajan ja mahdollistavat erilaisia ratkaisuja. Kaavoituksessa on yli 120 hanketta käynnissä. Haasteena on, että resurssit kuluvat yksittäisiin hankkeisiin, jolloin laajempimuotoiselle kehittämiselle niitä ei riitä. Keskustan alueellakin kehittäminen tapahtuu sirpalemaisesti rakennushankkeiden osalta. Kokonaisvaltainen keskustan kehittäminen vaatisi enemmän resursseja myös siksi, että kaupunki ei omista keskustan alueella maa-alueita kuin hyvin pienessä määrin puistoalueita. Näihin ei uutta rakentamista haluta sijoittaa. Mukaan on liitettävä huomattava määrä vuorovaikutusta keskustan toimijoiden, asukkaiden ja erilaisten sidosryhmien kanssa, jotta voitaisiin huomioida keskustaa kokonaisuutena katsovia periaatteita, kehittyvät liikennemuodot, tulevaisuuden energiaratkaisut ja toiminnat, lisää asumista ja toimitiloja jne. Keskustasta halutaan monipuolinen paikka, mutta käytännössä yksityiset maanomistajat haluavat edistää asumista. Oikeutettu kysymys kokonaisvaltaisesta suunnittelusta joka tapauksessa; sitä tarvitaan, mutta se vaatii oman aikansa, resurssinsa ja mahdollisuutensa.

Kommentti 17: Aarhusin kirjastossa on toteutettu autohissi. Se vie hyvin vähän tilaa eikä siitä synny mitään tuulitunneleita niin kuin tässä teatterin ja kirjaston väliselle alueelle syntyy. Kuinka paljon Vänmanninsaaressa on nykyisin pyöräpaikkoja? Oululaiset liikkuvat mielellään pyörillä, joten ne ovat alimitoitettuja. Varsinainen kysymykseni liittyy tähän kaupunkikuvalliseen ja kulttuuriseen painotukseen. Tämä rakennus on selkeästi korkeampi rakennus kuin kirkko eikä tästä ole montakaan sataa metriä kirkolle. Mereltä katsottuna kirkon torni on maamerkki, joka kertoo paikan olevan Oulu. Tämän hankkeen jälkeen kirkon torni ei enää ole se maamerkki, vaan se on Arinan hotelli. Näinkö me halutaan Oulussa keskeisen kulttuurisen rakennuksen olevan? Miten on mahdollista, että tämä korkeus on hyväksytty? Jos kerroksia pudotettaisiin vaikka viidellä kerroksella, hanke olisi jo siedettävämpi. Lisäksi en oikein ymmärrä, että te kaikki hankkeen toimijat ja edistäjät annatte ymmärtää, että eri mieltä oleminen tai ainakaan valittaminen ei olisi oikein eikä sopivaa. Onko tällaisen tilaisuuden tarkoitus rauhoittaa eri mieltä olevat kuntalaiset tai vaientaa heidät vai halutaanko täällä oikeasti erilaisia mielipiteitä? Ja onko meidän mielipiteillä mitään vaikutusta suunnitteluihin? Eikö aiemmassa vaiheessa esitetyllä yli 600 ihmisen allekirjoittamalla adressilla ole mitään merkitystä hankkeen pysäyttämiseksi? Miksi ei esitetä nolla-vaihtoehtoa?

Vastaus 17: Nämä tilaisuudet järjestetään, jotta hankkeista saataisiin tietoa ja niistä voitaisiin keskustella. Kaavoitus on objektiivinen toimija, jolloin se tässäkin tilaisuudessa on kuulemassa kaupunkilaisilta, mitä mieltä te olette hankkeesta. Jokainen teistäkin tietää, että jos kysytään jokaiselta oululaiselta mielipidettä, löytyy lukematon määrä erilaisia mielipiteitä, jotka ovat jopa ristikkäisiä toistensa kanssa. Kaavoituksen tehtävä on yhteensovittaa näitä erilaisia mielipiteitä. Hankkeissa kysytään mielipiteitä, peilataan niitä hankkeeseen ryhtyvän tavoitteisiin, keskustellaan niistä, punnitaan erilaisten ratkaisujen mahdollisuuksia

ja toteutusedellytyksiä jne. En usko, että koskaan tai missään tulisi eteen maankäytöllistä hanketta, josta jokainen olisi täsmälleen samaa mieltä eikä sitä kohtaan esitettäisi mitään kritiikkiä.

Kun ajatellaan rakennuksen korkeutta kirkon suhteen, se paljastuu vain tarkasteltaessa kohtisuorana projektiona. Kuinka moni meistä tarkastelee rakennuksia näin? Kaikki tarkastelevat rakennuksia katutasolta tai rakennusten ikkunoista, jolloinka rakennukset näyttävät perspektiivisesti eri korkuisilta. Kirkon tornia ajatellaan monesti symbolisesti korkeimpana rakennuksena. Korkean rakentamisen selvityksessäkin näin ajateltiin olevan paitsi että siinäkin sallittiin tämän rakennuksen suurempi korkeus uniikkiina paikkana. Pyörä- ja autopaikkojen osalta mitoitus perustuu kaupunginhallituksen hyväksymiin pysäköintinormeihin, jotka osoittavat minimimäärän tonteille toteuttamisen osalta. Sen lisäksi tällä alueella on mm. kirjaston pyöräpysäköintiä, joka on hankkeessa uudelleen järjesteltävä Tilapalveluiden ja kirjaston toimesta, koska se ei ole yleisellä alueella olevaa julkista pyöräpysäköintiä kuten esimerkiksi Rotuaarilla on. Eli tälläkin alueella on tontteja, jotka toteuttavat omaa pyöräpysäköintiä omien tarpeidensa mukaisesti, johon normit osoittavat minimivaatimukset. Näiden lisäksi sinne varmasti sijoitetaan pyöräpysäköintiä myös julkiselle alueelle ja ulkotilaan. Määrää en muista, mutta joka tapauksessa pyöräpaikkojen määrä saarella lisääntyy.

Kysyjä esitti kysymyksen tilaisuuden aitoudesta. Kaikki hankkeen toimijat tietävät, että hanke herättää keskustelua. Kaikki aiemmat lausunnot on luettu huolella ja niiden pohjalta on tehty muutoksia: rakennusten mittasuhteita on muokattu tosi paljon, ravintolaa on saatu yksi kerros matalammaksi, on käyty keskusteluja kirjaston ja teatterin kanssa jne. Hankkeessa on tietynlaiset reaaliteetit, joiden varassa joudutaan tekemään kompromisseja. Esimerkiksi sisäänajorampin osalta juuri tuo vaihtoehto ei ole rakennuttajan haluama, mutta siihen on päädytty huomioiden eri näkökulmat ja turvallisuus. Samoin saattoliikenteen osalta keskusteluja on käyty ja käydään edelleen. Mielipiteiden esittäminen ei ole näennäistä tai turhaa, vaan niihin reagoidaan ja niilla on ollut vaikutusta jo tähän mennessä suunnitelmiin investoreiden asettamien teknistaloudellisten reunaehtojen puitteissa. Tämä on kaupungin omistama maa-alue, josta kaupunki saa rahaa ja jolla kehitetään saari ja sen ranta-alueet valmiiksi. Maankäyttö- ja rakentamissuunnitelma lähtee liikkeelle siitä, että lautakunta on päättänyt aloittaa kaavahankkeen. Tällöin laaditaan vaihtoehtoisia suunnitelmia, kuinka nykytilanne muuttuu, jolloin nolla-vaihtoehtoa ei tarkastella. Tämä on maankäyttö- ja rakentamislain määritelmä kaavoitukselle.

Kommentti 18: Raahen vesitornista on valtavan hienot näkymät huipulta historialliseen kaupunkiin ja merelle. Vesitorniin on tehty katettu ravintola 14. kerrokseen, mikä on hyvin aktiivisessa käytössä. Ihan vastaava odotusarvo on tässä hankkeessa eikä tällaisia näkymiä ole kaikken saavutettavissa Oulussa missään muualla. Onko tästä hankkeesta otettu drone-kuvia? Ne havainnollistaisivat hyvin esimerkiksi näkymää 16.:sta kerroksesta. Oulussa on jo käytössä toimiva autohissi Osuuspankin talossa keskustassa. Mutta tällaisessa kohteessa autohissi ei toimi hitauden vuoksi. Kuntalaiset esittävät koko ajan kysymystä: joko sitä hotellia on alettu rakentamaan, kun kirjaston ympärillä kaivetaan? Kaivauksethan liittyvät kirjaston muurirakenteisiin. Sanokaa ääneen, ettei tämä hanke ole vielä käynnistynyt, vaan työt liittyvät kirjaston työmaahan. Aina verrataan Tampereen areenaan, sekin oli hyvin pitkän ajan hanke eikä mennyt soraäänittä. Toivon, että tämä hanke toteutuisi, sillä me tarvitaan Ouluun juuri tällainen hanke, jossa on jo kaikki toimijat sitoutuneita ja joka mahdollistaa oululaislle pääsyn näkemään Oulua korkealta.

Vastaus 18: Vänmanninsaarella korjataan kirjaston reunarakennelmia, jotka ovat päässeet huonoon kuntoon. Tätä varten sinne on rakennettu maavalli. Samaa tekniikkaa tullaan hyödyntämään myös myöhemmin tulevassa rakennushankkeessa, jos ne toteutuvat. Suunnitelman tekijöillä on paljon drone-kuvia eri korkeuksista. Ne ovat todella kauniita joka suuntaan. Kuvia ei valitettavasti ole nyt julkaistuissa

materiaaleissa kaikkien saatavilla. Jatkossa tullaan varmasti vielä tekemään lisää perspektiivikuvia, jotka havainnollistavat näkymiä eri korkeuksista eri vuodenaikoina ja eri vuorokauden aikoina.

Kommentti 19: Täällä puhuttiin siitä herkkyystarkastelusta ja sen lausunnosta. Minusta siellä luki, että tätä ei tulisi rakentaa tuolle paikalle.

Vastaus 19: En muista sanasta sanaa kaikkea herkkyystarkastelun sisältöä. Epilogissa taisi olla lause: mitä vähemmän on rakentamista, sitä helpompaa se on sovittaa ympäristöönsä. Herkkyystarkastelun mukaan kaikki vaihtoehdot ovat mahdollisia ja täyttävät viranomaisten sisältövaatimukset. Herkkyystarkastelun mukaan saari kaipaa jotain lisärakentamista.

Kari Nykänen kiitti kaikkia läsnäolosta ja hyvästä keskustelusta. Nähtävilläoloaika jatkuu elokuun loppuun saakka. Luonnoksia esitellään myös 3d virtuaalitilassa Ympäristötalolla elokuussa. Ajat löytyvät hankkeen projektikortilta. Ympäristötalolla voi myös tutustua hankkeen pienoismalliin elokuun ajan. Tilaisuuden puheenjohtaja Jani Törmi päätti tilaisuuden kiittämällä esittelijöitä ja kaikkia mukana olleita aktiivisesta keskustelusta!

Muistio
Kaavatunnus 564-2401 sivu 1(9)

Asemakaavan muutos 564-2401 (Terwa Tower) asemakaavan muutosehdotus, tiedotus- ja keskustelutilaisuus

Aika: 11.1.2023 klo 17 – 19

Paikka: Ympäristötalo, kahvila Leeta, Solistinkatu 1

Osallistujat: 32 henkilöä, sisältää puheenjohtajan ja esittelijät

1. Tilaisuuden avaus

Yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi avasi tilaisuuden. Jere Klami toimii sihteerinä.

2. Kaavoitusjohtajan puheenvuoro

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen: Vuorovaikutusta on järjestetty vaihtoehtovaihe ylimääräisenä, koska hanke on merkittävä. Vaihtoehdoista on kehitetty kaavaluonnos, josta saadun palautteen pohjalta on voitu kehittää suunnitelmaa huomattavasti parempaan suuntaan ottaen huomioon saatua palautetta. Toivon näkemyksiä siitä, miten muutoksissa on onnistuttu ja mitä on vielä syytä parantaa. Hankkeeseen ryhtyvä on panostanut suunnitteluun, ja mielestäni olemme huolellisella valmistelulla päässeet hyvin eteenpäin hankkeessa. Tilaisuudessa käydään läpi suunnitelmat aihealueittain sekä toimijoiden puheenvuorot.

3. Taustaa ja muutokset asemakaavan muutosehdotuksessa

Kaavoitusarkkitehti Jere Klami esitteli kaavamuutoksen taustaa ja ehdotusvaiheen keskeiset muutokset. Terwa Kiinteistökehitys Oy ilmoitti 2.11.2023 luopuvansa toimisto-, liike ja huoneistohotellirakennuksen toteuttamisesta Vänmanninsaareen. Kaavaluonnoksesta jätettiin 27 mielipidettä ja kaksi lausuntoa, joiden perusteella tehtiin muutoksia suunnitelmiin. Kolmas ja neljäs viranomaisneuvottelu pidettiin asemakaavan muutosehdotuksen valmisteluvaiheessa 7.10.2023 ja 9.11.2023. Viranomaisneuvotteluihin ovat osallistuneet Oulun kaupungin edustajien lisäksi Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Pohjois-Pohjanmaan museon edustajat. Ehdotuksen valmisteluvaiheen neuvotteluissa käytiin läpi luontoarvojen huomioon ottamista sekä maankäyttöratkaisua. Neljännessä neuvottelussa todettiin suunnitelmien edenneen hyvin huoneistohotellirakennuksen poistuttua suunnitelmasta.

Perusselvityksiä on päivitetty vastaamaan uusia suunnitelmia. Selvityksiä on täydennetty Vänmanninsaaren keltakurjenmiekkaesiintymien tarkistuskäynnillä 18.8.2023 sekä lietatarinventoinneilla Oulujoen suistossa 10.10.2023. Poikkeamislupa alueelta löytyneiden kurjenmiekkaesiintymien siirtämiseksi on saatu ELY-keskukselta. Poikkeamislupaa lietetattarelle on haettu, asia odottaa ELY-keskuksen käsittelyä.

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestivät 14.8.-8.9.2023 pienimuotoisen suunnittelukutsukilpailun vaihtoehtoisten suunnitelmien saamiseksi. Suunnittelutehtävänä oli laatia julkisivut tornihotellille ja huoneistohotellille. Ehdotus ”Saari” (Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy) tarjosi hotellin torniosan sekä ehdotus ”Leevartti” (Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy) huoneistohotellin ja hotellin jalustaosan kannalta selkeimmät perusideat jatkotyöhön. Hotellin viitesuunnitelmia on kehitetty julkisivukilpailun tulosten pohjalta Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy:n ja Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy:n yhteistyönä.

Keskeisimmät muutokset kaavaluonnoksen jälkeen:

Liike-, toimisto- ja huoneistohotellitiloille varattu korttelialue (rakennusoikeus 4650 kerrosalaneliömetriä), on poistettu asemakaavasta. Meritorin alueelle on mahdollista toteuttaa yksikerroksinen toria palveleva rakennus (kaavamerkintä to-1), jonka rakennusoikeus on 150 kerrosalaneliömetriä. Hotellin tontti on pienentynyt, ja yleiset alueet Vänmanninsaarella ovat laajentuneet. Korttelialueiden pinta-ala on pienentynyt noin 57 prosenttia. Hotellin tontilla korttelissa 49 korkean osan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaa on madallettu puolitoista metriä ja se on +75 metriä, korkeusjärjestelmä N2000. Tarkennusten myötä asemakaavan muutosalueen rakennusoikeus on vähentynyt asemakaavan muutosluonnoksen 18 450 kerrosalaneliömetristä noin 29 prosenttia, ja on asemakaavan muutosehdotuksessa 14250 kerrosalaneliömetriä. Hotellia varten rakennettavan ajorampin sijaintia on tarkennettu vastaamaan viitesuunnitelmia siten, että se sijaitsee kirjaston sekä hotellin välissä. Maanalaisen pysäköinnin varausta on pienennetty huoneistohotellin tontin suunnitelmasta poistamisen myötä. Kaupunkikuvaa, rakentamista ja julkisivuja koskevia määräyksiä on tarkennettu sekä osoitettu koko kaava-alue esteettömyyden erikoistasoksi. Luontoarvot (linnusto ja kasvilajit) on huomioitu kaavamääräyksissä.

4. Rakennussuunnitelmat

JK-arkkitehdit/arkkitehti Ari Järvinen: Hotellin pohjapiirroksissa suurin muutos on maanalaisen pysäköintitilan pienentyminen. Pikisaaren puoleisessa päädyssä on sviittejä. Sky barin ulkoterassi on poistettu. Yksikerroksisen osan katolla on kattoterassi, johon on yhteys hotellista. Yksikerroksisen osan katossa on syvennys, jonne upotetaan talotekniikka. Huoneistohotellin tilalle suunnitellulla kasvikatollisella paviljongilla on sisäänvdetyt katokset kirjaston ja teatterin tapaan.

B&M-arkkitehdit/Tuomas Seppänen: Hotellista on suunniteltu Vänmanninsaaren rakennusten ilmeeseen sopeutuva ja niiden ilmettä positiivisesti jatkava rakennus, joka kestää aikaa, eikä pääse ränsistymään. Materiaalit ovat samat kuin kirjastossa ja teatterissa: vaalea betoni ja lasi. Päätyjulkisivuihin muodostuu jalustan päälle selkeä kehys. Torin suunnalla kehyksessä on maisemahissin pystysuora ikkuna sekä Pikisaaren suunnalla huoneiden ja sky barin ikkunoita. Pitkät julkisivut ovat yhtenäisiä ja lasipintaisia, osin ikkunaa. Tavoitteena on hyvin yksinkertainen ilmaisu julkisivuissa.

5. Liikenteen yleissuunnitelma

Sitowise Oy/asiakkuuspäällikkö, liikenne Matti Vänskä: Suurin muutos suunnitelmissa on ajorampin siirtäminen kirjaston ja hotellin väliin, mikä rauhoittaa kirjaston ja teatterin välisen alueen aukioksi. Pyöräyhteys on ohjattu ajoyhteyden kautta, mikä rauhoittaa teatterin edustaa pyöräliikenteeltä. Esteettömät autopaikat on keskitetty saarelle tultaessa paremmin saavutettaviksi. Koko kaavamuutosalue on esteettömyyden erikoistasoa, ja rannoille on suunniteltu esteetön jalankulkureitti. Saattoliikenteeseen varaudutaan, ja hotellin edustalla on kääntöpaikka. Huoltoliikenne alueella on vähäistä. Teatterin ja kirjaston huoltoajo on nykyisen mukainen. Myös paviljongin ja ranta-alueiden huoltoon on varauduttu. Linja-autot pysäköivät torinrannan alueelle. Pysäköintihalliin tulee 74 autopaikkaa. Autopaikkamäärä kasvaa vain muutamalla autolla nykytilanteesta. Torinrannan alueella on pysäköintiä nykyisen asemakaavan mukaisesti. Osa hotellin pyöräpysäköinnistä on pysäköintihallissa. Kirjaston ja teatterin pyöräpysäköinti paranee nykytilanteesta. Kirjasto on merkittävin liikennetuotouksen aiheuttaja.

6. Ympäristön yleissuunnitelma

Sitowise Oy/maisema-arkkitehti Karitta Liikka: Ympäristön yleissuunnitelma on alustava luonnos, joka tarkentuu jatkossa. Siinä on esitetty ulkotilojen sommittelua, kulkuyhteyksiä, pintamateriaaleja ja kalusteita. Lähtökohtana on liikenteellinen tavoite shared space -alueena sekä saaren suoralinjaisen ilmeen noudattaminen ja arkkitehtuurin tukeminen muotokielessä ja värimaailmassa. Oleskelualueet ovat viihtyisiä ja aurinkoisia. Puurivit parantavat pienilmastoa ja tuuliolosuhteita. Laatoitus on nykyisen mukainen, liikennealueilla on lisäksi graniittia. Meritorin alue on korotettu, ja sillä on nurmialue, puutasot, penkkejä ja puita sekä lavavaraus tapahtumia varten. Rannassa on oleskeluportaat. Merelle-veistosta on tutkittu ranta-alueelle. Tavoitteena on sujuva kulkeminen alueella.

7. Toimijoiden puheenvuorot

Osuuskauppa Arina, toimitusjohtaja Reima Loukkola: Hotellien käyttöaste Oulussa on kasvanut, ja kapasiteetissa on pulaa, mikä rajoittaa tapahtumien järjestämistä sekä matkailua. Kulttuuripääkaupunkivuosi lisää entisestään majoitustarvetta. Hanke tulee elinvoimaa ja palvelutarjontaa. Suunnitteilla on uniikki Solo Sokos -hotelli, joka tarjoaa laadukkaan kokemuksen ja palvelut paikkaan liittyvällä tarinalla. Kaikki voivat ihailla näkymiä rakennuksesta, mikä on yksityisissä hankkeissa yleensä mahdotonta. Hanke jättää uudenlaisen muistijäljen kaupunkiin. Hotellihanke tuottaa 80-100 pysyvää uutta työpaikkaa. Hotelliin tulee noin 240 huonetta, 220-paikkainen ravintola sekä 200-paikkainen sky bar. Vastuullisuus on tärkeää, keskitytään huolella energiatehokkuuteen ja elinkaarivaiheen vastuullisuuteen.

YIT Suomi Oy, aluejohtaja Marko Palonen: Merkittävä hanke on vipu muille hankkeille Oulussa, ja tukee alueen tapahtumia. Suunnittelun lähtökohtana on toteutuskeploisuus ja korkeatasoinen

arkkitehtuuri. Hanke toimii yhdistäjänä hotellin, kirjaston ja teatterin sekä hotellin, torin ja Rotuaarin akseleilla. Hankkeella on valmius edetä toteutusvaiheeseen huhti-kesäkuussa 2024, ja sen on tavoitteena valmistua huti-syyskuussa 2026. Rakentamiskohde on haastava, Oulun korkein rakennus. Toteuttamisen työllistävä vaikutus on noin 350 henkilötyövuotta. Kirjaston ja teatterin toiminta otetaan huomioon. Yleisilme on laadukas, ja siihen kuuluvat valaistus, pintarakenteet ja uusittavat rantarakenteet. Hotellin kestävässä kehityksessä otetaan huomioon mm. Leed -esiselvitys (tavoite alustavasti Gold-taso), vähäpäästöisten materiaalien suosiminen, energian kierrätys, jäähdytystarpeen minimointi ja viherkatto. Työmaa-aikana tehdään väliaikainen työpato rantarakenteita varten. Rakentaminen etenee osin samaan aikaan kirjaston remontin aikana. Kävely- ja pyöräilysillan, Pikisaarensillan, käyttökatkot minimoidaan.

Esittelyjen päätteeksi esitettin 3D-mallin video asemakaavan muutosehdotuksen suunnitelmista.

8. Keskustelu

Kommentti 1. Seitsemänvuotias lapsenlapseni piirtää tuollaisia. Arkkitehtien koulutus on mennyt hukkaan. Miksi jatketaan 60-luvun virheitä, kuten teatteri ja kirjasto? Rakennus on ruma ja maisemaan sopimaton. Tekninen toteutettavuus ei vaikuta toimivalta. Kaksi kymmenkerroksista vierekkäin olisi parempi. Oulu on maalaiskaupunki ja tulee säilymään sellaisena.

Kommentti 2. Vänmanninsaaresta Pikisaareen kulkee vuodessa miljoona jalankulkijaa ja pyöräilijää. Kirjastossa on satoja tuhansia kävijöitä. Toteuttaminen tulee häiritsemään aluetta. On järisyttävää ajatella hanketta päätöksnteon kannalta. Ensimmäisessä kuulemisessa hanke sai hirvittävän kriittistä palautetta. Sen jälkeen tuotiin toinen vaihe, jossa oli lisätty Vänmanninsaareen betonikuja huoneistohotelleineen. Nyt neljännessä vaiheessa ikään kuin supistetaan. Ikivanha temppu tehdä päätäntää. Tämä todettiin jo Tuiran slummialueella, missä tuhottiin Puu-Tuira ja tornitaloista tiputettiin kerroksia, minkä jälkeen tuli päätös. Samalla klassisella hämäyssysteemillä yritetään viedä hanke läpi. Arina, miksi ette tunne vastuullisuutta ja edistä Nallikarin elinvoimaa Edenin osalta?

Loukkola: Sokotel piti Nallikarissa pitkään Edeniä ja on harmillista, ettei siellä ole nyt toimintaa. Omistajan kanssa pidetyistä toistuvista neuvotteluista huolimatta liiketaloudelliset edellytykset eivät ole täyttyneet. Toivotaan, että tilanne ratkeaa mahdollisimman nopeasti ja rakennus saadaan käyttöön.

Kommentti 3. Video oli kuin lastenlasten tietokonepeleistä, en viitsi katsella. Enintään 500 autoa ei pidä paikkaansa. Saari on pussinperä. En usko, että liikenne toimii. Nykyinen kävelijödien ja pyöräilijöiden määrä on suuri. Miten taksiliikenne on ajateltu? Hotelliin tulee valtavat lasiseinät, voiko niihin sijoittaa aurinkoenergiaa? Suunnitelmassa ontuu moni asia. On menossa monta projektia, kuten pyöräbaanat, mihin ihmiset mahtuvat enää? Hotelli sopisi rautatieaseman viereen.

Nykänen: Paikan rakennuksilla on tietty julkisten rakennusten ilme, luonne ja materiaalit. Niitä on tulkittu hotellirakennuksessa modernilla tavalla. On katsottu, että tämä on hyvä lähtökohta sen sijaan, että muutettaisiin estetiikkaa. Se voisi johtaa siihen, että rakennus olisi todella huomiota herättävä. Luonnosvaiheen jälkeen tutkittiin rakennuksen luonnetta julkisivukilpailun avulla.

Aiemmassa vaiheessa löydettiin yhtymäkohtia Radisson SAS:n julkisivuihin ja 70-luvun elementtitekniikalla toteutettuun asuntotuotantoon. Julkisen rakennuksen luonne on tavoitettu paikkaan sopivalla tavalla uusissa suunnitelmissa. Rakennushankkeista syntyy liikennehäiriöitä tietylle ajalle. Kaupunkia ei voi kehittää siten, ettei tulisi minkäänlaista häiriötä. Häiriöiden pituus minimoidaan. Suurena haasteena on asuntomessut 2025 ja kulttuuripääkaupunkivuosi 2026, alueella on valtava paine julkisille toiminnoille sekä turvalliselle liikkumiselle. Ammattilaiset koordinoivat ja rytmittävät hankkeen toteuttamista aikataulun mukaan.

Seppänen: On pyritty suunnittelemaan paikan ehdoilla. Alue on historiallinen ja ainutlaatuinen. Suunnitelman täytyy sopeutua sen periaatteisiin, vaikkakin tämän ajan rakentamisella. Rakennusmääräykset eivät tänä päivänä salli aurinkoenergian hyödyntämistä julkisivuissa korkeassa rakentamisessa, mutta uusiutuvaa energiaa hyödynnetään.

Vänskä: Toiminto tuottaa alueelle paljon uutta jalankulkua ja pyöräilyä. Otetaan huomioon, että autossa on enemmän kuin yksi ihminen. 500 ajoneuvoa vuorokaudessa on keskimääräinen, luku ei sisällä kävelijöitä ja pyöräilijöitä. Pyöräilyn ohjaaminen ajoväylälle parantaa turvallisuutta. Huoltologistiikka on käyty läpi alueen toimijoiden kanssa, ja toimivuus on varmistettu ajouramallinnuksella. Taksit on otettu huomioon saattoliikenteen määrissä. Kun saarella ei ole yleisiä pysäköintipaikkoja, se rajoittaa alueelle henkilöautolla ajavia.

Loukkola: Energiatehokkuus otetaan huomioon mahdollisimman hyvin. S-ryhmän viimeisin tuulivoimahanke on tulossa Eurajoelle. Vuodesta 2025 alkaen kaikki S-ryhmän käytämä sähkö on uusiutuvalla energialla tuotettua.

Kommentti 4. Lasi on julkisivuissa haasteellinen käytössä. Tulee mieleen Tallinnan hotellit, ovat melkoisen rumia. Edelliset julkisivut, jotka muistuttivat Radissonia, olivat paremman näköiset, vaikka niissäkin olisi ollut muokkaamista. Miten tähän on päädytty?

Seppänen: Tavoite oli pyrkiä tekemään tämän päivän versio julkisivuista. Pitkillä sivuilla kaikki ei ole ikkunaa, osin julkisivulasia. Vuonna 1962 Monumentaalikeskuksen kilpailussa oli tämän kaltainen ehdotus, lisäksi YK:n päämaja edustaa samaa tyyliä. Nähdäksemme arkkitehtuuri soveltuu tähän paikkaan.

Kommentti 5. Meritorin kokonaisuus on mennyt parempaan suuntaan. Tosi hienoa, että saatiin rampille parempi sijainti. Miten tuulisuuden ohjautumisen jatkosuunnittelukeinot otetaan huomioon puiden lisäksi, voidaanko kirjaston eteen tulevia tuulia huomioida? Pyöräilyn ohjaaminen ajoradalle on hyvä muutos. Pyöräilijöiden paikan merkitseminen selkeästi, vaikkapa värillä, on toiveena. Miksi on tehty poikkeamislupahakemukset lietetattaresta ja keltakurjenmiekasta? Voiko torin ja Rantakadun kehittäminen jäädä panttivangiksi tämän myötä, kun liikennettä tulee enemmän? Rantakadun liikennettä on rauhoitettu. Jäädäänkö kiinni siihen, että Autorannassa on pysäköintiä, sitä olisi hyvä kehittää muuhun suuntaan? Keskustan liikenteen yleissuunnitelmassa puhuttiin Aleksanterinkadun katkaisusta Limingantullin suuntaan. Onko hotellitoimijalla intressi ylläpitää samanlaista autoliikennettä kuin nykytilanteessa? Pitkällä aikavälillä näen, että liikenteen kehittäminen on Oululle hyväksi.

Nykänen: Tänä vuonna kaavoitus käynnistää keskustavision päivitystyön. Siihen liittyy laajaa osallistamista. Työssä tarkastellaan mm. liikennettä ja pysäköintiä sekä kiinnitetään erityistä huomiota torialueeseen. Torialueella parannetaan toiminnallisuutta ja tulee olla hyvä laatutaso. Voidaan kysyä, onko alueella oleva parkkipaikka tuon sijainnin arvoinen. Torin kehittämistä ei ole kytketty tähän hankkeeseen, jotta voidaan pysyä aikataulussa.

Kommentti 6. Korkeus on arkkitehtonisesti merkittävä tekijä, miksi tehdään noin korkeaa? Ei sovellu silmään. Menisi läpi 6-, 8- tai 10-kerroksisena. Parkkialueet ovat nykyisin aika lailla täynnä. Hotelliin tulee usein autolla yksi ihminen. Mihin hotelliin tulevien autot mahtuvat? Todellinen liikennemäärä lienee tuhat ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kommentti 7. 1960- ja 70-luvun brutaalista arkkitehtuurista on menty eteenpäin ja mallia muutettu monessakin kaupungissa. Tuntuu, että Oulussa ainoa kehittymisen tapa on korkeus. Oulussa ollaan kaukana YK:n päämajasta. Tulisi huomioida paremmin ympäristöä. Tein viisitoista vuotta sitten oppilaille kuvia oululaisista rakennuksista, teatteri äänistettiin rumimmaksi. Rakennus on Pikisaaresta katsoen tyrmäävän nköinen, varmasti tuulee kovin. Viruhotelli Tallinnassa ei ole myöskään näyttävä. Toivoisin ilmeikkäämpää rakennusta ja madaltaisin sitä. Mikä Oulun historiaan liittyvä tarina on hotellilla tässä paikassa? Jokunen vuosi sitten löydettiin vanhoja oululaisia laivoja Radissonin alueelta. Hotelliketjussa tuntuu olevan Seurahuonetta ja Hotelli Tornia, niissä on paikallista historiaa, esim. Lahdessa ja Helsingissä. En koe, että tämä olisi samaa kehystä. Ovatko kaikki innostuneita menemään istumaan baariin ylös? Kuuntelin vastikään kaupunkihistorioitsija Laura Kolben ohjelman. Sen mukaan ihmiset kaipaavat erilaisia hotellielämyksiä, hotelleita, joidaa on suuri aula, jossa voi kokoontua ja istua kahville. Tällaisia on joka kaupungissa kolmetoista tusinassa. Ympäristörakentamisessa on esitetty laatoitusta, viheralueet vähenevät taas. Suistossa tulisi olla viherkäytäviä.

Nykänen: Vuonna 2018 ryhdyttiin laatimaan korkean rakentamisen laatuperiaatteita. Tarkoitus oli tarkastella alueita, joille korkea rakentaminen voi sijoittua ja millä reunaehdoilla. Periaatteet eivät edenneet päätöksentekoon kaupunginhallituksen linjattua, että rakennusten korkeus päätetään tapauskohtaisesti. Periaatteissa olisi todettu, että Vänmanninsaaressa on korkean rakennuksen paikka. Se perustuu Jaatisten kaavaan sekä sen taustalla olevaan kaupunkikuvalliseen kompositioon, jossa korkea rakennus on vaakasuuntaisten välissä. Tämä on kaupunkikuvallisesti edelleen perusteltu lähtökohta, korkea rakennus artikuloi paikkaa. Jaatisten kaavassa oli julkinen rakennus, virastotorni. Viimeksi puhuttiin, onko tämä hanke sellainen, joka yksityistää saarta liikaa. Virastorakennukset ovat auki arkisin klo 8-16, hotelli on auki paljon pitempään. Hotelli tarjoaa kaikille avoimen pääsyn verrattuna virastotaloon. Jos korkeudesta leikattaisiin kymmenen kerrosta pois, massoittelua pitäisi muuttaa ja mittasuhteet vääristyisivät. Jaatisten kaavassa runkosyvyys oli epärealistinen, mikään toiminto ei nykypäivänä siihen sopisi. Viimeisintä kaavaa laadittaessa ei ollut realistista hanketta eikä suunnitelmaa, joten Jaatisten kaavan runkosyvyys on säilytetty. Tämän hankkeen yhteydessä on tultu johtopäätökseen, että torni sopii tähän ja on toteutettavissa. Hankkeen reunaehdoista on syntynyt tietty volyymi, joka on sovitettu alueelle mahdollisimman

hyvin. Museoviranomaiset ovat nähneet tämän estetiikan, joka lähtee paikan luonteesta, sopivaksi alueelle.

Järvinen: Jaatisten kaavassa alue oli useamman rakennuskappaleen kokonaissommitelma, jossa korkea rakennus oli olennainen osa. Tämän myötä sommitelma täydentyy valmiiksi. Hotellille suunniteltu suuri sisäänkäyntikatos pienentää tuulten syöksyvirtauksia, kuten kirjastolla ja teatterilla on tehty.

Seppänen: Rakennukseen kuuluvat yksityiskohdat ovat hyvin hienostuneita ja tyylikkäitä. Esimerkiksi betoninen osa kuvioidaan siten, että reliefimäinen pinta tuo läheltä katsoen rakennukselle lisämielenkiintoa. Kaukomittakaavassa hahmottuvat kokonaissommitelma, jalusta ja aksentti, lähemmäs tultaessa materiaalisuus ja yksityiskohdat. Hotellissa tulee olla tietty määrä huoneita kerroksessa, jotta se on toimiva. Mittasuhteiltaan rakennuksen tulee olla riittävän korkea, että se soveltuu tähän ja estää mahdollisimman vähän näkymiä.

Loukkola: Liikennesuunnittelua tehdään yhdessä kaupungin kanssa, ei oteta yksin kantaa Rantakatuun. Saavutettavuus eri kulkumuodoilla on tärkeää. Pysäköinnistä on valtavasti kokemusta ympäri Suomea. Tämänkaltainen ratkaisu on riittävä. Liikematkaajat lähtevät aamulla kiireisesti, vapaa-ajan matkustajat eivät, mikä tasoittaa liikennöintiä. Tarina ei ole valmis, siinä osallistetaan asiakasomistajia ja henkilökuntaa. Tarina on tärkeä, se tukee laatua ja elämystä. Hotelli Torni on 1931 perustettu uniikki klassikko, jonka tarinan on ajateltu vahvistuvan seuraavan sadan vuoden aikana. 1974 rakennetulle Turun Seurahuoneelle on rakentumassa vahva klassikkotarina. Jonakin päivänä täytyy rakentaa, jotta uusi klassikkotarina pääsee syntymään. Sokos Arina on hyvä esimerkki. Siihen on toteutettu kolmen teeman huoneet: kesäyön lämpö, vapaan lohen nousu ja tervan tuoksu. Niistä jää asiakkaille muistijälki Oulun tarinasta. Suunnitelmassa on 220-paikkainen ravintola, joka liittyy hotellin aulaan terasseineen. Se on kaikille oululaisille avointa tilaa.

Kommentti 8. Jaatisten suunnitelmassa piti koko Rantakatu tuhota ja rakentaa palikoilla. Ihmeellistä argumentointia, että Jaatinen 60-luvulta vedetään tähän. Rakennusoikeus on päätetty käyttää teatterin ja kirjaston laajennuksiin. Tämä on aivan uuden rakennusoikeuden jakamista. Käsittämätöntä.

Kommentti 9. Kiitän virkamiehiä, että osattiin puhua kuusesta koivu, kun Jaatisen kaavaa pyöriteltiin. Huoneistohotelli tuntui tärkeältä viimeksi. Miten sen poistuminen vaikuttaa liiketoimintaan?

Kommentti 10. Miksi juuri tähän paikkaan rakennetaan? Onko tämä ainut paikka, jonka kaupunki tarjosi rakennuttajalle, vai onko rakennuttaja pyrkinyt tähän paikkaan intensiivisesti? Tämä on Jaatisen eikä Arinan suunnitelma. Ihmetyttää, eikä kaavoja voi muuttaa, kun se on aika vanha? Rakentaminen ja ihmisten käsitys ympäristöstä muuttuu. Museovirasto ilmoitti, että tällainen rakentaminen ei sovi, mutta tässä kaupungissa Museoviraston lausunnoilla pyyhitään pöytää. Ihmiset ovat pöyristyneitä siitä, miten kaupunkia nykyään rakennetaan. Onko hanke kaupungin asukkaiden edun mukainen? Itsestäni ei tunnu siltä. Tällainen hotelli ei ole ainutlaatuinen, odottaisin jotakin muuta. Rakennus tuhoaa ympäristön.

Kommentti 11. Olen seurannut hanketta alkumetreiltä lähtien. Hanke on oululaisille keskeisellä paikalla, joten ei ole yhdentekevää, mitä alueelle tulee. Kiitän hyvistä puheenvuoroista sekä esittelyistä. Olen miettinyt, edustaako hanke kokonaisuudessaan hyvää kaupunkisuunnittelua, mikä edellisessä puheenvuorossa tuli hyvin esille. On lähdetty liikkeelle kymmeniä vuosia vanhasta kaavasta, jossa korkea rakentaminen on mahdollinen. Mielestäni aika on ajanut Jaatisten suunnitelman ohi. Siihen sisältyi paljon muutakin, onneksi suunnitelma ei sellaisenaan toteutunut. Olisi ollut hyvä ryhtyä kehittämään aluetta suunnitteluvarauksen sijaan avoimesta tilanteesta, jossa olisi pohdittu myös sitä, ettei saarella olisi tornia. Ymmärrän arkkitehtien näkemykset rakennuksesta, mutta kaupunkia ei suunnitella vain arkkitehdeille, vaan tavallisille asukkaille. Havainnekuvien perusteella torni on erittäin voimakkaasti kaupunkikuvaa hallitseva ja järkälemäinen. Se ei sovi valtakunnallisesti arvokkaaksi inventoituun suistomaisemaan. Oulussa on korkealle rakentamiselle paremmin soveltuvia paikkoja, jotka ovat lähempänä julkisen liikenteen asemia.

Nykänen: Kaavamuutokseen ryhdytään, kun maankäytön muutoksen tarve, päämäärä ja syy ilmenee. Muutoksen tarvetta voi ilmaista esimerkiksi kuntalainen, viranhaltija, päätöksentekijä tai yritys. Kaavoituksella on tällä hetkellä noin 120 kaavahanketta, ihan noin vain ei resurssisyistäkään hankkeita käynnistetä. Taustalla tulisi olla kokonaisvaltaisia suunnitelmia ja periaatteita, joilla voidaan varmistaa vuorovaikutuksessa kuntalaisten ja päätöksentekijöiden kanssa, miten kaupunkia kehitetään. Kaikkia periaatteita muuttuvaan maailmaan ei pystytä tekemään. Hankkeita tulee nopeammalla syklillä kuin maankäytön suunnittelujärjestelmä pystyy vastaamaan. Hankkeilla on olemassa tietty otollinen aikaikkuna, jolloin se toteutuu. Halutaanko tilanne, että hankkeita toteutuu vai mitään ei toteudu? Sillä voi olla heijastusvaikutus poliittiseen päätöksentekoon, jos hankkeita haarukoidaan pitkään, eikä päästä eteenpäin. Hanke on käynnistetty, kun on läytynyt otollinen paikka, toimija ja operaattori. En usko siihen, että hankkeen voisi muotoineen ja kokoineen siirtää johonkin muuhun paikkaan. Tarvitaan kokonaisvaltaista suunnittelua, johon sisältyy liikenne ja ympäristö, mutta kokonaisvaltaiset suunnitelmat eivät voi olla aina tarkkoja, vaan tarvitaan jonkinlaista joustoa, jotta hankkeet voivat toteutua.

Klami: Museolain uudistuksen myötä 2020 alkaen Pohjois-Pohjanmaan museo vastaa pääosin kaavoitushankkeista, ei Museovirasto. Hankkeen merkittävyyden takia myös Museoviraston kanssa on kuitenkin keskusteltu. Kaavaluonnoksen lausunnossa kritisoitiin erityisesti huoneistohotellirakennusta. Suunnitelmien tarkennuttua on pidetty viranomaisneuvotteluita, joista viimeisimmässä todettiin suunnitelmien edenneen hyvään suuntaan huoneistohotellirakennuksen poistuttua suunnitelmasta. Museolta on pyydetty lausunto kaavaehdotuksesta.

Palonen: On tehty aiemmin iso työ operaattorien kanssa, Oulu ei kiinnostanut. Arinan kanssa löytyi yhteinen näkökanta. On yritetty saada tästä oululainen hanke. Tällaisen hankkeen valmistelu vie aikaa, eikä toteudu helpolla. Kaupunki ei itsestään pysty tällaisiin hankkeisiin. Toteutus tukee kansainvälistymistä, matkailua, liiketoimintaa ja pitkällä jänteellä elinvoimaa. Tällä hetkellä Oulussa rakennetaan vähän, tilanne antaa nyt mahdollisuuden tällaisen hankkeen toteuttamiseen.

Raimo Pahkala: Huoneistohotellia oli suunniteltu hyvin pitkälle. Kaavaluonnoksen jälkeen saatiin palautetta, että rakennusoikeutta on liikaa ja rakennuksen luonne ei sovellu paikkaan. Tehtiin iso vastaantulo ja otettiin rakennus kokonaan pois kaavasta. Tämän myötä alueella on vähemmän rakennusoikeutta jakamassa kustannuksia, mikä kohottaa Arinan hankkeen kustannuksia. Kaupungin näkökulmasta tarpeelliset tontinvuokratulot vähenevät. Tontin saaminen hyötykäyttöön tuottaa kuitenkin vuokratuottoa työllistämisen ja matkailun tukemisen lisäksi. Koen, että arvokkaassa ympäristössä tekosaarella parkkipaikan kohdalle tehty suunnitelma on hieno. Yksi syy, miksi olemme olleet tekemässä tälle paikalle suunnitteluvarausta, on se, että Oulusta puuttuu rakennettua ympäristöä merenrannassa. Jyväskylän Lutakko, Kuopio, Helsingin Jätkänsaari sekä Norjan rannikkokaupungit sisältävät hienoja ranta-alueita, jollaisia Oulusta puuttuu ja jollaisen ansaitsemme. Meiltä puuttuu paikka, josta pääsee katsomaan kaupunkia korkealta. Vänmanninsaari on mitä parhain paikka siihen kahvikupin hinnalla, jotakin ainutlaatuista, mitä löytyy muista kaupungeista.

9. Loppupuheenvuoro ja jatkotoimenpiteet

Kaavoitusjohtaja Kari Nykänen kiitti tilaisuuden palautteista ja piti hyvänä, ettei esittelijöitä päästetty helpolla. Tilaisuudesta laaditaan muistio, joka liitetään kaavaselostukseen seuraavassa vaiheessa. Asemakaavan muutosehdotuksesta voi jättää kirjallista palautetta 22.1. asti. Katsotaan, aiheuttavatko palautteet muutostarpeita suunnitelmiin. Yhdyskuntalautakunta hyväksyy vastineet palautteisiin. Asemakaavan muutos etenee hyväksymiskäsittelyyn.

10. Tilaisuuden päättäminen

yhdyskuntalautakunnan puheenjohtaja Jani Törmi päätti tilaisuuden klo 19.00.

Muistio 15.1.2024/Klami

Liite 6. Valmisteluaineisto 1, maankäyttövaihtoehtojen vertailu 14.4.2022

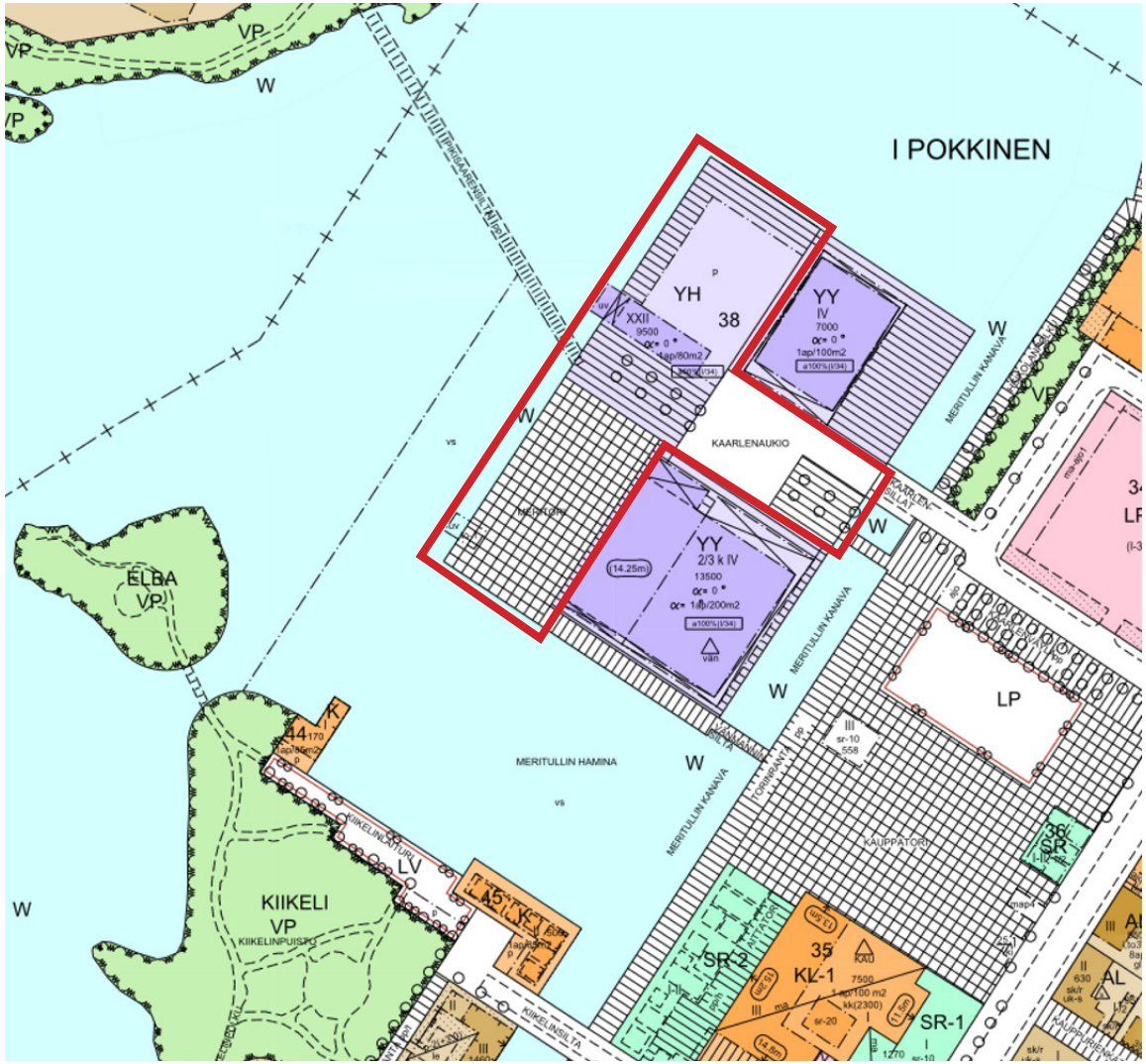
Terwa Tower asemakaavan muutos
564-2401
Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen)
korttelin 38 tonttia numero 5 (Kaarlenväylä 1), Meritorin aluetta, Kaarlenaukiota,
sekä osia Kaarlenväylän katualueesta koskeva asemakaavan muutos
Valmisteluaineisto 1

Maankäyttövaihtoehdot

Vaihtoehtojen vertailu
14.4.2022

Linkki videoon maankäyttövaihtoehdoista:
https://www.youtube.com/playlist?list=PLkcwgUIxt-HlW9UsSGCj0AieO-VJKTDb7

JK-ARKKITEHDIT 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

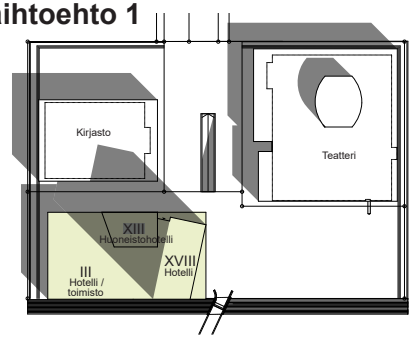
Vaihtoehto 4: Kaupunkitilat / toiminnallisuus, valoisuus / varjostus, s.24
Vaihtoehto 4: maisema ja julkiset ulkotilat s.25
Vaihtoehto 4: Kaupunkikuva ja suhde ympäristöön s.26
Vaihtoehto 4: Rakennettavuus s.28
Vaihtoehto 4: toteutettavuus s.29

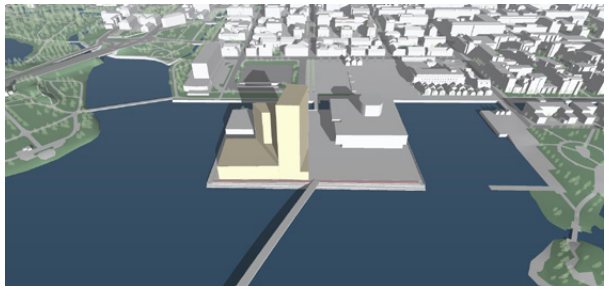
Näkymien vertailu s.30
Korkeustarkastelu s.38
Liikenteellinen vaihtoehtojen vertailu s.39
Vaihtoehto 1: Pysäköintijärjestelyt s.41
Vaihtoehdot 2,3,4: Pysäköintijärjestelyt s.42

Karsittuja versioita s.44

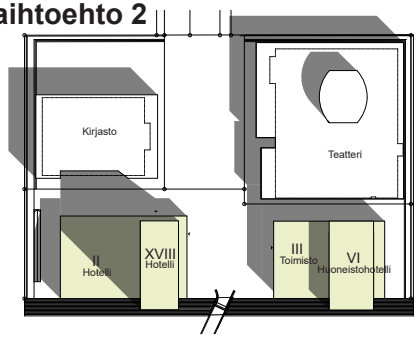
Hankkeen vaihtoehtojen kuvitusten vaihtoehdot on sijoitettu Arkkitehtitoimisto Laatio Oy:n Oulun kaupungille laatimaan Oulun 3d-malliin. Hankkeen rakennusvaihtoehdot on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy.

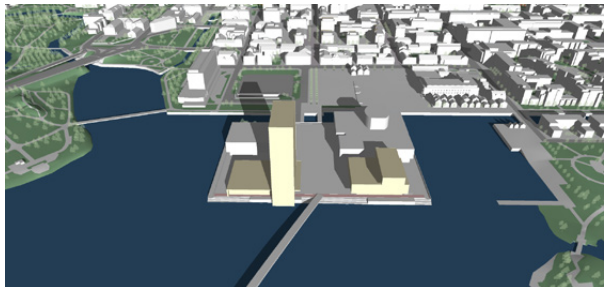
Vaihtoehto 1



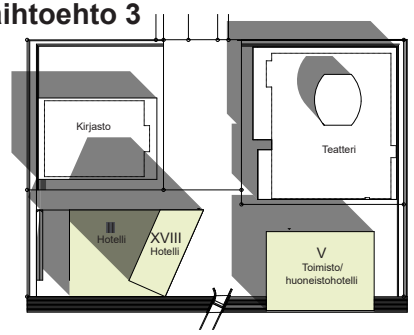


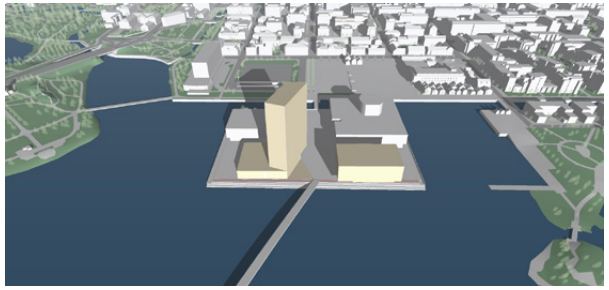
Vaihtoehto 2





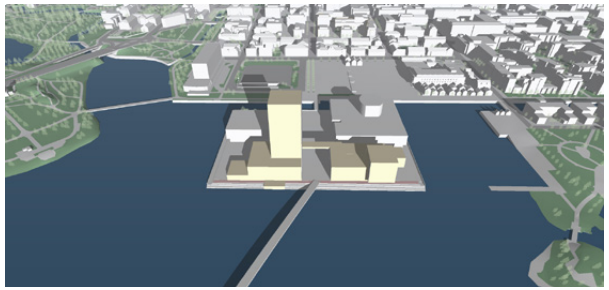
Vaihtoehto 3





Vaihtoehto 4





Maankäyttövaihtoehdot

Yleistä

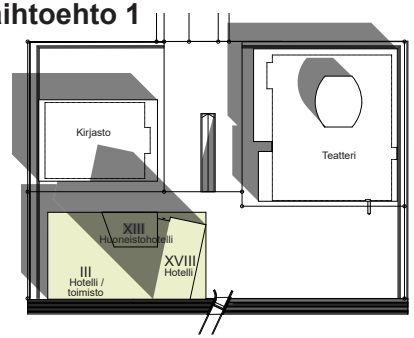
Oulun kaupunginhallitus myönsi YIT Talo Oy:lle, Terwa Kiinteistökehitys Oy:lle ja Terwa Management Oy:lle 7.5.2018 suunnitteluvarauksen I (Pokkisen) kaupunginosan kortteliin 38 tontille 5 ja Meritorin alueelle yhdyskuntalautakunnan 24.4.2018 esityksen mukaisesti. Asemakaavan muutos käynnistettiin suunnitteluvarauksen 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.

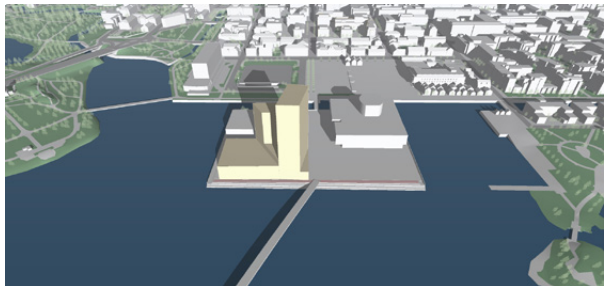
Hotellin, hotellin toimintaan liittyvien kokoustilojen, majoituskäyttöön tarkoitettujen huoneistojen ja toimistotilojen rakentamiseksi on laadittu useita erilaisia vaihtoehtoja. Vaihtoehtotarkasteluissa on tutkittu Vänmanninsaaren muotoa, laajuutta ja rakennusten sijoittumista. Kaupunkikuvalliset lähtökohdat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

Vaihtoehdoissa on tutkittu täydennysrakentamisen määrää, rakennusten laajuuksia, kerroskorkeuksia ja sijoittelua suhteessa kaupunkirakenteeseen, olemassa oleviin rakennuksiin ja julkisiin ulkotiloihin.

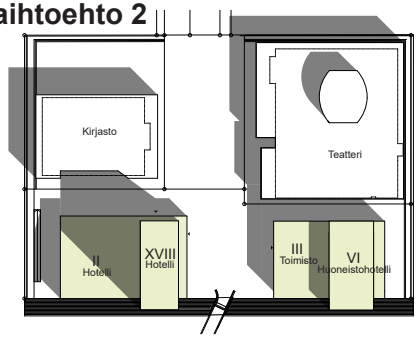
Vaihtoehdossa 1 uudisrakentaminen on sijoitettu kokonaisuudessaan Vänmanninsaaren luoteiskulmaan pääkirjaston viereiselle tontille 1. Vaihtoehdoissa 2–4 rakentaminen on jaettu kahteen erilliseen yksikköön; hotelliosa Vänmanninsaaren luoteiskulmaan kirjaston puolelle ja toimistotilat sekä huoneistohotelli Vänmanninsaaren lounaiskulmaan teatterin puolelle. Rakennusten ensimmäisiin kerroksiin on mahdollista sijoittaa julkisia tiloja.

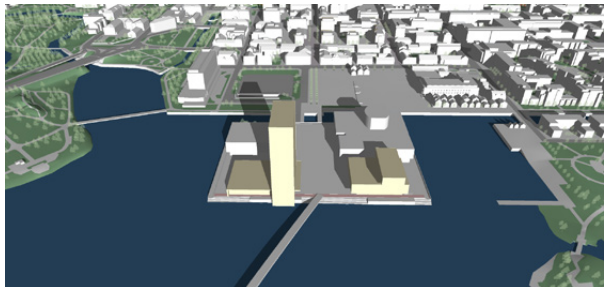
Vaihtoehto 1



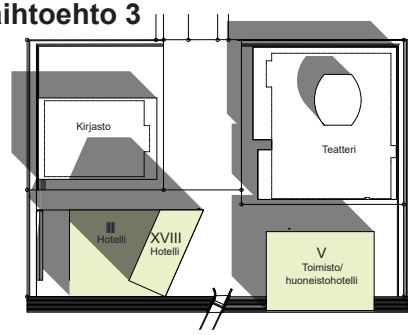


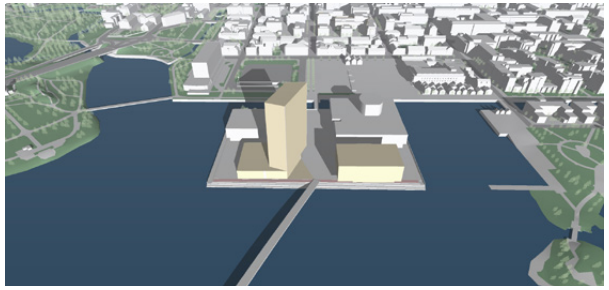
Vaihtoehto 2





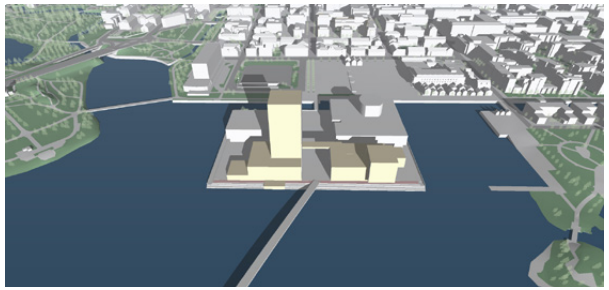
Vaihtoehto 3





Vaihtoehto 4





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.

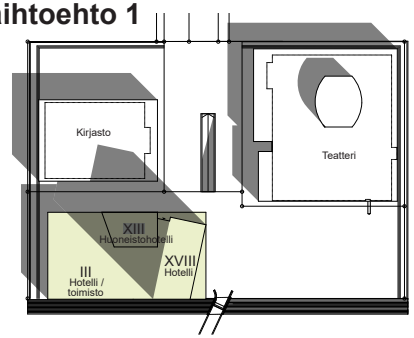
Vaihtoehdoissa on verrattu korkean rakennuksen korkeutta, pohjamuotoa sekä sijaintia suhteessa lähi- ja kaukomaisemaan, kaupunkitilaan sekä ruutukaavan koordinaatistoon. Varjostuksen vuoksi kaikissa vaihtoehdoissa on päädytty sijoittamaan torniosa kirjaston puolelle ainakin osittain Pakkahuoneenkadun päätteeksi, missä se varjostaa lähinnä matalan hotelliosan kattoa ja kirjaston luoteispuolta eikä näin ollen varjosta esimerkiksi kirjaston ja teatterin sisäänkäyntejä.

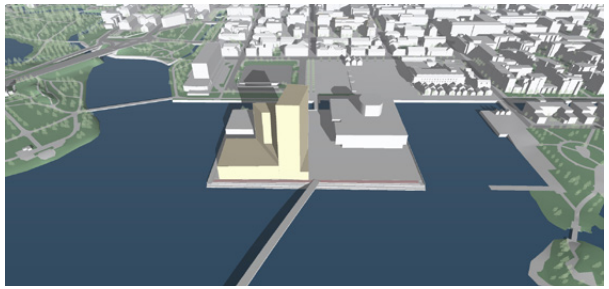
Julkisten ulkotilojen lähtökohdat

Vänmanninsaaren lisärakentuessa, 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.

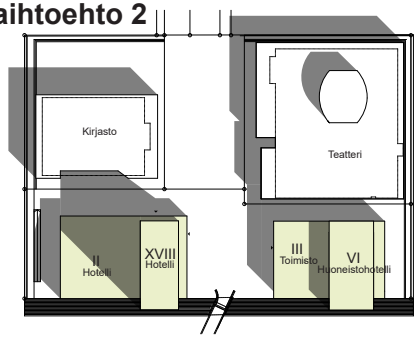
Alueiden jatkosuunnittelussa tulee huolehtia alueiden toiminnallisuudesta, turvallisuudesta, esteettömyydestä, viihtyisyydestä ja esteettisyydestä tulee huolehtia toimintojen selkeällä sijoittelulla ja rajauksilla, erilaisilla ja korkeatasoisilla piha- ja viherrakentamisen materiaaleille sekä vaativiin 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 ylimääräisen veden poisto kasvualustasta tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa. Istutusalueiden vedensaantiin tulee hyödyntää ensisijaisesti hulevesiä.

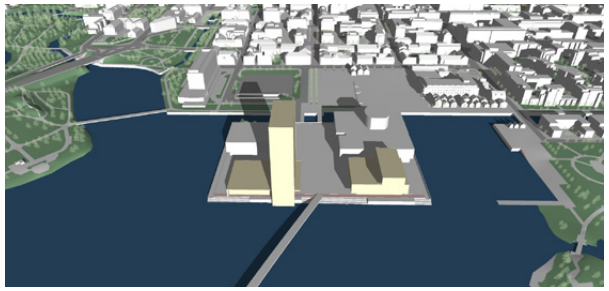
Vaihtoehto 1



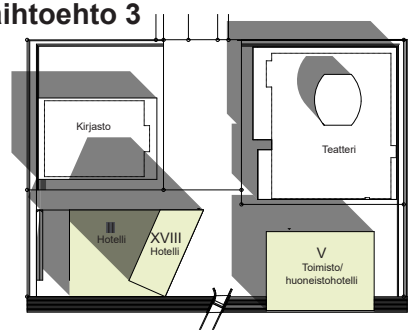


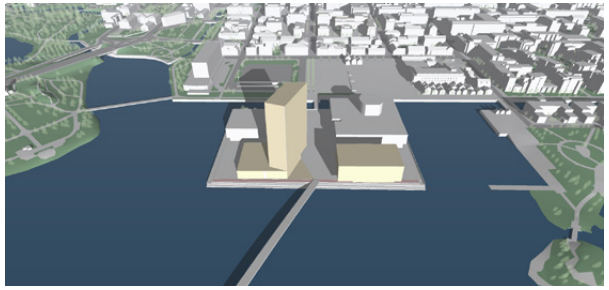
Vaihtoehto 2





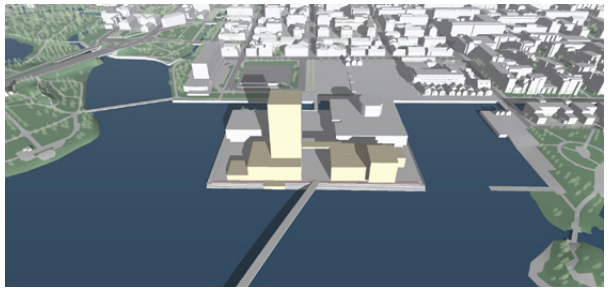
Vaihtoehto 3





Vaihtoehto 4

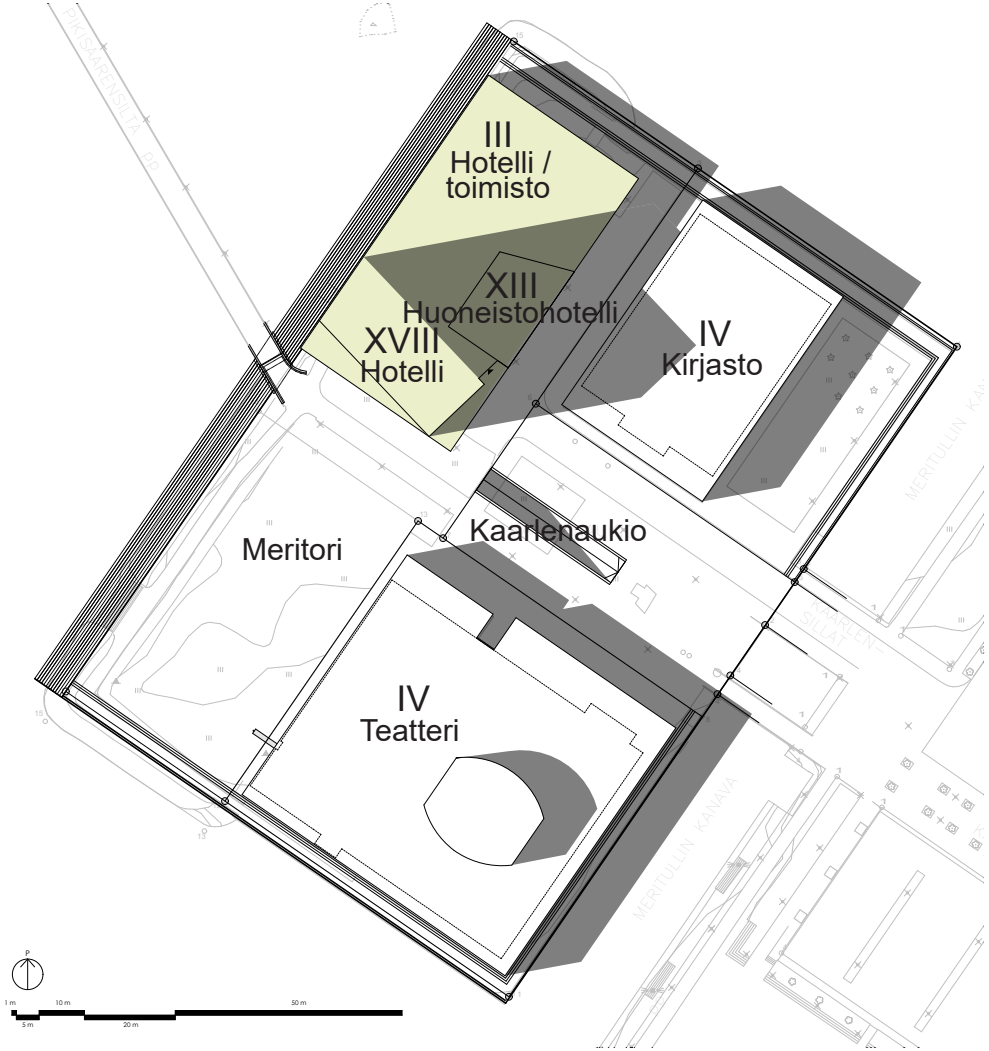


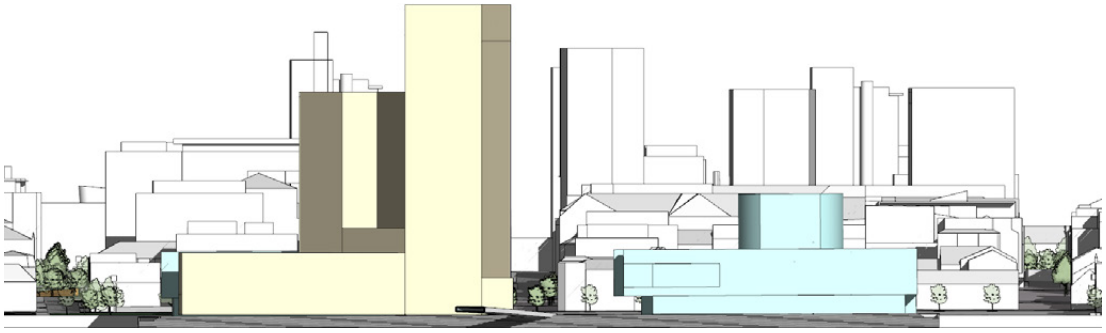


Alueilla on varattava riittävästi tilaa lumenkäsittelyyn ja varastointiin. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää kiinteistön alueella ennen johtamista hulevesiverkostoon.

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.

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 istutusaltailla 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.





Korkeustarkastelu luoteesta katsottuna.

Vaihtoehto 1

Hotelli: 13 000 kem2
Toimisto: 3600 kem2
Huoneistohotelli: 2600 kem2
Yhteensä: 19 200 kem2

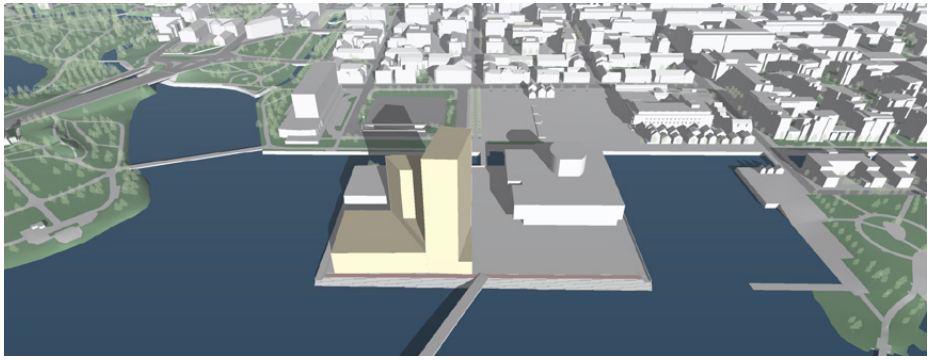
Vaihtoehto 1 on kolmesta osasta muodostuva yhtenäinen sommitelma, joka on sijoitettu kokonaisuudessaan pääkirjaston viereen tontille 1. Sommitelmassa on kolmikerroksinen jalustaosa, jonka päälle nousevat 13- ja 18-kerroksiset tornit. Hotelli sijaitsee 18-kerroksisessa tornissa ja huoneistohotelli 13-kerroksisessa tornissa. Toimistot sijaitsevat jalustaosan toisessa ja kolmannessa kerroksessa.

Kaupunkitilat/ toiminnallisuus

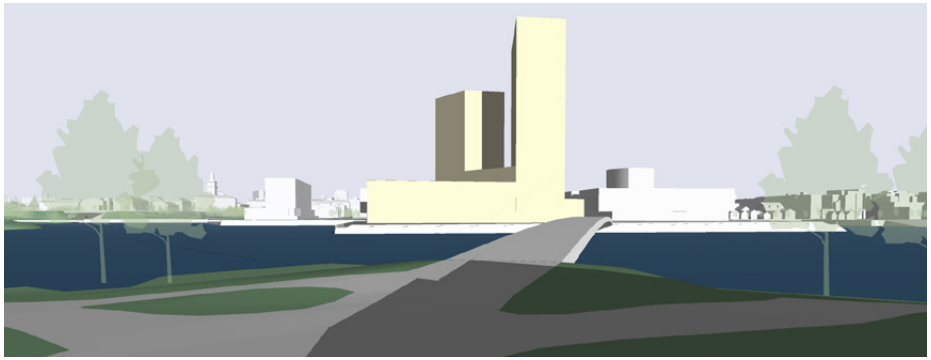
- Saaren muoto ja laajuus säilyvät pääosin ennallaan.
- Kaarlenaukio ja Meritori pysyvät laajuudeltaan muuttumattomina, julkisina ulko-oleskelu-/ tapahtuma-aukioina.
- Saaren pohjois-, länsi- ja etelärannat rakennetaan ja viimeistellään julkisiksi oleskelutiloiksi.
- Eri liikkumismuodot risteävät Kaarlen 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

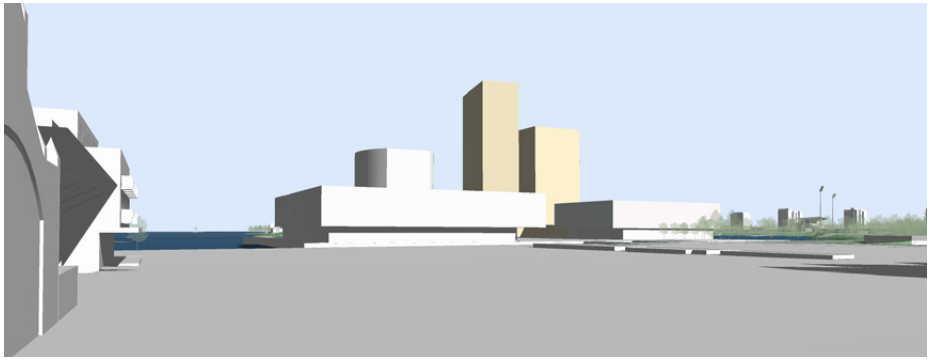
- Varjostaa matalan hotelliosan ja kirjaston luoteispuolen osaa.
- Varjostaa kirjaston sisäänkäynnin edustaa kesäisin klo 19 eteenpäin.
- Varjostaa kirjaston kattoa noin klo 16:00 alkaen, jossa on aurinkopaneeleita
- Vaihtoehdosta tehty erillinen varjostustutkielma.



Kuva 1: Viistoilmakuva luoteesta. 15.7. klo. 18.45



Kuva 2: Pikisaaresta. 15.7. klo. 18.45

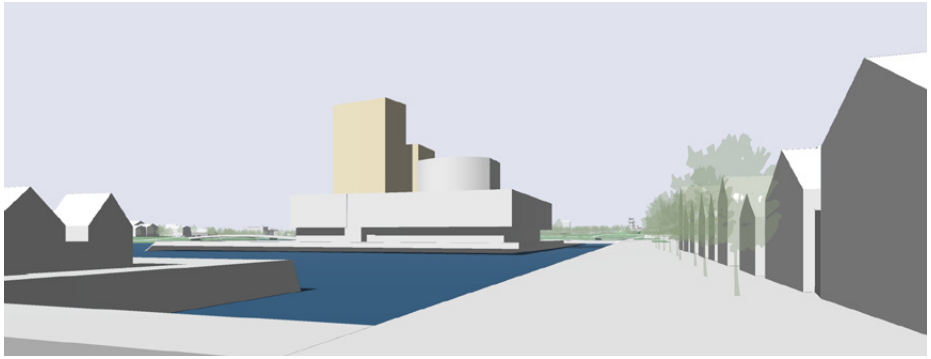


Kuva 3: Toripolliisilta. 15.7. klo. 8.00

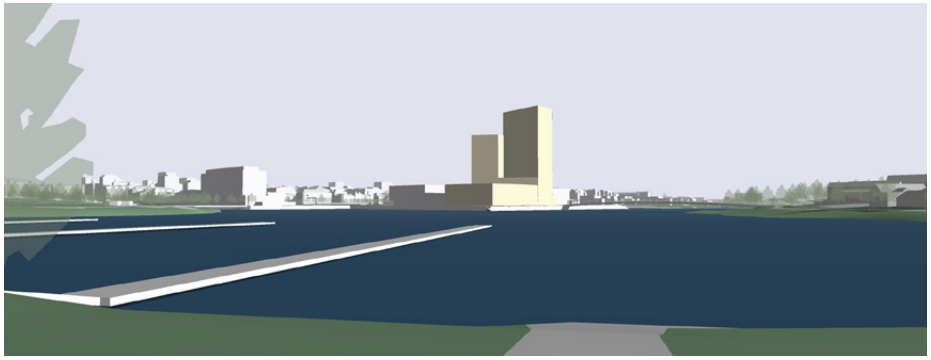
Vaihtoehto 1

Maisema ja julkiset ulkotilat

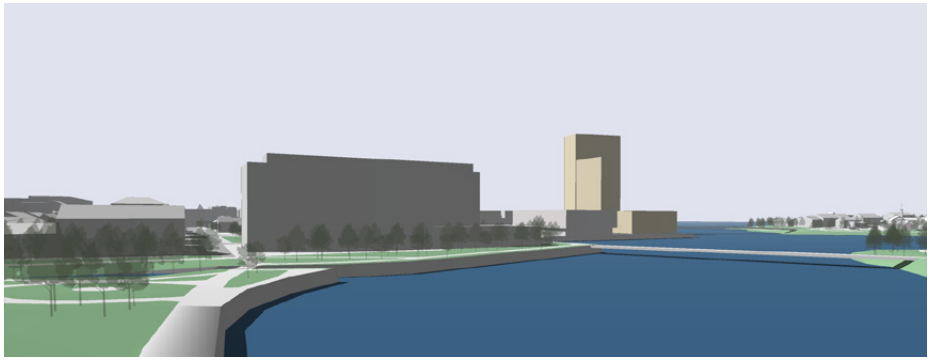
- Meritori on aurinkoinen ja valoisa.
- Meritorin suunnittelu miellyttäväksi ja käyttökelpoiseksi ulkotilaksi edellyttää pysäköintilaitoksen muotoilua siten, että maanvaraisia puita voidaan istuttaa tuulisuuden hallitsemiseksi ja paikoitellen puolivarjon luomiseksi.
- Hotellin ja kirjaston väliin syntyvien 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.



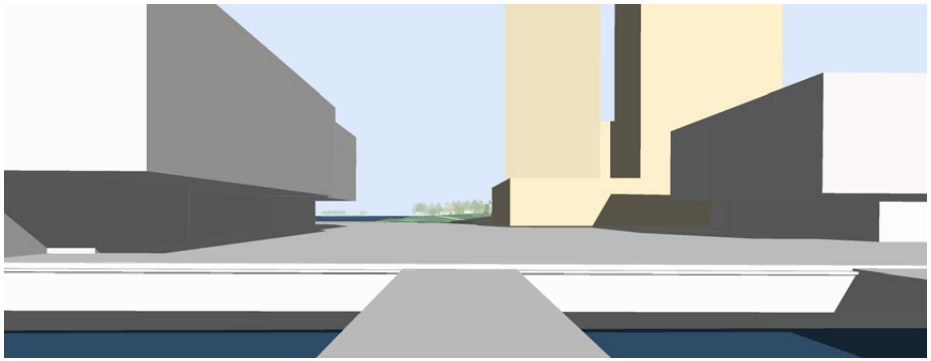
Kuva 4: Kiikelin sillalta. 15.7. klo. 14.30



Kuva 5: Raatista. 15.7. klo. 18.45



Kuva 6: Pokkitörmältä. 15.7. klo. 11.00

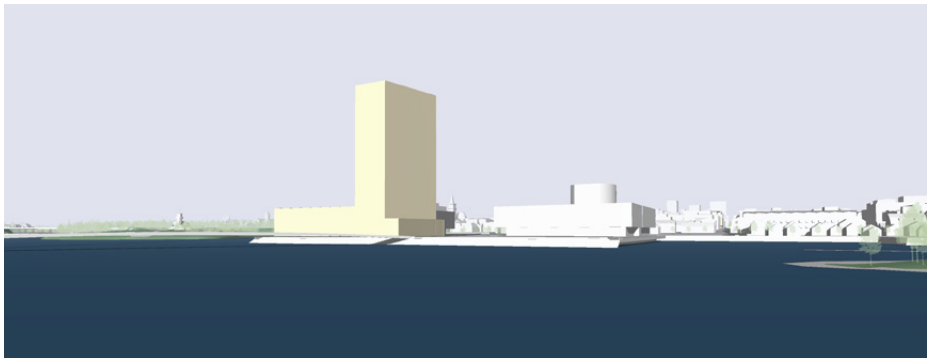


Kuva 7: Kaarlenväylältä. 15.7. klo. 8.00

Vaihtoehto 1

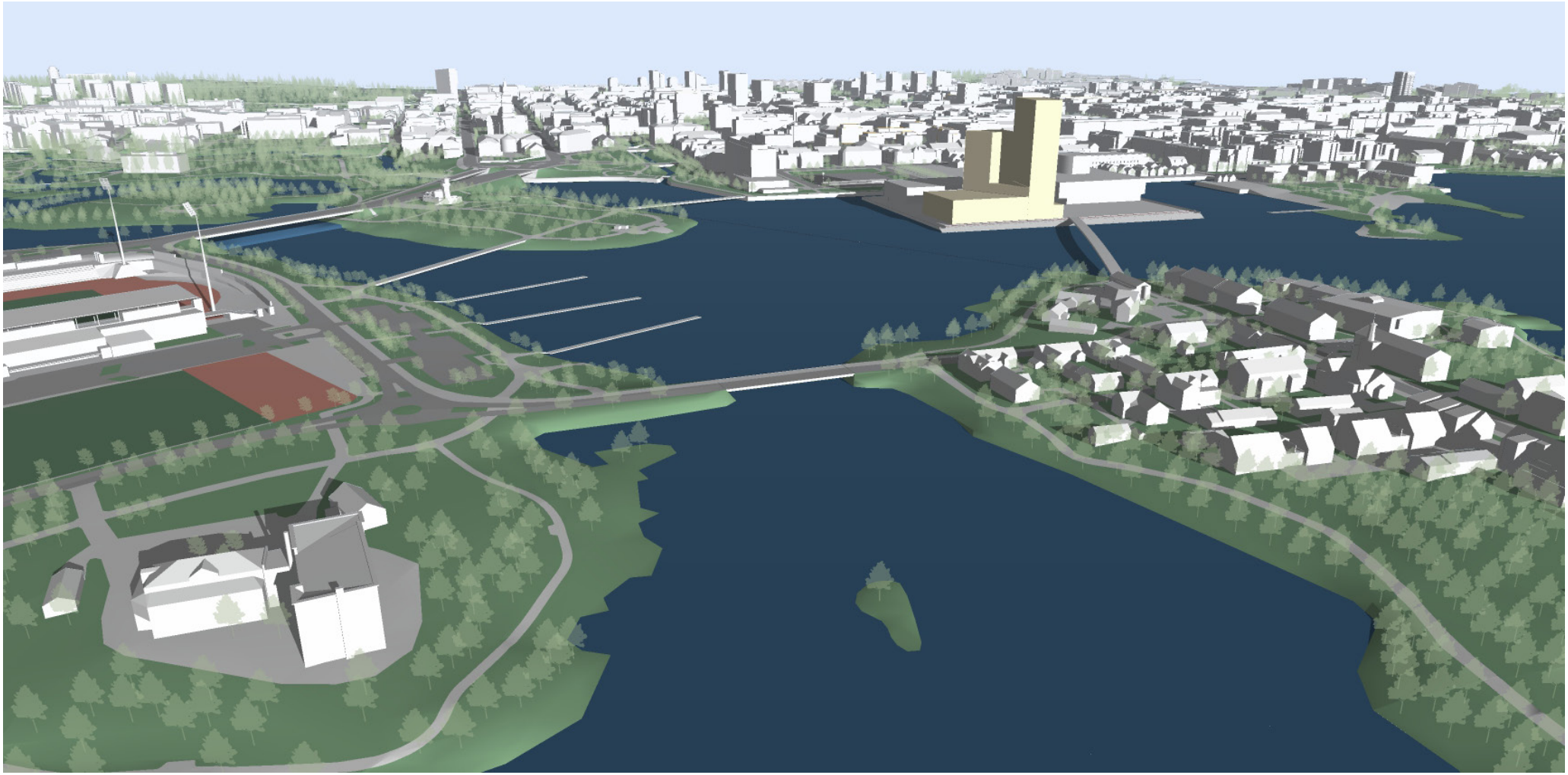
Kaupunkikuva ja suhde ympäristöön

- Kaukomaisemassa näkyy tornipari, matalampi ja korkeampi osa.
- Matalampi torni on kirjaston seinälinjassa. Korkeampi hotellitorni on Kaarlenväylän päätteenä.
- 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.

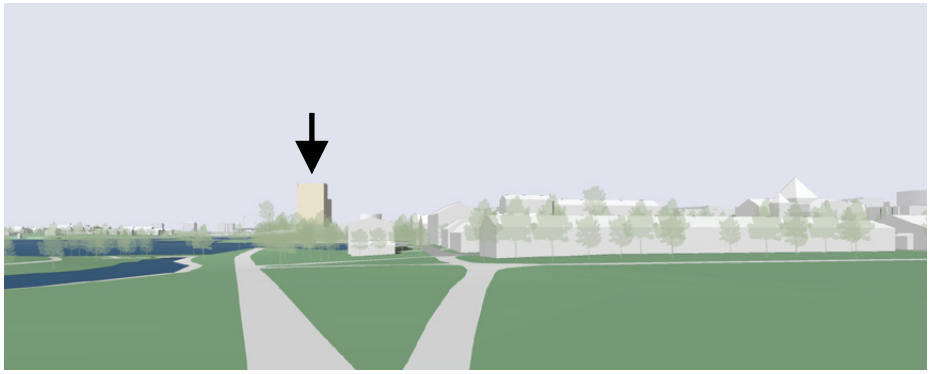


Kuva 8: Veneväylältä. 15.7. klo. 18.45

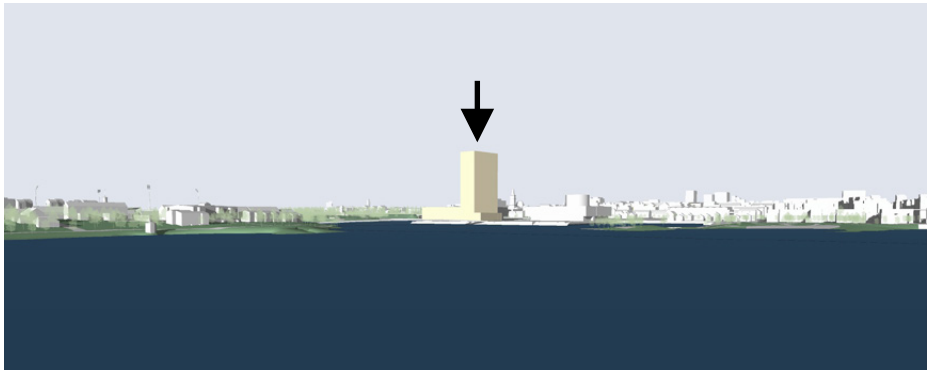
Vaihtoehto 1



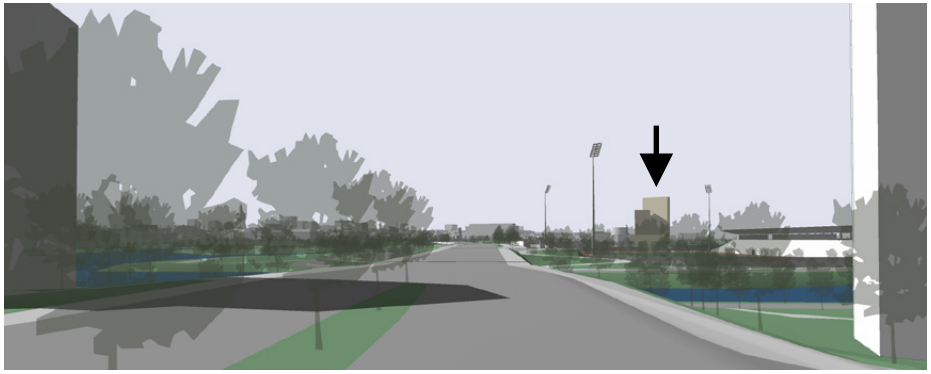
Vaihtoehto 1: Viistokuva pohjoisesta 15.7. klo 18.45.



Kuva 1: Hollihaasta. 15.7. klo. 16.00



Kuva 2: Rommakonselältä. 15.7. klo. 18.30

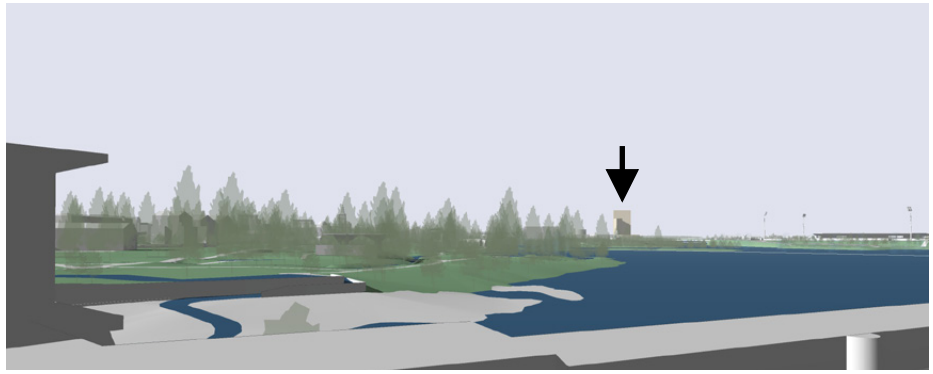


Kuva 3: Merikoskenkadulta Toivoniemen kohdalta. 15.7. klo. 8.00

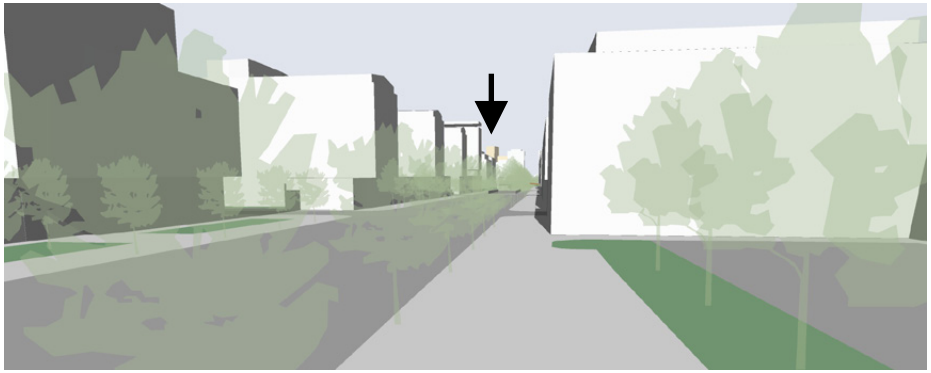
Vaihtoehto 1

Rakennettavuus

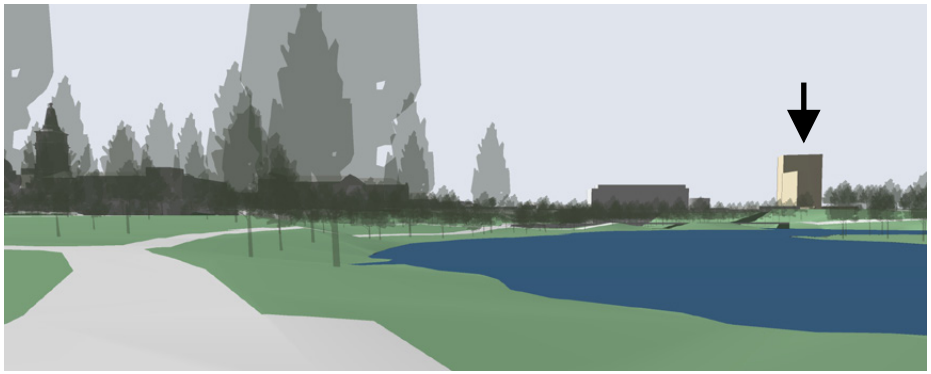
- Rakennuksen runkorakenteet muodostuvat massiivisiksi suurten kuormien vuoksi. Rakenteellisen pysäköintihallin sijoittaminen rakennuksen alle ei ole mahdollista kantavien rakenteiden vuoksi. Kaikki pysäköintipaikat joudutaan toteuttamaan jalankulku- ja pyöräilyväylän sekä Meritorin alle.
- Rakentamisen vaiheistaminen on haastavaa.
- Rakentamisen kokonaiskesto tässä vaihtoehdossa on kaikista vaihtoehdoista pisin, sillä kohdetta ei ole mahdollista toteuttaa kahtena erillisenä yhtä aikaa rakennettavana työmaana.
- Rakentamisenaikainen 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

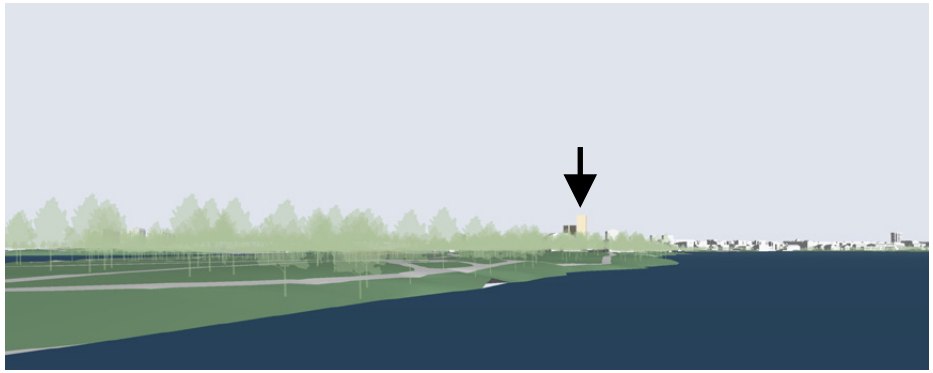


Kuva 7: Pikisaaresta. 15.7. klo. 18.00

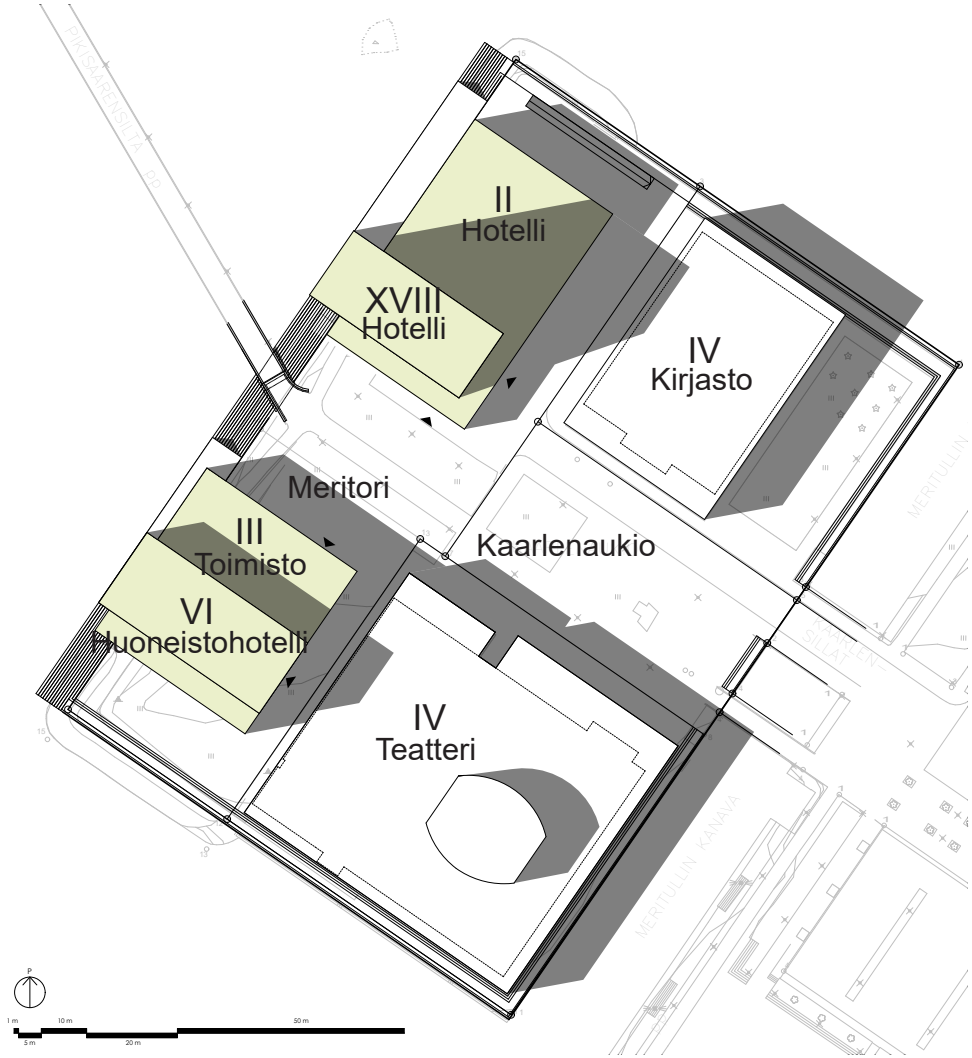
Vaihtoehto 1

Toteutettavuus

- Kiinteistönmuodostus on haastavaa, mikä vähentää merkittävästi sijoittajien kiinnostusta hanketta kohtaan.
- Rakennuksen kolmikerroksinen toimisto-osa ja huoneistohotelliosa peittävät suistonäkymät kirjaston toisesta ja kolmannesta 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





Korkeustarkastelu luoteesta katsottuna.

Vaihtoehto 2

Hotelli:	14 500 kem2
Toimisto:	3200 kem2 I - III
Huoneistohotelli:	2700 kem2 II - VI
Yhteensä:	20 400 kem2

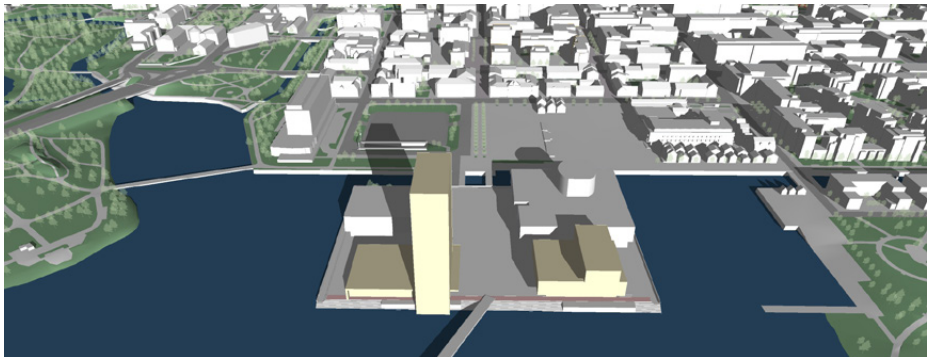
Vaihtoehto kaksi muodostuu kahdesta erillisestä rakennuksesta. Kirjaston vieressä Vänmanninsaaren luoteiskulmassa sijaitsee matalan 2-kerroksisen jalustaosan päällä 18-kerroksinen torniosa. Teatterin vieressä Vänmanninsaaren lounaiskulmassa sijaitsee 3-kerroksinen toimisto- ja huoneistohotellirakennus, joka on saman korkuinen kuin teatteri. Tämän jalustaosan päällä on teatterin kulissitornin korkuinen 3-kerroksinen osa.

Kaupunkitilat/ toiminnallisuus

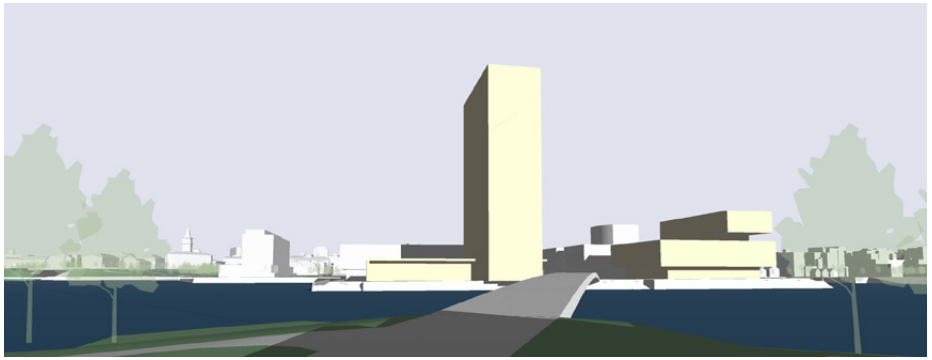
- Saaren muoto ja laajuus säilyvät pääosin ennallaan.
- Saaren pohjois-, länsi- ja etelärannat rakennetaan ja viimeistellään julkisiksi oleskelutiloiksi.
- Kaarlenaukio rajautuu hotellin torniosan kulman, kirjaston ja teatterin väliin.
- Kaarlenaukion jatkeeksi toimisto-osan, hotellin ja teatterin kulman väliin rajautuu istutettu, osin hulevesialueena toimiva aukio Pikisaaren sillan juuressa.
- Aktiivista oleskelualuetta 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

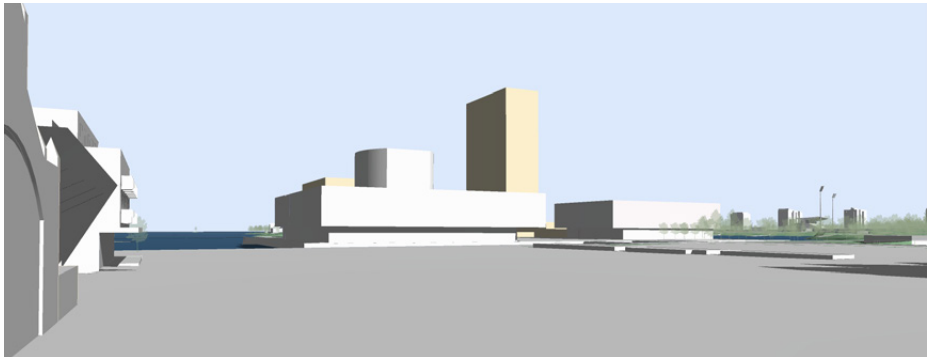
- Varjostaa matalan hotelliosan ja kirjaston luoteispuolen osaa.
- Varjostaa kirjaston sisäänkäynnin edustaa kesäisin klo 19 eteenpäin.
- Varjostaa kirjaston kattoa noin klo 16:00 alkaen, jossa on aurinkopaneeleita
- Vaihtoehdosta tehty erillinen varjostustutkielma.



Kuva 1: Viistoilmakuva luoteesta. 15.7. klo. 18.45



Kuva 2: Pikisaaresta. 15.7. klo. 18.45

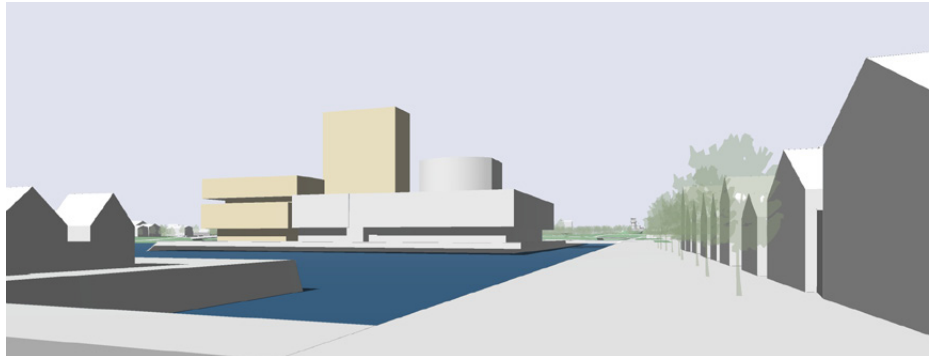


Kuva 3: Toripolliisilta. 15.7. klo. 8.00

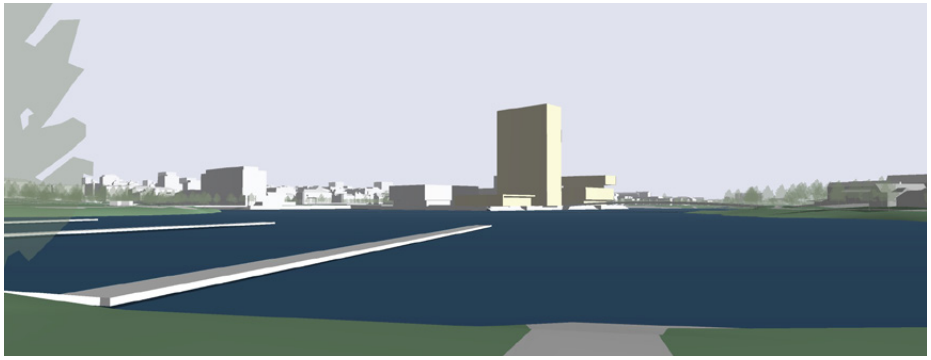
Maisema ja julkiset ulkotilat

Meritori jakaantuu kahteen pienempään aukioon:

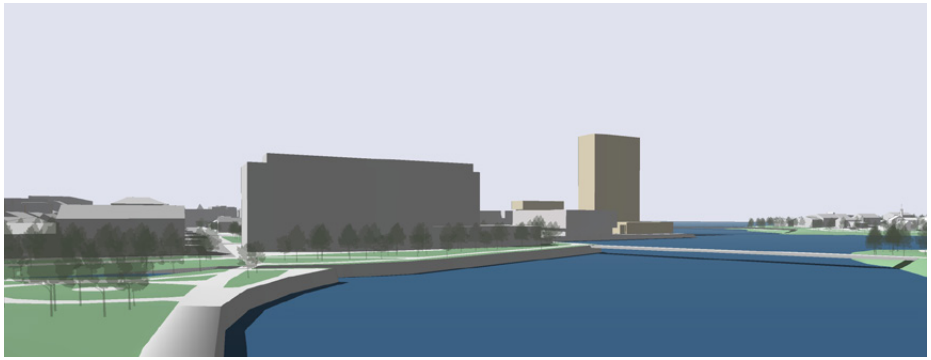
- Vänmaninsaaren lounaisosaan muodostuu pienilmastollisesti miellyttävä, kokonaan maanvarainen ulkotila, johon voidaan istuttaa tuulisuutta hillitsevää ja puolivarjoa antavaa puustoa.
- Hotellin ja toimistorakennuksen välissä on toinen pieni, länteen avautuva aukio. Kesällä ilta-aurinko valaisee ja lämmittää 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.



