



Lähimmäiskorttelin tontinluovutuskilpailu osalle Kaijonharjun korttelia 20

Dno	OUKA/6443/10.00.02.02/2021
Tiivistelmä	<p>Oulun kaupunki hakee tontinluovutuksen konseptikilpailulla</p> <ul style="list-style-type: none">- korttelin fyysistä hahmoa ja toiminnallista sisältöä sekä- toimijoiden yhteenliittymää Kaijonharjun kaupunginosan korttelin 20 tonttien 1 ja 2 kaavalliseen kehittämiseen sekä osan tontista 1 ja koko tontin 2 muodostaman alueen toteuttamiseen Lähimmäiskortteliksi. <p>Kaupunkeihin on toteutettu erilaisten toimintojen ja asumisen sisältöjen kortteliratkaisuja, joita on kutsuttu vaihtelevasti mm. hybridi-, palvelu- ja sukupolvikortteleiksi.</p> <p>Kilpailun tarkoituksena on</p> <ul style="list-style-type: none">- hakea sisältöä esitetylle Lähimmäiskorttelin käsitteelle- päivittää toimijoilta tieto tämän hetken asumisen ja sekoittuneiden toimintojen kortteleiden innovaatioista kansallisesti ja kansainvälisesti sekä- nostaa asumista sekä yksityisiä ja julkisia palveluita sisältävä hybridikorttelikonsepti uudelle tasolle kilpailussa tuotetuilla luovilla ratkaisuilla sekä kytkemällä niihin lähimmäisajattelu. <p>Kilpailun tarkoituksena on löytää yhteenliittymiä, jotka pystyvät kilpailukorttelin laadukkaaseen suunnitteluun ja toteutukseen. Kaupunki jatkaa alueen kehittämistä kilpailun voittajan kanssa.</p>
Päätösesitys	Yhdyskuntalautakunta päättää järjestää esittelytekstin mukaisen Lähimmäiskorttelin tontinluovutuskilpailun Kaijonharjussa.
Päätös	Päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Asuntopoliittiset linjaukset

Kaupunki tukee lähipalveluja ja asumista yhdistävää asuntotuotantoa sekä kaikkia erityisasumisen linjauksiaan kaavoituksella, tontinluovutuksella ja muulla maankäytön sopimusohjauksellaan tiiviissä yhteistyössä hyvinvointipalveluiden kanssa.

Kaupunki ehkäisee segregatiokehitystä ja erityisasumisen keskittymiä sekä edistää erilaisten ihmisten ja erilaisen asumisen sekoittumista. Tavoitteena on monipuolinen asuntotyyppien,



asuntojen hallintamuotojen sekä asukkaiden jakauma. Eri-ikäisten yhdessä asumista edistetään sukupolvikortteilla. Luomalla lähimmäiskortteilla edistetään vielä monimuotoisemman asumisen syntyä.

Itsenäiseen asumiseen tuotetaan sopivia asuntoja ja niissä asuville lähipalveluja, jotka ovat käytettävissä liikkumalla itse palvelun luo tai hankkimalla palvelu kotiin. Palvelut joustavat ihmisen tarpeiden mukaan, asunnon kriteereistä ei tingitä.

Erityisryhmien asumisen kehittäminen on osa kaupunkiseudun asumisen kehittämistä. Perinteisesti erityisryhmien asumistarpeita on lähestytty palveluiden tai palvelutuotannon näkökulmasta. Oulun asunto-ohjelmassa lähtökohta on "asunto ensin" -periaate: erityisryhmille pyritään järjestämään asunto, jossa asuen on saatavissa erilaisia, kullekin henkilölle tarpeellisia palveluja. Kotiin annettavat palvelut ovat ensisijaisia suhteessa palveluihin, jotka edellyttävät muuttamista ja sisältävät sekä asumisen että palvelut. Kotona asumista voidaan tukea sosiaalihuoltolaissa määritellyillä palveluilla tai muilla asiakkaan tarpeen mukaisilla palveluilla. Erityisryhmien asumisessa ja palveluiden järjestämisessä pääperiaatteena on normaalius ja itsemääräämisoikeuden kunnioittaminen. Arjessa selviämisen tuki perustuu yksilölliseen tarpeeseen. Ikääntymisen tuomiin muutoksiin on järkevää varautua ajoissa asumisratkaisuin. Tällöin mahdollinen uusi asuinympäristö sosiaalisine suhteineen ja palveluineen ehtii tulla tutuksi ja tuo turvaa arkeen paremmin kuin silloin, kun muutokset tehdään vasta toimintakyvyn heikennyttyä.

