

TIEDOTE 8.7.2025

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen (Terwa Tower)

Oulun kaupunginvaltuusto oli 18.3.2024 tekemällään päätöksellä hyväksynyt I kaupunginosan korttelin 38 tonttia 5 sekä katu-, tori- ja vesialuetta koskevan asemakaavan muutoksen. Kaavanmuutos mahdollisti tornihotellin ja siihen liittyvien toimintojen sijoittamisen Vänmanninsaareen alueelle, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009 -alue).

Kaavan hyväksymispäätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen tehdyissä valituksissa oli katsottu, että kaava ei täyttänyt asemakaavalle maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettuja sisältövaatimuksia. Valittajien mukaan kaavan mukainen rakentaminen ei soveltunut olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön, kun otettiin huomioon kaavassa osoitetun tornirakennuksen korkeus, massiivisuus ja mittakaava. Kaavan toteuttamisesta aiheutui negatiivisia vaikutuksia elinympäristöön, liikenteen määrät kasvoivat ja liikenneturvallisuus heikkeni sekä luonnonarvot vaarantuivat.

Hallinto-oikeus järjesti asiassa katselmuksen, jossa tehtiin havaintoja alueen rakennetusta ympäristöstä ja asemakaavan muutoksessa osoitetun rakentamisen soveltuvuudesta tähän ympäristöön. Hallinto-oikeus hylkäsi valitukset.

Hallinto-oikeus totesi, että kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voitiin hakea muutosta vain sen lainmukaisuutta koskevalla perusteella. Siltä osin kuin valittajat olivat katsoneet, että Vänmanninsaarelle sopisi paremmin toisenlainen kaava, asiassa oli kysymys päätöksen tarkoituksenmukaisuudesta, mikä ei voinut olla muutoksenhaun kohteena.

Kaavaa laadittaessa käytettävissä olleiden selvitysten ja katselmuksessa tehtyjen havaintojen perusteella kaavan mukaisella rakentamisella oli merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Tornirakennus oli huomattavasti korkeampi kuin lähiympäristön muut rakennukset ja se näkyi korkeutensa vuoksi laajalti ympäristöön. Rakentaminen muutti myös saaren rakennusten muodostamaa kokonaisuutta sekä Oulun kaupunginkirjaston ja kaupunginteatterin kaupunkikuvallista asemaa.

Kaavan mukaisesta rakentamisesta aiheutuvien maisemavaikutusten merkittävyyttä lievensivät josain määrin alueen sijainti kaupungin keskustassa, ruutukaavakeskustan päätteessä ympäristössä, jossa oli myös muuta hahmoltaan massiivisempaa, vaikkakin huomattavasti matalampaa rakentamista. Kaupungin siluettissa oli jo nykyisellään korkeita rakennuksia, ja tornirakennuksen kapeus paransi joiltain osin sen sopeutumista ympäristöönsä. Keskustan ja torin suunnalta katsottuna kirjasto ja teatteri säilyivät edelleen etummaisina massoina, ja ne erottuivat kokonaisuudesta. Teatterin ympäristöön toi väljyyttä luonteeltaan avoimena säilyvä Meritorin alue. Pohjois-Pohjanmaan museo oli katsonut annettujen kaavamääräysten mahdollistavan yhtenäisen, arkkitehtonisesti laadukkaan kokonaisuuden muodostumisen.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, Oulun rantakorttelien julkisen kaupunkitilan kuvauksen mukaan se kuvasti myös 1960-luvun monumentaalista keskustasuunnittelua. Katselmuksessa tehtyjen havaintojen ja asiakirjoista alueesta ja olemassa olevasta rakennuskannasta saadun selvityksen perusteella sekä asemakaavan mukaisen rakentamisen vaikutukset huomioon ottaen hallinto-oikeus katsoi, että rakentaminen on mahdollista toteuttaa alueelle siten, että se soveltuu mainittuun kaupunkitilaan ja rakennettuun ympäristöön. Tämän toteutuminen oli varmistettu kaavassa

annetuilla yksityiskohtaisilla ja tarkoilla kaavan mukaisen rakennuksen ulkomuotoon ja sen ympäristöön sopeutuvuuteen vaikuttavilla määräyksillä. Näin ollen hallinto-oikeus katsoi, että asemakaava täytti riittävästi sille asetetun vaatimuksen rakennetun ympäristön vaalimisesta.

Korkea rakentaminen on tavanomaista kaupunkiympäristössä, eikä siitä aiheutuvia haitallisia vaikutuksia elinympäristöön voida kokonaan välttää. Kaavan mukainen rakentaminen aiheutti ajoittaista varjostusta sekä tuulisuuden ja keinovalon lisääntymistä. Kaavassa oli annettu määräyksiä, joilla näitä haittoja lievennettiin. Hallinto-oikeus katsoi, että aiheutuvat vaikutukset eivät olleet niin merkittäviä, että kaava olisi niiden vuoksi ollut terveellistä, turvallista ja viihtyisää elinympäristöä koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen vastainen.

Kaavaa laadittaessa tehdyn liikenneselvityksen perusteella Vänmanninsaaren liikenne oli mahdollista järjestää uuden rakentamisen tarpeita vastaavasti ja myös siten, että saarella jo olevat kirjaston ja teatterin toiminnot otettiin huomioon. Kaavassa oli varattu riittävät alueet eri kulkumuodoille ja annettu liikenneympäristön tarkempaa suunnittelemista ja ohjaamista koskevia kaavamääräyksiä. Tornihotellin asiakaspysäköinti oli järjestetty maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Kirjaston ja teatterin velvoiteauto-paikat sijaitsivat voimassa olleen asemakaavan mukaan korttelissa 34 olevalla pysäköintialueella. Hallinto-oikeus totesi, että asemakaava täytti sille asetetun sisältövaatimuksen edellytysten luomisesta liikenteen järjestämiselle.

Selvitysten mukaan Vänmanninsaari ei ollut luontoarvoiltaan erityisen merkityksellinen. Kaava-alueella sijaitsevat rauhoitettujen kasvilajien esiintymät oli otettu huomioon annetuissa kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä. Hallinto-oikeus katsoi, että asemakaava täytti myös luonnonarvojen vaalimista koskevan sisältövaatimuksen.

Lisätietoja: hallinto-oikeustuomari Anne-Mari Keskitalo puh: 029 5642800