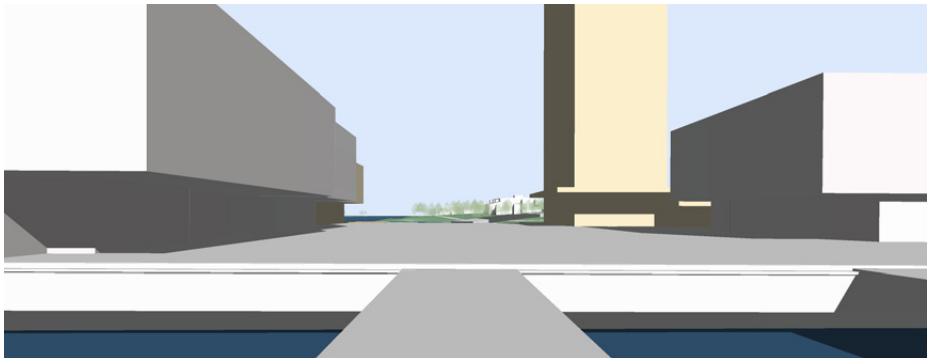
Kuva 4: Kiikelin sillalta. 15.7. klo. 14.30



Kuva 5: Raatista. 15.7. klo. 18.45



Kuva 6: Pokkitörmältä. 15.7. klo. 11.00

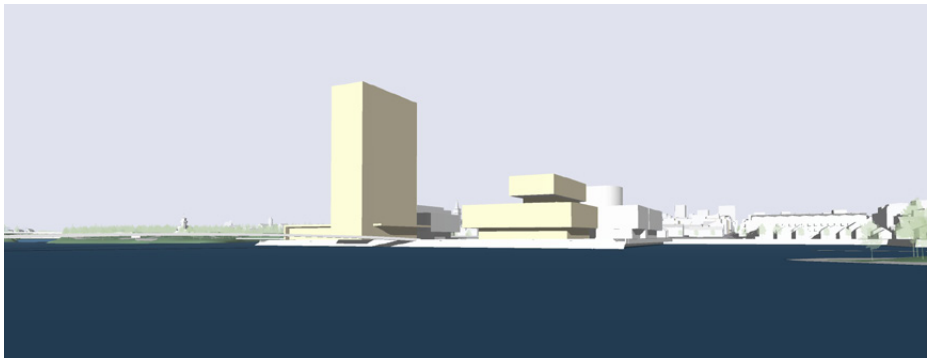


Kuva 7: Kaarlenväylältä. 15.7. klo. 8.00

Vaihtoehto 2

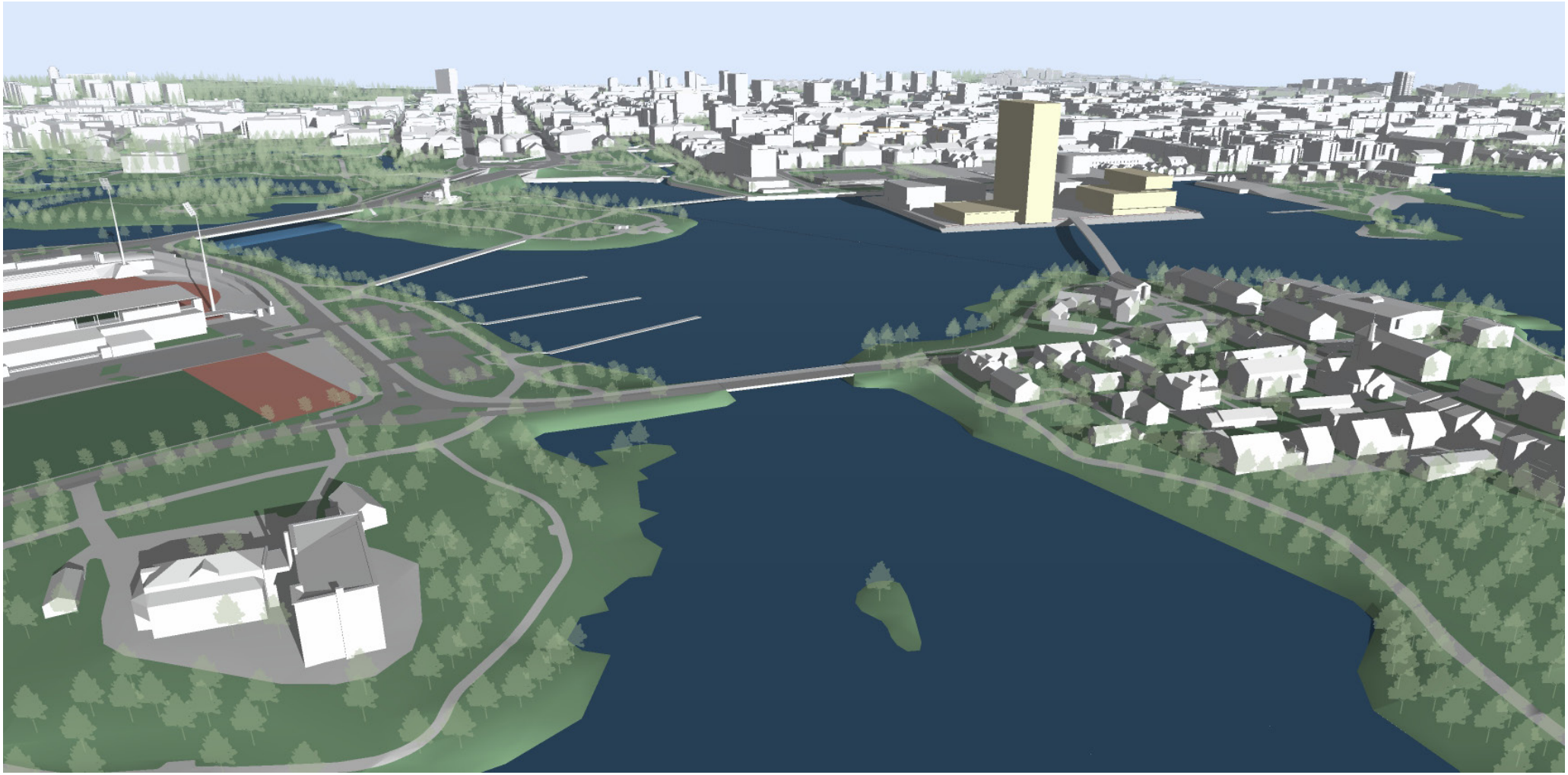
Kaupunkikuva ja suhde ympäristöön

- Kaukomaisemassa näkyy levymäinen torniosa ruutukaavan koordinaatistossa.
- Tornihotelli on hieman sivussa Pakkahuoneenkadun päätteestä, mutta on puolittain Kaarlenväylän päätteenä.
- 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

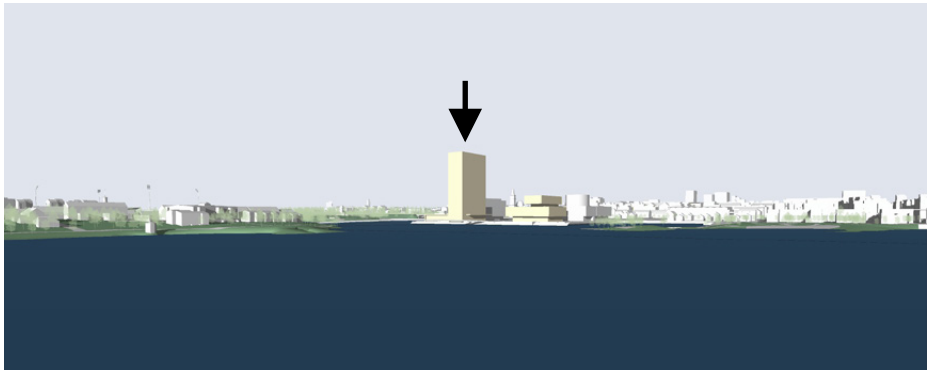
Vaihtoehto 2



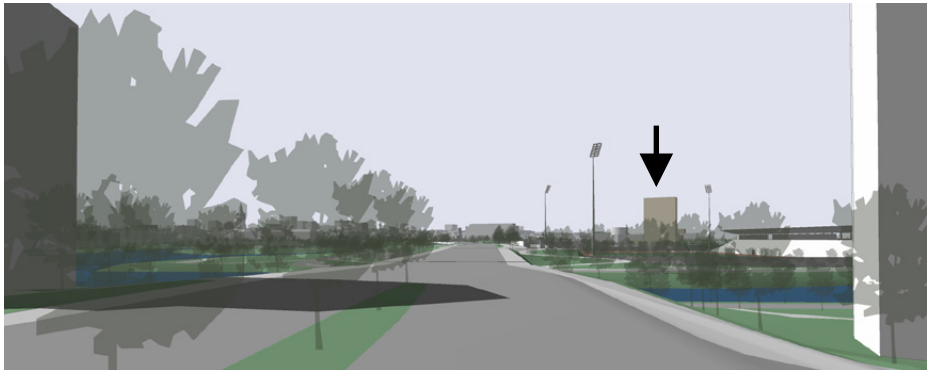
Vaihtoehto 2: Viistokuva pohjoisesta 15.7. klo 18.45.



Kuva 1: Hollihaasta. 15.7. klo. 16.00



Kuva 2: Rommakonselältä. 15.7. klo. 18.30

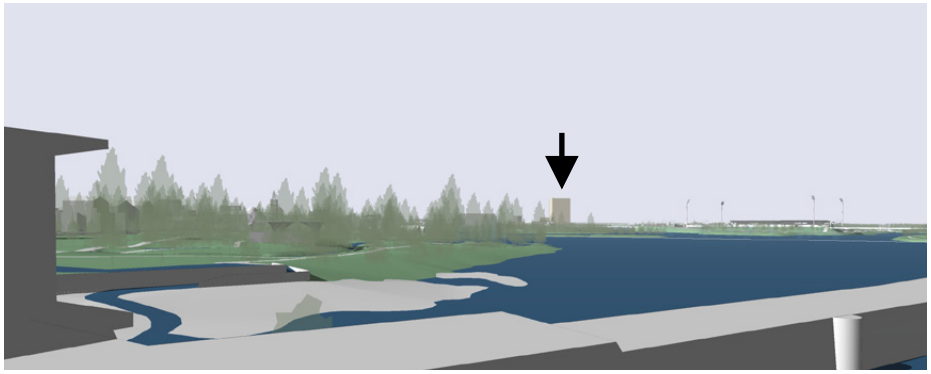


Kuva 3: Merikoskenkadulta Toivoniemen kohdalta. 15.7. klo. 8.00

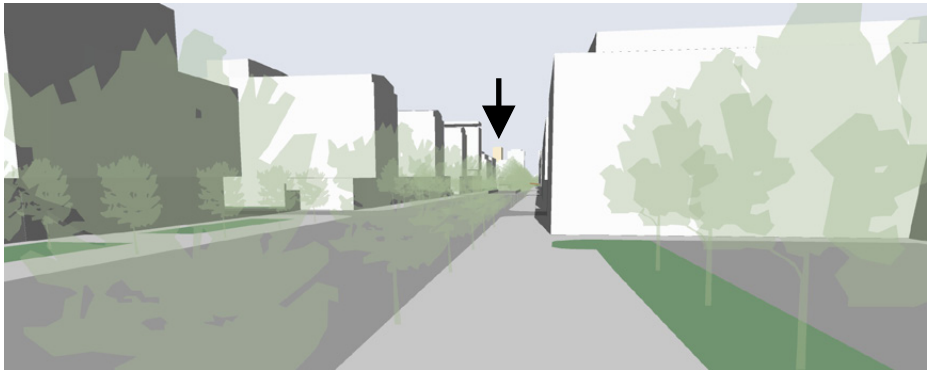
Vaihtoehto 2

Rakennettavuus

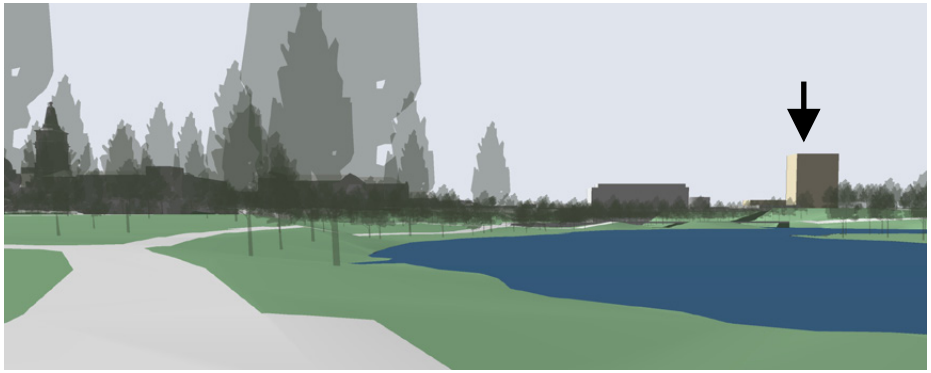
- Rakentaminen on vaiheistettavissa järkevästi. Vaiheistuksella voidaan varmistaa runkoelementtien saatavuus.
- Rakenteet maltillisemmat ja toteutuksen kannalta yksinkertaisemmat kuin vaihtoehdossa VE1.
- Selkeät runkoratkaisut molemmilla vaiheilla, mikä mahdollistaa tehokkaan rakentamisen läpimenoajan.
- 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

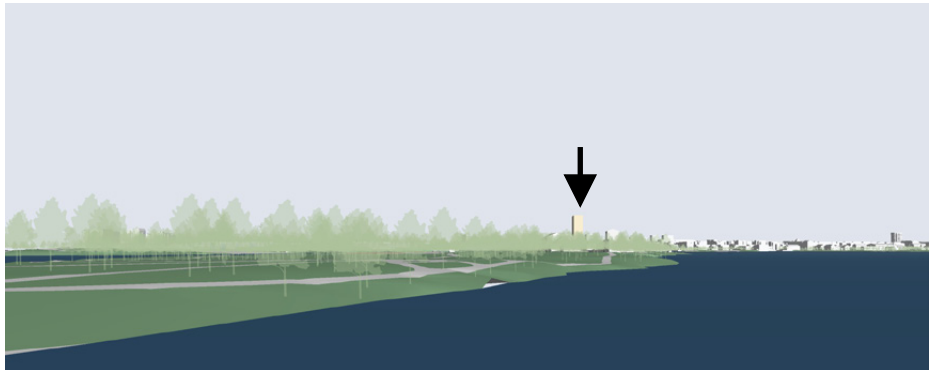


Kuva 7: Pikisaaresta. 15.7. klo. 18.00

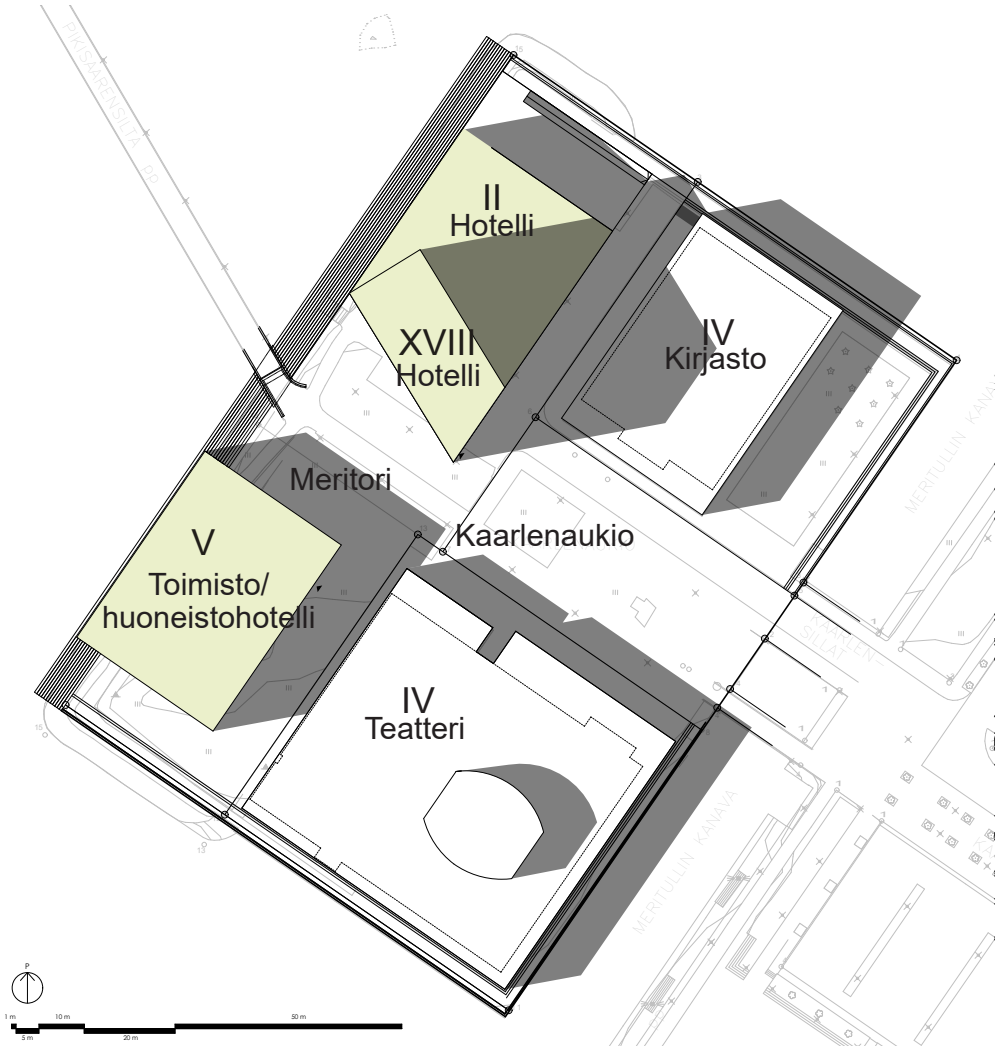
Vaihtoehto 2

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





Korkeustarkastelu luoteesta katsottuna.

Vaihtoehto 3

Hotelli: 14 500 kem2
Toimisto: 4500 kem2 I - III
Huoneistohotelli: 2700 kem2 IV - V
Yhteensä: 21 700 kem2

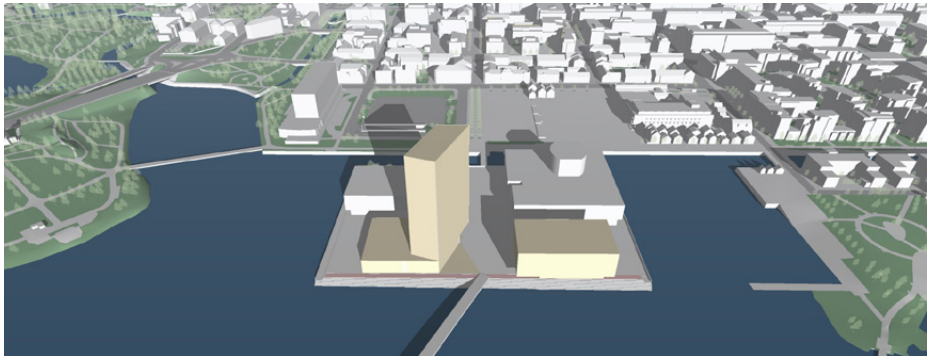
Vaihtoehto muodostuu kahdesta erillisestä rakennusosasta. Vänmanninsaaren luoteiskulmassa kirjaston puolella sijaitsee 2-kerroksisen jalustaosan päällä suorakulmaisesta koordinaatistosta poikkeava 18-kerroksinen hotelliosa. Teatterin vieressä Vänmanninsaaren lounaiskulmassa on 5-kerroksinen toimisto- ja huoneistohotellirakennus. Pysäköinti sijoittuu uudisrakentamisen alle ja ajo sinne on saaren luoteiskulmasta.

Kaupunkitilat/ toiminnallisuus

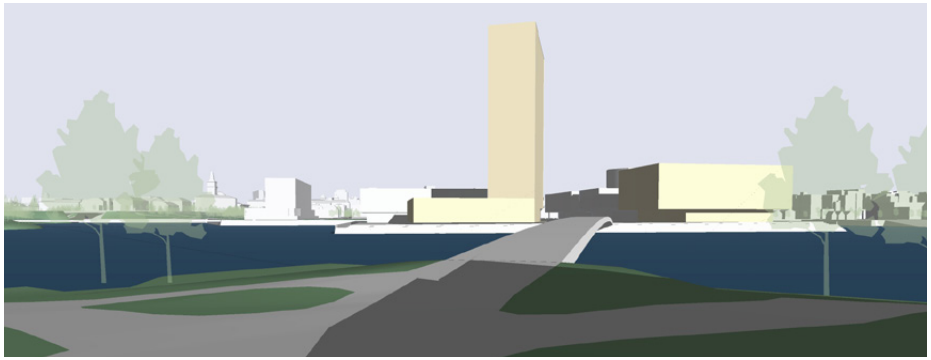
- Saaren muoto ja laajuus säilyvät pääosin ennallaan.
- Saaren pohjois-, länsi- ja etelärannat rakennetaan ja viimeistellään julkisiksi oleskelutiloiksi.
- Kaarlenaukion jatkeeksi toimisto-osan, hotellin ja teatterin kulman väliin rajautuu istutettu, osin hulevesialueena toimiva kiilamainen Pikisaaren 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

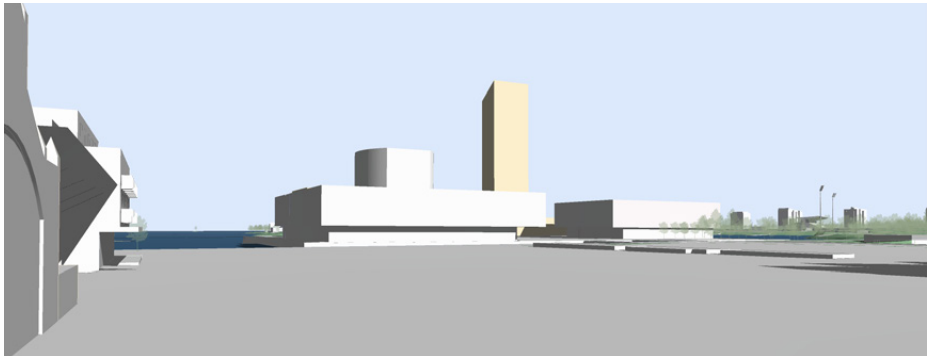
- Varjostaa matalan hotelliosan ja kirjaston luoteispuolen osaa.
- Varjostaa kirjaston sisäänkäynnin edustaa kesäisin klo 19 eteenpäin.
- Varjostaa kirjaston kattoa noin klo 16:00 alkaen, jossa on aurinkopaneeleita
- Vaihtoehdosta tehty erillinen varjostustutkielma.



Kuva 1: Viistoilmakuva luoteesta. 15.7. klo. 18.45



Kuva 2: Pikisaaresta. 15.7. klo. 18.45

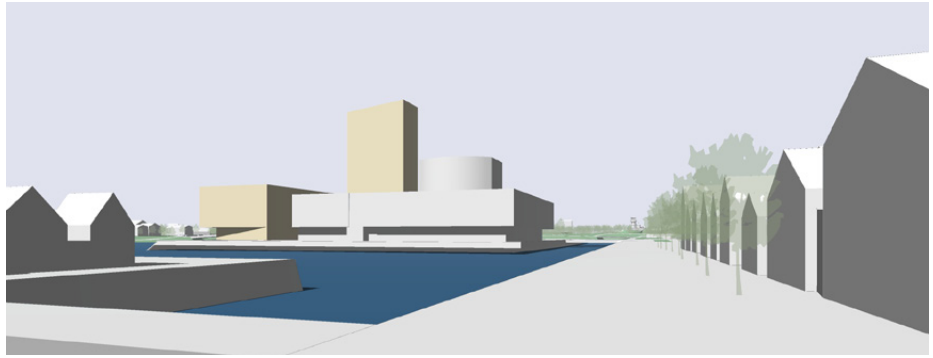


Kuva 3: Toripolliisilta. 15.7. klo. 8.00

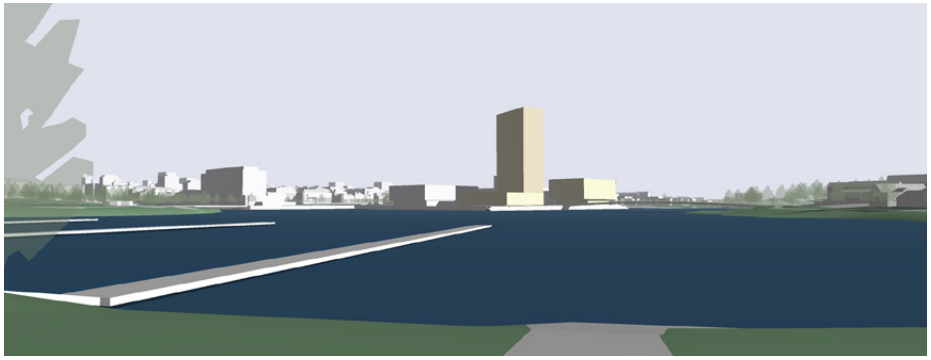
Maisema ja julkiset ulkotilat

Meritori jakaantuu kahteen pienempään osaan:

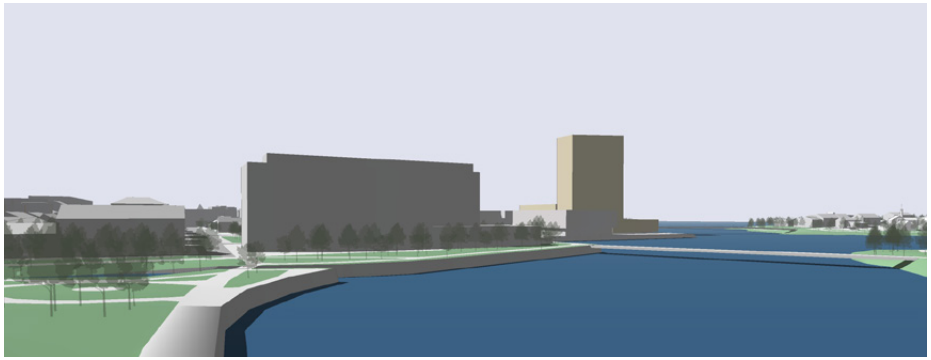
- Vänmaninsaaren lounaiskulmassa olevan aukion pienilmastoa ja kaupunkikuvaa voidaan elävöittää laadukkailla kansiratkaisuilla, joissa harkitusti käytetään keskikokoisia ja pienempikasvuisia puita. Kasvillisuuden käyttö mahdollistetaan kansirakenteilla, joissa kasvualustaa on riittävästi. Vaihtoehtoisesti toteutus tehdään korkealaatuisella kaupunkikuvaan istuvilla istutusaltailla 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.



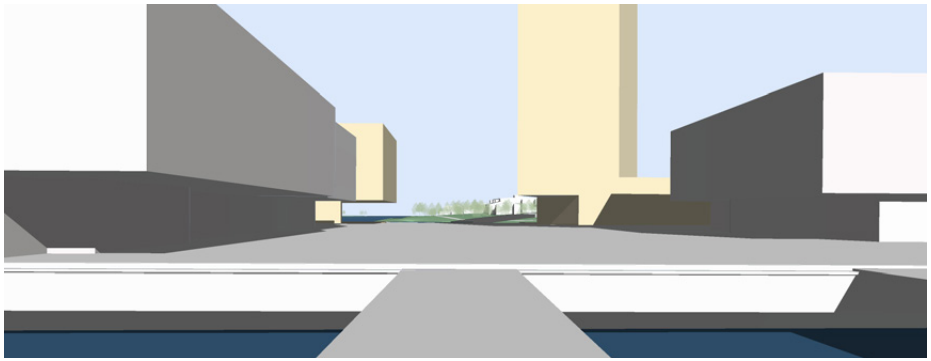
Kuva 4: Kiikelin sillalta. 15.7. klo. 14.30



Kuva 5: Raatista. 15.7. klo. 18.45



Kuva 6: Pokkitörmältä. 15.7. klo. 11.00

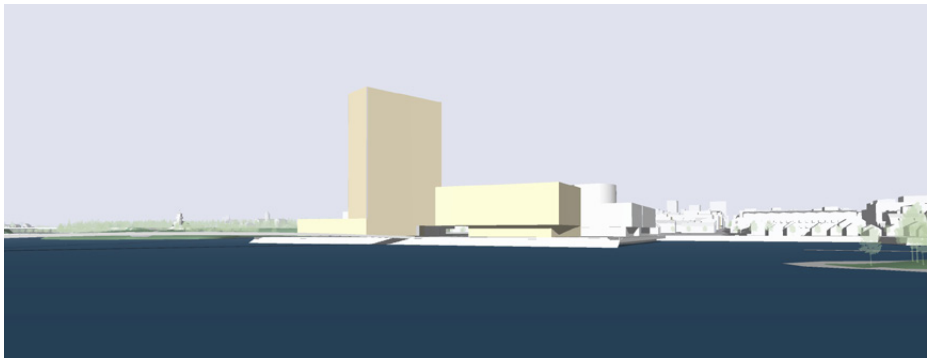


Kuva 7: Kaarlenväylältä. 15.7. klo. 8.00

Vaihtoehto 3

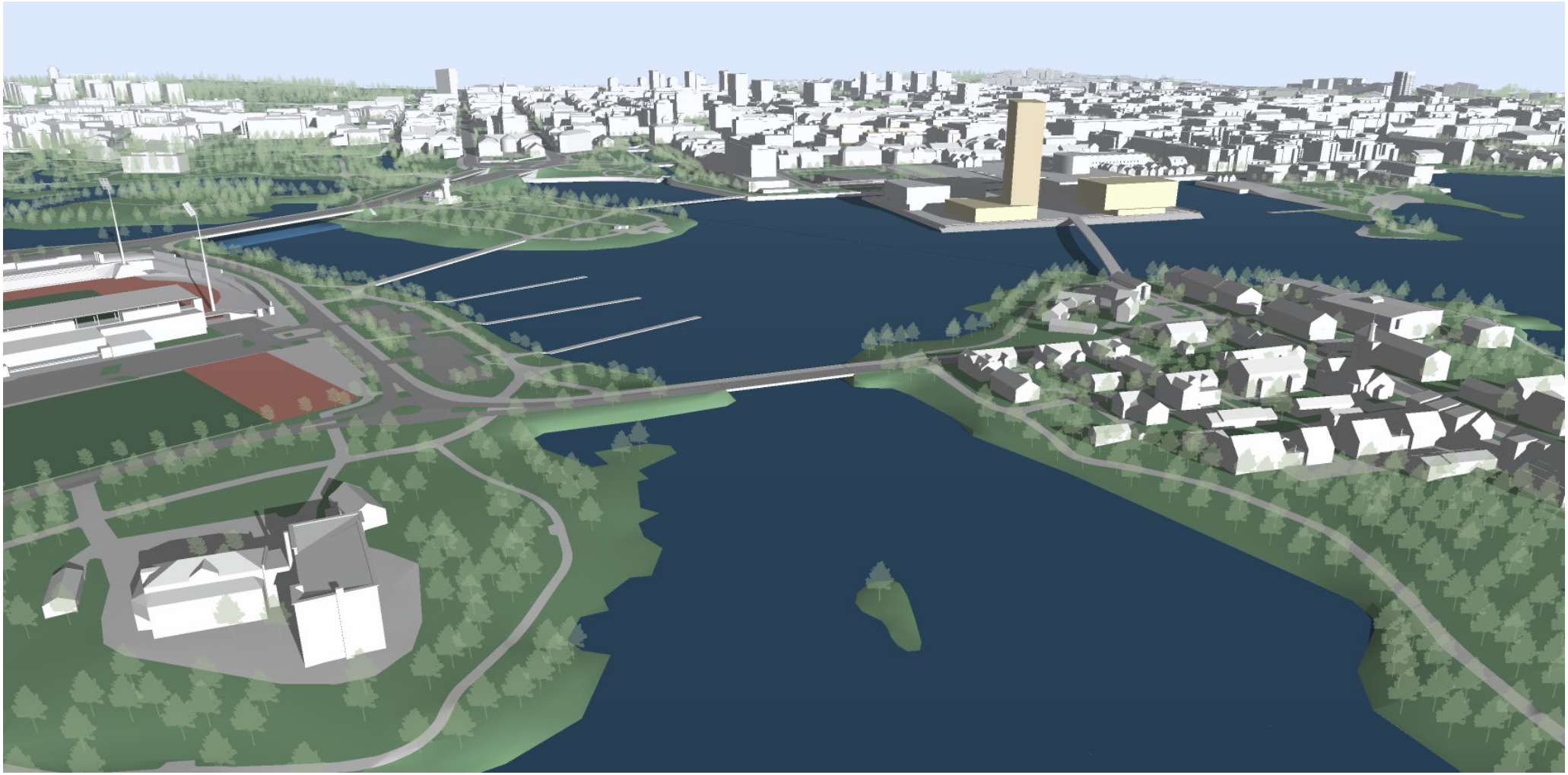
Kaupunkikuva ja suhde ympäristöön

- 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.

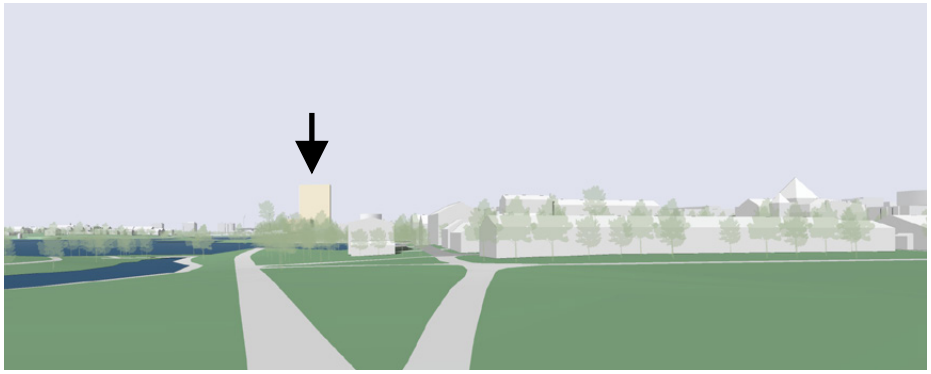


Kuva 8: Veneväylältä. 15.7. klo. 18.45

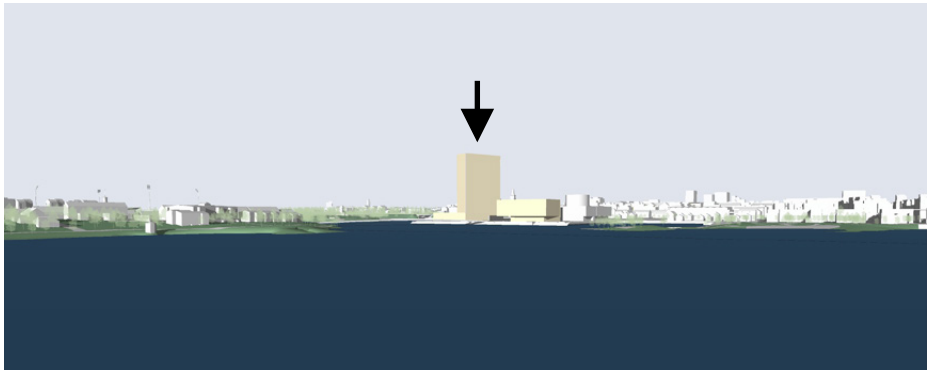
Vaihtoehto 3



Vaihtoehto 3: Viistokuva pohjoisesta 15.7. klo 18.45.



Kuva 1: Hollihaasta. 15.7. klo. 16.00

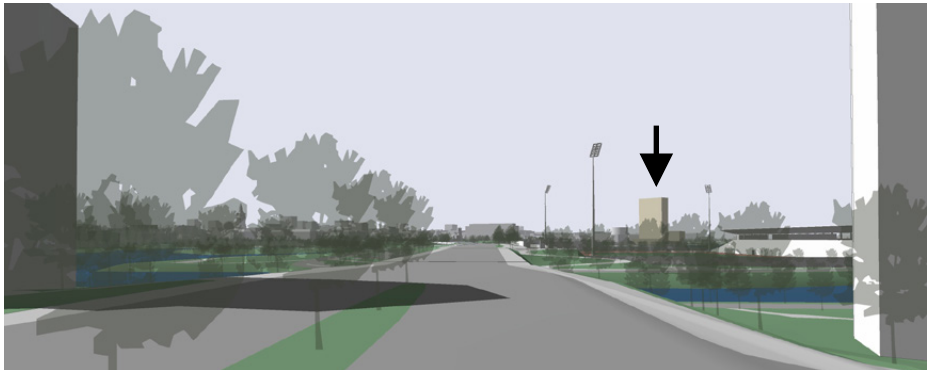


Kuva 2: Rommakonselältä. 15.7. klo. 18.30

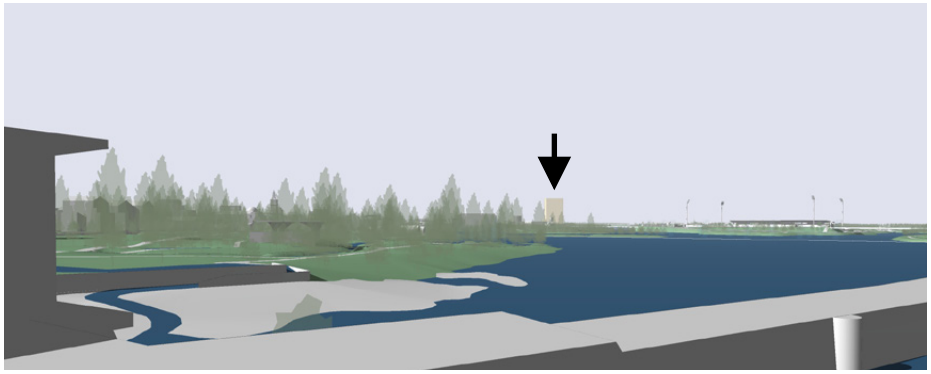
Vaihtoehto 3

Rakennettavuus

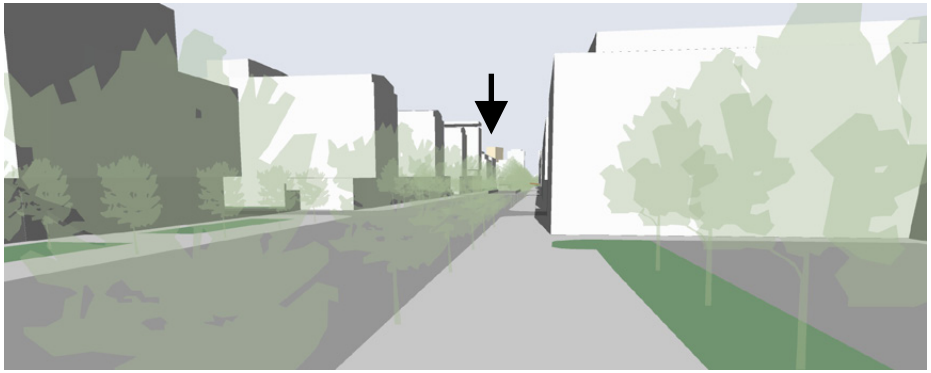
- Kevyemmät runkorakenteet.
- Kaksi erillistä rakennusta mahdollistavat vaihеistuksen.
- Työmaa-aikaisen logistiikan järjestäminen onnistuu järkevästi runkovaiheiden vaiheistuksen myötä, mutta logistiikan toteutus on haastavampaa kuin vaihtoehdossa 2.
- Työnaikaisten patorakenteiden vaiheistus voidaan 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).



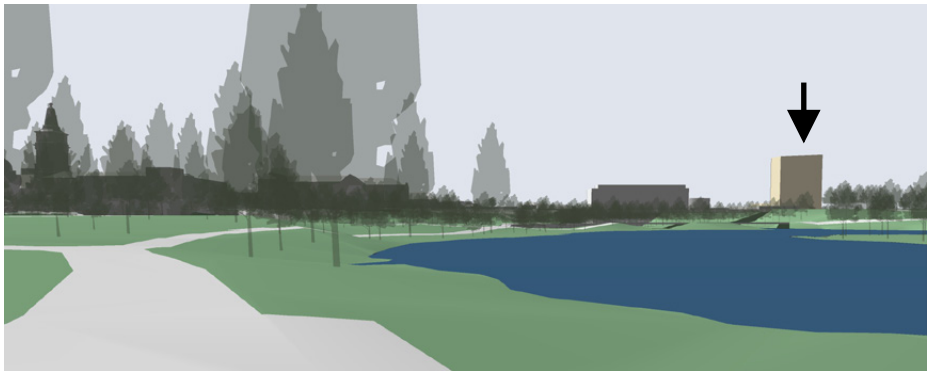
Kuva 3: Merikoskenkadulta Toivoniemen kohdalta. 15.7. klo. 8.00



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

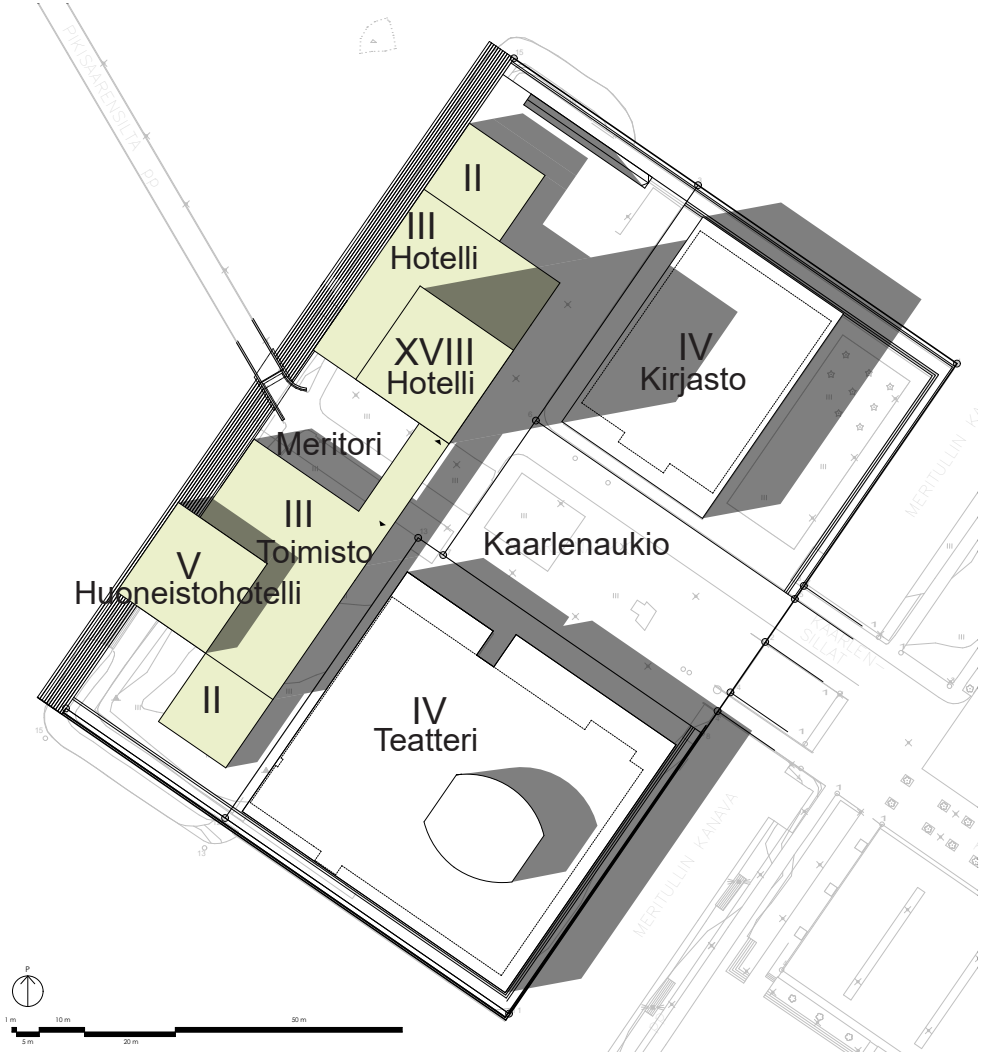
Vaihtoehto 3

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.



Kuva 8: Seelarin pursiseuralta. 15.7. klo. 18.00





Korkeustarkastelu luoteesta katsottuna.

Vaihtoehto 4

Hotelli: 14 500 kem2
Toimisto: 5000 kem2 I - III
Huoneistohotelli: 1200 kem2 IV - V
Yhteensä: 20 700 kem2

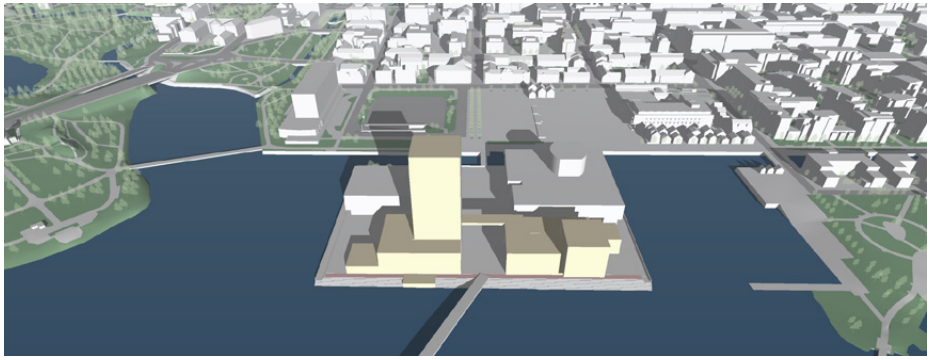
Vaihtoehto muodostuu kahdesta erillisestä neliömuotoihin perustuvasta rakennuksesta, jotka on kytketty toisiinsa. Kirjaston puolella Vänmanninsaaren luoteiskulmassa sijaitsee 2-3-kerroksisen jalustaosan päällä 18-kerroksinen hotellitorniosa. Teatterin vieressä Vänmanninsaaren lounaiskulmassa on pääosin 2-3 kerroksinen toimistorakennus, johon liittyy 5-kerroksinen huoneistohotelliosa.

Kaupunkitilat/ toiminnallisuus

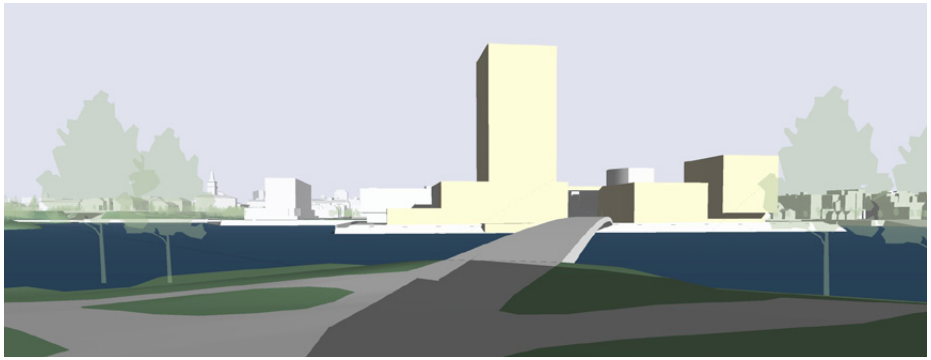
- Saarta ei laajenneta.
- Saaren pohjois-, länsi- ja etelärannat rakennetaan ja viimeistellään julkisiksi ulko-oleskelutiloiksi.
- Kaarlenaukio rajautuu selkeästi hotellin, kirjaston ja teatterin väliin.
- Etelä-/länsinurkassa on pieni oleskeluaukio.
- Aktiivista oleskelualuetta mahdollista rakentaa myös täydennettävään saaren länsireunaan.
- Rakennusten sisäänkäynnit ovat Kaarlenaukiolta hotellia ja toimisto-osaa yhdistävän katoksen alta.
- Hotellin huolto kirjaston huoltoa vastapäätä huoltopihan kautta.
- Ajoluiska pohjoissivulla ei häiritse ulkotiloja.

Valoisuus/ varjostus

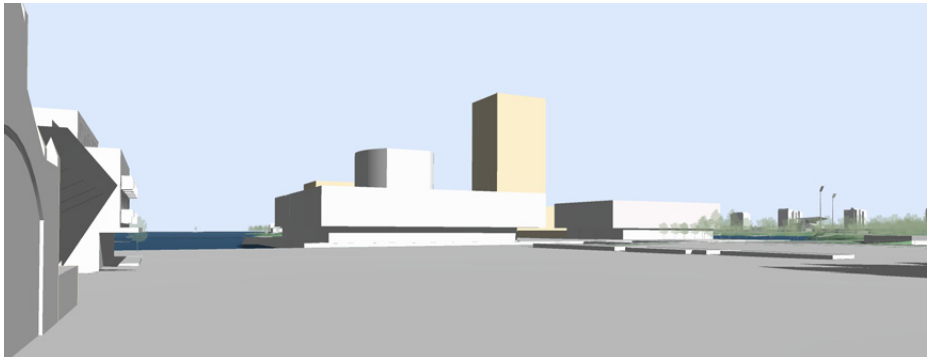
- Varjostaa matalan hotelliosan ja kirjaston luoteispuolen osaa.
- Varjostaa kirjaston sisäänkäynnin edustaa kesäisin klo 19 eteenpäin.
- Varjostaa kirjaston kattoa noin klo 16:00 alkaen, jossa on aurinkopaneeleita
- Vaihtoehdosta tehty erillinen varjostustutkielma.



Kuva 1: Viistoilmakuva luoteesta. 15.7. klo. 18.45



Kuva 2: Pikisaaresta. 15.7. klo. 18.45

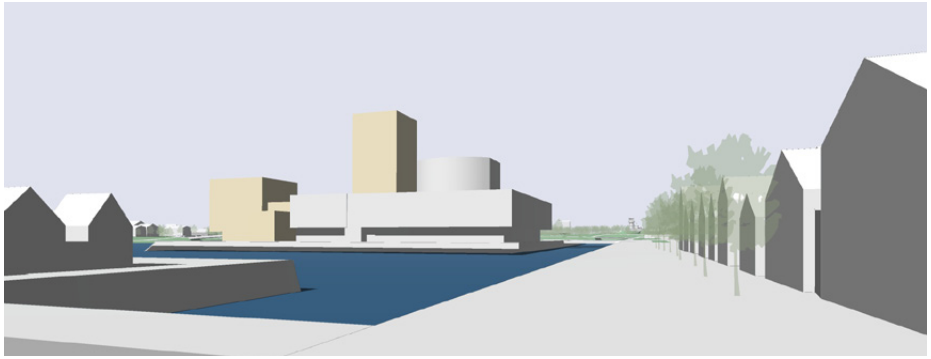


Kuva 3: Toripolliisilta. 15.7. klo. 8.00

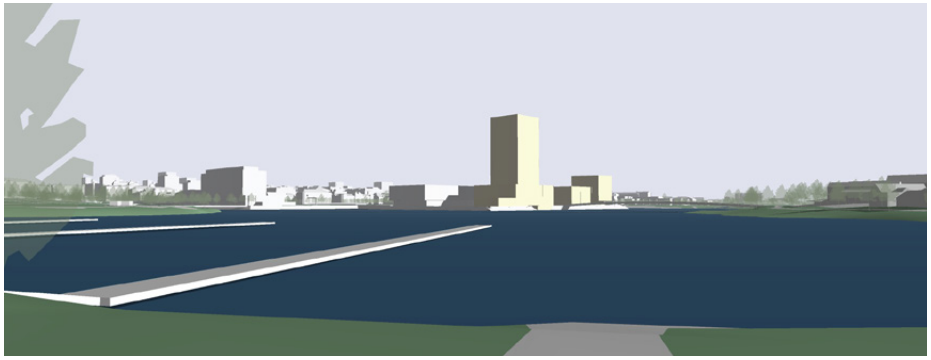
Maisema ja julkiset ulkotilat

Meritori jakaantuu kahteen pienempään osaan:

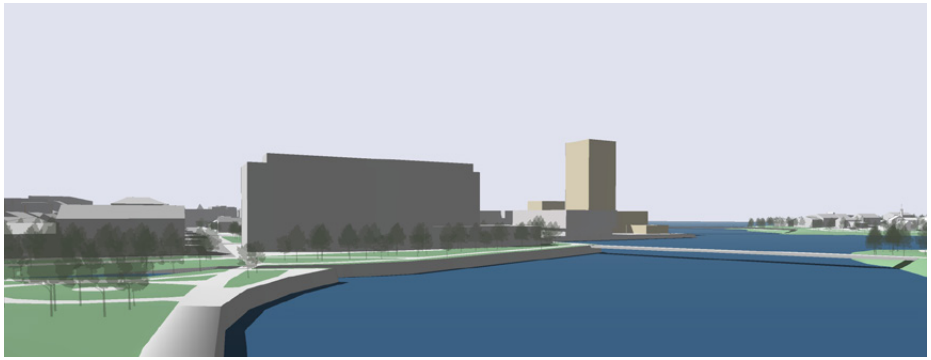
- Vänmaninsaaren lounaisosaan muodostuu pieni, pienilmastollisesti edullinen ja maanvaraisen aukio, jonka tuulisuutta voidaan jonkin verran hallita ja luoda puolivarjoa puuistutuksilla. Aukion käyttökelpoisuus julkisena ulkotilana on haasteellista sen pienen koon vuoksi.
- Hotellin ja toimistorakennuksen 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.



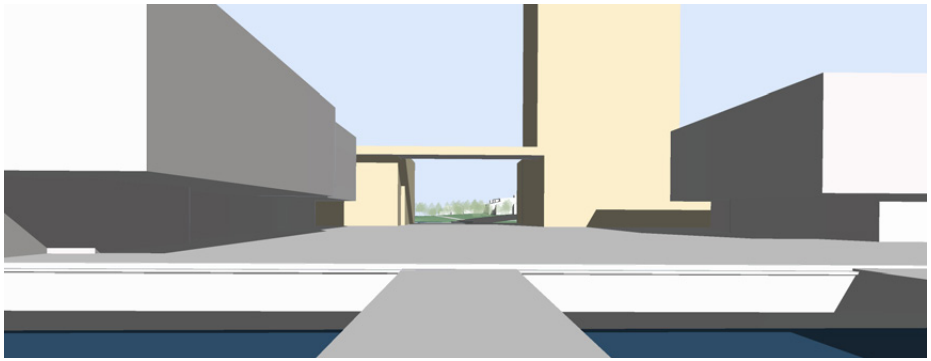
Kuva 4: Kiikelin sillalta. 15.7. klo. 14.30



Kuva 5: Raatista. 15.7. klo. 18.45



Kuva 6: Pokkitörmältä. 15.7. klo. 11.00

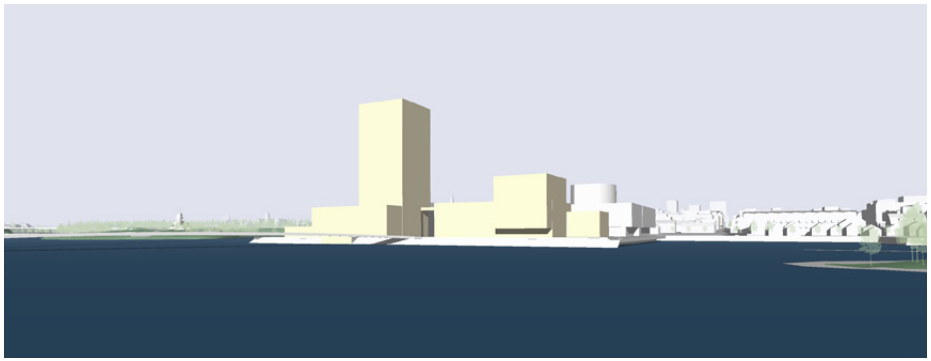


Kuva 7: Kaarlenväylältä. 15.7. klo. 8.00

Vaihtoehto 4

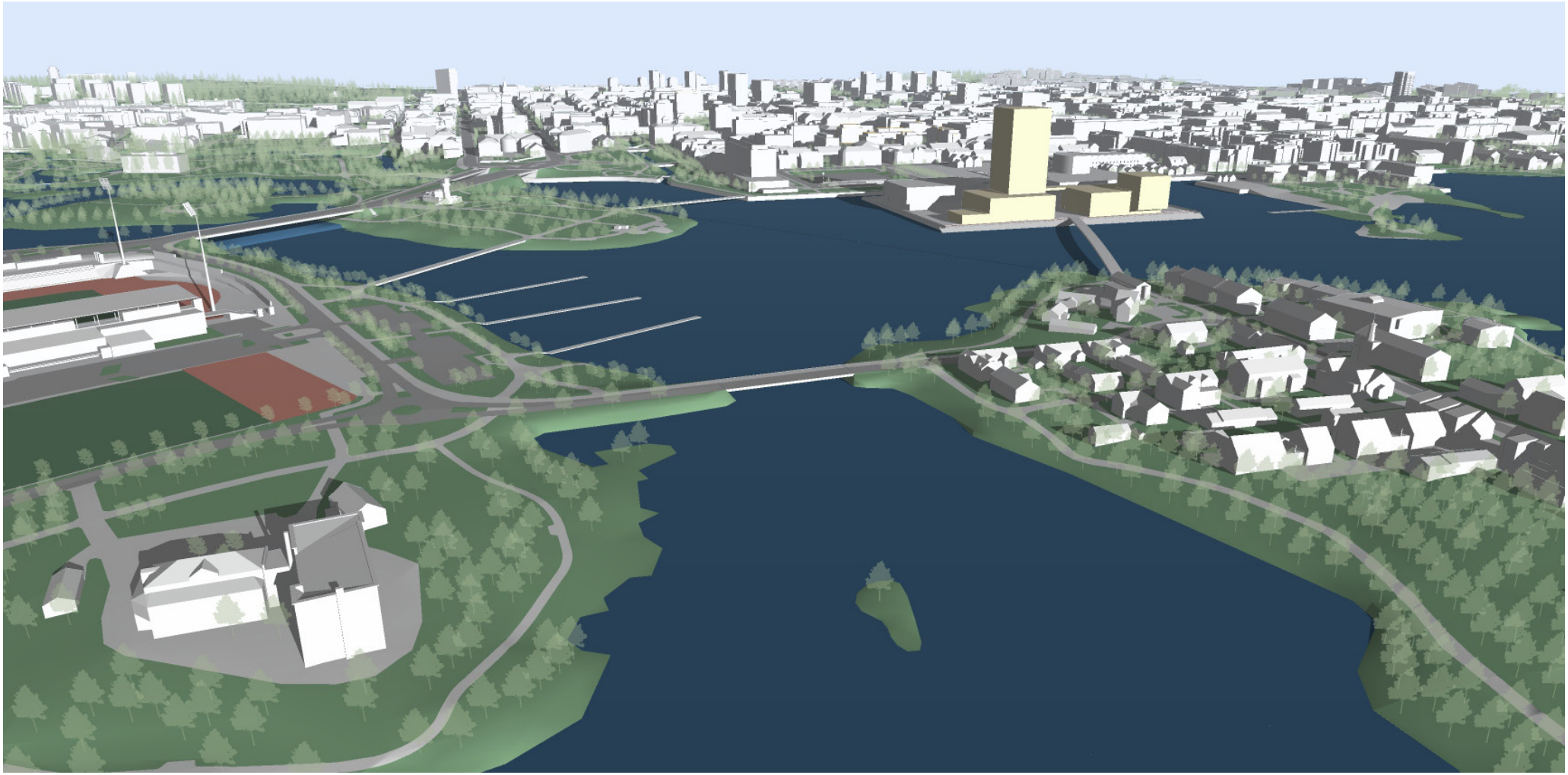
Kaupunkikuva ja suhde ympäristöön

- Kaukomaisemassa tornin muoto on samanlainen joka suuntaan.
- Tornihotelli on Kaarlenväylän päätteenä.
- Rakennukset noudattavat Vänmanninsaaren koordinaatistoa ja niiden muotokieltä.
- 3-kerroksinen toimisto/huoneistohotelliosa on samassa linjassa teatterin laajennuksen kanssa.
- 3-kerroksiseen osaan liittyy 5-kerroksinen rakennuksen osa.
- Modernin pelkistetty, kontrastinen suhteessa Pikisaaren rakennettuun ympäristöön.



Kuva 8: Veneväylältä. 15.7. klo. 18.45

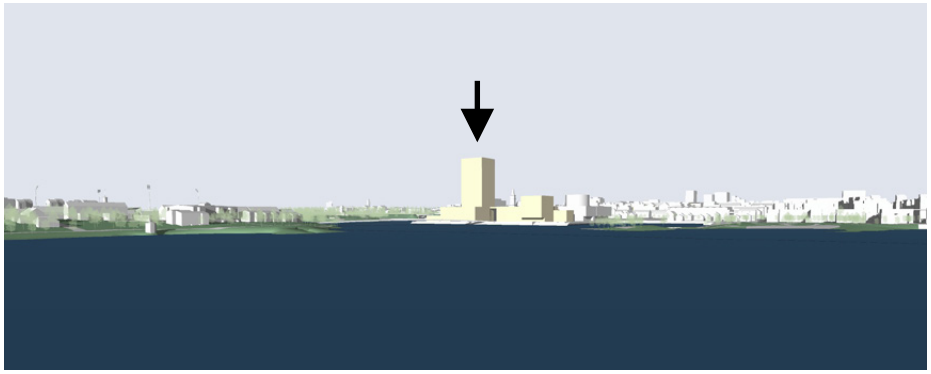
Vaihtoehto 4



Vaihtoehto 4: Viistokuva pohjoisesta 15.7. klo 18.45.



Kuva 1: Hollihaasta. 15.7. klo. 16.00

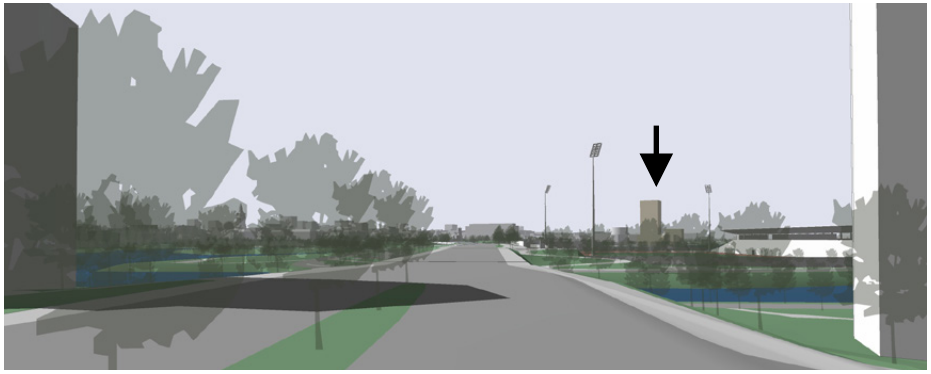


Kuva 2: Rommakonselältä. 15.7. klo. 18.30

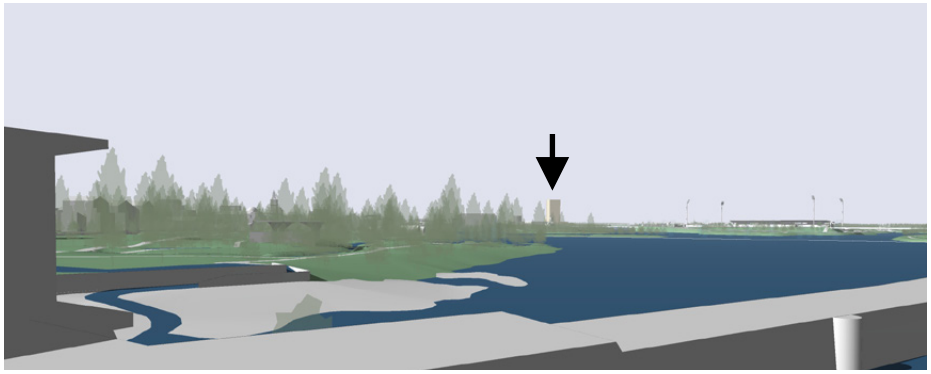
Vaihtoehto 4

Rakennettavuus

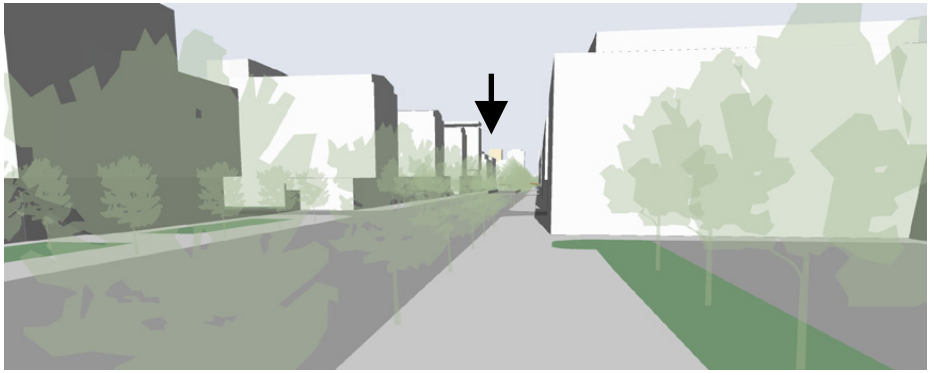
- Rakentaminen on vaiheistettavissa.
- Rakentamiskustannusten näkökulmasta heikoin vaihtoehto.
- Pikisaaren sillan olemassa olevat rakenteet voidaan jättää koskemattomiksi.
- Voi vaatia Pikisaareen menevän kaukolämmön runkolinjan uudelleen linjaamisen.



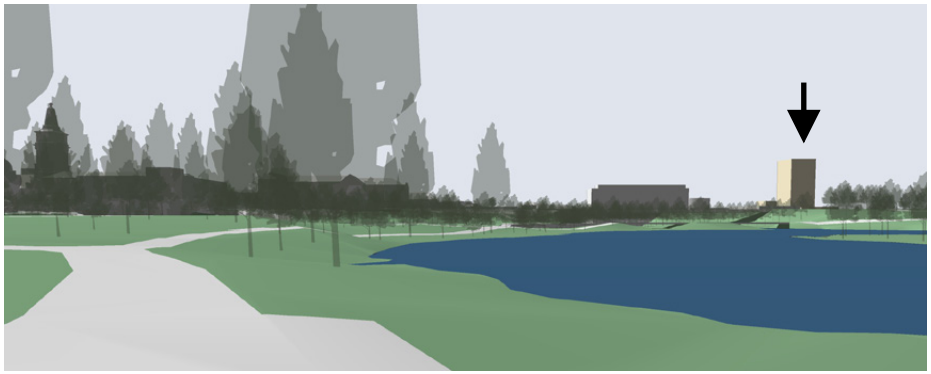
Kuva 3: Merikoskenkadulta Toivoniemen kohdalta. 15.7. klo. 8.00



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

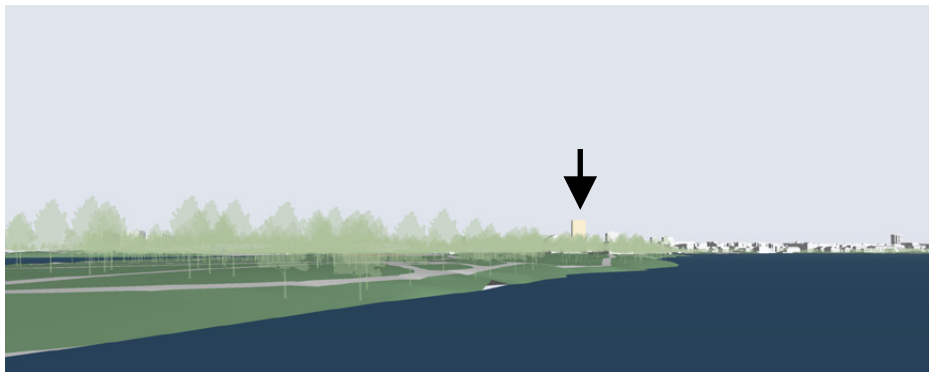


Kuva 7: Pikisaaresta. 15.7. klo. 18.00

Vaihtoehto 4

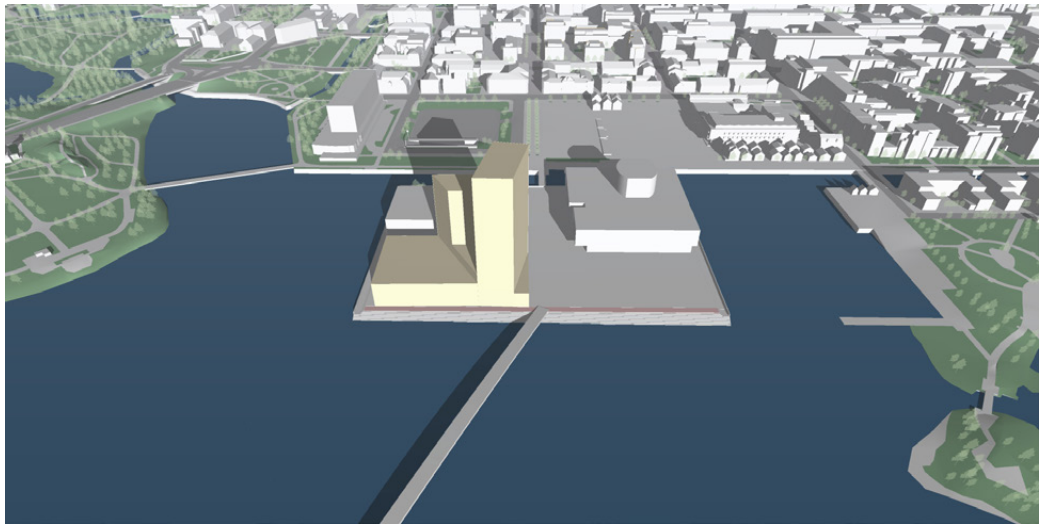
Toteutettavuus

- 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.

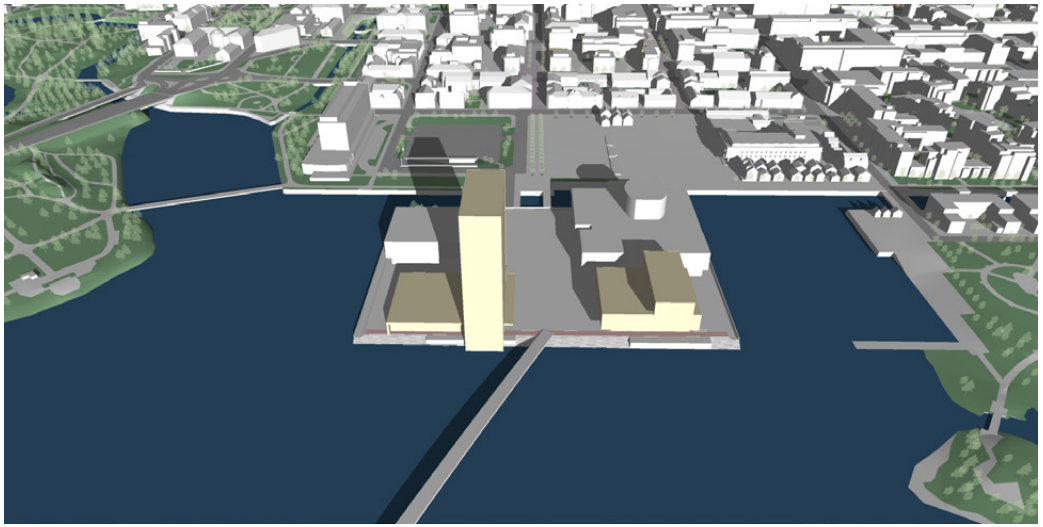


Kuva 8: Seelarin pursiseuralta. 15.7. klo. 18.00

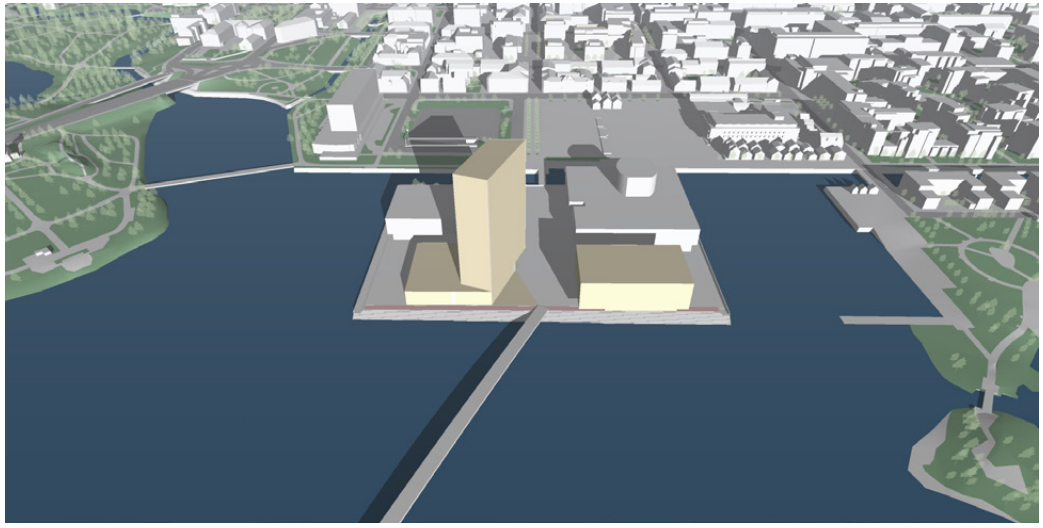
Näkymien vertailu



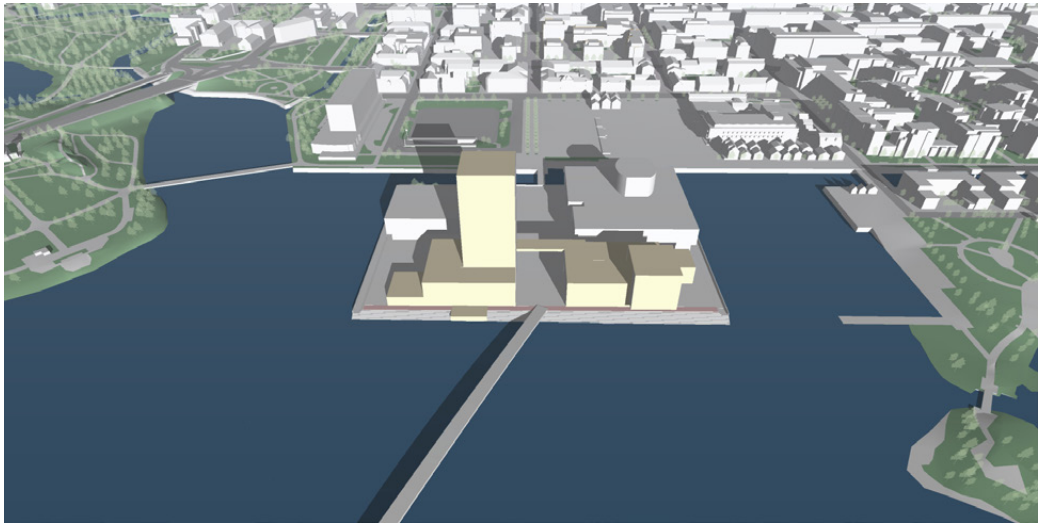
Vaihtoehto 1: Viistoilmakuva Pikisaaresta. 15.7. klo. 18.45



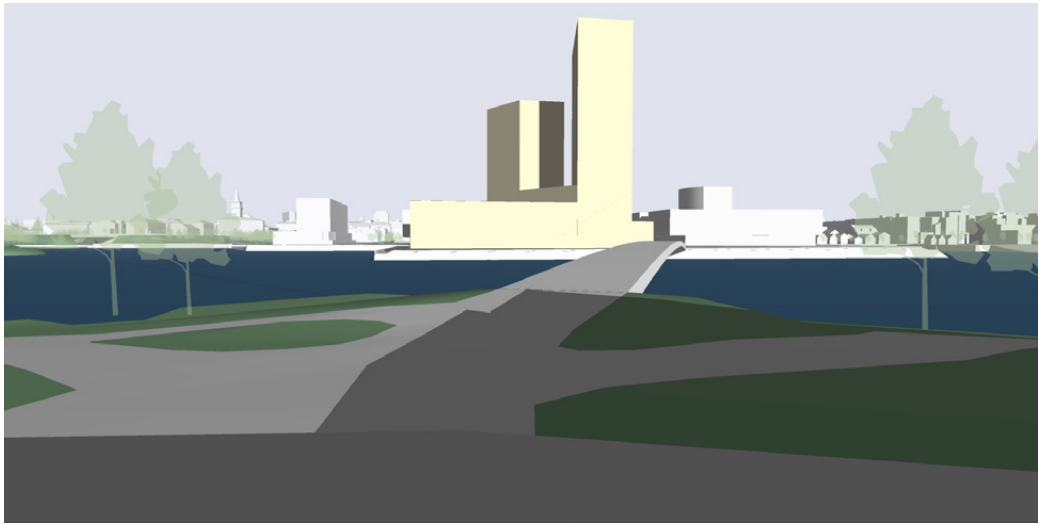
Vaihtoehto 2: Viistoilmakuva Pikisaaresta. 15.7. klo. 18.45



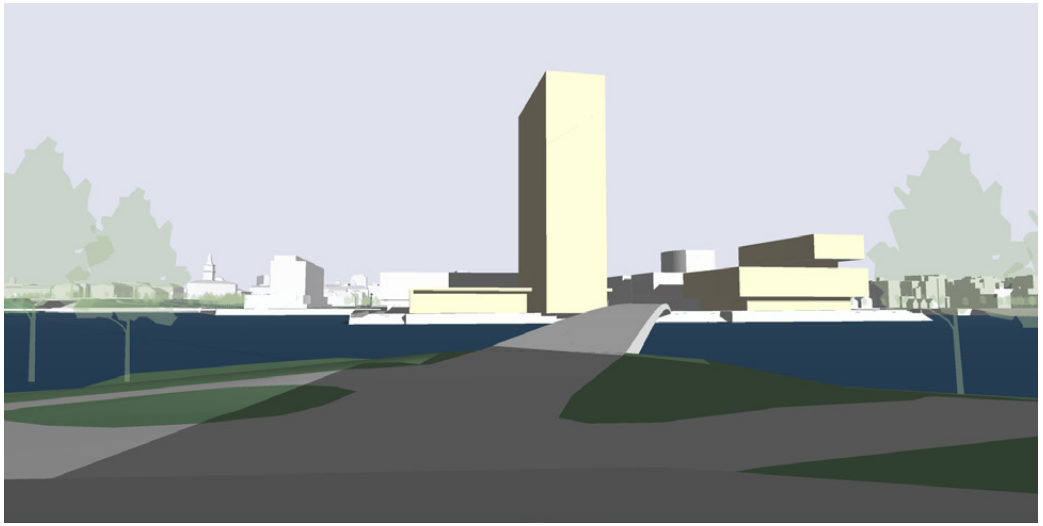
Vaihtoehto 3: Viistoilmakuva Pikisaaresta. 15.7. klo. 18.45



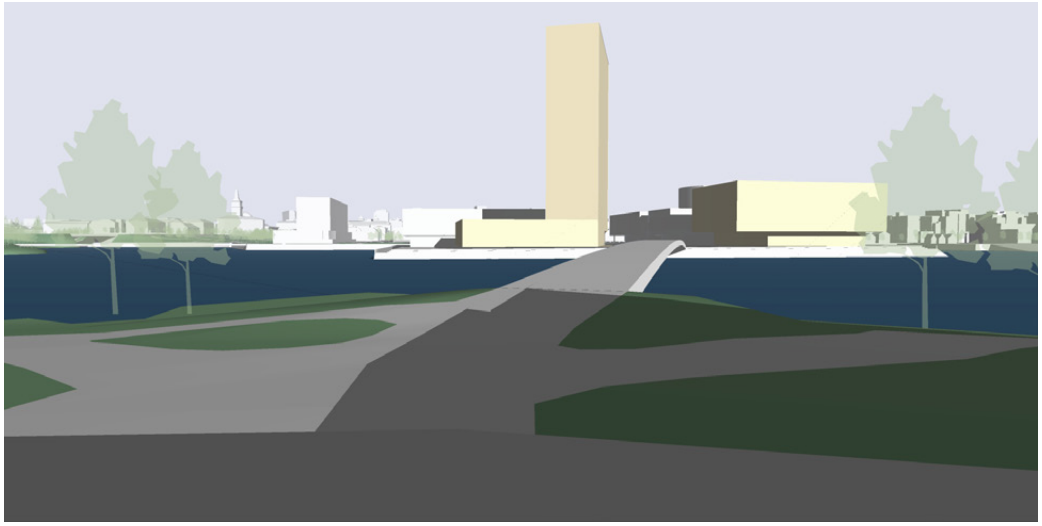
Vaihtoehto 4: Viistoilmakuva Pikisaaresta. 15.7. klo. 18.45



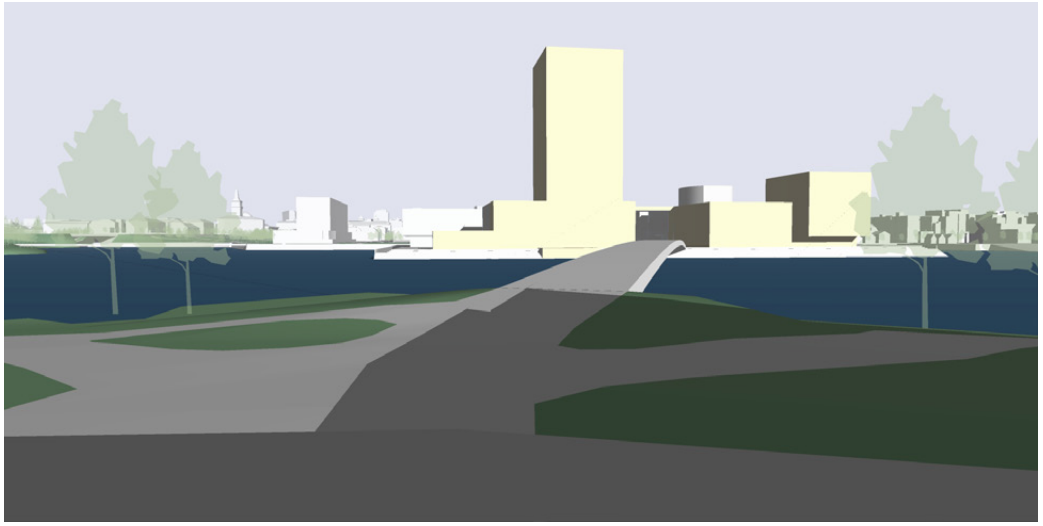
Vaihtoehto 1: Pikisaaresta. 15.7. klo. 18.45



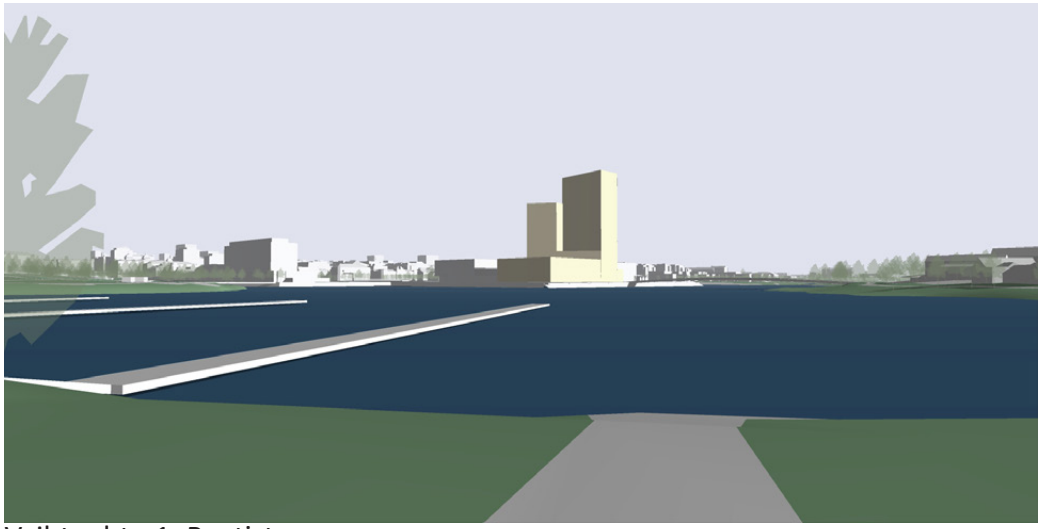
Vaihtoehto 2: Pikisaaresta. 15.7. klo. 18.45



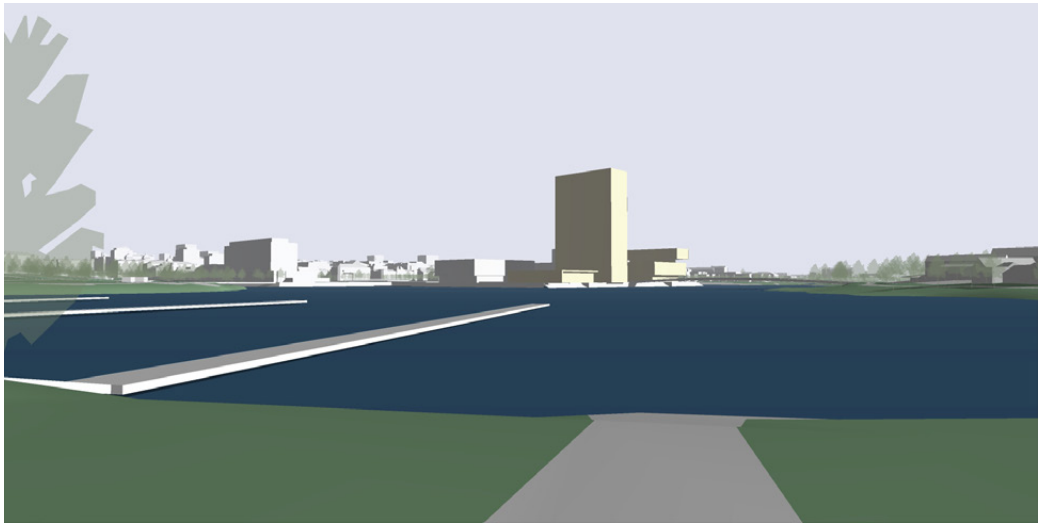
Vaihtoehto 3: Pikisaaresta. 15.7. klo. 18.45



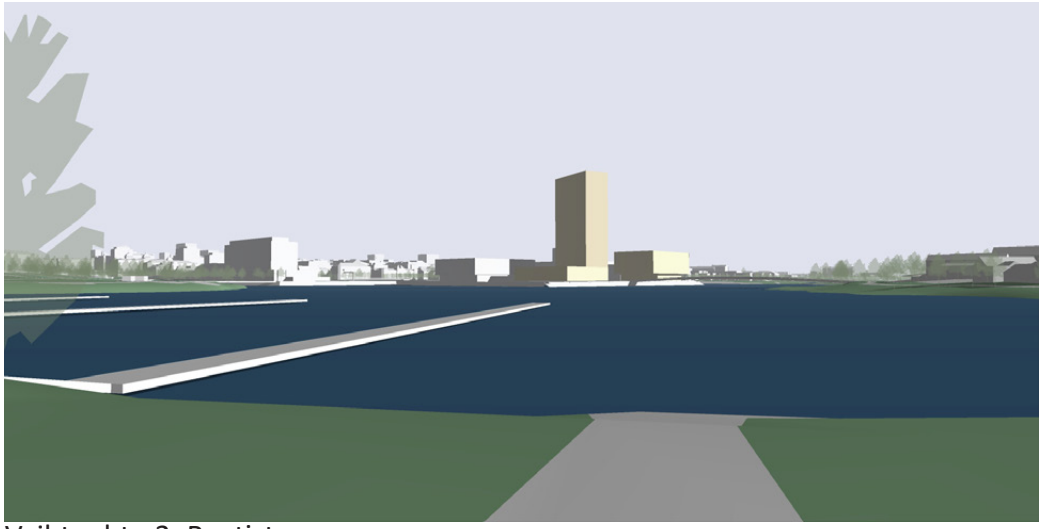
Vaihtoehto 4: Pikisaaresta. 15.7. klo. 18.45



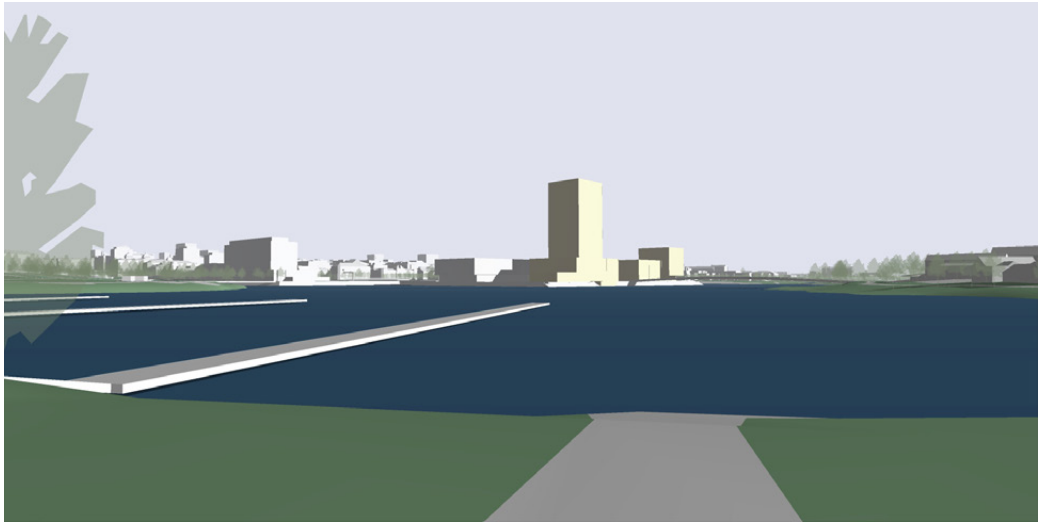
Vaihtoehto 1: Raatista. 15.7. klo. 18.45



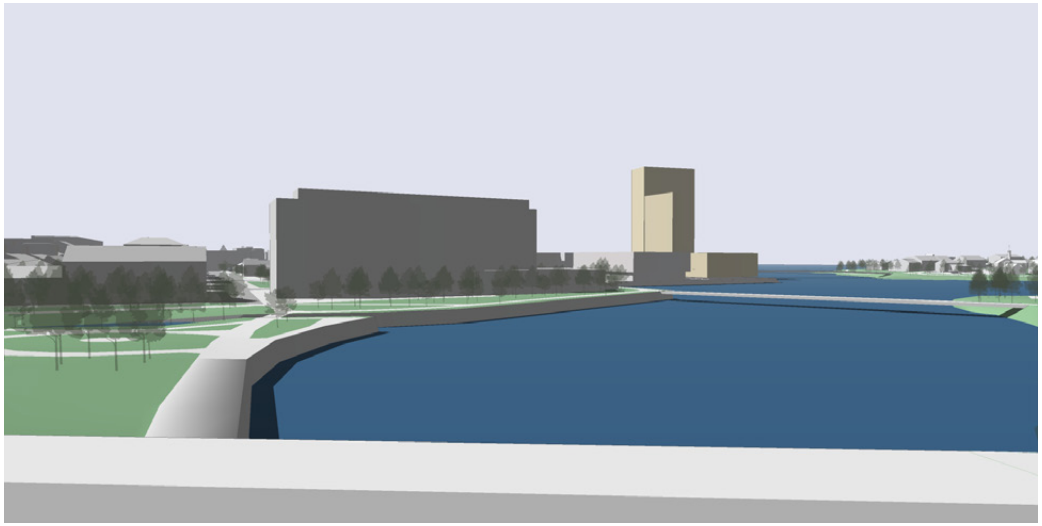
Vaihtoehto 2: Raatista. 15.7. klo. 18.45



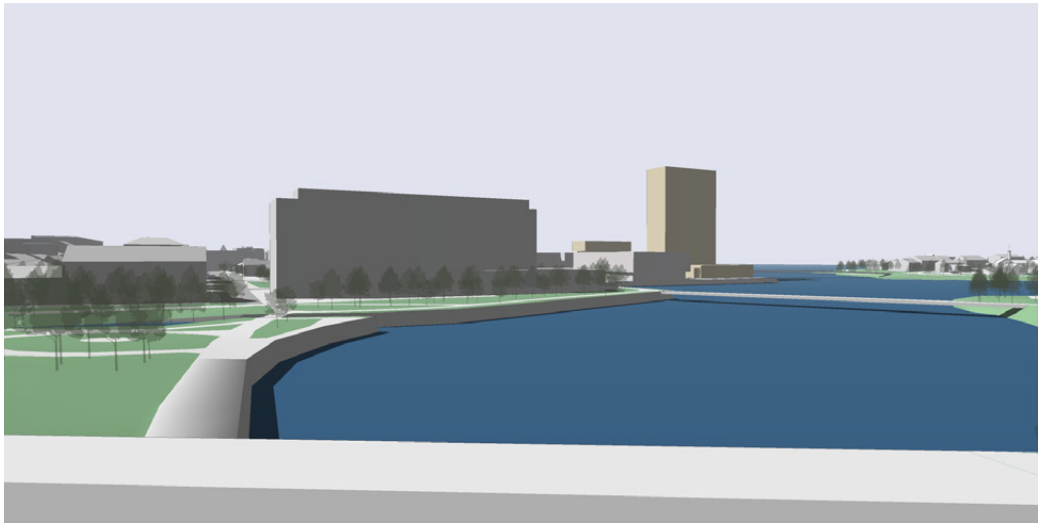
Vaihtoehto 3: Raatista. 15.7. klo. 18.45



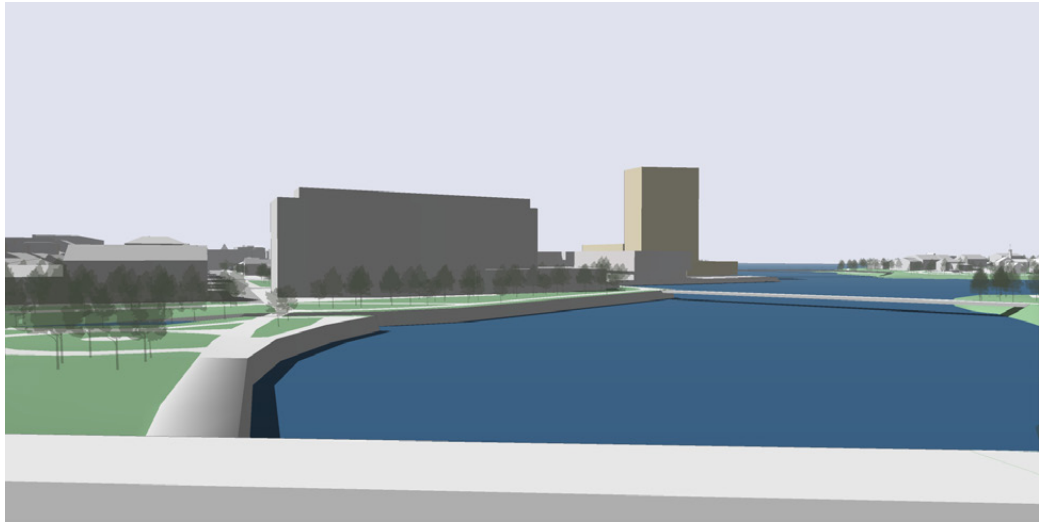
Vaihtoehto 4: Raatista. 15.7. klo. 18.45



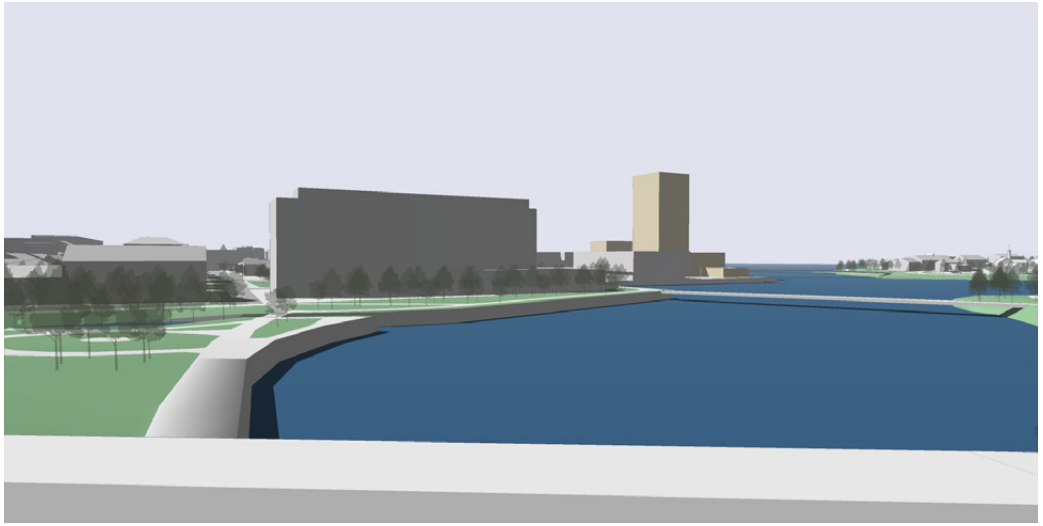
Vaihtoehto 1: Pokkitörmältä. 15.7. klo. 11.00



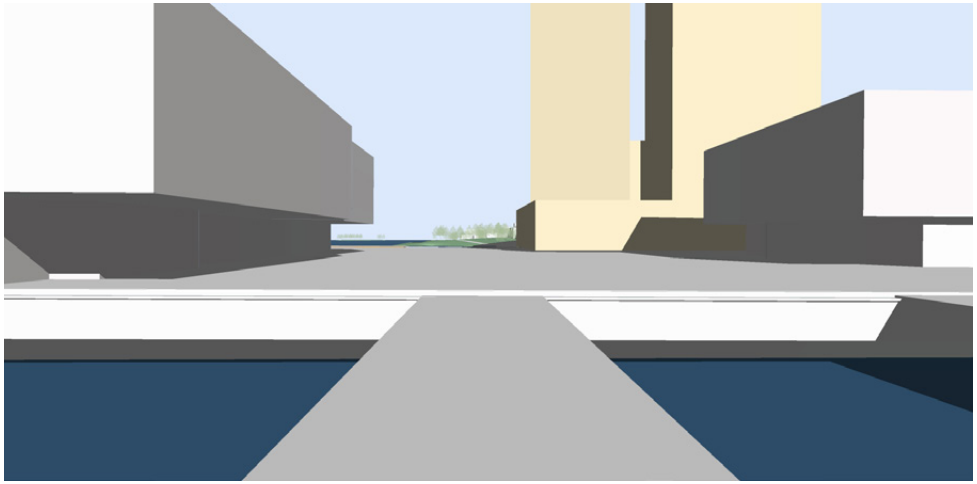
Vaihtoehto 2: Pokkitörmältä. 15.7. klo. 11.00



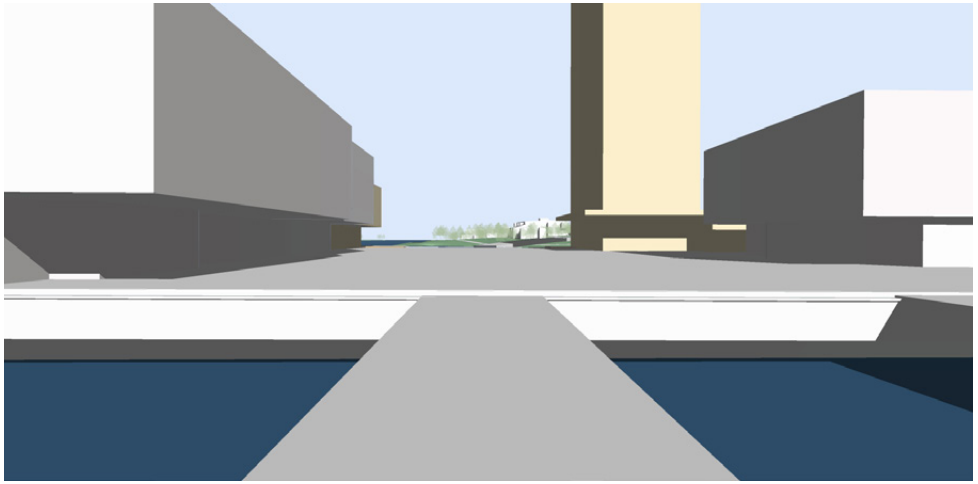
Vaihtoehto 3: Pokkitörmältä. 15.7. klo. 11.00



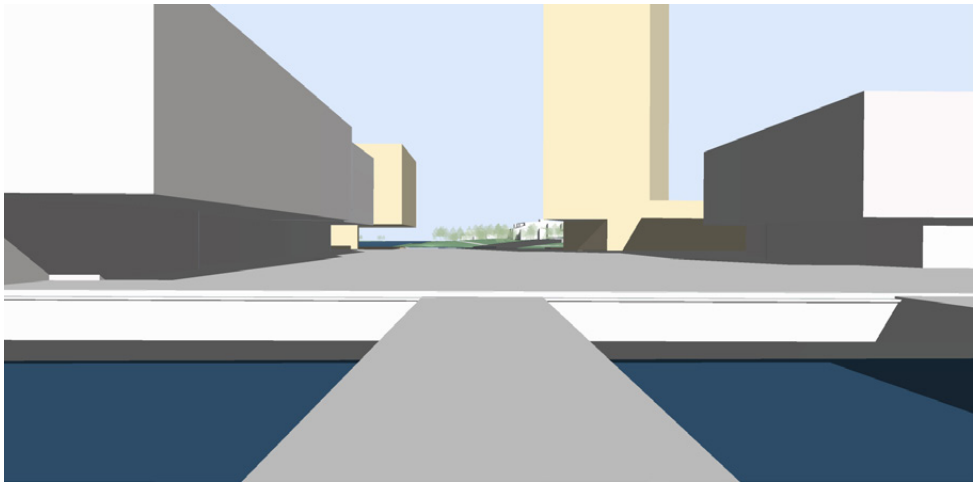
Vaihtoehto 4: Pokkitörmältä. 15.7. klo. 11.00



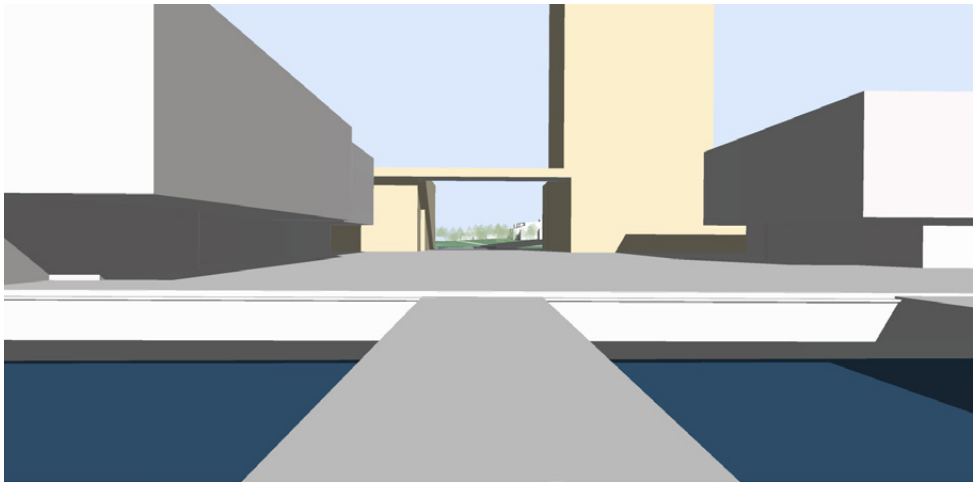
Vaihtoehto 1: Kaarlenväylältä. 15.7. klo. 8.00



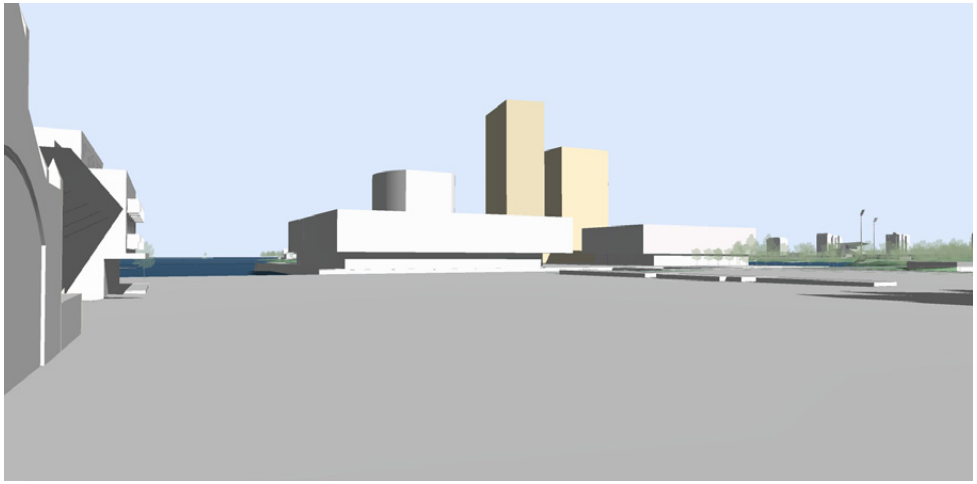
Vaihtoehto 2: Kaarlenväylältä. 15.7. klo. 8.00



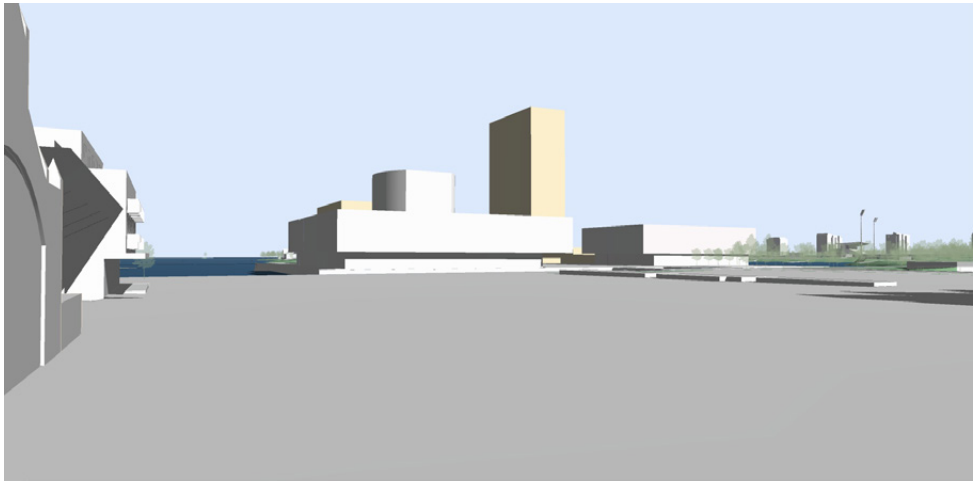
Vaihtoehto 3: Kaarlenväylältä. 15.7. klo. 8.00