Kilpailu ja sen tavoitteet

Asuntorakentamisen tärkeä tavoite on kehittää kestävän kaupunkikehityksen mukaisia rakentamisen ratkaisuja. Asuntojen, asuinrakennuksien ja kaupunkirakenteen joustavuus pidentää sekä rakennetun ympäristön käyttöikä, kestävyyttä että taloudellisuutta.

Asukaslähtöisen asuntorakentamisen osatekijöitä voivat olla asukkaiden osallistaminen, asukkaiden toiveiden ja tarpeiden parempi ymmärtäminen ja niihin vastaaminen suunnittelun keinoin, asukkaille yksilöllisiin tarpeisiin joustavien asumisen ratkaisujen tarjoaminen sekä se, että lisätään asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa omaan asumiseensa liittyviin asioihin.

Sosiaalisella ympäristöllä on tärkeä merkitys. Mitä monipuolisemmat sosiaaliset verkostot ja vahvemmat siteet on



muihin asuinalueen asukkaisiin, sitä todennäköisemmin yleensä viihdytään alueella. Fyysiseen ympäristöön liittyen palveluiden riittävää saatavuutta pidetään tärkeänä riippumatta asuinalueesta.

Oma asuinalue on merkityksellinen hyvinvointiympäristö. Mitä nuoremasta asukkaasta on kyse, sitä tärkeämpi on perhe. Luontoa ja muuta vihreää ympäristöä pidetään tärkeänä hyvinvointipääomana henkilön iästä riippumatta.

Hyvinvointia tukee riittävä yksityinen ja julkinen sosiaalinen verkosto. Erityisesti nuorille aikuisille ja vanhemmille on tärkeää, että he saavat tukea palvelujärjestelmiltä kokiessaan siihen tarvetta. Sosiaalisen verkoston merkitys kiteytyy erityisesti luottamuksen käsitteeseen.

Kasvukeskus Oulussa asuntorakentamisen suuri määrä korostaa taloudellisten ja teknisten sekä ekologisen ja sosiaalisen kestävyysreunaehtojen huomioon ottamisen tärkeyttä rakentamisessa. Kasvun sisällä vaikuttaa useita yhteiskunnallisia muutoksia: ikääntyneiden määrä kasvaa voimakkaasti, syntyvyys laskee, tietoteknisten ratkaisujen ja sovellusten rooli arjen helpottajana kasvaa, omistaminen antaa tilaa (yhteis)käytölle, ihmiset haluavat elää elämänsä omalla tavallaan, asuntokunnat ja perhemuodot ovat monipuolistuneet ja murroksessa. Palveluita tuodaan jo nyt laajalla rintamalla kotiin; onko asuminenkin muuntumassa sekä missä muodossa ja miltä osin palveluksi?

Arvoperusteiset ja muut yhteiskunnalliset muutokset vaikuttavat kaupunkiasumisen ja palveluiden ratkaisuihin. Kilpailulla nostetaan voimakkaasti esille ja julkiseen keskusteluun modernin kaupunkiasumisen laatu sekä ihmisten keskinäisen yhteenkuuluvuuden tunteen merkitys hyvinvoinnille. Syvälinen nykytilanteen tuntemus ja korkeatasoinen analyysi ovat tie toimivien innovaatioiden löytymiseen.

Kaupunki hakee tontinluovutuskilpailun avulla asuntopoliittisia linjauksiaan tukevia ratkaisuja asettaen kuitenkin kilpailun tavoitteissa tätä suuremman painon aivan uusien asumiseen, asuntoihin ja hybridikortteliin liittyvien innovaatioiden löytämiselle. Kilpailulla haetaan sekä kehittämisideoita asumisen järjestämiseen, asuntoihin että toimivaa suunnitelmaa uudelle hybridikorttelikonaisuudelle.

