

KIIKELIN TONTINLUOVUTUSKILPAILU



SISÄLLYSLUETTELO

1	HANKKEEN KUVAUS	3
1.1	LÄHTÖKOHDAT	3
1.2	ALUEEN TOIMIANNALLINEN YLEISKUVAUS	3
1.3	ASEMAKAAVAMÄRÄYKSET	3
2	YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN VAATIMUKSET	3
2.1	PUISTO	3
2.2	SAAREN LIIKENNEJÄRJESTELYT	3
2.3	KOTI JA VIERASVENASATAMA	4
2.4	VESIALUE	4
3	RAKENNUSPAIKAN VAATIMUKSET	4
3.1	RAKENNETTAVUUS	4
3.2	RAKENNUKSET JA RAKENTEET	4
3.3	KUNNALLISTEKNIikka	4
3.3.1	Sähköverkko	4
3.3.2	Vesi ja viemärointi	4
3.3.3	kaukolämpö	5
3.3.4	Tietoliikenne	5
4	RAKENNETTAVUUS	5

1 HANKKEEN KUVAUS

1.1 LÄHTÖKOHDAT

Tässä asiakirjassa esitetään hankkeen

- hankkeen tekniset vaatimukset,
- alueen toiminnalliset reunaehdot ja velvoitteet,
- vuokralaisen vastuut,
- tontin rakennettavuus

jotka tulevat kilpailun aikana tarkentumaan.

1.2 ALUEEN TOIMIANNALLINEN YLEISKUVAUS

Vuokrakohde sijaitsee Kiikelin saarella Oulun torin välittömässä läheisyydessä. Käytössä painorajoitettu siltayhteys.

Rakennusalueilla olevissa aitoissa sijaitsee vesiturheiluvälineiden vuokraustoimintoja.

Saarella ja toimenpidealueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee koti- ja vierasvenesatama, puisto, uimaranta, toimintoja palavelevat liikennealueet, paikoitusalue sekä asuinrakentamista.

1.3 ASEMAKAAVAMÄRÄYKSET

Molemmat kohteena olevat korttelit ovat liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Tontit ovat asemakaavan mukaisesti Pokkisen (I) kaupunginosan korttelin 44 tontilla 1 sekä korttelin 45 tontilla 1. Jokaista 85 k-m² kohti on rakennettava yksi autopaikka. Molemmille tonteille on asemakaavassa osoitettu pysäköintiin käytettävä alue. Tonteille on osoitettu sitovat ja ohjeelliset rakennusalat.

Korttelin 44

- laajuus on noin 346 m² ja
- rakennusoikeutta on 170 k- m².
- suurin sallittu kerrosluku on I

Korttelin 45

- laajuus on noin 1020 m²
- rakennusoikeutta on 500 k-m².
- suurin sallittu kerrosluku on II

2 YMPÄRISTÖN JA TOIMINNAN VAATIMUKSET

2.1 PUISTO

Ympäristöön soveltuvia, palvelukonseptiin kuuluvia tilapäisiä toimintoja varten on mahdollista vuokrata puistoaluetta mikäli nämä eivät estä muun puistoalueen käyttöä. Esitetyn toiminnan luonne määrittää mahdollisen vuokra-ajan pituuden.

Nykyisten alueen vuokrausperiaatteiden mukaisesti toiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta häiriötä saaren asumiselle.

2.2 SAAREN LIIKENNEJÄRJESTELYT

Ympäristöön soveltuvia, palvelukonseptiin kuuluvia tilapäisiä toimintoja varten on mahdollista vuokrata liikennealuetta mikäli nämä eivät estä muun alueen käyttöä. Saaren perustoiminnat ja pienevenesataman huolto tulee pystyä hoitamaan aina. Esitetyn toiminnan luonne määrittää mahdollisen vuokra-ajan pituuden.

Nykyisten alueen vuokrausperiaatteiden mukaisesti toiminta ei saa aiheuttaa kohtuutonta häiriötä saaren asumiselle.