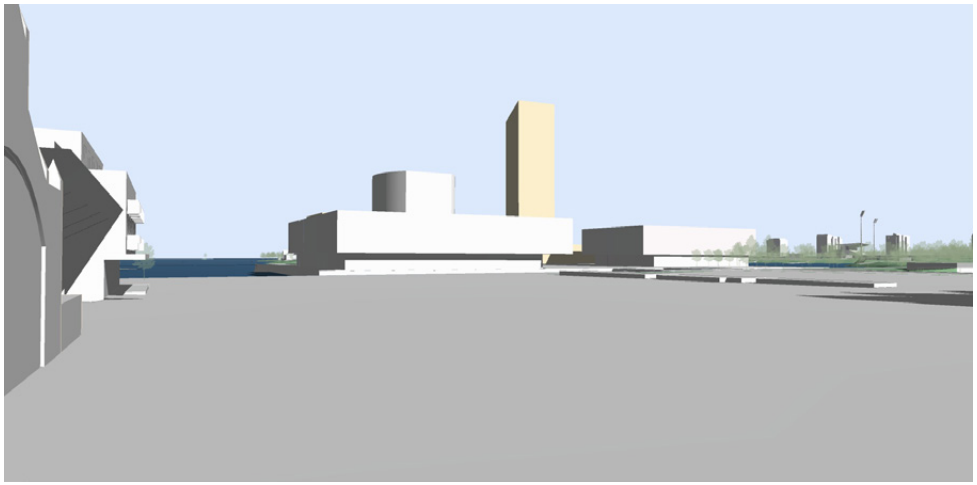
Vaihtoehto 4: Kaarlenväylältä. 15.7. klo. 8.00



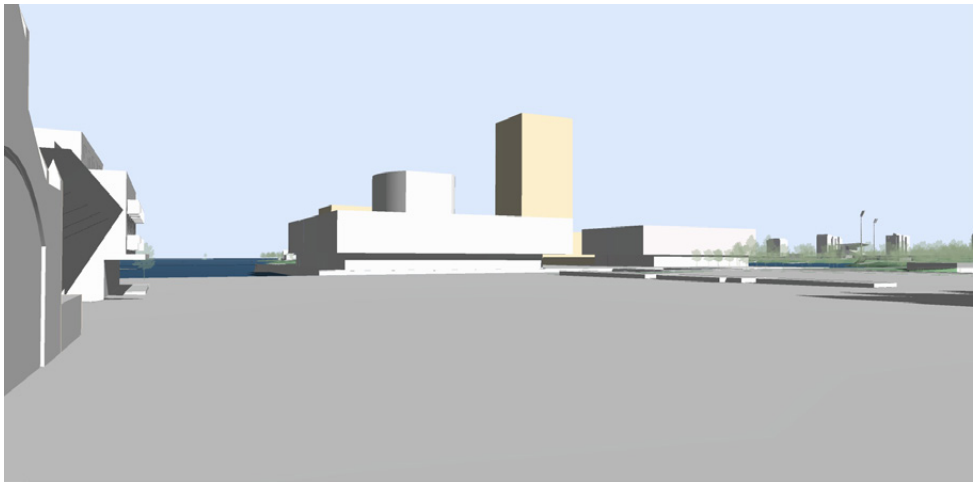
Vaihtoehto 1: Toripolliisilta. 15.7. klo. 8.00



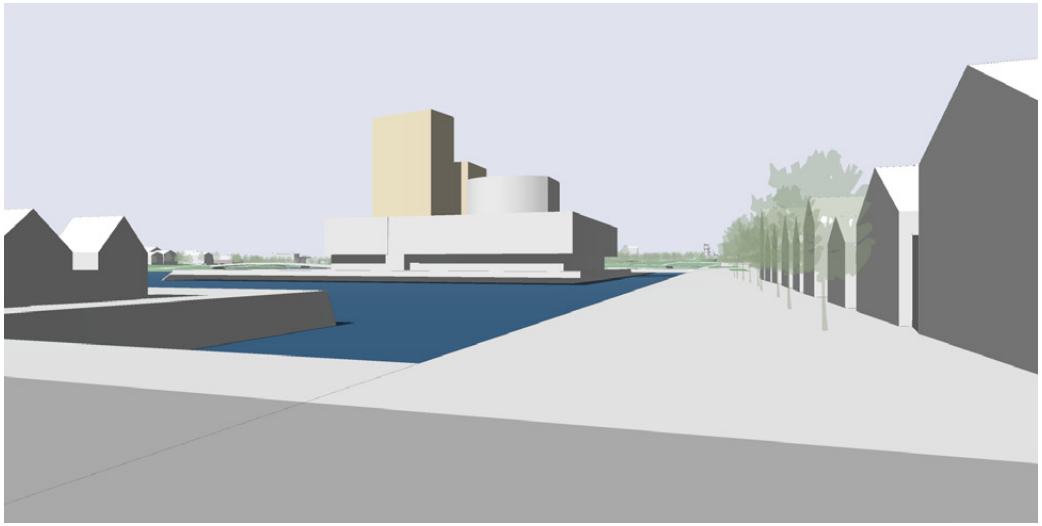
Vaihtoehto 2: Toripolliisilta. 15.7. klo. 8.00



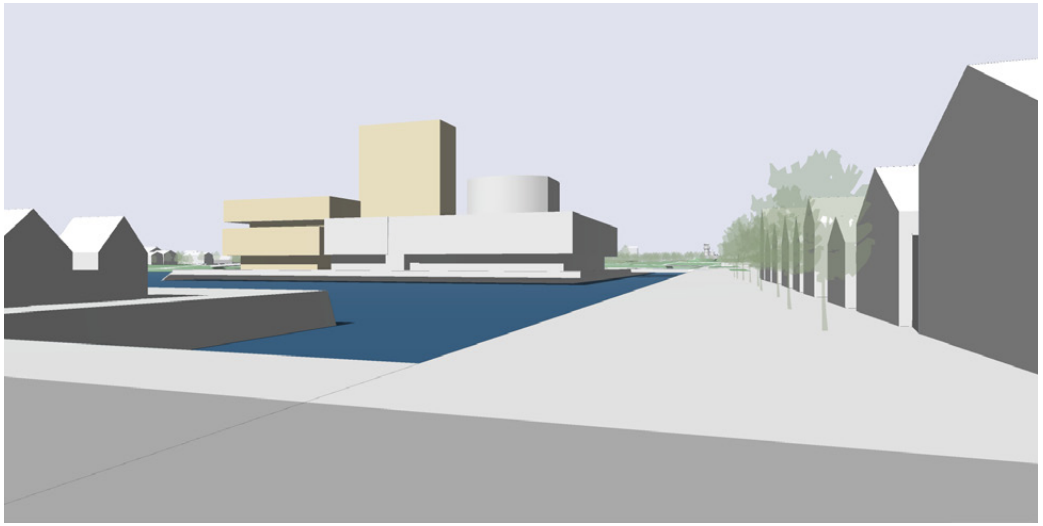
Vaihtoehto 3: Toripolliisilta. 15.7. klo. 8.00



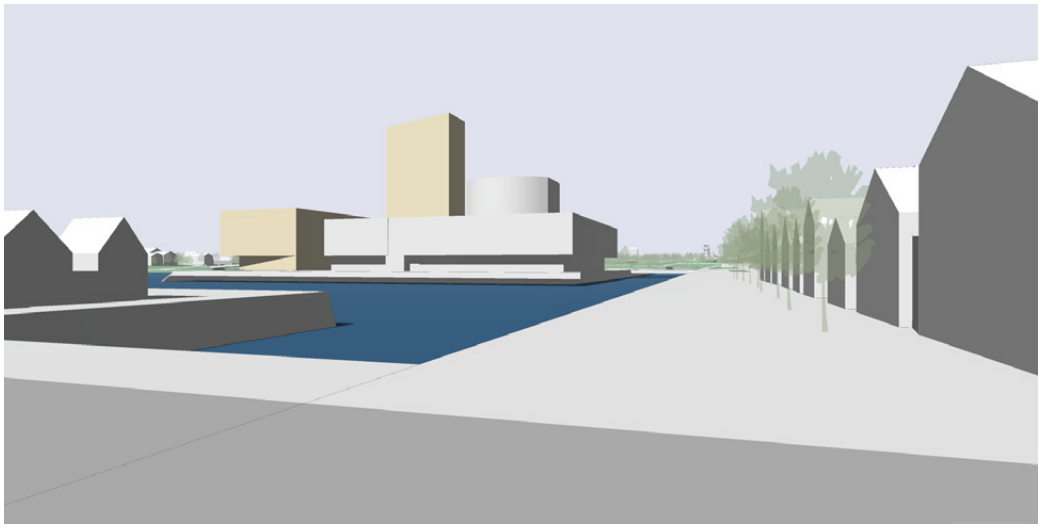
Vaihtoehto 4: Toripolliisilta. 15.7. klo. 8.00



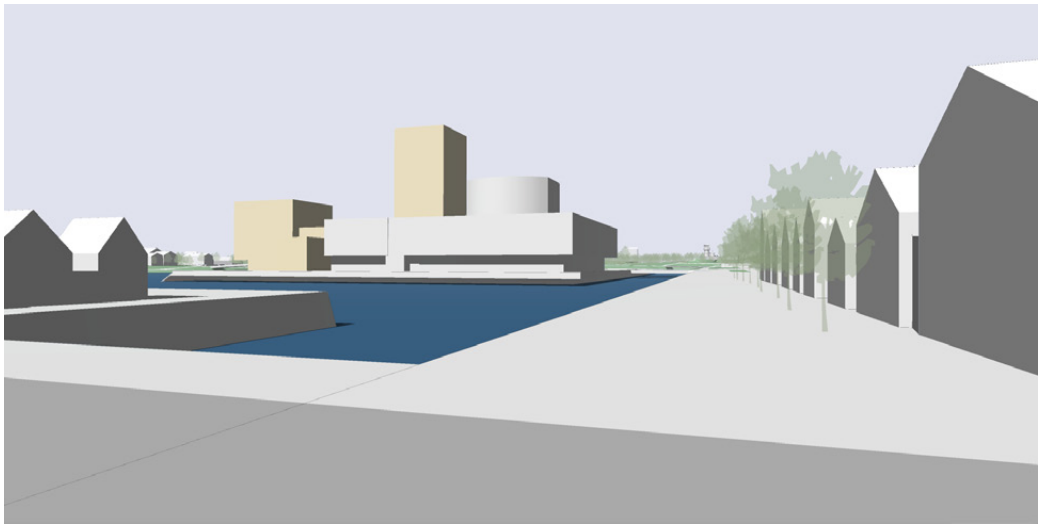
Vaihtoehto 1: Kiikelin sillalta. 15.7. klo. 14.30



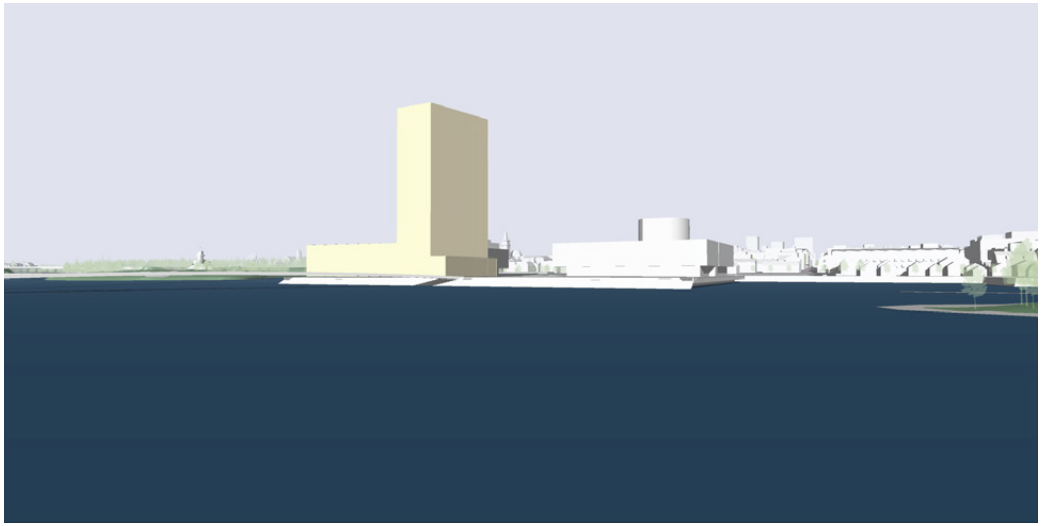
Vaihtoehto 2: Kiikelin sillalta. 15.7. klo. 14.30



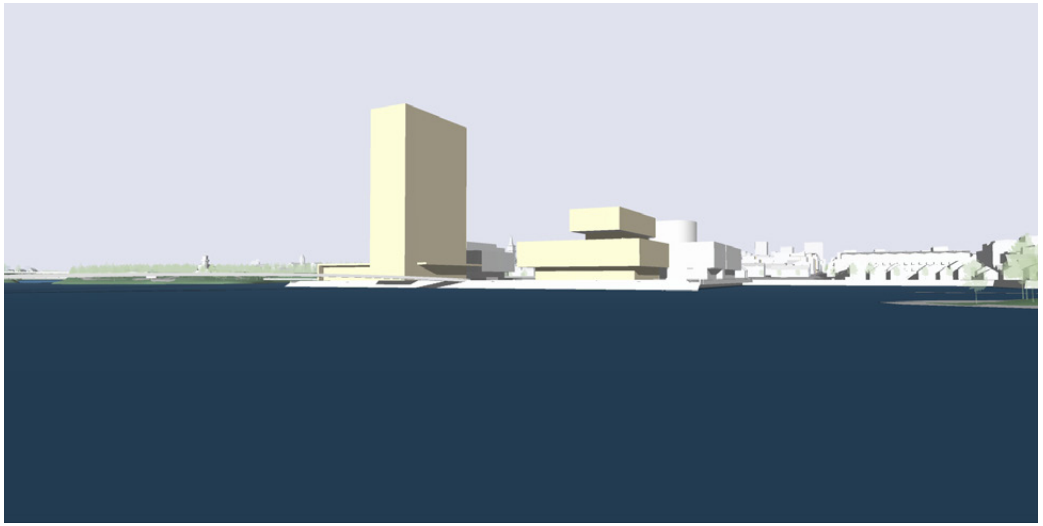
Vaihtoehto 3: Kiikelin sillalta. 15.7. klo. 14.30



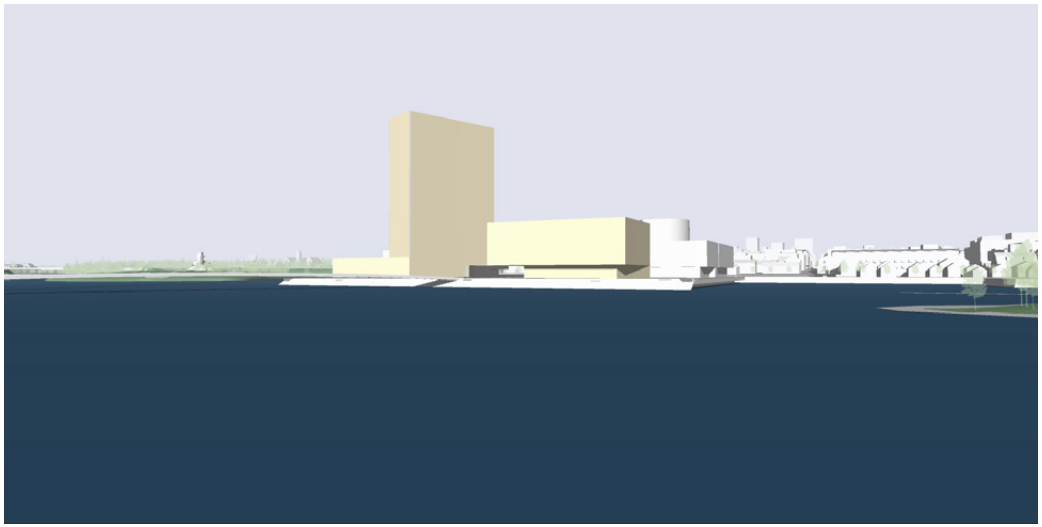
Vaihtoehto 4: Kiikelin sillalta. 15.7. klo. 14.30



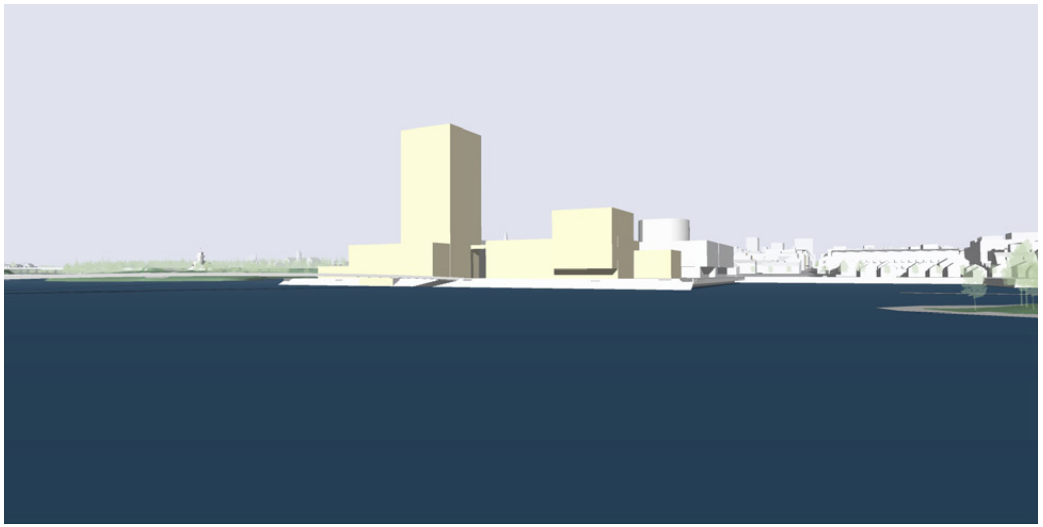
Vaihtoehto 1: Veneväylältä. 15.7. klo. 18.45



Vaihtoehto 2: Veneväylältä. 15.7. klo. 18.45



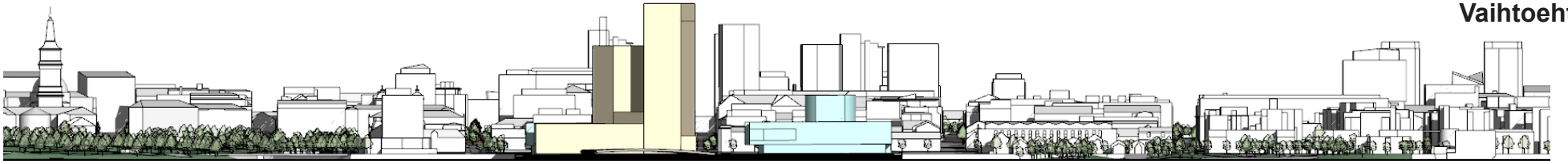
Vaihtoehto 3: Veneväylältä. 15.7. klo. 18.45



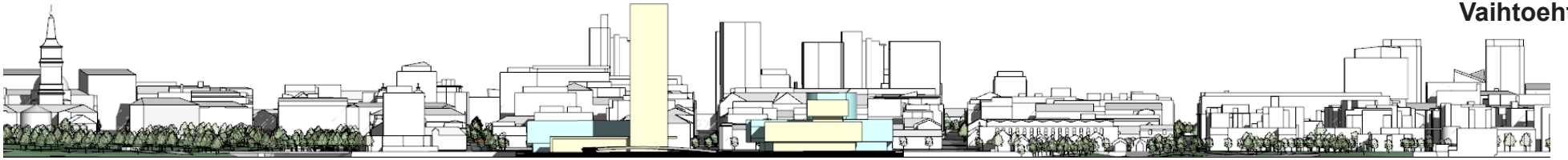
Vaihtoehto 4: Veneväylältä. 15.7. klo. 18.45

Korkeustarkastelu

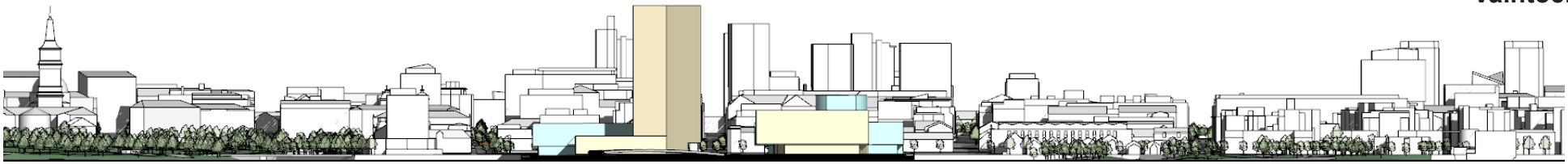
Vaihtoehto 1



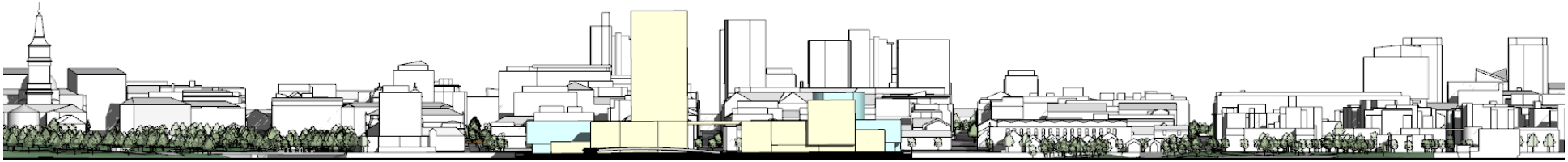
Vaihtoehto 2

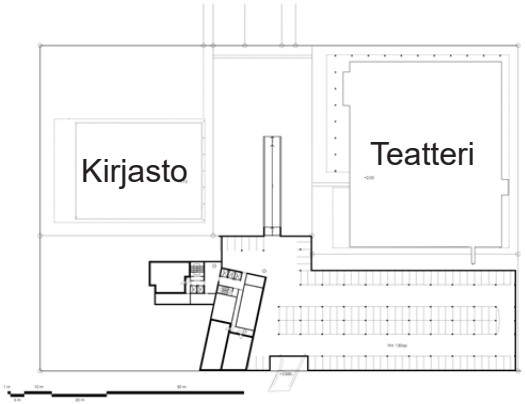


Vaihtoehto 3

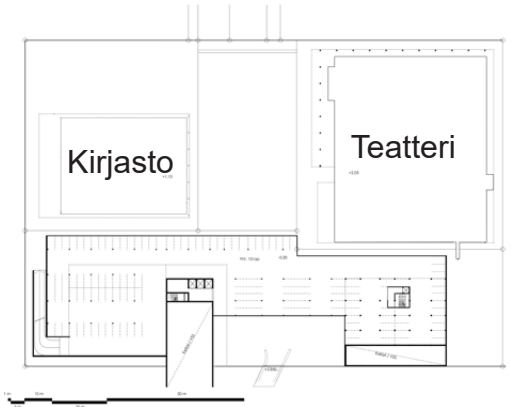


Vaihtoehto 4





Pysäköintivaihtoehto 1A -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 2A -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 3A -1krs.

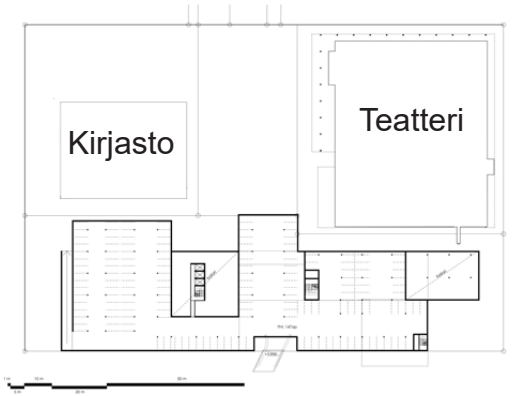
Liikenteellinen vaihtoehtojen vertailu

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.

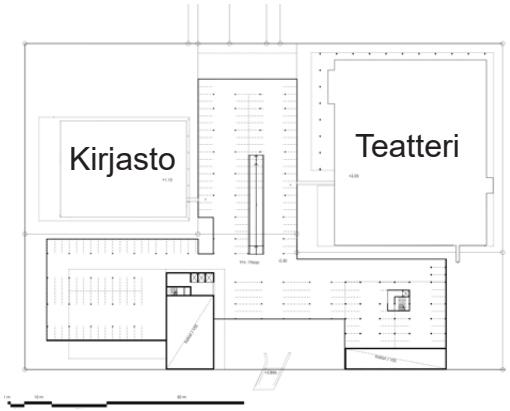
Eri maankäyttövaihtoehdot poikkeavat toisistaan verrattain vähän liikennejärjestelyjen ja liikenteellisen toimivuuden näkökulmasta. Oleellisia eroja syntyy siitä, rakennetaanko Kaarlenaukion alle pysäköintihalli vai ei. Uusia velvoitepysäköintipaikkoja tarvitaan ilman pysäköintinormien joustotekijöitä 123–142 autopaikkaa. Pyöräpaikkoja tarvitaan 118–144 vaihtoehdosta riippuen. Maankäyttövaihtoehdoissa 2–4 liikenteelliset vaikutukset ovat keskenään lähes samanlaiset, kun vertaillaan kahta eri pysäköintihallivaihtoehtoa.



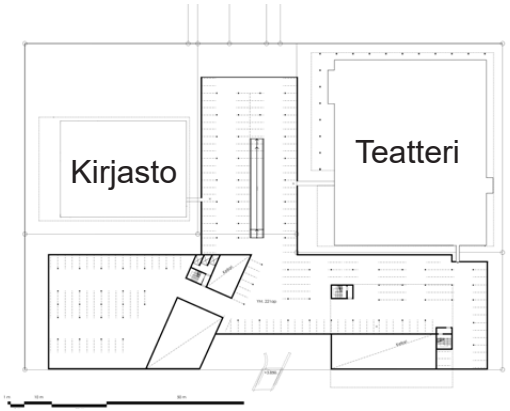
Pysäköintivaihtoehto 4A -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 1B -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 2B -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 3B -1krs.

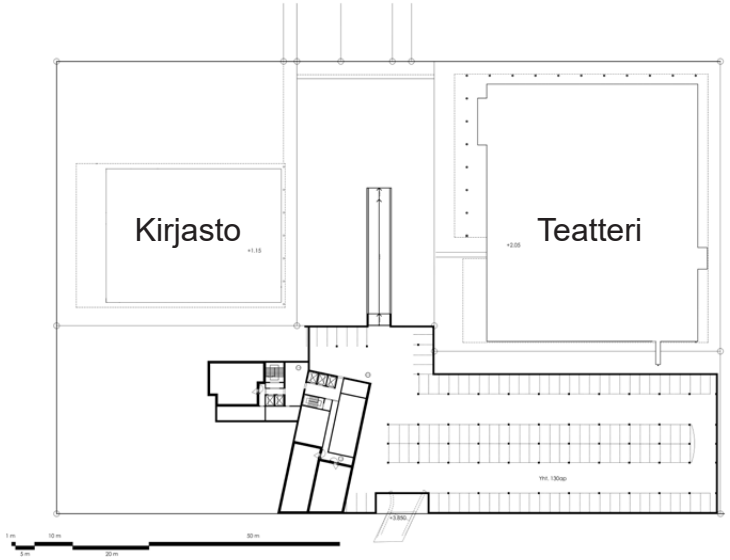
Nykyisin Torinrannan alueella on moottoriajoneuvoliikennettä keskimäärin 8000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pääkirjasto ja teatterin liikennemäärä on 1100 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta arviolta puolet suuntautuu kirjaston vieressä olevalle pysäköintialueelle (nykyisistä velvoitepaikoista puolet kirjaston 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 pääreitin kanssa teatterin ja uudisrakennuksen huoltoliikennettä lukuun nottamatta. Vaihtoehdoissa 1 ja 4 tornin läheisyyden vuoksi liikenneväylien näkemiin tulee kiinnittää huomiota. Tarvittavien pelastusteiden järjestäminen onnistuu kaikissa vaihtoehdoissa käyttäen huoltoreittejä sekä jalankulku- ja pyörätietä.

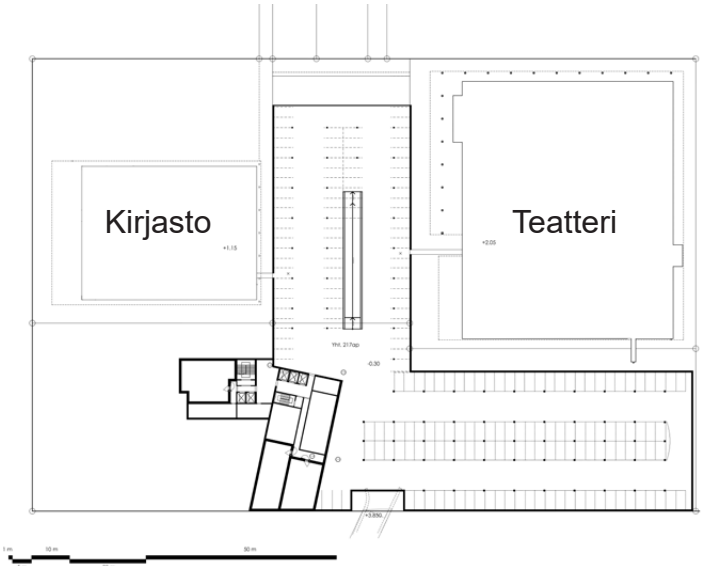
Tarvittavat lumitilavaraustarpeet pohjautuvat ajoväylien ja aukiotilan puhtaanapitoon. Maanpäällistä pysäköintiä ei ole (pois lukien lyhytaikaiset saattoliikennepaikat). Lumenläjitykseen on kaikissa vaihtoehdoissa riittävästi erilaisia vaihtoehtoja. Vaihtoehdot mahdollistavat huolto- ja pelastusliikenteen sekä vierasvenepaikkojen toteuttamisen Meritorin etelä- ja länsirannalle.



Pysäköintivaihtoehto 4B -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 1A -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 1B -1krs.

Vaihtoehto 1

Pysäköintijärjestelyt (Kirjaston ja teatterin pysäköintipaikat korttelin 34 LPA-alueelle =pysäköintivaihtoehto 1A)

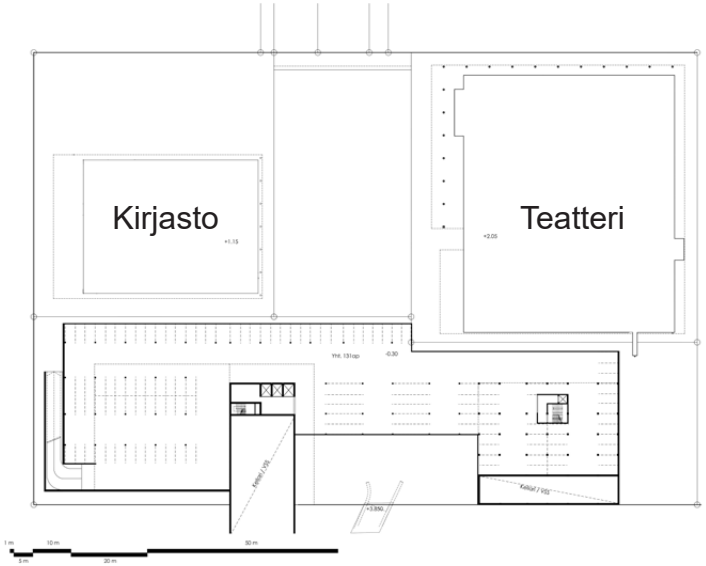
- Uusia rakennuksia palveleva rakenteellinen pysäköinti sijaitsee kokonaisuudessaan Meritorin alla omalla tontilla.
- Uusien rakennusten tarvitsema velvoitepaikkamäärä on LE paikkoineen yhteensä 123 autopaikkaa (ilman joustotekijöitä) ja 124 pyöräpaikkaa.
- Kävelymatka lähimmältä pysäköintipaikalta (Torinrannan LPA-alue) teatteriin ja kirjastoon kasvaa keskimäärin noin 60–80 metriä nykyisestä.

Pysäköintijärjestelyt (kirjaston ja teatterin pysäköinti Vänmanninsaarella maan alaisessa pysäköintilaitoksessa=pysäköintivaihtoehto 1B)

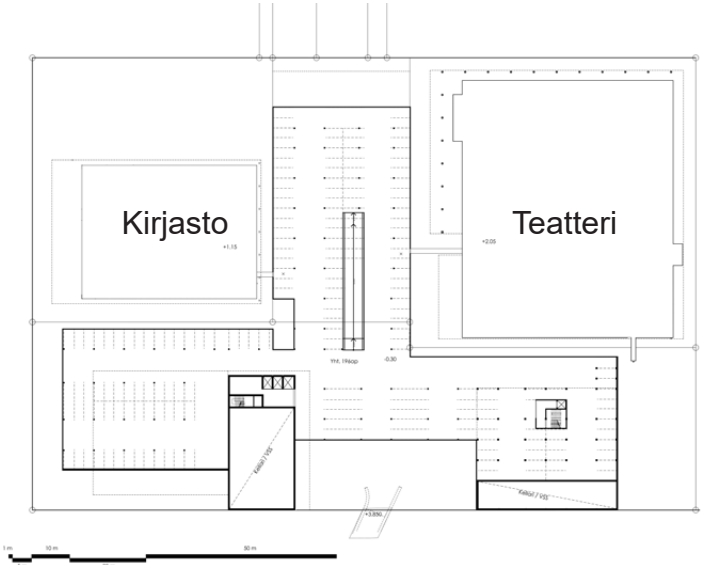
- Uusia rakennuksia palveleva rakenteellinen pysäköinti on yhdistetty kaikkia saaren toimintoja palvelevaan yhteiseen pysäköintihalliin, joka ylettyy Kaarlenaukion alle.
- Uusien rakennusten ja nykyisten toimintojen tarvitsema velvoitepaikkamäärä on 191 autopaikkaa (ilman joustotekijöitä), jos rakentamisella korvataan nykyisin teatterin ja kirjaston käytössä olevat autopaikat Vänmanninsaaressa. 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 2A -1krs.



Pysäköintivaihtoehto 2B -1krs.

Vaihtoehdot 2, 3, 4

Pysäköintijärjestelyt (Kirjaston ja teatterin pysäköintipaikat korttelin 34 LPA-alueelle= pysäköintivaihtoehdot 2A, 3A ja 4A)

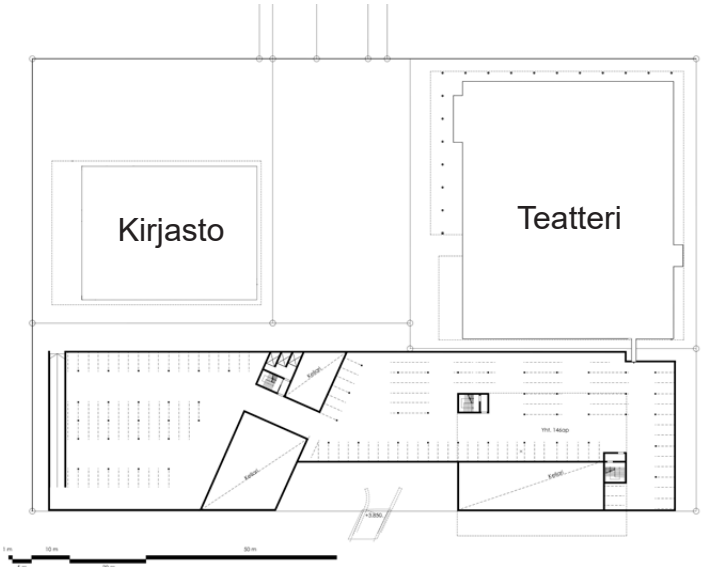
- Uusia rakennuksia palveleva rakenteellinen pysäköinti on kokonaisuudessaan omalla tontilla pihakannen ja rakennusmassojen alla. Uusien rakennusten tarvitsema velvoitepaikkamäärä on LE paikkoineen 127, 140 tai 142 pysäköintipaikkaa (ilman joustotekijöitä).
- Pysäköintihallin ajoluiskan sijainti aiheuttaa 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)

- Uusia rakennuksia palveleva rakenteellinen pysäköinti on yhdistetty kaikkia saaren toimintoja palvelevaan 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 Vänmanninsaaressa. 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

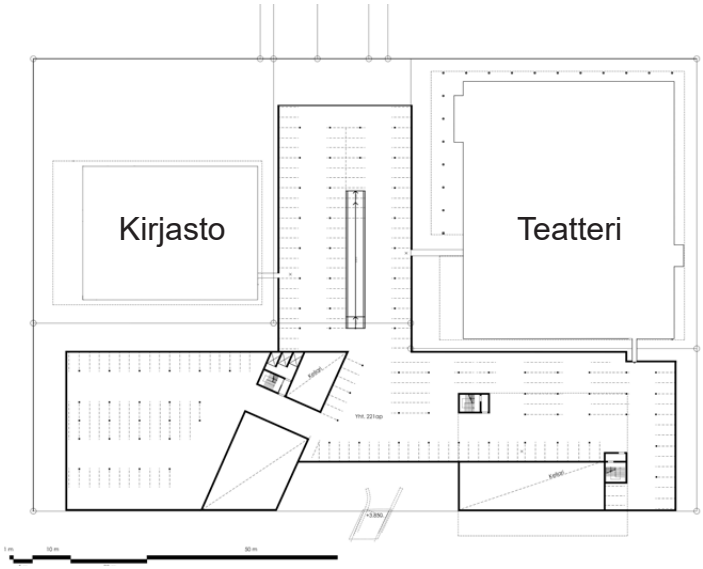
- Uusien rakennusmassojen sijainnit eivät aiheuta näkemähaittaa liikenteelle vaihtoehdoissa 2 ja 4.
- Vaihtoehdossa 3 tornin sijaitsee lähellä huoltoliikennereittejä ja pyöräilyn pääreittiä, jonka vuoksi riittävien näkemien toteutumiseen tulee kiinnittää jatkosuunnittelussa huomiota.



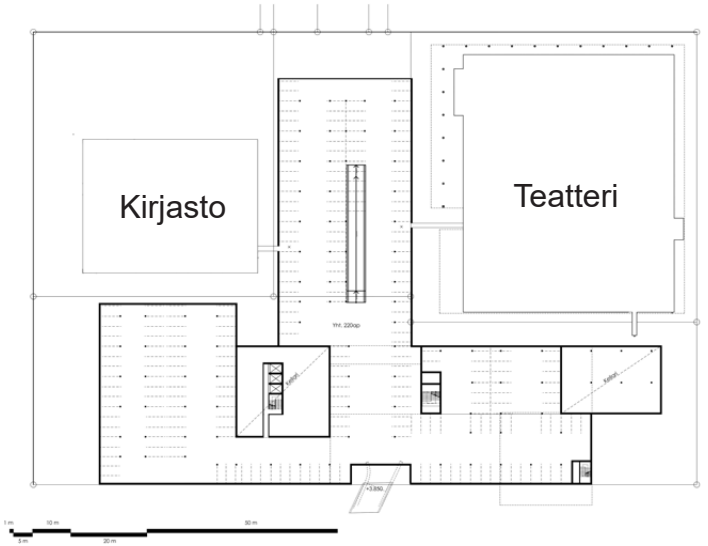
Pysäköintivaihtoehto 3A -1krs.



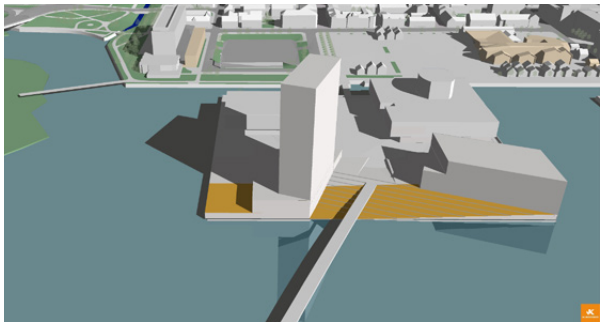
Pysäköintivaihtoehto 4A -1krs.

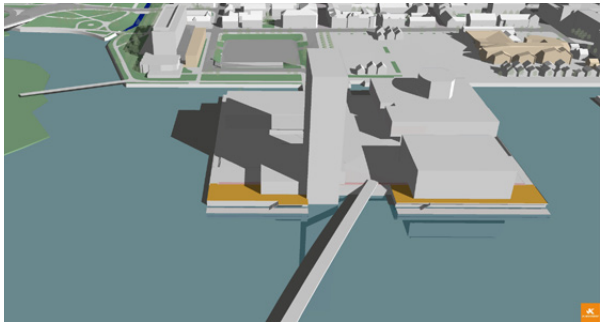


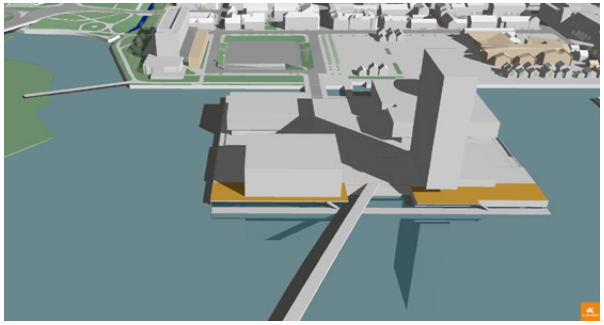
Pysäköintivaihtoehto 3B -1krs.

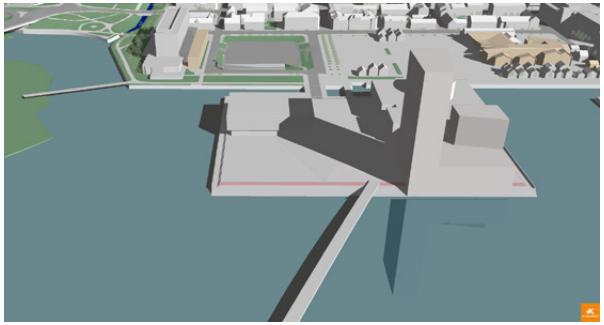


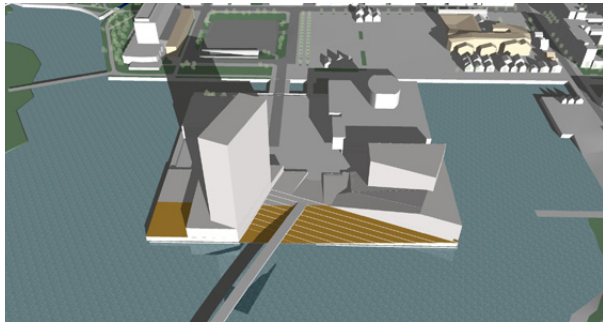
Pysäköintivaihtoehto 4B -1krs.

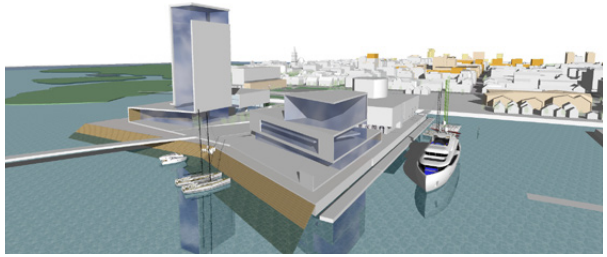










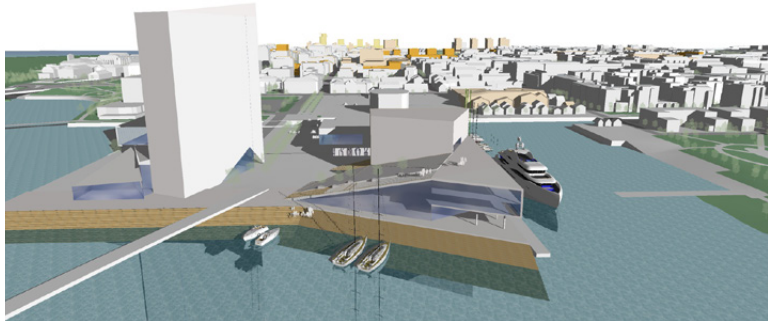
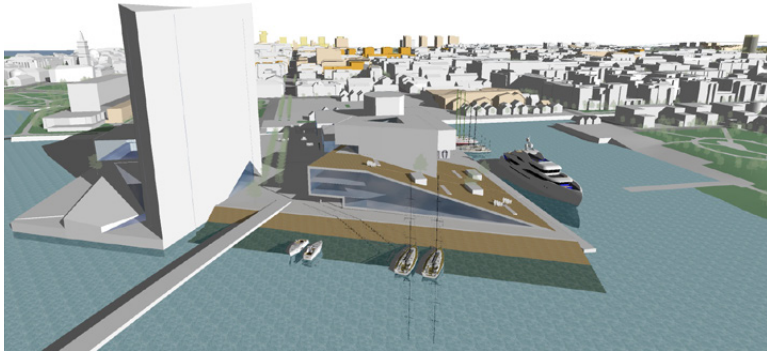
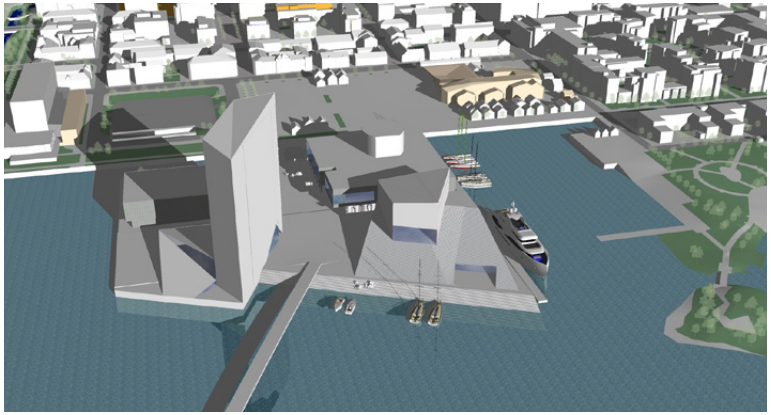
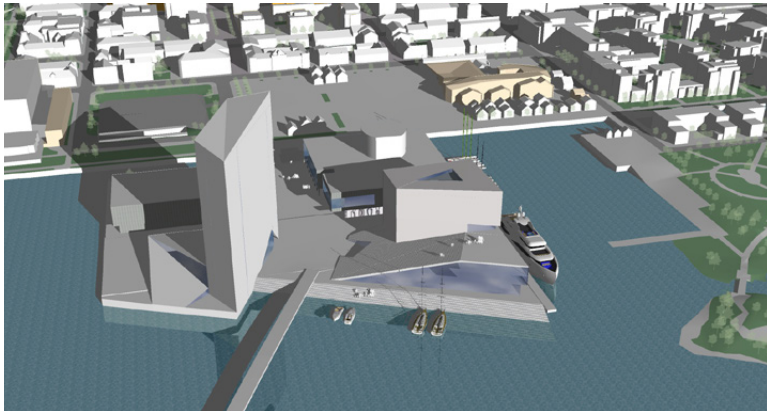
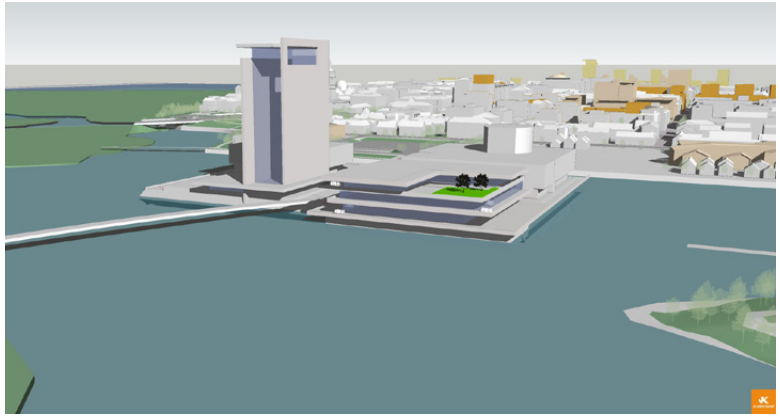
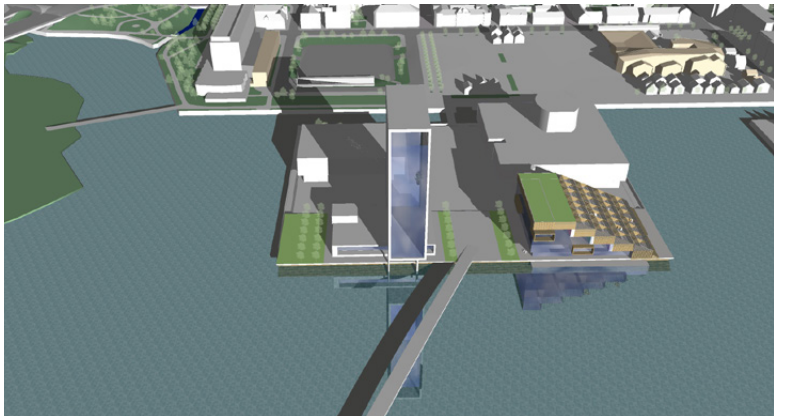


Karsittuja versioita

Hylättyjen perustelut

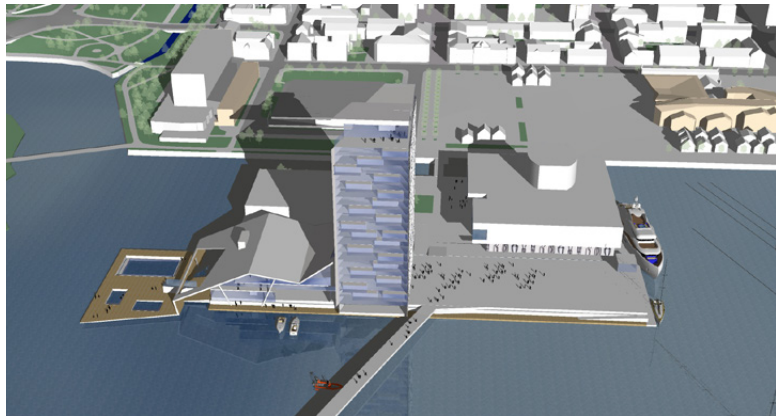
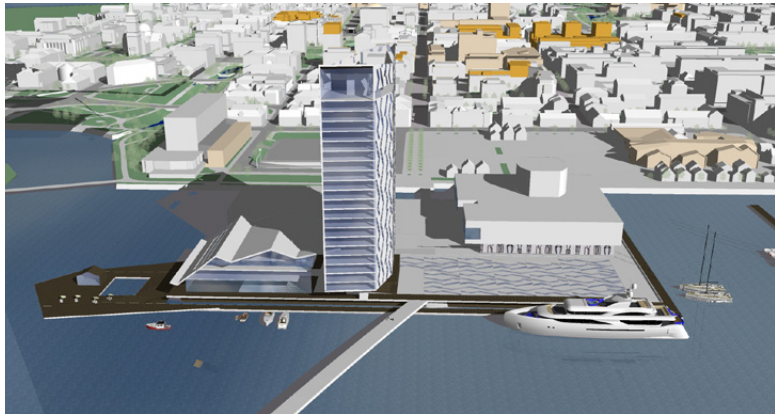
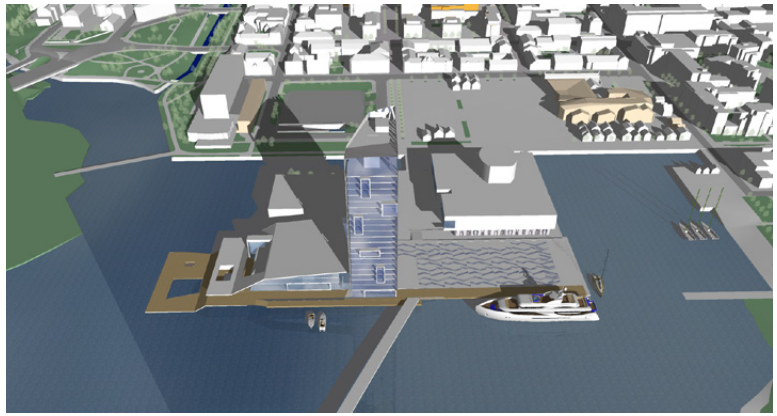
TerwaTowerin uudisrakennuksen kaavamuutosprosesissa on tutkittu mm:

- 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 päätteenä.
- 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.



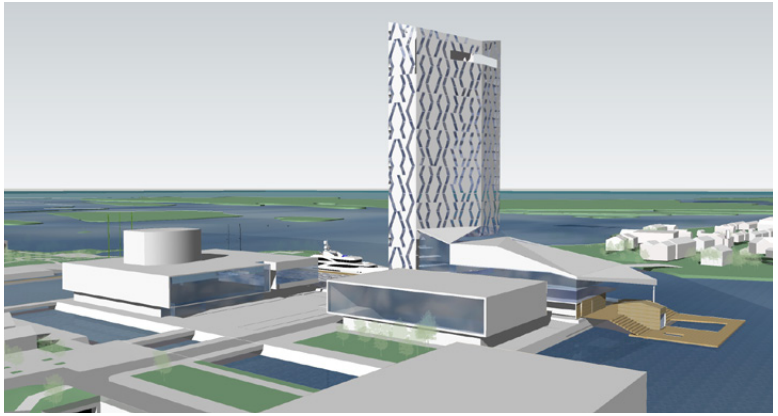





Terwa Tower asemakaavan muutos 564-2401, valmisteluaineisto 1,
maankäyttövaihtoehdot, vaihtoehtojen vertailu.

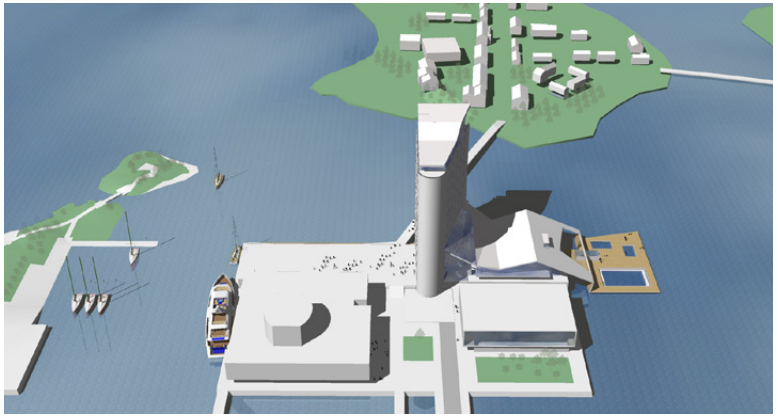






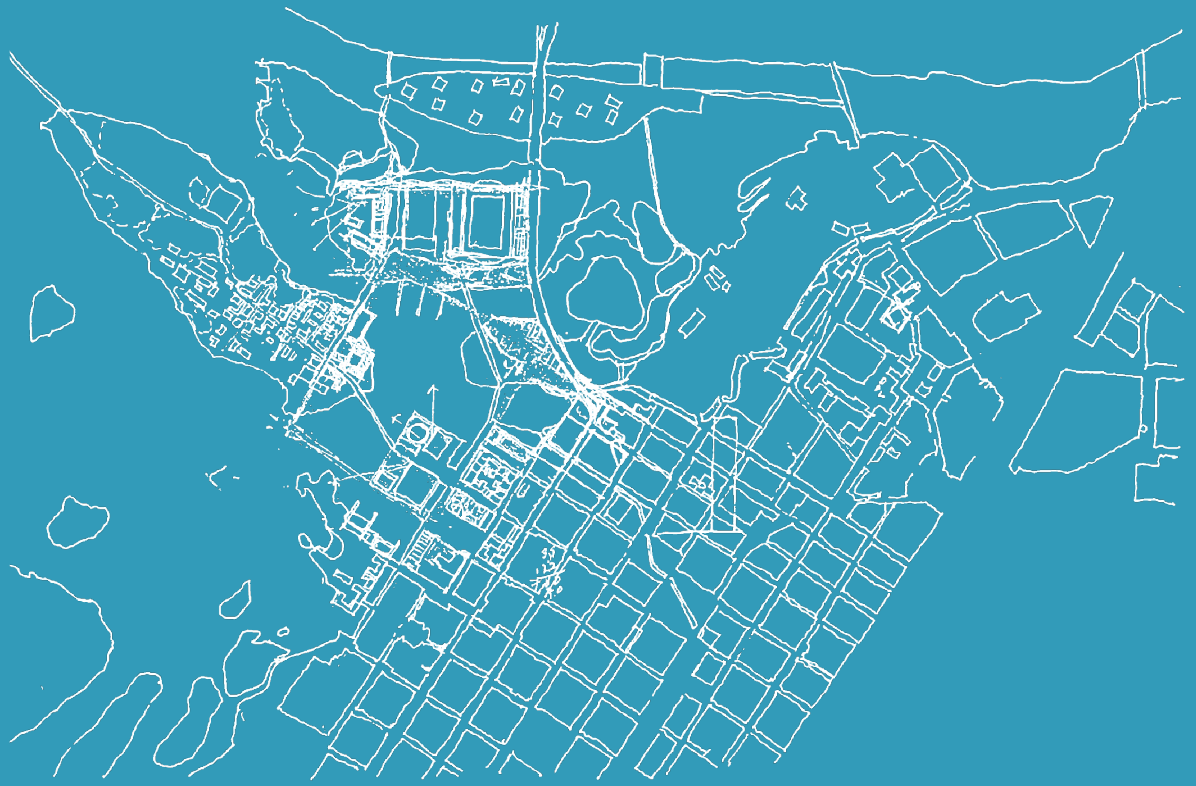






Liite 7. Terwa Tower herkkyystarkastelut 30.1.2023,
Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy

Terwa Tower herkkyystarkastelut



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

Tilaaja:
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)



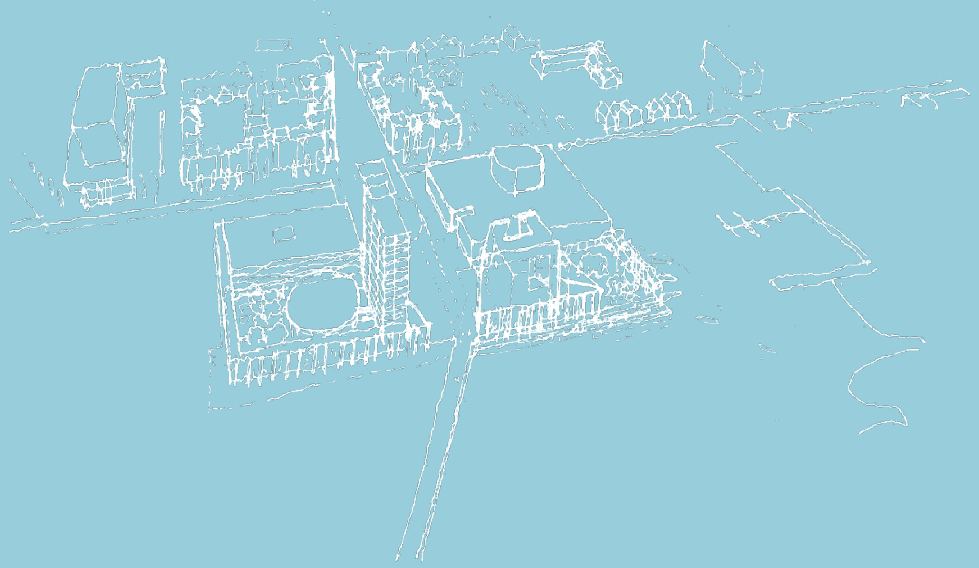
Marjatta ja Martti Jaatinen voittivat vuonna 1962 arkkitehtikilpailun, jossa haettiin ratkaisua Oulun keskustan ranta-alueen kehittämiselle. Voittaneesta ehdotuksesta, joka oli radikaalin monumentaalinen sekä kansainvälisenkin mittapuun mukaan vahvasti ajan hermolla, on toteutunut ainoastaan tekosaari 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 merkittävin Meritullin alueen kehittäminen kauppatorin eteläpuolella. Punatiilisen kauppahallin ja siihen liittyneiden puisten aittarakennusten uudelleenjärjestelyt, 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. ”Tyhjyys” 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 väittämä 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 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.

Vänmanninsaari



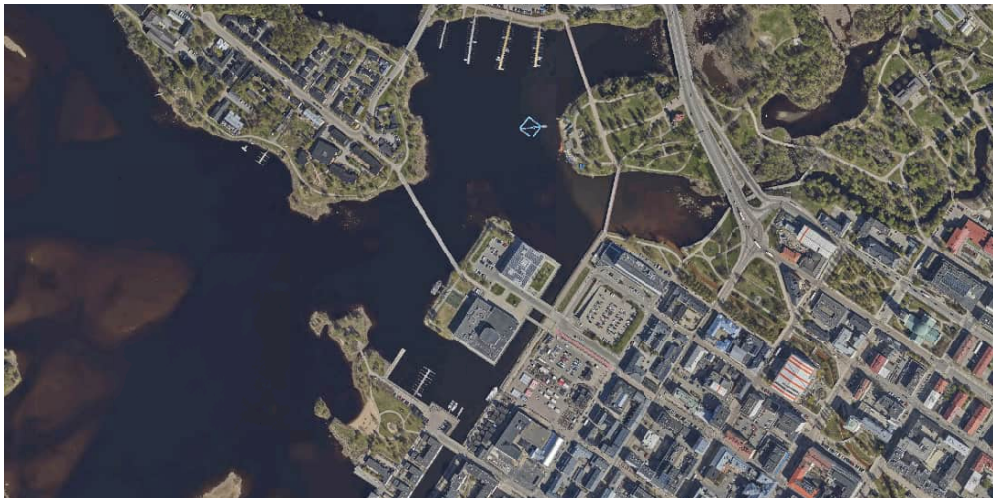
Vänmanninsaari sijaitsee keskeisellä ja kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Oulun kaupungin ydinkeskustan ruutukaava-alueen päätteenä, torin edustalla ja osana merellistä suistoaluetta. Marjatta ja Martti Jaatisen kilpailuehdotuksen mukaan toteutunut Oulun monumentaalikeskustan osa on vahva ja 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 jäänet 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 merellisenä keskipisteenä.

Vuonna 1998 valmistunut silta Pikisaareen on muuttanut Vänmanninsaaren luonnetta kaupungin päätepisteestä 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



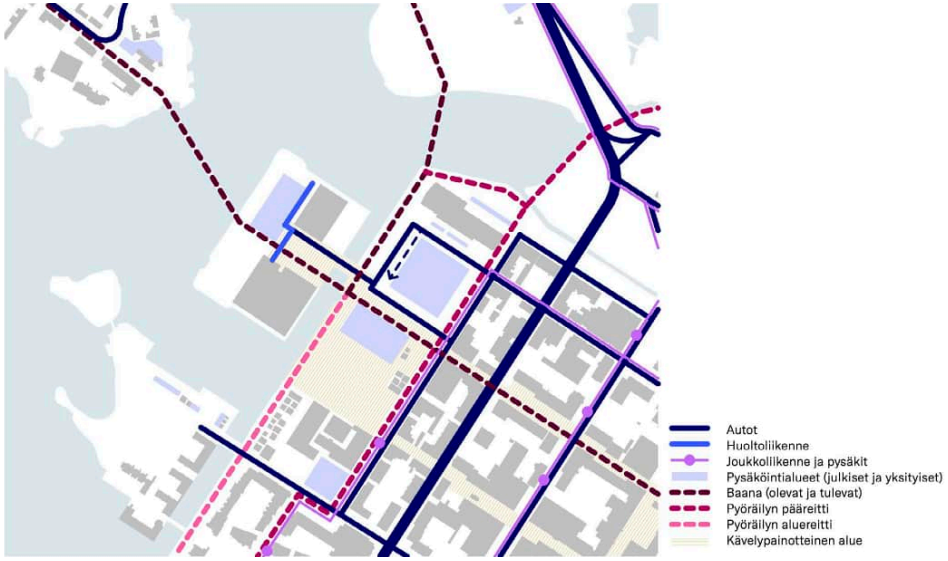
Vänmanninsaari, kirjasto etualalla ja teatteri taustalla



Teatteri Kiikelinsillan suuntaan



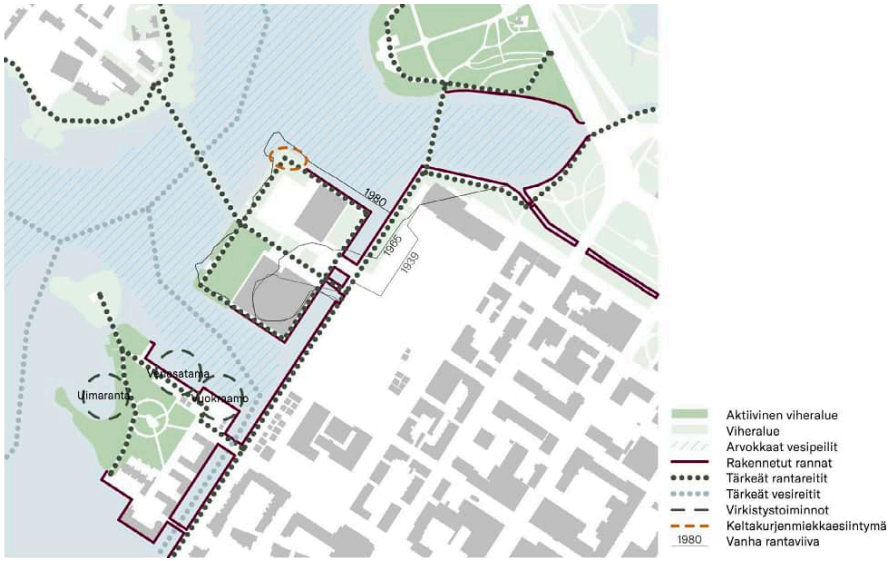
Kirjasto ja sen etualalla pysäköintialue



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 aluereitti että baanat. Pyöräilyn pääreitti kulkee myös lähettyvillä. Vänmanninsaari sekä torialue ovat jo tai niitä tullaan kehittämään kävelypainoitteisina 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.

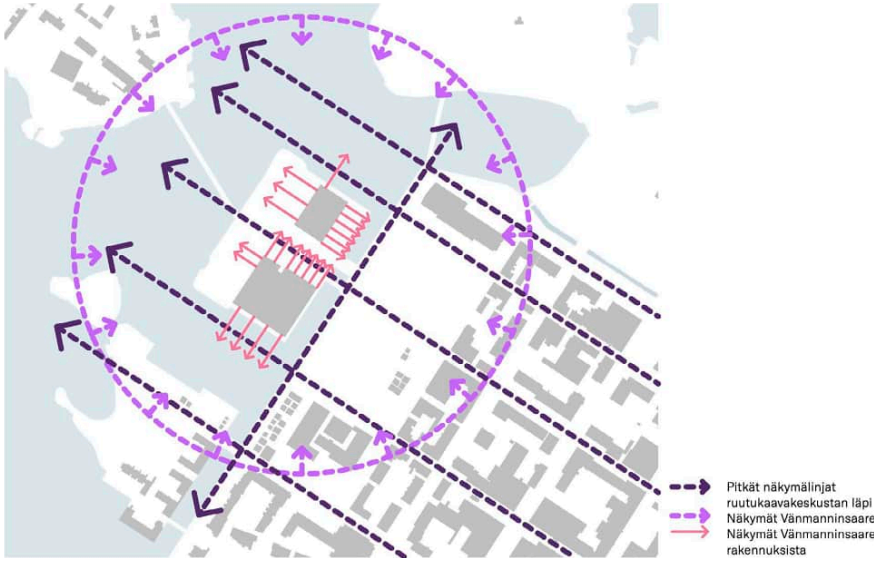


Viher- ja vesialuekaavio

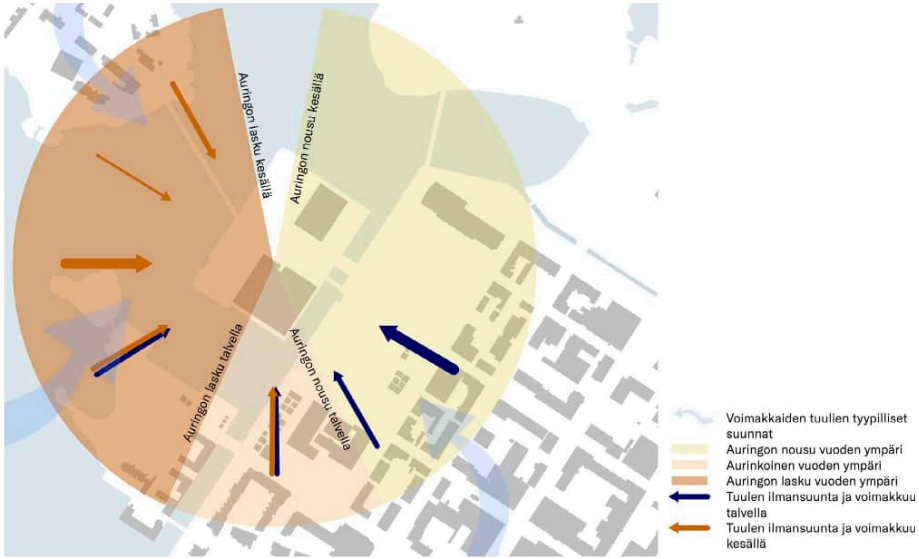
Kaaviossa on kuvattu viher- ja vesialueverkostoa suunnittelualueella ja sen läheisyydessä. Suunnittelualue on osa suiston virkistysalueverkostoa. Vänmanninsaari ja sen lähialueiden rantaviivat ovat kokeneet historiassa monenlaisia muutoksia ennen kuin ne ovat rakentuneet lopulliseen muotoonsa. Alkuperäinen maa-alue ei ole enää nähtävissä. Rakennettu saari suorine rantoineen muodostaa kontrastin muille ympäristön luonnonmukaisille saarille. Vänmanninsaaren 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 suppailijoille.



Näkymäkaavio



Mikroilmastokaavio

Jaatisten suunnitelmassa Vänmanninsaari oli ruutukaavakeskustan pääte. 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 panoraamanäkymä suistoon.

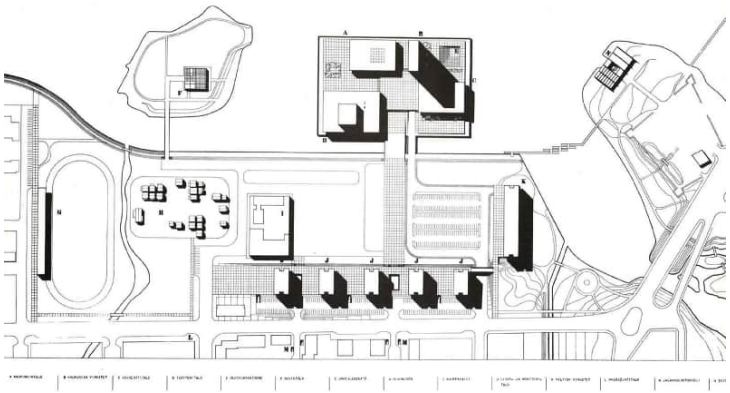
Kaavio kuvaa Vänmanninsaaren mikroilmastoon vaikuttavia olosuhteita eri vuodenaikoina. Kaaviossa on yhdistetty auringonnousun ja -laskun ilmansuunnat sektoreina kesästä talveen sekä tuulen suunnat ja voimakkuudet talvella ja kesällä.

Vänmanninsaaren lounais- ja luoteisranta ovat koko vuoden ilta-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 Pikisaarensiltaa 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



Jaatisten suunnitelma vuodelta 1965

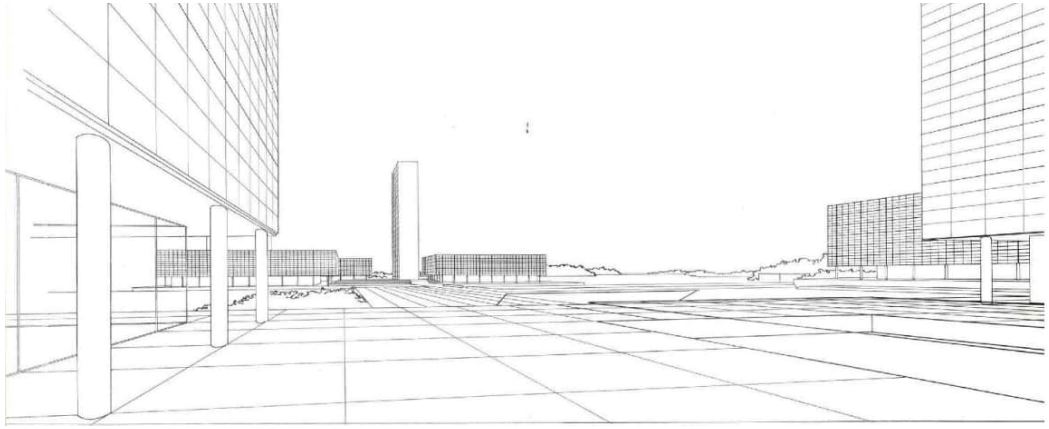
Vänmanninsaari kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) kohteeseen ”Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila” ja sitä reunustaa pohjoispuolelta toinen RKY-alue ”Oulujoen suiston historiallinen kokonaisuus”.

Lähiympäristöön sijoittuu useita suojeltuja rakennuksia ja rakennuskokonaisuuksia. RKY-kuvauksen mukaan Oulun rantakortteleiden 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 rakennuskappaletta - 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 päätepisteestä läpikulun paikaksi.

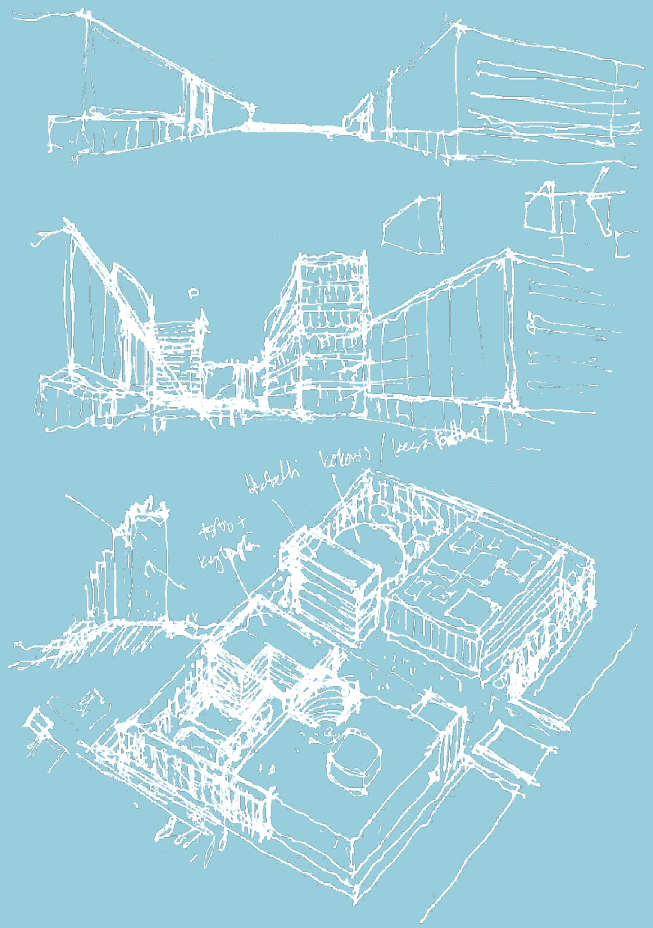
Kaaviossa on oranssilla on esitetty toteutuneet osat teatteri (v. 1972) ja kirjasto (v. 1981) sekä harmaalla teatterin laajennus (v. 2004). Laajennus ei noudata Jaatisten ehdotuksen erillisten rakennuskappeleiden sommitelman periaatetta vaan se on rakennettu suoraan teatteriin kiinni.

Pikisaareen johtava silta sekä teatterin laajennus rajoittavat jossain määrin mahdollisuuksia toteuttaa alue alkuperäisen kilpailuehdotuksen hengen mukaiseksi.



Näkymä kohti Vänmanninsaarta (Jaatiset 1965)

Herkkyys-tarkastelut





a

Vaihtoehto A perustuu kaavamuutoksen hakijoiden ehdottamaan toiminnalliseen sisältöön. Suunnitelmassa saarelle sijoittuu 22-kerroksinen tornihotelli, johon kuuluu osin kaksikerroksinen jalustaosa. Jalustaosaan sijoittuvat mm. ravintola sekä hotellin huolto. Saaren neljäs massa on viisikerroksinen hybridirakennus, joka koostuu julkisesta tapahtumatilasta, toimistotiloista sekä huoneistohotellista.



b

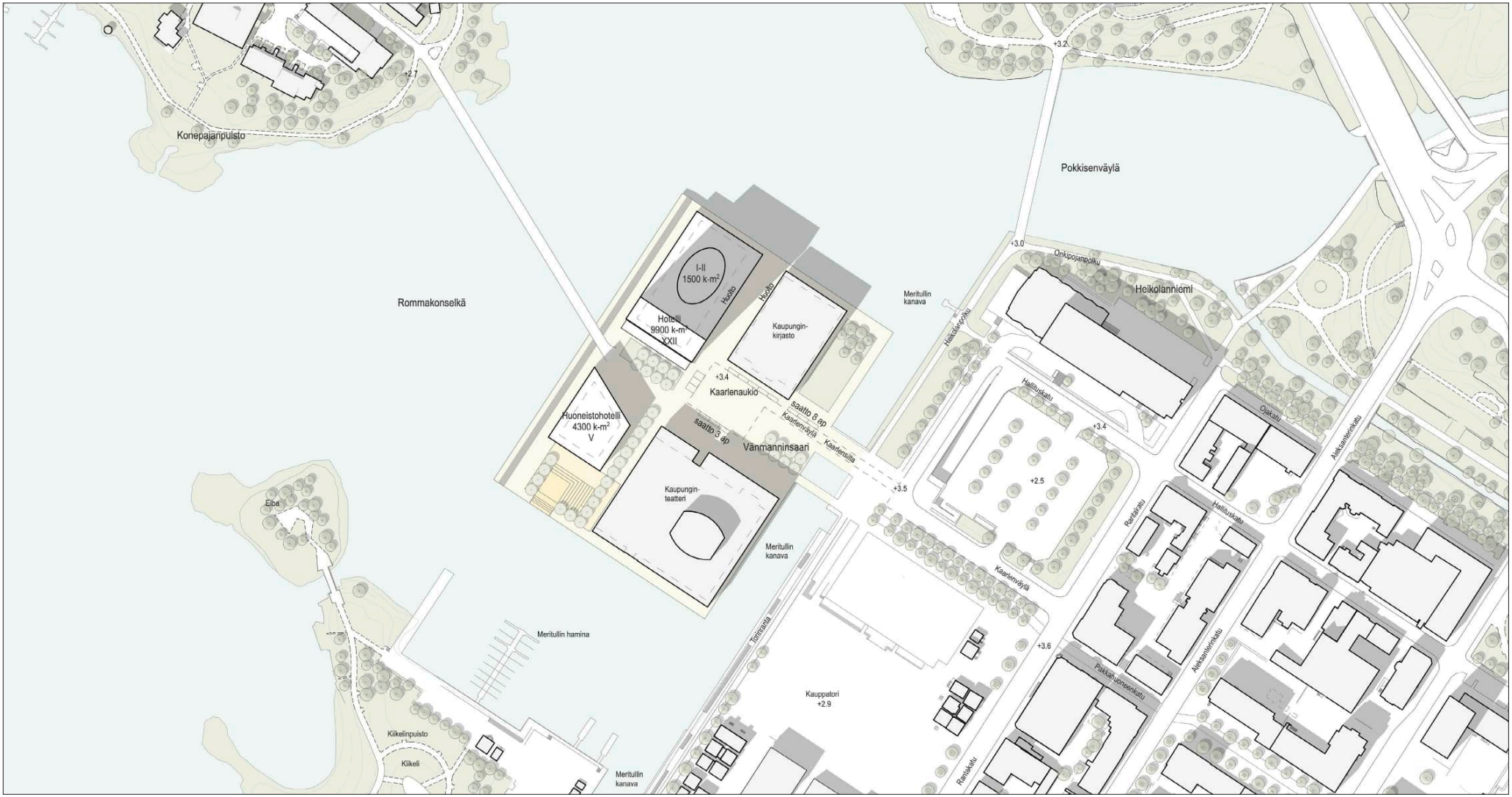
Vaihtoehdossa B on tutkittu suunnitelmaa, jossa Vänmanninsaarelle sijoitetaan 14-kerroksinen torni sekä siihen liittyvä jalustaosa. Torni on toiminnoiltaan hybridi ja koostuu luonteeltaan avoimista ja julkisista toiminnoista, kuten kahvilasta, ravintolasta, luentosaleista, opetuksen tiloista sekä hallinnosta ja toimistoista. Tornin viereen sijoittuu yksikerroksinen pyöreä paviljonkirakennus ja ulkoamfi.



c

Vaihtoehdossa C on tutkittu Vänmanninsaarelle sijoittuvaa matalampaa rakentamista. Suunnitelmassa on ehdotettu saarelle sijoitettavaksi avoin viisikerroksinen kulttuurikeskus, johon sijoittuu tapahtumien, kokousten ja näyttelyn tiloja. Lisäksi saarelle sijoittuu kaksikerroksinen kahvilapaviljonki. Saarelle muodostuu julkista oleskelutilaa, jota on rajattu arkadirakennelmilla.

VE A ”Hotelli”



Asemapiirustus 1:2000



Viistoilmakuvaupotus Pikisaaren suunnasta



Viistoilmakuvaupotus 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 kipailuehdoksen 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 saaressa on julkista, aina kansalaisten käytössä, olevaa tilaa.

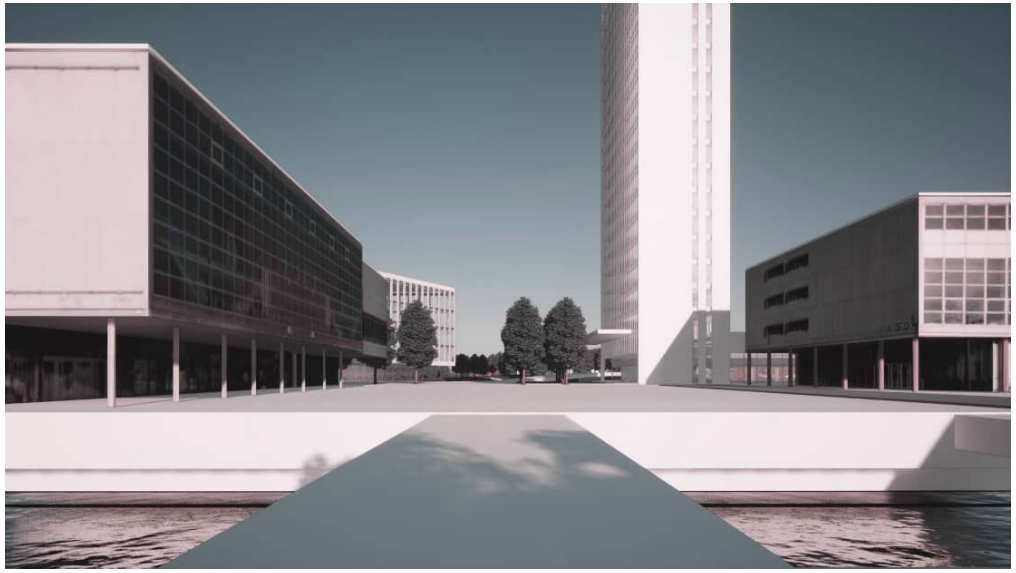
Vaihtoehdossa on Jaatisten alkuperäistä kilpailuehdotusta ja sen edustaman aikakauden ihanteita uudelleen tulkitseva minimalistinen arkkitehtoninen ote – aukottoman kiviaineksen ja kevyen ”curtain wall” -tyyppisen aukotuksen yhdistävä moderni versio. Rakennusten sijoittelussa on myös pyritty luomaan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



Näkymä Kiikelinsillalta



Näkymä Pokkitörmältä

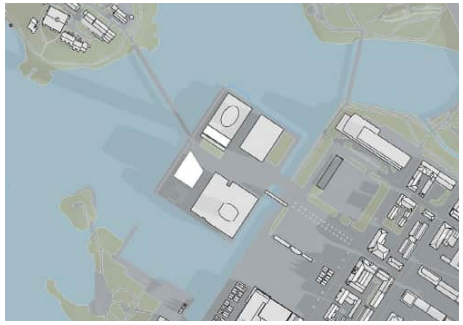


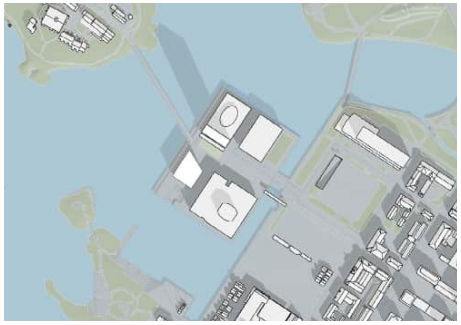
Näkymä Kaarlenväylältä

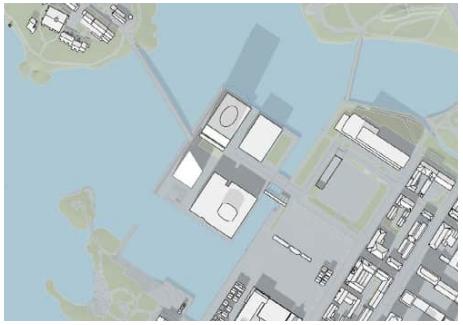


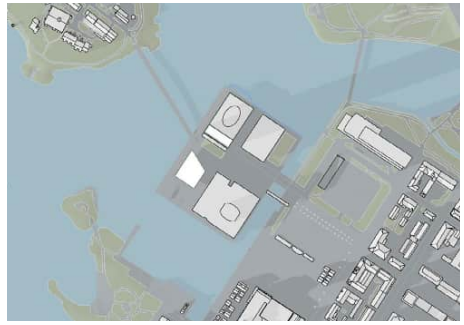
Näkymä veneväylältä

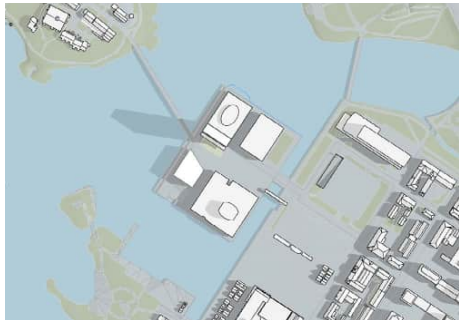
Varjotarkastelu VE A

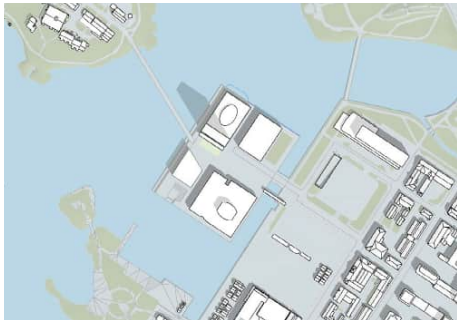

Varjostus kevät 9.00

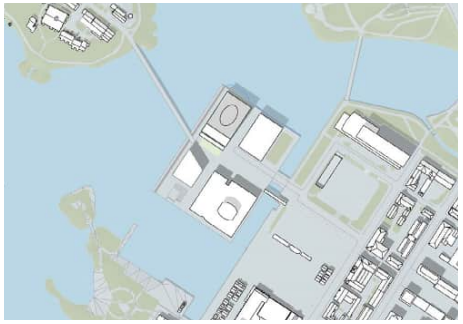

Varjostus kevät 12.00

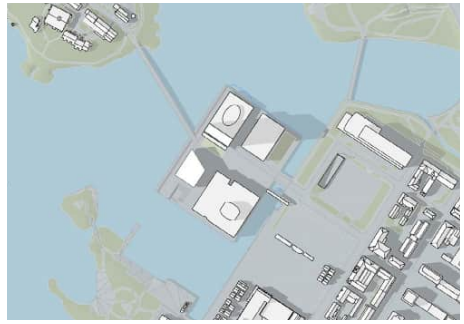

Varjostus kevät 15.00


Varjostus kevät 18.00

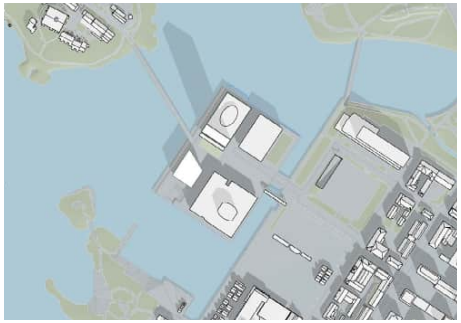

Varjostus kesä 9.00


Varjostus kesä 12.00

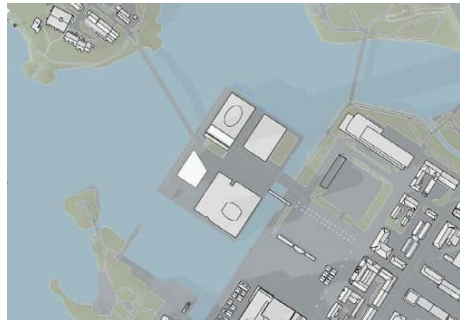

Varjostus kesä 15.00


Varjostus kesä 18.00

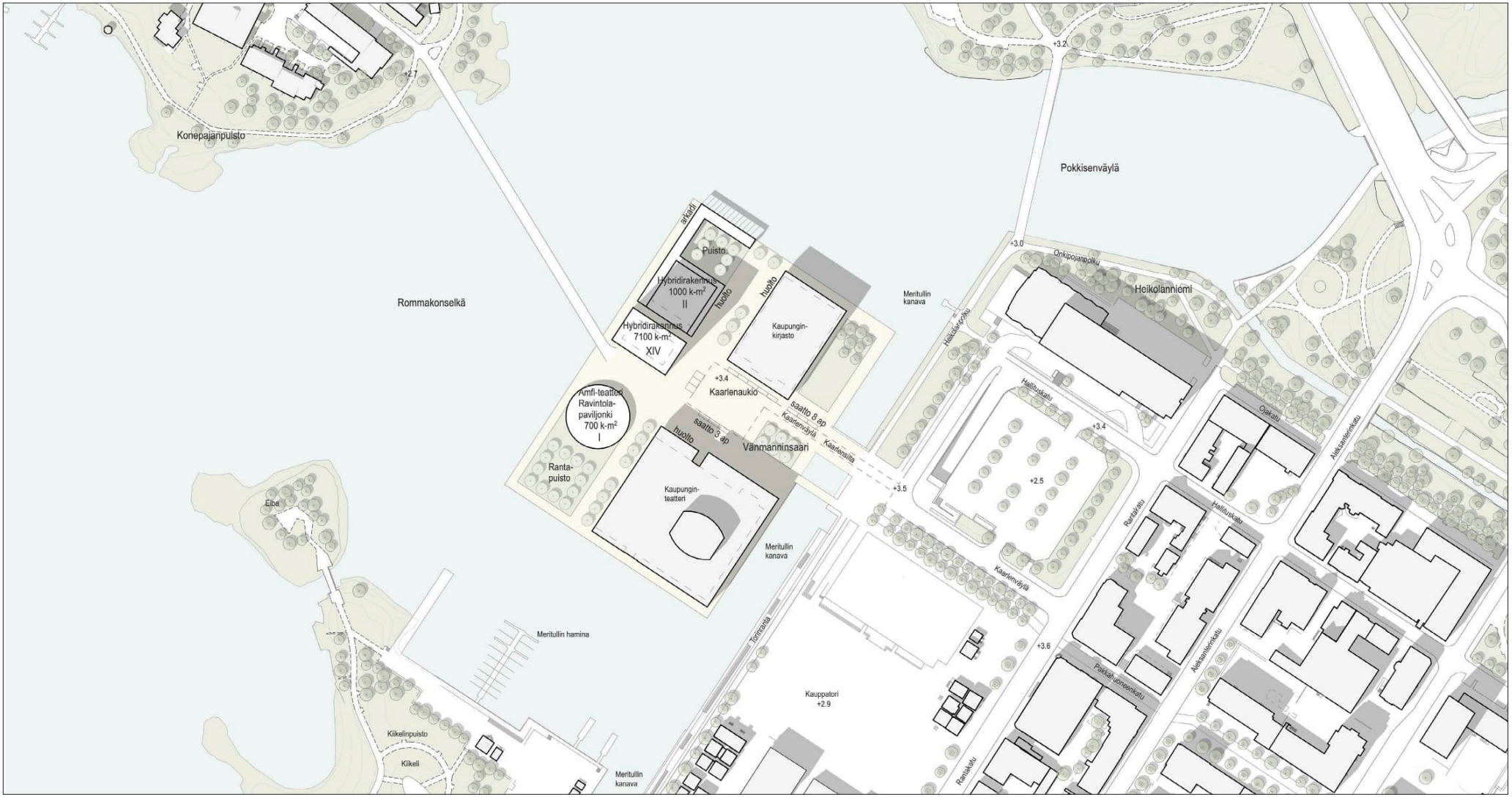

Varjostus syksy 9.00


Varjostus syksy 12.00


Varjostus syksy 15.00


Varjostus syksy 18.00

VE B ”Hybridi”



Asemapiirustus 1:2000



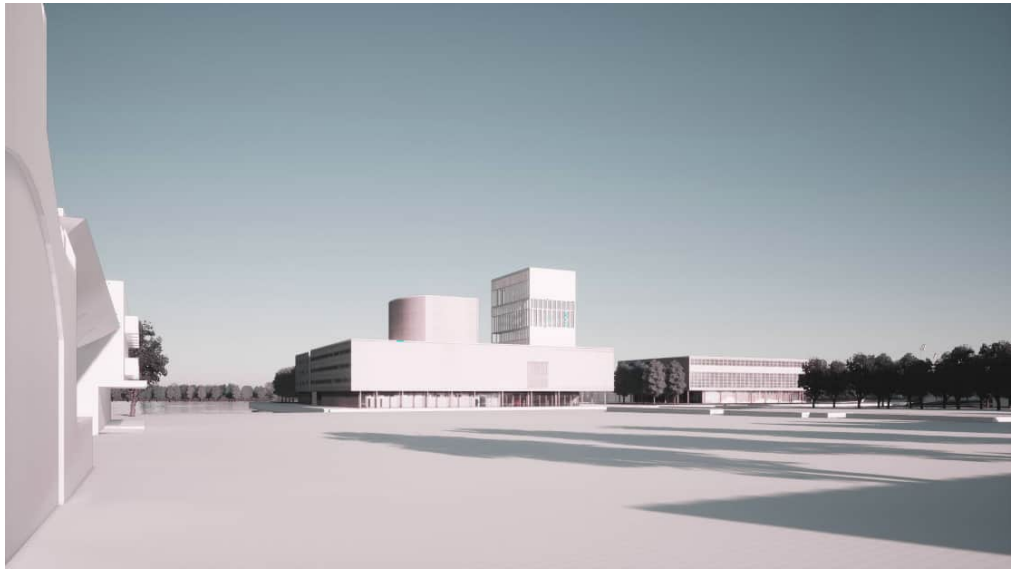
Viistoilmakuvaupotus Pikisaaren suunnasta



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 suoremmin kirjaston ja teatterin arkkitehtuuriin ja massoitteluun ja vaatii huolellista yhteensovitusta sekä vähäeleistä veistoksellista otetta.

Torni voisi esimerkiksi olla hybridirakennus, joka yhdistää hallinnon, opetuksen, kulttuurin, palvelujen ja työnteon tiloja, jotka ovat luonteeltaa 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-ravintolapavijonki on merkittävä osa rakennettua puistokokonaisuutta. Maisemasuunnittelulla on tässä, kuten muissakin vaihtoehdoissa erittäin tärkeä rooli, sillä saari on julkisessa käytössä oleva kokonaistaideteos.



Näkymä Kiikelinsillalta



Näkymä Pokkitörmältä



Näkymä Kaarlenväylältä



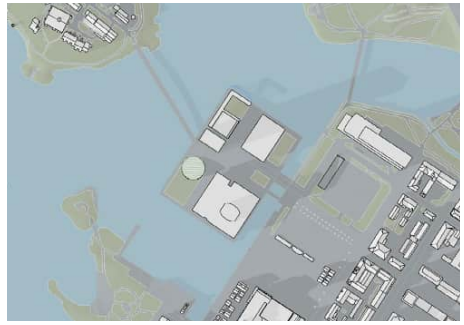
Näkymä veneväylältä

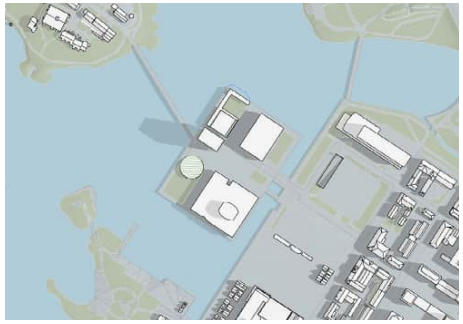
Varjotarkastelu VE B

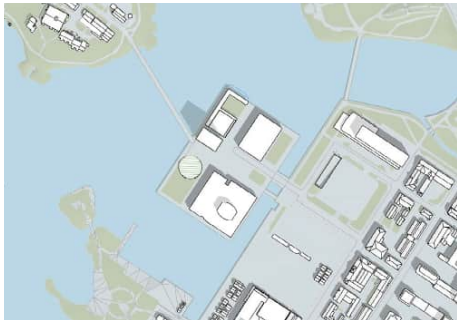

Varjostus kevät 9.00

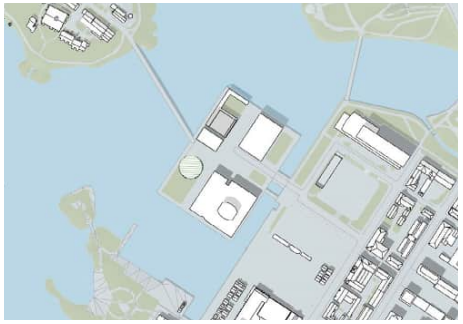

Varjostus kevät 12.00

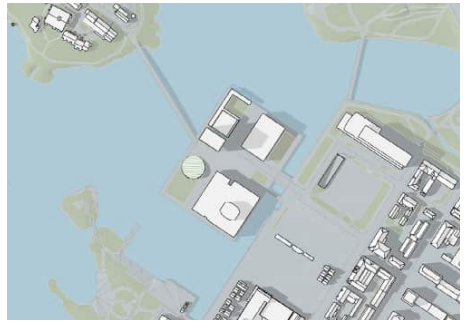

Varjostus kevät 15.00


Varjostus kevät 18.00

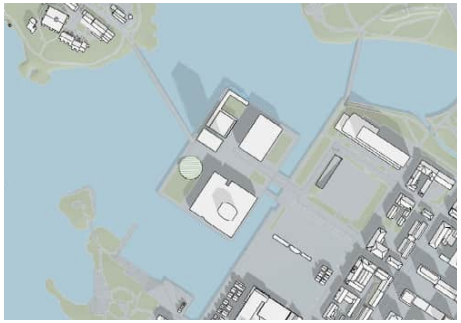

Varjostus kesä 9.00


Varjostus kesä 12.00


Varjostus kesä 15.00


Varjostus kesä 18.00

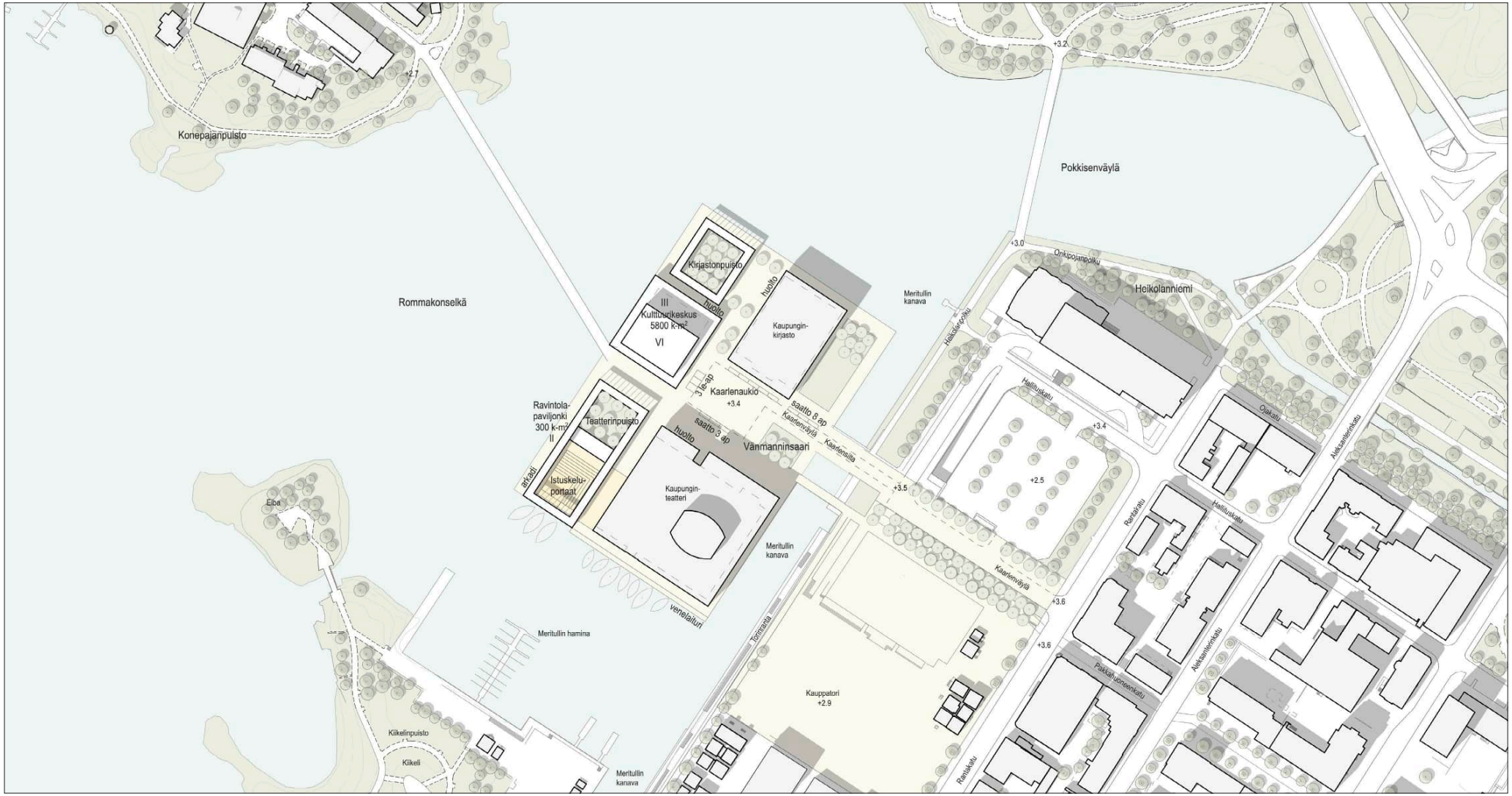

Varjostus syksy 9.00


Varjostus syksy 12.00


Varjostus syksy 15.00


Varjostus syksy 18.00

VE C ”Kulttuurikeskus”



Asemapiirustus 1:2000



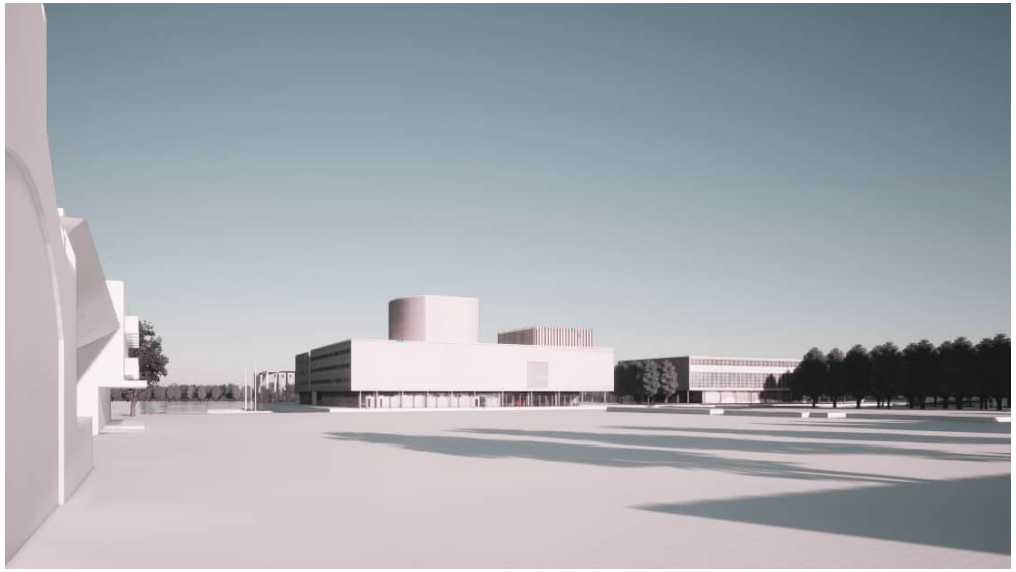
Viistoilmakuvaupotus Pikisaaren suunnasta



Viistoilmakuvaupotus kaupungin suunnalta



Näkymä Pikisaaresta



Näkymä torilta

Vaihtoehdossa C on tutkittu Vänmanninsaarelle 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 kansainvälisestikin merkittävänä kulttuurikeskittymänä.

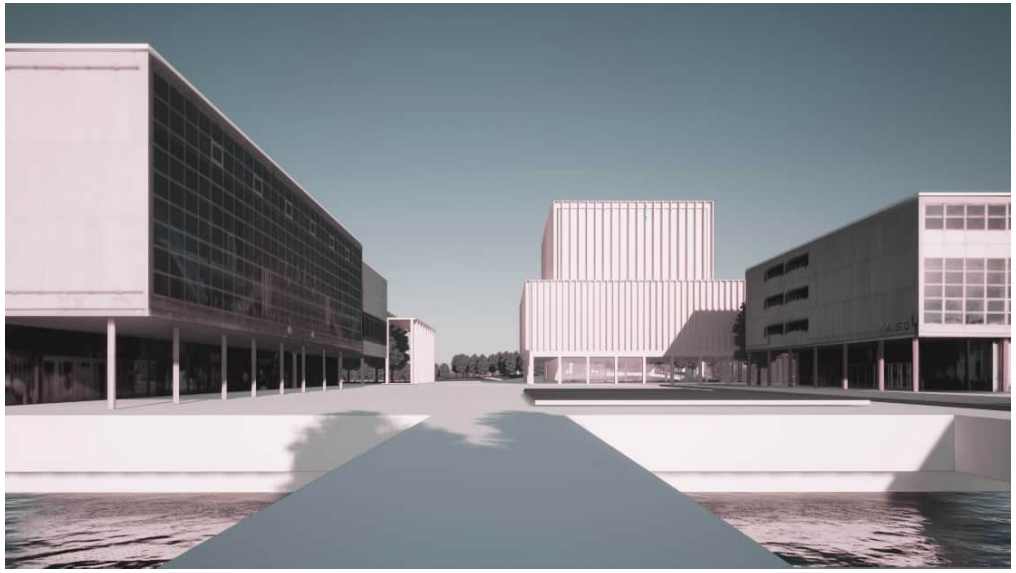
Saaren reunoja korostetaan arkadeilla ja pylväsrivistöillä, joiden yläosien lehtimajamaiset konstruktiot tarjoavat suojaa luonnonvoimilta ja samalla tarjoavat mahdollisuuksia muuntojoustaviin kokonaisuuksiin erilaisia julkisia sekä kaupallisia toimintoja palvelemaan.