Kaupunki käynnistää kilpailun voittajan kanssa asemakaavan muutoksen sekä solmii kaavaprosessin alussa yhteistoimintasopimuksen ja ennen kaavaehdotuksen valmistumista toteuttamissopimuksen. Voittajalle varattavalle alueelle on mahdollista osoittaa lisää rakennusoikeutta. Kilpailualueen uskotaan



olevan suunnittelukohteena laajalti hakijoita kiinnostavan sekä tarjoavan riittävästi tilaa erilaisille toiminnoille ja niiden luoville ratkaisuille.

Tontinluovutuskilpailun tavoitteena on:

1. edistää erilaisten ihmisten ja asumismuotojen yhdistymistä
2. luoda kilpailualueelle monipuolinen asuntotyyppien, asuntojen hallintamuotojen sekä asukkaiden jakauma
3. yhdistää julkiset ja yksityiset palvelut sekä asuminen luovalla ja palvelujen tuottamista tehostavalla tavalla osaksi asuinkorttelia
4. edistää tilojen yhteis- ja monikäyttöisyyttä sekä muunneltavuutta
5. mahdollistaa elinkaariasumisen ratkaisuja sekä edistää laajalaisesti esteettömyyttä
6. tuottaa kortteli-innovaatioiden osana uusia, elämyksellisiä sisältöjä asumiseen ja asuntoihin osana lähimmäiskorttelia
7. edistää yhteisöllisyyttä ja ihmisten kohtaamista arjessa sekä ehkäistä yksinäisyyden ja turvattomuuden tunnetta
8. luoda keinoja ja käytänteitä edistää onnistuneesti keskinäistä lähimmäisistä välittämistä asuinyhteisöissä
9. edistää vehreyttä ja luonnonläheisiä ratkaisuja rakennetun korttelin osana
10. hakea sisältöä Lähimmäiskortteli-käsitteelle niin kilpailualueella kuin yleisemminkin
11. yhdistää kilpailualueen länsipuolinen säilyvä rakennusosa toiminnallisesti kilpailualueen uudisrakentamiseen
12. heijastaa kaupungin asuntopoliittisia linjauksia, mutta tätäkin suuremmalla painoarvolla löytää aivan uudenlaisia ja toteutettavissa olevia ratkaisuja.

Oleellisinta kaupungin näkökulmasta ja kilpailutöitä arvioitaessa ovat kilpailuehdotuksissa esitetyt uudenlaiset ja toimivat hybridikortteli-innovaatiot, asumisen ja asuntojen uudet, hyvinvointia tukevat ratkaisut sekä Lähimmäiskorttelin konseptille määritelty sisältö.



Kilpailualue



Tonttihaku järjestetään kahden tontin alueella Kaijoharjussa. Tonttien osoitteet ovat Kalevalantie 5 ja 7 (kiinteistötunnukset 564-80-20-1 ja 20-2). Kilpailualue käsittää itäosan tontista 1 ja koko tontin 2 sekä on laajuudeltaan noin 1,5 ha. Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta.

Tontti 1 on nykyisessä asemakaavassa julkisten rakennusten korttelialuetta, ja sillä sijaitsevaan rakennukseen ovat aiemmin sijoittuneet mm. Kaijoharjun nuorisotila, terveyskeskus ja kirjasto. Tontin rakennusoikeus on asemakaavassa 5400 k-m². Terveyskeskus on poistunut tiloista 1.8.2019. Sivistys- ja kulttuuripalveluiden toiminnot ovat jatkaneet rakennuksessa. Tontti nro 2 on rakentamaton kerrostalotontti, jolla on nykyisessä asemakaavassa rakennusoikeutta 5000 k-m².

Lähimmäiskorttelin tontinluovutuskilpailun alueen sijainti on erinomainen. Vieressä sijaitsevat Kaijoharjun keskuksen palvelut ja paikka on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Kohde kuuluu Linnanmaan kaavarunkoalueeseen, jolla ohjataan ja edistetään uuden innovaatiokampuksen ja sen lähialueiden kehittämistä. Kaupunki kehittää lähivuosien aikana Kaijoharjun keskustaa ja sen lähialueita palveluilla, asumisella ja viheralueilla.