Saaren asiakaspysäköintipaikkojen määrä saarella saa rajoittaa vain em. vuokrasopimuksin.

2.3 KOTI JA VIERASVENASATAMA

Satamien toiminnallisuus ja näiden palvelut tulee säilyttää. Tontilla 45 sijaitsee satamatoimintoja palveleva jätehuolto, polttoaineen jakelupiste, septitankin imutyhjennyslaitteisto, sähkökeskus, öljynerotuskaivo, vesi- ja viemäri liittymät. Olemassa olevien satamatoimintojen uudelleen järjestämisen tarjoajan pyynnöstä Kilpailuraati harkitsee erikseen.

Laiturialueet tulevat säilymään nykyisessä käytössään ja niille on vapaa pääsy käyttöperiaatteiden mukaisesti kaikkina aikoina. Laituripaikkojen määrä säilyy ennallaan.

Satamapalveluiden sijoittamisoptio palvelukonseptiin on tarjoajan harkinnassa.

2.4 VESIALUE

Vierasvenesataman yhteyteen on mahdollista vuokrata palvelukonseptiin sulautuvaa vesialuetta mikä ei ole asemakaavan tai yleisesten vesialueiden käytön vastaista tai rajoita vierasvenesataman käyttöä. Olemassa olevien vesialue toimintojen uudelleen järjestämisen tarjoajan pyynnöstä Kilpailuraati harkitsee erikseen.

3 RAKENNUSPAIKAN VAATIMUKSET

3.1 RAKENNETTAVUUS

Tontin alustava rakennettavuus selvitys 28.8.2017 liitteenä.

Selvityksen mukaisesti vuokralaisen on huomioitava raportissa mainitut reunaehdot ja tehtävä mainitut lisäselvitykset, joilla varmistetaan esitettävän suunnitelman toimivuus rakennusalueella.

3.2 RAKENNUKSET JA RAKENTEET

Tontin rakennusalueella sijaitsee kolme kaupungin omistamaa aittarakennusta, jotka kaupunki kustannuksellaan purkaa hankkeen tieltä.

Tontille sijoittuu satamien laiturirakenteet sekä näitä palvelevat liikennealueet, joiden osalta tontille jää toiminnallinen rasite. Nämä alueet ja rakenteet jäävät kaupungin omaisuudeksi. Vuokralainen vastaa rakenteiden ja toimintojen ennallistamisesta rakentamisen jälkeen.

Polttoaineen jakelupiste säilyy nykyisellä paikallaan. Vuokralainen voi tarvittaessa kustannuksellaan siirtää pisteen toiminnallisesti tilaajalla hyväksyttävään paikkaan.

3.3 KUNNALLISTEKNIikka

3.3.1 SÄHKÖVERKKO

Tontin rakennusalueella, keskimmäisen aitan sisällä sijaitsevan Oulun energian omistama muuntamo (M978), joka on rakennettu 2001.

Muuntamo jätetään rakennuksen sisään mikäli se jää rakennettavalle alueelle. Tällöin muuntamotilan täytyy täyttää sille asetetut tekniset ja toiminnalliset vaatimukset.

Järjestelmän haltijalla pääsy tilaan 24/7 sekä vapaa kulkutila laitteille.

Mikäli muuntaja tulee verkonhaltijan vaatimuksesta siirtää rakennuksen ulkopuolelle, kaupunki vastaa muuntajan vaatimasta siirrosta kustannuksineen verkon haltijan kanssa.

Kilpailualueen valaistus, hankkeeseen kuuluvana, mukaan lukien satamat, kuuluu hankkeen ja arvioitavan kaupunkikuvan piiriin.

3.3.2 VESI JA VIEMÄRÖINTI

Tontille on vesi- ja viemäri liittymä.

3.3.3 KAUKOLÄMPÖ

Tontille on kaukolämpöliittymä.

3.3.4 TIETOLIIKENNE

Saareen on tietoliikenneyhteys.

4 RAKENNETTAVUUS

Tontin alustava rakennettavuusselvitys 28.8.2017 liitteenä.