Näkymä Kiikelinsillalta



Näkymä Pokkitörmältä



Näkymä Kaarlenväylältä

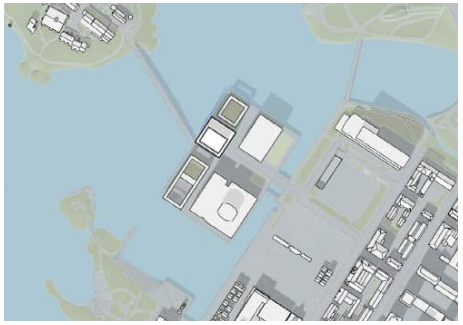


Näkymä veneväylältä

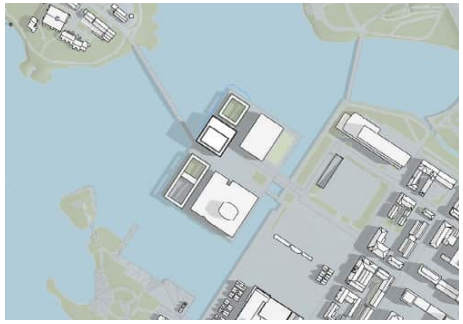
Varjotarkastelu VE C

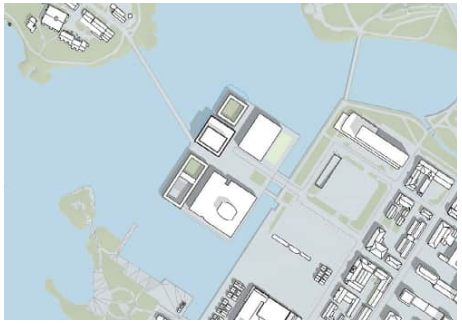

Varjostus kevät 9.00

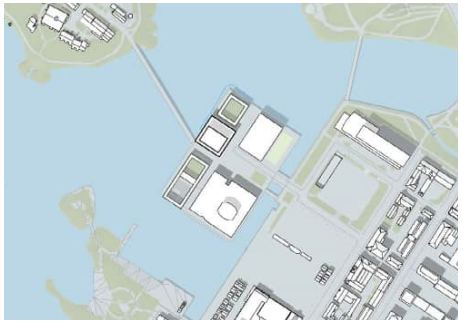

Varjostus kevät 12.00

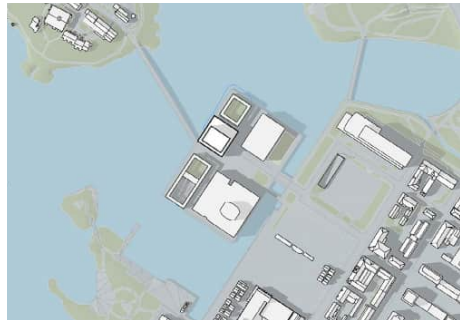

Varjostus kevät 15.00


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

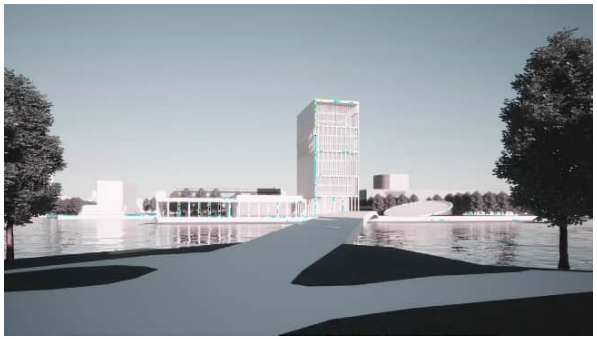

Varjostus syksy 15.00


Varjostus syksy 18.00

Vertailu



VE A

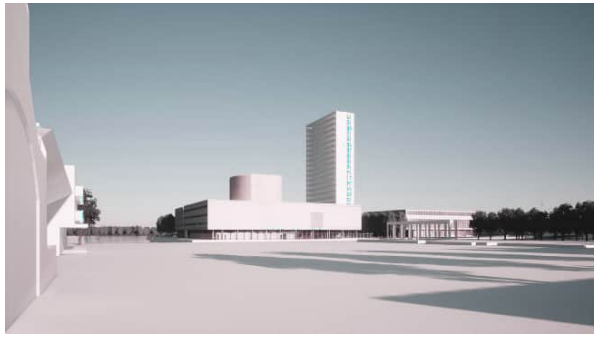


VE B

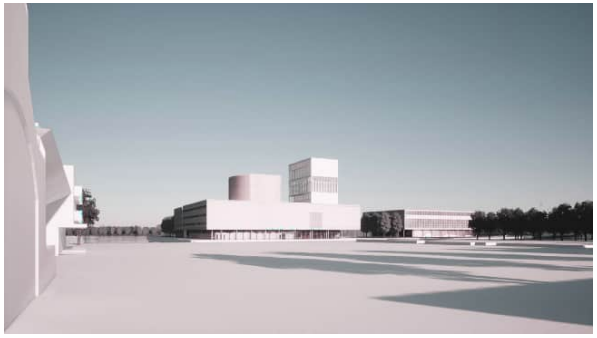


VE C

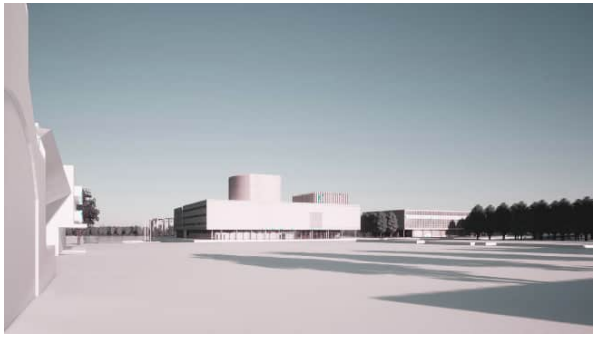
Näkymä
Pikisaaresta



VE A

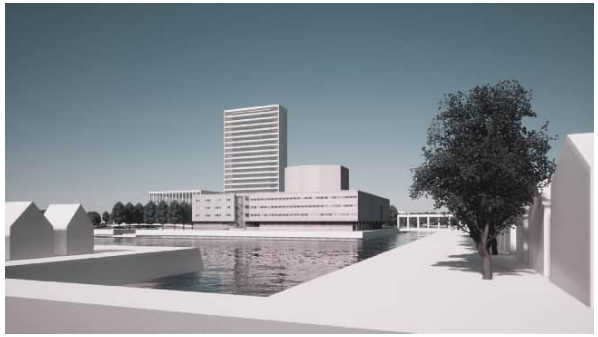


VE B



VE C

Näkymä
Torilta



VE A

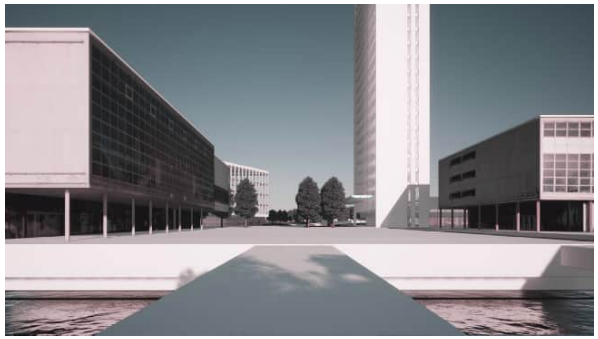


VE B



VE C

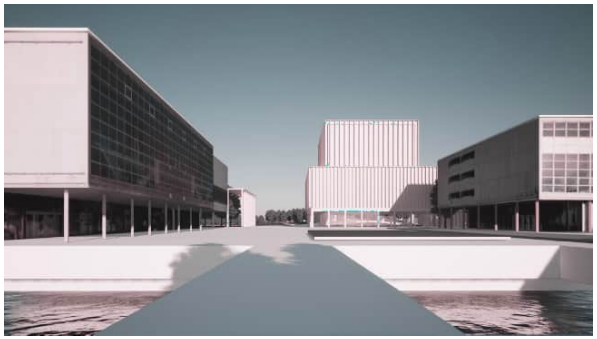
Näkymä
Kiikelinsillalta



VE A



VE B

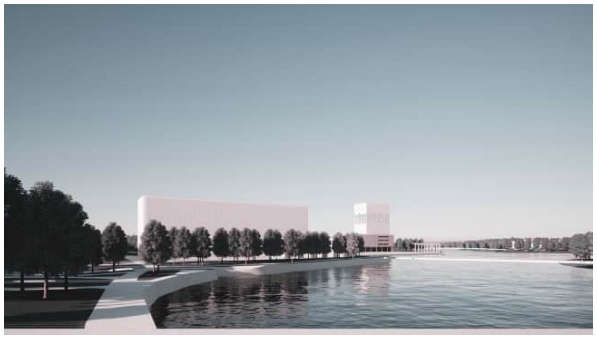


VE C

Näkymä
Kaarlenväylältä



VE A



VE B



VE C

Näkymä
Pokkitörmältä



VE A



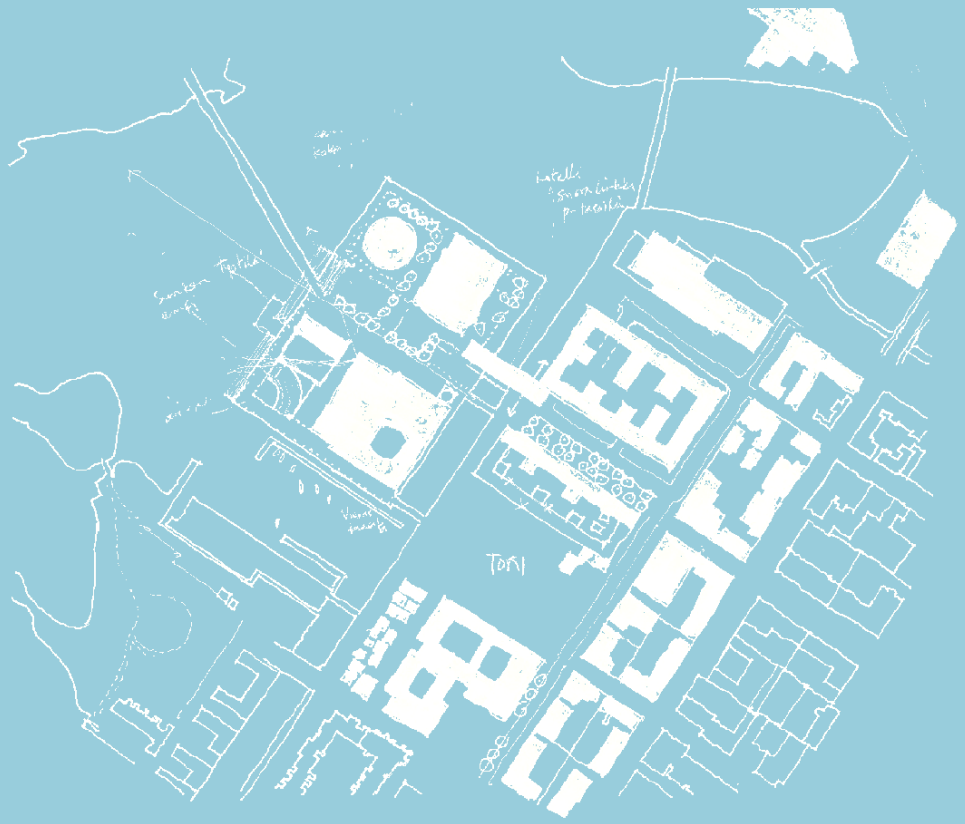
VE B



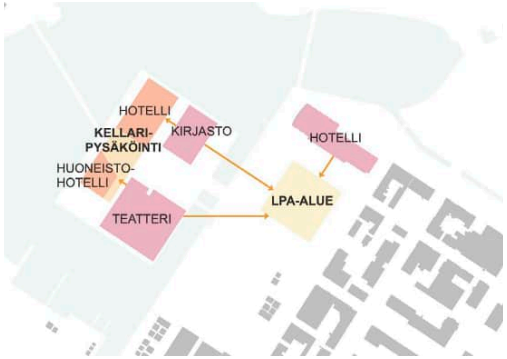
VE C

Näkymä
veneväylältä

Pysäköinti

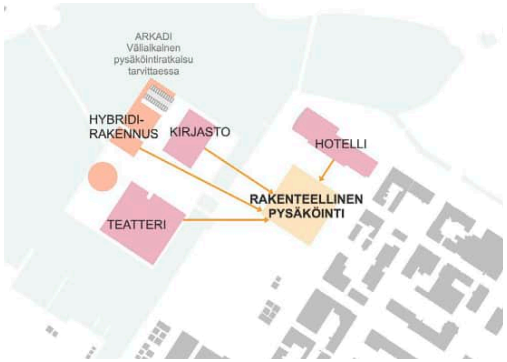


Alla esitetty teoreettinen pysäköintitarkastelu on laadittu Vänmanninsaaren toiminnallisen luonteen tarkastelemiseksi.



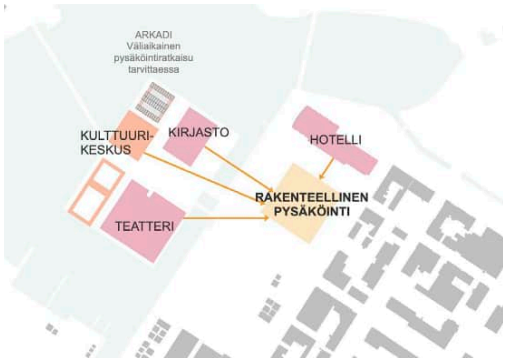
a

Vaihtoehto A:ssa uusien toimintojen pysäköinti sijoittuu maanalaiseen pysäköintihalliin Vänmanninsaarelle. Pysäköintihalli voi tarvittaessa palvella osin myös kirjastoa ja teatteria. Pääosa kirjaston ja teatterin pysäköinnistä sekä kortteliin 33 sijoittuvan hotellin pysäköinti toteutetaan korttelin 34 pysäköintialueelle.



b

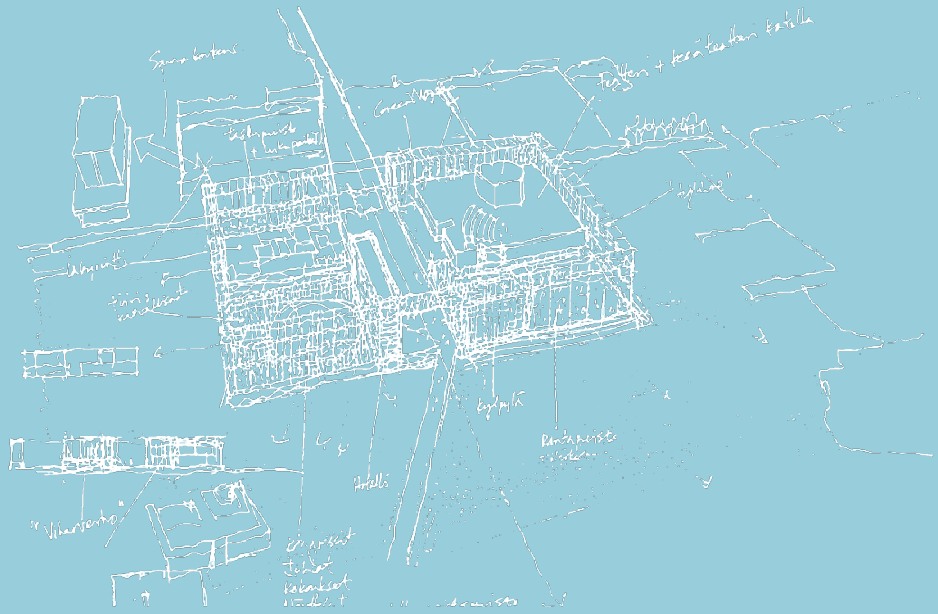
Vaihtoehto B:ssä kaikki Vänmanninsaaren pysäköinti sekä kortteliin 33 sijoittuvan hotellin pysäköinti sijoitetaan kortteliin 34 useampaan kerrokseen. Tämä edellyttää korttelin 34 kehittämistä.



c

Myös vaihtoehto C:ssä kaikki Vänmanninsaaren pysäköinti sijoitetaan kortteliin 34 useampaan kerrokseen. Tämä edellyttää korttelin korttelin 34 kehittämistä.

Vaikutusten arviointi



Kulttuurihistoria

Suunnittelualue sijoittuu merkittävälle paikalle Oulun historiallisen keskustan läheisyyteen, se on osa ”Oulun rantakorttelien julkinen kaupunkitila”-RKY-aluetta ja lisäksi sillä on vaikutuksia useisiin muihin valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin rakentamisen aiheuttamien kaupunkikuvallisten muutosten kautta.

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. 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 lähettyville, 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 keskustaan 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.

Kaikissa vaihtoehtoissa pysäköinti on joko sijoitettu pois maantasosta tai siirretty kokonaan pois Vänmanninsaaren kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta ympäristöstä. Suunnitelmissa on kuitenkin esitetty riittävä määrä pysäköintipaikkoja liikuntaesteisille sekä saattoliikenteelle, ei ole ympäristöä merkittävästi heikentävää vaikutusta.

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 kulkuyhteyden 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 näkymänpäätteen ja maamerkin. Tornin korkeus on verrattavissa Oulun keskustaan jo toteutuneisiin 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 intiimimmäksi. 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 päätteen 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 takaavat, 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 istuskeluportailla ja uusilla venepaikoilla.

Vaihtoehto A:ssa Korkea torni näkyy kauas ja vaikuttaa sitä kautta suistoon myös laajemmalta 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 laajemmalta 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 toiminnoilla, 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 keltakurjenmiekkaesiintymä. 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-oleskelualuetta 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. Suunnitelmissa esitettyjä 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 lähekkäin sijoitetuilla rakennusmassoilla. Hotellitorni toimii maamerkkinä ja kaupallisena symbolina ruutukaavakeskustassa liikkuville, sillä se on korkeutensa vuoksi hyvin näkyvä. Torilta päin katsottuna torni jää takaalalle, 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 näkymäakselin päätteenä olevalla tornilla. Myös tässä vaihtoehdossa torilta päin katsottaessa torni jää taka-alalle, mutta näkyy teatterin ja kirjaston taustalla. Torni toimii jossain määrin maamerkkinä ruutukaavakeskustassa liikkuville, 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 määrä alueella lisääntyy.

Vaihtoehto C:ssä näkymäakselin päätteenä on matalampi julkinen rakennus, joka asettuu yhdeksi rakennukseksi muiden joukossa. Näin saaren luonne ei ole Jaatisten suunnitelman tapaan päätepistemäinen 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 hieman rakennusten takaa. Uusi kulttuuritoiminto voi jossain määrin tuoda myös uusia käyttäjiä ruutukaavakeskustalle.

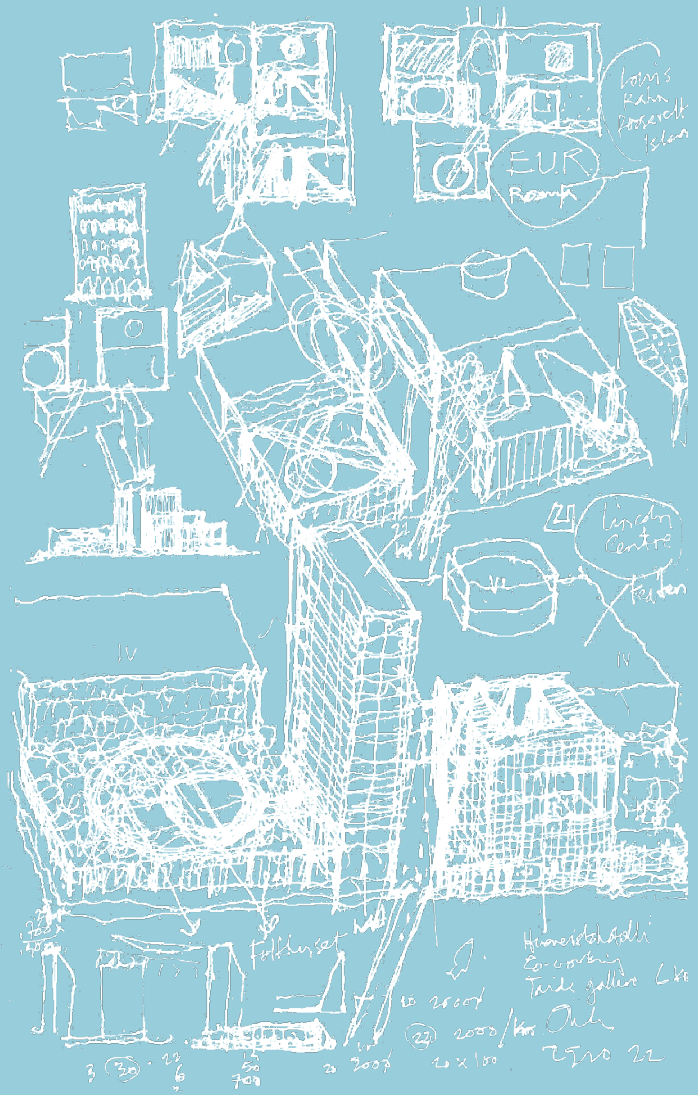
Toiminnallinen ympäristö

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 terassitoimintaa. 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 lumettomaan 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, tuottavana 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 ympärivuorokautista 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 yhtaikaista 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 mantereen 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 arkkitehtikilpailujen 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 arkkitehtikilpailua, sen perinteistä mallia, jossa päätökset perustuvat ainoastaan arkkitehtoniseen laatuun, Vitruviusta lainataksemme ”kauneuteen, kestävyyteen 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

Liite 8. Asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmat 30.11.2023, Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Terwa Tower asemakaavan muutos
564-2401
Oulun kaupungin I kaupunginosan (Pokkinen)
korttelin 38 tonttia numero 5 (Kaarlenväylä 1), Meritoria, Kaarlenaukiota sekä
vesialuetta koskeva asemakaavan muutos
Asemakaavan muutosehdotus

Maankäytön viitesuunnitelma

30.11.2023

JK-ARKKITEHDIT

bm ARCHITECTS

ARINA

OULU

YIT

Terwa Kiinteistökehitys Oy



Ilmakuva etelästä



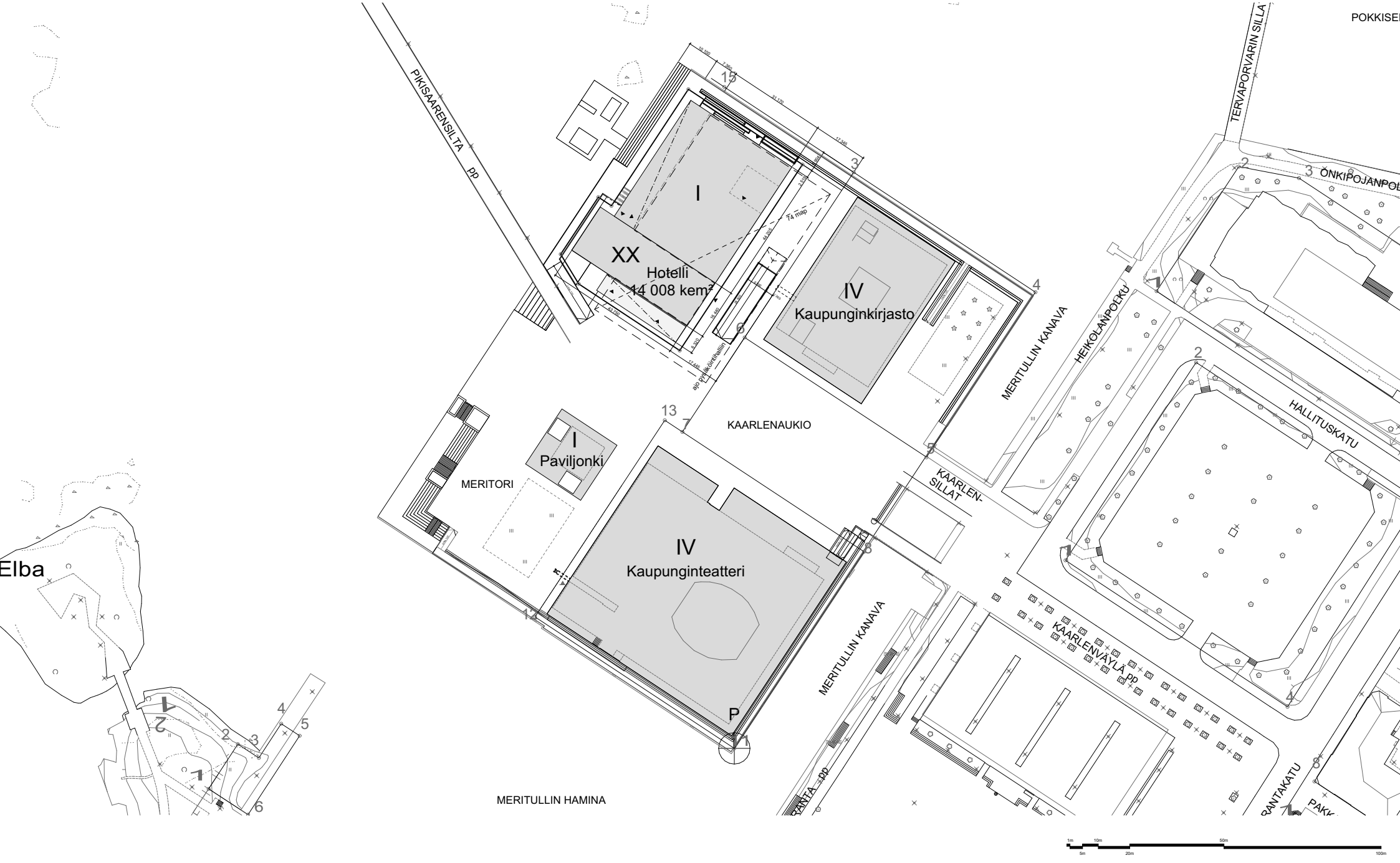
Ilmakuva pohjoisesta

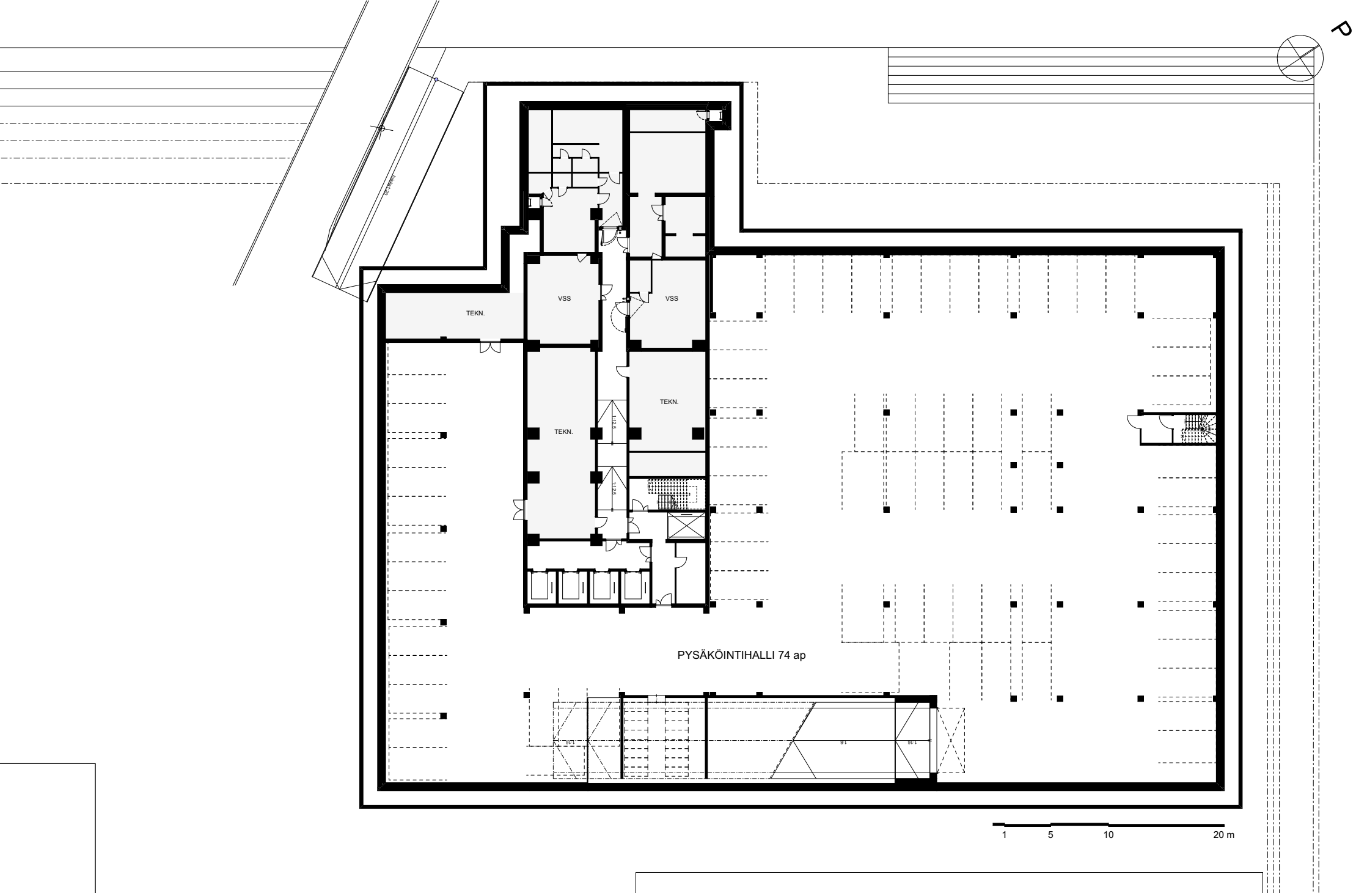


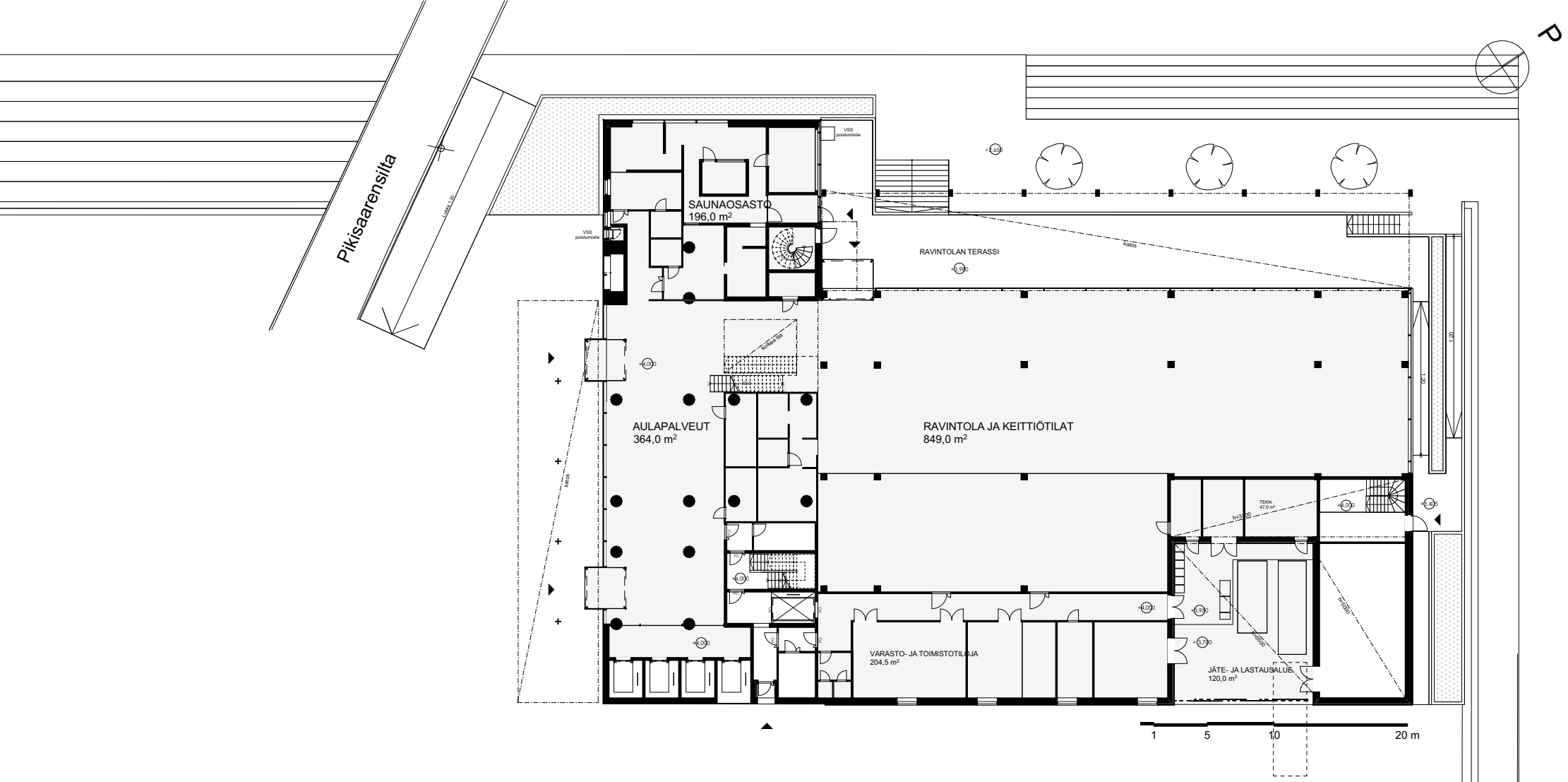


Havainnekuva Kaarlenväylältä Pikisaaren suuntaan

Hankkeen kuvitukset on sijoitettu Arkkitehtitoimisto Laatio Oy:n Oulun kaupungille laatimaan Oulun 3d-malliin. Hankkeen viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Järvinen & Kuorelahti Oy ja hotellitornin julkisivut Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.


PIKISAARENSILTA pp
TERVAPORVARIN SILLA
POKKISEL
ONKIPOJANPOL
I
XX
Hotelli
14 008 kem²
IV
Kaupunginkirjasto
MERITULLIN KANAVA
HEIKOLANPOLKU
HALLITUSKATU
KAARLENAUKIO
I
Paviljonki
MERITORI
KAARLEN-
SILLAT
IV
Kaupunginteatteri
P
KAARLENVÄYLÄ pp
MERITULLIN KANAVA
MERITULLIN HAMINA
RANTAKATU
Elba

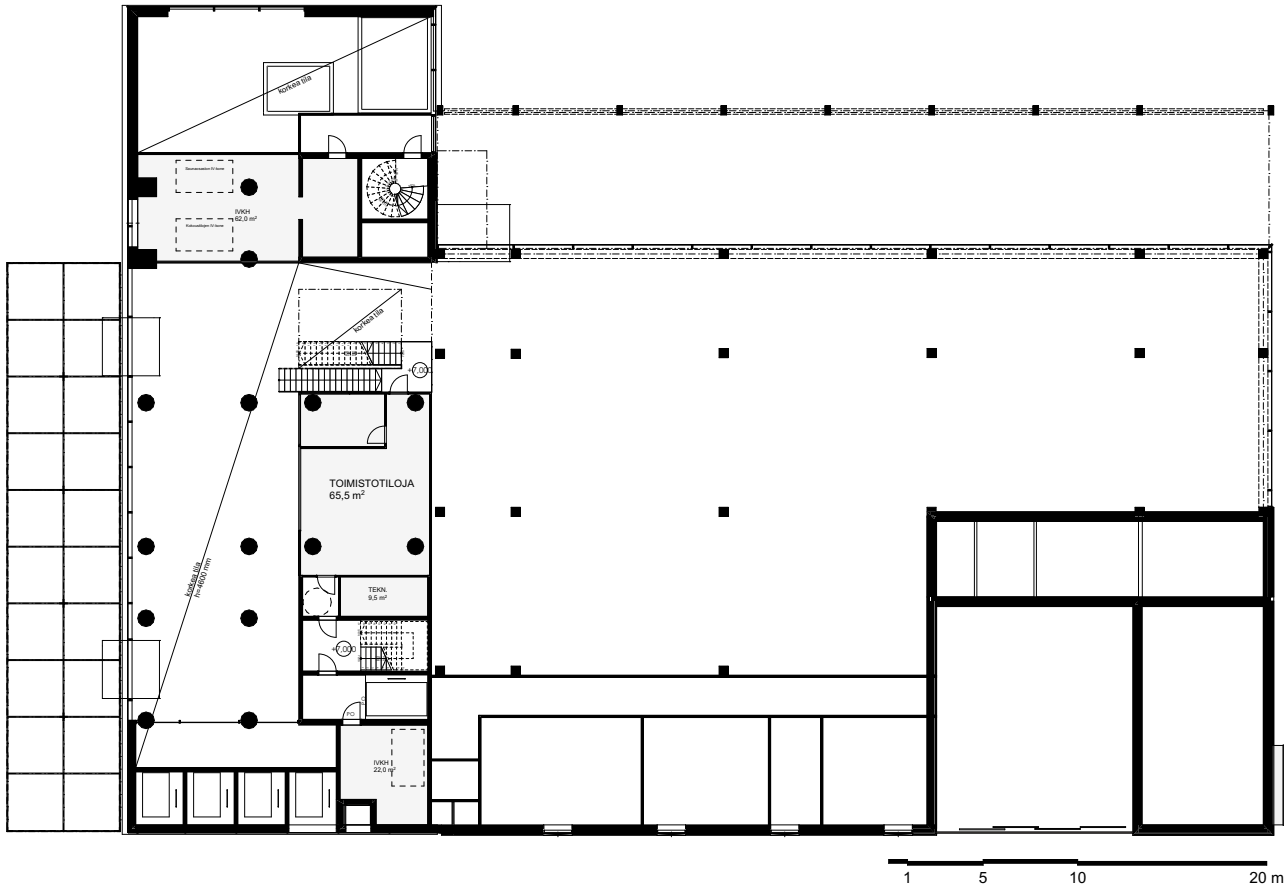

P
TEKN.
VSS
VSS
TEKN.
TEKN.
PYSÄKÖINTIHALLI 74 ap
1
5
10
20 m



Kaupunginteatteri

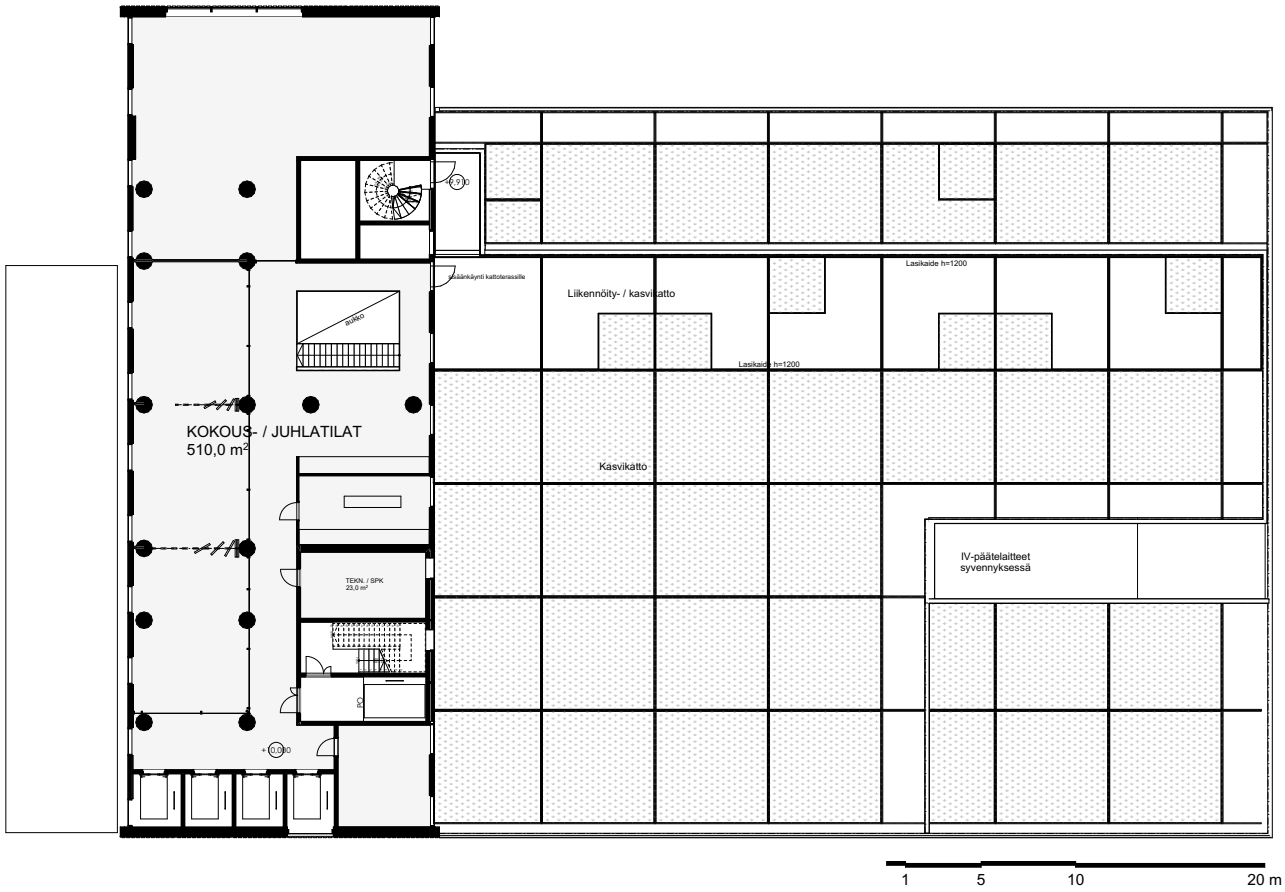
Ajo pysäköintihalliin

Kaupunginkirjasto



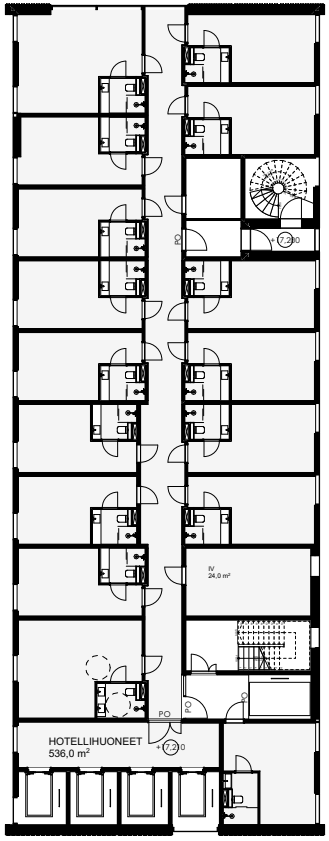
Kaupunginteatteri

Kaupunginkirjasto

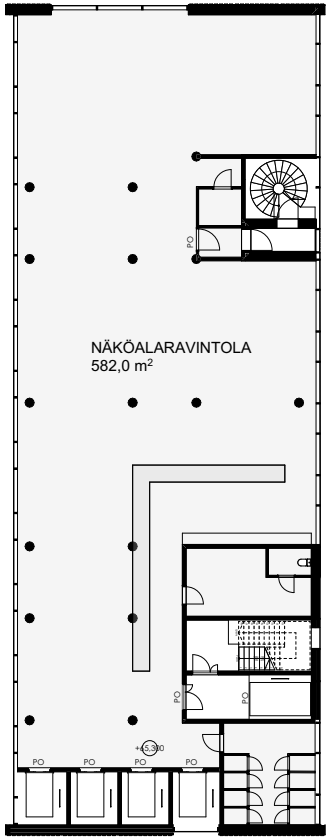


Kaupunginteatteri

Kaupunginkirjasto

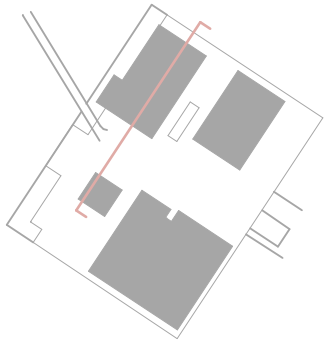


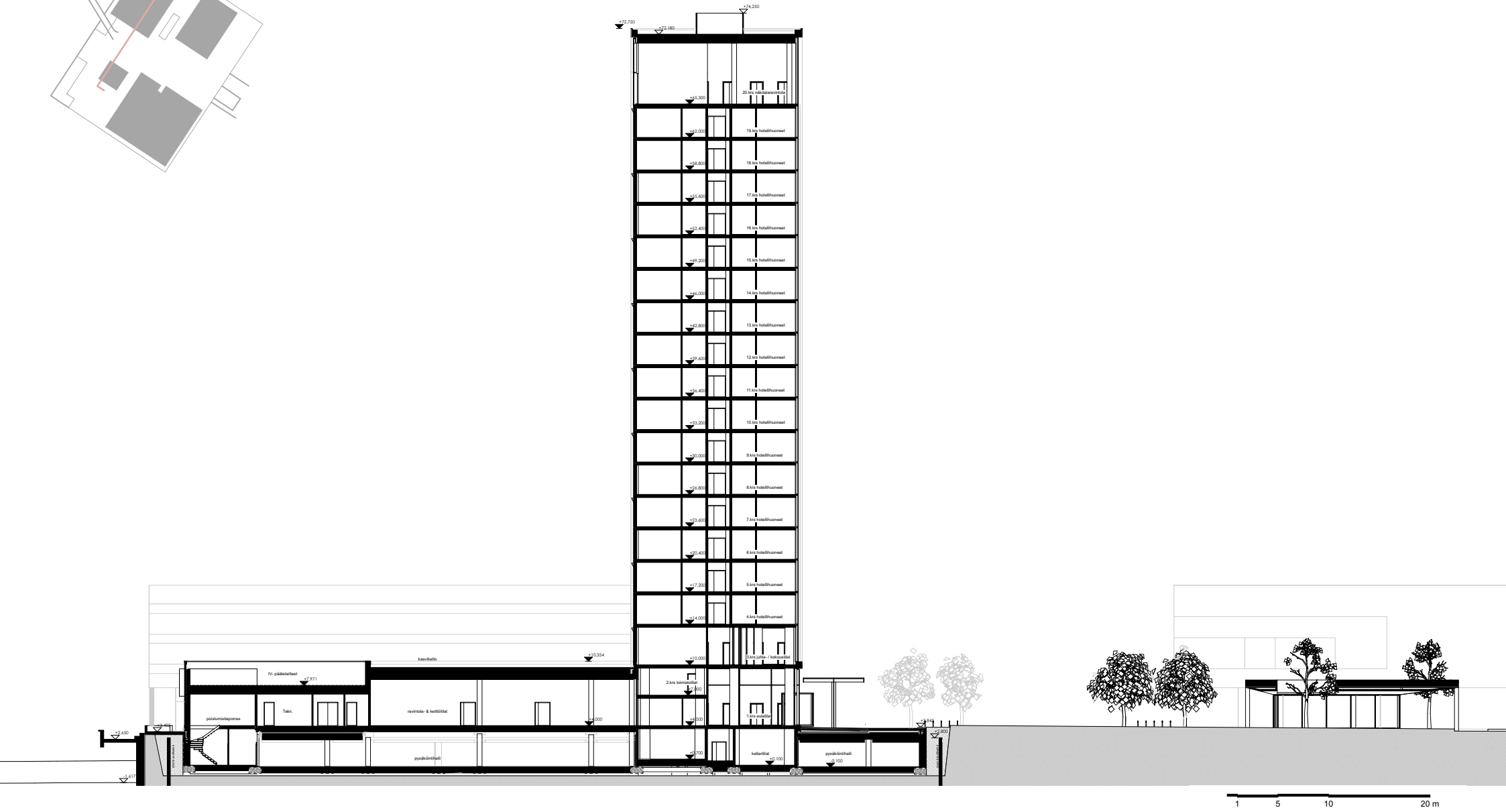
hotellin kerrokset 4 - 19

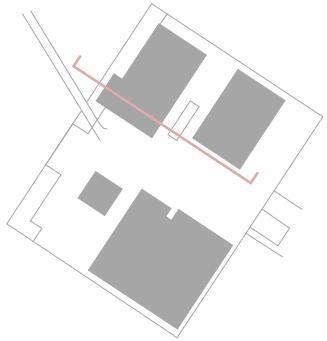


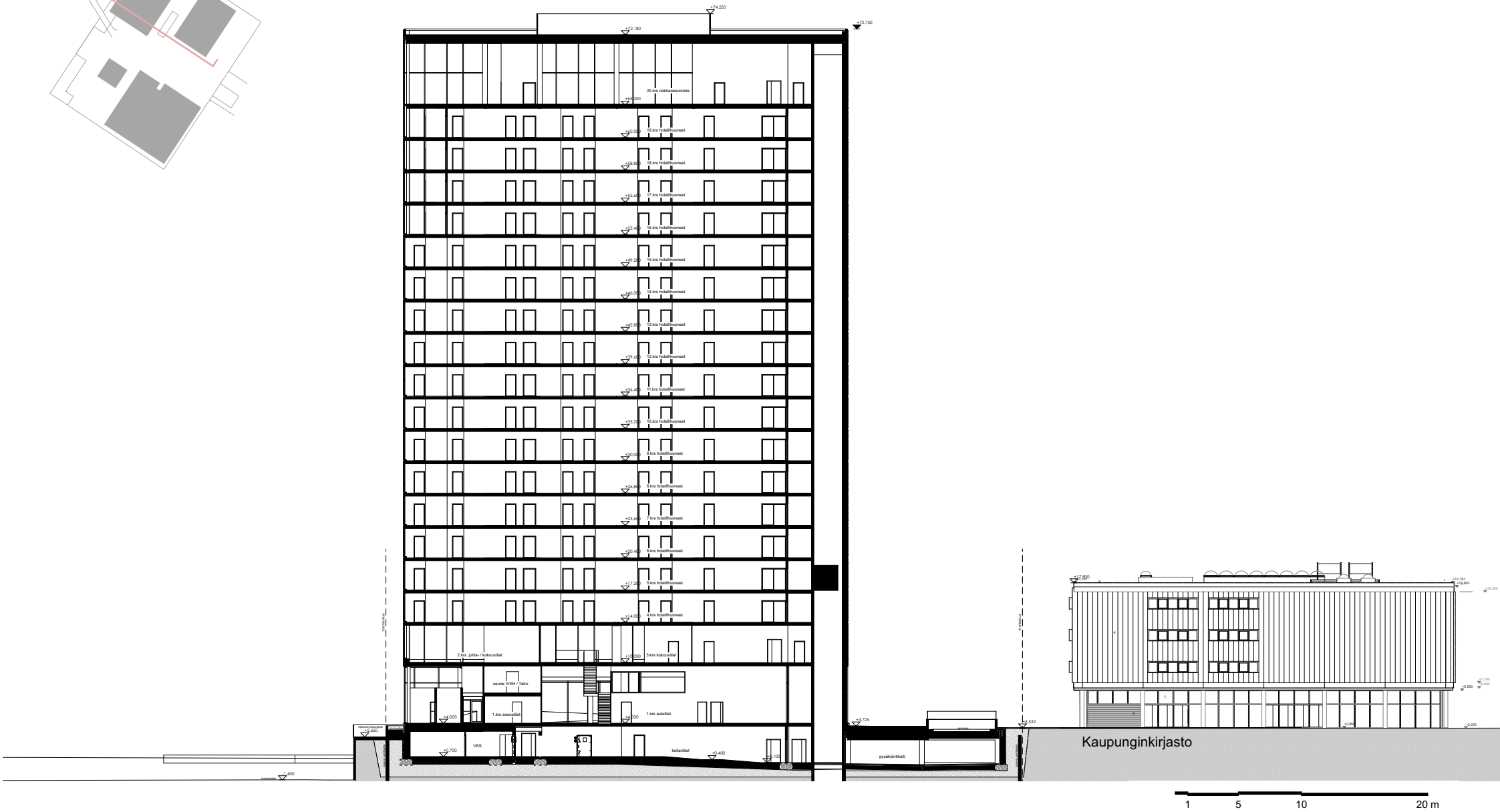
20. kerros

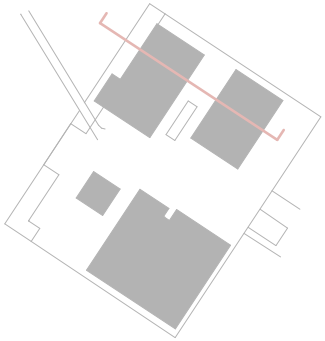
1 5 10 20 m

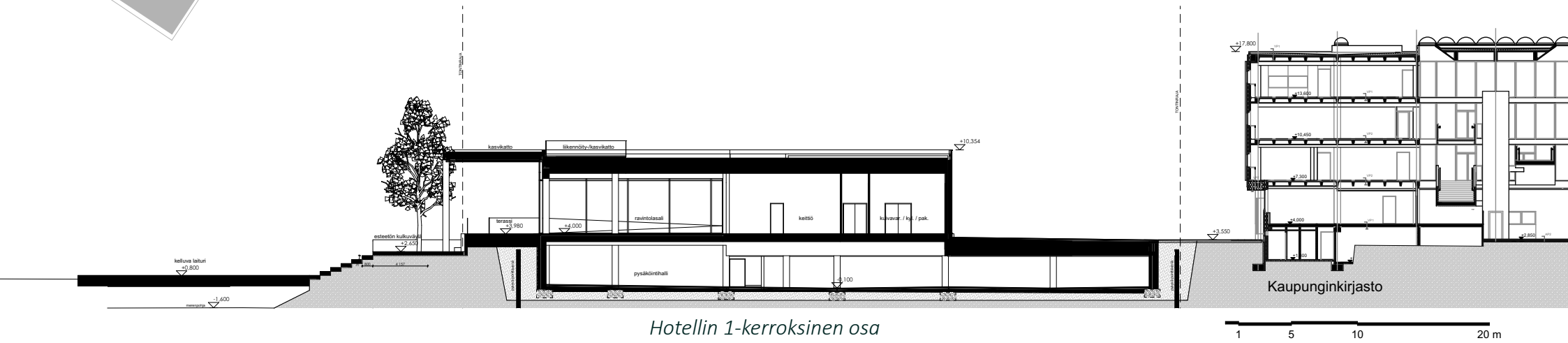



+74,250
+72,750
+72,180
20.krs vaikutelmaravintola
+65,300
19.krs hotellihuoneet
18.krs hotellihuoneet
17.krs hotellihuoneet
16.krs hotellihuoneet
15.krs hotellihuoneet
14.krs hotellihuoneet
13.krs hotellihuoneet
12.krs hotellihuoneet
11.krs hotellihuoneet
10.krs hotellihuoneet
9.krs hotellihuoneet
8.krs hotellihuoneet
7.krs hotellihuoneet
6.krs hotellihuoneet
5.krs hotellihuoneet
4.krs hotellihuoneet
3.krs juhla- / kokoustilat
2.krs toimistotilat
1.krs aulatilat
kellaritilat
pysäköintihalli
kasvikatto
+10,354
IV- päätelaitteet
+7,971
poistumistieportaa
Tekn.
ravintola- & keittiötilat
pysäköintihalli
+2,650
-1,417
1
5
10
20 m




+74.250
+72.750
+72.180
20.krs näkötasoravintola
19.krs hotellihuoneet
18.krs hotellihuoneet
17.krs hotellihuoneet
16.krs hotellihuoneet
15.krs hotellihuoneet
14.krs hotellihuoneet
13.krs hotellihuoneet
12.krs hotellihuoneet
11.krs hotellihuoneet
10.krs hotellihuoneet
9.krs hotellihuoneet
8.krs hotellihuoneet
7.krs hotellihuoneet
6.krs hotellihuoneet
5.krs hotellihuoneet
4.krs hotellihuoneet
2.krs juhla- / kokoustilat
3.krs kokoustilat
sauna / VKH / Tekn.
1.krs saunatilat
1.krs aulatilat
VSS
kellaritilat
pysäköintihalli
Kaupunginkirjasto
1
5
10
20 m





Hotellin 1-kerroksinen osa



Korkeustarkastelu luoteesta katsottuna



Kaupunginkirjasto

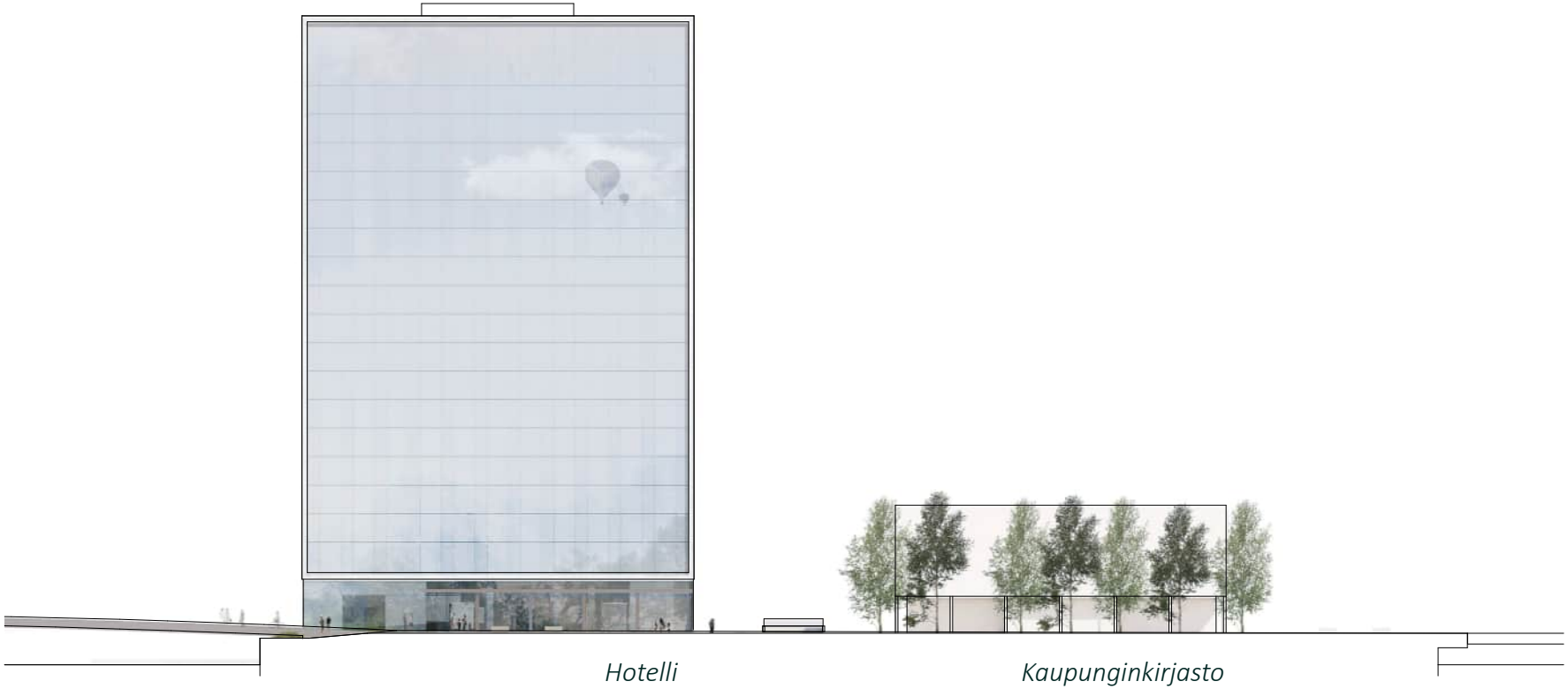
Hotelli



1 5 10 20 m



Meritorin paviljonki *Kaupunginteatteri*


Hotelli
Kaupunginkirjasto



Hotelli

Meritorin paviljonki



Valokuvaupotus Toripolliisilta







Valokuvaupotus Merikoskenkadulta



Valokuvaupotus Tuiran silloilta



Visualisointi Meritorilta



Visualisointi Kaarlenaukiolta



Visualisointi kirjaston 3. kerroksen yleisötiloista



Visualisointi 1. kerroksesta pohjoisesta



Näkymät osoitettuna kartalta



Näkymä 1 Rommakonselältä



Näkymä 2 Hietasaaresta



Näkymä 3 Toivoniemestä



Näkymä 4 Tuiran silloilta



Näkymä 5 Raatinsaarelta



Näkymä 6 Patosillalta



Näkymä 7 Hallituskadun ja Asemakadun risteyksestä



Näkymä 8 Hollihaan puistosta



JK-ARKKITEHDIT

bm ARCHITECTS

ARINA

OULU

YIT

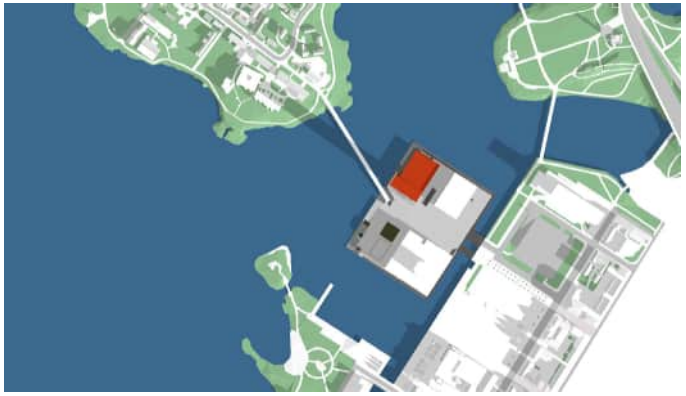
Terwa Kiinteistökehitys Oy

TERWA TOWER ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
564-2401

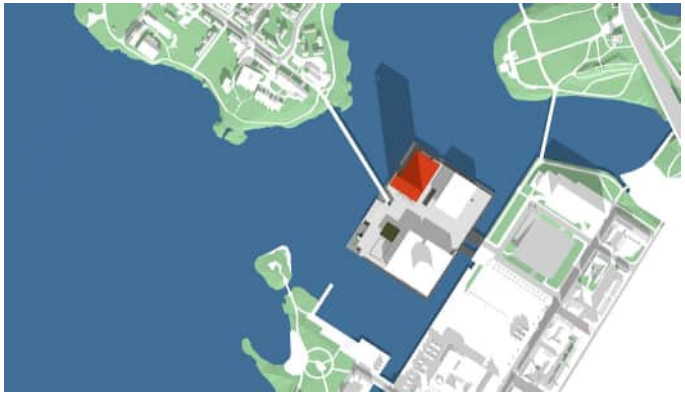
VARJOSTUSTUTKIELMA
24.01.2024

JK-ARKKITEHDIT

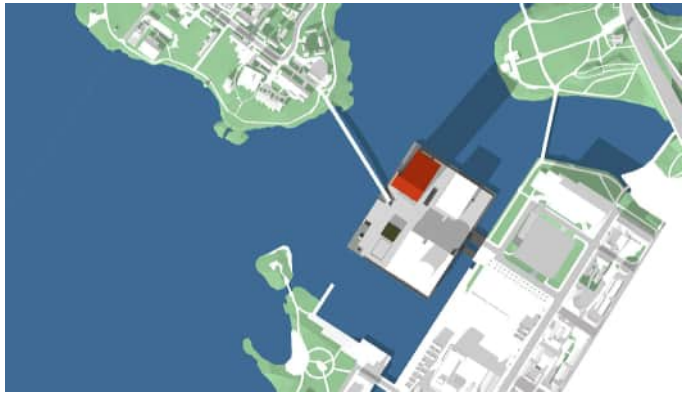
Maalis / syyskuussa hotellin torniosa varjostaa kello 9 Pikisaaren ensimmäistä korttelia.
Klo 12 mennessä varjo kääntyy Pikisaaren ohi vesistöön.
Klo 18 hotellin torniosa varjostaa kirjastoa sekä Radisson Blue hotellin terassia.
Klo 20 mennessä aurinko on laskenut.



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.

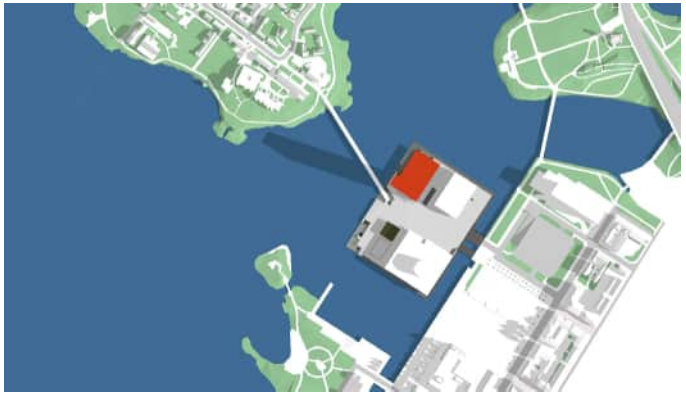


20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta. Kello 20.00.



20. maaliskuuta tai 20. syyskuuta. Kello 22.00.

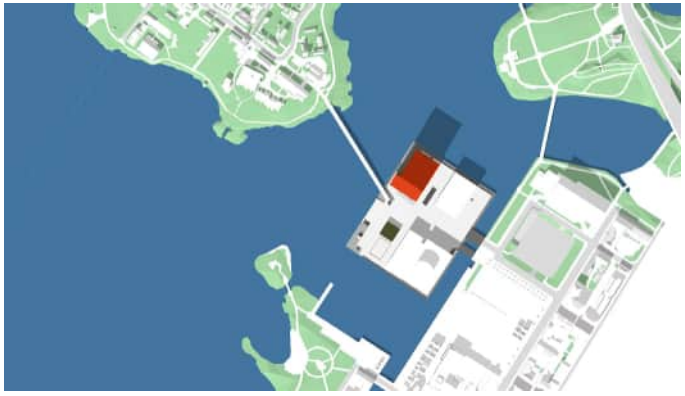
Huhti / elokuussa hotellin torniosan varjo ei enää yllä Pikisaareen kun tarkastellaan kello 9 varjostustilannetta.
Klo 12 mennessä varjo kääntyy Pikisaaren ohi vesistöön.
Klo 18 hotellin torniosa varjostaa kirjaston luoteispuolta ja kattoa.
Klo 20 hotellin varjo ulottuu korttelin 34 LPA-alueelle ja klo 22 varjo kääntyy torin puolelle.



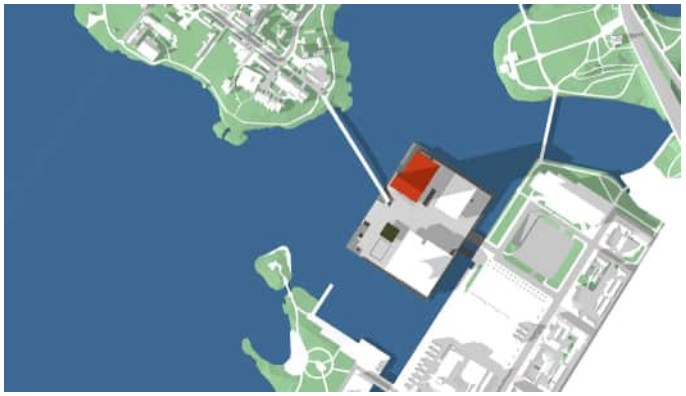
20. huhtikuuta tai 20. elokuuta. Kello 9.00.



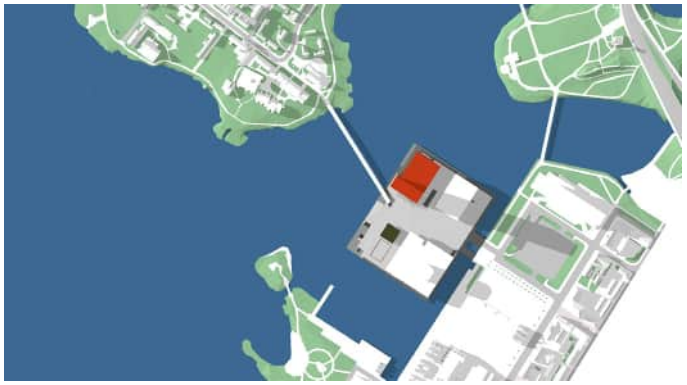
20. huhtikuuta tai 20. elokuuta. Kello 12.00.



20. huhtikuuta tai 20. elokuuta. Kello 15.00.



20. huhtikuuta tai 20. elokuuta. Kello 18.00.



20. huhtikuuta tai 20. elokuuta. Kello 20.00.

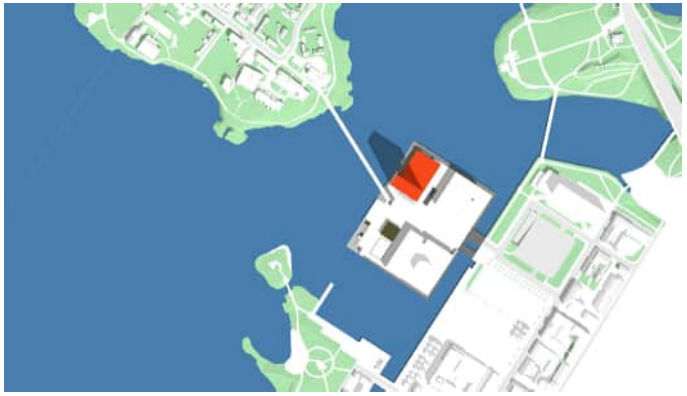


20. huhtikuuta tai 20. elokuuta. Kello 22.00.

Kesäkuussa hotellin torniosa varjostaa vähiten lähiympäristöä, sillä varjon pituus on lyhimmillään kesäpäivänseisauksen aikaan.
Klo 18 jälkeen hotellin torniosan varjo kääntyy kirjaston luoteiskulmaan ja Vänmanninsaaren lounaispuoli on aurinkoinen.
Klo 20 hotellin varjo yltää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy klo 22 torin kulmalle.



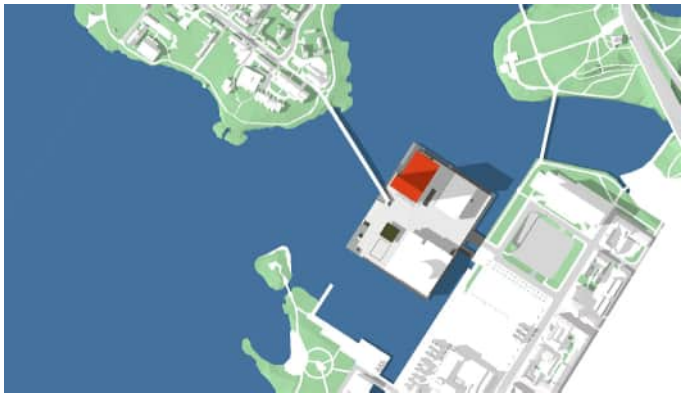
20. kesäkuuta. Kello 9.00.



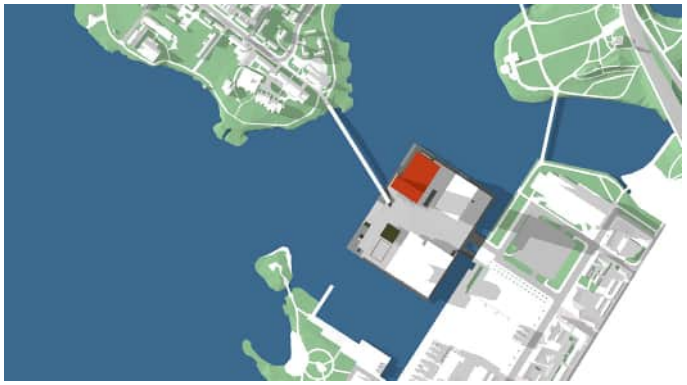
20. kesäkuuta. Kello 12.00.



20. kesäkuuta. Kello 15.00.



20. kesäkuuta. Kello 18.00.



20. kesäkuuta. Kello 20.00.

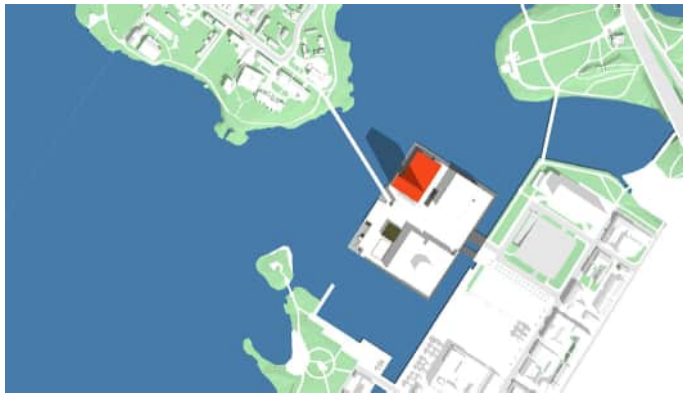


20. kesäkuuta. Kello 22.00.

Heinäkuussa varjostustilanne on hyvin samankaltainen kuin kesäkuussa. Torniosan varjo on lyhyt ja varjostaa aamupäivästä vesistöä.
Klo 18 jälkeen hotellin torniosan varjo kääntyy kirjaston luoteiskulmaan ja Vänmanninsaaren lounaispuoli on aurinkoinen.
Klo 20 hotellin varjo yltää korttelin 34 LPA-alueelle ja kääntyy klo 22 torin kulmalle.



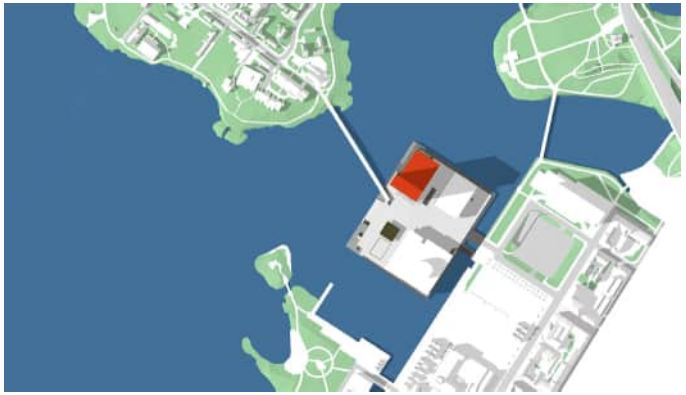
20. heinäkuuta. Kello 9.00.



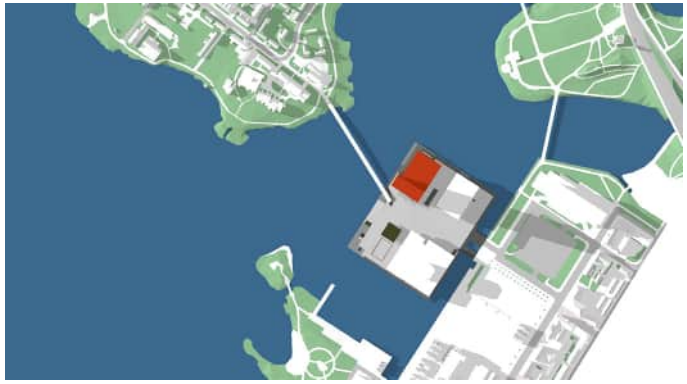
20. heinäkuuta. Kello 12.00.



20. heinäkuuta. Kello 15.00.



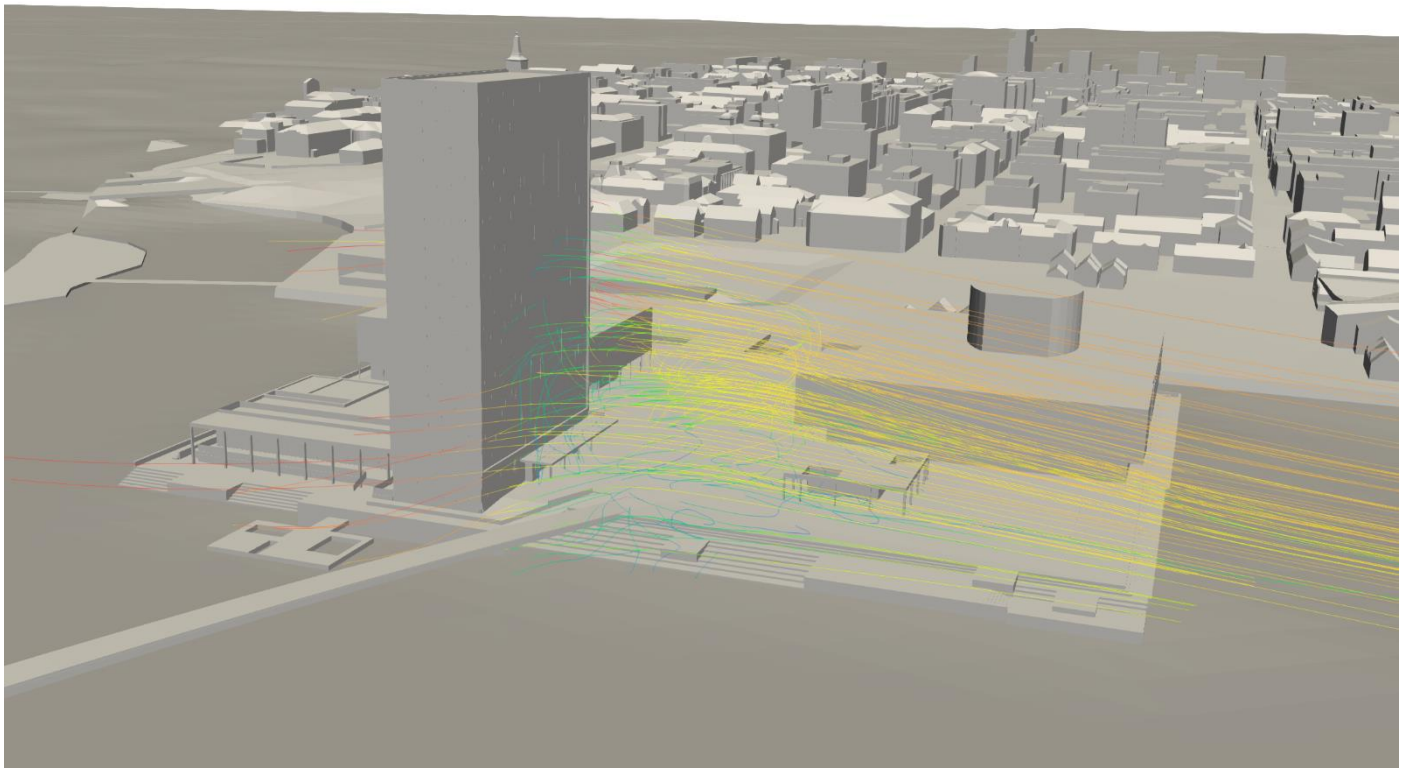
20. heinäkuuta. Kello 18.00.



20. heinäkuuta. Kello 20.00.



20. heinäkuuta. Kello 22.00.



YIT Suomi Oy

Tuulisuusselvitys, Oulu, Terwa Tower

101022076-001

AFRY

Tekijä
Erkki Heikkola
Osasto
Wind and Solar Finland

E-mail
erkki.heikkola@afry.com

pvm
30/11/2023
Projektinumero
101022076-001
Raportti-id
101022076-001.002

Raportin tila
VALMIS

Asiakas

YIT Suomi Oy
Marko Leinonen

Aineistojen käyttöoikeudet

Selvityksessä on käytetty Maanmittauslaitoksen, Oulun kaupungin ja NEWA web services aineistojen käyttölupien 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	15.5.2023 / Erkki Heikkola, Senior Consultant	15.5.2023 / Samuli Korpinen, Sales Director	
002	30.11.2023 / Erkki Heikkola, Senior Consultant	30.11.2023 / Samuli Korpinen, Sales Director	Päivitetty suunnitelmamalli ja uusi tuulisuusaineisto

copyright© AFRY

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 17
5 Yhteenveto 21
6 Viitteet 22

copyright© AFRY

1 Johdanto

Kaupunkialueiden ja rakennusten suunnittelussa tulisi ottaa huomioon alueiden käytön miellyttävyys ja turvallisuus. Yksi näihin merkittävästi vaikuttava ympäristötekijä on katutason tuulisuus. Erityisesti korkeat rakennukset voivat aiheuttaa katutasolle voimakkaita ilmavirtauksia, jotka koetaan epämiellyttäviksi tai aiheuttavat riskitilanteita asukkaille ja käyttäjille. Raportissa [1] on havainnollistettu erilaisia mekanismeja, joilla rakennettu ympäristö voi vaikuttaa katutason 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 miellyttävyys tai vaarallisuus 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][12]. Virtauslaskennan käyttöä tuulisuuselvitysten 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 perusperiaatteita ja suositeltavia toteutustapoja on käsitelty artikkelissa [5], jossa on myös otettu kantaa menetelmien soveltuvuuteen 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

copyright© AFRY

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 virtausilmiöiden skaalaus todelliseen mittakaavaan ei ole suoraviivaista. Virtauslaskentamallilla tilannetta voidaan tarkastella todellisessa mittakaavassa ilman mittausjärjestelyjen tuomia mahdollisia häiriöitä tuuliolosuhteisiin.
- Tuulitunnelikokeissa pystytään muodostamaan realistinen turbulentti 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.

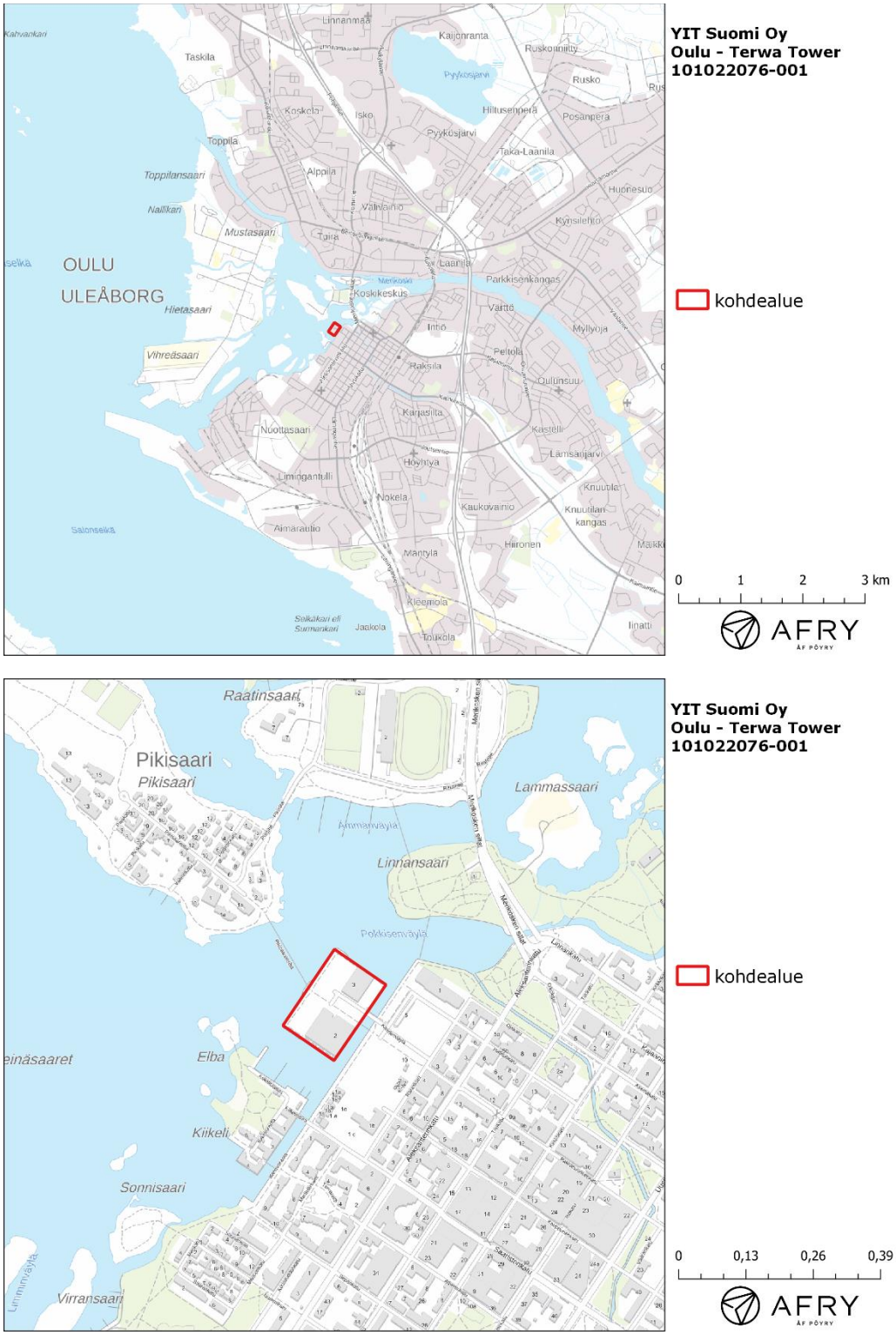
Esimerkiksi Alankomaissa rakennusten tuulisuusselvityksiin annettu virallinen ohjeistus asettaa tuulitunnelikokeet ja virtauslaskennan vaihtoehtoisiksi tavoiksi rakennusten aerodynaamisten ominaisuuksien selvittämiseen [10]. Myös Lontoon kaupungin virallinen ohjeistus rakennusten tuulisuusselvityksille 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 –hotellikokonaisuutta, joka sisältää ravintola-, kokous- ja majoitustiloja sekä niihin liittyviä aputiloja. 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.

copyright© AFRY



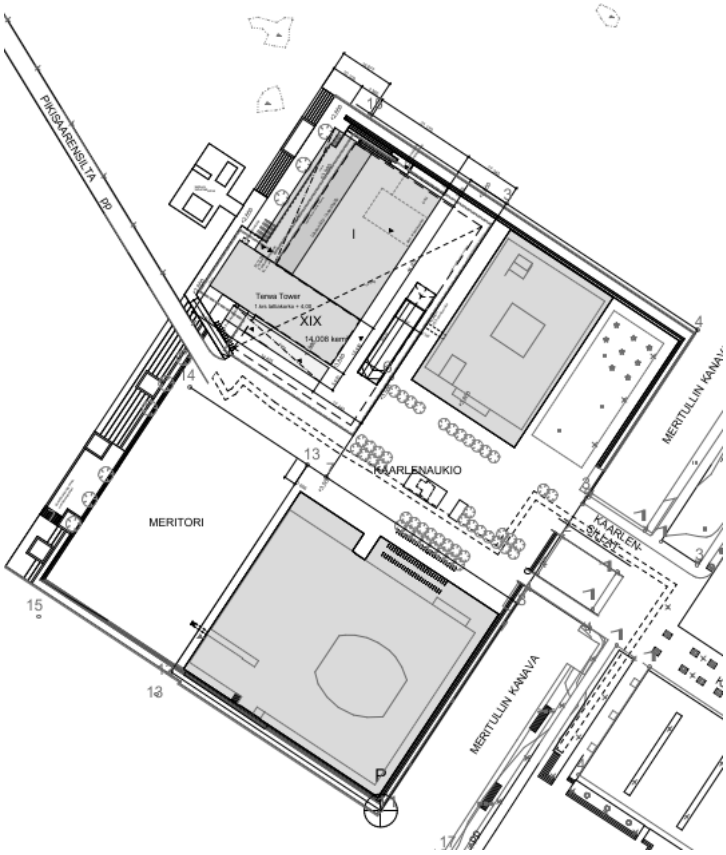
Kuva 1: Tuulisuusselvityksen kohdealueen sijainti Oulussa ja kartta kohdealueen lähiympäristöstä.

copyright© AFRY



Kuva 2: Yläpuolella kohteen selkokartta ja alapuolella ilmakuva nykytilanteesta.

copyright© AFRY



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 sääennustemallilla 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.

copyright© AFRY

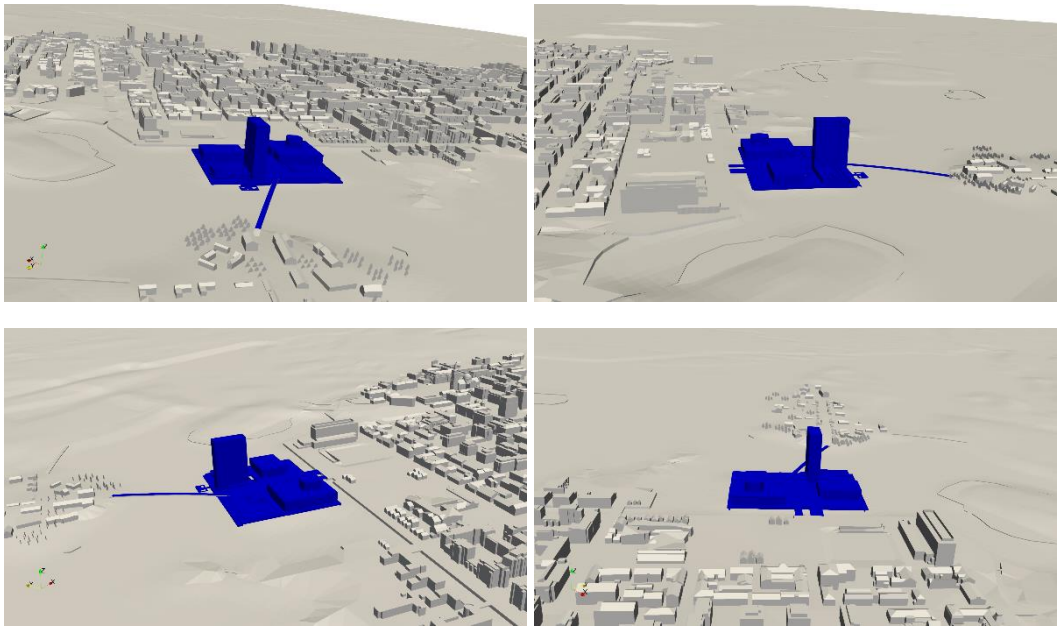
2 Ilmavirtausten simulointimalli

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. Pitkän ajan tuuliaineiston jakaumat esitetään luvussa 2.3.

2.1 Kaupunkimallin muodostus

Maaston korkeudet kohdealueella määritettiin Maanmittauslaitoksen korkeusmallin perusteella. Tiedot olemassa olevien 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.

copyright© AFRY

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 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 kahdeksalla tuulen suunnalla, ja tuulitunnelin suuntaa kierrettiin tuulen suunnan mukaisesti. Kohdealueen keskipiste asettui 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 läpäisevät virtuaalisen tuulitunnelin kolme kertaa, jolloin saadaan riittävän tarkka arvio kohdealueen keskimääräisistä tuuliolosuhteista. Kohteen keskimääräiset olosuhteet määritettiin aikariippuvan simuloinnin viimeisen 20 % ajalta.

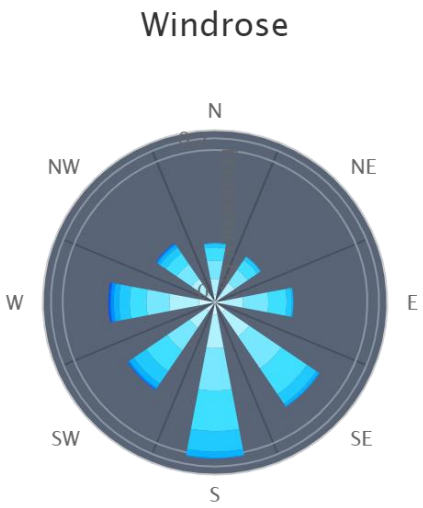
Tuulitunnelin sisäänvirtausreunalla tuulen nopeusprofiili määritettiin käyttäen logaritmista virtausprofiilia ja tuulen suunnasta riippuvia maastotyyppejä [13]. Simuloinnit suoritettiin kahdeksalla tuulen suunnalla 45 asteen välein. Jokaisessa tuulen suunnassa maastotyyppi asetettiin kyseisessä suunnassa 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 nollaksi (no-slip –reunaehto).

2.3 Alueen tuulisuustilasto

Luotettavan arvion muodostaminen kohteen tuuliolosuhteista edellyttää tuulisuusaineistoa riittävän pitkältä aikajaksolta. Kohdealueen pitkän ajan tuuliolosuhteita on arvioitu käyttäen New European Wind Atlas -palvelun (www.neweuropeanwindatlas.eu) tarjoamaa pitkän ajan tuuliaikasarjaa. Aineisto on tuotettu WRF-sääennustemallilla, jonka lähtöaineistot ja parametrisoinnit on kuvattuna raportissa [11]. Aikasarja on tuotettu kohdealueelle 50 m korkeudelle maanpinnasta, ja kattaa 30 vuoden aikajakson (1989-2018).

copyright© AFRY

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: New European Wind Atlas tuuliaineiston mukainen tuulen suuntajakauma 50 m korkeudella.

Taulukko 1: Tuuliaineiston mukaiset suuntakohtaiset keskituulennopeudet korkeudella 50 m.

Tuulen suuntasektori	Keskituulennopeus
337-022	4,80
022-067	4,60
067-112	4,86
112-157	5,19
157-202	5,59
202-247	5,79
247-292	5,33
292-337	5,26
Koko aineisto	5,27

copyright© AFRY

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][14].

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. Vaarallisuusluokituksesssa tarkastellaan tuulisuuden äärinopeuksia, 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

copyright© AFRY

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

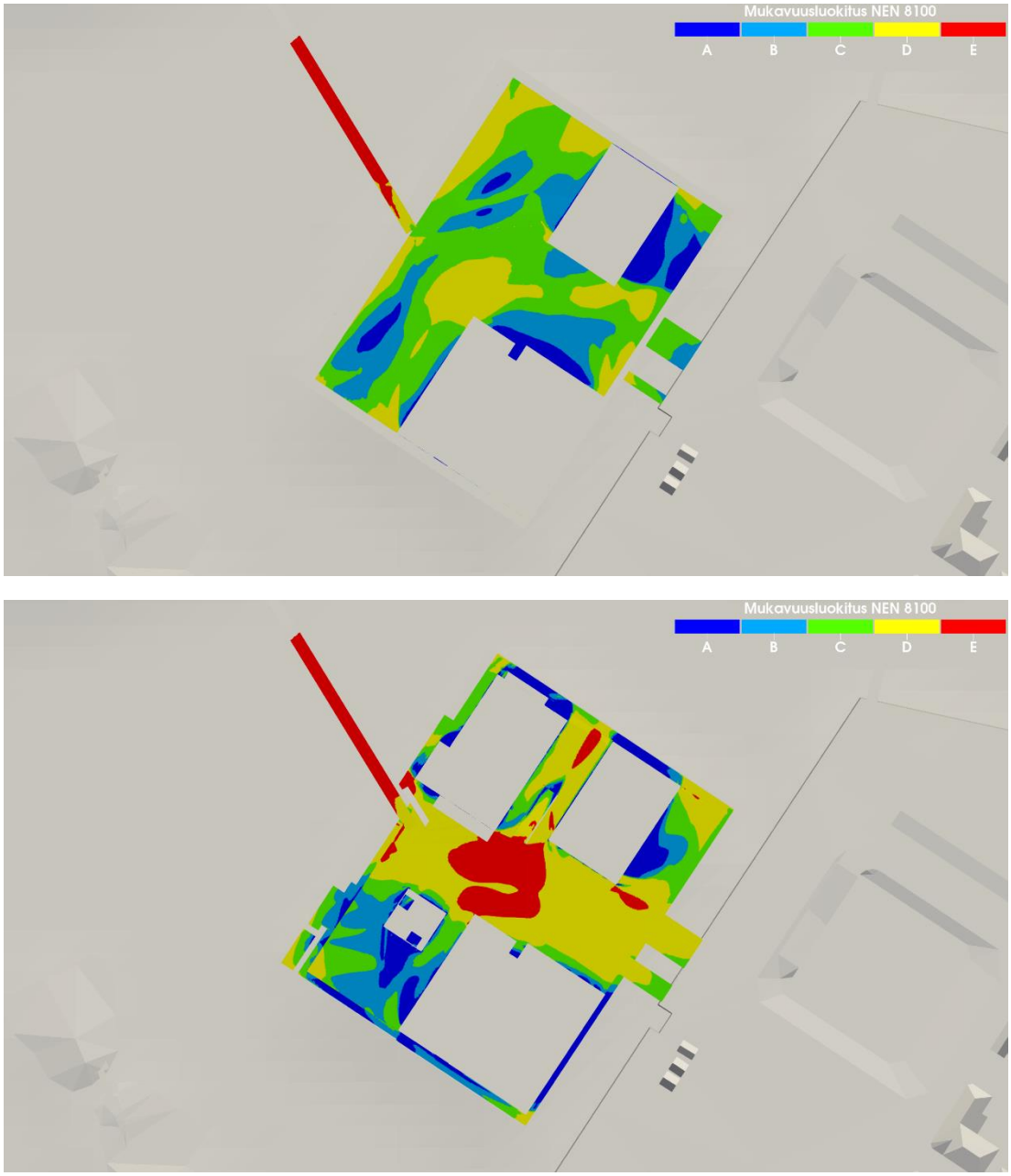
Kuva 6 havainnollistaa tuulisuuden mukavuusluokituksia tarkastelualueella sekä nykytilanteessa ilman uudisrakennuksia että uuden suunnitelman mukaisessa tilanteessa. Tumman- ja vaalensininen väri vastaa mukavuusluokituksia A ja B, joissa tuulisuustaso on matala. Vihreä, keltainen ja punainen väri taas 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 C ja D. Terwa Towerin suunnitelmassa kohdealueen keskellä olevan kevyen liikenteen väylän luokitus on pääosin luokkaa D. Terwa Towerin tornitalon ja teatterin väliin jäävälle alueelle muodostuu korkean tuulisuuden alue, jossa mukavuusluokitus on E. Samoin tornitalon ja kirjaston välisellä alueella tuulisuus on suhteellisen korkea. Uudessa suunnitelmassa kevyen liikenteen väylän tuulisuus on liikkumisen kannalta hieman nykytilannetta epämukavampi, mutta alueen muissa osissa tuulisuustasot ovat samaa luokkaa kuin nykytilanteessakin. Teatterin luoteispuoleiselle piha-alueelle muodostuu tuulisuuden katvealue, jossa mukavuusluokitus on pääosin luokkaa A ja B.

4.2 Vaarallisuusluokitus

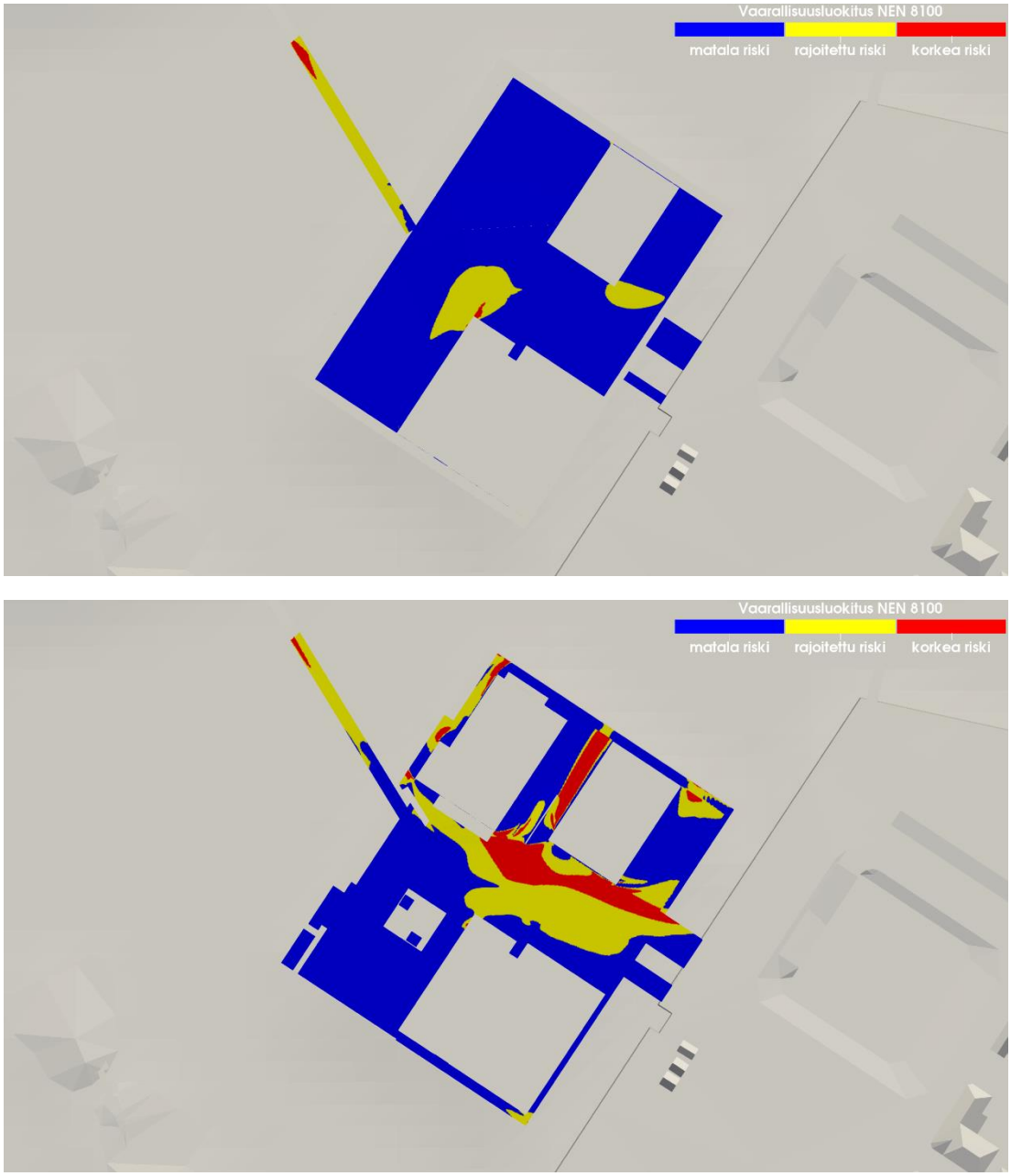
Kuva 7 esittää tuulisuuden vaarallisuusluokituksia kohdealueella nykytilanteessa ja uuden suunnitelman mukaisessa tilanteessa. Korkean rakennuksen vaikutus näkyy erityisesti voimakkaiden tuulien todennäköisyyden kasvuna, jonka johdosta riskitaso nousee korkeaksi kirjaston ja teatterin välisellä aukiolla. Kohdealueen muissa osissa riskitaso jää lähes poikkeuksetta matalaksi.

copyright© AFRY



Kuva 6: Tuuliolosuhteiden mukavuusluokitukset (NEN 8100) kohdealueella nykytilanteessa (ylhäällä) ja kohteen uudella suunnitelmalla (alhaalla).

copyright© AFRY



Kuva 7: Tuuliolosuhteiden vaarallisuusluokitukset (NEN 8100) kohdealueella nykytilanteessa (ylhäällä) ja kohteen uudella suunnitelmalla (alhaalla).

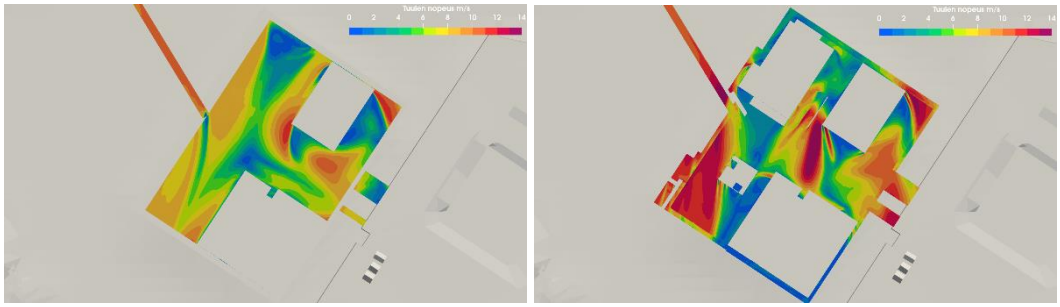
copyright© AFRY

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

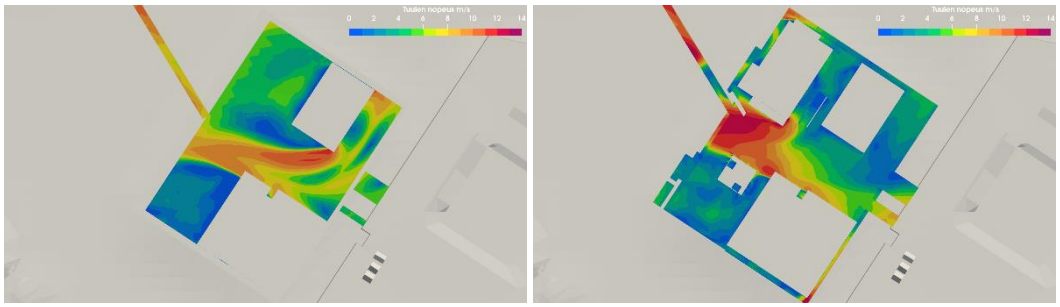
Nykytilanteessa pohjoisesta ja koillisesta kohdistuvat tuulet hieman voimistuvat pääkirjaston nurkkien takana korottaen tuulisuustasoa Kaarlenaukiolla. Terwa Towerin suunnitelmassa uuden rakennuksen ja kirjaston väliin muodostuvassa kapeassa välissä tuulet voimistuvat, mikä voimistaa tuulivaikutuksia kohdealueen keskellä (Kuva 8). Koillistuulilla vaikutukset ovat samantyyppisiä, mutta jäävät alemmiksi kuin pohjoistuulilla. Pohjois- ja koillistuulia esiintyy alueella suhteellisen vähän (noin 15 % 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 (Kuva 9). Myös itätuulia esiintyy suhteellisen vähän ja niiden nopeudet ovat keskimääräistä alhaisempia, joten niiden vaikutus kohdealueen tuulisuusluokituksiin jää vähäiseksi.

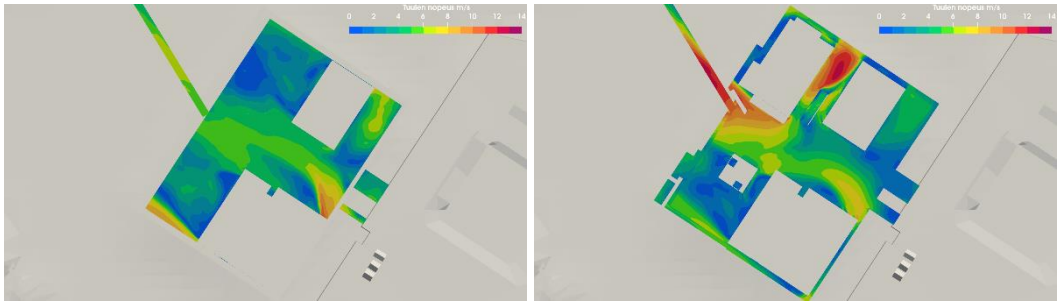


Kuva 9: Simuloidut tuulen nopeudet itätuulella nykytilanteessa (vasen) ja uudella suunnitelmalla (oikea).