Nokia kaavailee siirtävänsä merkittävän osan toiminnoistaan Ritaharjuntien varteen, mikä vahvistaa Kaijonharjun aluetta myös työpaikkakeskittymänä.

Lähtökohta kilpailussa on, että tontilla 1 olevasta rakennuksesta puretaan sen uudempi, vuonna 1987 valmistunut itäinen laajennusosa yhtenäisen kortteliratkaisun alta. Kyseiselle rakennuksen osalle on myönnetty purkulupa 30.12.2020. Purkamisesta vastaa Lähimmäiskorttelin rakentaja toteuttamissopimuksessa tarkemmin sovittavalla tavalla.

Kilpailumateriaaleihin sisältyy tietoa paitsi muun muassa Linnanmaan ja Kaijonharjun alueesta, myös tontilla 1 olevasta rakennuksesta ja sen osan purkamisesta.

European 14 arkkitehtikilpailu



Kuva. Voittajatyö "Kaljama"

European on joka toinen vuosi järjestettävä kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu nuorille, alle 40-vuotiaille arkkitehdeille ja kaupunkisuunnittelun ammattilaisille. European 14 -kilpailussa oli mukana 44 kilpailukohdetta 13 Euroopan maasta. European 14 -kilpailukauden teema oli "Productive Cities". Kilpailuaika oli 13.2. - 9.7.2017.

Suomesta oli mukana kolme kilpailukohdetta: Kaijonharjun-Linnanmaan alue Oulussa, Tornion ja Haaparannan keskustat yhdistävä alue rajan molemmin puolin sekä Helsingin Laajasalon kaupunkibulevardi. Suomen kohteisiin saatiin 55 kilpailuehdotusta kotimaisilta ja ulkomaisilta suunnittelijaryhmiltä.

Oulun kilpailualue ulottuu Oulun yliopiston sisäänkäyntialueelta Pohjois-Suomen Opiskelija-asuntosäätiön (PSOAS) opiskelija-



asuntoalueen läpi ja Kaijonharjun liikekeskukseen saakka. Kilpailussa tutkittiin myös alueen liittymiä lähiympäristöön. Kilpailun tavoitteena oli muodostaa pitkän tähtäimen visio ja pohja yleissuunnittelulle Kaijonharjun keskuksen uudistamiseksi ja laajentamiseksi yliopistokampuksen kanssa yhtenäiseksi kokonaisuudeksi alueen arvot huomioiden.

Kilpailun tuloksia voi tarkastella oheisessa nettiosoitteessa:
<https://www.euopan-europe.eu/en/session/euopan-14/results> .

Linnanmaa – Kaijonharjun suunnittelutilanne

Kaupunginhallitus on hyväksynyt 26.8.2019 Linnanmaan ja Kaijonharjun alueen kaavarungon ohjeellisena noudatettavaksi. Suunnitelmassa määritellään alueen maankäytön ja liikenneverkon tulevan kehityksen suuntaviivat, jotka tähtäävät tavoitevuoteen 2040. Kaavarungossa on asetettu tavoitteet alueen arvot säilyttävälle täydennys- ja lisärakentamiselle sekä ympäristön, palveluiden, liikenneverkon ja joukkoliikenteen kehittämiseksi. Alueen jatkosuunnittelu etenee vaiheittain.

Kaavarungossa tontinluovutuskilpailun kohteena oleva alue on nimetty uudistamista kaipaavaksi alueeksi. Kilpailu tukee paitsi mainittua kirjausta, myös merkittävässä määrin alueella käynnissä olevan Kestävä Kaijonharju -lähiöohjelman tavoitteita.

Yliopisto on laatimassa hankesuunnitelmaa tiettyjen toimintojensa mahdollisesta vaiheittaisesta siirtymisestä keskustaan. Suunnitelma valmistuu ja hankkeeseen liittyvät seikat ratkeavat lopullisesti vasta kilpailuajan päättymisen jälkeen. Ammattikorkeakoulu tulee yliopiston päätöksistä riippumatta sijaitsemaan Linnanmaan alueella.