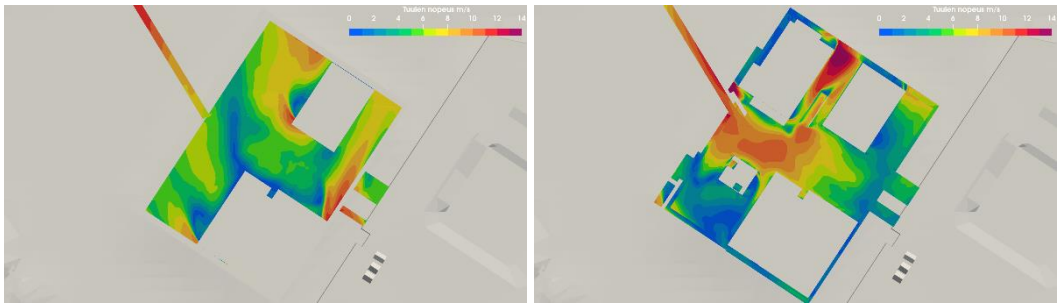
copyright© AFRY

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).

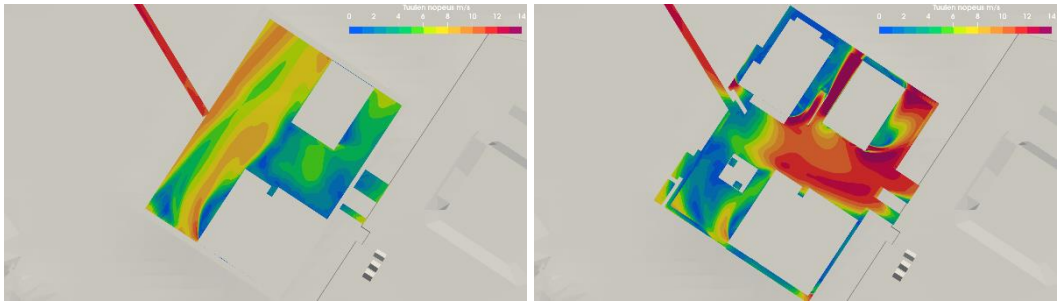


Kuva 11. Simuloidut tuulen nopeudet etelätuulella nykytilanteessa (vasen) ja uudella suunnitelmalla (oikea).

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 tuulisuusluokituksiin. Lounaistuulien ohjautuminen tornitalon seinää pitkin on todennäköisesti suurin tekijä Kaarlenaukion kohonneisiin vaarallisuusluokituksiin.

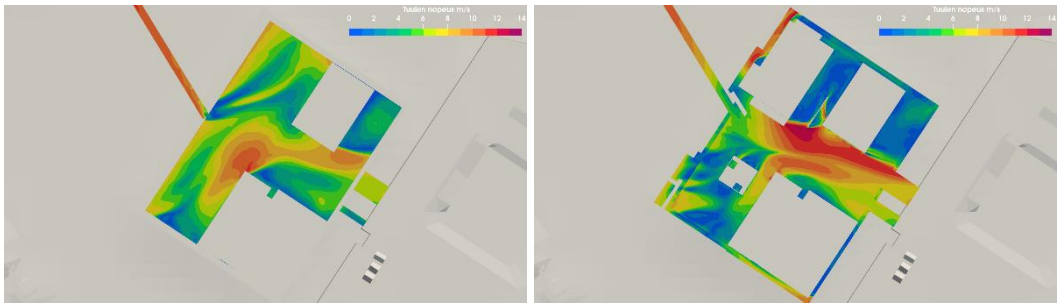
copyright© AFRY



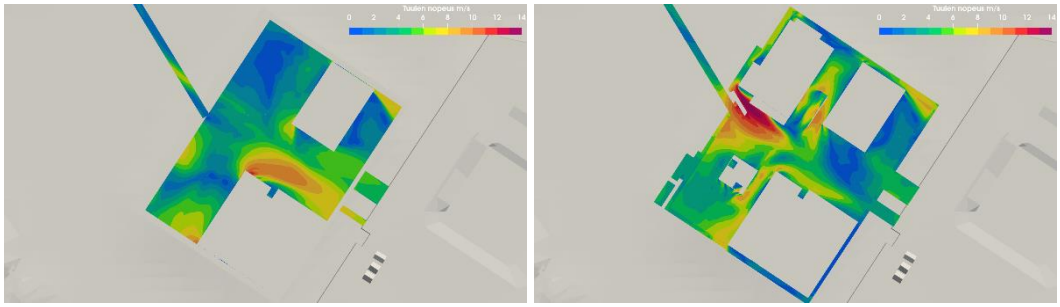
Kuva 12: Simuloidut tuulen nopeudet lounaistuulella nykytilanteessa (vasen) ja uudella suunnitelmalla (oikea).

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 kohdistuvat pienemmälle alueelle kuin lounaistuulilla. Uudessa suunnitelmassa luoteistuulet ohjautuvat uuden rakennuksen kulmalta tornitalon edustalle (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

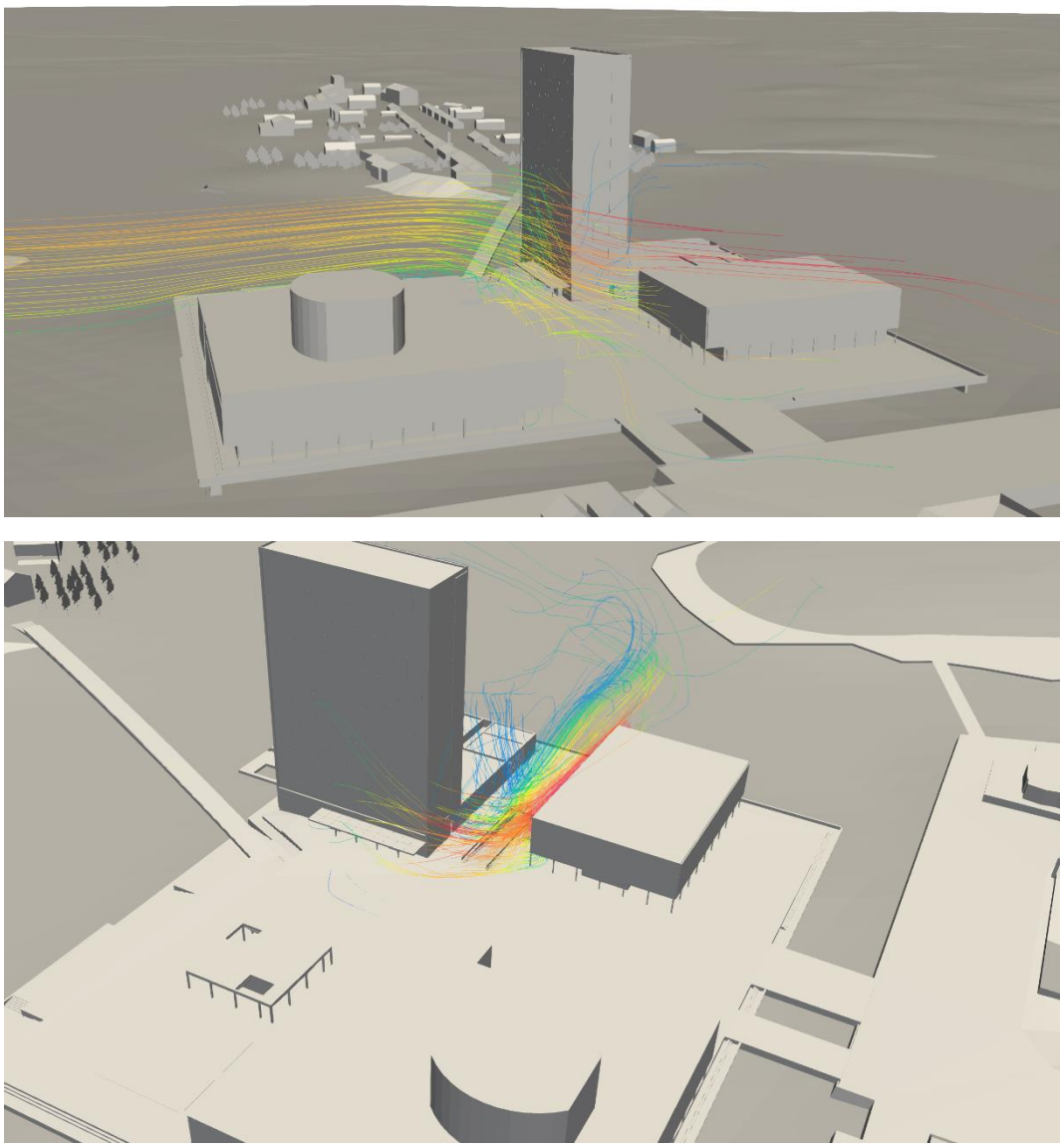
Edellisessä luvussa havaittuja korkeita paikallisia tuulisuustasoja voidaan selittää tarkastelemalla tuulen virtaviivoja eri suunnissa. Kuvassa (Kuva 15) on esitetty kohdealueelle muodostuvia ilmavirtauksia lounaistuulella, jolla on todennäköisesti suurin vaikutus luvussa 4.2 esitettyihin vaarallisuusluokituksiin Kaarlenaukion alueella

copyright© AFRY

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.

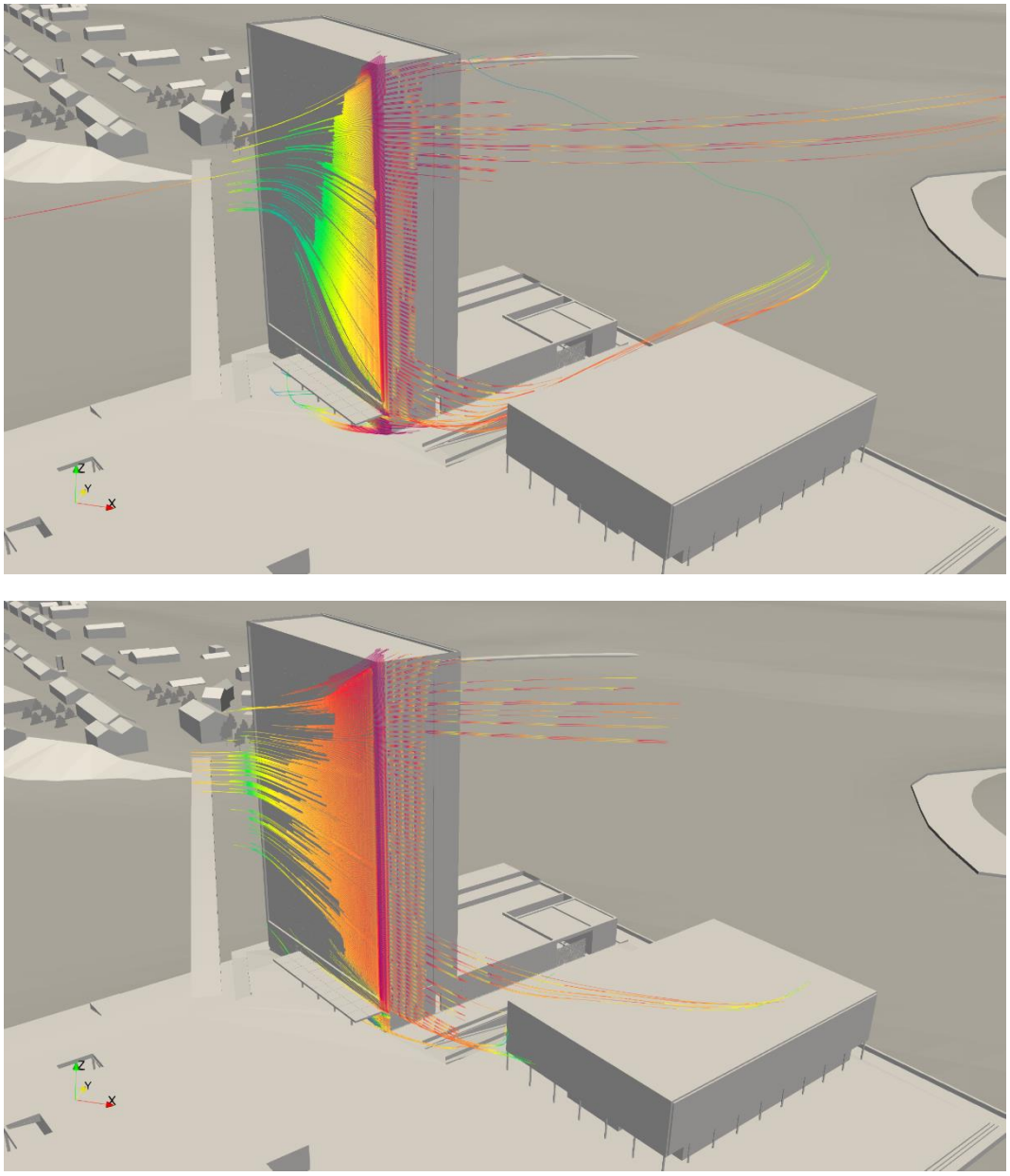
Kuvassa (Kuva 16) on havainnollistettu tuulivirtauksien ohjautumista tornitalon seinää pitkin sekä tuulen nopeuksien voimistumista nurkan kohdalla. Yläpuolisessa kuvassa esitetyt lounaistuulet osuvat tornitalon seinään melko suoraan ja muuttuvat suuntaansa. Tornitalon puolivälin alapuolelle osuvat tuulet 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.

copyright© AFRY



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.

copyright© AFRY



Kuva 16: Tuulen ohjautuminen ja voimistuminen tornitalon nurkalla lounaistuulella (ylhäällä) ja länsituulella (alhaalla).

copyright© AFRY

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.

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. Kohteen jatkosuunnittelussa voidaan tuulten ohjautumista alaspäin pyrkiä hallitsemaan rakenteellisilla ratkaisuilla.

Kohdealueen keskimääräinen tuulisuustaso on nykytilanteessakin korkea erityisesti alueen keskellä kevyen liikenteen väylällä. Kohdealueen uusien rakennusten vaikutuksesta kohdealueen keskiosassa kevyen liikenteen väylän alueella tuulisuuden mukavuusluokitukset heikkenevät nykytilanteeseen verrattuna. Tornitalon ja kirjaston välisellä aluella tuulisuustaso voi nousta korkeaksi joillakin tuulen suunnilla. Teatterin luoteispuoleiselle piha-alueelle kohdealueen eteläosaan muodostuu tuulisuuden katvealue, joka on oleilun kannalta hyvä. Simulointien perusteella piha-alueen tuulen nopeudet jäävät kaikilla tuulen suunnilla ympäristöä matalimmiksi, joten piha-alue soveltuu hyvin pitkäaikaiseen oleiluun (esimerkiksi terassit).

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 katutason rakenteet lieventävät jalankulkijan kokemia tuulisuusvaikutuksia.

copyright© AFRY

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] New European Wind Atlas, Report on WRF model sensitivity studies and specifications for the mesoscale wind atlas production runs Deliverable D4.3, 2019.

[12] P. Pancholy 2018. Numerical study of flow structure and pedestrian level wind comfort inside urban street canyons. Doctoral thesis, University of Canterbury.

[13] BCA Green Mark for Residential Buildings: Technical Guide and Requirements. 2016.

copyright© AFRY

[14] 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.

copyright© AFRY

SITOWISE

Vänmanninsaari ympäristön yleissuunnitelma

30.11.2023

SUUNNITELMASELOSTUS



Sisältö

1. Johdanto
2. Suunnitelman lähtökohtia
3. Suunnitelman periaatteita
4. Vänmanninsaari
5. Ympäristösuunnitelma
6. Kaarlenaukio
7. Meritori
8. Liikkuminen saarella
9. Laadukkaat materiaalit
10. Kalusteet ja varusteet
11. Kasvillisuus

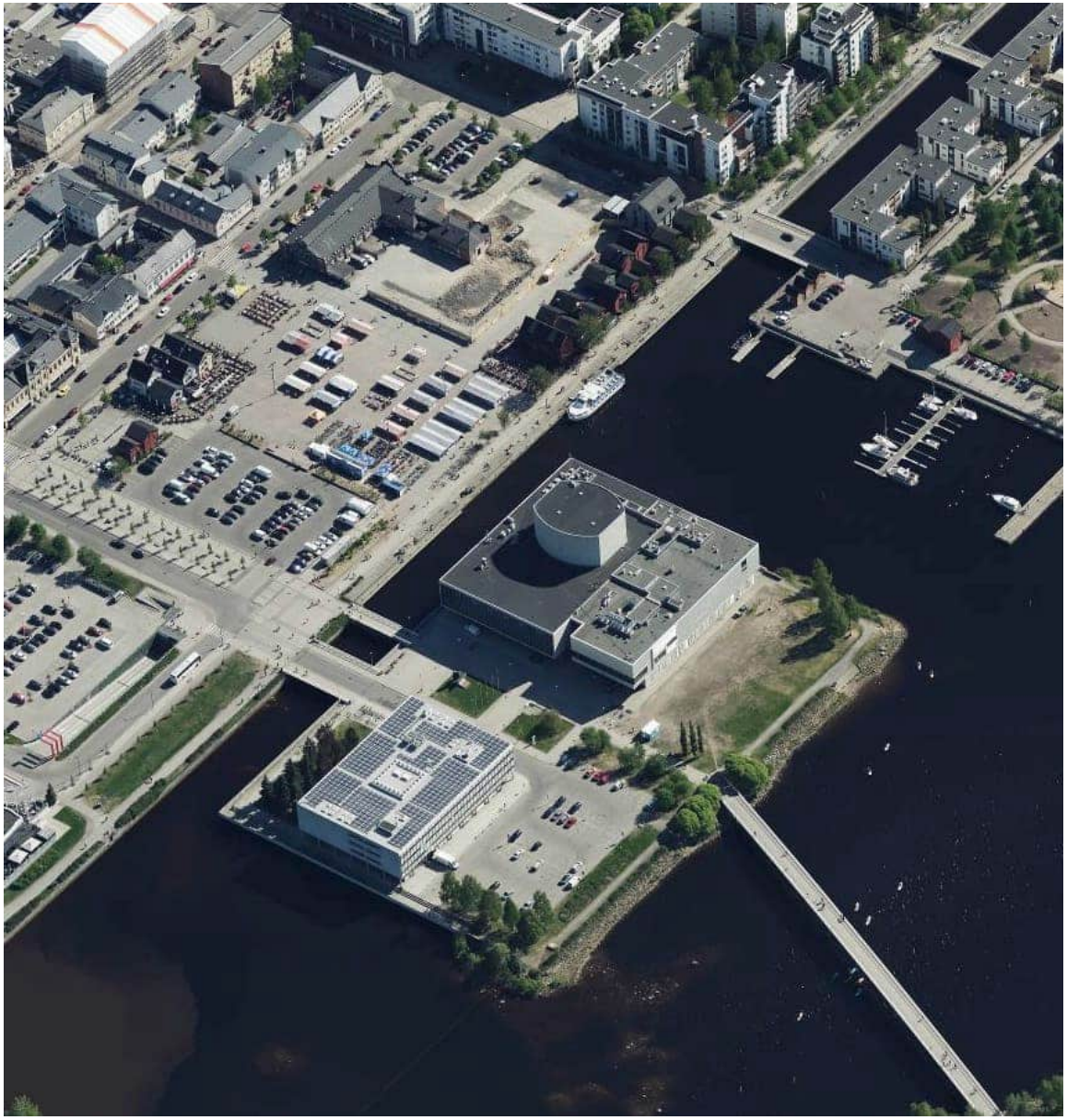
Liite 1. Ympäristön yleissuunnitelma

1. Johdanto

Tämä suunnitelmaselostus kuvaa koko Vänmanninsaaren ympäristön käsittelyn periaatteita. Ympäristösuunnitelma on alustava luonnos alueen ympäristön käsittelystä. Ympäristösuunnitelmaa tarkennetaan alueen suunnittelun edetessä.

Ympäristösuunnitelman luonnoksessa esitetään periaatteellisella tasolla eri toimintojen sijoittuminen, kulkuyhteydet, pintamateriaalit, kasvillisuuden sijoittelu sekä kalusteiden ja varusteiden alustava sijainti.

Kaupunginkirjaston itäpuolisen alueen suunnitelman on laatinut VSU ja se esitetään ympäristösuunnitelmassa viitteellisenä.



Ilmakuva Vänmanninsaaren nykytilasta
(Oulun kaupunki)

2. Suunnitelman lähtökohtia

Ympäristösuunnitelman lähtökohtina ovat toimineet:

- alueelle aiemmin laaditut selvitykset, joita ovat:
  - luontoselvitys (Sitowise, 3.6.2021)
  - maisema- ja pienilmastoselvitys (Sitowise, 24.3.2022).
  - vaihtoehtojen vertailu eri vaihtoehtojen vaikutuksista maisemaan ja pienilmastoon (Sitowise, 2021)

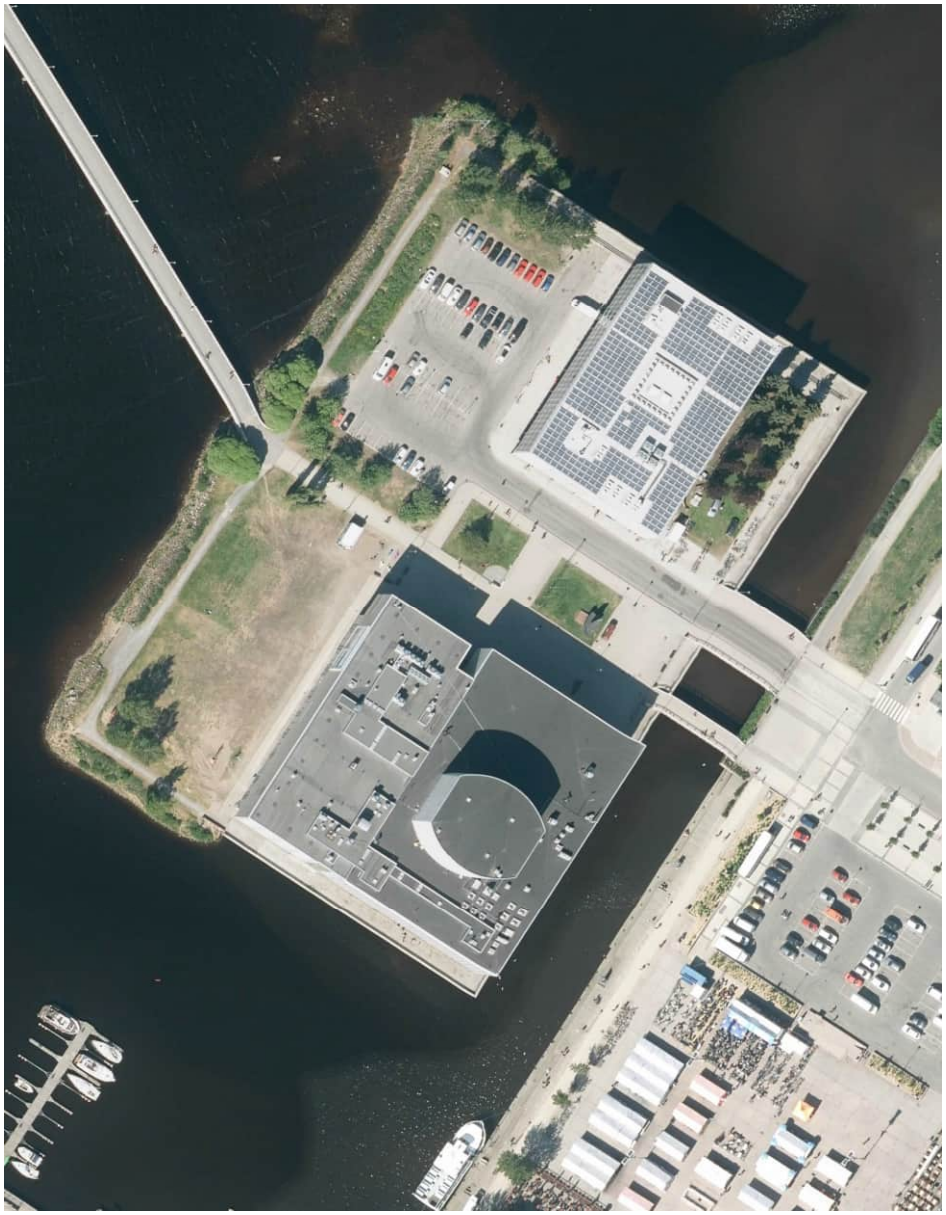
    Valitusta vaihtoehdosta on kaavaluonnosvaiheessa laadittu ympäristön yleissuunnitelma ja suunnitelmaselostus
- Ympäristösuunnitelman yhteydessä Vänmanninsaarelle on laadittu Vänmanninsaaren valaistuksen yleissuunnitelma (Sitowise 2023) ja Liikenneselvitys (Sitowise 2023)
- Lisäksi alueen suunnittelussa on otettu huomioon muun muassa Oulun kaupungin suistokaupunkivisio, Oulun kaupunkistrategia 2030 ja Keskustavisio 2040.
- Työryhmän asettamina tavoitteina on kunnioittaa vuonna 1965 vahvistettua Jaatisen asemakaavaa monumentaalikeskustasommitelmasta sekä luoda tilasta laadukas ja kaupunkimainen ulkotila
- Liikenteellisenä tavoitteena on luoda saaresta kävelypainotteinen ”shared space –alue”, jossa kaikki liikennemuodot lomittuvat toisiinsa, kuitenkin ensisijaisesti jalankulkijan ehdoilla

3. Suunnitelman periaatteita

Saaren suoralinjainen ja selkeäpiirteinen luonne tullaan säilyttämään ja sitä tullaan entisestään korostamaan alueen ympäristörakentamisessa.

Oleskelualueet pyritään sijoittamaan saaren aurinkoisimmille osille, ja ne tulevat keskittymään pääosin kirjaston kulmaukseen ja Meritorille.

Kasvillisuudella ja rakennusten sijoittelulla ja suunnittelulla pyritään edistämään suotuisaa pienilmaston muodostumista saarelle.



Ilmakuva Vänmanninsaaren nykytilasta
(Oulun kaupunki)

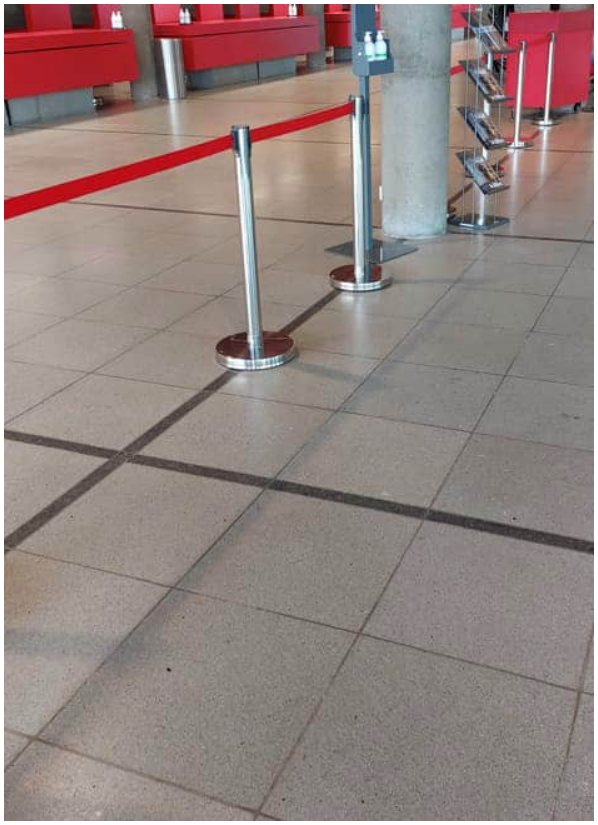
4. Vänmanninsaari

Oulun keskustan keskeisellä paikalle sijoittuvalla suoralinjaisella keinosaarella ympäristösuunnittelussa on huomioitu olemassa oleva arkkitehtuuri ja tilallinen sommitelma, uusien rakennusten suunniteltu ilme sekä tilan julkinen luonne torin ja Pikisaaren välissä.

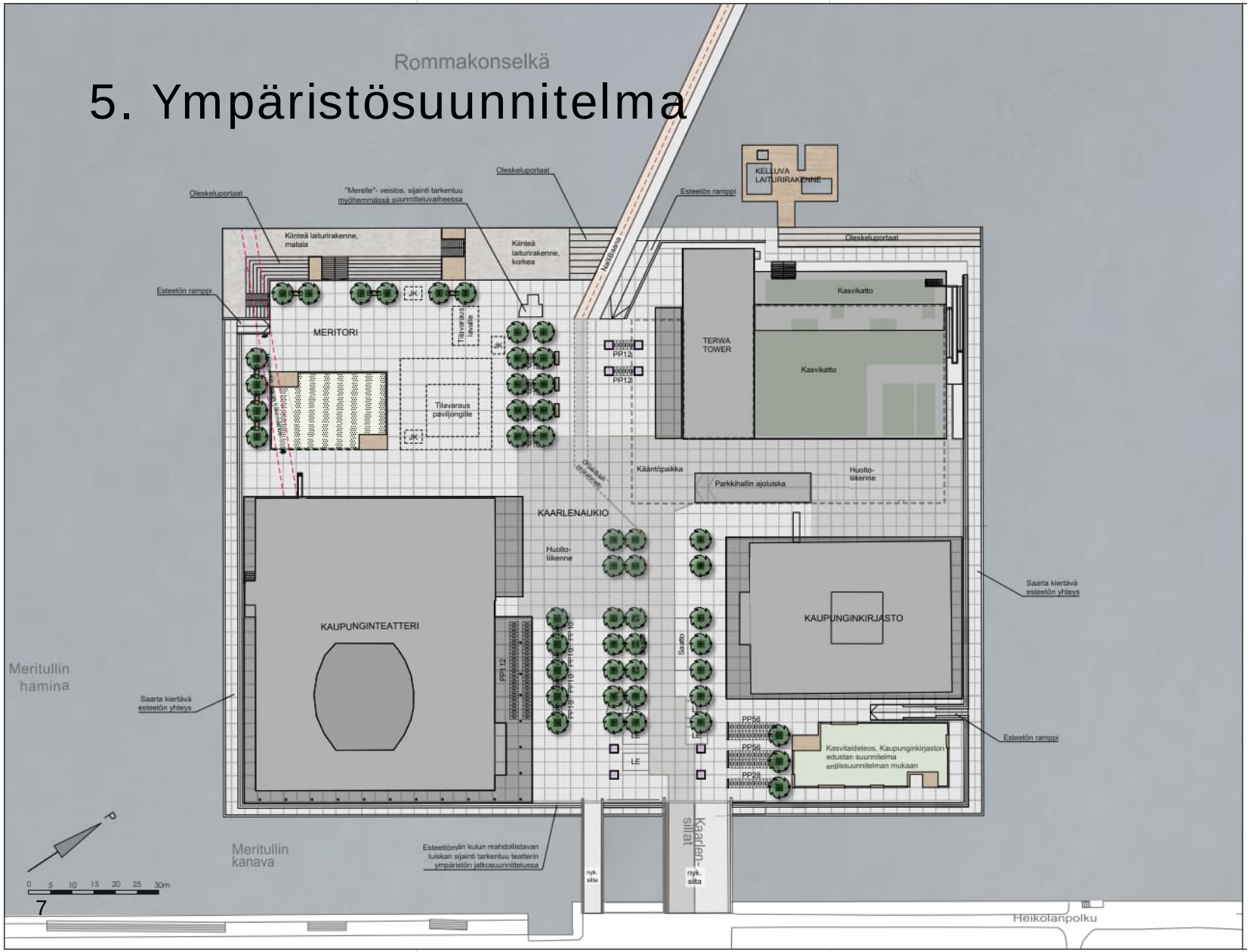
Saarella sijaitsevat nykyisellään kaupunginteatteri ja -kirjasto, jotka ovat toteutuneita osia arkkitehtien Marjatta ja Martti Jaatisen laatimasta 1960-luvun monumentaalikeskustasommitelmasta. Jaatisten Vänmanninsaarelle suunnittelemat teatteri vuodelta 1972 ja kirjasto vuodelta 1981 ovat niukkaa modernia betoniarkkitehtuuria ja ovat luoneet perustan saaren muiden osien suunnittelulle. Alueella jo sijaitsevien suurten rakennusten lisäksi saarelle tullaan sijoittamaan lisää suuria rakennuksia, jotka muodostavat alueelle varjostusta ja tuulen pyörteitä.

Vänmanninsaaren monumentaalisommitelmassa mitoitus perustuu 3x3 metrin perusruudukkoon. Ruutukuviointi näkyy hyvin esimerkiksi aulojen lattiapinnoissa ja ulkotilojen betonikiveyksessä, jota on säilynyt rakennusten edustoilla.

Suunnittelussa on huomioitu myös alueen keskeinen sijainti sekä sen myötä 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.



5. Ympäristösuunnitelma



MERKINNÄT

Maanalainen pysäköinti

PINNOITTEET

- Betonilaattaruudukko 6x6 m, betonilaatan koko 485x485 mm, välissä sauvakivi
- Ajoneuvoliikennealueiden kiveys
- Laiturin betonipinta
- Portaat, betoni- tai betonilaatta-askelmat, nousu nuolen suuntaan
- Betoni- tai luonnonkivimuuri
- Graniittireunatuki

ISTUTETTAVA KASVILLISUUS

- Oleskelunurmi
- Istutettava lehtipuu, maaritilä 1,5x1,5 m ja runkosuoja
- Istutuslaatikko

VARUSTEET JA KALUSTEET

- Kiinteästi asennettavat runkolukittavat pyörätelineet
- Puupintainen istuskelutaso
- Penkki
- JK — Tilavaraus jäätelökioskille, useita vaihtoehtoisia sijainteja
- Nykyinen säilytettävä merimerkki

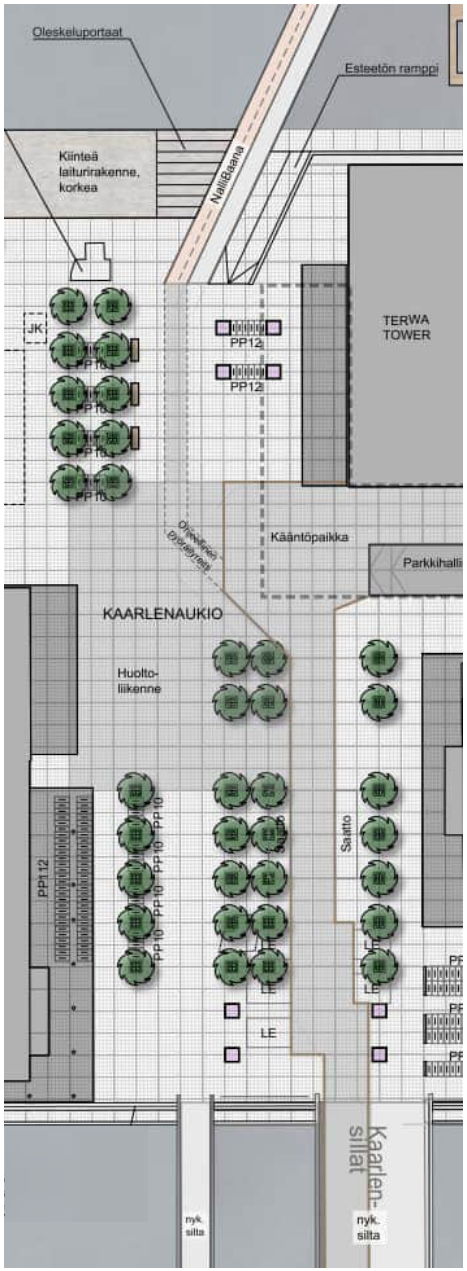
Mahdollisten vesialueelle sijoittuvien laitureiden suunnitelmat ja/tai veneitä koskevat suunnitelmat erillisen suunnitelman mukaan

6. Kaarlenaukio

Kaarlenaukio on Vänmanninsaaren keskus ja saapumisaukio. Yksi- ja kaksiriviset puurivit jäsentävät laajaa aukiota muodostaen sinne useita pienempiä aukiotiloja ja vaihtelevuutta, mahdollistaen kuitenkin sen käytön myös yhtenä laajana pintana. Puurivien suoraviivainen sijoittelu mahdollistaa pitkät näkymälinjat saaren läpi.

Kiveyspinnan ruudukkokuvio ja sen rytmiin sijoitetut puut ohjaavat kulkua. Aukiolla on kalusteita oleskeluun sekä pyörätelineitä, jotka on sijoitettu toimintojen yhteyteen. Istutusaltaat rytmittävät tilaa.

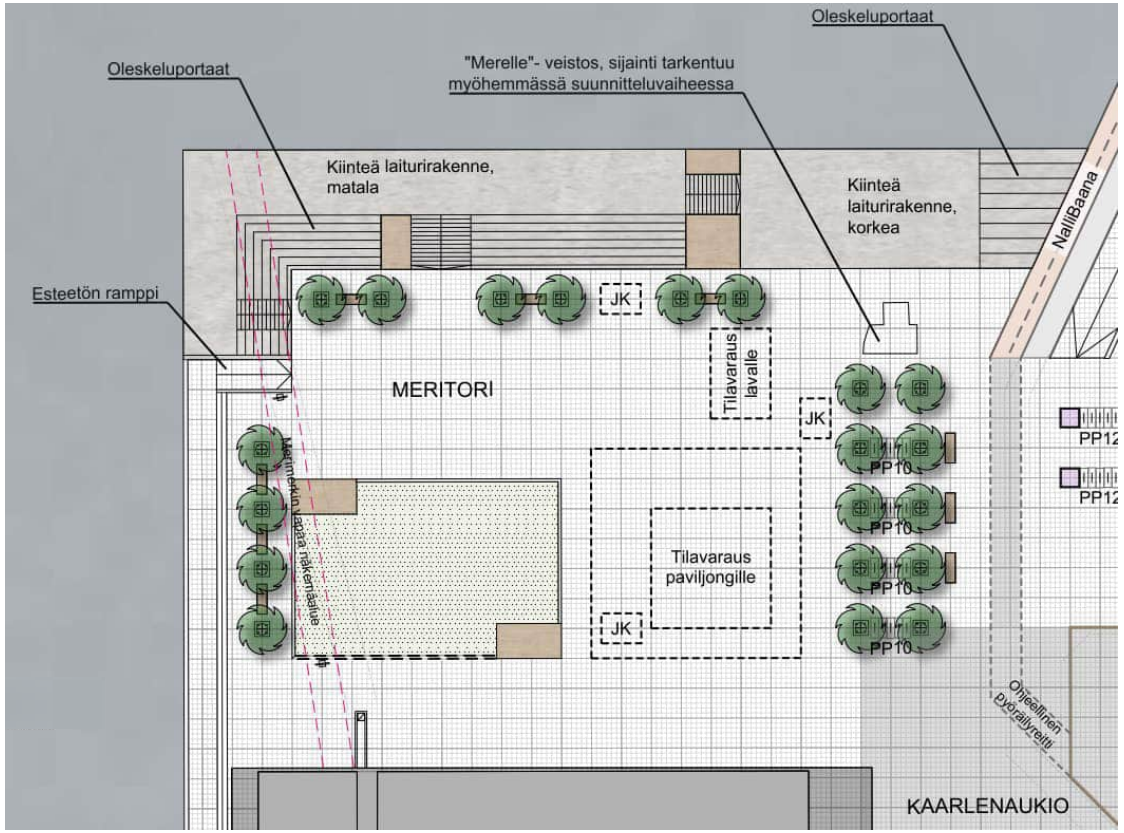
Kirjaston ja teatterin välissä on saattopaikat sekä LE-pysäköinti.



7. Meritori

Meritori on erilaista tapahtumakäyttöä mahdollistava avoin kaupunkimainen aukiotila, jota reunustaa tuulensuojaa ja varjoa antavat puurivit. Tila rajautuu eteläsivulla teatteriin, jonka aukion puoleisella sivulla on koko seinän mittainen aukiolle avautuva Marika Mäkelän Biomorfoosi-taideteos.

Aukiolle on esitetty tilavarauksena paikka erilaisia toimintoja mahdollistavalle paviljonkirakennukselle ja sitä ympäröivälle terassille, tapahtumalavalle sekä jäätelökioskeille (JK).
Aukion keskellä on kulkupinnoista korotettu nurmialue, joka mahdollistaa vapaamuotoisen oleskelun. Merelle-veistos on sijoitettu puurivin jatkeeksi sillan kupeeseen. Aukiolta veden ääreen laskeutuu oleskeluportaat. Aukiolta on myös portaiden ja luiskan kautta pääsy saarta kiertävälle esteettömälle reitille.



8. Liikkuminen saarella

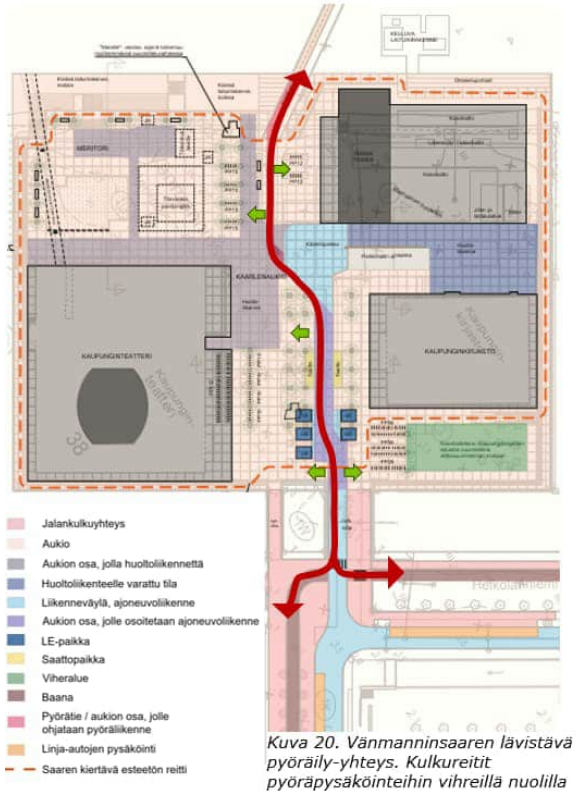
Vänmänninsaaren ulkotiloista luodaan yksi yhtenäinen ja yhteinen tila (shared space), jossa ei ole selkeitä rajoja kirjaston, teatterin ja tulevan hotellin sekä ulkotilojen välillä. Esteettömän jalankulkuympäristön mahdollistamiseksi jalankulku tulee erotella autoliikenteestä korotuksilla. Saarta kiertää esteetön yhteys, jossa liikkuminen eri tasojen välillä on järjestetty esteettömillä luiskilla. Liikenteelliset ratkaisut on esitelty tarkemmin saarelle laaditussa Liikenneselvityksessä (Sitowise 2023).

Suunnittelussa on huomioitu toimintojen vaatimat huoltoajoreitit, kunnossapito ja esteettömyys. Saareen ohjataan autoliikennettä ainoastaan huolto- ja saattoliikenteelle ja niille osoitetaan alueet pintamateriaalien vaihdoksella. Liikuntaesteisille osoitetaan pysäköintipaikkoja teatterin ja kirjaston edustoille.

Pyöräily ja jalankulku sijoittuvat alueella lomittain. Alueelle osoitetaan kattavasti pyöräpysäköintiä eri toimintojen sisääkäyntien läheisyyteen sekä keskeisimmille paikoille.

Saaren ranta-alueet ja eriyisesti Meritorin alue osoitetaan oleskelulle. Saareen tutkitaan jatkosuunnittelussa mahdollisuutta vierasveneiden pysähtymiselle.

Shared space on liikenteellinen termi, jossa jalankulku ja ajoneuvoliikenne tapahtuvat samassa tilassa, mutta liikkuminen tapahtuu jalankulkijan ehdoilla. Käytännössä alue on hitaan liikkumisen aluetta, ns. pihakatua.



Ote liikenneselvityksestä pyöräliikenteen osoittavasta kaaviosta.

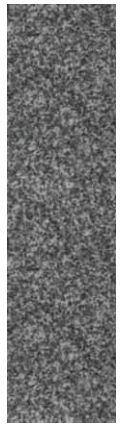
Kuva 20. Vänmanninsaaren lävistävä pyöräily-yhteys. Kulkureitit pyöräpysäköinteihin vihreillä nuolilla

9. Laadukkaat materiaalit

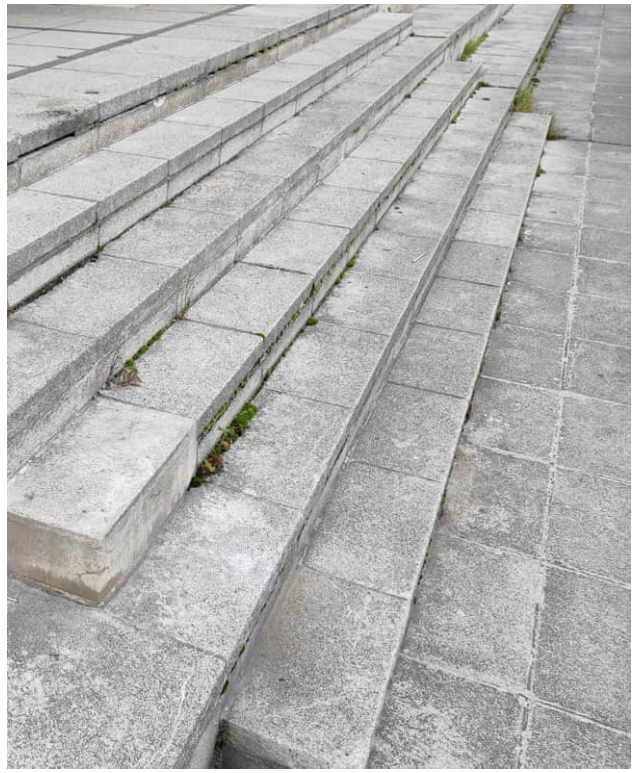
Vänmanninsaaren ympäristörakentamisessa pyritään käyttämään laadukkaita ja kestäviä materiaaleja, niin pinnoissa, kalusteissa kuin kasvillisuudessakin.

Alkuperäinen betonikiveyksen mukainen pinta on tarkoitus palauttaa ulkotiloissa keskeisille kivettäville alueille ja se suunnitellaan alkuperäisen perusruudukon rytmiin. Kivettyjen pintojen käsittelyllä ja ilmeellä ohjataan alueella liikkumista. Pintamateriaalina on pääsääntöisesti alueella aiemminkin käytettyä betonilaattaa, koko 485x485 mm, joka muodostaa laajempana kuviona 3x3 m ruudukon, jota kehystää kapea sauvakivi. Sen lisäksi alueella käytetään graniittikiveä, jota on lähinnä pyöräilylle tarkoitetun tilan lisäksi huolto- ja saattoliikenteen ajoväylillä. Pyöräilylle tarkoitetussa tilassa kiinnitetään erityistä huomiota pinnan liukkauden estoon ja kiven pinnan tulee olla pintakäsitelty karheaksi, esim. ristipäähakattu. Kiveysten värimaailma toistaa ympäröivien rakennusten värimaailmaa. Väreinä käytetään pääosin harmaan eri sävyjä. Graniittikiven pintakäsittelyllä on mahdollista saada alueelle erilaista ilmettä.

Saarella vältetään asfalttipintoja ja niitä on ainoastaan saareen johtavilla silloilla. Tällöin asfaltin tulee olla läpivärjättyä tai se tulee käsitellä muutoin yhteneväiseksi alueen muun kiveyskuvioinnin kanssa.







Olevia betoni-
kiveyspintoja sekä esimerkki
graniittikivestä (Loimaankivi.fi)

10. Kalusteet ja varusteet

Ulkotiloihin sijoitettavia ympäristörakentamisen kalusteita ovat mm.

- Penkit (esitetty alustavasti suunnitelmassa)
- Pyörätelineet
- Roska-astiat
- Pollarit
- Lipputangot
- Istutusastiat (esitetty alustavasti suunnitelmassa)
- Puiden runkosuojat ja kasvuritilät (esitetty alustavasti suunnitelmassa)
- Valaisimet

Kalusteissa ja varusteissa värimaailma ja muotokieli tulee toistamaan saaren värimaailmaa sekä kulmikkaita muotoja. Kiinteästi asennettavien oleskelukalusteiden lisäksi saaren pohjoisreuna on porrastettu loivasti ja mahdollistaa oleskelun.

Kalusteet ja muut ulkotilojen elementit suunnitellaan alkuperäisen perusruudukon rytmiin, samoin valaisimet pyritään sijoittamaan sen mukaisesti. Valaistuksen periaatteet on esitelty Vänmanninsaaren valaistuksen yleissuunnitelmassa (Sitowise 2023).



Kalusteissa on tarkoitus käyttää linjakkaita, kestäviä ja saaren muuhun muotokieleen sopivia tuotteita.
Kuva©https://www.streetlife.nl/us/products/roughready-6-benches

11. Kasvillisuus

Vänmanninsaari on tekosaari ja luonteeltaan rakennettu. Saaren kasvillisuus on nykyisellään niukka eikä luonnonmukaista kasvillisuutta juurikaan ole. Istutettava kasvillisuus, joka linjataan alkuperäiseen perusruudukkoon, koostuu pääosin puuriveistä. Kasvillisuudella korostetaan rakennetun ympäristön linjakkuutta ja ohjataan kulkua. Lisäksi sen avulla pyritään parantamaan saaren pienilmastoa mm. vaimentamalla tuulta sekä tarjoamalla varjostusta paahteisilla alueilla. Kasvillisuus myös toimii osana hulevesien hallintaa.

Kaarlenaukiolle istutetaan Kaarlenväylän puukujanteen jatkeeksi ryhdikkäitä puurivejä, jotka ohjaavat alueella kulkua, sekä kehystävät aukiolle muodostuvia tiloja.

Meritoria hallitsee niin ikään selkeät puurivit ja keskelle sijoittuva korotettu nurmialue. Kaksinkertaisen puurivin päätteeksi on sijoitettu nykyisellään teatterin ja kirjaston välissä oleva Merelle-veistos.

Istutusaltaiden kasvillisuus on monilajista. Niiden ilme tukee alueen arkkitehtuuria ja ottaa vaikutteita rantakasvillisuudesta. Alueelle voidaan sijoittaa myös istutusaltaita kausikasveille.

Hotellin katolle on suunnitteilla kasvikatto. Kuva: https://www.pressebox.com/pressrelease/zinco-gmbh/Green-roofing-to-the-maximum/boxid/825610



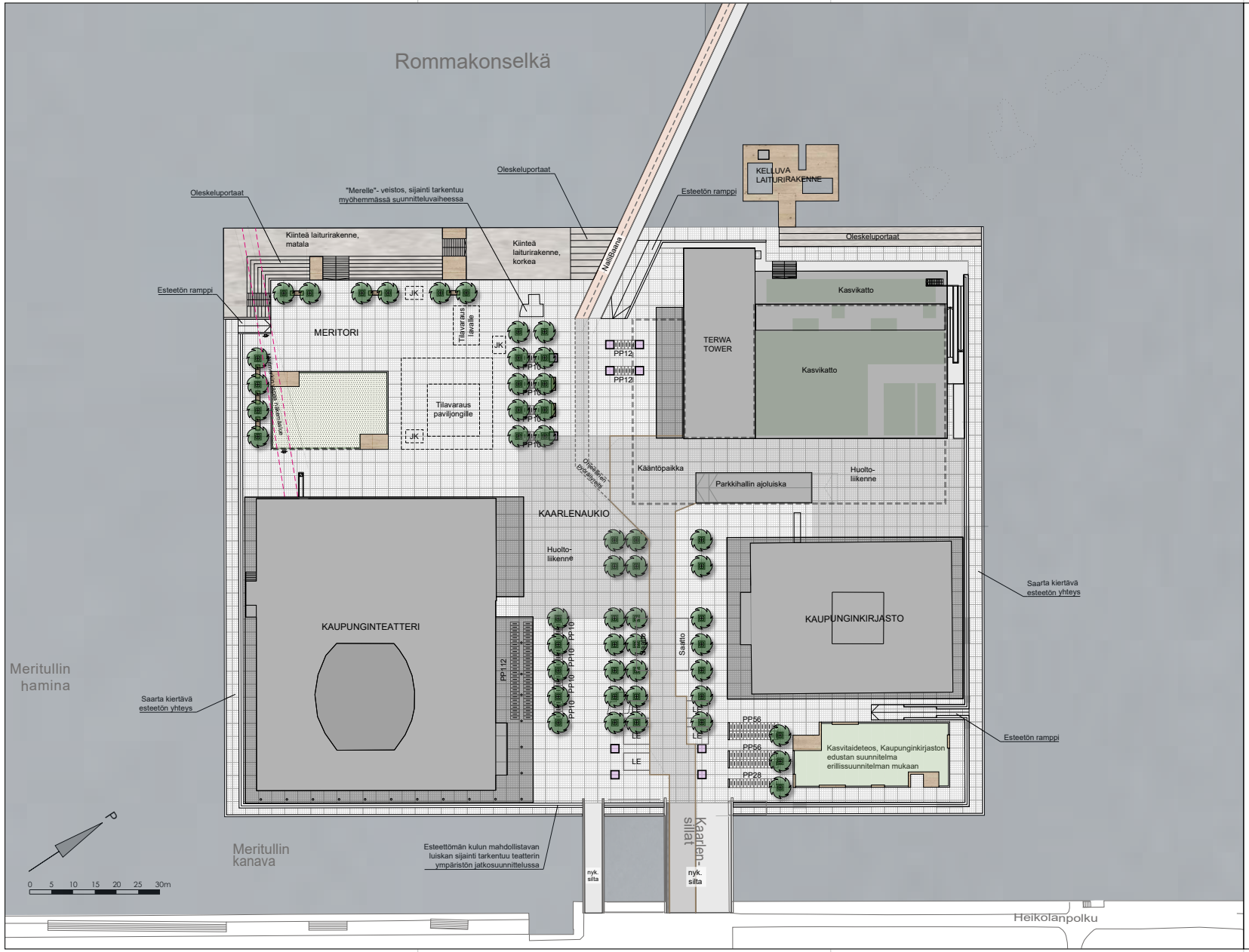
Kasvillisuutta voidaan yhdistää myös muihin ympäristökalusteisiin. Kuva©https://www.streetlife.nl/us/green-benches-tree-isles-podiums



Värimaailmaltaan ja muodoltaan merelliseen ympäristöön soveltuvia kasveja.







MERKINNÄT

Maanalainen pysäköinti

PINNOITTEET

- Betonilaattaruudukko 6x6 m, betonilaatan koko 485x485 mm, välissä sauvakivi
- Ajoneuvoliikennealueiden kiveys
- Laiturin betonipinta
- Portaat, betoni- tai betonilaatta-askelmat, nousu nuolen suuntaan
- Betoni- tai luonnonkivimuuri
- Graniittireunatuki

ISTUTETTAVA KASVILLISUUS

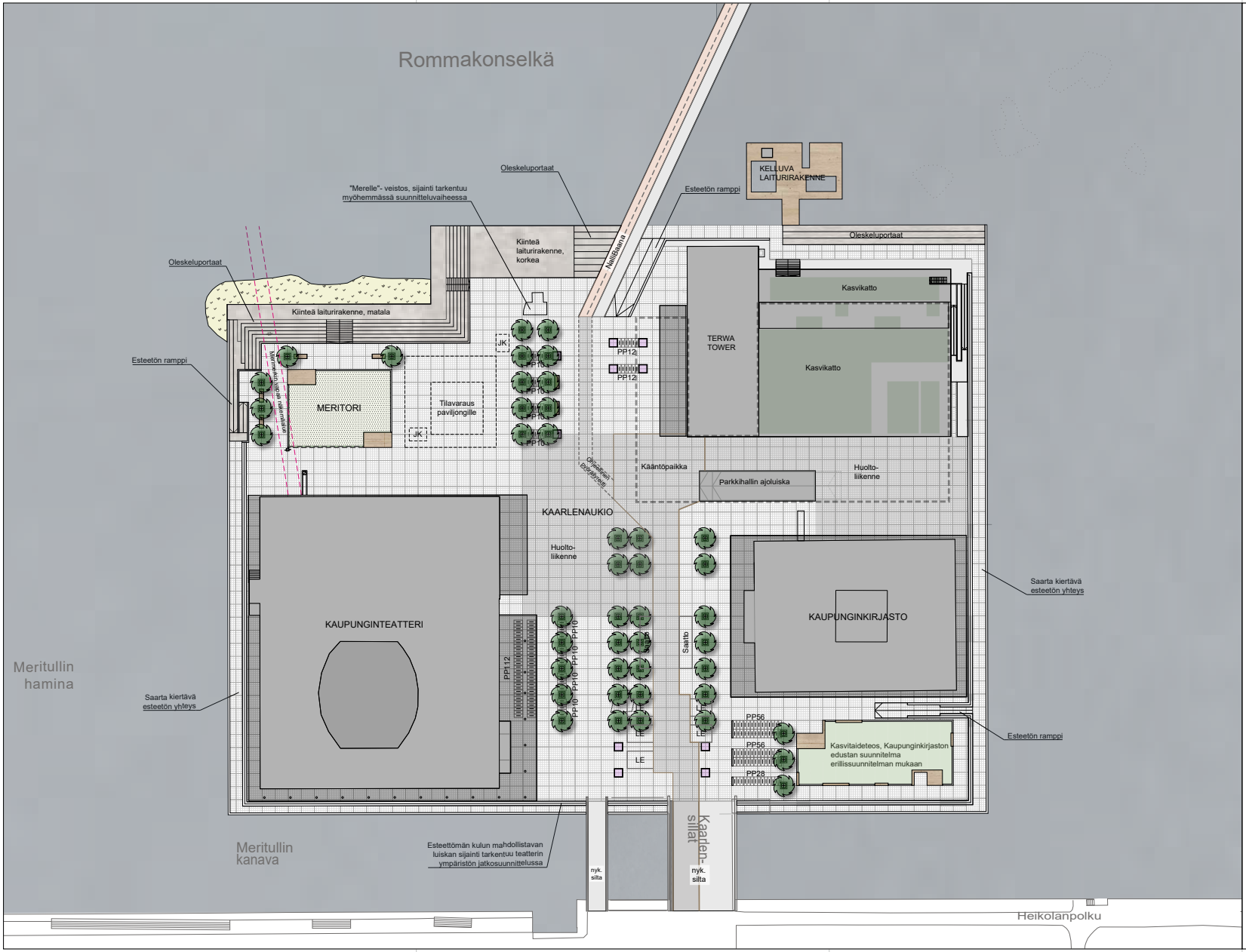
- Oleskelunurmi
- Istutettava lehtipuu, maaritilä 1,5x1,5 m ja runkosuoja
- Istutuslaatikko

VARUSTEET JA KALUSTEET

- Kiinteästi asennettavat runkolukittavat pyörätelineet
- Puupintainen istuskelutaso
- Penkki
- JK — Tilavaraus jäätelökioskille, useita vaihtoehtoisia sijainteja
- Nykyinen säilytettävä merimerkki

Mahdollisten vesialueelle sijoittuvien laitureiden suunnitelmat ja/tai veneitä koskevat suunnitelmat erillisen suunnitelman mukaan

Merkki	Muutos	Pvm	Suunnittelija	Hyväksyjä
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK26	Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava 1 : 500		
Kaupunginosa POKKINEN 1				
Hanketunnus LYK 2023_0061	Hanke Terwa Tower asemakaavamuutos			
Kohde Vänmanninsaari				
Suunnitteluvaihe Yleissuunnitelma	Asiakirjatyyppi Piirustus			
Aihe Ympäristön yleissuunnitelma				
Asiasisältö				
SITOWISE	OULU			
Suunnittelija K. Liikka, O. Risku, S-K. Konttori	Suunnittelulttaja Sami Kaleva			
Projektipäällikkö J. Viklö	Pvm 30.11.2023	Piir.nro		
Piir.nro (konsultti)				


Rommakonselkä
Oleskeluportaat
"Merelle"- veistos, sijainti tarkentuu myöhemmässä suunnitteluvaiheessa
Esteetön ramppi
KELLUVA LAITURIRAKENNE
Oleskeluportaat
Kiinteä laiturirakenne, korkea
Naulilaiva
Oleskeluportaat
Kiinteä laiturirakenne, matala
Kasvikatto
TERWA TOWER
Kasvikatto
Esteetön ramppi
JK
PP12
PP12
PP10
PP10
PP10
PP10
MERITORI
Tilavaraus paviljongille
JK
Käänt.
Käänt.
Käänt.

Vänmanninsaaren valaistuksen yleissuunnitelma

30.11.2023



SITOWISE

Vänmanninsaaren valaistuksen yleissuunnitelma

Valaistuksen nykytilanne

SITOWISE

Valaistuksen nykytilanne | Kulkureitit







- Kulkureitti alueen läpi Kauppatorilta Pikisaaren sillalle on valaistu uusituin Philipsin Metronomis-puistovalaisimin, joiden korkeus on 6 metriä (arvioitu)
- Samaa valaisinmallia on käytetty Kauppatorin rannassa
- Lisäksi kirjaston tontin puolella on vanhempaa kantaa olevia pallomaisia ympärisäteileviä puistovalaisimia

SITOWISE

Valaistuksen nykytilanne | Kulkureitit







- Saarta ympäröivät muurit on valaistu ulkopuolelta muurin pintaa pesevällä valaistustavalla (lämmin valkoinen)
- Muurien sisäpuolella olevat upotetut valaisimet valaisevat pistemäisesti muurin sisäreunan kulkupintaa
- Rakennusten arkadikäytävät ovat suhteellisen tasaisesti valaistu lipan katosta

SITOWISE

Valaistuksen nykytilanne | Rakennukset









- Rakennusten valaistuksessa suuressa roolissa sisältä tuleva valo
- Rakennusten välitön ulkotila on valaistu arkadikäytävien/lippojen katosta alaspäin
- Sekä Kirjaston että kaupunginteatterin valaistuksessa on muunneltavuutta erilaisten tapahtumien aikaan

SITOWISE

Valaistuksen nykytilanne | Julkinen taide



Marika Mäkelä: Biomorfoosi (2004)

- Valaistu pintaan upotetuilla kohdevaloilla



Ossi Somma, Reijo Paavilainen ja Pertti Mäkinen: Merelle (1985)

- Ei kohdevalaistu

SITOWISE

Vänmanninsaaren valaistuksen yleissuunnitelma

Valaistuksen periaatteet

SITOWISE

Valaistuksen periaatteet



Työssä on määritelty valaistuksen periaatteita yleistasolla ja kaikki ratkaisut tarkentuvat ympäristön rakennussuunnittelun aikana.

Keskeisimpiä tavoitteita valaistukselle ovat:

1. Valaistaan kulun ja oleskelun paikat
2. Vältetään liiallista valoa ja häiriövaloa etenkin ranta-alueella
3. Jatketaan nykyisen arkkitehtuurin valaistuksen periaatteita
4. Korostetaan taideteoksia ja alueen erityispiirteitä
5. Luodaan valaistuksella viihtyisyyttä ja tunnistettavuutta
6. Tutkitaan valaistuksen ohjauksen mahdollisuuksia

SITOWISE

Valaistuksen periaatteet | Kulkureitit



- Pylväsvalaistuksella valaistaan ajon, pyöräilyn ja jalankulun pääreitit
- Valaisimena käytetään alustavasti modulaarista sylinterimallista pylvästä, korkeus noin 6-8m
- Mallina voi olla esim. Trilux Constela, Hess City Elements
- Valaisimen riittävä tehokkuus tulee varmistaa jatkosuunnittelussa
- Valaisinmalli ja sen materiaali yhteensovitetaan kirjaston ympäristön valaisinmalleihin
- Valon värilämpötila neutraali 3000K

SITOWISE

Valaistuksen periaatteet | Oleskelualueet

- Oleskelualueita valaistaan matalalla, pienimittakaavaisella valaistuksella
- Ideana ohjata kulkua, ei niinkään kohdevalaista
- Valaisimena penkkiin/puutasoon integroitu epäsuora valo tai pollari
- Valon värilämpötila neutraali 3000K



Esimerkkimallina Louis Poulsen Flindt





Valaistuksen periaatteet | Laiturit

- Laiturialueita valaistaan matalalla, pienimittakaavaisella valaistuksella
- Ideana ohjata kulkua, ei niinkään kohdevalaista, sekä hahmottaa valaistuksella laiturin reuna
- Valaisimena laituritason tasoeroihin integroitu epäsuora valo tai pollari
- Valon värilämpötila neutraali 3000K







SITOWISE

Valaistuksen periaatteet | Erikoisvalaistus





Kuviovalot:

- Aukiopintaan voidaan tuoda korostettaville paikoille kuviovaloja, jotka aktivoivat ja toiminnallistavat kiveyspintoja
- Kuviovalojen aiheena esim. teatteri, ympäröivä luonto, meri, kirjallisuus tms.
- Kuviovalot suunnataan korkeammista mastoista aukiopintaan (korkeus 8-10m)
- Kuviovaloihin voidaan ohjata värin vaihtoa tai kuvion vaihtoa esim. teatterin valaistuksen ohjauksen mukaan

Taideteokset:

- Taideteokset valaistaan neutraalilla kohdevalolla pylväästä tai maanpinnasta

SITOWISE

Valaistuksen periaatteet | Rakennukset ja arkkitehtuuri



- Nykyisten rakennusten lipan alle integroitu valaistus säilytetään ja uusissa rakennuksissa suositaan sisäänkäynneillä samaa valaistustapaa
- Rantamuurien valaistus säilytetään ja uusitaan tarvittavilta osin (sisä- ja ulkopinta)
- Hotellin ja paviljongin mahdollinen julkisivuvalaistus vaatii tarkempaa suunnittelua ja yhteensovittamista muun valaistuksen kanssa

SITOWISE

Valaistuskonsepti



Valaistussuunnitelman tavoitteena on luoda alueelle pimeän ajan hierarkia, jossa erottuu kulun, oleskelun ja korostuksen paikat. Alueen pääkulkureitit ja ympäristöön yhdistyvät reitit valaistaan pylväsvalaistuksella ja muut kulkualueet ja laiturialueet matalalla, johdattelevalla rakenteisiin integroidulla valaistuksella tai pollarivalaistuksella. Matalalla valaistuksella pyritään pitämään valaistuksen taso ranta-alueilla mahdollisimman matalana, jotta häiriövaloa ympäristöön saadaan minimoitua.

Maritorille ja Kaarlenaukiolle tuodaan lisäksi erikoisvalaistusta kuviovalojen muodossa, joka luo elämyksellistä ympäristöä oleskeluun ja kulkuun. Saarta ympäröivän muurin valaistus pidetään nykyisellään. Rakennusten välittömissä ympäristöissä jatketaan nykyisen tyylin mukaisesti rakennusten sisäänvetojen valaistusta. Taideteokset valaistaan kohdevalaistuksella.

Pylväsvalaistus
Ympärisäteilevä puistovalaisin, korkeus max. 6 metriä, 3000K

Matala, johdatteleva valaistus
Hienovarainen, ohjaava valaistus, vältetään valopisteen näkymistä, 3000K

Kuviovalaistus mastosta
Elämyksellinen gobovalaistus aukiopintaan heijastettuna, 4000K

Taideteoksen kohdevalaistus

Rakennuksien sisäänvetoihin integroitu valaistus

Rantamuurin ulkoreunan kohdevalaistus ja sisäreunan kulkuvalaistus

SITOWISE

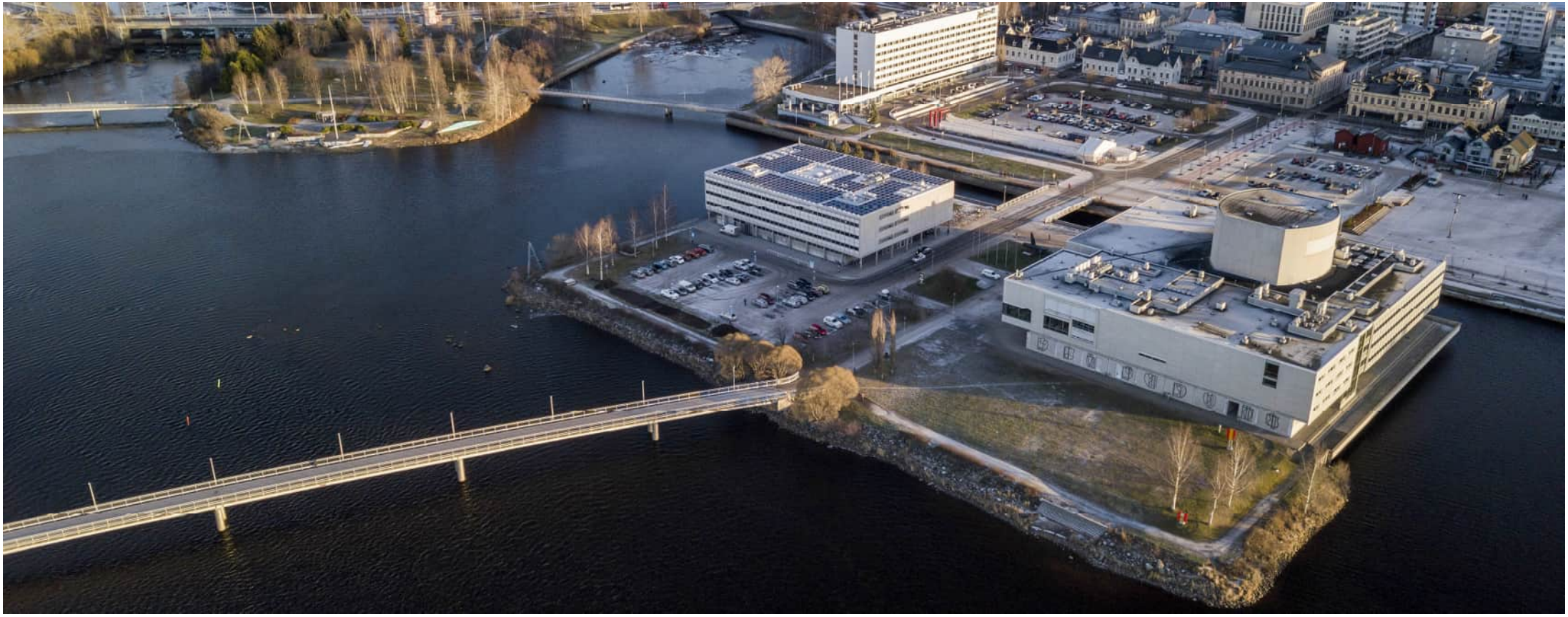
Liite 11C. Hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma 30.11.2023, Sitowise Oy



Merkki	Muutos	Pvm	Suunnittelija	Hyväksyjä
Koordinaatistojärjestelmä ETRS-GK26	Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava 1 : 500		
Kaupunginosa 1 I POKKINEN				
Hanketunnus LYK 2203_61	Hanke Vänmanninsaari			
Kohde Vänmanninsaari				
Suunnitteluvaihe Yleissuunnitelma	Asiakirjatyyppi Piirustus			
Aihe Kuivatus				
Asiasisältö				

SITOWISE | OULU YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

Suunnittelija Teemu Luukinen	Suunnitteluttaja Etunimi Sukunimi
Projektipäällikkö Juha Vikio	Pvm pp.kk.vvvv
Piir.nro (konsultti) Jos käytössä oma numerointi	Piir.nro LYK 2023_0061



Asemakaavamuutos Terwa Tower

Kaavatunnus 564-2401

Liikenneselvitys 30.11.2023

SITOWISE

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 30.11.2023

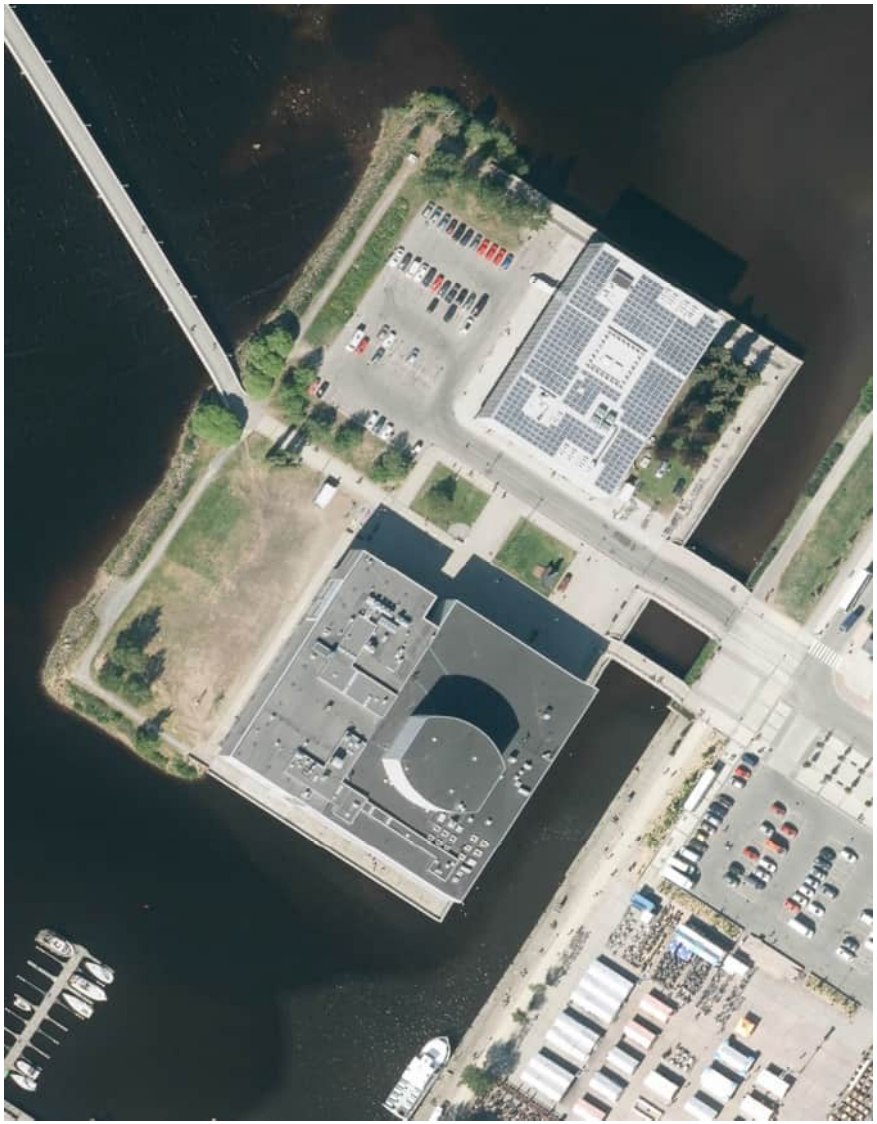


Kuva 1. Asemakaavamuutosalueen sijainti.

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 Vänmanninsaareen (Oulun kaupunki).

2. Lähtökohtia | Tavoitteet

Vänmanninsaaren liikennejärjestelmä muuttuu nykyisestä tornihotellin valmistuttua. Myös kaupungin kirjastossa on meneillä saneeraus, jonka uskotaan lisäävän käyttäjämääriä. Uusi rakennuskanta tiivistää Vänmanninsaaren maankäyttöä ja samalla saareen 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 kiinteistö, Meritorin alue sekä Kaarlenaukio. Asemakaavamuutosalueen velvoiteautopaikkojen pysäköintinormissa on hyödynnetty Oulun kaupungin pysäköintinormiston hotelli- ja ravintolatilat (1 ap/200 k-m²) mitoitusta. Velvoitepyöräpaikkojen pysäköintinormina on hyödynnetty hotelli- ja ravintolatilat (1 pp/150 k-m²) mitoitusta.

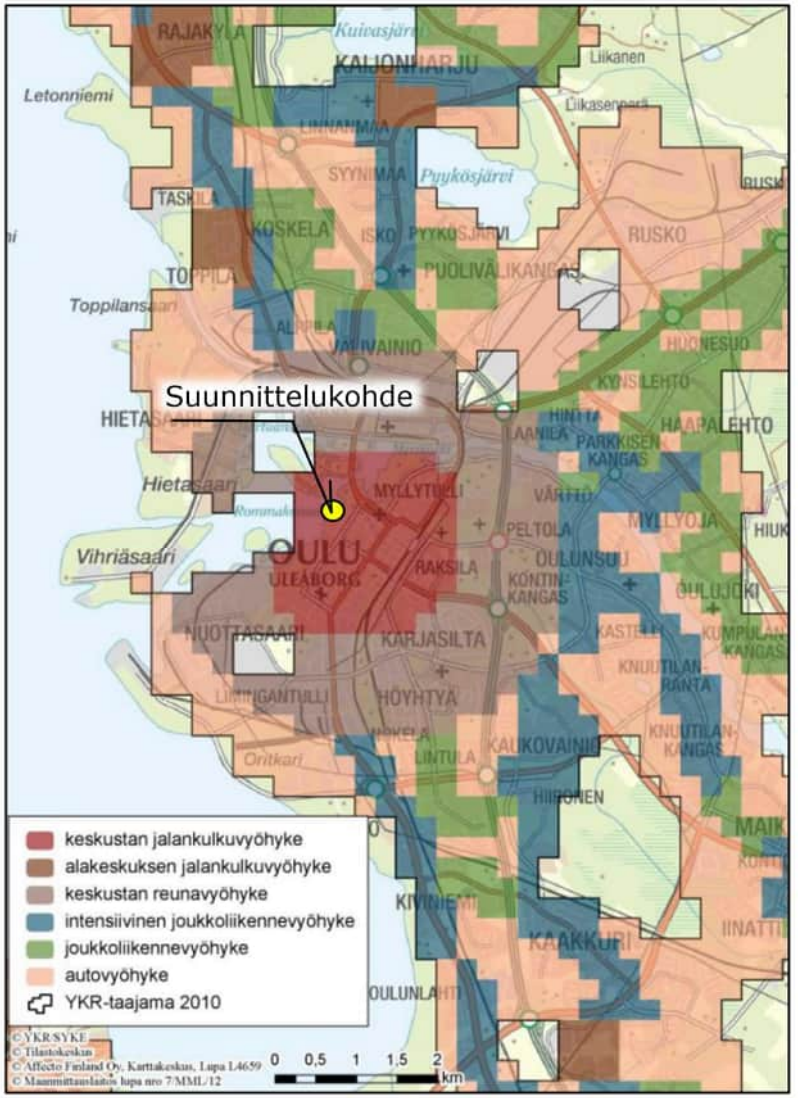
Asemakaavamuutosalueella pyritään ensisijaisesti varmistamaan laadukkaat kävelyn olosuhteet. Siitä huolimatta hotelliin, kirjastolle ja teatterille kohdentuu huoltoliikennettä, jonka ajoyhteydet tulee mahdollistaa myös tulevaisuudessa. Rakennusmääräysten mukainen liikuntarajoitteisten pysäköinti on mahdollistettu kirjaston ja teatterin osalta maantasopysäköintinä Kaarlenaukiolle ja hotellin osalta maanalaisena pysäköintinä. Tulevaisuuden asiakas- ja työntekijäliikenne teatterille ja kirjastolle muuttuu maankäytön tiivistyttyä 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 toimintaan liittyvien kokoustilojen, majoituskäyttöön tarkoitettujen huoneistojen ja ravintolapalveluiden rakentamisen alueelle. Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa 22-kerroksisen tornitalon rakentamisen, jossa on 9 500 k-m^2 rakennusoikeutta. Voimassa olevan asemakaavan mukaan korttelin 38 tontille 5 voi rakentaa hallinto- ja virastorakennuksen.

Vireillä olevassa asemakaavan muutoksessa rakennusoikeutta on tarkoitus lisätä. Käyttötarkoitukseen haetaan muutosta siten, että hotelli- ja ravintolaliiketoiminnot on mahdollista toteuttaa.



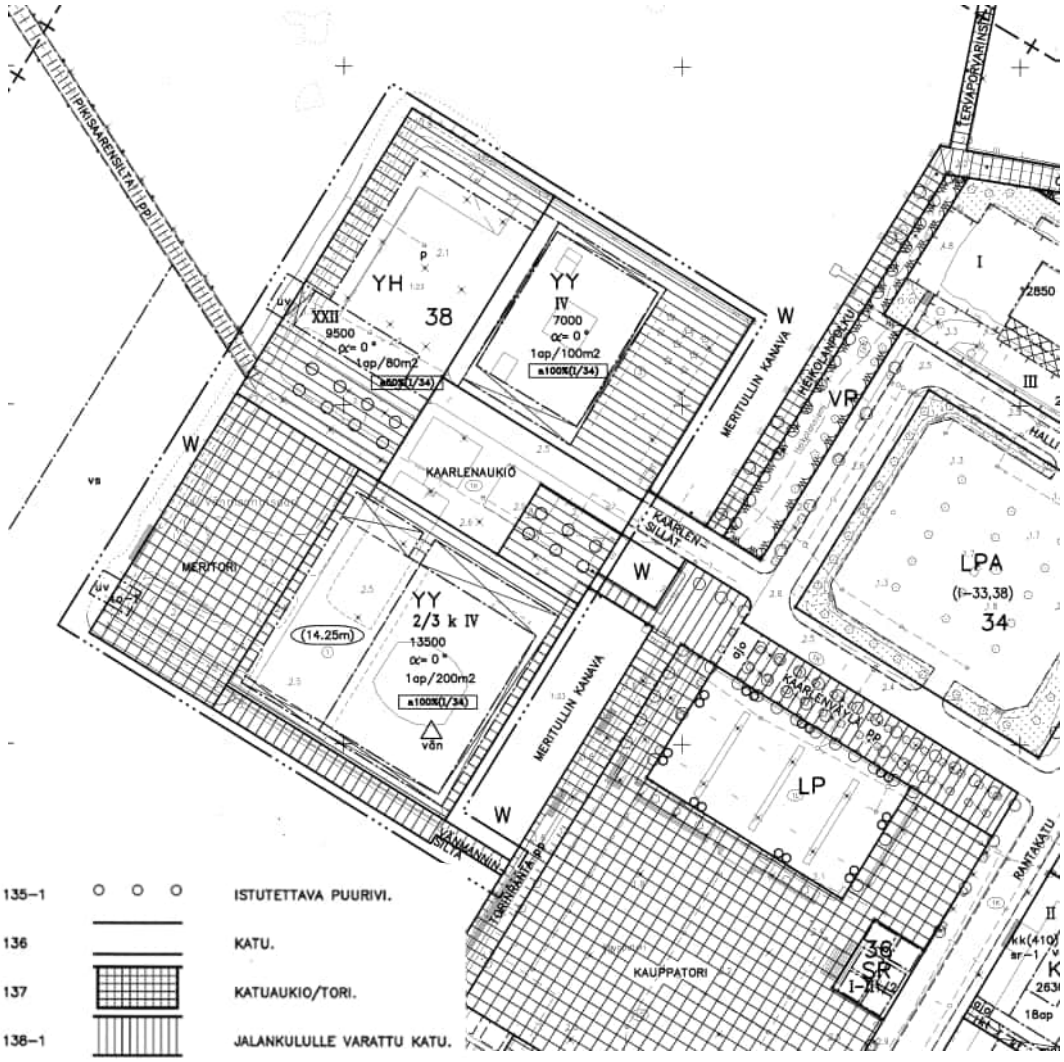
Kuva 3. Suunnittelualueen sijainti yhdyskuntarakenteen liikenteellisessä vyöhykejaossa.

2. Lähtökohtia | Suunnittelukohde (2/2)

Voimassa olevassa 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 hallinto- ja virastorakennusten korttelialueelle (YH) on toteutettu 68 autopaikkaa, jotka palvelevat nykyisin kirjaston ja teatterin asiakkaita. Teatterin ja kirjaston velvoiteautopaikkamäärä on 138 autopaikkaa. Korttelin 34 autopaikka-alueelle on osoitettu myös viereisen hotellin velvoiteautopaikkoja 190 kpl.

Korttelin 34 autopaikka-alue on nykyisin julkisessa käytössä ja pysäköinti on maksullista. Autopaikka-alueella 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 Kaarlenaukio 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.

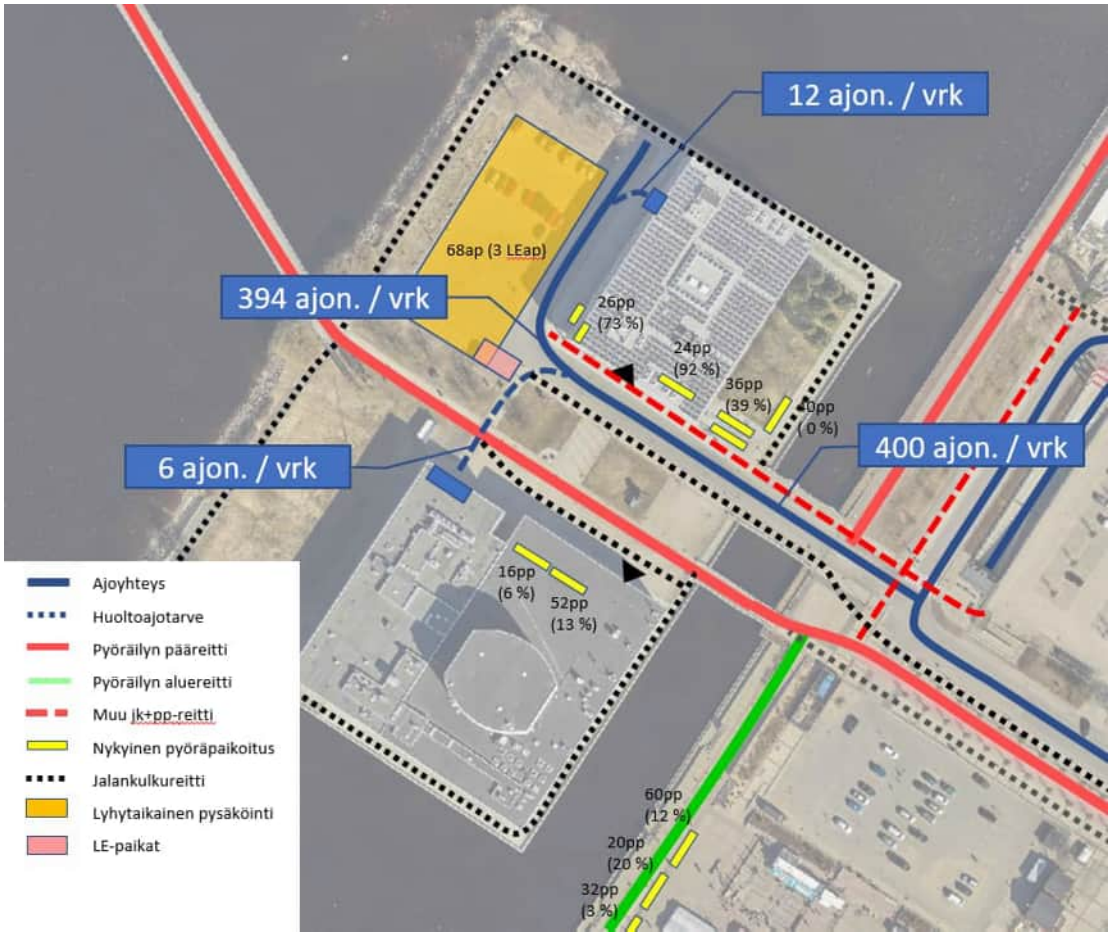


Kuva 4. Voimassa oleva asemakaava

2. Lähtökohtia | Liikennekaavio

Vänmanninsaaren nykyiset toiminnot synnyttävät asiointi- ja saattoliikennettä yksityisautoilla, takseilla ja linja-autoilla 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 pääreitin kanssa.

Muu mahdollinen huoltoliikenne operoidaan henkilö- tai pakettiautolla. Alueen saattoliikenne tukeutuu nykytilassa saaren koilliskulmauksen pysäköintialueeseen, mutta saattoliikennettä (taksit) suuntautuu myös mm. teatterin sisäänkäyntioville. Saaressa on nykytilassa 3 kpl liikuntaesteisen autopaikkoja, mitkä on sijoitettu pysäköintialueen kaakkoiskulmaukseen ja teatterin lipan alle.

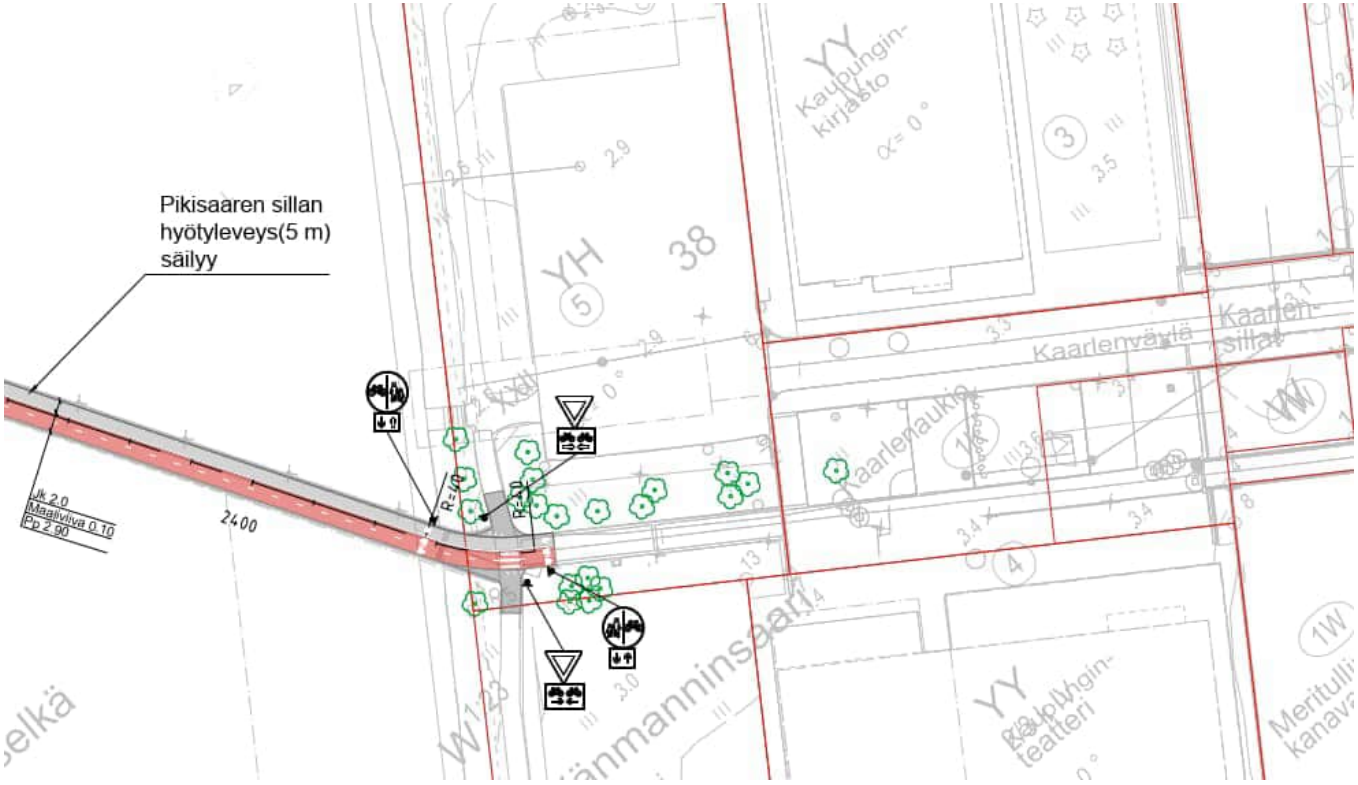


Kuva 5. Vänmanninsaaren nykyinen liikennekaavio.

SITOWISE

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 ja tulee hyväksymiskäsittelyyn joulukuussa 2023.



Kuva 6. Nallibaanan yleissuunnitelma

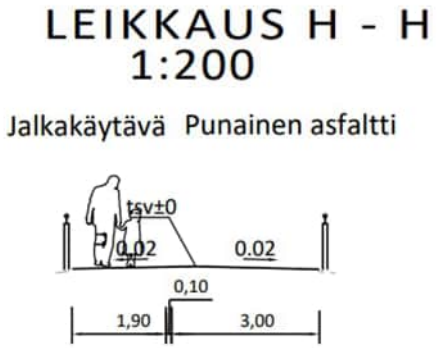
SITOWISE

3. Aikaisemmat suunnitelmat | Nallibaanan yleissuunnitelma (2/3)

Pikisaarensilta 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.

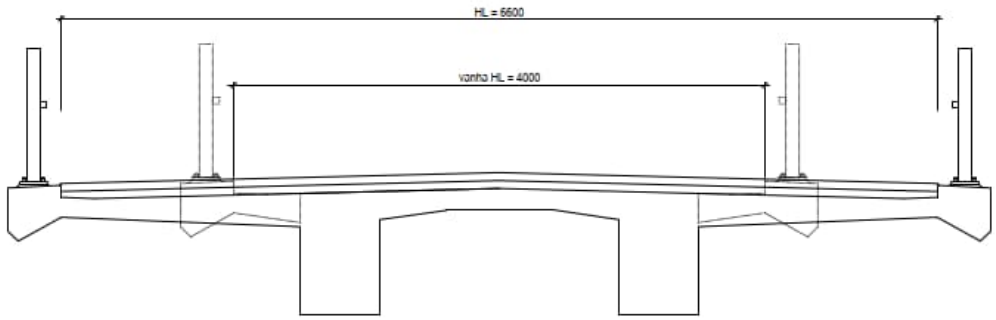


Kuva 7. Nallibaanan poikkileikkaus Pikisaarensillalla katusuunnitelmaluonnoksessa

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)

Suunnittelukohteen 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 tornihotellin asemakaavan muutosalueen läpi.

Etelään suuntautuvan Kembaana valmistui 2022. Kembaanan lähtöpiste sijaitsee Kuusiluodonrannassa Sepänpolun päädyssä noin 500 m päässä asemakaavamuutosalueesta. Kembaanan yleissuunnitelmassa on esitetty yhtenä vaihtoehtona Rantakadun rakentamista pyöräkaduksi.

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.



Kuva 9. Baanaverkkosuunnitelma 2030.



Kuva 10. Oulun seudun pyöräilyn tavoiteverkko 2030.

4. Nykytila | Jalankulku- ja pyöräliikenne (2/2)

Pyörätelinepaikkoja Vänmanninsaaressa 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.

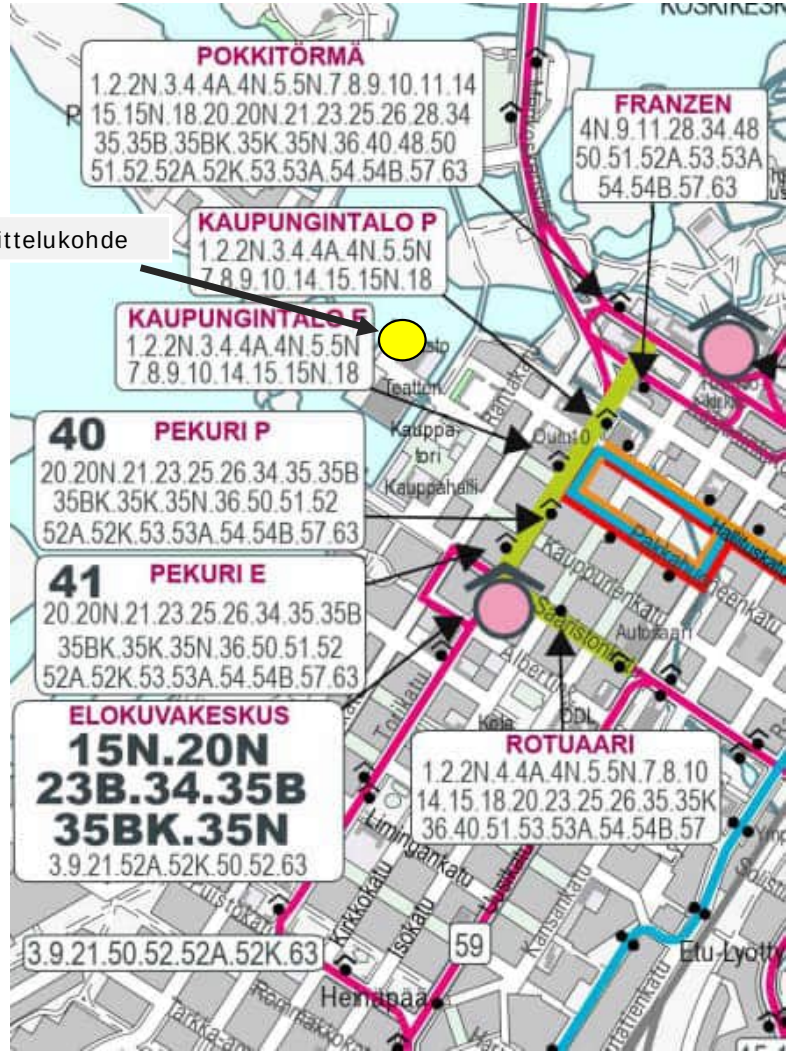
SITOWISE

4. Nykytila | Joukkoliikenne

Suunnittelukohde 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.

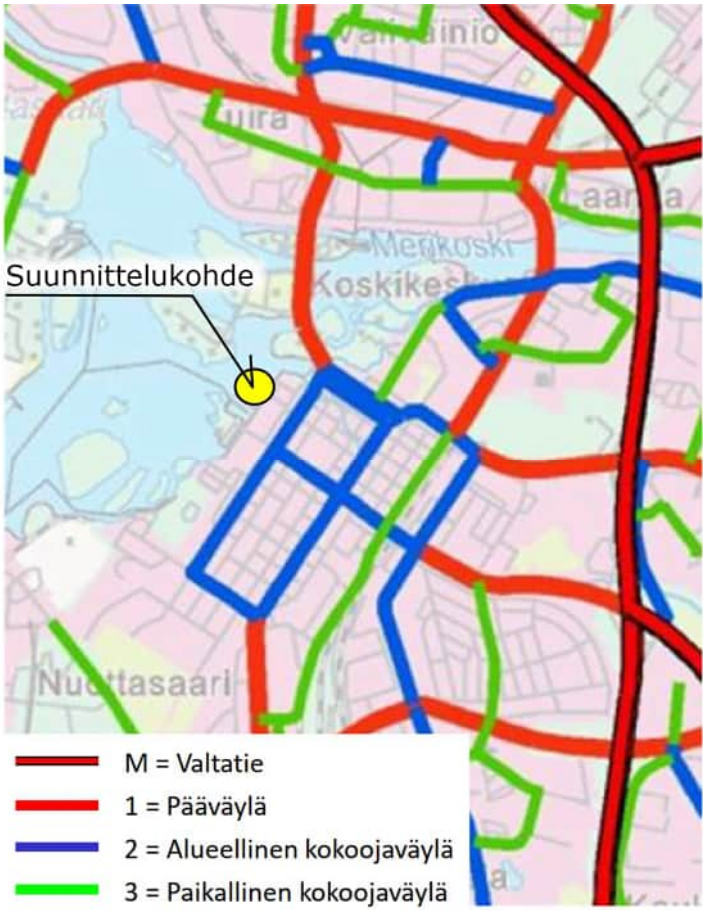
SITOWISE

4. Nykytila | Autoliikenne

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. 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 päättyvää liikennettä. Tonttikadut ovat maankäyttöä välittömästi palvelevia katuja, joiden avulla liitetään maankäytön toiminnot muuhun liikenneverkkoon.



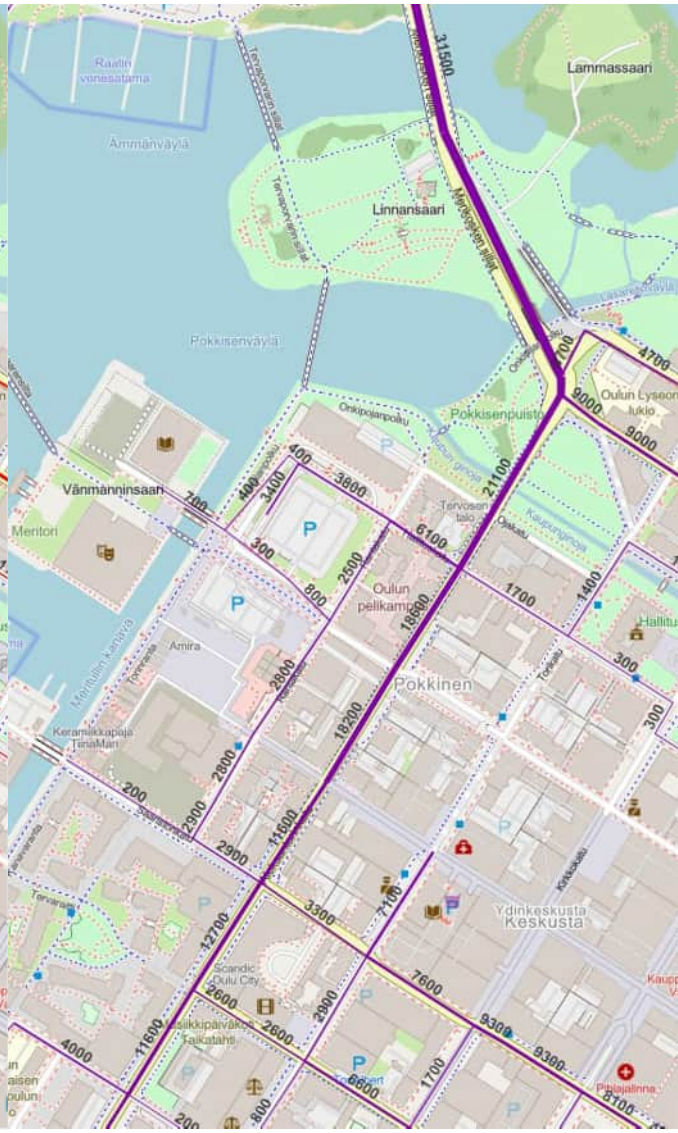
Kuva 14. Kohteen sijainti Oulun kaupungin liikenneverkolla.

4. Nykytila | Liikennemäärät

Rantakadun liikennemäärä on nykyisin Oulun kaupungin liikennemallin (2018) mukaan noin 1 800 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 2 800 ajon./vrk:een. Oulun kaupungin yleinen liikenne-ennuste perustuu Oulun yleiskaavaan ja yleiseen liikenteen kehitykseen. Kirjasto ja teatteri synnyttävät nykyisin yhteensä noin 1 350 ajon./vrk, mutta niistä arviolta vain kolmasosa suuntautuu Vänmanninsaaren pysäköintialueelle ja loput Torinrannan muille pysäköintialueille.



Kuva 15. Liikennemäärät keskimäärin arkivuorokautena vuonna 2018 Oulun kaupungin liikennemallin mukaan.



Kuva 16. Liikennemäärät keskimäärin arkivuorokautena vuonna 2040 Oulun kaupungin liikennemallin mukaan.

5. Suunnitteluratkaisu | Liikennetuotos ja liikennemäärät (1/3)

Tornihotellin liikennetuotos on arvioitu käyttäen seuraavia lähtökohtia:

Toiminnot kerrosalaneliöittäin

Tornihotelli → 14 008 k-m²

- Ravintolatiloja noin 550 k-m²
- Hotellitoiminnan kokous- ja toimistotiloja on noin 660 k-m²
- Hotellitiloja noin 12 550 k-m²

Meritori

Toria palveleva toiminto → 150 k-m²

- Ravintola- ja kahvilatoimintaa noin 150 k-m²

Keskeiset toiminnot	Hotelli	Meritori	Yhteensä
Hotelli- ja ravintolatiloja	14 008	150	14 158

Taulukko 1. Uuden rakennuskannan keskeiset toiminnot

Asiointimäärä

- Tornihotellin hotelli- ja ravintola-asiakkaiden sekä työntekijöiden määrät ovat toimijan arvioita perustuen vastaaviin kohteisiin.
  - Hotellin kävijöiden määrä vuorokaudessa 2,3 kävijää/ 100 k-m² → hotelli noin 290 kävijää/vrk
  - Ravintolan kävijöiden määrä vuorokaudessa 460 kävijää/vrk.
- Asioinnin 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
- Henkilökunnan kävijämäärä 0,5 kävijää/ 100 k-m² → hotelli noin 70 kävijää/vrk
  - Työmatkojen kulkutapaosuus 53 % autolla, joissa keskimäärin 1,19 hlöä/auto.
- Tavaraliikennettä syntyy 0,35 käyntiä/100 k-m²
- Meritorin ravintola- ja kahvilatoiminta 1 kävijää/k-m² (hieman korkeampi arvio kuin tornihotellin ravintolalla)
  - 150 kävijää/vrk

SITOWISE

5. Suunnitteluratkaisu | Liikennetuotos ja liikennemäärät (2/3)

	Kävijää/vrk	Matkaa	Henkilöautoa	Kävellen	Pyörällä	Joukko-liikenteellä	Tavarakuljetukset
Teatteri	220	440	130	140	30	20	30
Kirjasto	2 700	5 400	1 600	1 700	400	220	20
Tornihotelli	820	1640	500	500	130	70	50
Meritorin kahvila- ja ravintolapalvelut	160	320	110	90	20	10	10
Yhteensä	3 900	7 800	2 340	2 430	580	320	110

Taulukko 2. Vänmanninsaaren liikennetuotoksen arvio eri kulkumuodoilla jaoteltuna

	Teatteri	Kirjasto	Tornihotelli	Meritorin kahvila- ja ravintolapalvelut	Yhteensä
Nykyinen autoliikennetuotos	160	1 620			1 780
Tuleva autoliikennetuotos			550	120	670
Yhteensä liikennetuotos					2 450, josta noin 5 % tavaraliikennettä

Taulukko 3. Vänmanninsaaren autoliikennetuotoksen arvio (henkilöautot ja tavarakuljetukset) nykytilanteessa ja laajennushankkeen jälkeen.

SITOWISE

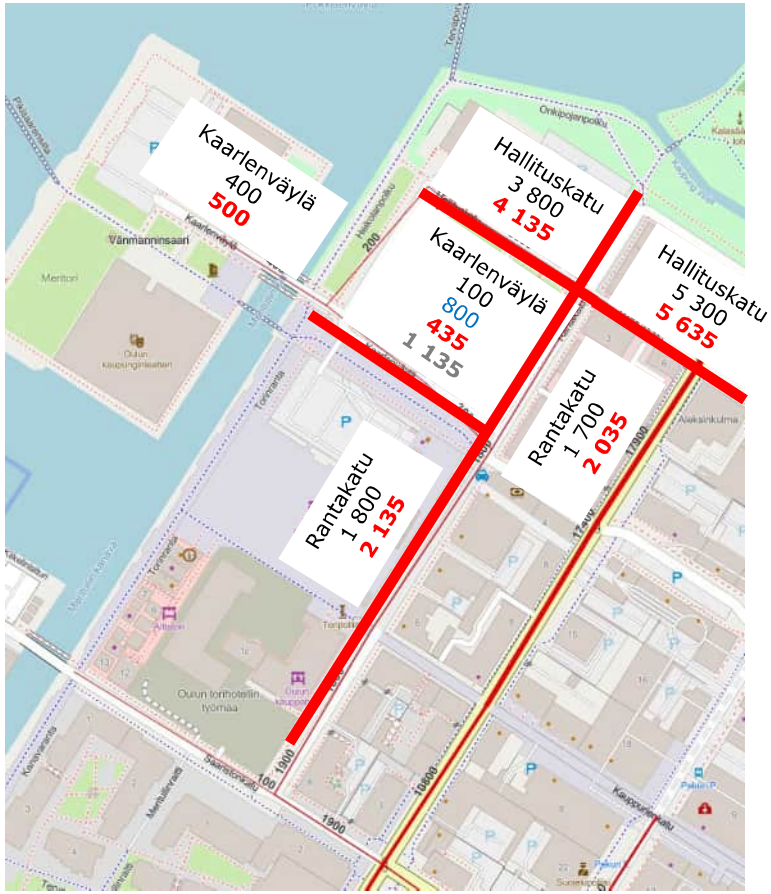
5. Suunnitteluratkaisu | Liikennetuotos ja liikennemäärät (3/4)

Tornihotellin ja ravintola- sekä kahvilatoimintojen synnyttämä autoliikenne, noin 670 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 autoliikennemäärä tulee lisääntymään myös kaupungin kirjaston saneerauksen myötä.

Kaarlenväylä Vänmanninsaaressa

Vänmanninsaareen suuntautuvan liikenteen määrää ohjaa voimakkaasti saarelle sijoitettavien pysäköintipaikkojen määrä. Nykytilanteessa saarella on 65 autopaikkaa ja kolme liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa, mikä tuottaa kirjaston ja teatterin saattoliikenne huomioiden noin 380 ajon./vrk. liikennemäärän. Lisäksi nykytilassa saarelle suuntautuu sekä kirjaston että teatterin huoltoliikennettä, mikä tuottaa noin 20 ajon./vrk. liikennemäärän.

Viitesuunnitelmien mukaisesti lopputilanteessa saarelle on sijoittumassa 74 autopaikkaa hotellitoiminnoille sekä neljä saattoliikennepaikkaa ja viisi liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa kirjastolle ja teatterille. Pysäköinnin ja saattoliikenteen on arvioitu tuottavan saarelle noin 450 ajon./vrk. Pysäköintiliikenteen lisäksi saarelle ohjautuu eri toimintojen huoltoliikennettä, minkä aiheuttamaksi liikennemääräksi on arvioitu noin 50 ajon./vrk. Näin ollen Vänmanninsaaren liikennemäärä kasvaa kaavamuutoksen myötä nykytilasta noin 100 ajon./vrk (25 %).



Kuva 17. Kohteen rakentamisen jälkeinen arvioitu liikennemäärä (punaisella, vahvennettu) ja nykytilanteen (mustalla) keskimääräinen arkivuorokausi liikennemäärä Oulun kaupungin liikennemallin mukaan (2018). Kaarlenväylän korjattu nykytilanteen (sinisellä) ja arvioitu (harmaalla, vahvennettu) liikennemäärä.

5. Suunnitteluratkaisu | Liikennetuotos ja liikennemäärät (4/4)

Kaarlenväylä - Torinrannanalueella

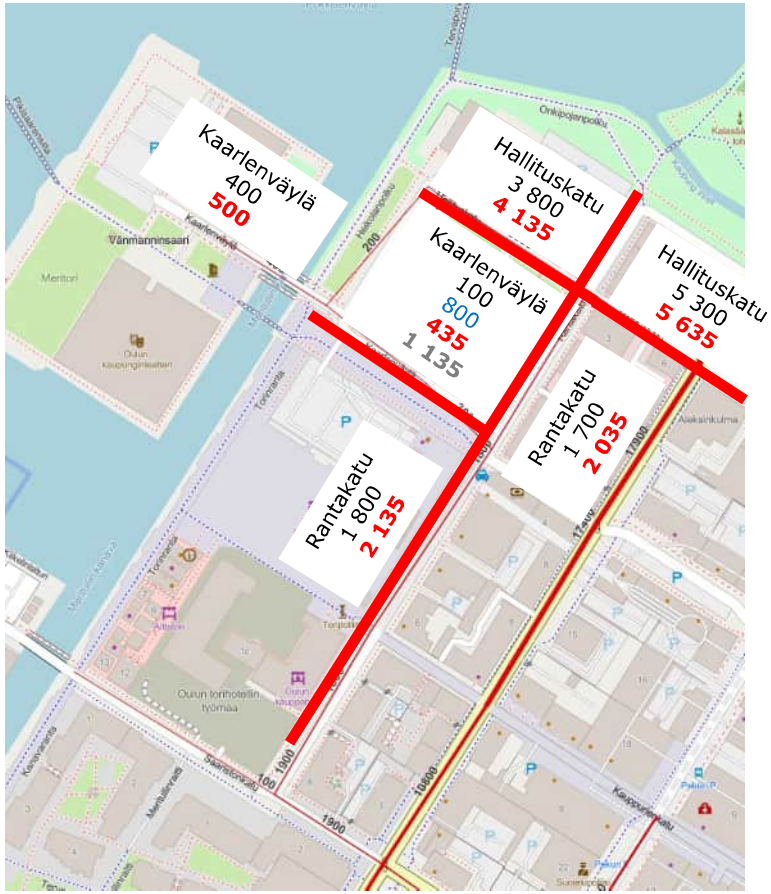
Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Kaarlenväylän keskimääräinen arkivuorokausi liikennemäärä torirannan alueella on 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kaarlenväylän osalta Oulun liikennemallin tieto ei kuvaa uskottavasti nykytilannetta. Tämän osalta työssä on arvioitu nykyiseen torialueen maankäyttöön ja 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 + 435 % suhteessa Oulun liikennemallin tietoon ja noin + 41 % 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 Rantakadun keskimääräinen arkivuorokausi liikennemäärä on 1700…1 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Rantakadulla liikenne lisääntyy kaavamuutoksen myötä noin 335 ajoneuvolla vuorokaudessa (noin + 20 %).

Hallituskatu

Oulun kaupungin liikennemallin mukaan Hallituskadun keskimääräinen arkivuorokausi liikennemäärä on nykytilassa noin 3 800…5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Hallituskadun liikennemäärä lisääntyy kaavamuutoksen myötä noin 335 ajoneuvolla vuorokaudessa (+ 6…9 %).



Kuva 18. Kohteen rakentamisen jälkeinen arvioitu liikennemäärä (punaisella, vahvennettuna) ja nykytilanteen (mustalla) keskimääräinen arkivuorokausi liikennemäärä Oulun kaupungin liikennemallin mukaan (2018). Kaarlenväylän korjattu nykytilanteen (sinisellä) ja arvioitu (harmaalla, vahvennettu) liikennemäärä.

5. Suunnitteluratkaisu | Pysäköintipaikkalaskelma (1/3)

Oulun kaupungin pysäköintinormeissa ei ole määritelty hotellien tai niihin verrattavissa olevien palveluiden pyöräpysäköintinormia. Liikennetuotoksen arvioinnissa Vänmanninsaareen asiointikohteissa käy polkupyörällä noin 580 kävijää/vrk. Nykyisin Vänmanninsaaressa 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 tornihotellille pitäisi toteuttaa noin 92 polkupyöräpaikkaa ja toripaviljongille 3 pyöräpaikkaa, eli toiminnoille yhteensä 95 pyöräpaikkaa.

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 tornihotellille 94 pyöräpaikkaa. Meritorille sijoittuva paviljonki on toritoimintoja tukevaa toimintaa ja tämän vuoksi sille ei kohdistu pyöräpysäköinnin velvoitepaikkavaatimusta.

Yhteensä tornihotellille velvoitepysäköintipaikkoja pitää olla siis 94 pyöräpaikkaa. Vähintään 30 % pyöräpaikoista tulee osoittaa katettuun tilaan eli hotellin osalta 29 ja kaikki ulkona olevat telineet tulee olla runkolukitusmahdollisuudella. Lisäksi jokaista 1000 k-m² tulee osoittaa yksi pyöräpaikka taakkapyörille.

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. 148 polkupyöräpaikkaa.

5. Suunnitteluratkaisu | 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 1 ap/60…240 k-m^2. Hotellitoiminnoille Oulussa käytetään autopaikkanormina 1 ap/200 k-m^2, jolloin velvoitepysäköintipaikkoja tulee tornihotellille 70 autopaikkaa.

Näiden lisäksi tulee autopysäköinnin osalta varata velvoitepaikkamäärän lisäksi toiminnoille kaksi liikuntaesteisen pysäköintipaikkaa 50 autopaikkaa kohti ja sen jälkeen yksi liikuntaesteisen paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. Liikuntaesteisen paikkoja tulee varata tornihotellille yhteensä kolme. Autojen osalta velvoitepysäköintipaikkoja tulee siis maanalaiseen pysäköintihalliin 70 autopaikkaa + 3 LE-ap = 73 autopaikkaa.

Meritorille sijoittuva paviljonki on toritoimintoja tukevaa toimintaa ja tämän vuoksi sille ei kohdistu myöskään autopysäköinnin velvoitepaikkavaatimusta

5. Suunnitteluratkaisu | Pysäköintipaikkalaskelma (3/3)

Autojen pysäköinti	Hotelli	Meritorin paviljonki	Yhteensä
Hotelli- ja ravintolatiloja Toritoimintoja tukeva toiminta	14 008	 150	14 008 150
Velvoitepaikkamäärä Toritoimintoja tukeva toiminta Hotelli- ja ravintolatila 1 ap/200 k-m²	70 0 70	0 0 0	70 0 70
LE-paikat	3	0	3

Pyöräpysäköinti	Hotelli	Meritorin paviljonki	Yhteensä
Hotelli- ja ravintolatiloja Toritoimintoja tukeva toiminta	14 008	 150	14 008 150
Yhteensä	14 008	4 650	
Velvoitepyöräpaikkamäärä Toritoimintoja tukeva toiminta Hotelli- ja ravintolatila 1 pp/150 k-m²	94 94	0 0	94 0 94
Katetussa tilassa 30 %	29	0	29

Taulukko 4. Velvoitepysäköintipaikkojen määrä

SITOWISE

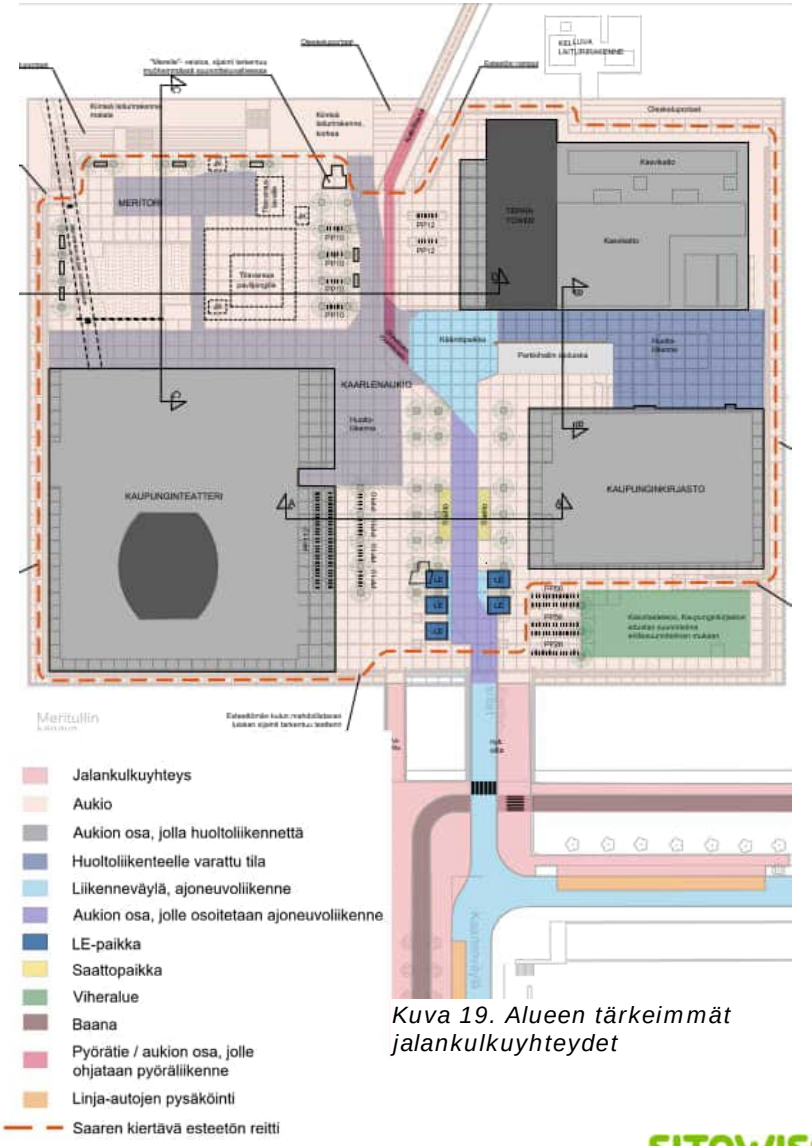
5. Suunnitteluratkaisu | Jalankulku

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 asemakaavan mukaisesti Vänmanninsaaren ulkopuolelle, Torinrannan alueelle, 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
- 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 on reunatuki on luiskattu tai ne ovat samassa tasossa ympäröivän jalankulkualueen kanssa. Penkkejä on sijoitettu riittävän paljon ja niissä on käsinojat. Vänmanninsaaren ympärille jää myös lopputilanteessa yleisen jalankulun esteetön reitti.



Kuva 19. Alueen tärkeimmät jalankulkuyhteydet

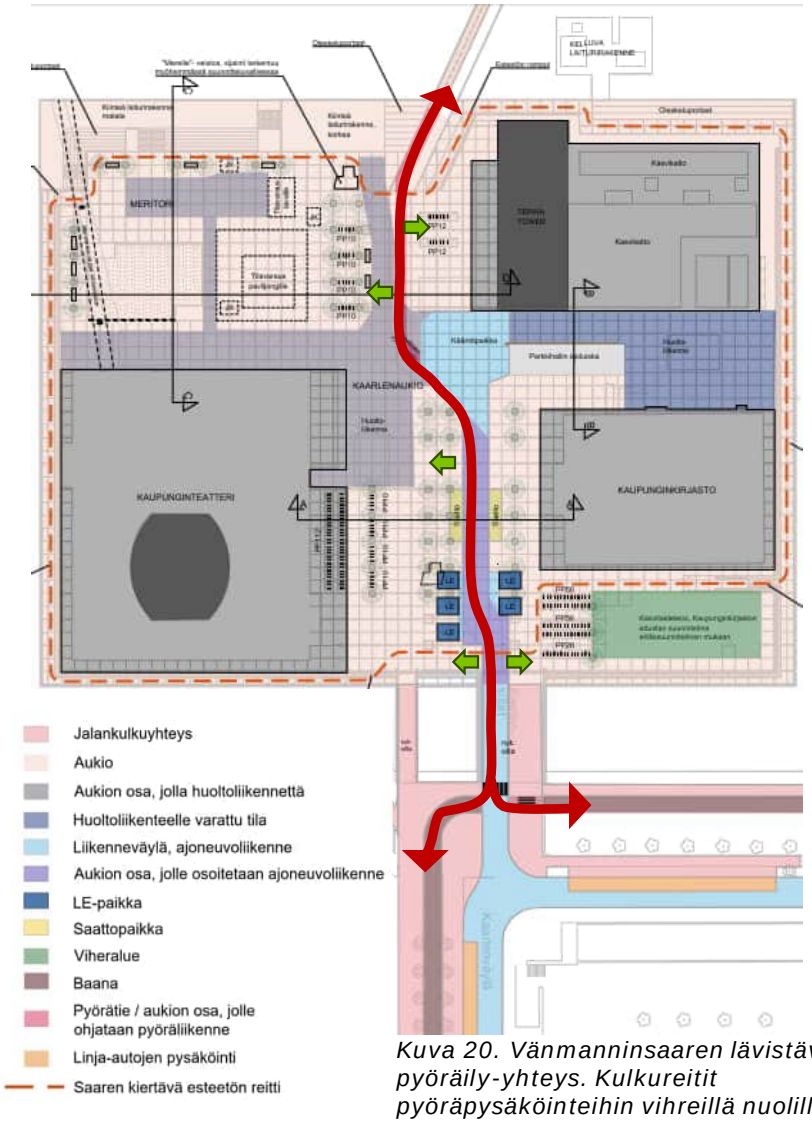
5. Suunnitteluratkaisu | Pyöräliikenne

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 Vänmanninsaaressa baanaratkaisuna, vaan pyöräily ohjataan Kaarlenväylän ajoradalle, minkä kautta Pikisaaresta tuleva pyöräväylä yhdistyy Torinrannan alueella olemassa oleviin baanoihin. Pyöräilylle rajataan Vänmanninsaarella tila ilman tasoeroa tehtävällä reunakiveyksellä.

Vänmanninsaaren esitetään tulevaisuudessa osoitettavan hitaanliikkumisen alueena, mikä voidaan toteuttaa esimerkiksi pihakatuna. Pihakadulla on 20 km/h nopeusrajoitus, joka on sovitettava jalankulun mukaisesti. Moottoriajoneuvoilla on kiinteistölle ajo sallittu jalankulkijoiden ehdoilla.

Pyöräpysäköinnin järjestelyt on esitetty diassa 30.



Kuva 20. Vänmanninsaaren lävistävä pyöräily-yhteys. Kulkureitit pyöräpysäköinteihin vihreillä nuolilla

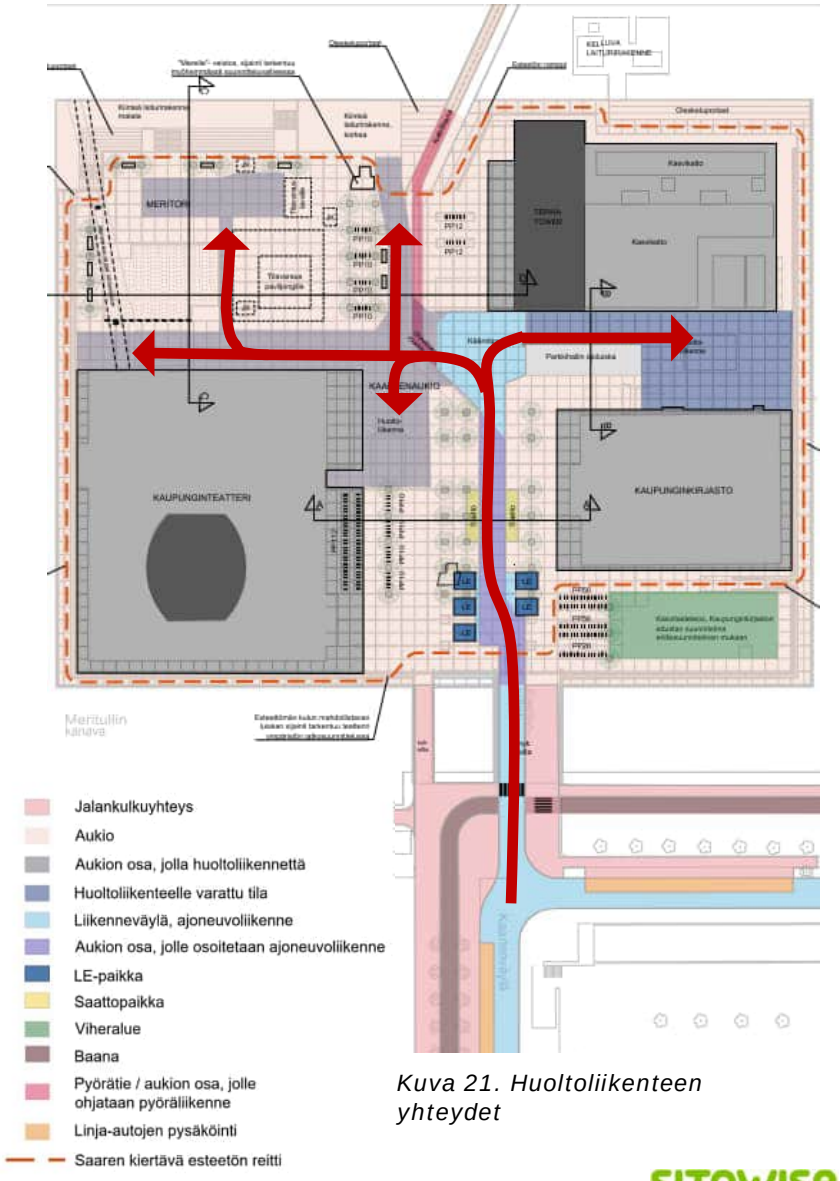
5. Suunnitteluratkaisu | Huoltoliikenne

Vänmanninsaaren huoltoliikenne kohdistuu Kaupunginkirjaston ja hotellin väliselle alueella, Kaupunginteatterin huolto-ovien edustalle, sekä Meritorin länsi- ja pohjoireunoille laiturialueiden viereen. Kaupunginkirjaston ja tornihotellin huoltoliikenne käyttää samaa tilaa ja sinne on sijoitettu tornihotellin huolto-ovet tavarantoimituksia varten.

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

- Tornihotelli ja kirjasto, kuorma-auto 12 m ja linja-auto (kirjastoauto) 13,5 m
- Teatteri, kuorma-auto 12 m, rekka-auto 25,20 m ja linja-auto 15 m
- Meritorin alue, kuorma-auto 12 m

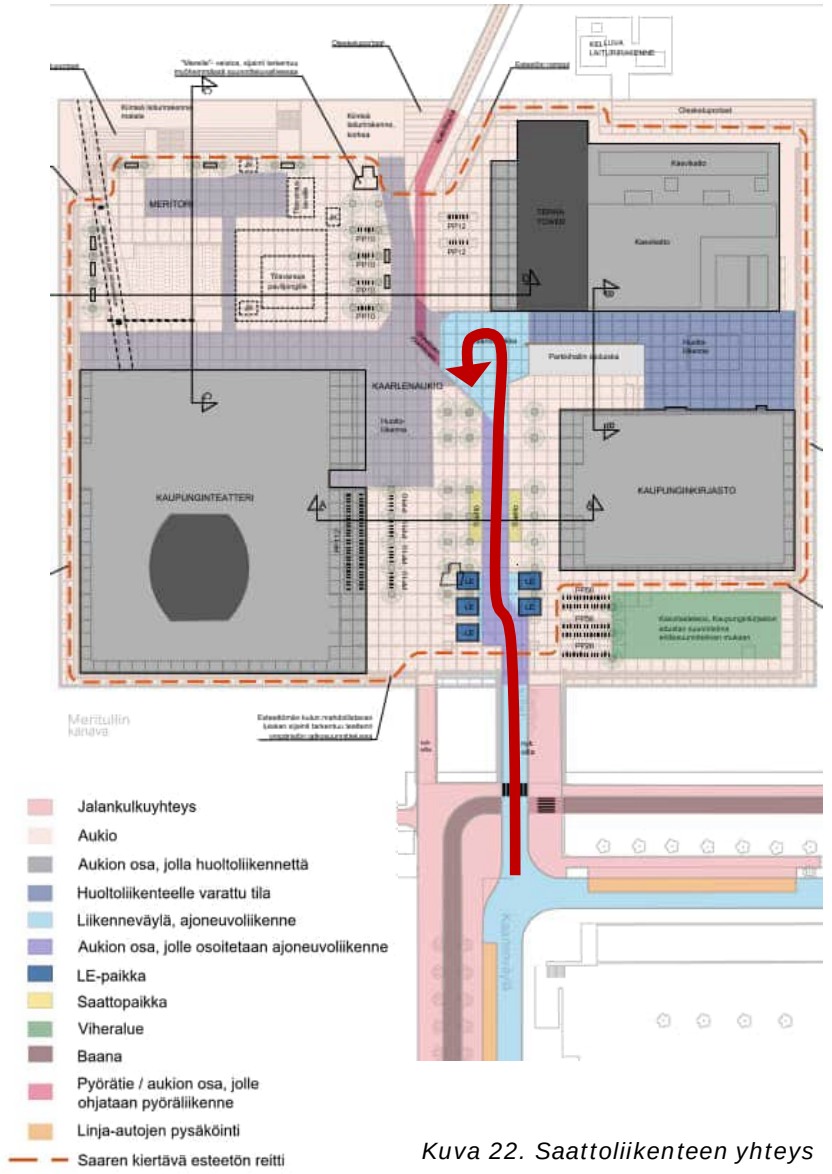
Huoltoyhteydet toimii näihin kohteisiin hyvin ja palvelee rakennuksissa olevia toimintoja. Huoltoyhteys risteää ohjeellisen pyöräreitin kanssa Kaarlenaukiolla. Teatterille tulevat linja-autot ja rekka-autot joutuvat peruttamaan Kaarlenaukiolla päästäkseen pois Kaupunginteatterin huolto-ovien luota. Tämän osalta huoltoliikenteen toimivuus ei poikkea nykytilasta. Kaupunginkirjastolla ja tornihotellilla asioiva huoltoliikenne ja linja-autot peruuttavat parkkihallin ajoluiskan takana. Huoltoliikenteen ajourat on esitetty liikenneselvityksen liitteissä 3.1...3.3



Kuva 21. Huoltoliikenteen yhteydet

5. Suunnitteluratkaisu | Saattoliikenne

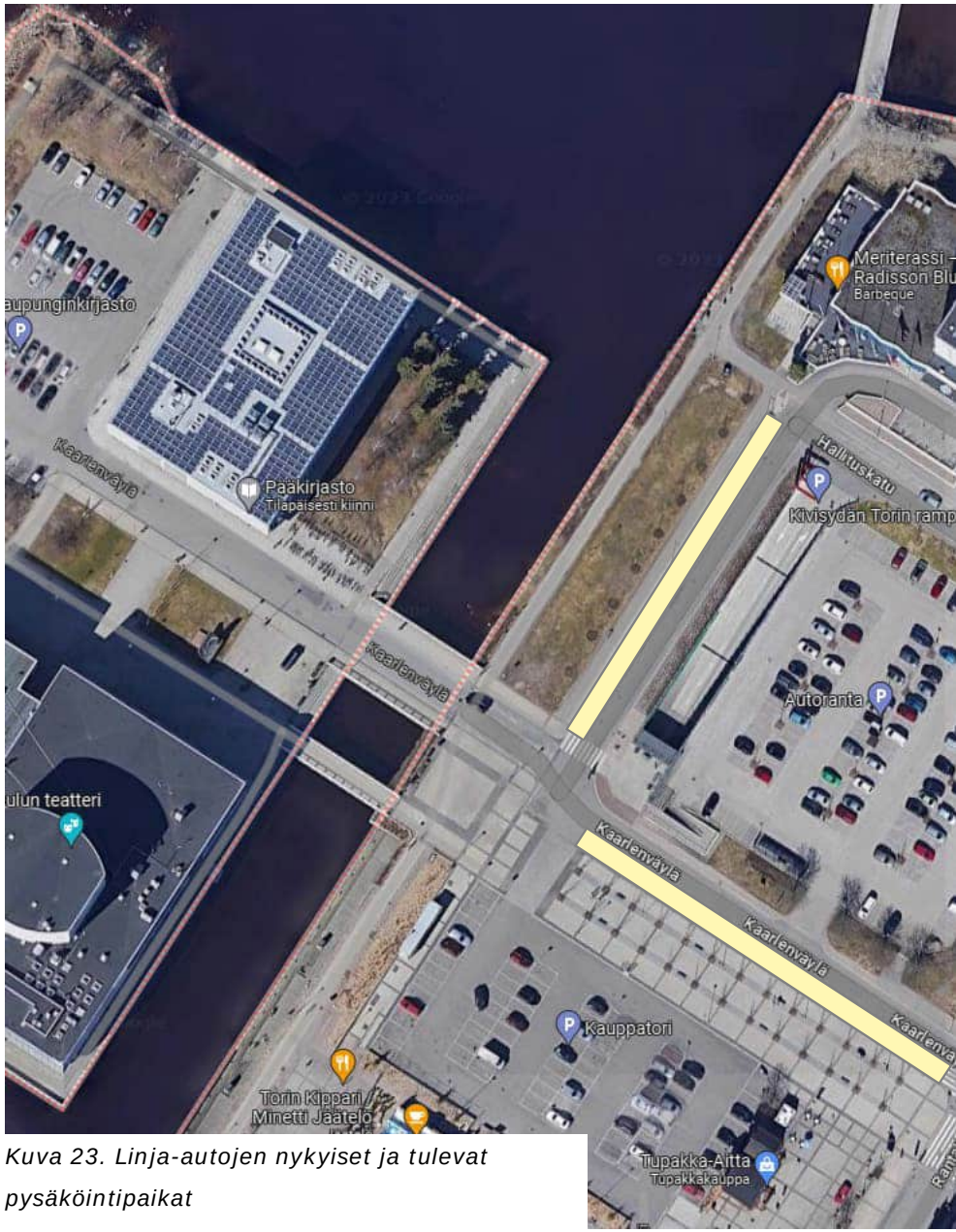
Vänmanninsaaren moottoriajoneuvoliikennettä pyritään rajoittamaan jalankulkuympäristön rauhoittamisen vuoksi. Vänmanninsaareen mahdollistetaan vain huoltoajoon liittyvä saattoliikenne. Saattoliikenteenteelle osoitetaan pysäköintipaikat kirjaston ja teatterin eteen noin neljän autopaikan verran. Myös tornihotellin eteen mahdollistetaan kääntöpaikka, missä saattoliikenne on mahdollinen, mutta tälle alueelle ei osoiteta erillisiä pysäköintipaikkoja.



Kuva 22. Saattoliikenteen yhteys

5. Suunnitteluratkaisu | Linja-autot

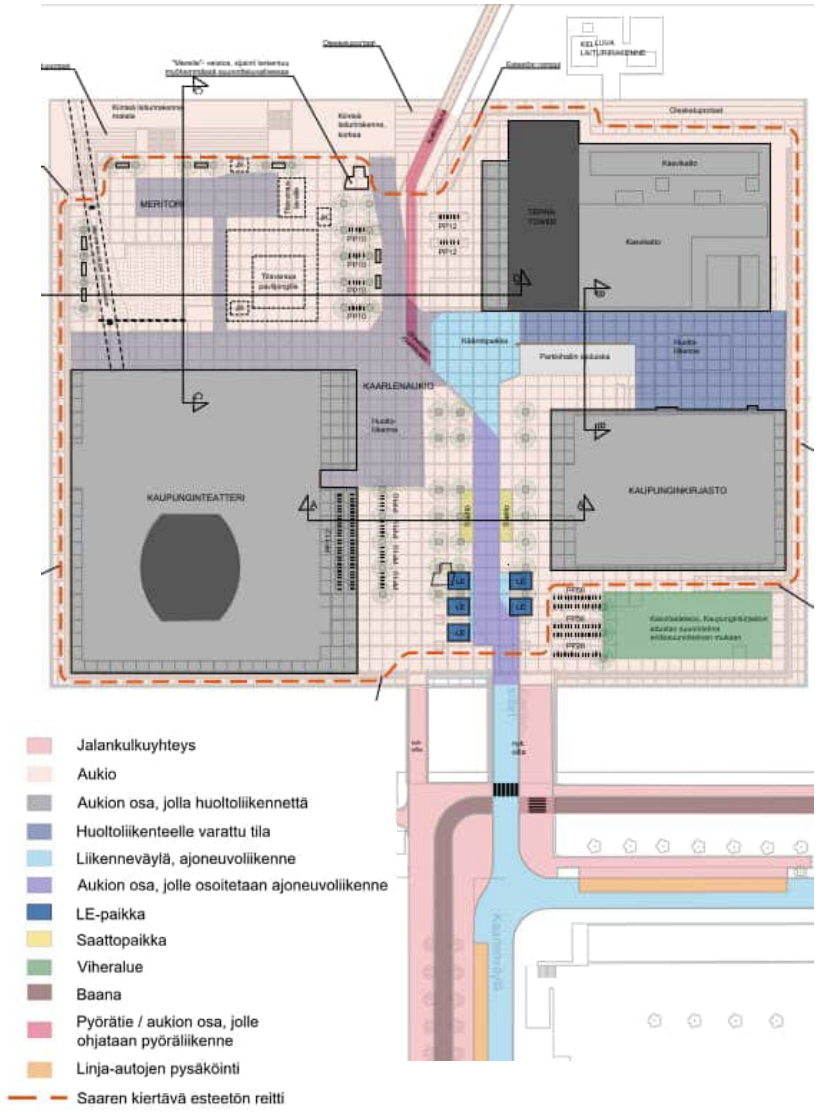
Vänmanninsaareen ei osoiteta linja-autoille pysäköintipaikkoja vaan teatterille ja kirjastolle kulkeva linja-autoliikenne pysäköi torinrannassa Hallituskadun ja Kaarlenväylän suuntaisissa nykyisillä linja-autoille osoitetuilla paikoilla, joita on yhteensä seitsemän paikkaa. Kirjastolle on varmistettu ajourilla 15 m linja-auton eli kirjastoauton pääseminen sekä poistuminen.



Kuva 23. 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 hotellin ja kirjaston väliin 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 (3 kpl) sijaitsevat maanalaisessa pysäköintihallissa ja kirjaston sekä teatterin liikuntaesteisten paikat (5 kpl) sijaitsevat Karleenväylän aukiolla.

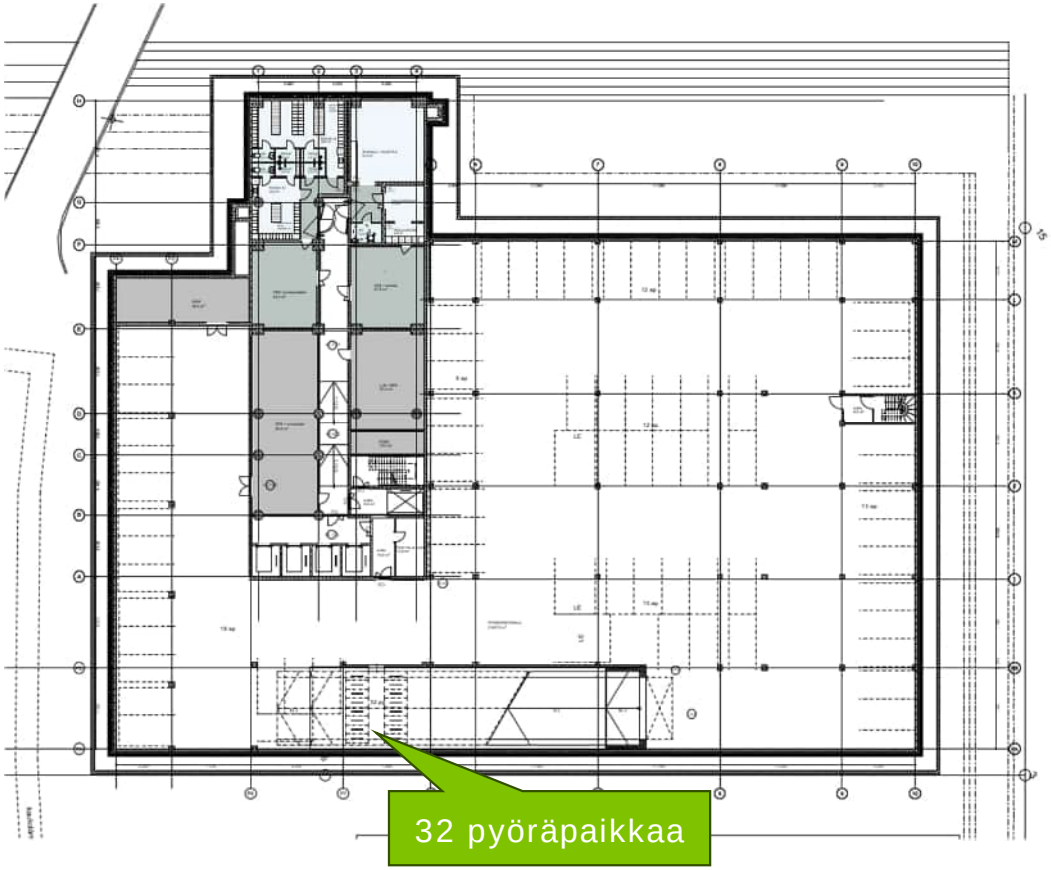


Kuva 24. Vänmanninsaaren henkilöajoneuvoliikenne suuntautuu ajoluiskan kautta maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai liikuntaesteisten paikoille.

5. Suunnitteluratkaisu | Pysäköinti (1/2)

Henkilöautot

Maanalaisessa pysäköintihallissa on 71 pysäköintipaikkaa ja kolme liikuntaesteisten paikka. Velvoitepaikkoja tornihotellille pitää toteuttaa 70 autopaikkaa ja kolme liikuntaesteisten pysäköintipaikkaa. Pysäköintihallin ajoluiska on kaksikaistainen. 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 25. Hotellin maanalaisen pysäköintihallin pohjapiirustus.

5. Suunnitteluratkaisu | Pysäköinti (2/2)

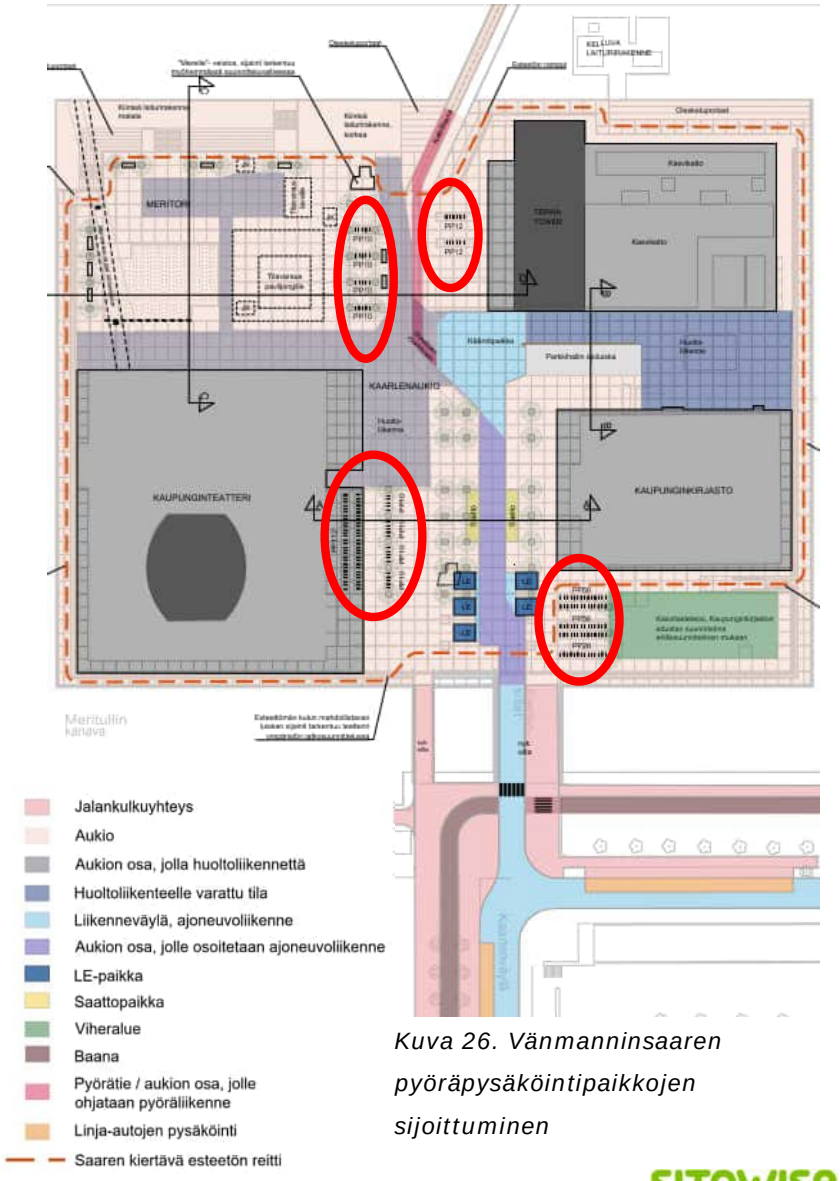
Polkupyörät

Vänmanninsaareen on osoitettu lopputilanteessa yhteensä 388 pyöräpaikkaa. Pyöräpysäköinti toteutetaan laadukkaana runkolukittavilla telineillä. Pysäköintipaikat sijoitetaan lähelle rakennusten sisäänkäyntejä.

Velvoitepaikkoja hotellille pitää toteuttaa yhteensä 94 pyöräpaikkaa, joista 30 % pitää olla katettuja. Suunnitelmassa on esitetty tornihotellille ja toripaviljongille yhteensä 96 pyöräpaikkaa. Piha-alueella on yhteensä 64 pyöräpaikkaa ja lisäksi hotellin maanalaiseen pysäköintihalliin on sijoitettu yhteensä 32 pyöräpaikkaa. Pysäköintihalliin pääsee isoilla pyörälle sopivilla hisseillä sekä 12,5 % kaltevuudella olevan rampin kautta.

Kaupunginteatterin eteen on esitetty 112 katoksellista ja 40 katoksetonta pyöräpysäköintipaikkaa. Lisäksi kirjastonrakennuksen saneerauksen yhteydessä kaupunginkirjaston on toteuttamassa kirjaston kiinteistölle pyöräpysäköintipaikkojen 140 kpl pääovien läheisyyteen.

Paikat on tarkemmin esitetty liitteenä 1. olevassa liikennesuunnitelmassa. Hotellin pysäköintihalliin sijoittuvat paikat on esitetty dian 29 kuvassa 25.



Kuva 26. Vänmanninsaaren pyöräpysäköintipaikkojen sijoittuminen

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.

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
- sisäkaarteen kääntösäde 5,5 metriä
- ulkokaarteen kääntösäde 12,0 metriä
- kantavuus 26 t

Pelastusliikenteen nostopaikkojen saavutettavuuden osalta ajouratarkastelut on esitetty liikenneselvityksen liitteessä 3.4

5. Suunnitteluratkaisu | Lumitilat

Suunnittelukohteeseen kohdistuu paljon liikenteellisiä tarpeita, mikä lisää päällystetyn pinta-alan laajuutta. Samalla se lisää aurattavan tilan pinta-alaa ja vastaavasti kohteessa on melko vähän viheralueita- tai muita alueita, joita voidaan hyödyntää lumenläjitysalueena. Alueen luonteesta johtuen Vänmanninsaari on käsitelty tarkastelussa kokonaisuutena, eikä kiinteistöittäin kuten yleensä.

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 m^2 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.

Saaren lumitilatarpeet on selvitetty Oulun kaupungin lumitilalaskurilla. Lumitilatarkastelun perusteella saarella aurattavien alueiden lumet saadaan sijoitettua saarella lumitilohin. Suunnitelman mukaiset lumitilat on esitetty dian 33 kuvassa 27. Lumitilojen osalta huomioitavaa on, että lumitilat 1 ja 3 tulisi ohjeellisesti täyttää 2 suunnasta, mutta käytännössä nämä alueen joudutaan täyttämään yhdestä suunnasta vaiheittain.

Lumenläjitysalueiden sijoittelussa on varmistettu saaren yleisen liikenteen sekä huolto- ja pelastusliikenteen toimivuus ja etteivät ne aiheuta haittaa liikenneturvallisuudelle näkemäesteinä tai sulamisvesinä (ja niiden jäätymisinä mm. kevättalven aikana).

5. Suunnitteluratkaisu | Lumitilat (2/2)



Kuva 27. Lumitilat saarella

Aurattavan alueen pinta-ala yht. 6737 <- 1. Syötä tähän aurattavan alueen pinta-ala neliöinä (m2)

	2. Anna lumitilan leveys ja syvyys jokaiselle kasalle.					HUOMIOITAVAA		
	Leveys	Syvyys	Korkeus	Pinta-ala	Tilavuus	Kuormaussuunnat	Pohjan vaurioriski	TILAVUUSTASE (= lumitilatarve - lumikasojen kpasiteetti)
Lumitila 1	12,50	9,00	3,5	112,5	134,5	2 syvyyssuunnassa	-	✓ 1,14
Lumitila 2	19,50	4,00	1,5	78,0	46,5	-	-	RIITTÄÄ
Lumitila 3	40,00	9,00	3,5	360,0	533,1	2 syvyyssuunnassa	-	
Lumitila 4	14,00	4,50	1,7	63,0	41,1	-	-	
Lumitila 5	22,50	4,00	1,5	90,0	54,3	-	-	
Lumitila 6			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 7			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 8			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 9			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 10			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 11			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 12			0,0	0,0	0,0	-	-	
Lumitila 13			0,0	0,0	0,0	-	-	
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	-	-	
				703,5	809,6			

Taulukko 7. Lumitilalaskelmat

Lumitilatarkastelun perusteella tarkasteltavan alueen lumet saadaan sopimaan alueen lumitiloihin 1-5.

Karttamerkinnät:

Aurattava alue

L1 Lumitila

SITOWISE

6. Yhteenveto ja johtopäätökset (1/2)

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

Tornihotelli synnyttää uutta moottoriajoneuvoliikennettä noin 670 ajon./vrk, joka on 27 % koko Vännmanninsaaren ennustetilanteen moottoriajoneuvoliikennetuotoksesta eli noin 2 450 käynnistä vuorokaudessa. Vänmanninsaareen kohdistuva liikenne tornihotellin osalta on asiakkaiden ja henkilökunnan pysäköintiliikennettä, huoltoliikennettä sekä saattoliikennettä. Suurimman liikennetuotoksen Vänmanninsaareen tuottaa kuitenkin myls tulevaisuudessa kaupungin kirjasto. Uusien toimintojen synnyttämä moottoriajoneuvoliikenne ei lisäännyt 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 uudessa maanalaisessa pysäköintihallissa on kokonaisuudessaan 71 autopaikan pysäköintimahdollisuus, joiden käyttöä voi toimija rajoittaa. Näin ollen todennäköisesti uusi pysäköintihalli ei synnyttä edellisen maantasopysäköinnin kanssa vastaavaa kysyntää. Uusien ja nykyisten toimintojen huolto- ja saattoliikenteen myötä saaren liikennemäärän on kuitenkin arvioitu kasvavan noin 25 % nykyisestä n. 400 ajon. / vrk. ennustilanteen 500 ajon. / vrk.

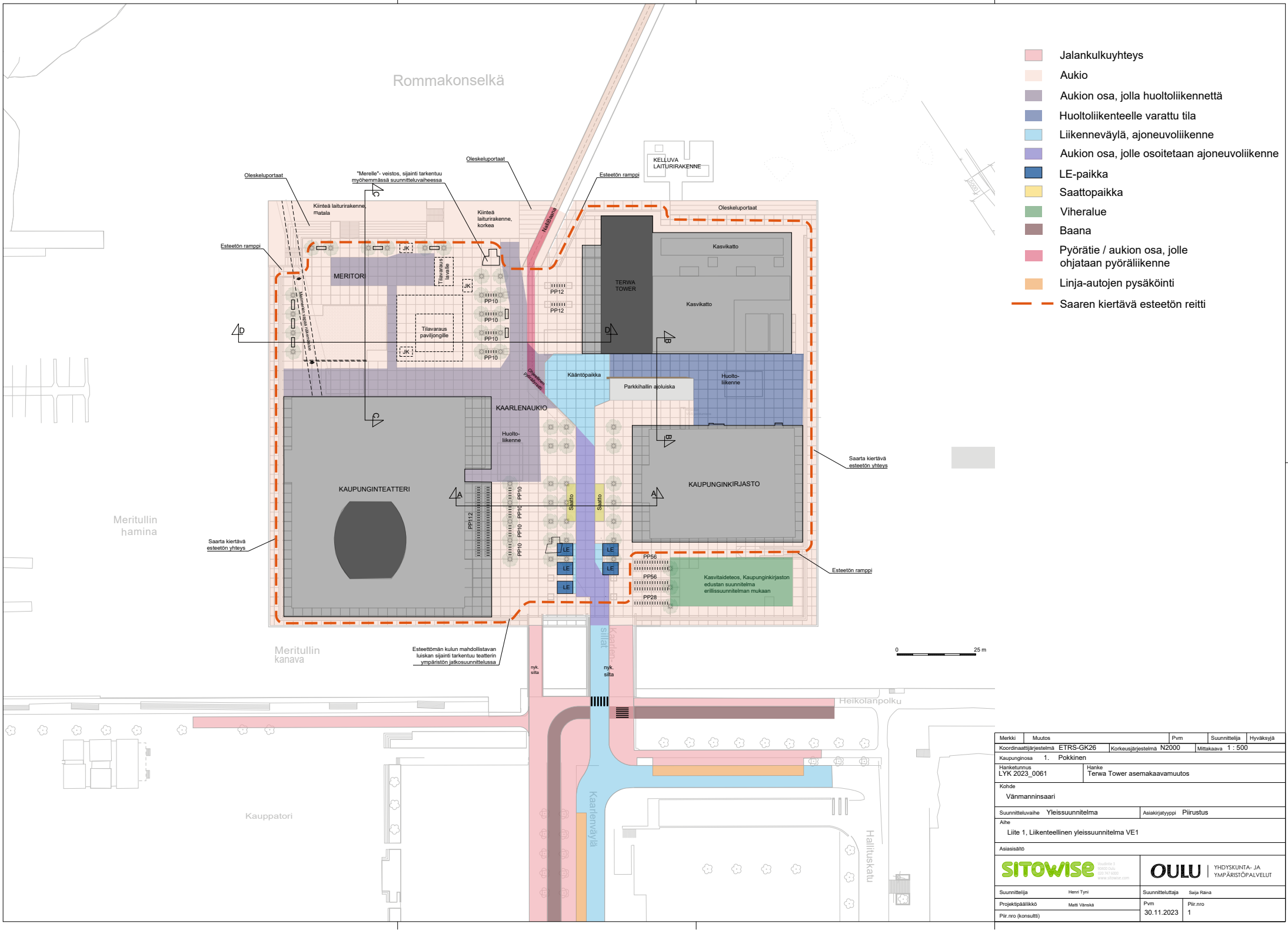
Vänmanninsaaren liikenteenjärjestelyt muuttuvat tornihotellin valmistuttua niin, että saaren moottoriajoneuvoliikennettä rajoitetaan ja alue rauhoitetaan muulta liikenteeltä merkittäväksi jalankulun ympäristöksi. Suunnittelualueella on kaupungin kannalta merkittäviä julkisia palveluja ja se on sijainnilta kaupungin keskeisimpiä oleskelualueita, minkä vuoksi jalankulun ympäristöä tuetaan huomioimalla alueella esteettömiä suunnitteluratkaisuja sekä osoittamalla alue esimerkiksi pihakaduksi, missä ajoneuvoliikenne tapahtuu jalankulun ehdoilla. Alueen nykyisten toimintojen, kirjasto ja teatteri, osalta varmistetaan huolto- ja saattoliikenne (neljä saattopaikkaa) sekä liikuntaesteisten pysäköintimahdollisuus (viisi liikuntaesteisen paikkaa), mutta asiakaspysäköinti siirtyy saarelta pois asemakaavan mukaiselle paikalle 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.

6. Yhteenveto ja johtopäätökset (2/2)

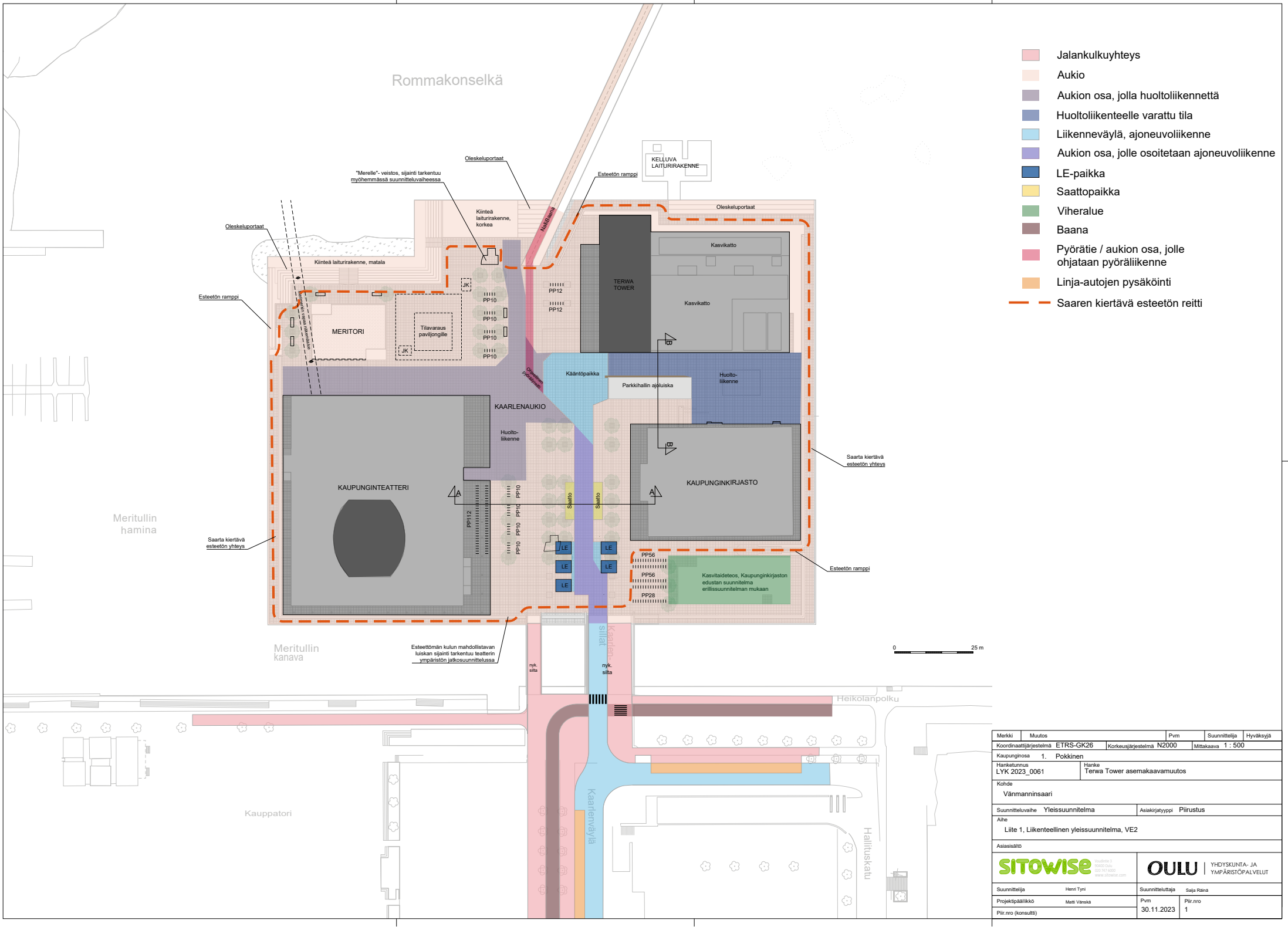
Koska saarella kokonaisliikkujamäärät (ml. jalankulku ja pyöräily) tulevat merkittävästi kasvamaan ja alueella säilyy moottoriajoneuvoliikennettä huolto- ja saattoliikenteen osalta, tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomioita eri kulkumuotojen turvallisuuteen ja liikennejärjestelyiden selkeyteen. 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 velvoitepaikat toteutetaan omalle tontille maanalaisin pysäköintijärjestelyin. Maanalaiseen pysäköintihalliin tulee luiska hotellin ja kirjaston väliin ja pysäköintihallissa on yhteensä 71 pysäköintipaikkaa ja kolme liikuntaesteisten paikkaa tornihotellissa asioiville.

Vänmanninsaaressa olevien toimintojen saavutettavuus pyörällä varmistetaan hyvillä yhteyksillä pyöräbaanoille sekä laadukkaalla pyöräpysäköinnillä. Pyöräpysäköintipaikkojen määrä lisääntyy nykyisestä 194 pyöräpaikasta noin 352 pyöräpaikkaan. Pyöräpaikoista 32 kpl sijoitetaan maanalaiseen pysäköintihalliin.



Merkki	Muutos	Pvm	Suunnittelija	Hyväksyjä
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK26	Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava 1 : 500		
Kaupunginosa 1. Pokkinen				
Hanketunnus LYK 2023_0061	Hanke Terwa Tower asemakaavamuutos			
Kohde Vänmanninsaari				
Suunnitteluvaihe Yleissuunnitelma	Asiakirjatyyppi Piirustus			
Aihe Liite 1, Liikenteellinen yleissuunnitelma VE1				
Asiasisältö				
SITOWISE	OULU YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT			
Suunnittelija Henri Tyni	Suunnitteluttaja Saija Raina			
Projektipäällikkö Matti Vänskä	Pvm 30.11.2023	Piir.nro 1		
Piir.nro (konsultti)				



Merkki	Muutos	Pvm	Suunnittelija	Hyväksyjä

Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK26	Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava 1 : 500

Kaupunginosa 1. Pokkinen

Hanketunnus LYK 2023_0061	Hanke Terwa Tower asemakaavamuutos

Kohde
Vänmanninsaari

Suunnitteluvaihe Yleissuunnitelma	Asiakirjatyyppi Piirustus

Aihe
Liite 1, Liikenteellinen yleissuunnitelma, VE2

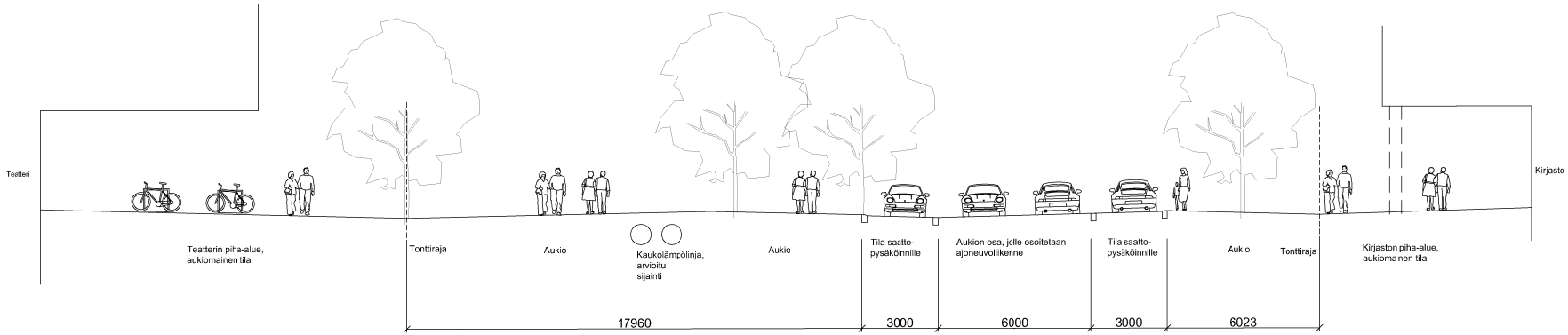
Asiasisältö

SITOWISE Uudenmaankatu 3 00120 Oulu 020 747 6000 www.sitowise.com

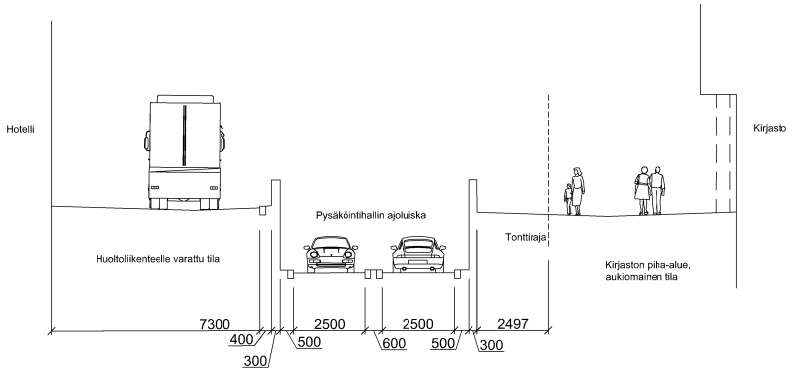
OULU | YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

Suunnittelija	Henri Tyni	Suunnitteluttaja	Saija Raina
Projektipäällikkö	Matti Vänskä	Pvm 30.11.2023	Piir.nro 1
Piir.nro (konsultti)			

Vänmanninsaari, liikennetekninen poikkileikkaus A-A



Vänmanninsaari, liikennetekninen poikkileikkaus B-B



Merkki	Muutos	Pvm	Suunnittelija	Hyväksyjä

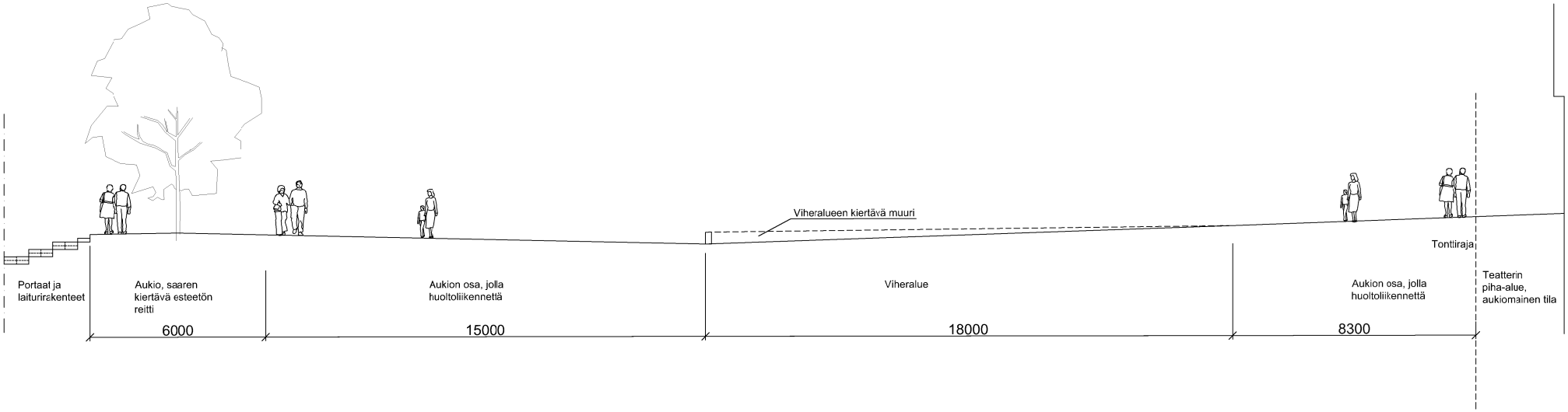
Koordinaattijärjestelmä	Korkeusjärjestelmä	Mittakaava 1:100
Kaupunginosa 1. Pokkinen		
Hanketunnus LYK 2023_0061	Hanke Terwa Tower asemakaavamuutos	
Kohde Vänmanninsaari, Kaarlenaukio		
Suunnitteluvaihe Yleissuunnitelma	Asiakirjatyyppi Piirustus	
Aihe LIITE 2.1, Liikennetekniset poikkileikkaukset		
Asiasisältö		

SITOWISE Vuolteentie 3 90420 Oulu 020 747 6000 www.sitowise.com

OULU YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

Suunnittelija	Henri Tyni	Suunnitteluttaja	Salja Räinä
Projektipäällikkö	Matti Vänskä	Pvm 30.11.2023	Piir.nro 2
Piir.aro (konsultti)			

Vänmanninsaari, liikennetekninen poikkileikkaus C-C



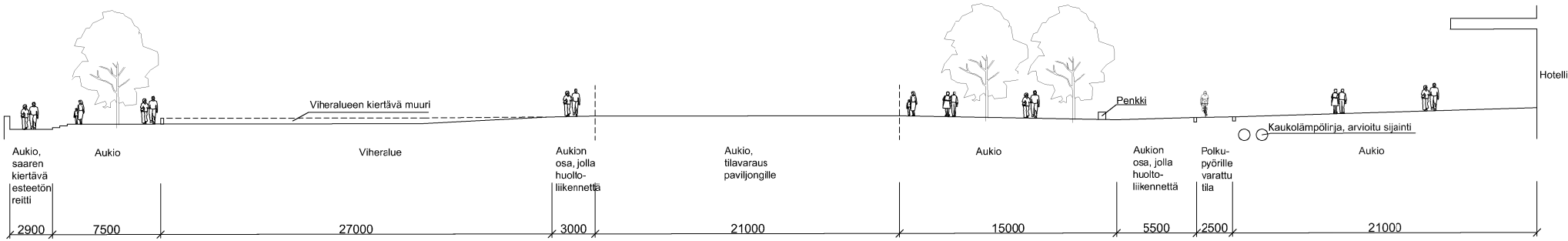
Merkki	Muutos	Pvm	Suunnittelija	Hyväksyjä
Koordinaattijärjestelmä		Korkeusjärjestelmä	Mittakaava	1:100
Kaupunginosa	1. Pokkinen			
Hanketunnus	LYK 2023_0061	Hanke	Terwa Tower asemakaavamuutos	
Kohde	Vänmanninsaari, Meritori			
Suunnitteluvaihe	Yleissuunnitelma	Asiakirjatyyppi	Piirustus	
Aihe	LIITE 2.2, Liikennetekniset poikkileikkaukset			
Asiasisältö				

SITOWISE Voudintie 3 90400 Oulu 020 747 6000 www.sitowise.com

OULU | YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

Suunnittelija	Henri Tyni	Suunnitteluttaja	Salja Räinä
Projektipäällikkö	Matti Vänskä	Pvm	Piir.nro
Piir.nro (konsulti)		30.11.2023	3

Vänmanninsaari, liikennetekninen poikkileikkaus D-D



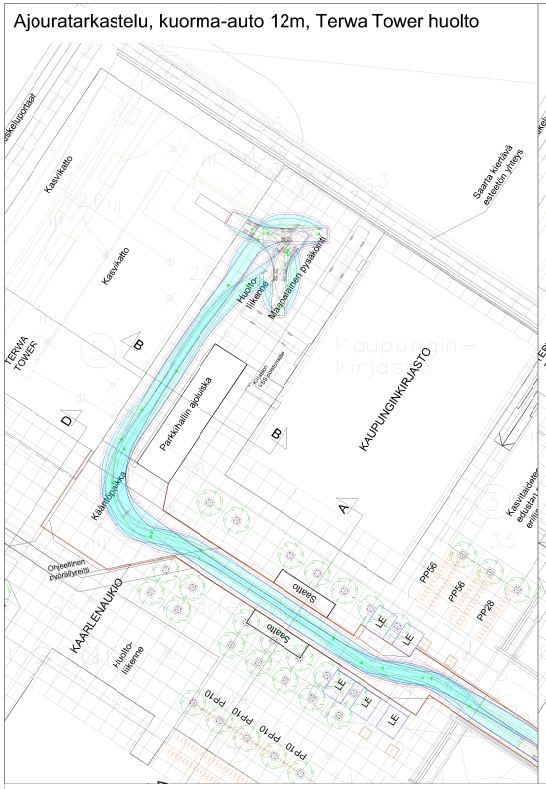
Merkki	Muutos	Pvm	Suunnittelija	Hyväksyjä
Koordinaattijärjestelmä		Korkeusjärjestelmä	Mittakaava	1:200
Kaupunginosa	1. Pokkinen			
Hanketunnus	LYK 2023_0061	Hanke	Terwa Tower asemakaavamuutos	
Kohde	Vänmanninsaari,Meritori			
Suunnitteluvaihe	Yleissuunnitelma	Asiakirjatyyppi	Piirustus	
Aihe	LIITE 2.3, Liikennetekniset poikkileikkaukset			
Asiasisältö				

SITOWISE Voudintie 3 90400 Oulu 020 747 6000 www.sitowise.com

OULU | YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

Suunnittelija	Henri Tyni	Suunnitteluttaja	Saija Räinä
Projektipäällikkö	Matti Vänskä	Pvm	Piir.nro
Piir.nro (konsulti)		30.11.2023	4

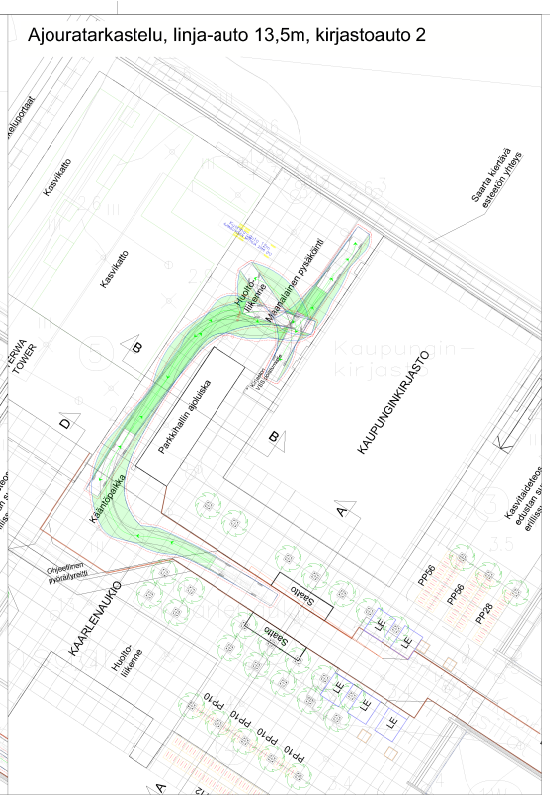
Ajouratarkastelu, kuorma-auto 12m, Terwa Tower huolto



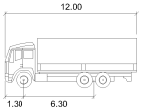
Ajouratarkastelu, linja-auto 13,5m, kirjastoauto 1



Ajouratarkastelu, linja-auto 13,5m, kirjastoauto 2



Ajouratarkastelut, kuorma-auto 12m

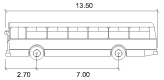


Kuorma-auto 12m

	meters
Width	: 2.60
Track	: 2.50
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 36.1



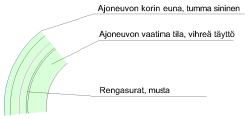
Ajouratarkastelut, linja-auto 13,5m (kirjastoauto)



Linja-auto

meters

Width	: 2.55
Track	: 2.50
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 46.6



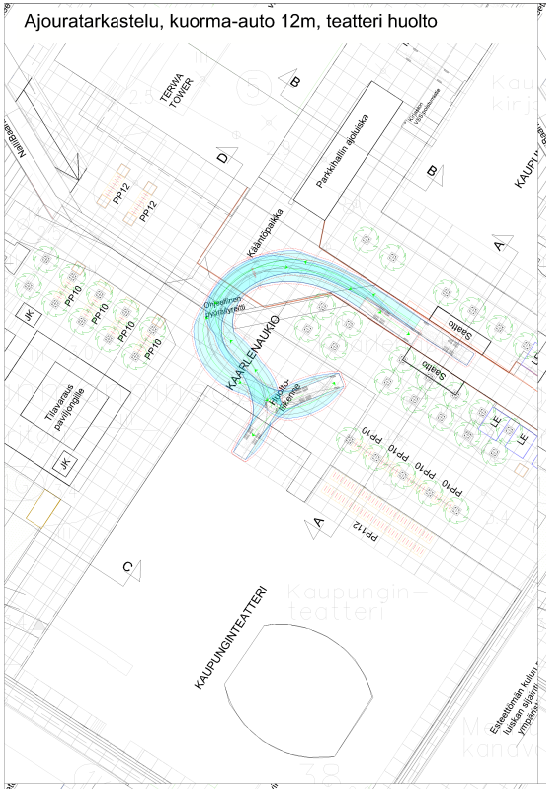
Merkki	Muutos	Pvm	Suunnittelija	Hyväksyjä
Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK26	Korkeusjärjestelmä	N2000	Mittakaava 1 : 500
Kaupunginosa	1. Pokkinen			
Hanketunnus	YK 2023_0061	Hanke	Terwa Tower asemakaavamuutos	
Kohde	Vänmanninsaari			
Suunnitteluvaihe	Yleissuunnitelma	Asiakirjatyyppi	Piirustus	
Aihe	LIITE 3.1 Ajouratarkastelut			
Asiasisältö				

SITOWISE Uudintie 3 90200 Oulu 020 747 6000 www.sitowise.com

OULU YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

Suunnittelija	Henri Tyni	Suunnitteluttaja	Saija Räinä
Projektipäällikkö	Matti Vänskä	Pvm	Piir.nro
Piir.nro (konsultti)		30.11.2023	5

Ajouratarkastelu, kuorma-auto 12m, teatteri huolto



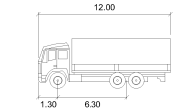
Ajouratarkastelu, telilinja-auto 15m, teatteri



Ajouratarkastelu, rekka-auto 25,20m, teatteri huolto



Ajouratarkastelut, kuorma-auto 12m

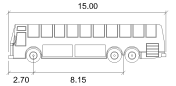


Kuorma-auto 12m

	meters
Width	: 2.60
Track	: 2.50
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 36.1



Ajouratarkastelut, telilinja-auto 15m

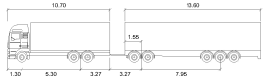


Telilinja-auto

	meters
Width	: 2.55
Track	: 2.50
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 51.6



Ajouratarkastelut, rekka-auto 25,20m



Moduuliyhdistelmä

	meters		
First Unit Width	: 2.60	Lock to Lock Time	: 6.0
Trailer Width	: 2.60	Steering Angle	: 29.6
First Unit Track	: 2.60	Articulating Angle	: 70.0
Trailer Track	: 2.60		



Merkki	Muutos	Pvm	Suunnittelija	Hyväksyjä

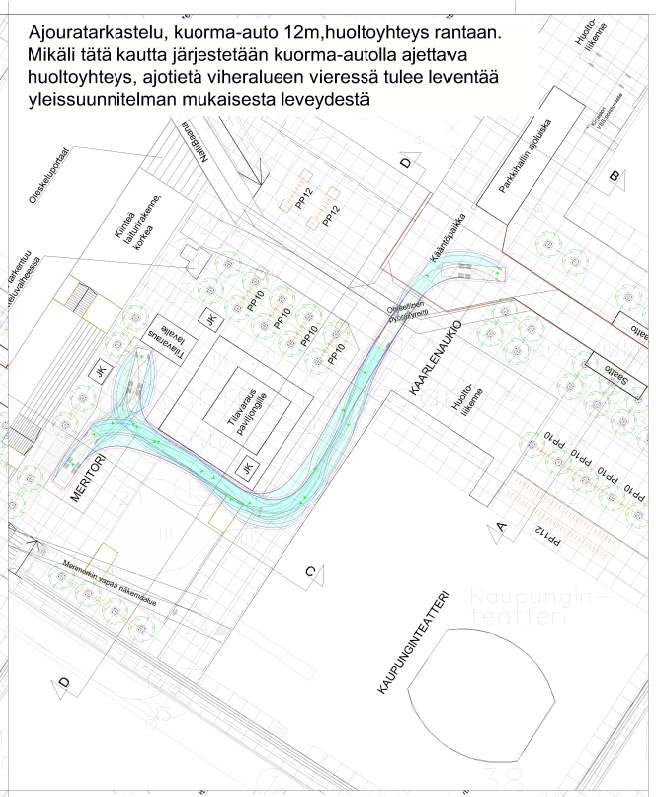
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK26	Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava 1 : 500
Kaupunginosa 1. Pokkinen		
Hanketunnus LYK 2023_0061	Hanke Terwa Tower asemakaavamuutos	
Kohde Vänmanninsaari		
Suunnitteluvaihe Yleissuunnitelma	Asiakirjatyyppi Piirustus	
Aihe LIITE 3.2 Ajouratarkastelut		
Asiasisältö		

SITOWISE Uusintie 3 90100 Oulu 020 747 6000 www.sitowise.com		OULU YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT	
Suunnittelija	Henri Tyni	Suunnitteluttaja	Saija Räinä
Projektipäällikkö	Matti Vänskä	Pvm 30.11.2023	Piir.nro 6
Piir.nro (konsultti)			

Ajouratarkastelu, kuorma-auto 12m, huoltoyhteys rantaan



Ajouratarkastelu, kuorma-auto 12m,huoltoyhteys rantaan. Mikäli tätä kautta järjestetään kuorma-autolla ajettava huoltoyhteys, ajotietä viheralueen vieressä tulee leventää yleissuunnitelman mukaisesta leveydestä



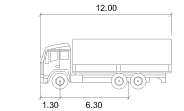
Ajouratarkastelu, pakettiauto, huoltoyhteys rantaan



Ajouratarkastelu, kuorma-auto 12m, huoltoyhteys rantaan



Ajouratarkastelut, kuorma-auto 12m



Kuorma-auto 12m

	meters
Width	: 2.60
Track	: 2.50
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 36.1



Ajouratarkastelut, pakettiauto



Pakettiauto, suuri

	meters
Width	: 2.30
Track	: 2.30
Lock to Lock Time	: 6.0
Steering Angle	: 35.5



Merkki	Muutos	Pvm	Suunnittelija	Hyväksyjä

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK26	Korkeusjärjestelmä N2000	Mittakaava 1 : 500
Kaupunginosa 1. Pokkinen		
Hanketunnus LYK 2023_0061	Hanke Terwa Tower asemakaavamuutos	
Kohde Vänmanninsaari		
Suunnitteluvaihe Yleissuunnitelma	Asiakirjatyyppi Piirustus	
Aihe LIITE 3.3 Ajouratarkastelut		
Asiasisältö		

SITOWISE Vuolintie 3 90500 Oulu 020 747 6000 www.sitowise.com

OULU YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

Suunnittelija	Henri Tyni	Suunnitteluttaja	Saija Räinä
Projektipäällikkö	Matti Vänskä	Pvm 30.11.2023	Piir.nro 7
Piir.nro (konsultti)			

Ajouratarkastelu, nostotikasauto, TerwaTower



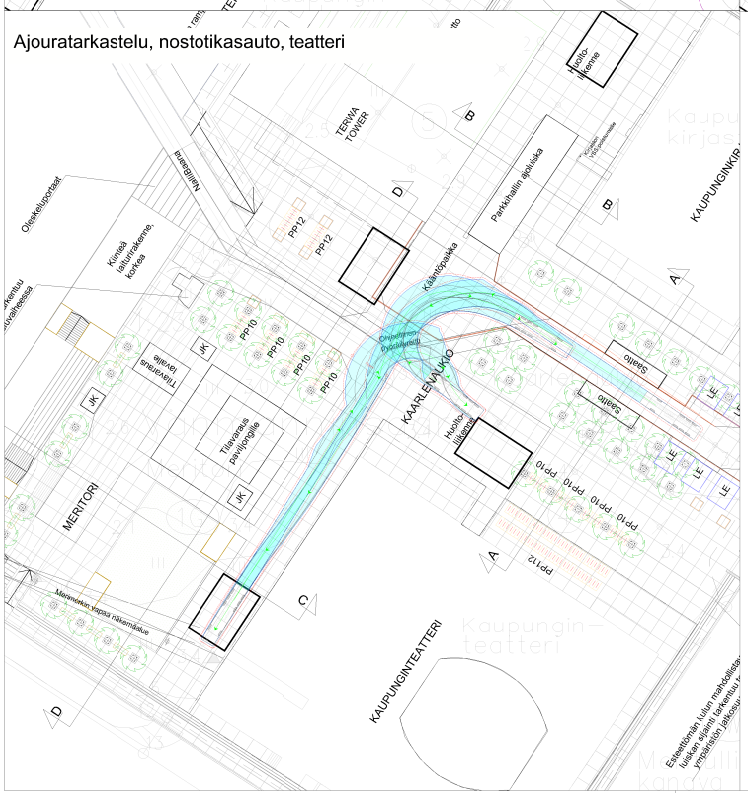
Ajouratarkastelu, nostotikasauto, kirjaston ja Terwa Towerin huoltopiha



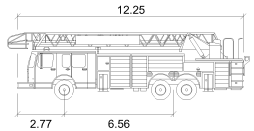
Ajouratarkastelu, nostotikasauto, teatteri



Ajouratarkastelu, nostotikasauto, teatteri



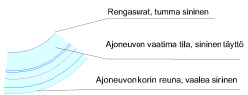
Ajouratarkastelut, nostotikasauto



Pelastusajoneuvo_Bronto_Ouka

meters

Width	:	2.55
Track	:	2.55
Lock to Lock Time	:	6.0
Steering Angle	:	42.5



Merkki	Muutos	Pvm	Suunnittelija	Hyväksyjä
Koordinaattijärjestelmä	ETRS-GK26	Korkeusjärjestelmä	N2000	Mittakaava 1 : 500
Kaupunginosa	1. Pokkinen			
Hanketunnus	LYK 2023_0061	Hanke	Terwa Tower asemakaavamuutos	
Kohde	Vänmanninsaari			
Suunnitteluvaihe	Yleissuunnitelma	Asiakirjatyyppi	Piirustus	
Aihe	LIITE 3.4 Ajouratarkastelut			
Asiasisältö				

SITOWISE Uusintie 3 90100 Oulu 020 747 6000 www.sitowise.com

OULU YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

Suunnittelija	Henri Tyni	Suunnitteluttaja	Saija Räinä
Projektipäällikkö	Matti Vänskä	Pvm	Piir.nro
Piir.nro (konsultti)		30.11.2023	8

Torialueen liikenteellinen ja pysäköintiselvitys



PÄIVITYS 30.11.2023

SITOWISE

Sisältö

Alkusanat	3
1. Lähtökohtia	4
2. Pysäköinnin nykytila Torinrannan alueella	5
3. Yhteenveto	9
4. Jatkopohdintaa	10
5. Hotelleissa käytettyjä pysäköintinormeja Suomessa	12



Kuva 1. Torinrannan alue (Oulun kaupunki).

SITOWISE

Alkusanat

Torinrannan alueella on käynnissä useita kehittämishankkeita, jotka liittyvät joko katuympäristön kehittämiseen tai maankäytön kehittymiseen. Vänmanninsaaressa on käynnissä asemakaavan muutoshanke, jossa on tarkoitus mahdollistaa hotellin, hotellin toimintaan liittyvien kokoustilojen sekä Meritorin alueelle toritoimintoja tukevan paviljongin rakentaminen alueelle. Lisäksi torinrannan puolella on tällä hetkellä lähes valmis, joskin kesken jäänyt Torihotelli –hanke, mikä mahdollisesti otetaan käyttöön tulevaisuudessa.

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. Konsulttityön projektipäällikkönä toimi 11/2022 asti Jani Karjalainen ja 12/2022 alkaen Matti Vänskä.



Kuva 2. Näkymä yleiselle pysäköintialueelle Torinrannassa (Oulun kaupunki, Street Smart).

1. Lähtökohtia

Vänmanninsaaren asemakaavan muutoshankkeen tarkoituksena on mahdollistaa hotellin, hotellin toimintaan liittyvien kokoustilojen sekä Meritorin alueelle toritoimintoja tukevan paviljongin rakentaminen alueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu ao. tontille maanpäällistä pysäköintiä omalle tontille 50 % autopaikoista ja 50 % on osoitettu kortteliin 34 (59+59 autopaikkaa).

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 pysäköintipaikkojen kokonaismäärän hallitsemiseksi.



Kuva 3. Näkymä yleiselle LPA 34 -pysäköintialueelle Torinrannassa (Oulun kaupunki, Street Smart).

2. Pysäköinnin nykytilanne Torinrannan alueella (1/4)

Pysäköintijärjestelyjen nykytila selvitettiin Torinrannan alueella (katso dian 6 kuvassa 4 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 asukaspysäköintitunnuspaikkoja. 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-m2)	Asuminen (k-m2)	Liiketilat ym. (k-m2)	YHT (k-m2)	Asuminen (k-m2)	Liiketilat ym. (k-m2)	Toteutumaton kerrosala (k-m2)	Kaavan vaatima autopaikkojen lukumäärä	Nykyisen rakennuskannan vaatima autopaikkamäärä	Toteutetut autopaikat	Tonttien autopaikkavaje (rak.oikeus)	Tonttien autopaikkavaje (rak.toteutunut)
80457	9318,5	71138,5	66336	9392	56944	14121	812	625	553	-259	-72

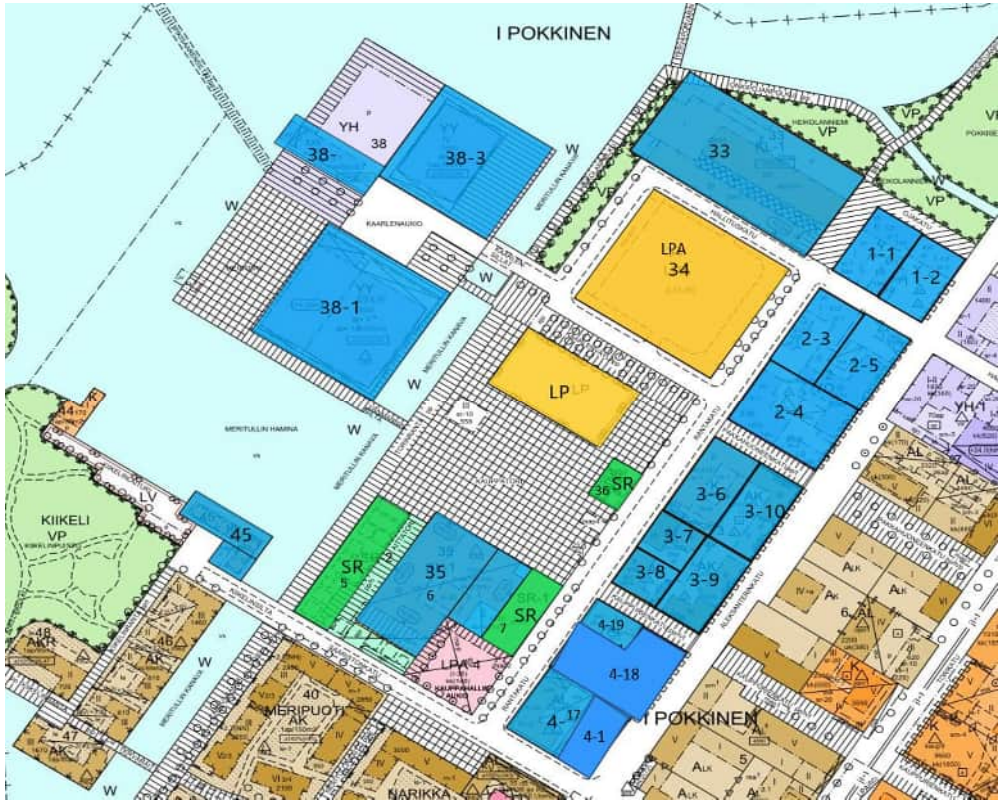
SITOWISE

2. Pysäköinnin nykytilanne Torinrannan alueella (2/4)

Taulukko 2. Torinrannan alueen rakennusoikeudet ja toteutuneet kerrosalat.

		Voimassa olevan asemakaavan sallima rakennusoikeus			Rakennusten toteutunut kerrosala			
Korttelin numero	Tontin numero	YHT (k-m2)	Asuminen (k-m2)	Liiketilat ym. (k-m2)	YHT (k-m2)	Asuminen (k-m2)	Liiketilat ym. (k-m2)	Toteutumaton kerrosala (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.



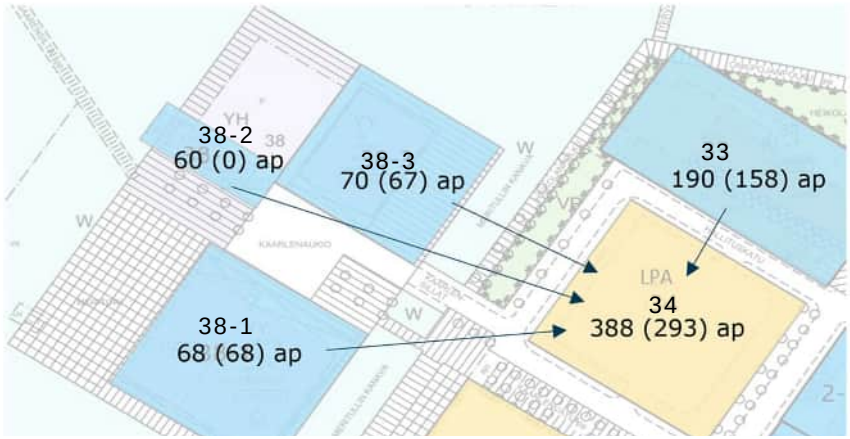
Kuva 4. Torinrannan alueen pysäköinnin nykytilanneselvitykseen sisältyneet korttelit ja tontit.

2. Pysäköinnin nykytilanne Torinrannan alueella (3/4)

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/ vaatimus
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	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 on esitetty kortteliin 34 LPA-alueelle merkittyjen tonttien velvoiteautopaikat asemakaavamääräyksen mukaan ja suluissa toteutuneen rakennuskannan mukaan. Korttelin 34 LPA-alueen nykyinen kapasiteetti on 167 autopaikkaa, joka on nykyisen rakennuskannan mukaisiin velvoiteautopaikkoihin 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.

2. Pysäköinnin nykytilanne Torinrannan alueella (4/4)

Oulun kaupunki on tehnyt Torinrannan alueella pysäköintilaskennat tammikuussa 2023. Laskennoissa on selvitetty pysäköintialueiden käyttöasteet aikavälillä 23.1. – 27.1.2023. Laskenta on suoritettu päivittäin aamulla kello 8, aamupäivällä kello 11, iltapäivällä kello 14 ja alkuillasta kello 17.

Korttelin 34 LPA-alueen osalta laskennan tulokset on esitetty kuvassa 6. Pysäköintialueen käyttöaste on ollut suurimmillaan tiistaina 24.1 kello 14, jolloin pysäköintialueen 167 autopaikasta on ollut vapaana noin 66 autopaikkaa, käyttöasteen ollessa noin 60%. Arki-iltaisin kello 17 laskennoissa alueen käyttöaste on ollut noin 20 %, eli alueella on ollut vapaita pysäköintipaikkoja noin 133. Poikkeuksen tekee perjantai-ilta, jolloin käyttöaste on ollut noin 50 % ja vapaana on ollut noin 83 autopaikkaa.



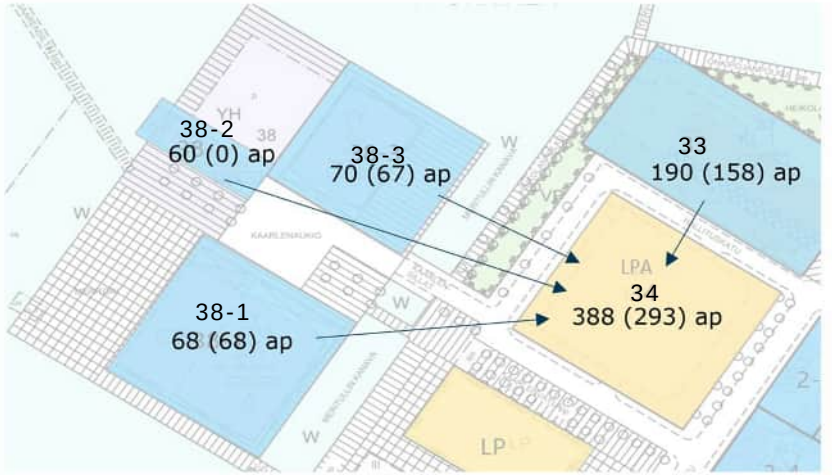
Kuva 6. Korttelin 34 LPA-alueelle pysäköintilaskennoissa todettu käyttöaste.

SITOWISE

3. 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 Vänmanninsaaressa korttelissa 38 tontilla 5 oleva pysäköintialue. Näin ollen korttelissa 34 on nykytilanteessa 58 pysäköintipaikan vajaus.



Kuva 7. Korttelin 34 LPA-alueelle osoitettujen velvoitepaikkojen määräytyminen asemakaavan rakennusoikeuden ja toteutuneen kerrosalan mukaan (suluissa oleva määrä).

Uuden hotellihankkeen velvoitepaikat aiotaan toteuttaa 100 %:sti omalle tontille rakenteellisena ratkaisuna pihakannen ja rakennusmassojen alapuolelle. Uuden hotellihankkeen toteutuessa korttelissa 38 tontilla 2 sijaitsevat pysäköintipaikat poistuvat. Korttelissa 34 sijaitsevan LPA-alueen ja mahdollisesti jonkin toisen pysäköintiratkaisun yhteiskapasiteetin tulee olla vähintään 293 pysäköintipaikkaa. Alueelle tarvitaan 126 uutta pysäköintipaikkaa.

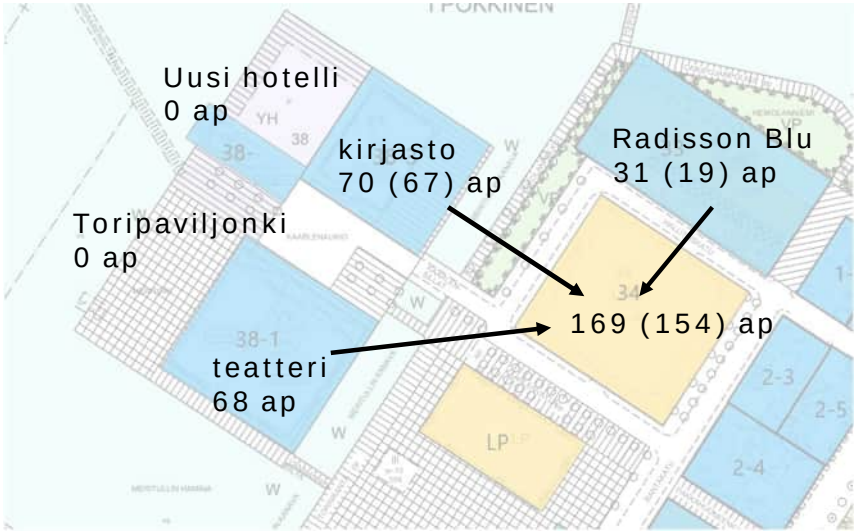
4. Jatkopohdintaa (1/2)

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 67 % sijoitetaan korttelin 34 LPA-alueelle. Hotellin rakennusoikeuteen suhteutettuna autopaikkavaatimus on noin 1 ap / 56 k-m^2. 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-m^2. Vanhemmissa asemakaavoissa on vaatimus tuottaa enemmän autopaikkoja kuin aivan lähivuosina laadituissa asemakaavoissa. Tyypillisesti vaatimuksena on hotelleille viime vuosina käytetty eri puolilla Suomea 1ap/100…200 k-m^2. Oulussa Sokos Hotelli Arinassa on noin 1 ap/140 k-m^2 ja Scandicissa noin 1ap/175 k-m^2. Helsingissä hotelleissa on käytetty vaatimuksena 1ap/170…500 k-m^2. Diassa 12 on esitetty tarkemmin yleisesti Suomessa käytettyjä hotellien pysäköintinormeja.

4. Jatkopohdintaa (2/2)

Jos Radisson Blu -hotellin velvoitepaikkamääräystä muutettaisiin nykypäivää vastaavalle tasolle 1ap/200 k-m^2, tulisi Radisson Blu -hotellin velvoitepaikkamääräksi toteutuneella kerrosalalla (13 450 k-m^2) yhteensä 69 autopaikkaa ja kaavan mahdollistamalla rakennusoikeudella (16 050 k-m^2) yhteensä 81 autopaikkaa . Radisson Blu:n kiinteistölle on nykytilassa toteutettu 50 autopaikkaa ja näin ollen kortteliin 34 olisi tarve sijoittaa nykytilassa 19 velvoiteautopaikkaa ja kaavan mahdollistamalla rakennusoikeudella 31 velvoiteautopaikkaa. Uuden Vänmanninsaareen sijoittuvan hotellin pysäköinti järjestetään kokonaisuudessaan kiinteistöllä. Meritorin alueelle sijoittuvan toritoimintoja palvelevan paviljonkirakennuksen 2 velvoiteautopaikkaa osoitetaan muista yleisistä pysäköintialueista.

Tällöin korttelin 34 LPA-alueelle osoitetaan maksimitilanteessa 169 velvoiteautopaikkaa korttelin 38 kiinteistöiltä 1 (teatteri) ja 2 (kirjasto) sekä korttelista 33 (Radisson Blu), mikä on kaksi autopaikkaa enemmän kuin mitä alueella on nykytilanteessa toteutettu. Tämän hetkisellä toteutuneella kerrosalalla korttelin 34 LPA-alueen kapasiteettia ei käytännössä tarvitsisi kasvattaa nykyisestä.



Kuva 8. Korttelin 34 LPA-alueelle osoitettujen velvoitepaikkojen määräytyminen asemakaavan rakennusoikeuden ja toteutuneen kerrosalan mukaan (suluissa oleva määrä) tulevassa tilanteessa Vänmanninsaaren asemakaavan muutoksen jälkeen ja jos Radisson Blu –hotellin autopaikkanormi päivitetään.

5. Hotelleissa käytettyjä pysäköintinormeja Suomessa

Taulukko 4. Hotelleissa käytettyjä pysäköintinormeja Suomessa eri aikakausina laadituissa asemakaavoissa (asemakaavakartoitus 24.4.2021, Sitowise Oy).

Lahti	hotelli	normi	huom		vuosi
	Forenom	1/162			1984
	Green Star	1/80			1984
	Scandic Lahti	1/80			1993
	Sokos Hotel Seurahuone	1/113			1997
Tampere					
	Ilves	1/100			1986
	Lapland Hotel	1/100			1989
	Omena Hotelli	1/200			2000
	Sokos Torni	1/200			2002
	Sokos Original Villa	1/200			2002
	Scandic Koskipuisto	1ap/5h			2003
	Hotel Kauppi	1/80			2005
	Forenom	1/175			2006
	Scandic Tampere	1/200			2010
	Courtyard Marriot	1/200			2015
Turku					
	Scandic Atrium	1/4h			1981
	Scandic Plaza	1/100			1983
	Scandic Julia	1/100			1986
	Radisson Blu Marina	1/1,5h			2018
	Hotelli Kakola	1/60			2018
Jyväskylä					
	Omenahotelli	1/4h			1974
	Scandic Jyväskylä	1/70			1990
	Sokos Alexandra	1/70	-30 %	jos 50 % yleiseen laitokseen	2004
	Sokos Paviljonki	1/120	1/144	jos yleiseen laitokseen	2007
	Green Star	1/130			2019

Kuopio					
	Lapland Hotel	1/1,5h			1973
	Scandic	1/1,5h			1975
	Sokos Puijonsarvi	1/60			1983
	Scandic Atlas	1/240			2006
Helsinki					
	Crowne Plaza (Töölö)	1/170			1983
	Radisson Blu Seaside	1/175			1991
	Scandic Park (Töölö)	1/330			1994
	Sokos Original	1/216...326	minimi ja maksimi		1995
	Kämp	1/500			1997
	GLO Kluuvi	1/500			1997
	Scandic Simonkenttä	1/500			1999
	Scandic Paasi (Hakaniemi)	1/350			2007
	Clarion Helsinki (Jätkänsaari)	1/350			2017
Oulu					
	Cumulus	1/85			1980
	Lapland Hotel	1/101			1988
	Radisson Blu	1/56			1997
	Arina	1/138	1/197	jos yleiseen laitokseen	2002
	Scandic	1/176			2005
	Torihotelli	1/100			2013
Vaasa					
	Scandic	1/50			1990
	Radisson Blu	1/50			1990
	Original Sokos Hotel	1/109...135	Kauppakeskuksen kanssa sama normi		2002

SITOWISE

Arviointipöytäkirja 18.9.2023
Kaavatunnus 564-2401

Minikilpailu julkisivuista kutsumenettelyllä - Arviointipöytäkirja 18.9.2023

Asemakaavan muutos, I kaupunginosan korttelin 38, tontti nro 5, Meritori, Kaarlenaukio ja osa Kaarlenväylän katutilaa (Terwa Tower) Kaavatunnus 564-2401

Sisällys

1. KILPAILUOHJELMA 3
2. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTI 18.9.2023 7
2.1. Ehdotus ”Player Piano” 7
2.2. Ehdotus ”Lyhty” 9
2.3. Ehdotus ”Saari” 11
2.4. Ehdotus ”Leevartti” 13
3. MINIKILPAILUN TULOS JA OHJEET JATKOKEHITTÄMISELLE 15
4. EHDOTUSTEN LAATIJAT 17

1. KILPAILUOHJELMA

Kilpailu käytiin kutsumenettelyllä neljän toimiston kesken. Kipailuun osallistuivat seuraavat arkkitehtitoimistot: Arkkitehtitoimisto ALA Oy, Luo Arkkitehdit Oy, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy sekä JK-Arkkitehdit. Kullekin toimistolle toimitettiin kilpailuohjelma, joka on esitetty seuraavana:

TERWA TOWER / Minikilpailu julkisivuista kutsumenettelyllä

TAUSTA
Vänmanninsaaren täydennysrakentamishanke *Terwa Tower* on edennyt kaavaluonnosvaiheeseen. Hankkeeseen kuuluu viitesuunnitelmien mukaisesti kaksi erillistä rakennusta; 19 -kerrosta korkea tornihotelli kokoustiloineen ja ravintolasiipineen sekä erillinen 5-kerroksinen huoneistohotelli ja liike-/toimistorakennus. Rakennusten pysäköinti on sijoitettu maan alle. Kaavaehdotusvaiheen aikana käynnistetään rakennuslupaprosessi, joka etenee samanaikaisesti kaavaehdotuksen valmistelun kanssa. Kaavaehdotus on tarkoitus saada lautakuntakäsittelyyn vuoden 2023 lopulla, ja hyväksymiskäsittelyyn alkuvuodesta 2024. Lainvoimaisuuden myötä kohteelle voitaisiin myöntää rakennuslupa heti talvella 2024.

Hanke on kaupungin näkyvimmälle ja keskeisimmälle julkiselle paikalle suunniteltava maamerkkirakennus. Kyseessä on kaupunkikuvallisesti ja -tilallisesti poikkeuksellisen merkittävä sijainti, jolloin rakennusten julkisivujen arkkitehtonisilla valinnoilla on merkittävä rooli – ei ainoastaan ruutukaavakeskustan vaan myös koko Oulun imagon kannalta. Rakennusmassoilla ja julkisivuilla luodaan mielikuvaa tunnistettavasta ja omaleimaisesta rakennuskokonaisuudesta ja kaupunkikeskustasta, sekä sovitetaan rakennuskokonaisuutta kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin, maiseman ominaispiirteisiin sekä ajallisiin kerrostumiin. Vänmanninsaaren rakennuskokonaisuutta tarkastellaan läheltä, kaukaa, läpikuljettaessa, oleskeltaessa, mereltä, suistosta, viheralueilta, torilta, kaduilta, silloilta sekä rakennusten ikkunoista. Suunniteltava kohde täydentää Oulun monumentaalikeskustan alueen osalta 1960-luvulla käydyn arkkitehtuurikilpailun voittaneen Marjatta ja Martti Jaatisen kilpailutyön pohjalta Vänmanninsaaren kulttuurikeskuksen toteutuneiden rakennusten, kirjaston ja teatterin muodostaman sommitelman. Kaikkia Vänmanninsaaren rakennuksia tarkastellaan joka suunnasta, ja myös tornihotellin matalan siiven katto on ”viides julkisivu”.

Myös rakennussuunnittelun kannalta kyseessä on poikkeuksellisen vaativa kohde.

Kaavaluonnoksen valmisteluaineisto toimii suunnittelutehtävän tausta-aineistona.

https://www.oukapalvelut.fi/tekninen/Suunnitelmat/Projektikortti_2019.asp?ID=1365

SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Terwa Tower -hankkeen toteuttajat, Terwa Kiinteistökehitys Oy, YIT Suomi Oy ja Osuuskauppa Arina sekä Oulun kaupunki järjestävät pienimuotoisen suunnittelukilpailun vaihtoehtoisten suunnitelmien saamiseksi. Suunnittelutehtävänä on laatia julkisivut tornihotellille ja huoneistohotellille. Rakennukset tulee sovittaa modernilla tavalla Vänmanninsaaren julkisten rakennusten rationaaliseen muotokieleen ja mittasuhteisiin sekä toisiinsa. Tornihotellin ja huoneistohotellin hahmon tulee olla mahdollisimman valiomuotoinen ja yksinkertainen, pelkistetyn vähäeleinen sekä keveän kappalemainen. Tornihotelli tulee olemaan keskeisen sijaintinsa, korkeutensa ja näkyvyytensä takia koko kaupungin tunnus, joten rakennuksilla tulee olla vahva arkkitehtoninen idea sekä ilme.

Rakennusten tulee olla ilmeeltään julkisten rakennusten kaltaisia. Kullekin rakennukselle haetaan kokonaisvaltaista julkisivuideaa. Julkisivun jäsentelyssä, materiaalivalinnoissa ja aukotuksessa tulee huomioida ratkaisun vaatimat liittymädetaljit ja soveltuminen Vänmanninsaaren kokonaisuuteen. Irrallisia muotiaiheita, runsasta materiaalivalikoimaa tai rauhatonta aukotusta ei pidetä paikkaan sopivana ratkaisuna.

Kaavaluonnosvaiheen viitesuunnitelmat toimivat lähtökohtana uudisrakennusten perusratkaisuille tilaohjelman, sijainnin, mittasuhteiden, kerrosluvun ja volyymin sekä pysäköinti- ja liikenneratkaisujen osalta. Tavoitteena on liittää uudisrakennukset moderniksi osaksi teatterin ja kirjaston julkisivuarkkitehtuurin materiaali- ja värimaailmaa, vanhoja rakennuksia kunnioittaen.

Rakennusten sijainnit, mittasuhteet ja massoittelut ovat pääpiirteissään jo oikein, joten suunnittelutehtävä koskee ainoastaan julkisivuja. Mikäli julkisivuratkaisu vaatii pohjaratkaisujen tai rakennusmassan hienosäätöä, on sellainen mahdollista vähäisessä määrin. Esimerkiksi hotellirakennuksen kaventaminen nykyisestään ei ole mahdollista. Huonejako ja hissien ja porrashuoneiden sijainti on pääosin lukittu, mutta pientä hienosäätöä voidaan tarkastella tapauskohtaisesti. Kylpyhuoneet tulee sijaita käytävän vastaisella seinällä.

Rakennusten ympäröivät julkiset ulkotilat ja pintarakenteet eivät kuulu kilpailuun, mutta liittyminen ympäröiviin aukiotiloihin on huomioitava mm sisäänkäyntien osalta.