Yliopiston siirtosuunnitelmista huolimatta kilpailutyössä tulee esittää korttelialueen toiminnalliset yhteydet myös yliopistoon. Kaupunki varmistaa, että sujuvat ja selkeät reitit yhdistävät korttelialueen yliopistoalueelle ja sen sisäänkäynneille.

Ehdot

Yleiset ehdot

Tämä päätös siinä yksilöityine liitteineen toimii kilpailuohjelmana. Kilpailuohjelman liitteitä ei esitetä kaupungin päätöksen liitteinä eikä sen yhteydessä. Kilpailuohjelma ja sen lopulliset liitteet ovat nähtävissä ja noudettavissa internet-sivulta
<https://www.ouka.fi/lahimmais Korttelikilpailu> viimeistään 30.6.2021



lukien. Kilpailuun osallistuminen tarkoittaa kilpailuohjelman hyväksymistä. Kilpailu käydään suomen kielellä.

Oulun kaupungilla on ilman erillistä lupaa omistus- ja käyttöoikeus kilpailuun lähetettyihin ehdotuksiin sekä oikeus käyttää ehdotusten aiheita ja ideoita korvauksetta. Oikeus pitää sisällään myös kilpailutöiden julkaisu-oikeudet sekä oikeuden hyödyntää aineistoa tutkimustoiminnassa. Mikäli hakija haluaa perustellusta syystä rajoittaa edellä mainittuja kilpailun järjestäjän oikeuksia, vaatimus tästä tulee perusteluineen esittää hakemuksessa.

Kilpailusta ei makseta hakijoille palkkioita. Kilpailuaineistoa ei palauteta eikä Oulun kaupunki vakuuta kilpailuehdotuksia. Kilpailijan on varauduttava säilyttämään ehdotuksensa alkuperäiskappaleet.

Kilpailu on julkinen. Asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella. Mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- tai ammattisalaisuuksia, tulee ao. kohdat eritellä ja ilmoittaa selkeästi kilpailuehdotuksen yhteydessä. Kaupunki asettaa kilpailutyöt nähtäville internet-sivuilleen ajalle 8.11.2021 – 30.11.2021. Kaupunkilaisille järjestetään mahdollisuus kommentoida kilpailuehdotuksia ja osallistua näin lähimmäiskortteli-teeman ideointiin.

Kilpailun järjestäjä pidättää itsellään oikeuden hylätä kilpailuehdotukset, jotka ovat saapuneet myöhässä, joissa on puutteita tai jotka eivät muutoin täytä kilpailuehdoissa asetettuja vaatimuksia. Samoin järjestäjä pidättää itsellään oikeuden niin harkitessaan keskeyttää kilpailuprosessin sekä jättää tästä tai muusta syystä valitsematta hakijoiden joukosta kilpailulle voittajaa ja kortteliin kehittäjäkumppania.

Järjestäjällä ei ole velvollisuutta korvata ehdotuksen tehneille kustannuksia, jotka ovat aiheutuneet kilpailuun osallistumisesta; tämä on voimassa myös silloin, jos hakijoiden joukosta ei valita voittajaa.

Hakijaa koskevat ehdot

Kilpailuun voivat osallistua yritykset, järjestöt ja yleishyödylliset yhteisöt. Kilpailuun ei voi osallistua yksityishenkilönä. Hankkeen rakennuttaja- ja rakentajatahoilta sekä muilta yhteistoimintasopimukseen sitoutuvilta tahoilta edellytetään luottoluokitusta A tai sitä parempaa luokitusta.

Kunkin hakijatahon tulee osallistua kilpailuun ryhmittymänä, joka esittelee kilpailuehdotuksessaan koko korttelin toteutuksen.

Kilpailijaryhmän jäsenissä on oltava mukana ainakin yleishyödyllinen rakennuttaja ja rakennusliike. Kilpailijaryhmän jäsenet tulee ryhmitellä hankkeeseen voimakkaammin sitoutuviin



yhteistoimintasopimuksen allekirjoittaviin kumppaneihin ja mahdollisiin muihin yhteistyötahoihin. Rakentajan tulee luonnollisesti kuulua edelliseen mainituista ryhmistä. Hakijan tulee eritellä alustavasti korttelin eri osien rakennuttaja- ja rakentajatahot sekä rakennettavien tilojen aiottu omistusrakenne.