Tekniset reunaehdot

- rakennusten julkisivujen tulee olla toteutettavissa elementtitekniikalla ja toivottavaa olisi, että julkisivujen ikkunat ja pellitykset olisivat suurelta osin asennettuina jo elementteihin valmiiksi
- rakennuksen julkisivujen suunnittelussa tulee huomioida sijainnin, säänvaihteluiden ja rakennuksen korkeuden asettamat tekniset vaatimukset materiaaleille, liitoksille,

pitkäikäisyydelle sekä huollettavuudelle; mm. ikkunat tulee olla pestävissä rakennuksen omalla huoltokelkalla
- rakennuksen aukotuksessa tulee huomioida avautuvat näkymät, mutta myös lasipinnan aiheuttama rakennusten jäähdytystarve
- rakennuksen jäykistäminen hoituu pääosin kantavien betoniväliseinien (porrashuoneet, hissikuilut, kantavat väliseinät) avulla, mutta osa ulkovaipasta osallistuu jäykistykseen

AIKATAULU, AINEISTO ja ARVOSTELU

Kilpailuun valitaan 4 osallistujaa.

Suunnitteluryhmät voivat konsultoida kohteen rakennesuunnittelijaa DI Jouni Siika-ahoa/ WSP Oy, Oulu, (jouni.siika-aho@wspgroup.fi) julkisivuelementtien toteutuksessa sekä runkoratkaisuista ja rungon jäykistyksestä. Rakennesuunnittelija noudattaa kilpailusalaisuutta.

Jokaiselle osallistujalle maksetaan 25 000 euroa, alv 0%.

Kilpailuaika alkaa 14.8. ja päättyy 8.9. klo 15:00. Ehdotukset tulee toimittaa nimimerkillä osoitteeseen. anna.kupila@ouka.fi. Anna Kupila toimii kilpailun sihteerinä, eikä välitä ehdotusten laatijoiden tietoja tuomareille. Tuomarointi ja kilpailun ratkaisu tehdään 19.9. mennessä. Mahdolliset kysymykset kilpailun aikana tulee lähettää sähköisesti kilpailun sihteerille.

Suunnitelmat tulee toimittaa sähköisenä, pdf-formaatissa A2 kokoisena.

Tuomariston muodostavat

- Kari Nykänen, kaavoitusjohtaja, Oulun kaupunki, pj.
- Janne Rajala, kaupunginarkkitehti, Oulun kaupunki
- Leena Kallioniemi, asemakaava-arkkitehti, Oulun kaupunki
- Jere Klami, kaavoitusarkkitehti, Oulun kaupunki
- Raimo Pahkala, toimitusjohtaja, Terwa Kiinteistökehitys Oy
- Jaakko Linnolahti, hankekehityspäällikkö, YIT Suomi Oy
- Anu Junnikkala-Alho, talousjohtaja, Osuuskauppa Arina
- Tuukka Päkkilä, asiakaspäällikkö, SOK Kiinteistöässä

Arvostelussa kiinnitetään huomiota rakennusten julkisivuarkkitehtuurin raikkauteen, moderniin ilmeeseen sekä soveltuvuuteen rakennetun ympäristön suhteen em. suunnittelutehtävän tavoitteiden mukaisesti. Arvostelussa kiinnitetään huomiota myös julkisivuratkaisun kustannustehokkuuteen.

Ehdotuksista pyritään valitsemaan voittaja. Voittajalla on mahdollisuus neuvotella YIT Suomi Oy:n kanssa julkisivujen suunnittelusta. Voittaneen suunnittelijan on mahdollisessa jatkosuunnittelussa

tehtävä yhteistyötä kohteen pääsuunnittelijan, JK-arkkitehdit Oy/ Ari Järvisen kanssa. Voittaja voidaan jättää myös valitsematta. Suunnittelupalkkiolla kilpailun järjestäjä kuitenkin saa oikeuden hyödyntää ehdotuksissa esitettyjä ideoita kohteen jatkosuunnittelussa.

ASIAKIRJAT

- Julkisivupiirrokset 1:200, joista käy ilmi rakennusten julkisivumateriaalit ja niiden pintakäsittely ja väritys/sävyt. Rakennukset on sovitettava kirjaston ja teatterin julkisivuihin vähintään kaaviotasolla. Julkisivusommitelmassa huomioitava ja esitettävä aukotuksen ohella elementtien saumaratkaisut, jos julkisivut esitetään rakennettavaksi esivalmisteisista elementeistä. Näkyvät elementtisaumat on esitettävä piirroksissa.
- Julkisivuote ja leikkaus 1…3 kpl 1:50…10, joista käy ilmi rakennusten julkisivujen detaljikka, liittymät ja rakenteellinen ratkaisu
- Periaatekaavio 1 kpl elementoinnista
- Pohjapiirros 1:200, mikäli julkisivuratkaisu on vaatinut pohjaratkaisun tai rakennusmassan hienosäätöä
- Mallinnuskuvat
    - Lähestymisnäkymät Kaarlenväylältä ja Pikisaaren suunnasta (valokuvaupotus) 2 kpl
    - Näkymä Raatinsaaresta 1 kpl, jossa koko pohjoinen julkisivu näkyy
    - Näkymä, jossa näkyy koko eteläinen julkisivu
- Ehdotuksen laatijan tuntiarvio suunnittelutyöstä rakennuslupavaiheeseen saakka (T1) sekä suunnittelijoiden SKOL-hintaluokat suunnitteluryhmittäin

2. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVIOINTI 18.9.2023

2.1. Ehdotus ”Player Piano”

Arkkitehtoninen idea, ilme ja ote
Tornihotellin kokonaishahmo on pelkistetyn vähäeleinen. Valitusta, hotellihuoneiden jakoa noudattavasti ruutuelementti-lähtökohdasta on aukotuksen koon ja muodon vaihtelulla luotu leveille julkisivuille elävä kudos. Hahmottuuko aukkojen muodostama suurkuvio ja kestääkö aukotuksella leikittelevä julkisivuidea aikaa, on kuitenkin aiheellinen kysymys. Trendikkään ruutuelementtiratkaisun myötä kokonaisilme jää jossain määrin vaatimattomaksi, eikä hotellitorni omaa uniikkia ja erottuvaa, korkeatasoisen maamerkkirakennuksen luonnetta. Rakennus on ilmeeltään hyvin niukka, eikä paljasta käyttötarkoitustaan – ja voisi olla myös toimisto tai jopa asuinkerrostalo. Sinällään tornin ja kantaosan yksiaineisuus ja yhtenäinen runkosyvyys tekevät rakennusmassasta yhden kokonaisuuden ja selkeästi hahmottuvan L-muotoisen kappaleen. Arkadiaihe tornin maantasossa tuo suojaa sisäänkäynneille ja samalla avartaa näkymää Pikisaaren suuntaan, mutta saattaa olla teknisesti haastava suurten pilareiden takia sekä ratkaisuna kallis. Sky barin terassi on poistettu, mutta on toteuttavissa perusidean puitteissa.

Pääosin sileän umpinaiset ja vähäeleisesti artikuloidut päädyt istuvat hyvin viereisten kulttuurirakennusten tematiikkaan, mutta jättävät hotellihuoneiden osalta hyödyntämättä paikalta avautuvat, ainutlaatuiset näkymät, lukuun ottamatta ylimpään kerroksen sijoittuvaa näköalaravintolaa, josta avautuvat esteettömät näkymät aina avomerelle asti. Esitetyt pitkien julkisivujen ruutuelementti-julkisivut, joissa on neliömäinen varioituva ruutuikkuna-aukotus tuottavat modernin tulkinnan elementtijulkisivusta, mutta samalla hieman toteavan, elementtitekniikkaa korostavan ilmeen hallitsevine saumoineen, joka ei tuota hoikalle maamerkkirakennukselle tavoiteltavaa keveyttä ja siroutta. Toisaalta ikkunoiden koon suurentuminen ylimpään kerrokseen mennessä tarjoaa luontevan siirtymän näköalaravintolan kaipaamalle suuremmalle aukotukselle ilman, että julkisivua on ollut tarvetta jaotella erilaisiin osiin. Mikäli hotellihuoneiden aukotus ja avoimuus kasvaisi alhaalta ylöspäin voimakkaammin, avautuen ylimmässä kerroksessa kokolasisena, syntyisi tällöin maamerkille tunnusominaista keveyttä vertikaalisuunnassa. Ehdotukseen valittu ikkunoiden muodostama kuvioaihe voi tuoda myös ei-toivottuja mielleyhtymiä. Pienin ikkunan aukkokoko tulisi valita siten, ettei näköala hotellihuoneesta jää hyödyntämättä, mikä on kuitenkin hotellin sijainnin ominaisuus. Ehdotuksessa näkymät Pikisaareen häviävät ja myös näköalahissien idea jää hyödyntämättä.

Tilaratkaisut
Pohjaratkaisuihin esitetyt muutokset ovat ansiokkaita ja parantavat etenkin länsipäätyyn sijoittuvien, parhaat näkymät omaavien hotellihuoneiden tilasommittelua, tehostavat märkätilojen systemaattista ryhmittelyä pareittain sekä parantavat porrashuone- ja tekniikkatilajärjestelyjä hotellihuoneiden tilamitoituksen ja julkisivuaukotuksen kannalta. Hotellitoiminnalla on kuitenkin myös toteuttajalähtöisiä tavoitteita, mitkä vaikuttavat huonejärjestelyihin. Ratkaisuja voidaan kuitenkin tutkia jatkosuunnittelussa.

Huoneisto- ja toimistohotelli
Massoitteluratkaisu on hahmollisesti Vänmanninsaaren selkeistä rakennuskappaleista täysin poikkeava, eikä sitä voi pitää onnistuneena ratkaisuna. Kerrosten liukuminen sekä satunnainen pykältäminen rikkoo tarpeettomasti Vänmanninsaaren rakennusten objektimaista ja tiukan kompaktia perusideaa, eikä ratkaisua ole teknis-taloudellisesti helppoa tai riskitöntä toteuttaa. Neljäkerroksisena esitetty uudisrakennuksen massa huomioi hienovaraisesti viereisten kulttuurirakennusten roolin pyrkimättä kohottautumaan niiden ylitse ja kunnioittaa näin teatterin ja kirjaston asemaa. Viidennen julkisivun, vesikaton ilme, luonne ja käyttö on jäänyt tutkimatta.

Tekniset ratkaisut
Hotellitornin julkisivut ovat pääosin esivalmisteisia, uritettuja ja hiottuja valkobetonisandwich-elementtejä, jotka ovat rakennuksen teknisen toteuttavuuden kannalta turvallisia ja kestäviä. Ne voidaan myös esivalmistaa pitkälle, aina ikkuna-asennuksia myöten. Toisaalta suuret ikkunapinnat nostavat rakentamisen ja huollon kustannuksia. Ruutuelementin saumaruudukon tuomaa vaikutelmaa on pyritty vähentämään käyttämällä elementissä vaaka- ja pystyuritusta.

Yhteenveto
Ehdotus on hotellin osalta kehityskelpoinen, mutta ei esitetyssä muodossaan lunasta paikkaansa koko kaupungin tunnuksena ja ilmeeltään ainutlaatuisena arkkitehtonisena maamerkkinä, jonka poikkeuksellisen keskeinen ja näkyvä sijainti sekä korkeus rakennukselle tällä paikalla asettavat. Ruutuikkunaelementtejä hallitsee trendikkäästä aukotuksesta huolimatta elementtisaumojen ruudukko – mikä arkipäiväistää julkisivuja ja samalla koko rakennusta. Huoneistohotellilla ei ole selkeää hahmoa, vaan kerroksittain liukuvat tasot rikkovat saaren kompaktien rakennusmassojen muodostamaa kokonaisuutta. Kerroksen poiston vuoksi laajeneva rakennuspinta-ala pienentää julkisen tilan liikenne- ja

oleskelualueita, vaikka muuten rakennuksen korkeus sopeutuu hyvin viereisiin rakennuksiin.

2.2. Ehdotus ”Lyhty”

Arkkitehtoninen idea, ilme ja ote
Voimakkaasti kolmeen osaan jaoteltu, vertikaalinen julkisivujäsentely, jossa on esitetty Vänmanninsaaren arkkitehtonisesta tematiikasta poiketen käytettäväksi puuverhousta sekä jalustaosaan että kruunuksi nimitettyyn, koverakattoiseen ylimpään kerrokseen. Pääosin sileän umpinaisena artikuloidut, melko vähäeleiset päädyt istuvat melko hyvin viereisten kulttuurirakennusten tematiikkaan, mutta jäävät jäsentelyltään ylimpään kerroksen sijoittuvaa näköalaravintolaa lukuun ottamatta osin hyödyntämättä länteen Pikisaaren suuntaan. Päätyjen aukotus betonisäleikköineen vaikuttaa raskaalta ja kömpelöltä. Myös pitkien sivujen lasi- ja alumiinipinta on ilmeeltään tavanomaisuudessaan toteava ja melko vaatimaton. Vertikaalimainen moduuliviivasto mahdollistaa rakennukselle yhtenäisen ilmeen ikkunakokojen vaihteluista huolimatta. Toisaalta voimakas pystyaihe on hieman kulunut korkeiden rakennusten julkisivuideana, ja edellyttäisi teemalta tuoreempaa tulkintaa. Massan jako ja artikulointi kolmena päällekkäisenä aiheena ei muodosta rakennusmassasta kokonaisuutta eikä tue hoikalle maamerkkirakennukselle tavoiteltavaa keveyttä ja siroutta sekä vertikaalisuutta. Puun, alumiinin ja betonin yhdistäminen kokonaisuudeksi esitetyllä tavalla ei ole luontevaa.

Vesikaton kupera kattopinta on vieras muotoaihe monumentaalikeskukselle ja hallitsisi korkeana rakennuksena aiheellaan keskustan yleisilmettä. Sinällään poikkeava ja persoonallinen kattomuoto tuo rakennukselle maamerkkimäisyyttä, ja ehkä venytetyllä mielikuvituksella jopa yhtäläisyyksiä teatterin näyttämötornin plastisen kaarevien muotojen kanssa. Yksiaineisemmin toteutettuna valittu, vahvaa symboliikkaa sisältävä muotoaihe luo rakennukselle mieliinpainuvan sekä monitulkintaisen ulottuvuuden. Se saattaa herättää myös ei-toivottuja mielikuvia. Tornihotellin kovera katto saattaa olla lisääntyvien sään äärioloSuhteiden, kuten lumi- ja vesisateiden sekä myrskytuulien takia teknis-toiminnallisesti haasteellinen ja jopa vaarallinen ratkaisu. Myös ylimmän kerroksen suuri kerroskorkeus lisää kustannuksia, vaikka luokin näyttävän sisätilan. Matalan ravintolasiiven viides julkisivu esitetty toteutettavaksi viherkattona, mikä mahdollistaa sen käytön puistomaisena terassina.

Huoneisto- ja toimistohotelli
Rationaalisesti toistetulla tasarytmisellä aukotuksella tehty kerroksittainen ruudukko täydentää onnistuneesti objektimaisten rakennusten kokonaisuutta uudella kerrostumalla.

Julkisivuruudukko toistuu kaikilla julkisivuilla ja se verhoaa rakennuksen erilaiset toiminnat anonyymisti yhden kuoren sisään, eikä siten korosta yksityisemmän toiminnan roolia julkisella alueella. Rasterimainen aukotus myös yhtenäistää huoneisto-osan parveke- ja ikkunasivut. Kevyenä esitetty lasinen jalustakerros istuu hyvin teatterin ja kirjaston artikulointiin ja keventää noppamaista massaa. Yksityisen huoneisto- ja toimistohotellin massa kohoaa viereisten teatterin ja kirjaston yli, joiden julkisivujen räystäslinja jää noin kerroksen korkeuden verran alemmas. Tätä räystäskorkojen eroa tulisi jatkossa pystyä madaltamaan.

Tekniset ratkaisut
Ratkaisu on toteutettavissa betonisena elementtirakenteena. Puisten osien käyttö julkisivussa lisää niiden huollon tarvetta. Julkisivujen pystyaiheet voivat olla julkisivun sääteknisen toimivuuden kannalta haasteellisia, ja ne on asennettava jälkikäteen, mikä lisää toteutuksen kustannuksia.

Yhteenveto
Kokonaishahmo ja ilme on jokseenkin jäykähkö. Vaikka hotellirakennuksen kruunaava kovera kattomuoto tuo hahmoon uljautta ja tunnistettavuutta, se ei kuitenkaan muotoaiheena ole paikkaan soveltuva. Puun käyttö julkisivuissa on vieras materiaali ja tarpeeton lisäelementti olemassa olevaan kontekstiin. Kolmeen osaan pilkottuna hotellirakennus ei ole riittävän yhtenäinen ja vähäeleinen, kuten ympäristön muut rakennukset, kirjasto ja teatteri. Ehdotus ei ole esitetyssä muodossa vielä valmis lunastamaan paikkaansa koko kaupungin tunnuksena ja hahmoltaan sekä ilmeeltään ainutlaatuisena arkkitehtonisena maamerkkinä, jonka poikkeuksellisen keskeinen ja näkyvä sijainti sekä korkeus rakennukselle tällä paikalla asettavat. Huoneistohotellin osalta julkisivujen käsittely on ansiokasta ja ratkaisu tarjoaa uuden modernin kerrostuman objektimaisten rakennusten kokonaisuuteen.

2.3. Ehdotus ”Saari”

Arkkitehtoninen idea, ilme ja ote
Hotellirakennuksen suhteen hallittu ja johdonmukaisesti läpiviety kokonaisvaltainen arkkitehtoninen idea. Päätyjä ja kattoa on käsitelty kehänä, jonka sisään jäävät ehyet ja näennäisen yhtenäiset julkisivupinnat. Pääosin yksiaineisina artikuloidut, vähäeleiset päädyt istuvat hyvin viereisten kulttuurirakennusten tematiikkaan. Päätyjä verhoava reijitetty kuitubetoninen kehä on kokonaishahmon kannalta jämäkkä elementti, mutta samalla harsomainen. Kuitubetonikuori liittää kehän myös modernilla tavalla kirjaston ja teatterin betonijulkisivuihin. Reijitetty julkisivuratkaisu mahdollistaa taustaseinän aukotuksen vapaasti sekä pimeänä vuorokauden aikana edustavan julkisivuvalaistuksen toteuttamisen. Esitetty julkisivuratkaisu rajoittaa hotellihuoneiden ja ylimmän kerroksen ravintolan näkymiä länteen ja itään, mutta toisaalta hieman verhottu tai rajattu näkymä voi olla sykähdyttävämpi kuin täysin avonainen - myös lankeavan luonnonvalon määrän ja jopa häikäisyn kannalta. Rakennuksen pohjakaavioissa on huonejärjestelyiden osalta oivaltavia ideoita, joita voidaan jatkosuunnittelussa tutkia tarkemmin.

Esitetty pitkien julkisivujen metalli- ja lasiverhous, joissa on kookkaat lattiasta kattoon ulottuvat suorakaideikkunat sekä niitä rytmittävät kapeammat metallilevyverhotut umpiosat, tuottaa kevyen, hillitysti ja hienovaraisesti jäsennetyn ilmeen. Ratkaisu korostaa päätyjen suhteen käsittelyltään ja materiaaliltaan erilaista visuaalista ilmettä, ja tukeutuu näin Vänmanninsaaren olevien rakennusten materiaaliseen jäsentelyyn. Kattoravintolan näkyvä sisäkattopinta käsittelyineen huokuu kutsuvasti ”lämpöä” ja viestii poikkeavasta toiminnastaan. Erillinen, pienehkö sisäänkäyntikatos luo elegantin lisän julkisivuihin. Jalustaosan käsittely noudattelee torniosan materiaaliratkaisua eleettömästi, ja veden puoleisten sivujen pilaristo katoksineen on onnistunut ratkaisu.

Huoneisto- ja toimistohotelli
Lasijulkisivu- ja parvekeverhous luo läpikuultavan, yksiaineisen kappaleen, joka täydentää sinänsä hyvin tornihotellia, mutta on ratkaisuna vieras kirjastolle ja teatterille. Toisaalta myös lasinen julkisivu yksityiselle toiminnalle on haastava, koska huoneistot vaativat kuitenkin paljon yksityisyyttä. Lähes kokolasinen massa viestii myös julkisesta käyttötarkoituksesta, mitä rakennuksen toiminta ei ole. Kevyenä esitetty sisäänvedetty, lasinen jalustakerros istuu sinällään hyvin teatterin ja kirjaston massoitteluratkaisuun. Yksityisen huoneisto- ja toimistohotellin massa kohoaa viereisten Vänmanninsaaren kulttuurikeskuksen julkisten rakennusten yli, ja niiden räystäslinja jää noin kerroksen verran alemmas. Räystäskorkeutta tulisi pystyä madaltamaan jatkokehittelyssä.

Kattopinnat
Matalan ravintolasiiven vesikatto esitetty toteutettavaksi kattoterassina ja huoneisto- ja toimistohotellin viides julkisivu esitetty toteutettavaksi viherkattona. Havainto on tärkeä;

kattopintojen käsittelyyn tulee molemmissa rakennusmassoissa jatkosuunnittelun osalta kiinnittää huomiota.

Tekniset ratkaisut
Suunnitelma on kehitettävissä teknis-taloudellisesti toimivaksi ja toteutettavaksi ratkaisuksi. Erityisesti päätyjen ratkaisua ”tuplajulkisivun” tai reijitetyn pinnan osalta tulee tutkia huolellisesti. Onnistunut päätyjulkisivujen toteutus edellyttää huolellista testausta mallielementtien avulla, jotta riittävä läpinäkyvyys sisältä ulos voidaan varmistaa. Jatkosuunnittelussa voidaan tutkia myös muita materiaaleja

Yhteenveto
Kokonaisvaltainen julkisivuidea, jossa päätyjen ja katon muodostaman kehän sisään jäävät pitkien julkisivujen pinnat, jossa lasin, julkisivulasin ja metallin pinta-alojen suhdetta voi vaihdella kokonaisidean kärsimättä**.** Tornihotellin kokonaishahmo on kappalemainen, sekä omaa hillityssä, pelkistetyssä vähäeleisyydessään hyvin kevyen ja ilmavan elegantin ilmeen ja on tässä suhteessa onnistuneesti Marjatta ja Martti Jaatisen kilpailuehdotuksen hengen ja asemakaavan tavoitteiden mukainen. Ehdotus omaa tavoitellun uniikin ja erottuvan, korkeatasoisen maamerkkirakennuksen ominaisluonnetta. Pelkistetyssä muodonannossa hienostuneen detaljiikan rooli on jatkosuunnittelussa merkittävä. Päätyjen tuplajulkisivuratkaisua kuitubetoniverhouksella toteutettuna pidettiin teknisesti haastavana ja kalliina ratkaisuna, mutta idea nähtiin silti kehityskelpoisena jatkosuunnittelun pohjana. Lisäksi pitkällä julkisivulla tulee tarkastella hotellihuoneiden ikkunakokoja elinkaarikustannusten ja asiakaskokemuksen näkökulmasta. Matalan ravintolasiiven vesikaton viherpiha-kattoterassi toiminnallisesti ja esteettisesti erinomainen ratkaisu. Sen sijaan huoneistohotellin julkisivuratkaisua ei ole pidetty onnistuneena.

2.4. Ehdotus ”Leevartti”

Arkkitehtoninen idea, ilme ja ote
Tornihotellin osalta varsin hallittu ja johdonmukaisesti läpiviety kokonaisvaltainen julkisivuidea, joka perustuu vertikaalisti jäsenneltyihin lasi- ja umpipintoihin sekä niitä voimakkaasti jäsentäviin vertikaaliaiheisiin. Ratkaisu tekee julkisivuista yhtenäisen ja tukee hoikalta maamerkkirakennukselta tavoiteltavaa keveyttä ja siroutta sekä vertikaalisuutta. Sinällään pääosin sileät, vähäeleisesti artikuloidut lasi- ja alumiinijulkisivut yhdistettynä vertikaaliaiheisiin istuvat hyvin viereisten kulttuurirakennusten julkisivujen tematiikkaan. Voimakkaiden pystyaiheiden ansiosta pitkien julkisivujen lasi- ja umpipintojen variointia pystytään tekemään kokonaisilmeen kärsimättä, ja ne luovat myös edellytykset onnistuneelle julkisivuvalaistukselle.

Toisaalta voimakkaat pystyaiheet tekevät julkisivukäsittelystä hieman vanhanaikaisen, koska aihetta on hyödynnetty tornirakennuksissa useina vuosikymmeninä. Myös päätyjulkisivujen visuaalinen samankaltaisuus pitkien julkisivujen kanssa tekee vaikutelmasta tasapaksun oloisen; päädyt eivät ole aivan samankaltaisia, mutta eivät tarpeeksi erilaisiakaan. Esitetty julkisivuratkaisu ja arkkitehtoninen kokonaisidea maksimoi ylimmän kerroksen näköalaravintolan panoraamanäkymät avautumaan esteettä kolmeen ilmansuuntaan. Samalla maantason ja ylimmän kerroksen poikkeaminen vertikaalisesta perusideasta pilkkoo julkisivua tarpeettomasti osiin. Tornin julkisivujen esitystavassa on viitteellisyyttä, eikä lasi- ja umpipintojen suhteesta saa kunnolla selvää.

Tornin jalustaosaa kiertävä arkadimainen pilaristo on onnistunut ratkaisu, mikä paitsi tarjoaa välittävän elementin sisätiloista ulkoalueille niitä suojaten, myös massana sitoo tornin ja jalustan yhteen sekä teemana liittää jalustaosaa kirjastoon ja teatteriin. Sen sijaan puurimoitukset ovat materiaalina ja muotoaiheena vieraita Vänmanninsaaren rakennetussa ympäristössä. Samankaltaista ideaa on käytetty onnistuneesti myös sisäänkäyntikatoksessa.

Huoneisto- ja toimistohotelli
Lasijulkisivupintojen ja keraamisten umpipintojen sekä suorakaideruudukon avulla jäsennöity noppamainen ja ryhdikäs massa täydentää luontevasti sekä tornihotellin että viereisten kulttuurirakennusten tematiikkaa. Julkisivuruudukko yhtenäistää parvekkeet ja ikkunapinnat luontevalla tavalla. Kahdella julkisivulla on sama aukotusperiaate, jota voidaan pitää tulkintana kirjaston ja teatterin vastaavasta dualistisesta ideasta. Esitetty keraaminen

laatta tarjoaa useita vaihtoehtoja värin ja pintastruktuurin suhteen, mutta mahdollistaa myös muun materiaalin tutkimisen jatkossa. Se tarjoaa myös hienon kontrastin esim. sisätilojen mahdollisille puupinnoille. Kevyenä esitetty sisäänvedetty, lasinen jalustakerros istuu hyvin teatterin ja kirjaston rakennusmassojen artikulointiin. Rakennusmassa kohoaa viereisten Vänmanninsaaren kulttuurikeskuksen rakennusten yli, joiden julkisivujen räystäslinja jää noin kerroksen korkeuden verran alemmas. Tätä räystäslinjojen eroa tulisi pystyä madaltamaan.

Tekniset ratkaisut
Suunnitelma on kehitettävissä teknis-taloudellisesti toimivaksi ja toteutettavaksi ratkaisuksi. Julkisivujen pystyaiheet voivat olla julkisivun säänteknisen toimivuuden kannalta haasteellisia, ja ne on asennettava jälkikäteen, mikä lisää niiden kustannuksia. Alumiinilasiseinäjärjestelmää pidettiin teknistaloudellisesti kalliina ratkaisuna eikä sitä nähty soveltuvaksi ainakaan esitetyssä laajuudessa hankkeen julkisivuratkaisuksi myöskään teknistaloudellisesta ja elinkaarikustannusten näkökulmasta.

Yhteenveto
Tornihotellin kokonaishahmo on kappalemaisen yksiaineinen ja selkeä suorakaide, sekä omaa hillityssä, pelkistetyssä vähäeleisyydessään kevyen ja ilmavan elegantin ilmeen ja on tässä suhteessa Marjatta ja Martti Jaatisen kilpailuehdotuksen hengen ja asemakaavan tavoitteiden mukainen. Tornin julkisivuratkaisun periaate on kuitenkin päätyjen ja pitkien sivujen osalta hieman jäsentymätön. Ehdotus on kehityskelpoinen ja omaa edellytykset tavoitellun korkeatasoisen maamerkkirakennuksen ominaisluonteelle. Matalan ravintolasiiven ja sisäänkäyntikatoksen julkisivujäsentely on ansiokas. Huoneistohotellin julkisivujäsentely on ehdotusten parhaimmistoa.

3. MINIKILPAILUN TULOS JA OHJEET JATKOKEHITTÄMISELLE

Kilpailuehdotukset olivat toisistaan poikkeavia ja korkeatasoisesti laadittuja. Mallinnuskuvista välittyi kunkin ehdotuksen tavoiteltu visuaalinen ilme sekä esteettiset valinnat maamerkkirakennuksen luonteesta. Teknisten ratkaisujen osalta odotettiin selkeämmin julkisivujen elementoitavuutta, millä varmistettaisiin julkisivupinnan nopea toteutettavuus sekä kosteustekninen toiminta. Julkisivujärjestelmiin perustuvat ratkaisut voi sinällään toteuttaa järjestelmään liitettävinä elementteinä, mutta se edellyttää kuitenkin paljon paikallarakentamista kokoamisvaiheessa. Ehdotukset saivat toteuttajan kuitenkin pohtimaan toteuttamisen mahdollisuuksia.

Kaikista kilpailuehdotuksista on löydettävissä jatkotyössä tutkittavia ja mahdollisesti hyödynnettäviä aiheita ja teemoja.

Koska yksikään ehdotus ei kuitenkaan sellaisenaan tarjonnut molempien rakennusten osalta yksiselitteisesti parasta ratkaisua, eikä yksikään ehdotus tarjonnut tornin - kilpailun pääkohteen - osalta selkeästi ehdotuksen mukaisesti toteutettavaa julkisivuratkaisua tuomaristo päätyi siihen, ettei kilpailussa ole voittanutta ehdotusta. Kuitenkin ehdotus ”Saari” tarjoaa hotellin torniosan sekä ehdotus ”Leevartti” huoneistohotellin ja hotellin jalustaosan kannalta selkeimmät perusideat jatkotyöhön. Tämän vuoksi suositellaan hankkeeseen ryhtyvän käyvän neuvottelun molempien ehdotusten laatijoiden sekä kohteen pääsuunnittelijan kanssa mahdollisen jatkotyön edellytyksistä.

Ehdotuksissa esitetty jatkosuunnittelutehtävän tuntimääräarvio ei ole ollut arvosteltava tekijä, vaan ratkaisua ovat ohjanneet julkisivuideat, arkkitehtoninen laatu sekä toiminnallisuus ja toteutettavuus. Koska voittanutta ehdotusta ei löytynyt, myöskään esitetty tuntimääräarvio ei enää yksiselitteisesti ohjaa jatkoneuvotteluja.

Jatkosuunnittelussa huomioitavaa
Jatkosuunnitteluohjeessa on annettu suosituksia ehdotuksiin ”Saari” ja ”Leevartti” perustuen. Myös muut materiaalit ja ratkaisumallit ovat jatkossa mahdollisia.

Tornihotelli
Tornin julkisivujen osalta jatkosuunnittelussaa suositellaan kehitettäväksi ehdotuksen ”Saari” perusideaa hyödyntäen. Tornihotellin päätyjä ryhdikkäästi raamittava kehä, eli pelkistetyt, yksiaineiset päädyt ja katto voidaan toteuttaa rakennuslevyrakenteen ohella esim. käyttämällä koko päädyn ulkoverhouksena digiprintattua julkisivulasia, reijitettyä kuitubetonilevyä, läpivärjättyä kuitusementtilevyä, teräsohutlevyä tai muu materiaali, joka luo halutunlaisen vaikutelman. Näin päädyn hotellihuoneet, maisemahissit ja *sky bar* -näköalaravintola voidaan aukottaa varsin vapaasti tarvittavan kokoisina aukkoina. Päätyverhouksen perinteistä aukottamista tulee välttää, jotta yhtenäisen kehän vaikutelma ei rikkoonnu. Päätyjen, katon ja kehän alareunan tulee olla pitkän

julkisivun puolelle riittävän paksu, ja erottua julkisivupinnasta ulos siten, että kehä on näkyvä osa julkisivua ja kehystää kunnolla pitkää julkisivua molemmin puolin. Hotellin päätyjen harsomainen käsittely mahdollistaa pimeänä vuorokauden aikana myös valaistuna pintana vahvistaen hotellin tunnistettavuutta sekä erottuvuutta, mikä antaa rakennukselle tavoiteltua maamerkkiluonnetta. Suositellaan valaistuksen ja valaistusvaihtoehtojen tutkimista jatkosuunnittelussa. Päätyjen ulottamista maahan saakka voidaan myös tutkia.

Pitkien julkisivujen osalta pidettiin hyvänä ratkaisumallina jatkotutkittavaksi jaotukseltaan 2/3 lasi- sekä 1/3 umpipintaista jäsentelyä. Julkisivut voidaan toteuttaa kiinteinä lasi- ja rakennuslevypintoina, jossa umpi- ja lasipinnan suhdetta voidaan jatkossa tutkia. Umpiseinäosat voidaan toteuttaa julkisivulevytyksellä, kuten alumiini- tai teräslevyllä verhoiltuna tai vaihtoehtoisesti taustamaalattuna julkisivulasina tai muulla vastavaalla materiaalilla joka luo vastaavan vaikutelman . Julkisivun elementointia ja/tai sen toteutettavuutta betonielementtitekniikalla voidaan jatkossa tutkia. Julkisivulasitusten kohdalta hotellihuone voidaan tarvittaessa aukottaa sisäpuolelta halutulla tavalla. Lasi- ja levypintojen tulisi olla mahdollisimman samassa tasossa ilman näkyviä saumojen tai liittymien peitelistoja. Lasien sekä levypintojen värisävy ja kiiltoaste tulee valita siten, ettei se tarpeettomasti riko eheän ja harmonisen julkisivupinnan vaikutelmaa. Tehostevärien käyttöä ei suositella. Pitkien julkisivujen aineeton, sileä ja eheä ilme antaa hotellitornille keveyttä, mikä sopii maamerkkirakennuksen ilmeeseen.

Matalan ravintolasiiven julkisivujäsentelyssä jatkokehittelyssä suositellaan hyödynnettäväksi ehdotuksessa ”Leevartti” esitettyä paviljonkimaista arkadirakennetta. Tätä samaa rakennetta löytyy myös ehdotuksesta ”Saari”. Rakennusta kiertävä arkadikatos luo pylväikköineen miellyttävän maantasovyöhykkeen oleskeluterasseineen. Samalla arkadirakenne sitoo jalustaosan selkeämmin osaksi tornin massaa. Julkisivupinnat tulee toteuttaa torniosan lasin ja levyrakenteen mukaisesti. Arkadin rakennetta kirjaston puolella tulee jatkossa tarkastella. Esitetty ravintolasiiven kattopinnan hyödyntäminen käyttöterassina ja viherpihana on suositeltavaa. Ratkaisu tarjoaa myös viereisen kirjaston käyttäjille mahdollisuuden miellyttävään näkymään tavanomaisen vesikattopinnan sijaan. Tavoitteena on kattopinnan hyödyntäminen ottaen huomioon eri vuodenajat.

Hotellin sisäänkäyntikatoksen ratkaisumallissa suositellaan ehdotuksen ”Saari” kaltaista, erillistä, huomaamatonta ja kevytrakenteista sisäänkäyntikatosta.

Huoneistohotelli
Huoneistohotellia suositellaan kehitettäväksi ehdotuksen ”Leevartti” pohjalta, jossa julkisivun muodostaa kahdella sivulla rasterimainen aukotus ja kahdella sivulla suuret lasi- ja umpipinnat. Ruudukkoaukotus sitoo yhteen parveke- ja ikkunajulkisivut, ja korostaa muutoinkin ruudukkorakenteen avulla luotua syvyysvaikutelmaa julkisivussa. Ruudukko tulee kuitenkin pyrkiä pitämään yksikertaisena ilman tarpeettomia täydentäviä rakennusosia. Maantasokerros tulee toteuttaa sisäänvedettynä ja mahdollisimman lasisena erityisesti Pikisaaren ja hotellin suuntiin. Jatkosuunnittelussa voidaan tutkia rakennuksen julkisivumateriaaleja, ja pohtia, onko huoneistohotellin ja tornihotellin materiaaleilla tai värisävyillä yhtäläisyyksiä. Tämä ei kuitenkaan ole

välttämätöntä, vaan huoneistohotelli voi myös poiketa materiaaleiltaan, aukotukseltaan ja väritykseltään tornihotellista. Mahdollisissa betonipinnoissa tulee kuitenkin välttää ”ruutuelementtimäisyyden” vaikutelmaa saumojen suhteen. Rakennuksen räystäskorkeutta tulee pyrkiä madaltamaan teatterin ja kirjaston räystäslinjojen suuntaan mahdollisimman paljon. Huoneistohotellin ja jalustaosan kattopintojen käsittelyyn tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää huomiota, koska ne näkyvät hotellin ikkunoista.

4. EHDOTUSTEN LAATIJAT

Ehdotukset on arvioitu nimettöminä. Kukin toimisto on toimittanut ehdotuksensa sähköpostitse kilpailun sihteerille Anna Kupilalle. Kilpailun sihteeri on ainoa, joka on ollut tietoinen arviointiprosessin aikana kunkin ehdotuksen tekijästä. Sihteeri ei ole osallistunut töiden arviointiin. Kun arvostelupöytäkirja oli laadittu ja ratkaisu hyväksytty, kilpailun sihteeri kertoi ehdotusten tekijät. Nimimerkkien takaa tekijöiksi paljastuivat:

Player Piano– Arkkitehtitoimisto ALA Oy

Lyhty – Luo Arkkitehdit Oy

Saari – Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Leevartti – JK-Arkkitehdit

Kunkin toimiston ehdotukset on esitetty tämän pöytäkirjan liitteessä (optimoitu tiedostokoko) 1.



Terwa Tower / Minikilpailu julkisivuista

"Player Piano"

Kansi: Näkymä Raatinsaaresta

PLAYER PIANO

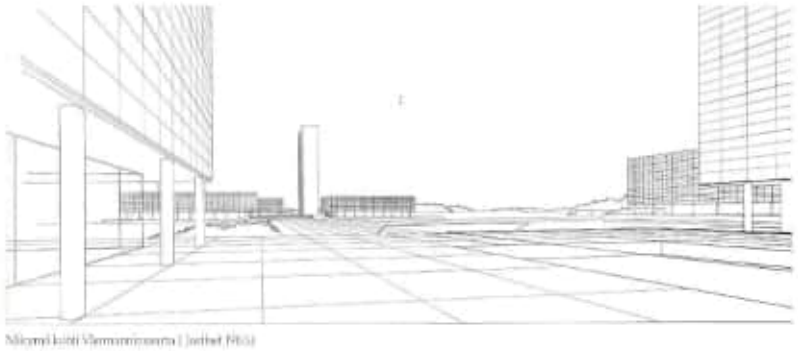
"Silloin kun on paikka, pitää laukaista!", sanoi Hänkkä Jaatinen. Lause koski niin arkkitehtuuria kuin jääpalloa (Hänkkä pelasi Oulun Luistinseurassa).

Terwa Towerin paras peruste on Jaatisten laukaisu monumentaalikeskustakilpailussa. Nyt pitää siis pelata yhteen kirjaston ja teatterin kanssa. Materiaalin on oltava sama, ja yleisilmeen yhtenäinen. Maantasoon tarvitaan loggia-aihe; samanlainen kuin naapureilla. Päätyjen ja sivujen kontrastisuus on modernismin perusopin mukaisesti välttämätöntä. Jalustan ja tornin tulee olla linjassa keskenään. Eteläisen tontin "huoneistohotelli" ei missään tapauksessa saa nousta teatteria korkeammaksi.

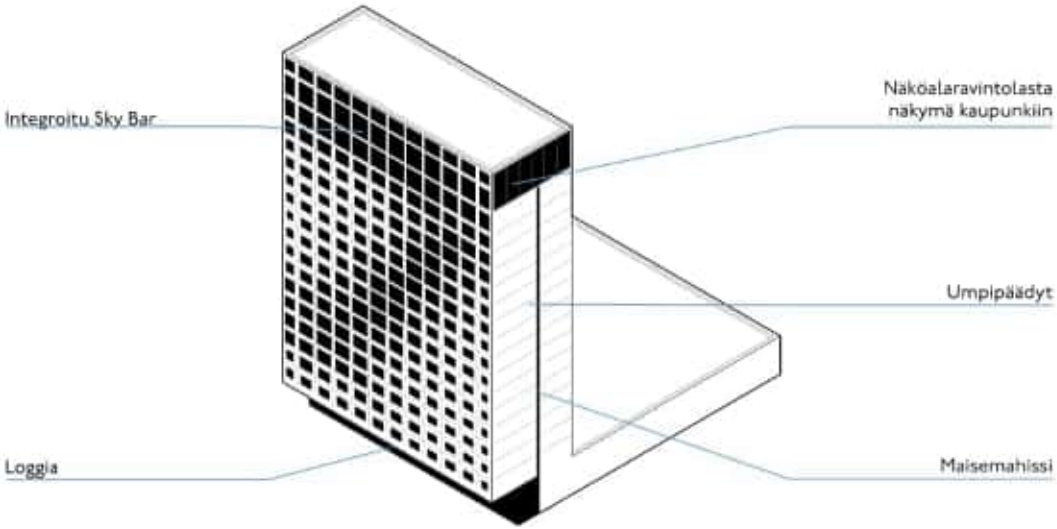
Onnistumista varten pohjakerroksen, tornin huipun ja päätyjen on oltava kunnossa. Maisemahissit tulee hylätä ja skybar sulauttaa kokonaisuuteen. Sivujen julkisivuilla voi sitten kevyesti irrotella. Tässä ajatuksena on tuoda puhdaslinjaiseen modernismiin hieman iloa ja ajanmukaisuutta algoritmeilla. Ruutuelementtien ikkunakoko vaihtelee parametrisesti. Siitä syntyy illuusio lievästä väreilystä tai topologisesti pinnasta. Ikkunakokojen vaihtelun kanssa sopii hyvin yhteen hotelleille luontainen tilanne, jossa osassa huoneista on valot, osassa verhot ja moni ikkuna on usein pimeänä.

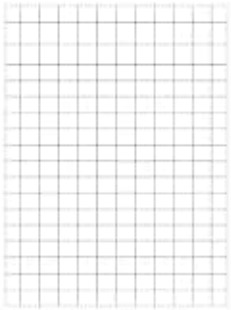
Kokovaihtelun muodostama kokonaiskuvio on tässä esitetty vain ideatasolla. Algoritmit kokovaihtelulle täytyy hakea ympäristöä tarkemmin tarkastelemalla. Kuviota on jatkokehitettävä ja sen suhdetta ympäristöön ja maisemiin tutkittava tarkemmin.

Toimenpiteet:
- o sisäänveto - loggia
- o ryhtiä ja järjestelmällisyyttä – plaanin tarkistusta jotta julkisivu symmetrinen
- o ei korneja maisemahissejä
- o hattu pois päästä, eli sky bar sulautettu julkisivuihin
- o sky barissa oltava näköalat myös kaupunniin
- o jalustan levennys, niin että torniosan kanssa yhteneväisempi (ja loggia-neliöt saadaan takaisin)
- o hieman iloa ja ajanmukaisuutta kyljille
- o huoneistohotelli matalammaksi (sekä hauskemmaksi ja kauniimmaksi)

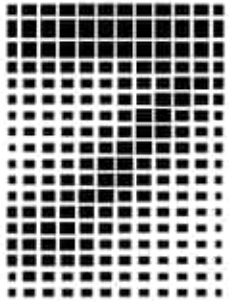


Näkymä kohti Vanhankirkonsiltaa | Jaithat Nkisi





Symmetrinen elementtijako



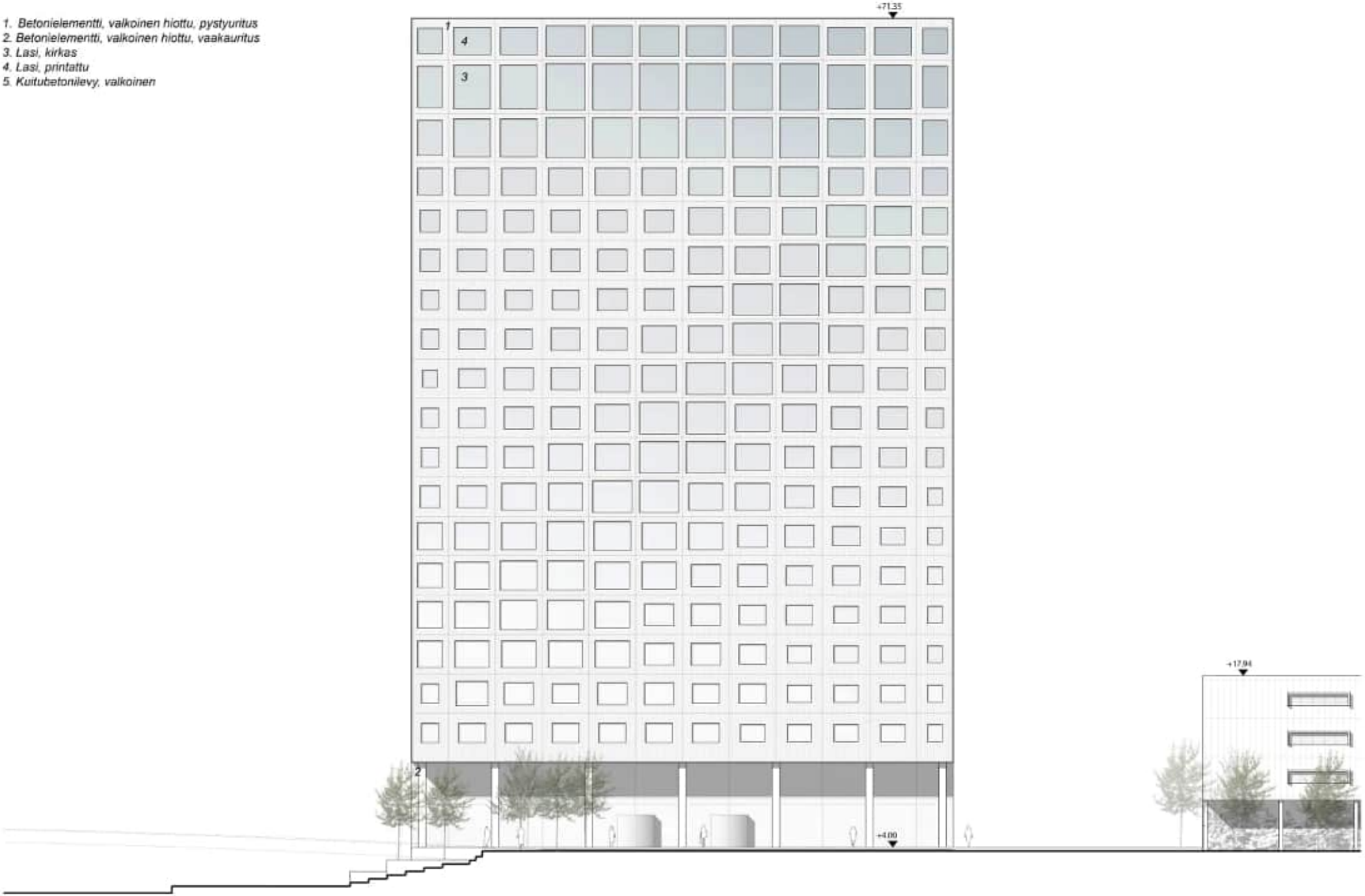
Väreilevä julkisivu



Väreilevä julkisivu



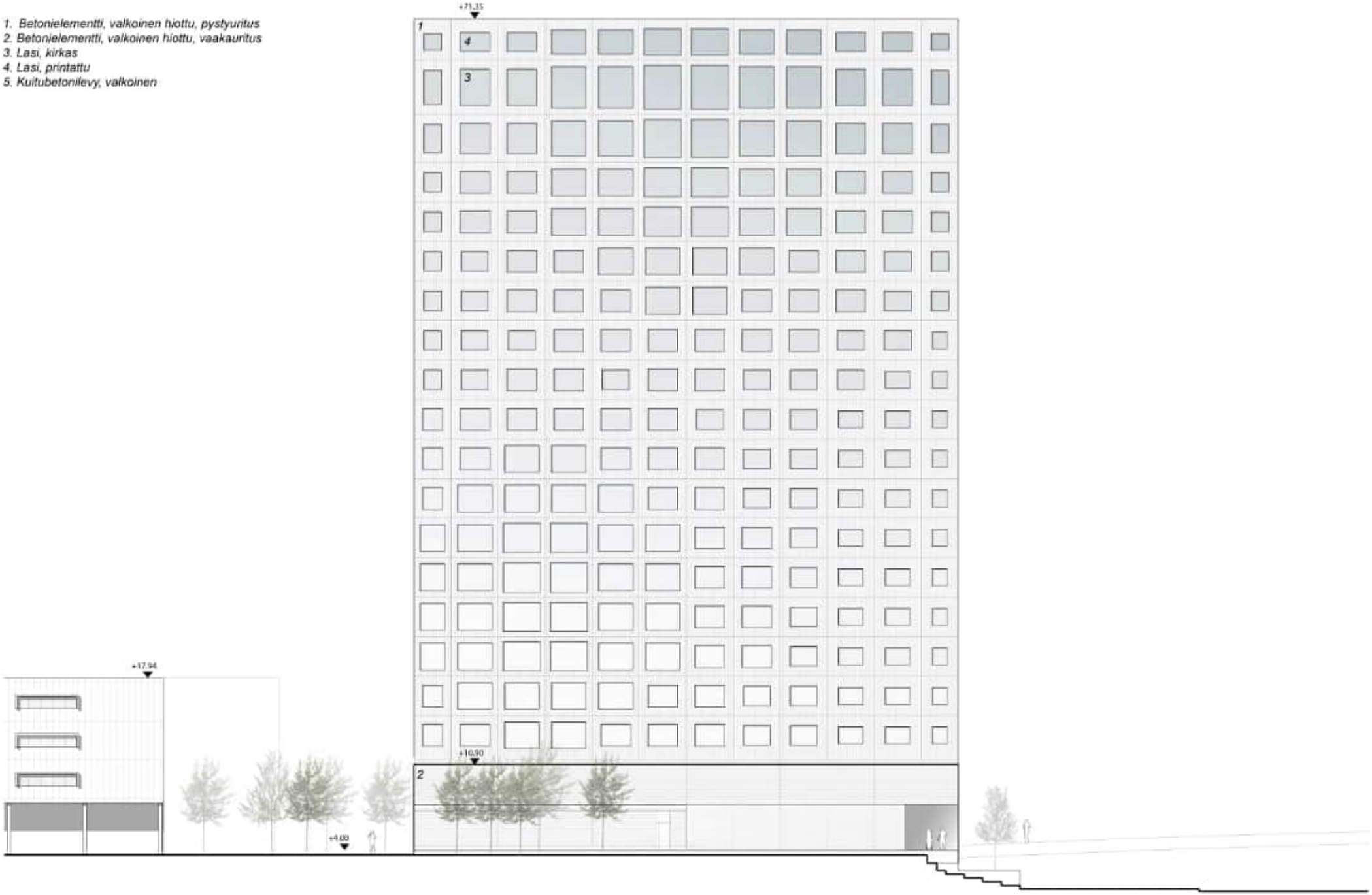
1. *Betonielementti, valkoinen hiottu, pystyuritus*
2. *Betonielementti, valkoinen hiottu, vaakauritus*
3. *Lasi, kirkas*
4. *Lasi, printattu*
5. *Kuitubetonilevy, valkoinen*



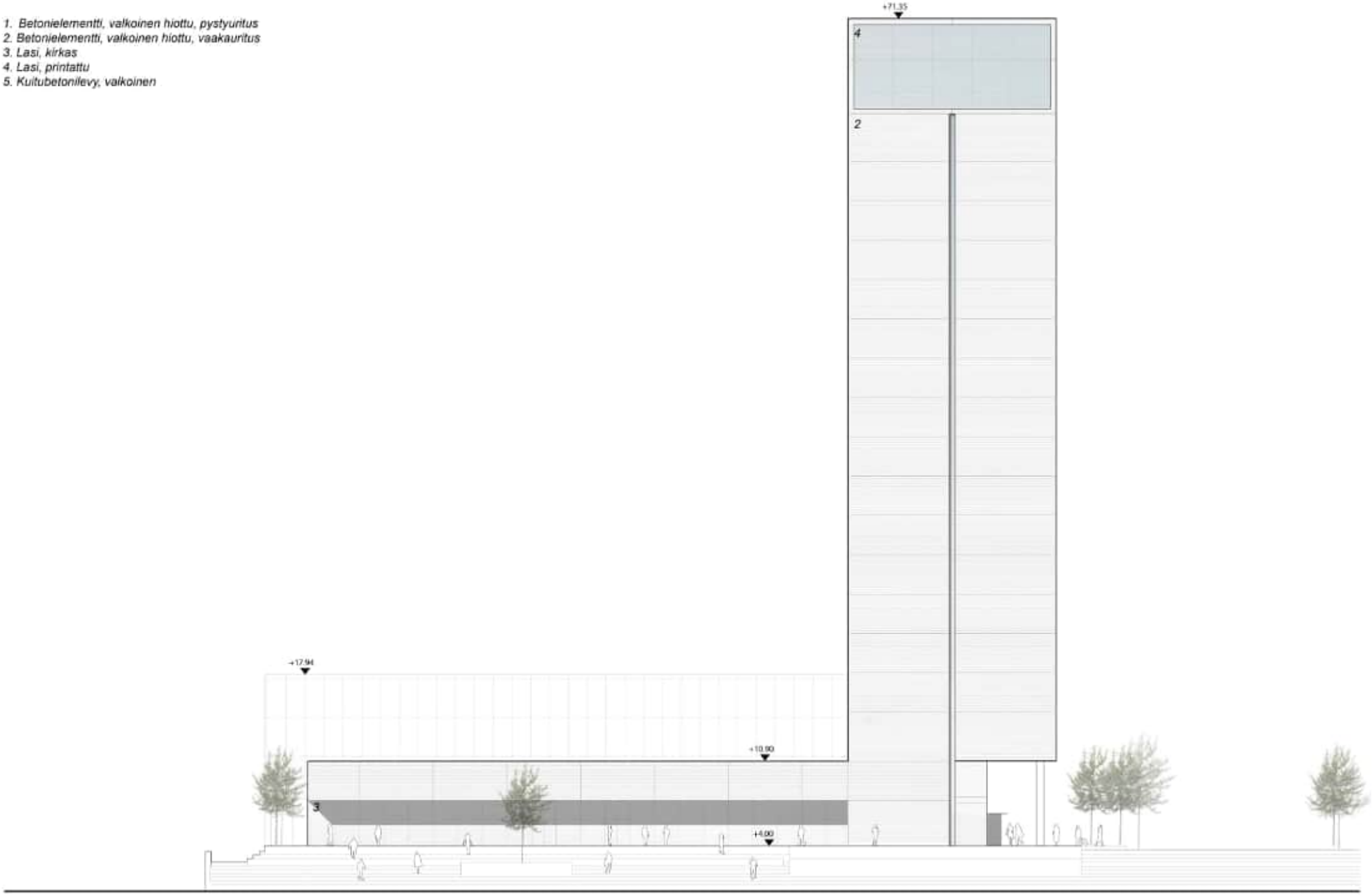
1. *Betonielementti, valkoinen hiottu, pystyuritus*
2. *Betonielementti, valkoinen hiottu, vaakauritus*
3. *Lasi, kirkas*
4. *Lasi, printattu*
5. *Kuitubetonilevy, valkoinen*

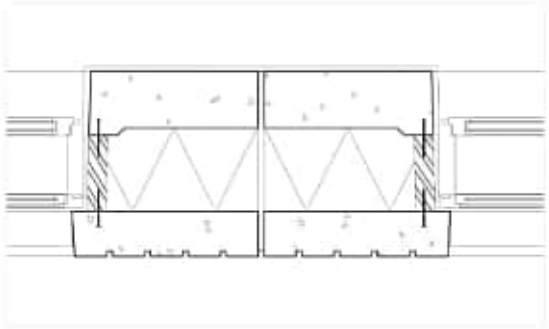


1. *Betonielementti, valkoinen hiottu, pystyuritus*
2. *Betonielementti, valkoinen hiottu, vaakauritus*
3. *Lasi, kirkas*
4. *Lasi, printattu*
5. *Kuitubetonilevy, valkoinen*

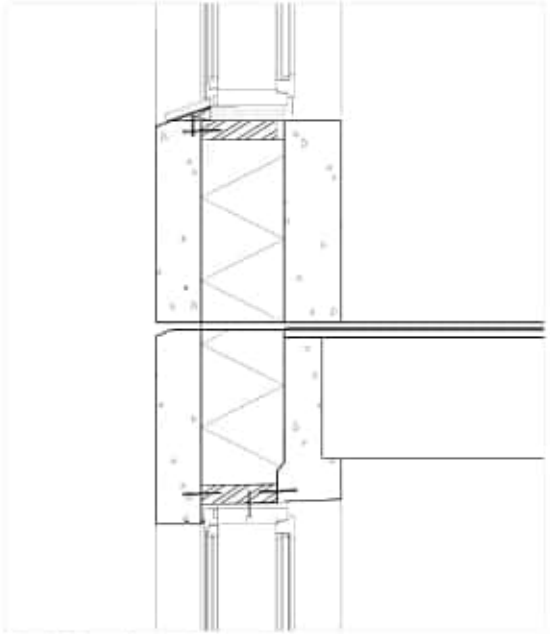


1. *Betonielementti, valkoinen hiottu, pystyuritus*
2. *Betonielementti, valkoinen hiottu, vaakauritus*
3. *Lasi, kirkas*
4. *Lasi, printattu*
5. *Kuitubetonilevy, valkoinen*





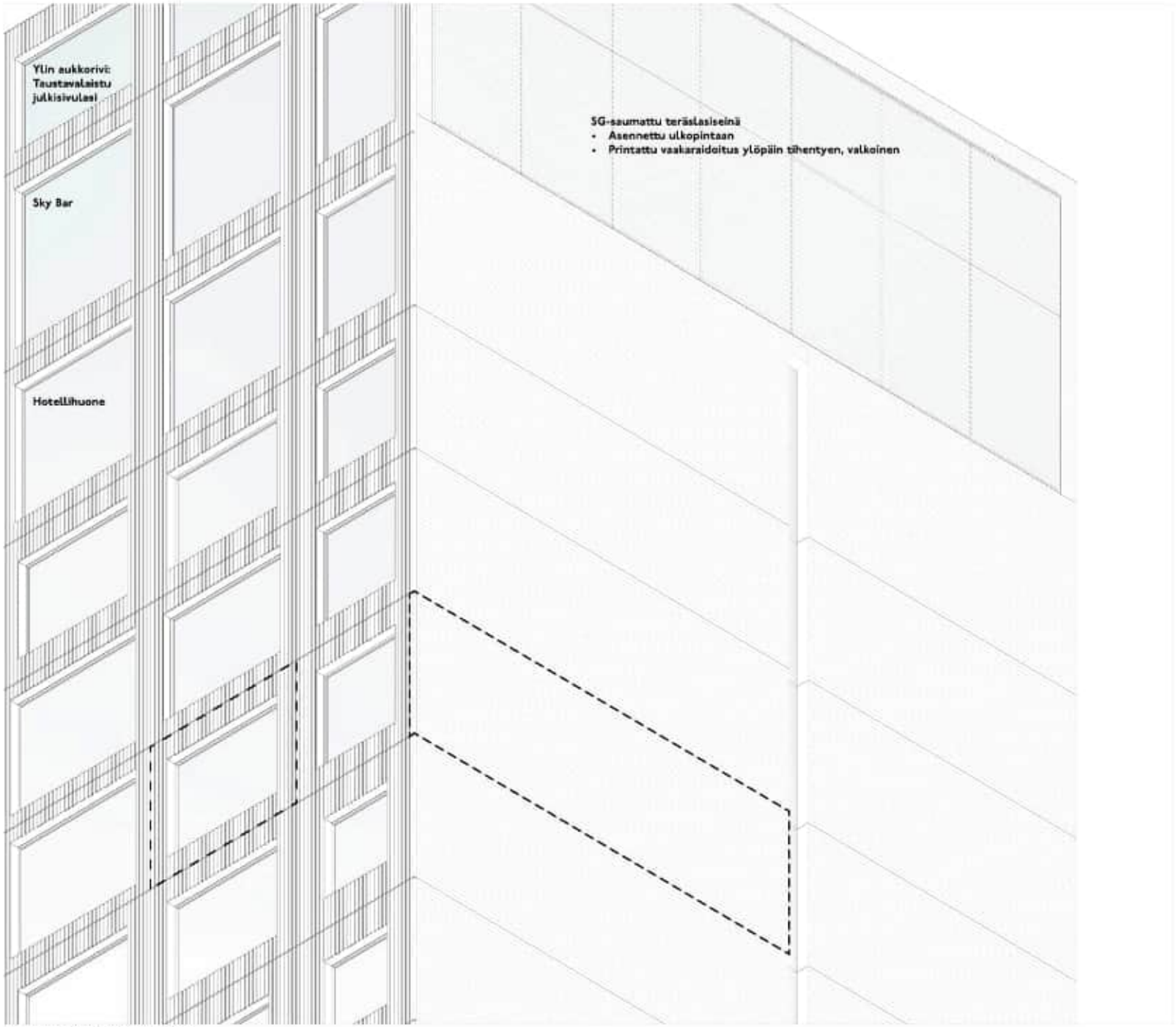
Vaakaleikkaus elementtisaumasta 1:10
- Ikkunan puite ulkokuoren alla
- Pitkät julkisivut pystyuritettu elementtisaumojen hälyttämiseksi
- Ikkunoiden välissä min. 1000mm umpiosa paloteknisistä syistä
- (rajattu määrä poikkeuksia, joista neuvoteltava/käytettävä palonsuojalasia)



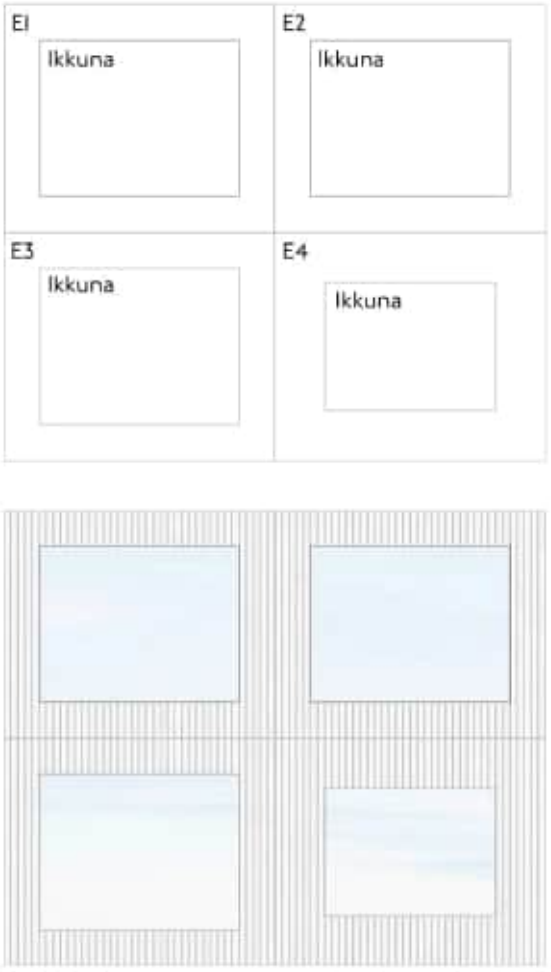
Pystyleikkaus elementtisaumasta 1:10
- Ikkunan puiste ulkokuoren alla
- Ikkunoiden välissä min. 1000mm umpiosa paloteknisistä syistä
- (rajattu määrä poikkeuksia, joista neuvoteltava/käytettävä palonsuojalasia)

Pitkillä julkisivuilla:
- -Pystyuritus
- -Huoneiden kokoiset ruutuelementit (3800mm x 3200mm)

Lyhyillä julkisivuilla:
- -Vaakauritus
- -Pitkät umpielementit (6700…10000mm x 3200mm)

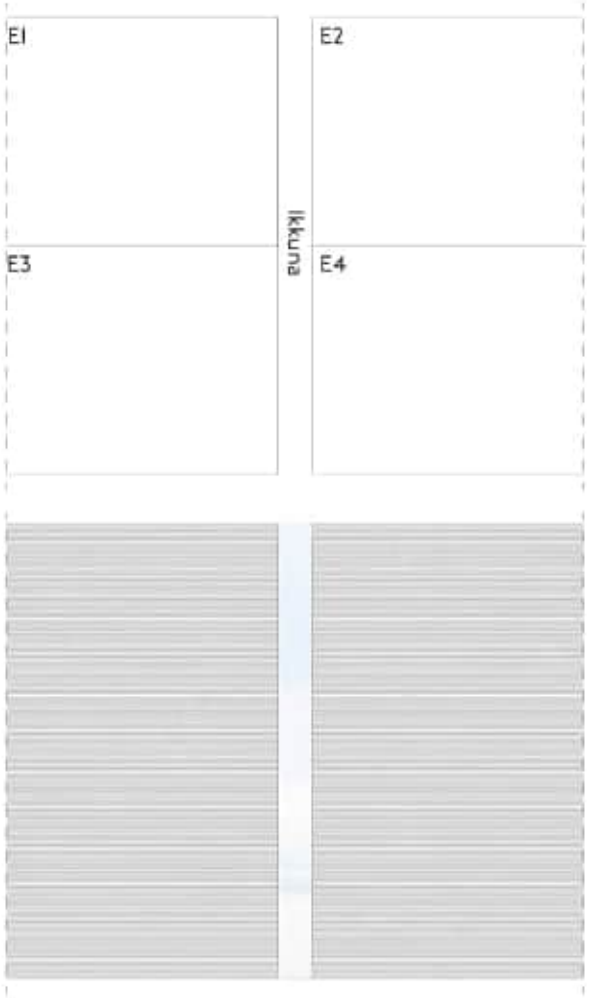


Aksonometrinen julkisivuote 1:50



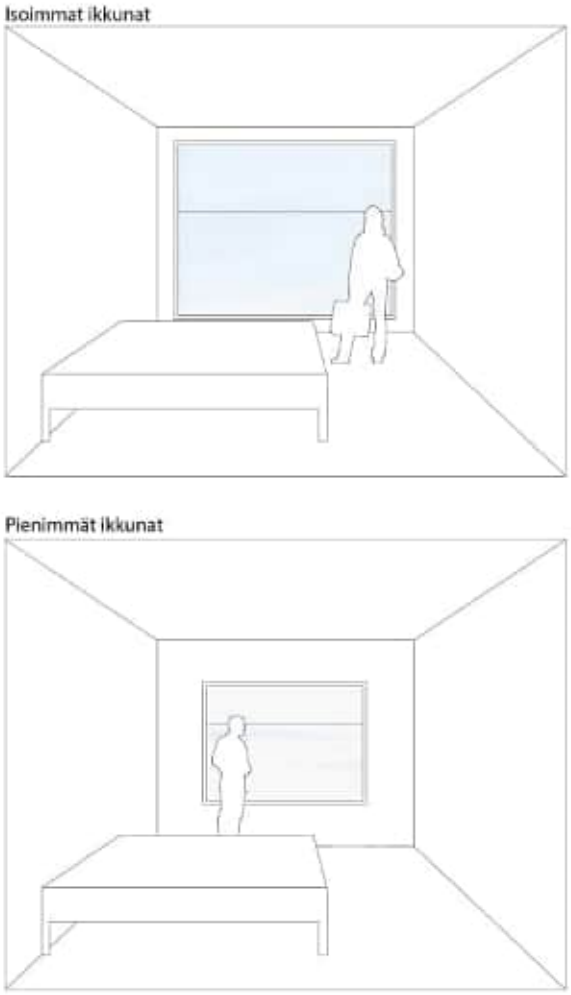
Pitkällä julkisivulla 20mm pystyuritus 100mm välein, häivyttäen elementtien pystysaumat

12 erilaista ruutuelementtiä
Päämitta 3800mm x 3200mm
Aukkokoko 2200…3200mm x 1600…2600mm

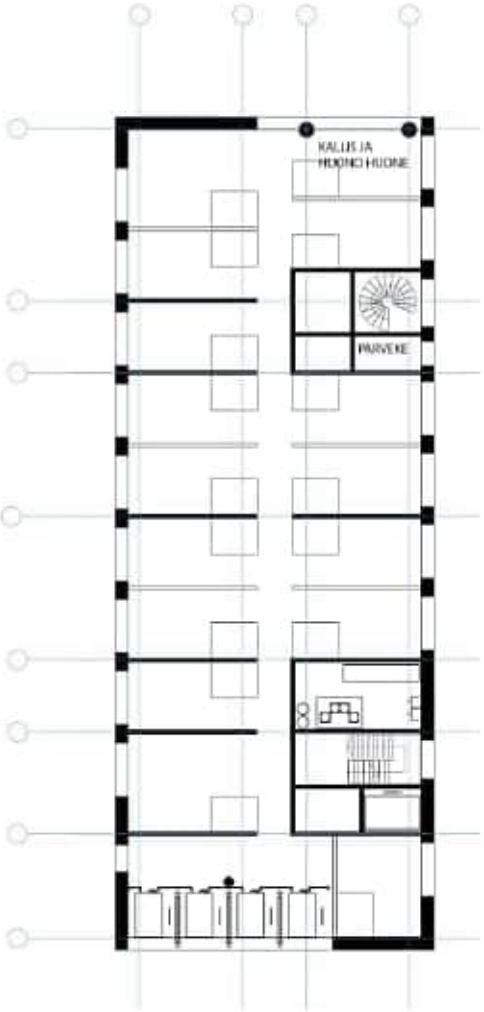


Päätyjulkisivulla 20mm pystyuritus 40mm välein, häivyttäen elementtien vaakasaumat

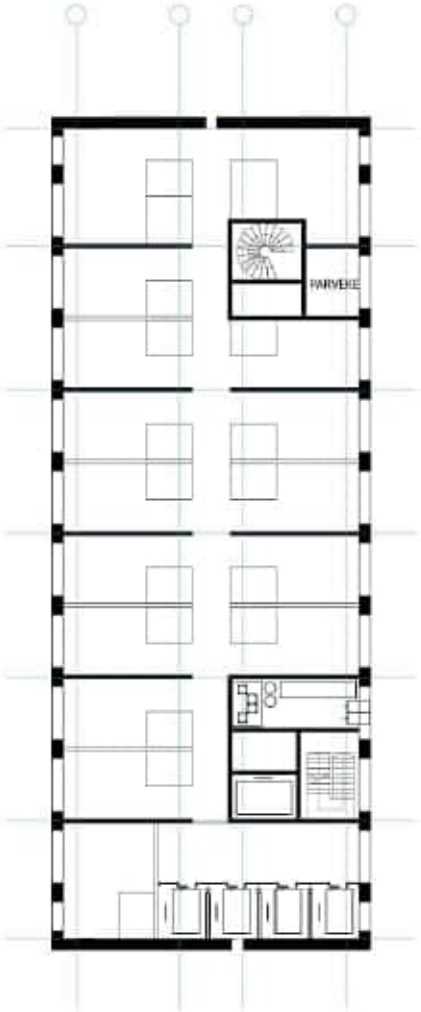
Umpilaatat (6700…10000mm x 3200mm)



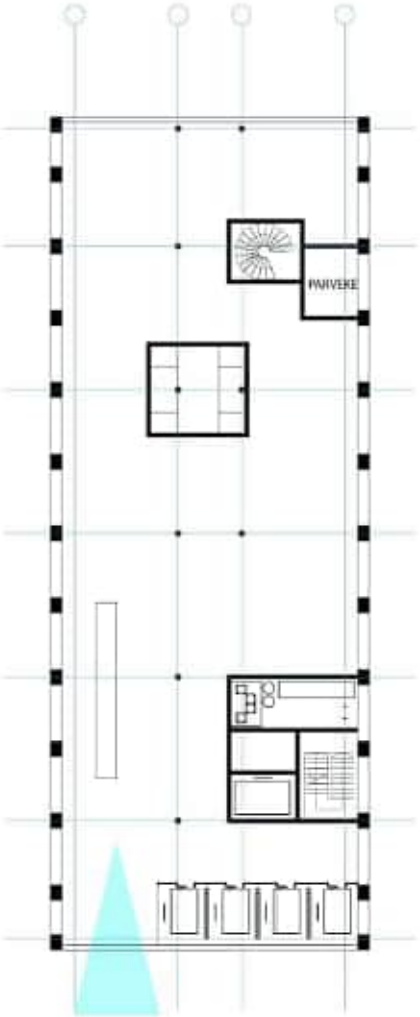
Huoneiden ikkunoita on kuutta eri kokoa, isoimmat ylhäällä ja pienimmät alhaalla. Ylhäältä katsotaan maisemia alaspäin ja kaduilta ei näe alempien kerroksien sängyille



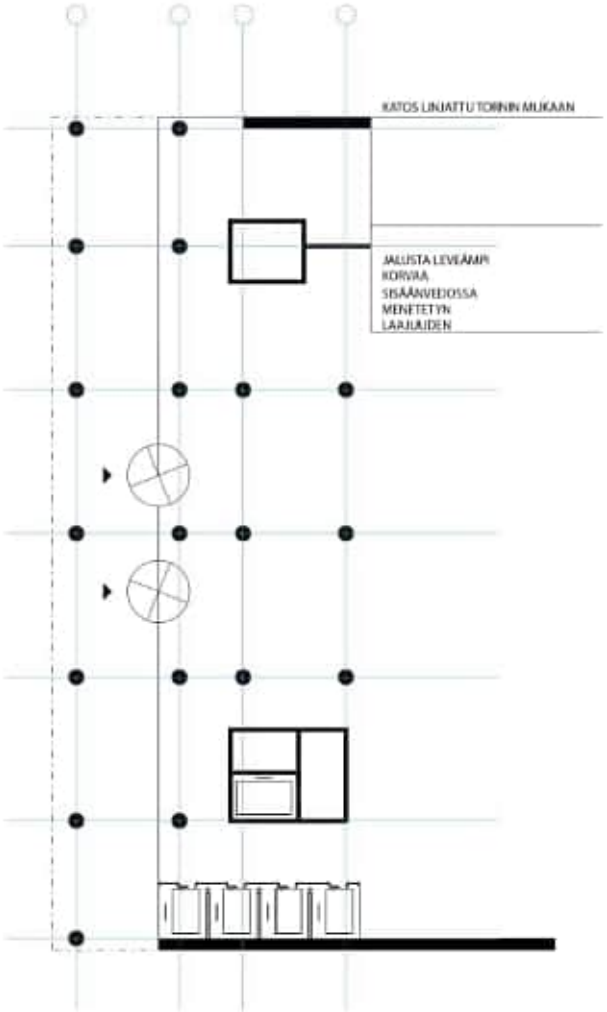
Vanha peruskerros:
-Epäsymmetrinen
-Epäjärjestelmällinen
-Sky Bar ilman näköalaa kaupunkiin



Uusi peruskerros:
-Symmetrinen
-Järjestelmällinen
-Saman verran huoneita



Uusi Sky Bar:
-Näköala myös kaupunkiin

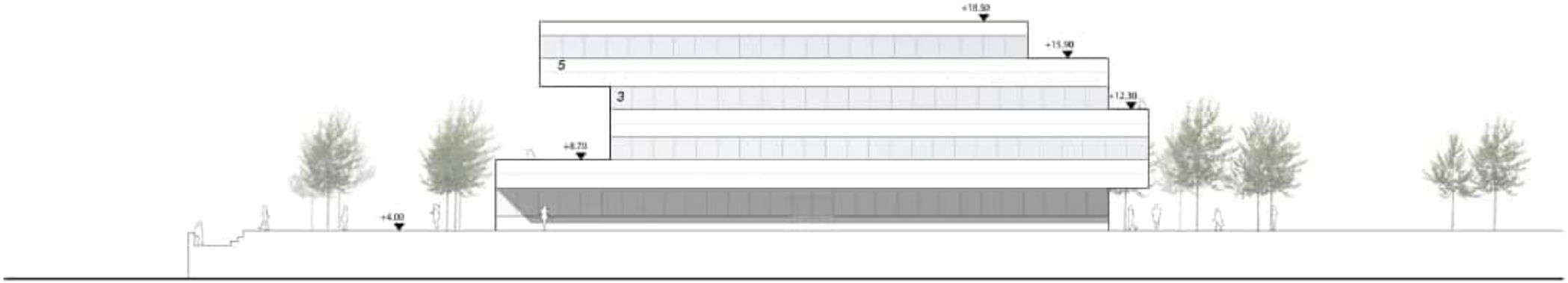


Uusi Maantaso:
-Sisäänveto ja arkadi kuten naapuritaloissa
-Systemattinen pilaristo



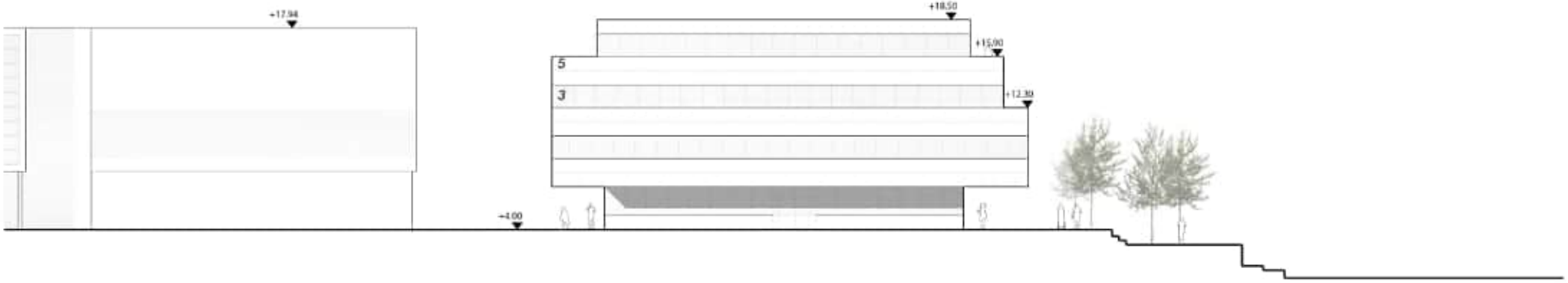
JULKISIVU KAAKKOON 1:200

1. *Betonielementti, valkoinen hiottu, pystyuritus*
2. *Betonielementti, valkoinen hiottu, vaakauritus*
3. *Lasi, kirkas*
4. *Lasi, printattu*
5. *Kuitubetonilevy, valkoinen*



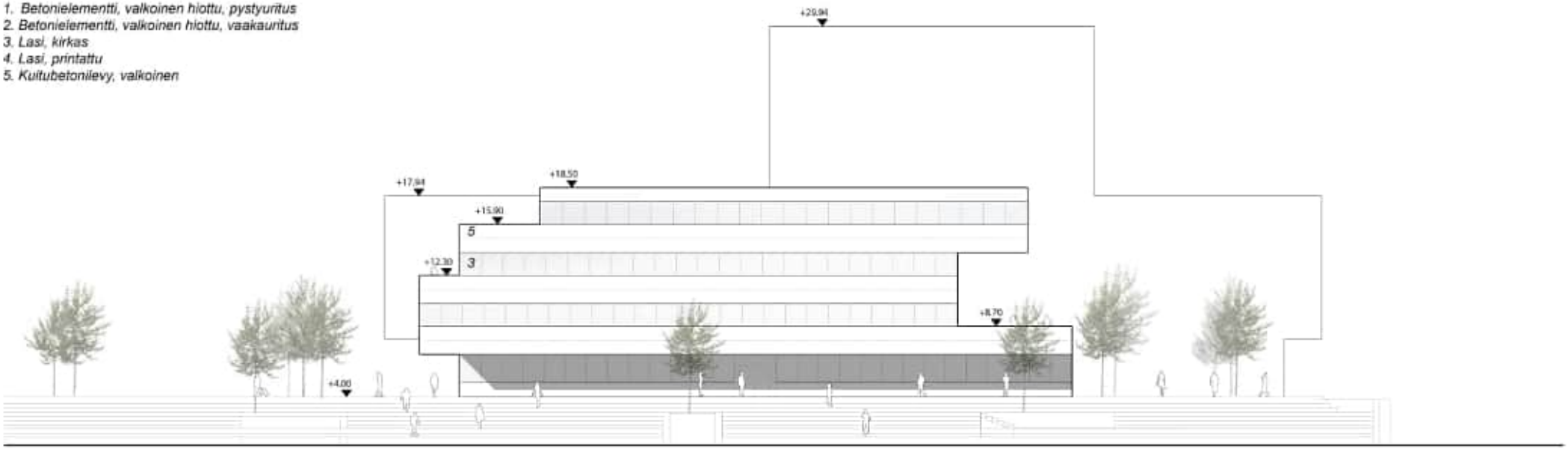
JULKISIVU KOILLISEEN 1:200

1. *Betonielementti, valkoinen hiottu, pystyuritus*
2. *Betonielementti, valkoinen hiottu, vaakauritus*
3. *Lasi, kirkas*
4. *Lasi, printattu*
5. *Kuitubetonilevy, valkoinen*



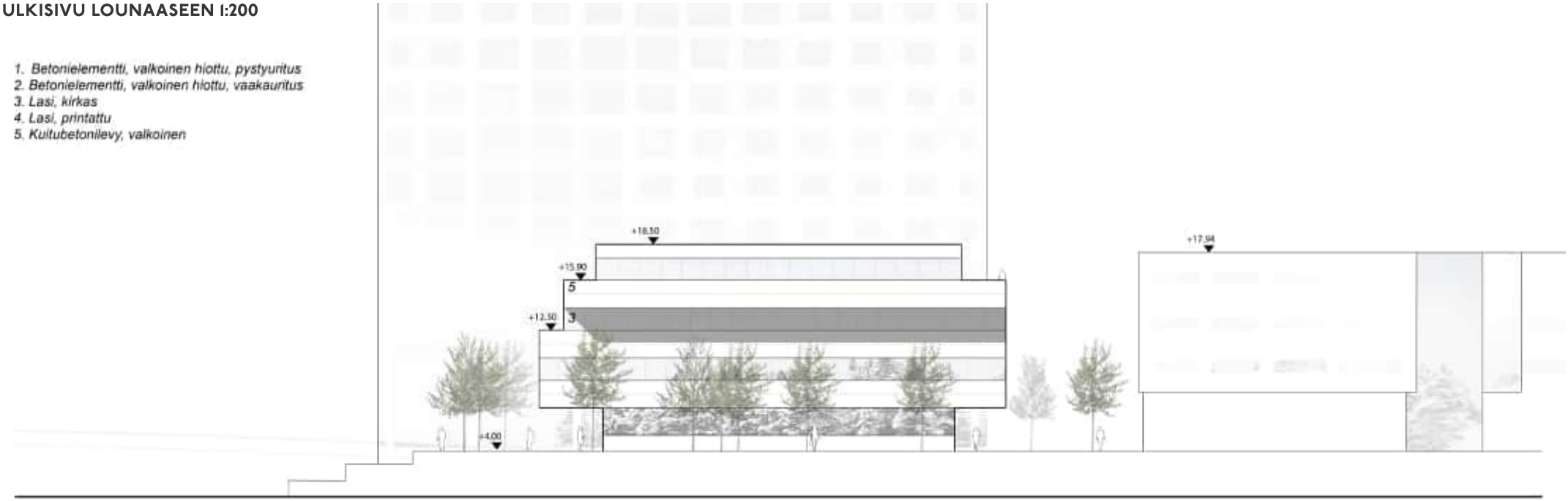
JULKISIVU LUOTEESEEN 1:200

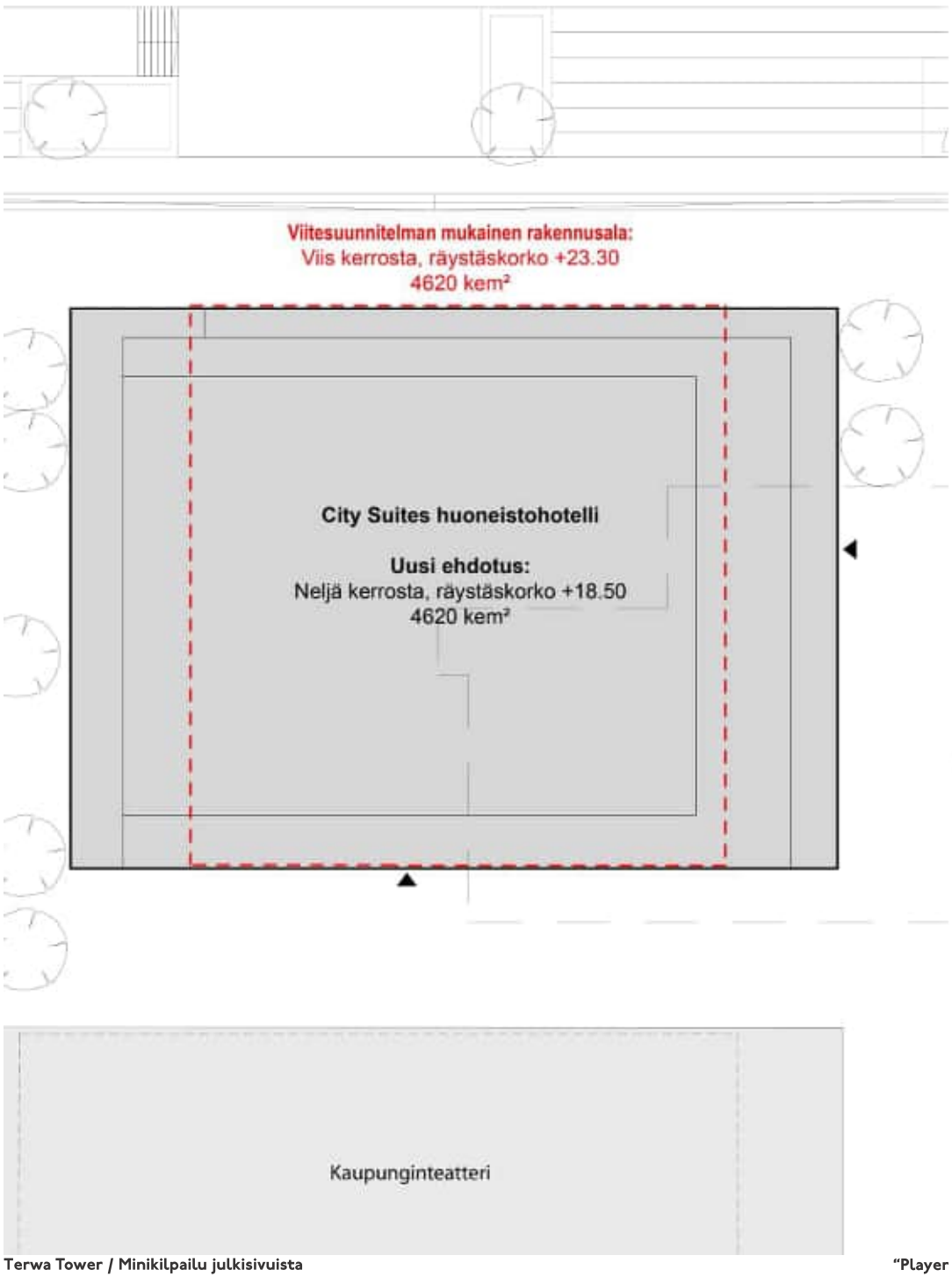
1. *Betonielementti, valkoinen hiottu, pystyuritus*
2. *Betonielementti, valkoinen hiottu, vaakauritus*
3. *Lasi, kirkas*
4. *Lasi, printattu*
5. *Kuitubetonilevy, valkoinen*

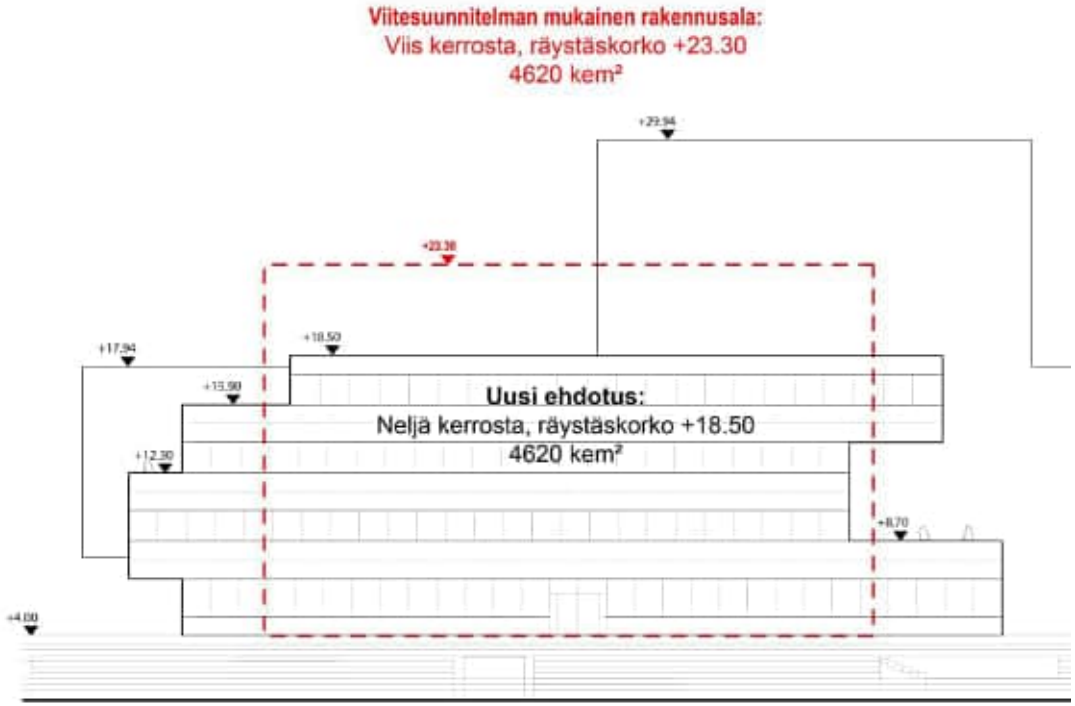


JULKISIVU LOUNAASEEN 1:200

1. *Betonielementti, valkoinen hiottu, pystyuritus*
2. *Betonielementti, valkoinen hiottu, vaakauritus*
3. *Lasi, kirkas*
4. *Lasi, printattu*
5. *Kuitubetonilevy, valkoinen*

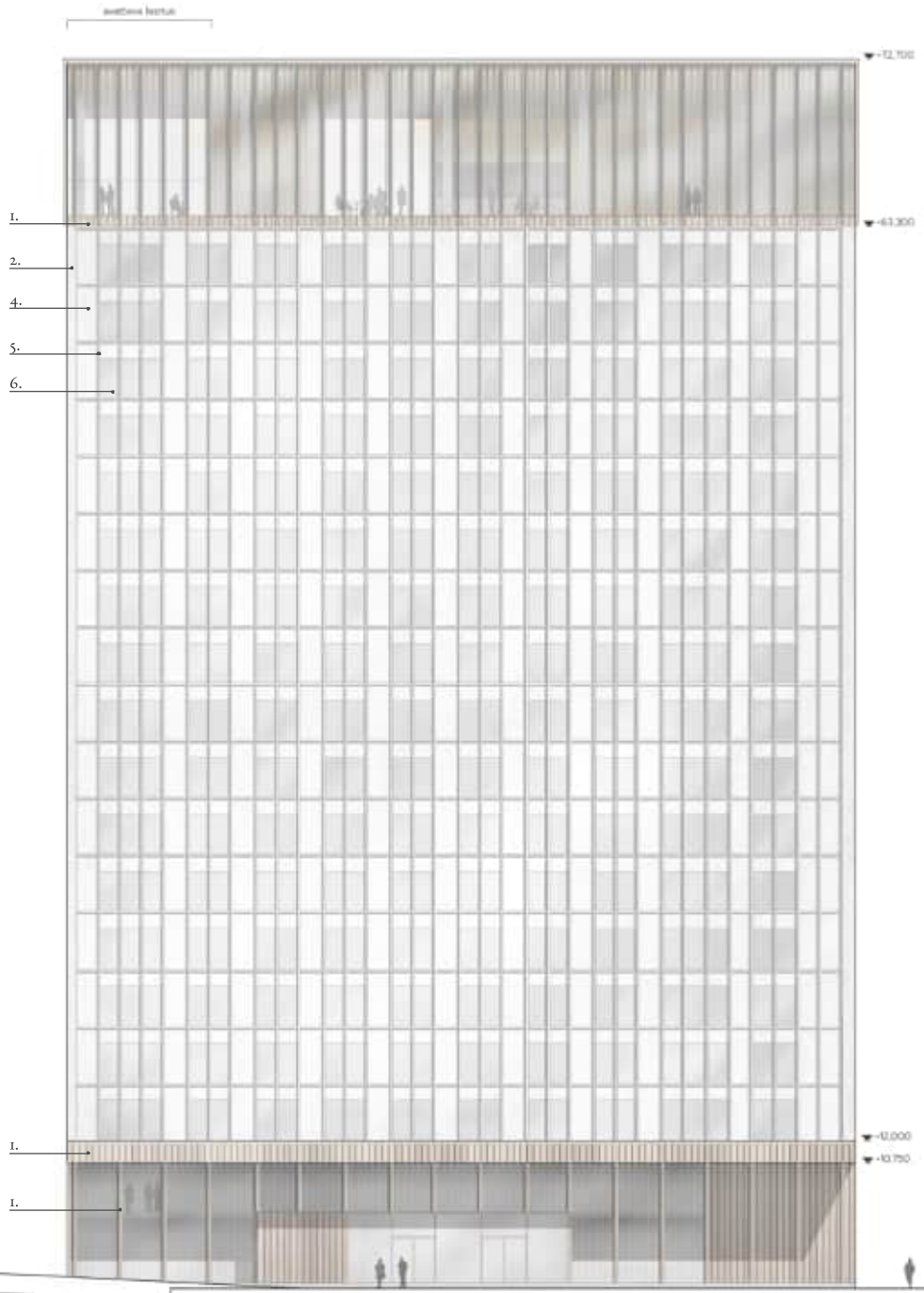



Viitesuunnitelman mukainen rakennusala:
Viis kerrosta, räystäskorko +23.30
4620 kem²
City Suites huoneistohotelli
Uusi ehdotus:
Neljä kerrosta, räystäskorko +18.50
4620 kem²
Kaupunginteatteri


Viitesuunnitelman mukainen rakennusala:
Viis kerrosta, räystäskorko +23.30
4620 kem²
+29.94
+23.30
+18.50
+17.94
+15.90
+12.30
+8.70
+4.00
Uusi ehdotus:
Neljä kerrosta, räystäskorko +18.50
4620 kem²







Julkisivumateriaalit:

1. Puujulkisivu, esim. Accoya (asetyloitu puu), esim.Burnblock-palosuojaus, pintakäsittely tarvittaessa

2. Puhdasvalettu betoni. Pintakäsitelty vaalealla betonin kuultoväri-suoja-aineella (esim. Faceal Color, sävy Broken White), joka sävyltään mahdollisimman lähellä betonin luonnollista sävyä. Suoja-aine antaa samalla suojan vettä ja likaa vastaan (hydro- ja oleofobinen käsittely).

3. Betonisäleikkö, kuitubetonia, kuultokäsitelty ympäröivän julkisivun tapaan. Kiinnitys taustaan, kiinnitysjärjestelmä alumiinia. Taustan lasijärjestelmä alumiiniprofiilein.

4. Metallinhohtoiseksi, alumiinin sävyyn käsitelty betonikuorielementti (pintakäsittely esim. Faceal Color, sävy Metal Silver). Pintokäsittelyllä saadaan pintaan metallimainen hohto ja kiilto. Sävy ja tarkempi pintakäsittely testielementtien kautta.

5. Alumiiniprofiilit: pystyprofiilit koko n. 100x300mm, vaakaprofiilit koko n. 50x50mm. Pintakäsittely valoa hohtavaksi (anodisointi, kiiltävä)

6. Ikkunoissa täydentävät metalliosat vaalea alumiini. Pintakäsittely valoa hohtavaksi (anodisointi, kiiltävä)



Julkisivu lounaaseen 1:200



Julkisivu luoteeseen 1:200

Terwa Towerin tornihotellihankkeen on täytettävä useita suunnittelutavoitteita. Sen on täydennettävä Jaatisten suunnitelman kokonaissommitelmaa ja liityttävä pääkirjaston ja kaupunginteatterin 60-luvun ihanteiden mukaiseen monumentaaliarkkitehtuuriin. Samalla sen on lunastettava roolinsa raikkaana 2020-luvun suunnannäyttäjänä, ja komeudellaan oikeutettava Oulun parhaan rakennuspaikan käyttö juuri tähän tarkoitukseen. Arkkitehtuurin on oltava hienovaraista ja visuaalisesti rauhallista, mutta samalla näyttävää ja ainutlaatuista. Sommitelman täytyy syntyä suurista, selkeistä ja kenttämäisistä seinäpinnoista, mutta toisaalta on luotava ihmisiä houkuttelevaa, inhimillistä ja eloisaa kaupunkitilaa.

Suunnitteluratkaisumme vastaa tavoitteisiin materiaalivalintojen, massoittelun, aukotuksen ja täydentävien julkisivuosien käytön keinoin.

Torni jäsentyy korkeussuunnassa kolmeen osaan. Hotellikerrokset noudattavat Jaatisten arkkitehtuurin suurten pintojen vähäeleisiä periaatteita. Päädyt sovittautuvat betonisina teatterin ja pääkirjaston umpipintoihin. Pitkät sivut puolestaan hohtavat hopeisena lasin, hohtokäsitellyn pinnan ja alumiinin yhdistelmänä. Kohtisuoraan katsoen niissä erottuu ikkunajaon toisteinen mutta joustava moduuliviivasto. Viistosta katsoen pitkien sivujen visuaalinen ilme muuttuu, ja kierrätysalumiinista valmistetuista pystysäleistä vaikuttaa muodostuvan yhtenäinen pinta. Pystysäleisiin voidaan toteuttaa älykäs ja hienostunut julkisivuvalaistus, jonka kautta rakennus voi olla vuorovaikutuksessa myös ympäröivän kaupungin tapahtumien kanssa.

Kaikille avoimet tilat jalustassa sekä kattoravintolassa korostuvat puisina ja kutsuvina, houkuttelevina ja ihmisläheisinä. Puumateriaali pehmentää rakennusten kokoerosta syntyvää kontrastia Pikisaareen ja tuo ilmeeseen 2020-luvun kestävän kehityksen arvoja.

Tornin ainutlaatuisin ja näyttävin aihe niin toiminnallisesti kuin arkkitehtonisestikin on kauas erottuva näköalaravintola, tornin uljas ja jännittävä huippu. Katon geometrinen kaarimuoto antaa tornille ikonisen ja tunnistettavan, uudenlaisen ilmeen. Puisen muodon voi nähdä myös viittauksena tervatynnyreihin. Samalla kattolyhdystä muodostuu pari kaupunginteatterin kaarevamuotoiselle näyttämötornille. Kaarimuotoinen kattolyhty oli suunniteltu myös pääkirjastoon, vaikkei sitä kustannussyistä toteutettukaan.

Näköalahissin elämyksellisyyttä korostetaan suuntaamalla ja rajaamalla näkymää betonisäleiköllä, jonka suuntaus vaihtelee kerroksittain. Samalla estetään hissikuilujen turhan häiritsevä näkyminen ulospäin, ja pidetään kiinni Vänmannin saaren arkkitehtuurin suurperiaatteesta, eli jaosta umpinaisen kiviaineksen tai kevyen moduulirakenteen muodostamiin seinäpintoihin.

Jalustan kattopinta on rakennuksen viides julkisivu, jota katsellaan hotellihuoneista ja kirjaston ylemmistä kerroksista. Kasvikatolle valitaan Perämeren rantakasvillisuutta, hiekkadyynejä, heiniä ja kääpiöhavuja.

Toimisto- ja huoneistohotellirakennus on ilmeeltään julkinen. Aukotus toistuu kauttaaltaan samanlaisena myös parvekkeiden kohdalla, hälventäen toiminnan yksityistä luonnetta. Julkisivupinnat ovat betonia tornihotellin päätyseinien tapaan, ja jalustakerroksessa ja parvekkeiden sivuseinillä pilkahtelee puu.



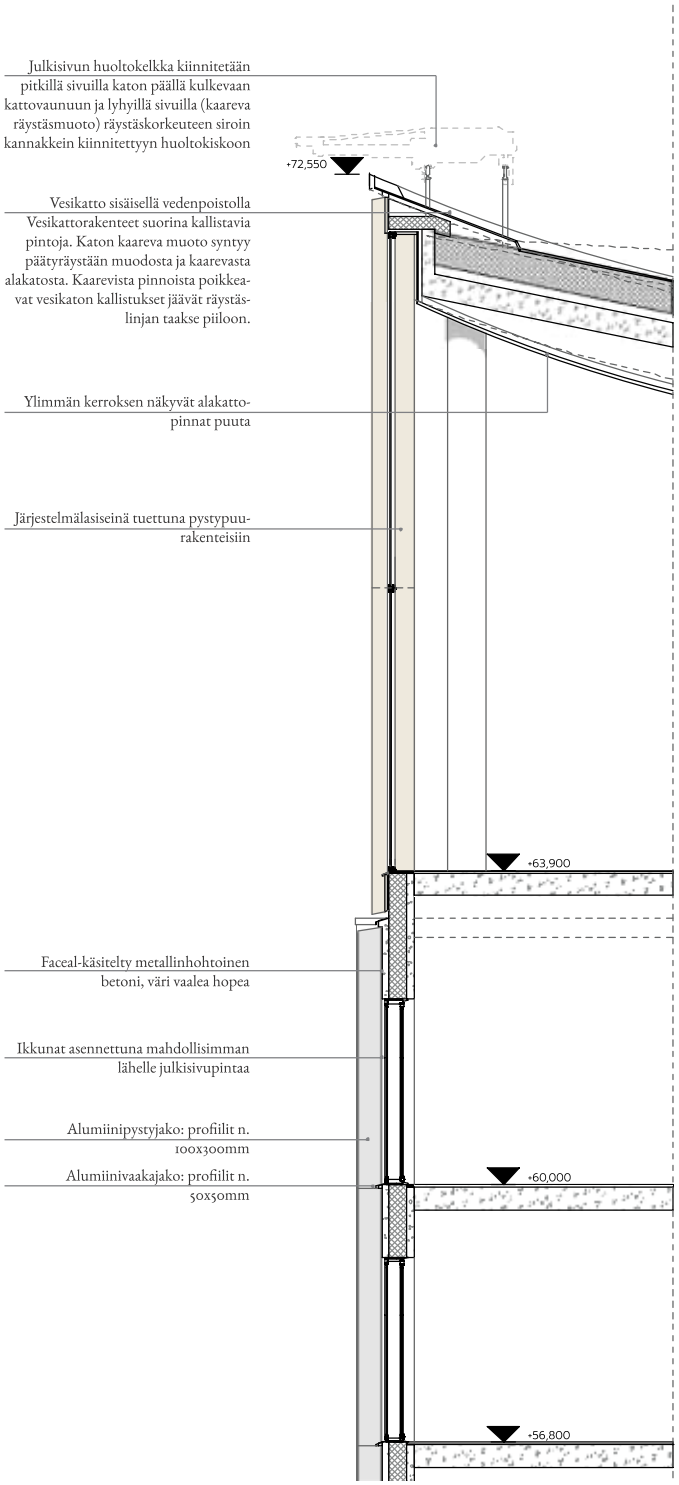


Julkisivu koilliseen 1:200



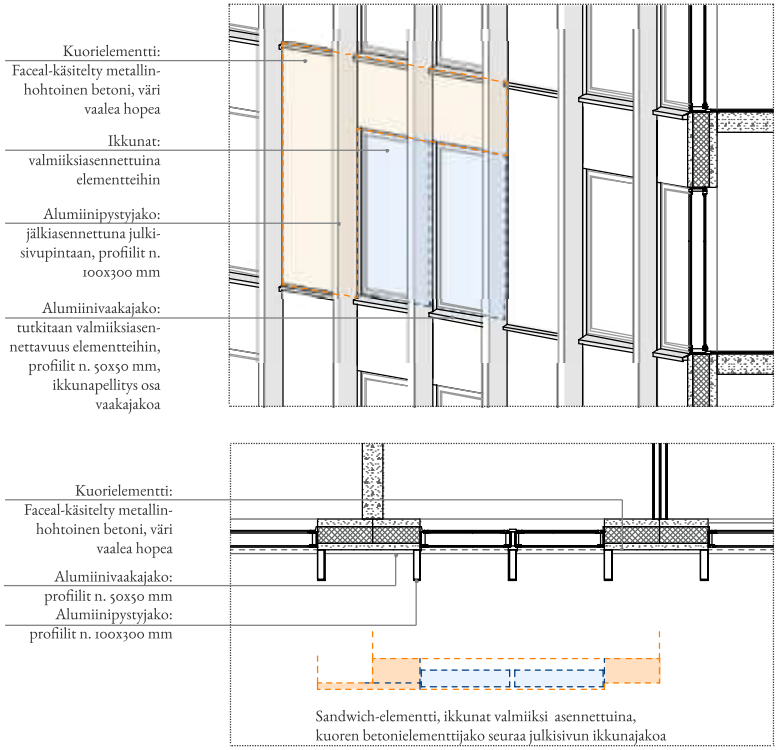
Julkisivu kaakkoon 1:200

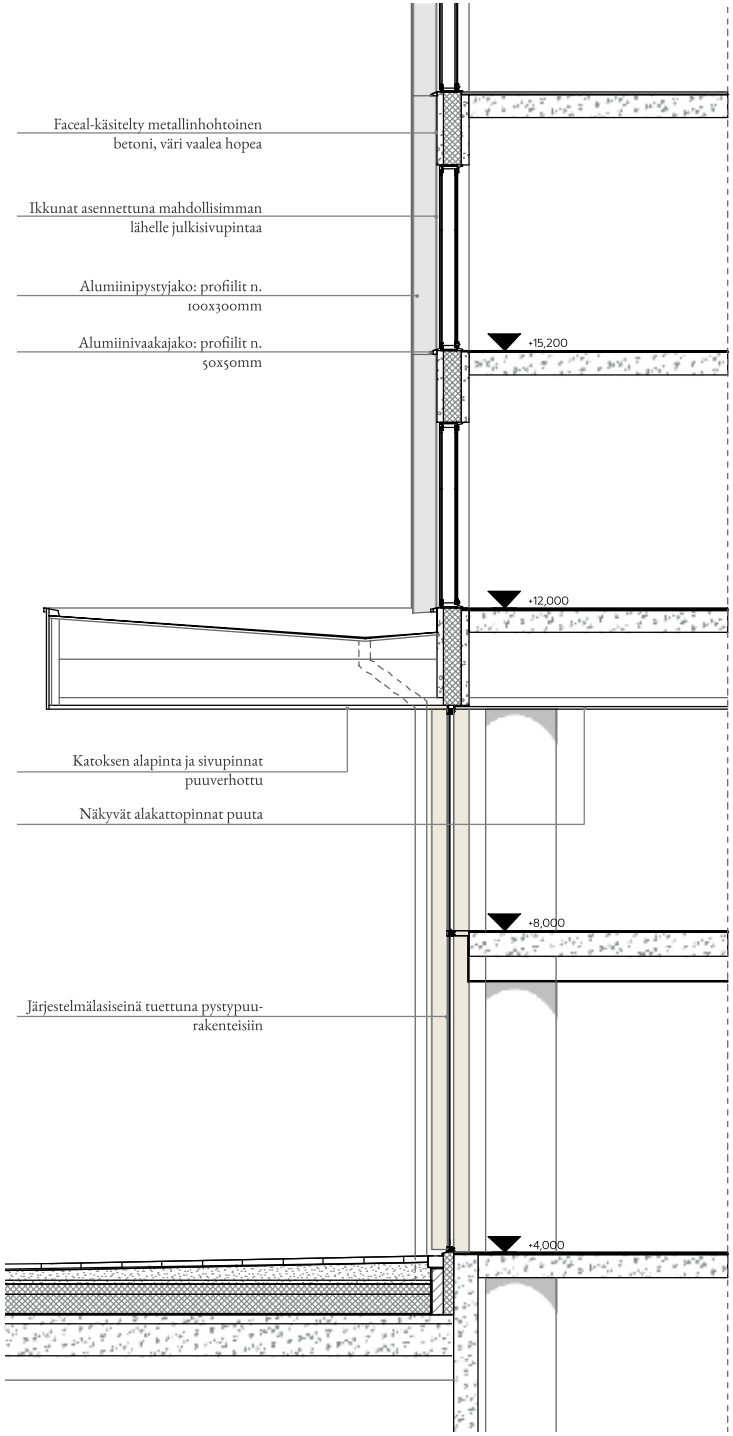




Pystyleikkaus 1:50

Elementoinnin periaatekaavio 1:50

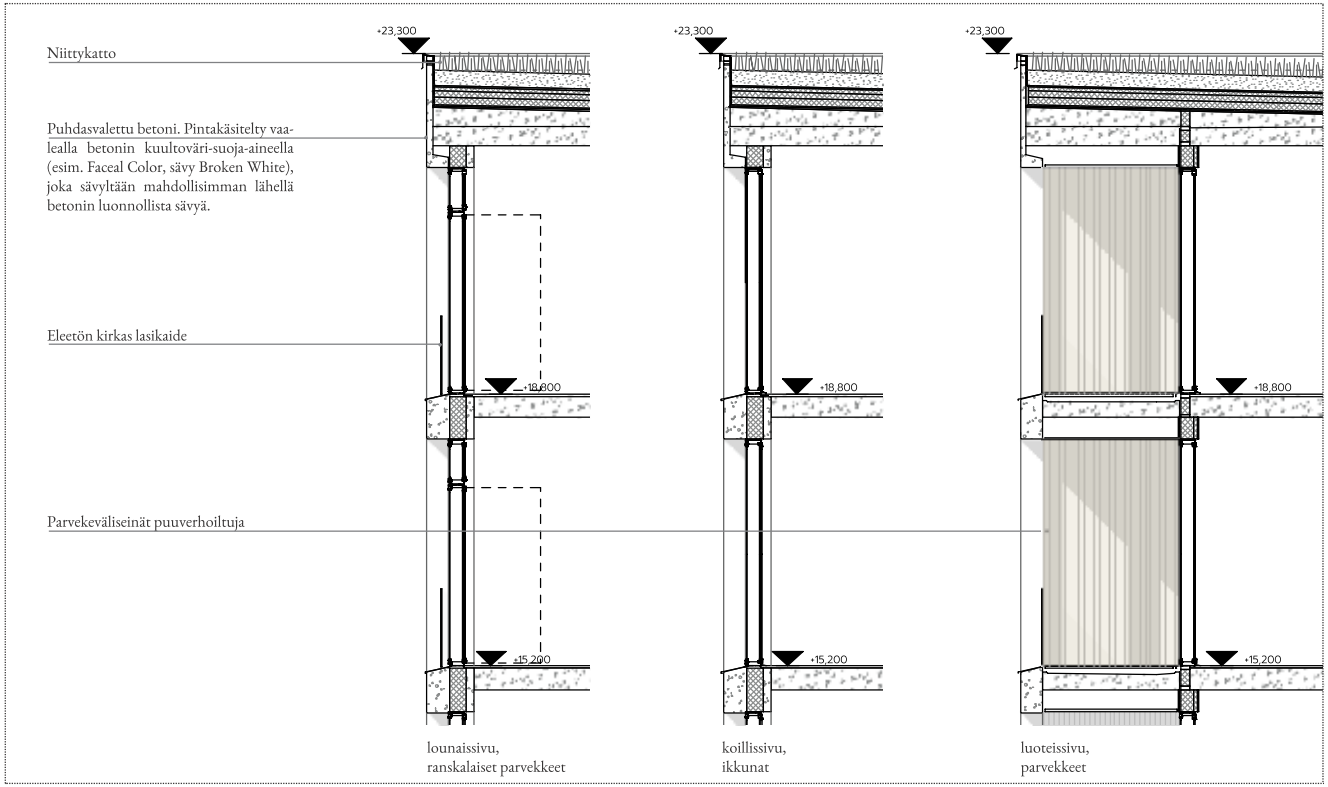




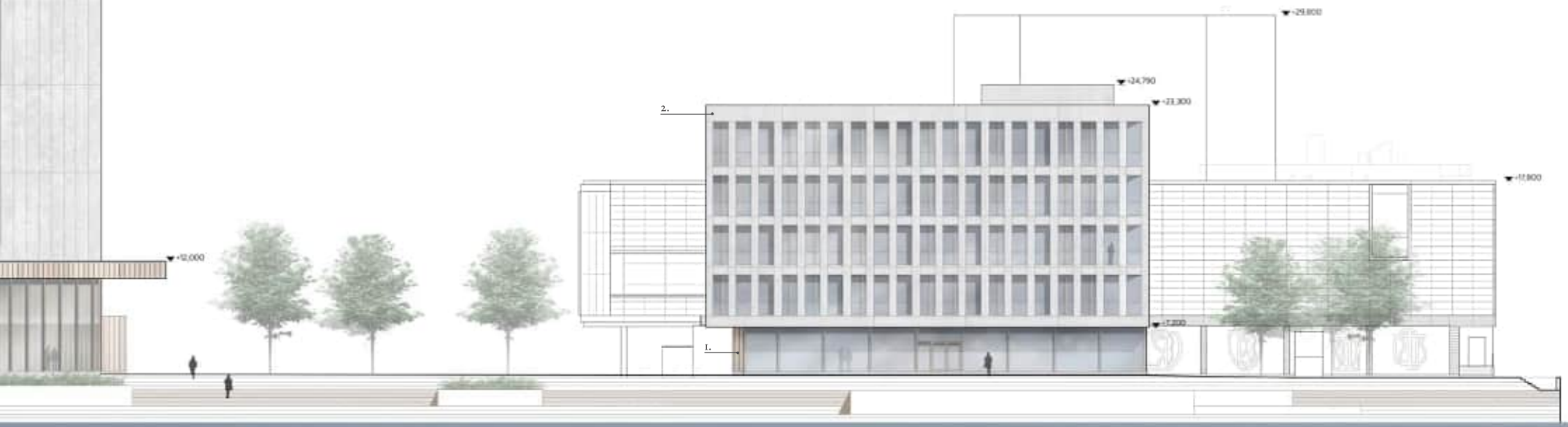
Pystyleikkaus 1:50



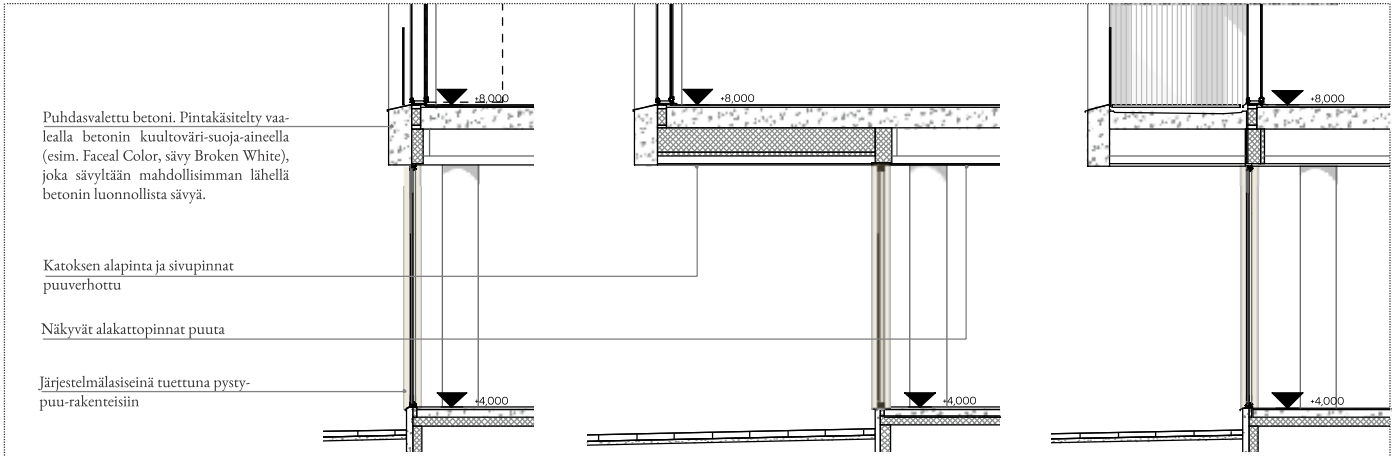




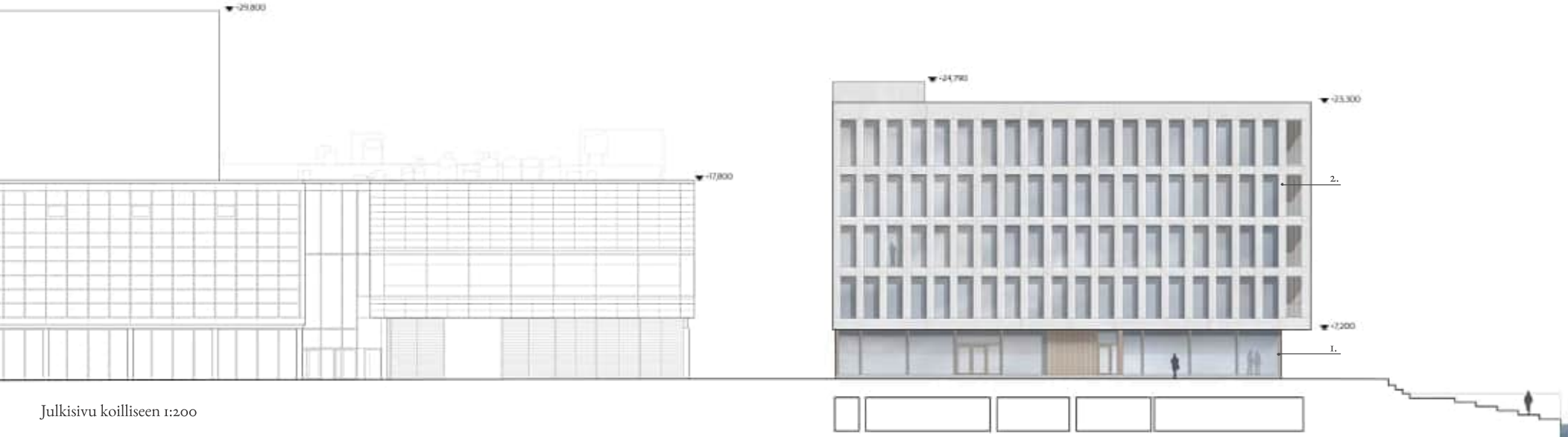
Julkisivuleikkaukset 1:50



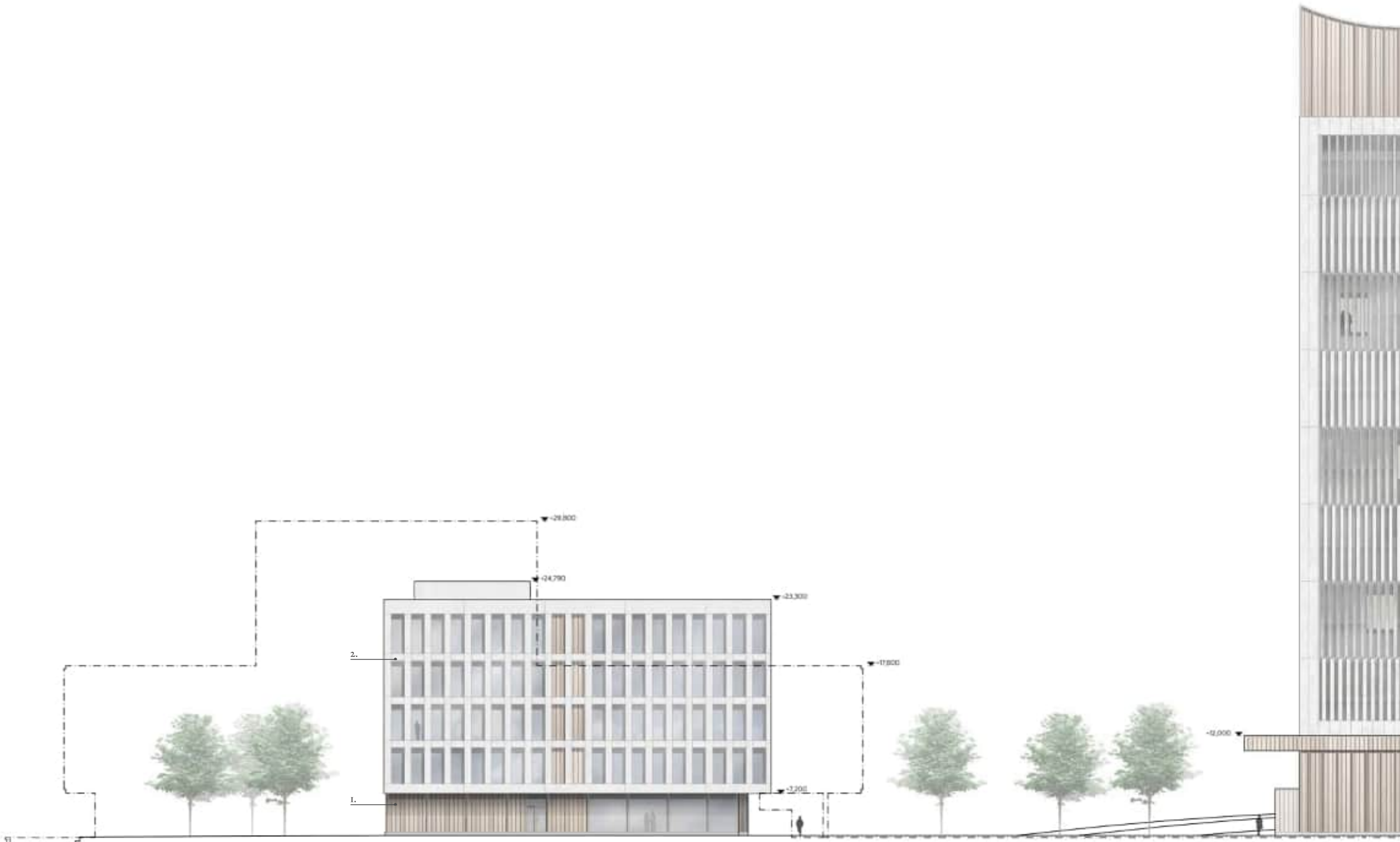
Julkisivu luoteeseen 1:200



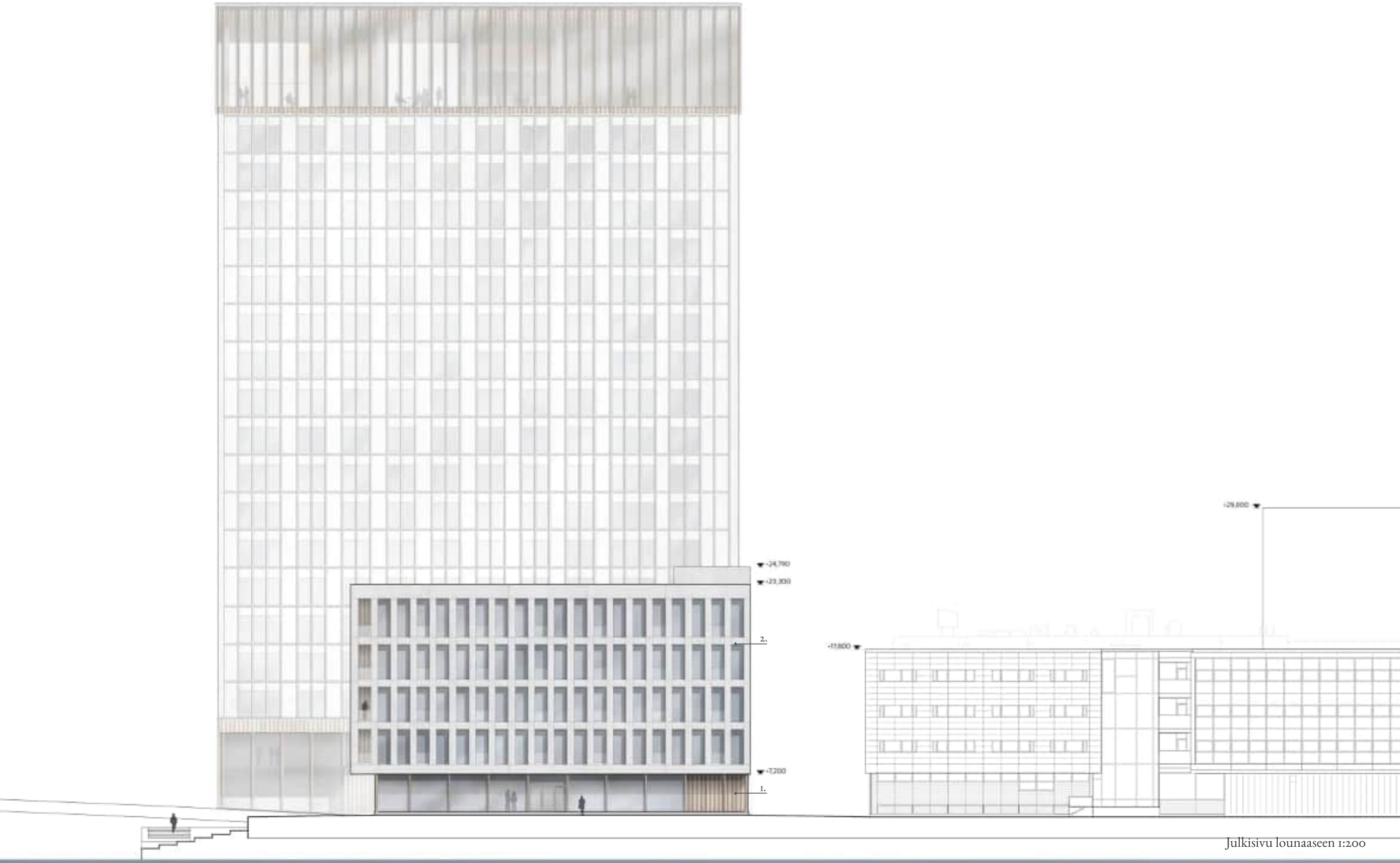
Julkisivuleikkaukset 1:50



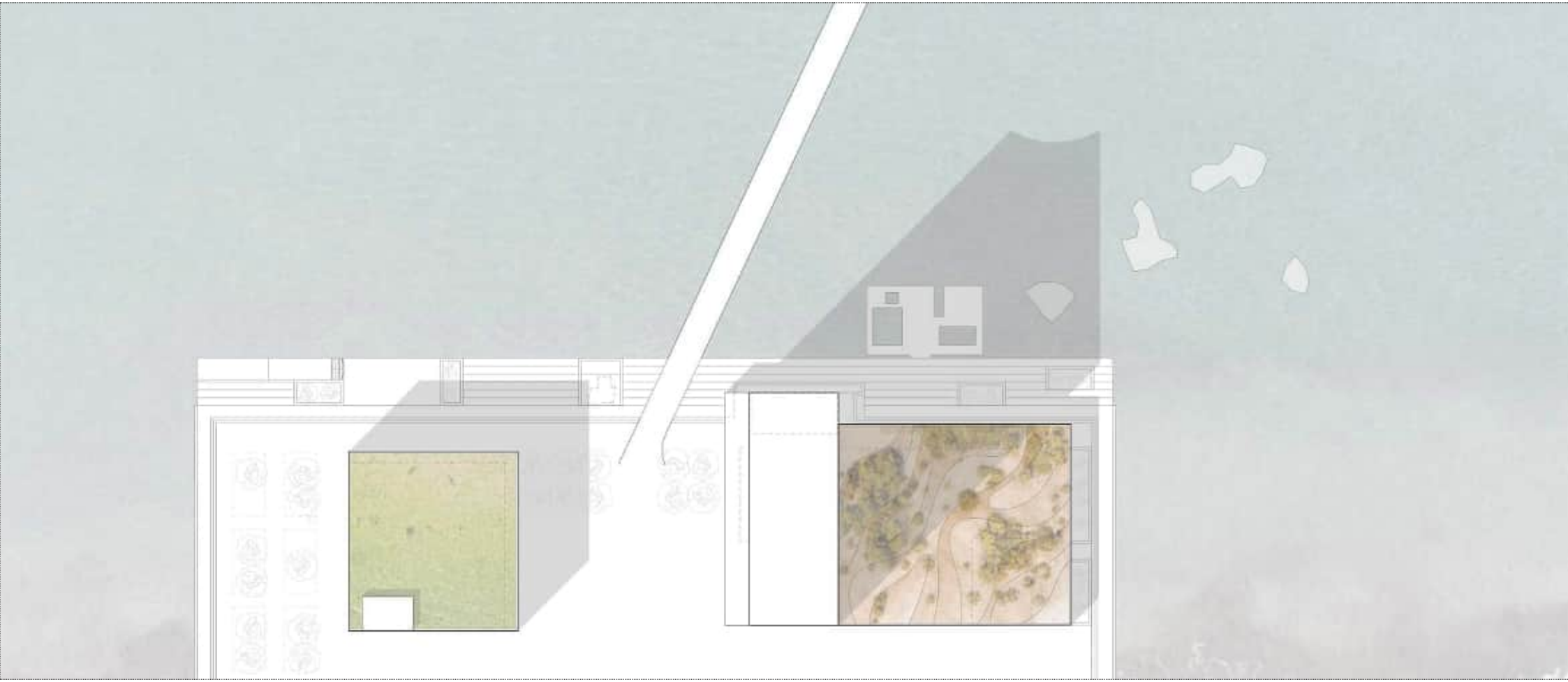
Julkisivu koilliseen 1:200



Julkisivu kaakkoon 1:200



Julkisivu lounaaseen 1:200



Niittykasvillisuus :

kuivuutta kestäviä niitty- ja ketokukkia
heiniä
silkkiunikko
ketoneilikka
tunturinurmikka
lampaannata
siankärsämö
keltasauramo
päivänkakkara

Merenrantakasvillisuus:

rantavehnä
pohjanlahdenlauha
suola-arho
merikätkelmä
hiekkadyynit
isot kivet
ajopuut
kääpiöhavut

Kattojulkisivu 1:500



Näkymä Elban saarelta

SAARI *[paikka, alue, saari]*

SAARI perustuu vuoden 1962 kilpailuvoittoehdotuksen idean viimeistelemiseen alkuperäisessä hengessä. Ehdotuksen arkkitehtoniset ratkaisut sekä päivitetyt julkisivut sovittavat yhteen saaren ulkoalueet, hotellin tilaratkaisut ja sen erilaisten toimintojen näkyvyyden ja näkymät.

Suunnitelma muodostaa selkeillä, hillityillä ja aikaa kestävällä ratkaisuilla vahvaa omaleimaista kaupunkiympäristöä. Se jalostaa saaresta "paikan" ja muodostaa tähän alueen alkuperäisen hengen mukaisen, nykyrakennuksiin sopivan maamerkin. Ratkaisussa yhdistetään linjakas visuaalinen perusratkaisu, selkeät julkiset kulkureitit sekä ranta-alueen viihtyisät ja houkuttelevat aukiotilat.

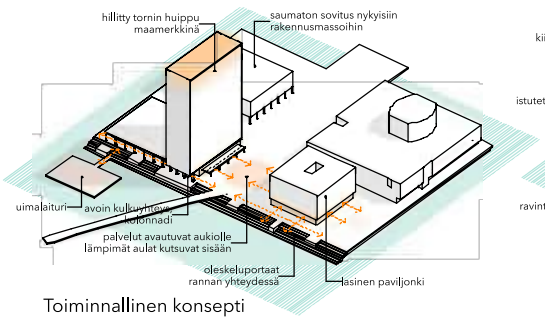
Rakennusten perushahmo noudattaa alkuperäistä juhlavaa sommitelmaa. Vanhat rakennukset perustuvat selkeisiin kappalemaisiin volyymeihin, joita sisäänvedetty aukiotason kerros keventää. Hotellin julkiset toiminnot sijoittuvat pääasiassa jalustaosaan ja huoneet jalustan päälle nostettuun torniosaan. Ravintola muodostaa volyymille huipun. Neuvottelutilat sijoittuvat hotellin torniosaan ja niistä on esteetön pääsy kattoterassille.

Hotellivierailleavautuu huikeita näkymiä kaikista hotellin tiloista. Saavuttaessa näkymä aulasta ja uudesta loungesta aukeaa suoraan merelle. Sekä aulan että kattokerroksen valaistu puinen alakatto luo hotellille lämminsävyisen sisäänkäynnin ja muodostaa kattokerroksesta pimeällä hillitysti valaistun, ympäristöön näkyvän rauhallisen maamerkin.

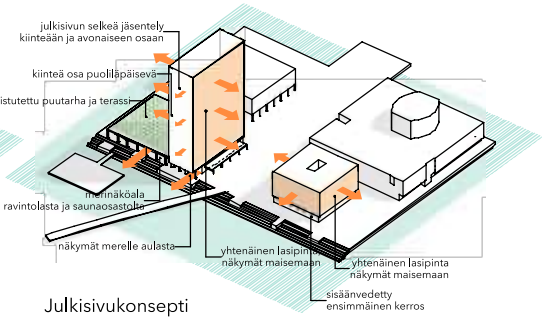
Jalustaosan meren puolen julkisivun suoristaminen ja saunanosaston uudelleen sijoittaminen avaa rannan helposti kuljettavaksi kaupunkitilaksi. Samalla mahdollistuu julkisen kulkuyhteyden sijoittaminen aukiotasolle. Jalustan aula, ravintola, spa ja saunat saavat kaikki erinomaiset merinäkymät. Jalustan aputilat verhotaan yhtenäisen julkisivulasiseinän taakse.

Sisäänkäyntikatos on irrotettu päävolyymista. Ratkaisu rikkoo alaspäin suuntautuvaa tuulenpainetta ja vähentää mereltä puhaltavan tuulen pyörteilyä sisäänkäynnin edessä. Ratkaisu on tavanomainen muidenkin korkeiden rakennusten edustalla. Näin hotellin volyymi saadaan tinkimättömän selkeäksi.

Hotellin yhtenäisen ilmeen saava jalustaosa on julkisivu-materiaaliltaan kokonaan lasia, tämä selkeyttää rakennuksen kokonaisilmettä. Umpiseinien kohdalla käytetään julkisivulasia.



Toiminnallinen konsepti



Julkisivukonsepti

Tornivolyymin kapeat päädyt on kehystetty vaaleilla rei'itettyillä kuitubetonielementeillä. Ratkaisu avaa maisemahisseistä sekä päätyhuoneista erinomaisia näkymiä rikkomatta vähäeleistä julkisivua. Läheltä katsottuna rei'itetty elementti antaa hyvän näkymän maisemaan, sen sijaan kaukaa katsottuna päädyt vaikuttavat eheiltä ja umpinaisilta. Päätyjulkisivut toteutetaan betonielementteinä, joihin kuitubetonilevyt on esiasennettu. Näin seinä saadaan valmiiksi yhdellä nostolla

Pitkät julkisivut ovat kevytrakenteisia elementtejä, pintamateriaaliltaan lasia ja alumiinia. Ikkuna ulottuu lattiasta kattoon. Asetuksen mukainen tuuletusluukku sijoittuu metallilevytyksen taakse. Tuuletus tapahtuu levyn reunojen kautta tai levytys rei'itetään.

Elementit koostuvat yhden ja kahden hotellihuoneen levyisistä moduuleista. Pystysaumat ovat pintalistattomat. Vaakasaumat voidaan tarvittaessa listoittaa. Ratkaisu voi helpottaa rakentamista nostojen ja kuljetuksen kestävyyden näkökulmasta.

Lasit aurinkosuojakäsitellään ja niihin asennetaan lintujen törmäyksiä ehkäisevä, huomaamaton mutta lintujen havaitsema, heijastava pisteytys. Alumiinilevy käsitellään saman sävyiseksi ja heijastavuudeltaan ikkunaa vastaavaksi. Umpiosissa voidaan tutkia myös lasien sävyisiä julkisivuaurinkopaneeleja, jolloin tuuletus tapahtuu reunojen kautta. Rakennuksen julkisivupinnassa sijaitseva jäykistävä runko voidaan sijoittaa julkisivulasien taakse. Vaihtoehtoisesti jäykistävä rakenne voi sijoittua julkisivulinjan sijaan kylpyhuone-elementtien viereen sisemmäs runkoon.

Tällöin julkisivu voidaan lasittaa laajemmin, tai ulkoseinän jäykistävät osat voidaan suunnitella liittorakenteisina vinotukiosina.

Toimisto-apartment-hotelli muodostaa teatterin vierelle kevyen, lasisen paviljongin. Alin kerros on kokonaan lasinen ja sen sisäpuolen valaistut puiset pinnat näkyvät tornihotellin aulan tapaan pimeällä ulos lämpimänä aiheena.

Sisäänvedetty alin kerros toimii rakennuksen hahmoa keventävänä jalustaosana. Ylempien kerrosten julkisivumateriaali on pääasiassa aurinkosuojalasi. Lasi voidaan laminoida osin läpinäkyvyyttä himmentävällä kuviolla. Ratkaisu aikaansaa apartment-hotellihuoneiden parvekkeista ilmeeltään toimistomaisia.

Asuntojen lämpimän seinän aukotuksessa käytetään samasta syystä ainoastaan täyskorkeita lasiliukuovia. Umpiseinäosien materiaali on samaa metallia kuin tornihotellissa.

Toimisto-apartment-hotellin sekä tornin jalustan katot toteutetaan käyttöterasseina ja viherkattoina. Tornihotellin toisen kerroksen neuvottelutilat saadaan avattua sekä yhteyksiltään että näkymiltään katolle.

Matalamman rakennuksen kattoa voidaan hyödyntää hotellivieraiden ja toimistokäyttäjien maisematerassina. Molempiin kattoterasseihin on tehtävissä kaksi poistumisreittiä. Hotellin jalustaosan katolta voidaan toteuttaa tarvittaessa ulkoporras rannan puolelle.



Aluejulkisivu luoteeseen 1:500

JULKISIVUMATERIAALIT
1. Lasiseinä
2. Julkisivulasi
3. Rei'itetty kuitubetoni
4. Lasikaide
5. Metalliverhous
6. Täyskorkea parvekelasitus
7. Metallikatos

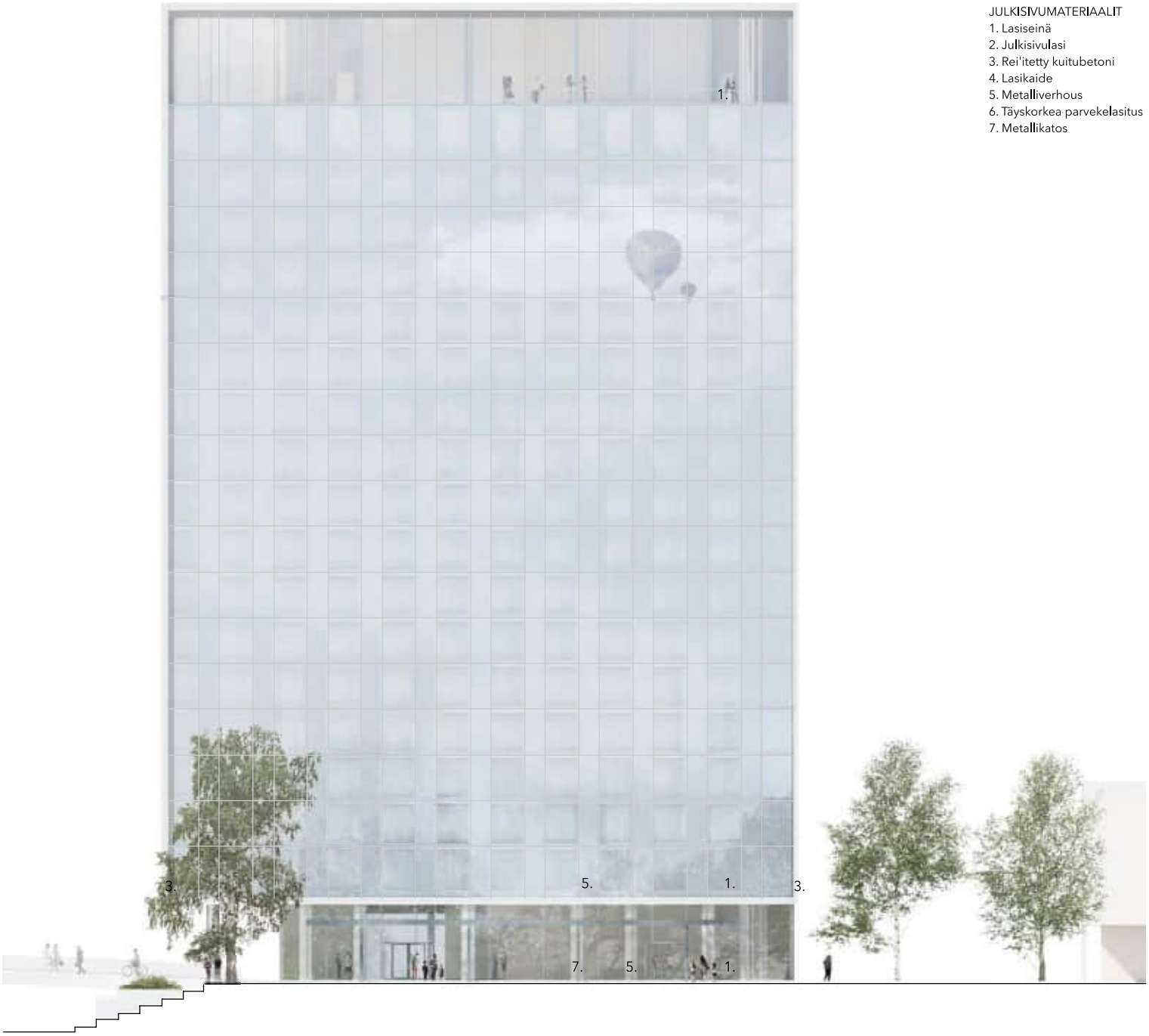


Julkisivu luoteeseen 1:200

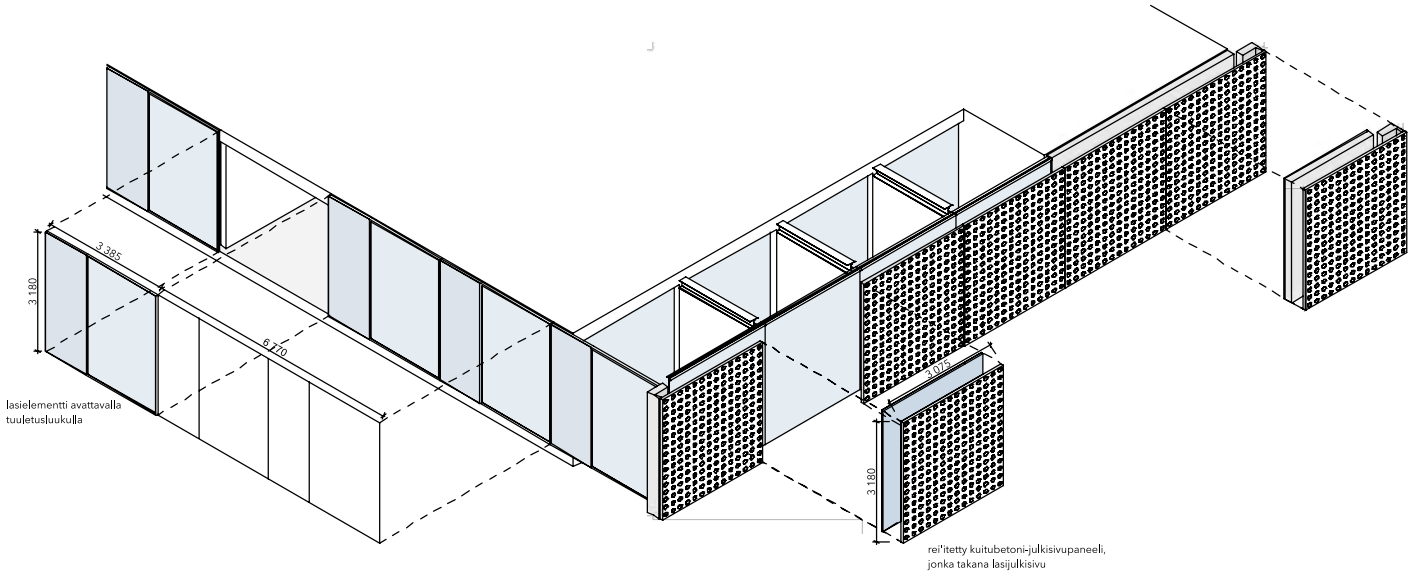


Aluejulkisivu lounaaseen 1:500

JULKISIVUMATERIAALIT
1. Lasiseinä
2. Julkisivulasi
3. Rei'itetty kuitubetoni
4. Lasikaide
5. Metalliverhous
6. Täyskorkea parvekelasitus
7. Metallikatos



Julkisivu lounaaseen 1:200

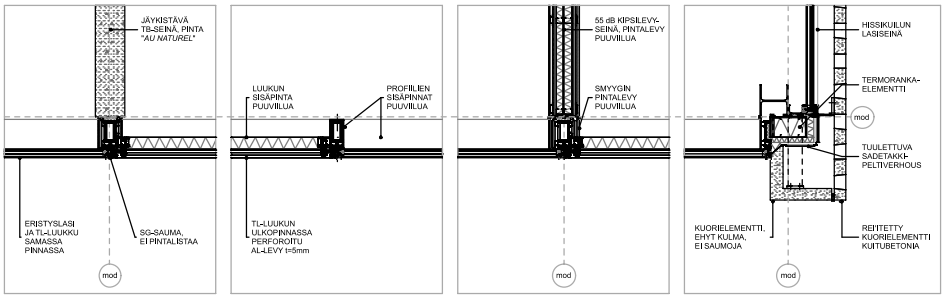


Periaatekaavio elementoinnista

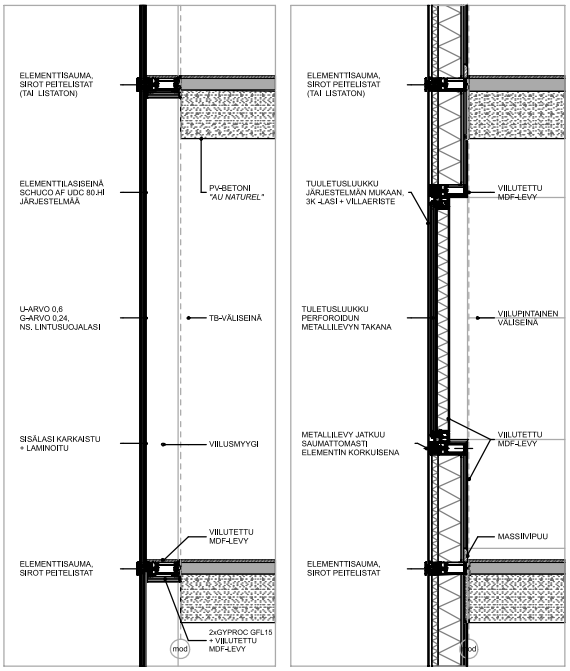
JULKISIVUMATERIAALIT
1. Lasiseinä
2. Julkisivulasi
3. Rei'itetty kuitubetoni
4. Lasikaide
5. Metalliverhous
6. Täyskorkea parvekelasitus
7. Metallikatos



Julkisivu koilliseen 1:200



Julkisivun vaakaleikkaus 1:25



Julkisivun pystyleikkaus 1:25

JULKISIVUMATERIAALIT
1. Lasiseinä
2. Julkisivulasi
3. Rei'itetty kuitubetoni
4. Lasikaide
5. Metalliverhous
6. Täyskorkea parvekelasitus
7. Metallikatos



Julkisivu kaakkoon 1:200

Lähestymisnäkymä Kaarlenväylältä

JULKISIVUMATERIAALIT
1. Lasiseinä
2. Julkisivulasi
3. Rei'itetty kuitubetoni
4. Lasikaide
5. Metalliverhous
6. Täyskorkea parvekelasitus
7. Metallikatos



Julkisivu lounaaseen 1:200

Näkymä Raatinsaaresta

JULKISIVUMATERIAALIT
1. Lasiseinä
2. Julkisivulasi
3. Rei'itetty kuitubetoni
4. Lasikaide
5. Metalliverhous
6. Täyskorkea parvekelasitus
7. Metallikatos



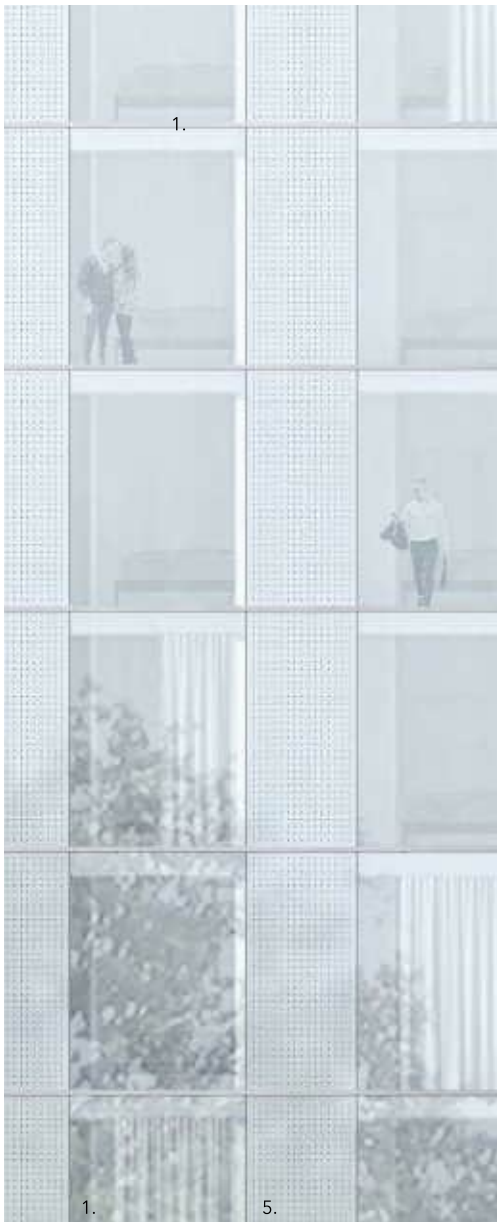
Julkisivu luoteeseen 1:200

Näkymä Pikisaaren suunnasta

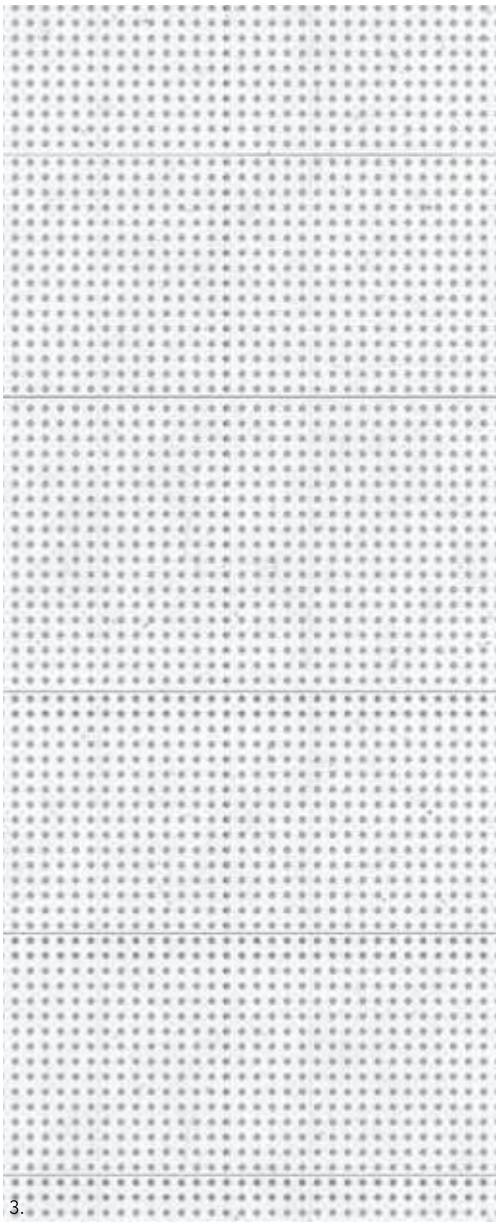
JULKISIVUMATERIAALIT
1. Lasiseinä
2. Julkisivulasi
3. Rei'itetty kuitubetoni
4. Lasikaide
5. Metalliverhous
6. Täyskorkea parvekelasitus
7. Metallikatos



Julkisivu koilliseen 1:200



Julkisivuote, hotellin lasijulkisivu 1:50

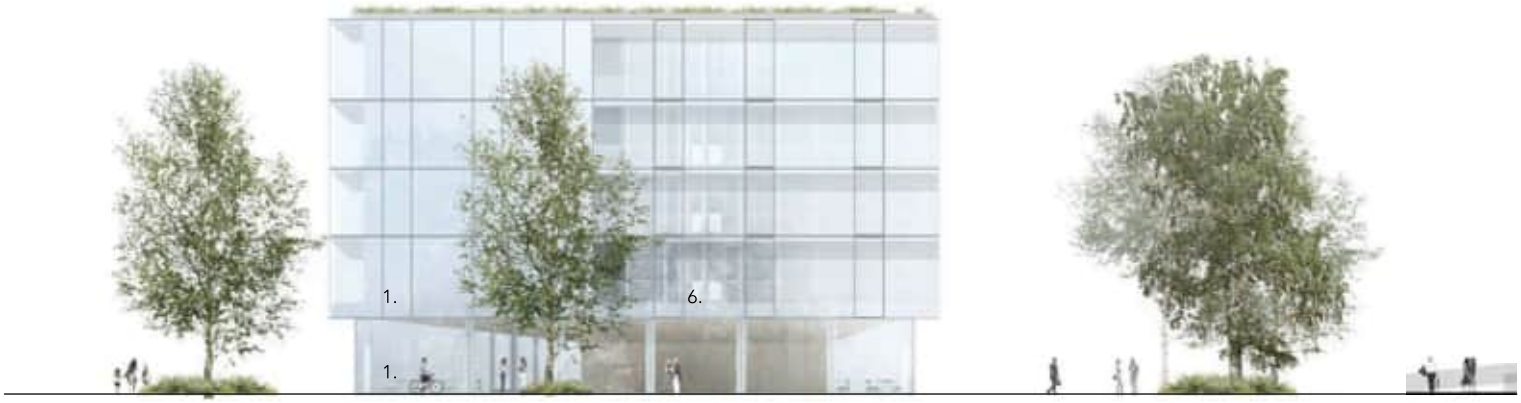


Julkisivuote, hotellin kuitubetonijulkisivu 1:50

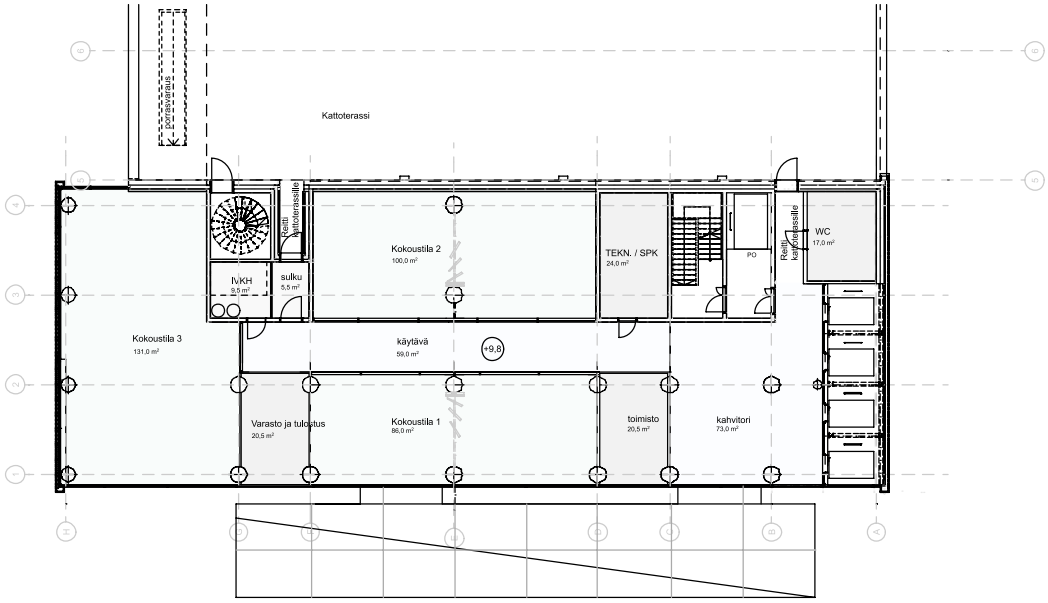


Julkisivuote, tsto-apartment-hotelli 1:50

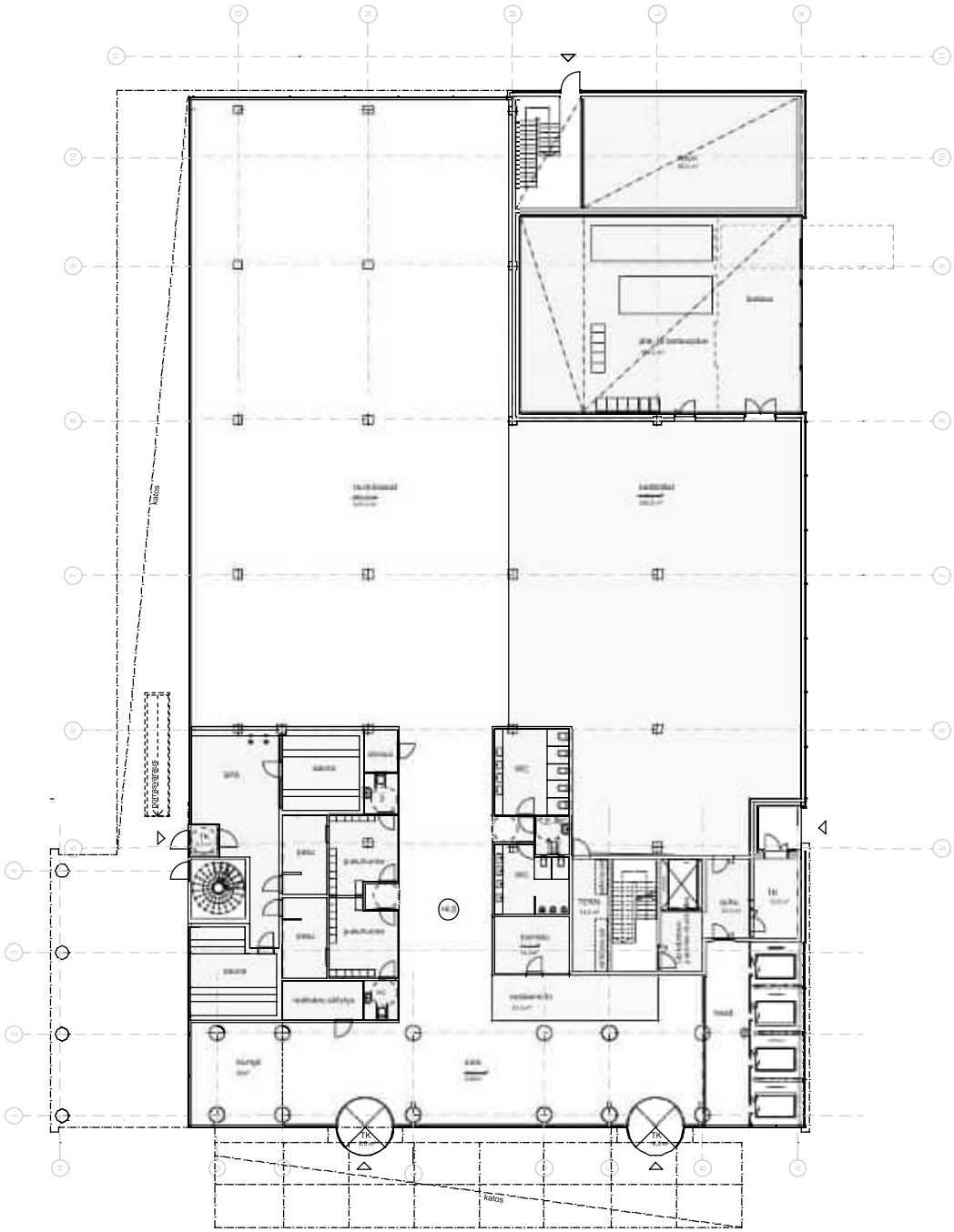
JULKISIVUMATERIAALIT
1. Lasiseinä
2. Julkisivulasi
3. Rei'itetty kuitubetoni
4. Lasikaide
5. Metalliverhous
6. Täyskorkea parvekelasitus
7. Metallikatos



Julkisivu kaakkoon 1:200



Pohjapiirros 2.krs 1:200



Pohjapiirros 1.krs 1:200

Terwa Tower / Minikilpailu julkisivusta

”LEEVARTTI”



”LEEVARTTI”

1 5 10 20



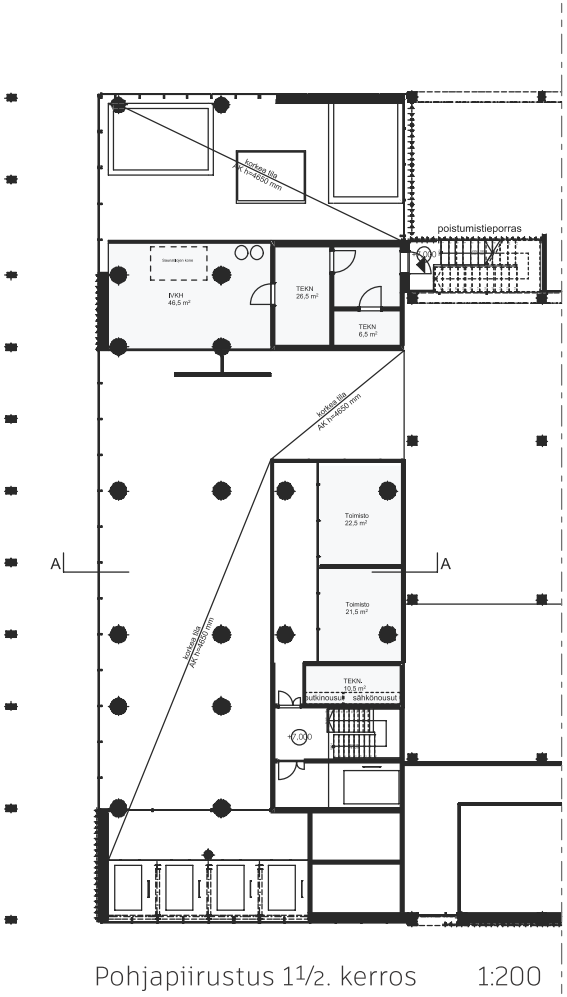
Pohjapiirustus 1. kerros 1:200

Kaupunkirakenteellinen ratkaisu

Torniosan ensimmäinen kerros on korotettu samaan tasoon yksikerroksisen ravintolaosan kanssa. Näin ravintolaosa, sisääntuloaula ja sisäänkäyntikatos muodostavat kaupunkirakenteellisesti yhtenäisen ja harmonisen jalustan sen päälle laskettavalle torniosalle. Aulan taustatilojen päälle voidaan sijoittaa toimistotilaa (hotellin johtaja) ja saunaosaston päälle teknistä tilaa. Toiseen kerrokseen sijoittuvat kokous-/ juhlatilat avautuvat jalustaosan liikennöitävälle kattoterassille.

”LEEVARTTI”

1 5 10 20



Pohjapiirustus 1½. kerros 1:200



Pohjapiirustus 2. kerros 1:200

”LEEVARTTI”

Leikkaus A-A - hotelli 1:200

1 5 10 20



”LEEVARTTI”

Julkisivu kaakkoon - hotelli 1:200

1 5 10 20



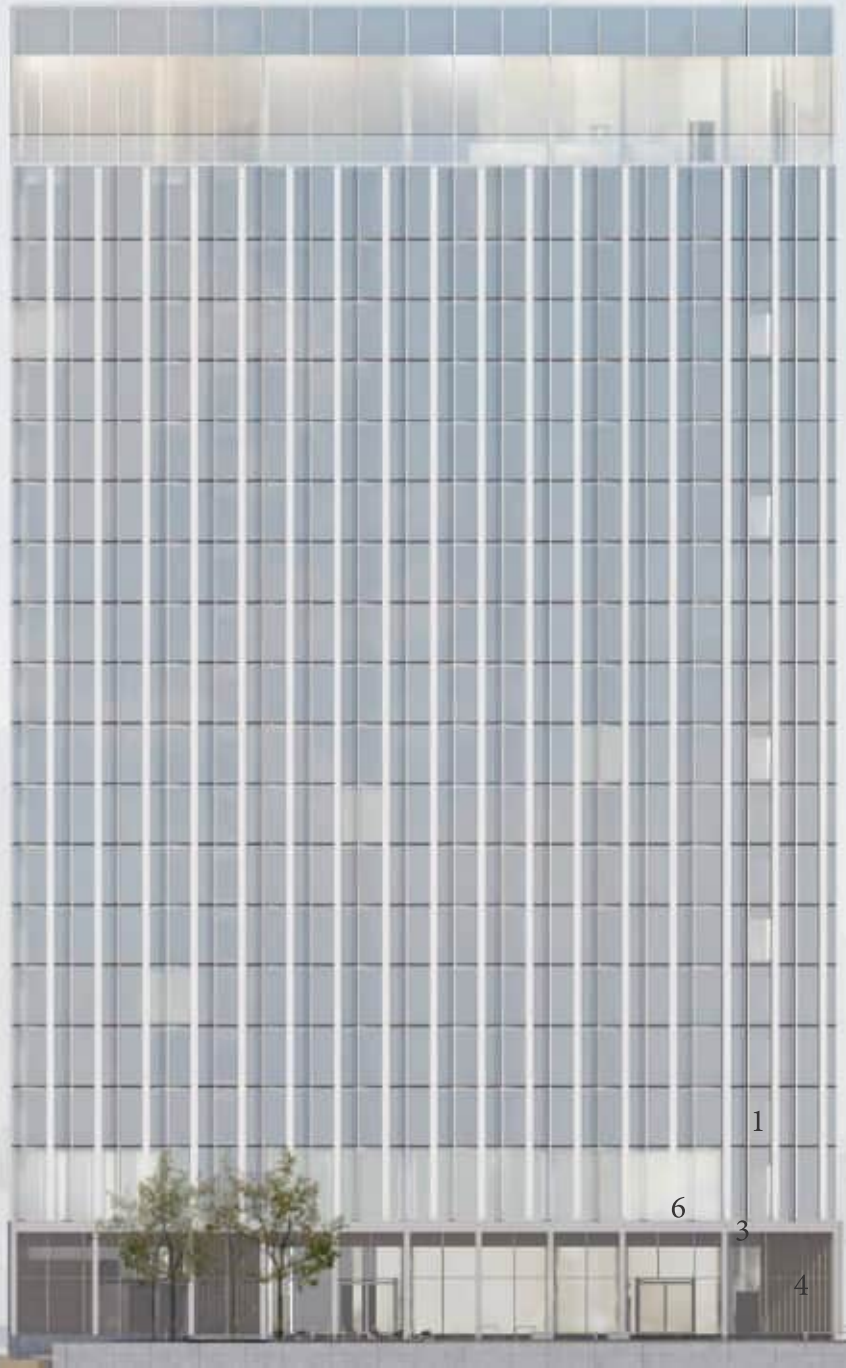
JULKISIVUMATERIAALIT

1. Purso P76E elementtijärjestelmä
   Lasi Pilkington Activ Suncool itsepuhdistuva auringonsuojalasi
   Profiilit Alumiini RAL9003 ja RAL 9018
2. Purso P50S pintalistaton julkisivujärjelmä (SG)
3. Kuivapuristesuurlaatta, piilokiinnitys
   12mm Cemento / cassero grigio / Casalgrande Padana
   PSS20 urhaurtuva graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
4. Höylätty / liimattu kuusi 45 x 145 mm PSS20 urhaurtuva graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
5. Profin Active täyspuinen (kuusi) lasiliukuseinä
6. Kasvi-/ jäkäläkatto, Norden Moss / Pinomo Oy
7. Lasikaide
8. Terassilasitus

”LEEVARTTI”

Julkisivu lounaaseen - hotelli 1:200

1 5 10 20



JULKISIVUMATERIAALIT

1. Purso P76E elementtijärjestelmä
   Lasi Pilkington Activ Suncool itsepuhdistuva auringonsuojalasi
   Profiilit Alumiini RAL9003 ja RAL 9018
2. Purso P50S pintalistaton julkisivujärjelmä (SG)
3. Kuivapuristesuurlaatta, piilokiinnitys
   12mm Cemento / cassero grigio / Casalgrande Padana
   PSS20 urhaurtuva graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
4. Höylätty / liimattu kuusi 45 x 145 mm PSS20 urhaurtuva graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
5. Profin Active täyspuinen (kuusi) lasiliukuseinä
6. Kasvi-/ jäkäläkatto, Norden Moss / Pinomo Oy
7. Lasikaide
8. Terassilasitus

”LEEVARTTI”

Julkisivu luoteeseen - hotelli 1:200

1 5 10 20



JULKISIVUMATERIAALIT

1. Purso P76E elementtijärjestelmä
   Lasi Pilkington Activ Suncool itsepuhdistuva auringonsuojalasi
   Profiilit Alumiini RAL9003 ja RAL 9018
2. Purso P50S pintalistaton julkisivujärjelmä (SG)
3. Kuivapuristesuurlaatta, piilokiinnitys
   12mm Cemento / cassero grigio / Casalgrande Padana
   PSS20 urhaurtuva graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
4. Höylätty / liimattu kuusi 45 x 145 mm PSS20 urhaurtuva graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
5. Profin Active täyspuinen (kuusi) lasiliukuseinä
6. Kasvi-/ jäkäläkatto, Norden Moss / Pinomo Oy
7. Lasikaide
8. Terassilasitus

”LEEVARTTI”

1 5 10 20



JULKISIVUMATERIAALIT

1. Purso P76E elementtijärjestelmä
   Lasi Pilkington Activ Suncool itsepuhdistuva auringonsuojalasi
   Profiilit Alumiini RAL9003 ja RAL 9018
2. Purso P50S pintalistaton julkisivujärjelmä (SG)
3. Kuivapuristesuurlaatta, piilokiinnitys
   12mm Cemento / cassero grigio / Casalgrande Padana
   PSS20 urhaurtuva graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
4. Höylätty / liimattu kuusi 45 x 145 mm PSS20 urhaurtuva graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
5. Profin Active täyspuinen (kuusi) lasiliukuseinä
6. Kasvi-/ jäkäläkatto, Norden Moss / Pinomo Oy
7. Lasikaide
8. Terassilasitus

”LEEVARTTI”



”LEEVARTTI”

Julkisivu kaakkoon - huoneistohotelli 1:200

1 5 10 20

JULKISIVUMATERIAALIT

1. Purso P76E elementtijärjestelmä
   Lasi Pilkington Activ Suncool itsepuhdistuva auringonsuojalasi
   Profiilit Alumiini RAL9003 ja RAL 9018
2. Purso P50S pintalistaton julkisivujärjelmä (SG)
3. Kuivapuristesuurlaatta, piilokiinnitys
   12mm Cemento / cassero grigio / Casalgrande Padana
   PSS20 urhaurtuva graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
4. Höylätty / liimattu kuusi 45 x 145 mm PSS20 urhaurtuva
   graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
5. Profin Active täyspuinen (kuusi) lasiliukuseinä
6. Kasvi-/ jäkäläkatto, Norden Moss / Pinomo Oy
7. Lasikaide
8. Terassilasitus



”LEEVARTTI”

Julkisivu lounaaseen - huoneistohotelli 1:200

1 5 10 20

JULKISIVUMATERIAALIT

1. Purso P76E elementtijärjestelmä
   Lasi Pilkington Activ Suncool itsepuhdistuva auringonsuojalasi
   Profiilit Alumiini RAL9003 ja RAL 9018
2. Purso P50S pintalistaton julkisivujärjelmä (SG)
3. Kuivapuristesuurlaatta, piilokiinnitys
   12mm Cemento / cassero grigio / Casalgrande Padana
   PSS20 urhaurtuva graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
4. Höylätty / liimattu kuusi 45 x 145 mm PSS20 urhaurtuva graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
5. Profin Active täyspuinen (kuusi) lasiliukuseinä
6. Kasvi-/ jäkäläkatto, Norden Moss / Pinomo Oy
7. Lasikaide
8. Terassilasitus

”LEEVARTTI”

Julkisivu luoteeseen - huoneistohotelli 1:200

1 5 10 20

JULKISIVUMATERIAALIT

1. Purso P76E elementtijärjestelmä
   Lasi Pilkington Activ Suncool itsepuhdistuva auringonsuojalasi
   Profiilit Alumiini RAL9003 ja RAL 9018
2. Purso P50S pintalistaton julkisivujärjelmä (SG)
3. Kuivapuristesuurlaatta, piilokiinnitys
   12mm Cemento / cassero grigio / Casalgrande Padana
   PSS20 urhaurtuva graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
4. Höylätty / liimattu kuusi 45 x 145 mm PSS20 urhaurtuva
   graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
5. Profin Active täyspuinen (kuusi) lasiliukuseinä
6. Kasvi-/ jäkäläkatto, Norden Moss / Pinomo Oy
7. Lasikaide
8. Terassilasitus



”LEEVARTTI”

Julkisivu koilliseen - huoneistohotelli 1:200

1 5 10 20

JULKISIVUMATERIAALIT

1. Purso P76E elementtijärjestelmä
   Lasi Pilkington Activ Suncool itsepuhdistuva auringonsuojalasi
   Profiilit Alumiini RAL9003 ja RAL 9018
2. Purso P50S pintalistaton julkisivujärjelmä (SG)
3. Kuivapuristesuurlaatta, piilokiinnitys
   12mm Cemento / cassero grigio / Casalgrande Padana
   PSS20 urhaurtuva graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
4. Höylätty / liimattu kuusi 45 x 145 mm PSS20 urhaurtuva
   graffitisuoja / Uudenmaan Pintasuojaus Oy
5. Profin Active täyspuinen (kuusi) lasiliukuseinä
6. Kasvi-/ jäkäläkatto, Norden Moss / Pinomo Oy
7. Lasikaide
8. Terassilasitus




”LEEVARTTI”

LEEVARTTI

TORNIOSAN ELEMENTTISEINÄT (NEUVOTTELU ALUTERÄS OY JA PURSO OY)

Ulkoseinät toteutetaan Purson P76E elementtijärjestelmällä. Elementit kootaan tehtaalla valmiiksi ja nostetaan torninosturilla ylös.
Ne lasketaan ja kiinnitetään alemman elementin päälle, kiinnitetään ylemmältä kerrostasolta sisäpuolelta välipohjaan kiinni käyttäen esimerkiksi Hälfen julkisivukiinnikkeitä.

Elementtirunkojen takaosat sisäpuolella tiivistetään jälkikäteen seinien ja välipohjien kohdalta. Elementeissä ei ole erikseen näkyvää saumaa ulospäin, joten ulkonäkö on P50 L:n kaltainen ulkoa päin katsottuna. Elementtien koot pidetään pieninä, jolloin kasaus, kuljetus ja asennus helpottuvat.

Laseina käytetään Pilkington Activ Suncool kaksoispinnoitettuja itsepuhdistuvia, erinomaisen auringonsuojauksen ja lämmöneristyksen omaavia laseja.

Kevyellä seinärakenteella on perustuksia keventävä vaikutus (neuvottelu WSP).

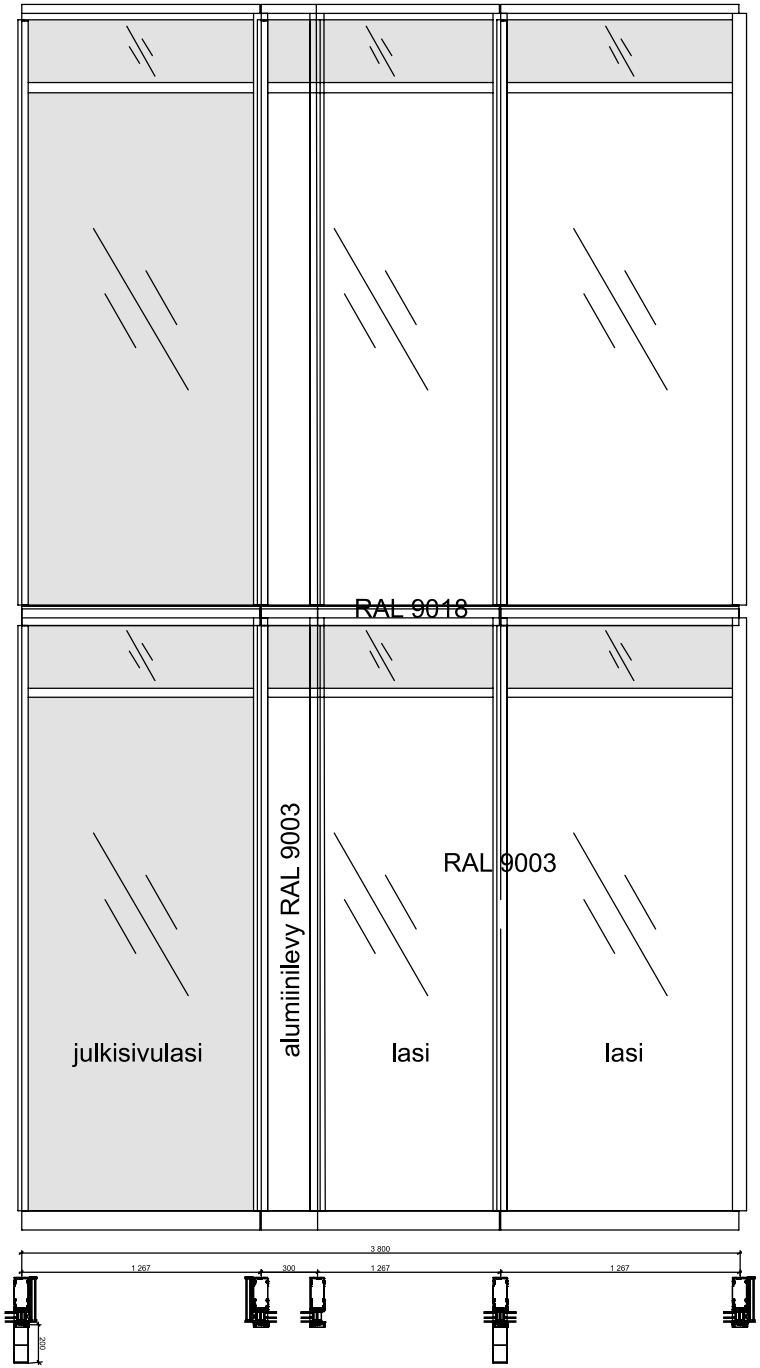
Elementtijärjestelmän pintalistojen syvyyttä säätämällä saadaan julkisivuun tuulen vaakavirtauksia jarruttava vaikutus, joka tulee tutkia ja simuloida (neuvottelu AFRY).

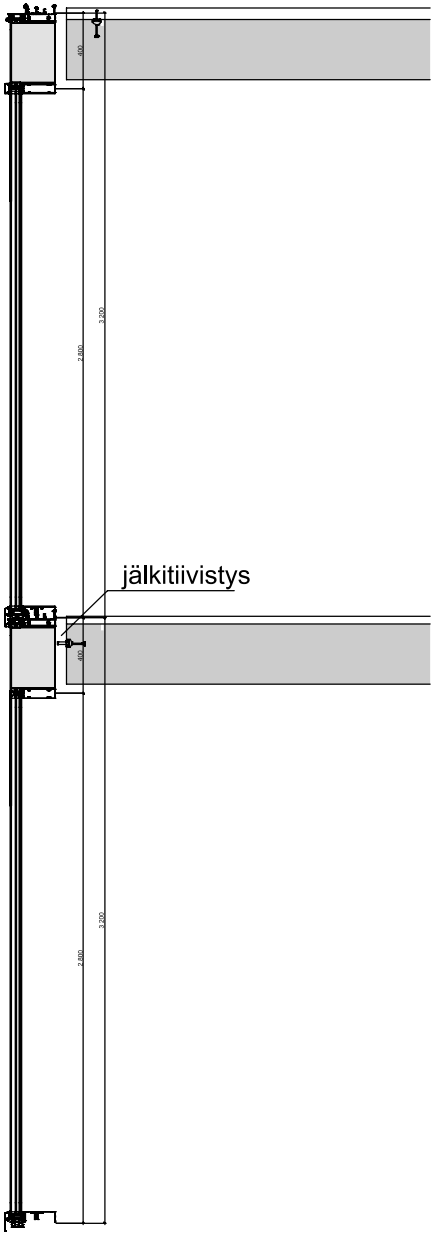


P76E elementtijärjestelmä

Helppoasentuvainen elementtijärjestelmä julkisivurakentamiseen.

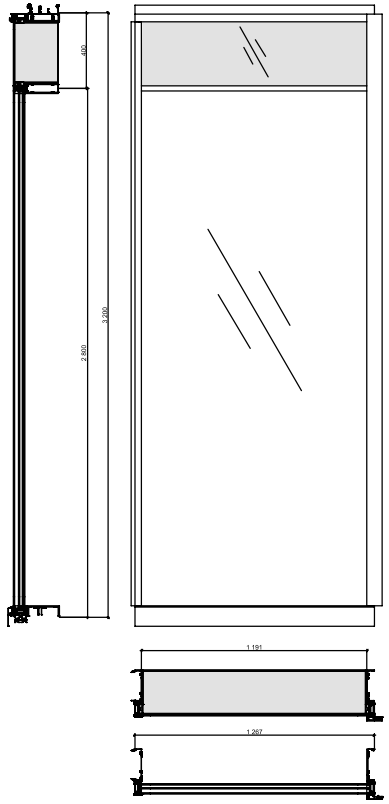
- Lämpöeristetty saumaveden julkisivu elementtijärjestelmä. Uloo-arvo alkaen 0,43 W/m2
- K (1300×3300)
- Julkisivujärjestelmän muodoksi ulkonako sisä- ja ulkopuolelta, omin rakyvoin hivsteurin.
- Profiilien pinnoitusväriyksi on yleensä anodisointi tai jauhemaalaus. Erikoiset saat- ja väripinnat mahdollisia.
- Tarvittaessa voidaan tehdä myös muita profiilimuotoja napeista ja etuosien kuitenaisiin.
- Istuvimmat tuotan tarve eivätkä oikeita.
- Täydet elevotetuotaus ja valmistettavuus 100% kierrätyvistä alumiinista.
- Tämä vaiheet arkkitehtiohjeet
- Pituusvaya AE 1200 (EN 12152)
- Leveysvaya AE 1050 (EN 12154)
- Runkolevyys 76 mm
- Uloko runkosyvyys 170 mm
- Eristyskerrospaksuus 96-99 mm
- P76E järjestelmä materiaalien ovat projektikohtaisesti
- Elementin kiinnitykset
- Linjaliitos





JULKISIVUOTE JA LEIKKAUS 1:20

Purso P76E lasijulkisivujärjestelmän elementoinnin periaatekaavio 1:20



”LEEVARTTI”

JALUSTAN JA HUONEISTOHOTELLIN LAATTASEINÄT

Laatoituksena käytetään Italialaisia Casalgrande Padanan 12mm Cemento/ cassero grigio kuivapuristesuurlaattoja. Laatojen vedenimukyky on vain 0,5%, jolloin ne kastuessaan eivät vaihda väriä. Väri on kirjaston ja teatterin betoniseinien kaltainen. Käytetään piilokiinnitystä, jossa laattoihin ajetaan tehtaalla ala- ja yläreunaan urat. Laatat kiinnitetään alumiinisillä kiinnitysosilla seinään, takaosa jää tuulettuvaksi. Näin saadaan joka suuntaan huoliteltu pinta.



Laatoitus suojataan ensimmäisen kerroksen alueelta Uudenmaan pintasuojauksen uhrautuvalla PSS20 graffitisuojalla kahteen kertaan.

Laatoituksen pohjalla voi olla kantavilla osilla betonisandwichelementti ja kevyillä seinän osilla joko esivalmistettu tai paikalla rakennettu rankoseinä, johon alumiiniset kiinnityskannakkeet ruuvataan





cassero grigio



ACTIVE

Lasiliukuseinä vahvalla täyspuisella rakenteella

Profinin Active on käyttömukavuuden ja tyylikkyyden ehdoilla suunniteltu ja ensiluokkaisista raaka-aineista valmistettu lasiliukuseinä. Syvän karmin ja puitteen ansiosta Activessa voidaan käyttää paksuja erityislaseja, jotka torjuvat tehokkaasti esim. liikenteen hälyä ja muuta melua. Tiivis rakenne takaa tuotteelle myös erinomaisen U-arvon. Tyylikäs kokopuinen runko on mahdollista saada vakiovärien lisäksi useissa näyttävissä kuultosävyissä.

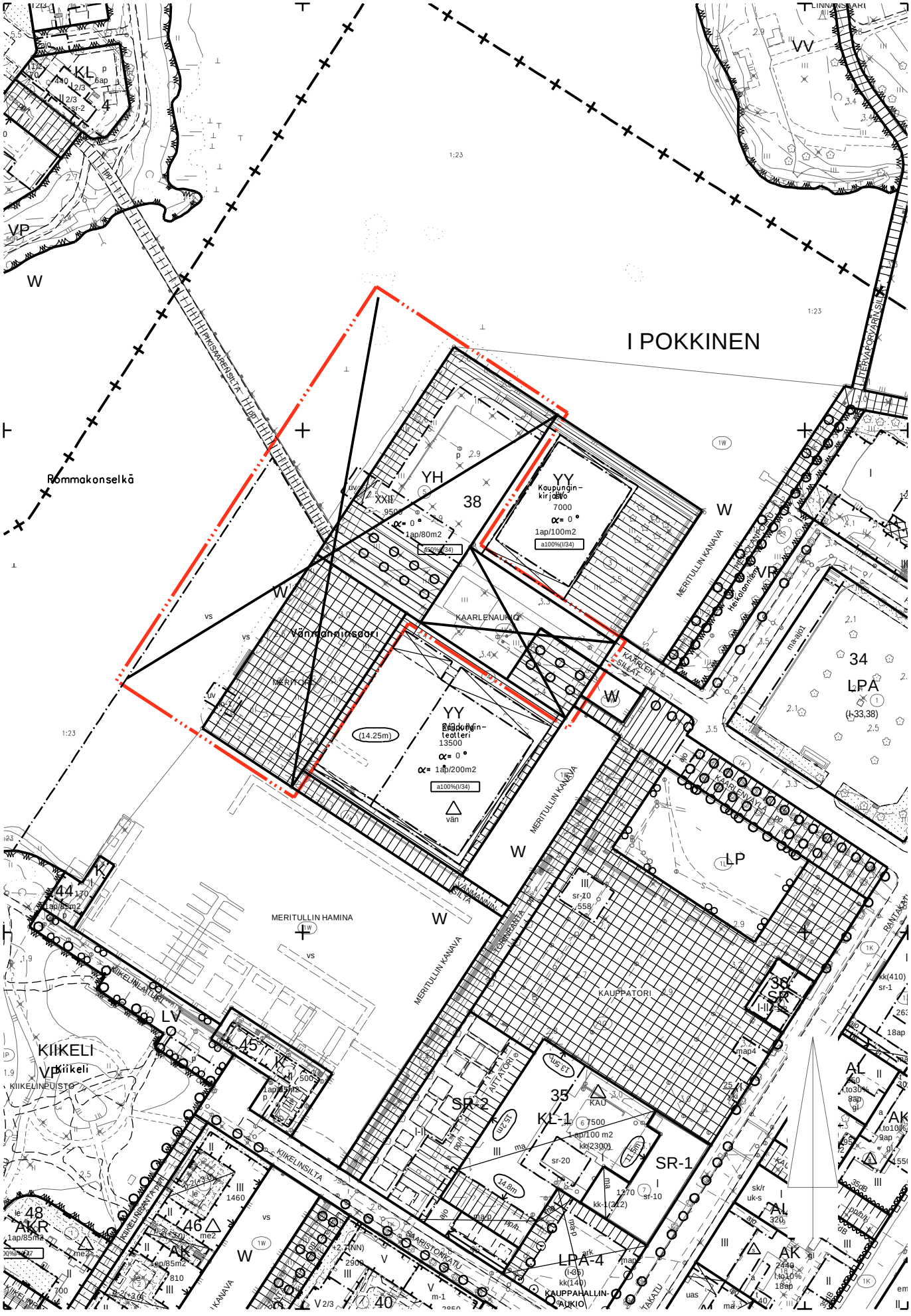
Mallistoon kuuluu myös lasiliukuseinän yhteyteen tarkoitettu kiinteä ikkuna.

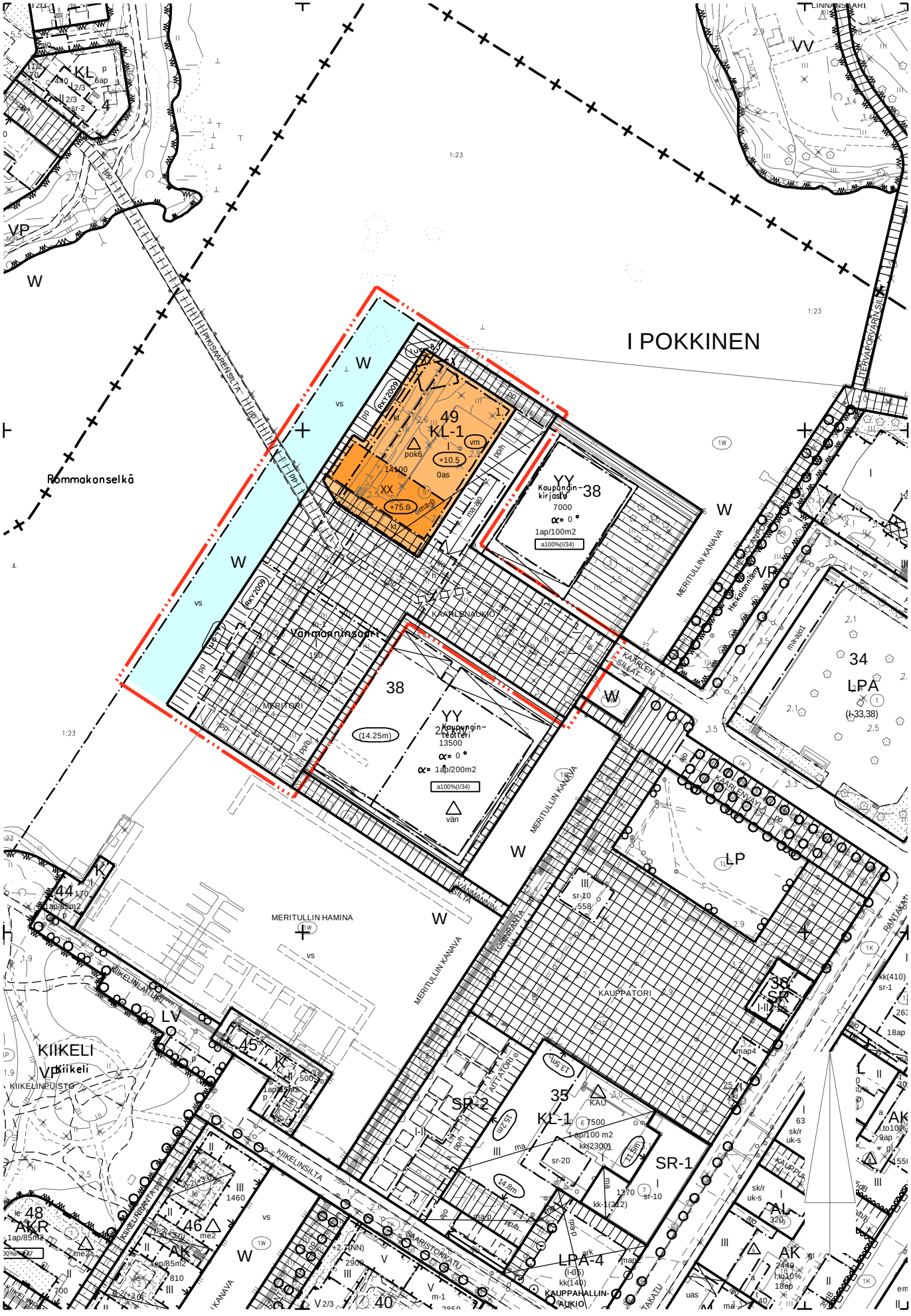
”LEEVARTTI”



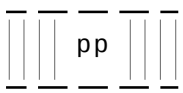
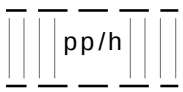
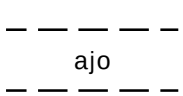
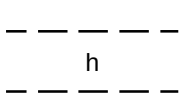
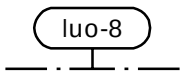
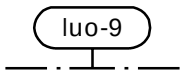

”LEEVARTTI”

Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000, 30.11.2023, korjattu 2.2.2024




I POKKINEN
Rommakonselkä
Vanmorninsaari
MERITULLIN KANAVA
MERITULLIN HAMINA
KAUPPATORI
KIIKELI
KIIKELINSILTA
KAARLENSILLAT
KAARLENAUKIO
KAUPPAHALLIN-AUKIO
49
KL-1
38
YY
Kaupungin-kirjasto
7000
1ap/100m2
38
YY
Kaupungin-teatteri
13500
1ap/200m2
34
LPA
(I-33,38)
LP
36
SR
35
KL-1
SR-2
SR-1
LPA-4
44
45
46
48
AKR
AK
LV
VP
VV
VR
W
vs

23-1	KL–1	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintolatiloja.
81	W	Vesialue.
82		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
82-1		3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnät 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	14100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
98-1	0 as	Merkintä osoittaa rakennusalalle sallittujen asuntojen lukumäärän.
100	XX	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
108-2	+75.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Korkeusjärjestelmä N2000.
113		Rakennusala.
113-2	kt	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.
113-3	to-1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa toria palvelevan rakennuksen.
122-2	ma-p	Maanalainen pysäköintipaikka.
124		Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
124-1	ma-ajo	Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan.
137-1		Toriaukiona yleiseen käyttöön varattu alueen osa.

140-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
140-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
141-2		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
141-101		Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
147-101		Ohjeellinen ajoyhteys.
148-101		Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle 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.
189-9		Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.
189-10		Alueella on luonnonsuojelulain 74 §:n mukaisesti rauhoitetun ja 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua edellyttävän kasvilajin kasvupaikka. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa kasvin esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto.
190-10		Vesialueen osa, jolle saadaan rakentaa venesatamaan liittyviä laitteita.
200-368		pok6-merkinnällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Kaupunkikuva ja rakentaminen:

Rakennuksen tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Kortteliin osoitetulta korkealta ja näkyvältä, kaupunkikuvallisesti keskeiseltä maamerkkirakennukselta edellytetään poikkeuksellisen korkeatasoista sekä ainutlaatuista arkkitehtuuria.

Rakennuksen tulee sopeutua Vänmanninsaaren olevien rakennusten vähäeleiseen ja yksinkertaiseen muotokieleen. Rakennuksen tulee olla hahmoltaan suorakaiteen muotoinen sekä yksityiskohdiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuinen.

Yksikerroksisen rakennusosan katolla tulee sijaita asiakastilaa. Yksikerroksisen osan vesikate tulee toteuttaa kasvikattona.

Ilmanvaihtokonehuone ja muuta teknistä tilaa voidaan rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi siten, että tila integroidaan rakennuksen kokonaishahmoon, eikä se erotu rakennuksen massoittelussa.

Ravintoloiden terassien aitauksissa tulee ottaa huomioon alueen tuulisuus sekä sovittaa terassit aitauksineen rakennusten arkkitehtuuriin ja ympäristön ilmeeseen soveltuviksi.

Rakennuksen vesikaton tulee olla tasakattomainen. Vedenpoisto tulee toteuttaa sisäpuolisena siten, että julkisivuun ei toteuteta näkyviä kouruja eikä syöksytorvia.

Julkisivut:

Julkisivujen umpiosien tulee olla yleissävyiltään vaaleita.

Korkean rakennusosan päätyjulkisivujen ja räystään tulee muodostaa pitkille julkisivuille ilmeeltään umpinainen kehys. Päätyjen tulee jatkua ulokkeena pitkille sivuille ja olla yhtenäinen mitoiltaan räystään kanssa siten, että päädyt kehystävät pitkiä julkisivuja ja rakennukselle muodostuu kehys.

Korkean rakennusosan pitkien julkisivujen tulee olla julkisivulasia ja kirkasta läpinäkyvää lasia siten, että julkisivuista muodostuu ilmeeltään systemaattinen, yhtenäinen ja hallittu kokonaisuus. Lasitusjärjestelmässä voidaan korostaa ainoastaan vaakasaumoja.

Korkean rakennusosan päätyjulkisivujen tulee olla ilmeeltään yhtenäiset ja samankaltaiset, ja niissä tulee käyttää umpinaista tai rasteroitua/rei'itettyä pintaa. Rasteroitu pinta voi olla myös lasia. Muiden kuin lasipintojen tulee olla mattapintaisia.

Mikäli korkean rakennusosan päätyjulkisivut verhotaan kauttaaltaan rasteroidulla/rei'itetyllä materiaalilla, voidaan sen taakse toteuttaa ikkunoita halutun laajuisena.

Rasteroimaton, läpinäkyvä ikkunapinta voidaan korkean rakennusosan päätyjulkisivuilla toteuttaa ainoastaan yhtenäisellä pystysuuntaisella ikkunakentällä, jonka leveys luoteen suunnalla on enintään 3/7 julkisivun kokonaisleveydestä sekä kaakon suunnalla enintään 1/6 julkisivun kokonaisleveydestä. Ikkunapintojen tulee olla muun julkisivupinnan tasossa. Ikkunakentän tulee olla kirkasta lasia.

Julkisivupinnoissa tulee kiinnittää erityistä huomiota pintakäsittelyyn, liitosten, saumojen ja detaljien suunnitteluun sekä toteutukseen. Erityistä huomiota tulee kiinnittää esteettiseen ja tekniseen laatuun sekä materiaalien kestävyyteen ja huollettavuuteen.

Poistumisportaikot tulee integroida rakennuksen massaan ja sovittaa ilmeeltään julkisivujen ilmeeseen. Julkisivuihin tulevat tekniset laitteet ja säleiköt on sovitettava julkisivujen sommitelmaan ja materiaaleihin.

Korttelin suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkijan näkymiin ja varmistaa, että rakennuksen maantasokerros muodostaa miellyttävää kaupunkikuvaa ja rakennuksen toiminnat liittyvät luontevasti julkisiin tiloihin.

Maantasokerroksen umpipintojen tulee olla materiaaleiltaan, pintarakenteiltaan ja artikuloinniltaan julkiseen kaupunkitilaan sopivia sekä teknisesti kestäviä ja huollettavia.

Rakennuksen edusta on pääsisäänkäynnin kohdalla toteutettava julkisen rakennuksen kaltaisesti avoimena ja edustavana ilman häiritseviä rakennusosia ja varusteita. Sisäänkäyntikatos tulee toteuttaa keveänä erillisenä rakenteena.

Luoteen puolen katosrakenne tulee olla osa yksikerroksista rakennusmassaa kattopinnan, räystäsrakenteen ja materiaalien osalta. Mahdolliset terassin lasitukset tulee toteuttaa avattavilla liukulaseilla tai lasikaiteella.

Korkean osan ylimmässä kerroksessa tulee sijaita julkista asiakastilaa, kuten näköalaravintola.

Rakennuksessa ei sallita parvekkeita.

Valaistus ja julkisivumainokset:

Julkisivuihin sijoitettavia valomainoksia, julkisivumainoksia ja logoja ei saa sijoittaa vesikattopinnan yläpuolelle. Valomainosten, julkisivumainosten ja logojen tulee olla valovoimakkuudeltaan sekä kooltaan hillittyjä. Rakennukseen ei saa sijoittaa julkisivujen reunoja tai pintojen rajoja korostavaa valaistusta tai kausivalaistusta lukuun ottamatta maantasokerrosta.

Tekniset laitteet ja tilat:

Tekniset laitteet, tilat, varusteet, rakenteet ja portaat tulee pyrkiä sijoittamaan räystäslinjan alapuolelle siten, etteivät ne näy kaukonäkymissä. Talotekniikan välttämättömät installaatiot katolla tulee sijoittaa kootusti keskelle vesikattoa, enintään 1,5 metriä korkeaksi suorakaiteeksi verhoiltuna.

Yksikerroksisen rakennusosan katolla sijaitsevat tekniset laitteet, varusteet, rakenteet ja portaat tulee keskittää ja verhota näkösuojalla.

Kerroksissa oleviin teknisiin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Ilmanvaihto- ja jäähdytystekniikan aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Muuntamo tulee integroida rakennukseen alueen sähkönjakeluverkon haltijan hyväksymällä tavalla.

Aurinkoenergiaa hyödynnettäessä aurinkopaneeleita ja aurinkokeräimiä voidaan sijoittaa rakennuksen korkean osan kattopinnalle. Aurinkopaneelit tulee integroida osaksi rakennuksen arkkitehtuuria, eivätkä ne saa erottua kaupunkikuvassa.

Piha-alueet ja hulevedet:

Piha-alueen suunnitelma tulee yhteensovittaa korkoasemiltaan, visuaaliselta ilmeeltään, pintamateriaaleiltaan sekä kadunkalusteiden ja valaistuksen osalta Vänmanninsaaren yleisten alueiden suunnitteluperiaatteisiin.

Yleisten alueiden materiaalien, kadunkalusteiden ja valaistuksen tulee täyttää korkeatasoisen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön esteettiset sekä teknisen laadun kriteerit. Kiveyksen ja laatoituksen kuvion, ladonnan ja käytettävän materiaalin tulee jatkua yhtenevänä yleisten alueiden kanssa, jolloin alue muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden Vänmanninsaaren alueella aukiomaisena tilana.

Ulkoalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon 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 korkeusasemiin luontevasti ja esteettömästi siten, etteivät ne tarpeettomasti korota rakennuksia.

Ranta-alueelle tulee toteuttaa alueen ensimmäisen rakennusvaiheen rakentamisen yhteydessä esteetön kävely-yhteys. Esteetöntä kävely-yhteyttä tulee rakentaa vaiheittain kaikkien rakennusvaiheiden yhteydessä siten, että esteetön reitti jatkuu ranta-alueella yhtenäisenä rakennuksen ympäri.

Mahdollinen kasvillisuus tulee yhteensovittaa Vänmanninsaaren yleisten alueiden suunnitteluperiaatteisiin.

Piha-alueilla käytettävien muurien sekä istutuslaatikoiden ja -kaukaloiden tulee olla laadullisesti korkeatasoiset ja yhtenevät saaren muiden rakenteiden kanssa.

Yksikerroksiselle rakennusosalle tulee rakentaa kasvikatto. Kasvillisuusvalinnoissa ja kasvikattorakenteissa huomioidaan kasvikaton 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 lumen käsittelyyn ja varastointiin.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta, pois lukien kattopinnat, syntyvät hulevedet tulee suodattaa ennen vesistöön purkamista. Kattovesijärjestelmä tulee mitoittaa kestämään kerran viidessä vuodessa toistuva rankkasade tulvimatta piha-alueille. Suodatusrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä kohden. Suodatusrakenteen mitoitustilavuuden mukainen vesimäärä tulee mahtua suodatusrakenteen lammikoitumistilaan, mikäli suodatusrakenne on maarakenteinen. Hulevesien hallinta tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä tonttia ympäröivien yleisten alueiden toteuttamisen yhteydessä.

Esteettömyys:

Tontin ulkotilat toteutetaan esteettömyyden erikoistason alueena.

Pysäköinti:

Pysäköintipaikkoja on varattava yksi pysäköintipaikka jokaista kahtasataa kerrosalaneliömetriä kohti.

Jätehuoltotiloista, pyöräpysäköintitiloista, pysäköintipaikoista ja kerroksissa olevista teknisistä tiloista ei kohdistu autopaikkavelvoitetta eikä polkupyöräpaikkavelvoitetta.

Pysäköintitiloissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Polkupyöräpysäköinti:

Polkupyöräpysäköintipaikkoja on varattava yksi polkupyöräpysäköintipaikka viittätoista asiakaspaikkaa kohti sekä lisäksi 0,4 polkupyöräpysäköintipaikkaa yhtä hotellin työntekijää kohti.

Polkupyöräpysäköinnissä käytetään runkolukittavia telineitä. Polkupyörätelineiden paikat järjestetään keskitetyiksi pysäköintialueiksi noudattaen saaren rakennusten suuntausta. Polkupyörätelineet tulee toteuttaa siten, etteivät ne häiritse sisäänkäyntialuetta tai maantasokerroksen avautumista aukiotiloihin.

Polkupyöräpysäköintipaikkoja voidaan esittää kellaritiloihin. Polkupyöräpaikat on sijoitettava helposti 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 mahdollistaa talutus ulkoa pyöräpysäköintipaikalle. Pyöräpysäköinti voi sijaita muualla kuin maantasokerroksessa, jos rakennuksessa on joko hissi, johon pyörä mahtuu pyörineen, tai luiska, jonka enimmäiskaltevuus on 8 %. Polkupyörien pysäköintitilaan ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Lisäksi tulee varata tila yhdelle erikoispyörälle, polkupyörän perävaunulle tai muulle liikkumisen apuvälineelle alkavaa tuhatta kerrosalaneliömetriä kohti.

Jätehuolto:

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen helposti saavutettaville ja huollettaville paikoille. Jätehuoltotilat tulee integroida rakennukseen ja sovittaa rakennuksen 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.

Meritulvalta suojautuminen:

Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason N2000 + 3,25 metrin yläpuolelle.

Luontoarvot:

Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun keltakurjenmiekan kasvupaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa keltakurjenmiekan esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muussa tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista lainvoimaista poikkeamislupaa. Ellei lainvoimaista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen.

Asemakaava-alueella tulee tukea uhanalaisten lintujen pesintää sopivin rakentein. Rakennuksen suunnitelmissa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon lintuturvallisuus siten, että vähennetään häiritsevien heijastusten syntyä.

300-23

Yleisillä alueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

Yleisten alueiden materiaalien, kadunkalusteiden ja valaistuksen tulee täyttää korkeatasoisen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön esteettiset sekä teknisen laadun kriteerit. Kiveyksen ja laatoituksen kuvioinnin, ladonnan ja käytettävän materiaalin tulee jatkua yhtenevänä ympäröivien kortteleiden kanssa siten, että alueelle muodostuu yhtenäinen kokonaisuus aukiomaisena tilana.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon mm. jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, huoltoreitit ja huoltoalueet, pelastusreitit sekä hulevesien hallintajärjestelmät. Rakenteita ja kalusteita voidaan hyödyntää kävelypainotteisuuden ja liikkumisen turvallisuuden mukaan ohjaamaan eri alueilla luontaista kulkua sekä huolto- ja saattoalueiden sijoittumista. Korkeusasemat tulee sovittaa ympäröivien korttelialueiden ja rakennusten sisäänkäyntialueiden korkeusasemiin luontevasti ja esteettömästi.

Ranta-alueelle tulee toteuttaa alueen ensimmäisen rakennusvaiheen rakentamisen yhteydessä esteetön kävely-yhteys. Esteetöntä kävely-yhteyttä tulee rakentaa vaiheittain kaikkien rakennusvaiheiden yhteydessä siten, että esteetön reitti jatkuu ranta-alueella yhtenäisenä rakennuksen ympäri.

Istutettava kasvillisuus voi olla matalia ja keskimatalia pensaita, perennoja, köynnös-, heinäkasvillisuutta ja puustoa. Kasvivalinnoissa tulee ottaa huomioon alueen ilmasto-olosuhteet vesistön vieressä sekä vuodenajat. Kansialueilla voidaan käyttää korotettuja kasvualusta-alueita toteutettuna korkealaatuisella kaupunkikuvaan istuvilla istutusaltailla, joissa maaperää on riittävästi ainakin pienten rungollisten pensaiden istuttamiseen. Kansialueella kasvillisuuden, kasvualustan ja kastelu- ja kuivatusjärjestelmien paino ja tilantarve tulee ottaa huomioon rakenteiden mitoituksessa.

Alueella käytettävien muurien sekä istutuslaatikoiden ja -kaukaloiden tulee olla laadullisesti korkeatasoiset ja yhtenevät saaren muiden rakenteiden kanssa.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta, pois lukien kattopinnat, syntyvät hulevedet tulee suodattaa ennen vesistöön purkamista. Suodatusrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettä läpäisemätöntä neliömetriä kohden. Suodatusrakenteen mitoitustilavuuden mukainen vesimäärä tulee mahtua suodatusrakenteen lammikoitumistilaan, mikäli suodatusrakenne on maarakenteinen.

Pyöräpysäköinnissä käytetään runkolukittavia telineitä. Pyörätelineiden paikat järjestetään keskitetyiksi pysäköintialueiksi noudattaen saaren rakennusten suuntausta.

Esteettömyys:

Alue toteutetaan esteettömyyden erikoistason alueena.

Torialuetta palveleva rakennus (kaavamerkintä to-1):

Rakennuksen tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus. Rakennuksen tulee sopeutua mittasuhteiltaan ja materiaaleiltaan Vänmanninsaaren olevien rakennusten vähäeleiseen ja yksinkertaiseen muotokieleen. Rakennuksen tulee olla suorakaiteen muotoinen sekä yksityiskohdiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuinen.

Rakennuksen vesikaton tulee olla tasakattomainen. Rakennukselle tulee rakentaa kasvikatto. Kasvillisuusvalinnoissa ja kasvikattorakenteissa huomioidaan kasvikaton ilmastolliset rajoitteet. Välttämättömät tekniset asennukset ja varusteet vesikattojen yläpuolella on sovitettava rakennuksen kokonaishahmoon ja julkisivuarkkitehtuuriin. Räystäslinjojen ja/tai vesikattojen yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai tiloja.

Mahdollisten terassien aitauksissa tulee ottaa huomioon alueen tuulisuus sekä sovittaa terassit aitauksineen alueen rakennusten arkkitehtuuriin ja ympäristön ilmeeseen soveltuviksi.

Meritulvalta suojautuminen:

Merivesitulvalle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa korkeustason N2000 + 3,25 metrin yläpuolelle.

Luontoarvot:

Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitetun keltakurjenmiekan kasvupaikka. Rauhoitettua kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa keltakurjenmiekan esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muussa tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista lainvoimaista poikkeamislupaa. Ellei lainvoimaista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen.

Alueella on havaittu asemakaavan laatimisen aikana lietetattaren kasvupaikka. Kasvilaji sekä sen kasvupaikka edellyttävät luonnonsuojelulain 78 §:n nojalla tiukkaa suojelua. Kasvilaji on luonnonsuojelulain 74 §:n nojalla rauhoitettu. Kasvia, sen osaa tai siemeniä ei saa poimia, kerätä, leikata irti, ottaa juurineen eikä hävittää. Alueeseen kohdistuvista toimenpiteistä, jotka saattavat vaikuttaa lietetattaren esiintymään, on pyydettävä ELY-keskuksen lausunto. Suoraan lietetattaren kasvupaikoille ei tule johtaa hulevesiä. Asemakaavassa alueelle esitetty rakentaminen on mahdollista, mikäli kasvupaikka on todettu luontaisesti hävinneeksi. Muussa tapauksessa alueelle rakentaminen edellyttää luonnonsuojelulain mukaista lainvoimaista poikkeamislupaa. Ellei lainvoimaista poikkeamislupaa ole, merkinnän kohdalla tulee varmistaa esiintymän säilyminen.

Asemakaava-alueella tulee tukea uhanalaisten lintujen pesintää sopivin rakentein.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

1.	Sitovan tonttijaon mukainen tontti.

TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS	1:500	OULU
ASEMAKAAVA 2401	HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU	TJNRO 5647103
		EDELLINEN TONTTIJAKO 26.11.2002
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI 30.11.2023		KAUP. OSA 1 **I Pokkinen**
LASKI ALK	KIINTEISTÖINSINÖÖRIN MÄÄRÄYKSESTÄ	KORTTELI 49
PIIRSI JS	PAIKKATIETOINSINÖÖRI	TONTIT 1
TARK PM	Anna-Liisa Kylätie	MUUTT. TONTIT 38-5
HYVÄKSYTTY		
VOIMAANTULO		

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	X	Y
1	7213232.525	474648.844
2	7213208.569	474685.153
3	7213149.360	474646.087
4	7213170.563	474613.952
5	7213180.017	474608.209
6	7213198.190	474620.199
7	7213195.436	474624.373

MUODOSTUMINEN

TONTTI	P-ALA	OSAP-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA
001 0049 0001	3195	2436	001 0038 0005	
		759	407 0001 0023	



Oulu Maa ja mittaus
Kartta-arkisto
I 7103 Säil. F:17