Yksittäinen toimija voi kuulua useampaan hakijaryhmittymään ja sama osallistuja saa jättää kilpailuun myös useamman kuin yhden ehdotuksen. Jokaisen ehdotuksen tulee kuitenkin olla itsenäinen, nimetty ja vaadituin asiakirjoin varustettu.

Muut ehdot

Konseptikilpailu

Kestävän kehityksen teemoista tämän kilpailun kriteeristö keskittyy voimakkaasti edistämään sosiaalisesti kestävästä kaupungin tavoitteita.

Kyseessä on konseptikilpailu, joka ei sisällä rakennusten tarkkaa tila- tai arkkitehtonista suunnittelua. Lähimmäiskorttelin fyysinen hahmo kuvataan korttelisuunnitelmassa, jossa esitetään palveluiden ja muiden toimintojen sijoittuminen. Hakijat saavat esittää vapaasti kilpailualueelle haluamansa rakennusten ja rakennusoikeuden määrän sekä rakennusten korkeuden. Rakennusoikeuden määrät tulee eritellä käyttötarkoituksittain koko kilpailualueelta. Kirjallinen osuus ja toimintojen tarkkaa sijoittumista kuvaavat havainnekuvat ovat kilpailussa tärkeässä roolissa; niissä avataan luotuja toiminnallisia konsepteja sekä muita korttelin suunnitteluratkaisuja. Hakijan on mahdollista esittää selvitys siitä, kuinka ryhmittymä aikoo käyttää korttelia uusien tuotteiden tai palveluiden kehitysalustana.

Kaupungin palvelut

Kilpailualueelle tulee sijoittaa ne kaupungin palvelut, jotka sijaitsevat nykyisessä korttelissa. Kaupungin palvelut jäävät Lähimmäiskorttelin uudisrakennuksiin vuokralle – uudella tavalla järjestettyinä ja kortteliin luovalla tavalla integroituvina. Tilat ovat kirjasto (n. 700 h-m²), nuorisotilat (600 h-m²) sekä oppilashuollon tilat (n. 500 h-m²). Tilat suunnitellaan lopulliseen muotoonsa kaavamuutoksen yhteydessä tarvelähtöisesti ja yhteistyössä kaupungin sivistys- ja kulttuuritoimen kanssa. Tilat on kilpailuehdotuksessa pyrittävä toteuttamaan vaiheittain rakentuvassa korttelissa siten, että väistötiloille ei olisi tarvetta.

Asukastupa 2.0

Kilpailualueelle tulee ideoida, suunnitella ja toteuttaa uudenlainen asukastupa, joka ei ole kaupungin operoima (työnimenä Asukastupa 2.0). Asukastuvasta tulee esittää sen likimääräinen



sijainti korttelissa sekä asukastuvan toimintamalli. Jälkimmäiseen tulee sisältyä ainakin toiminnan järjestämisen periaatteet, operoinnista vastaava taho sekä erikseen selvitys asukastuvan integroitumisesta lähialueeseen ja sen monikäyttöiseksi yhteisöllisyyden alustaksi.

Säilyvän rakennuksen osan toiminnot
Kilpailutyössä tulee esittää toiminnot myös varsinaisen kilpailualueen ulkopuoliseen monitoimitalon säilyvään osaan.

Viereiset päiväkodit

Kaijonharjun päiväkotit ja sen viereinen Kalevalan päiväkotit sijaitsevat kilpailualueen välittömässä läheisyydessä. Kilpailutyössä tulee riittävällä tasolla huomioida nämä korttelin itäosan matalat pienehköt rakennukset. Huomiota tulee tällöin kiinnittää erityisesti uusien rakennusten varjostusvaikutukseen sekä niiden uuden korttelialueen lasten leikkialueiden tunnelmaan vaikuttavaan mittakaavaan.

Ekologisen kestävyysrooli kilpailussa

Tämän kilpailun ehdot, tavoitteet ja kriteeristö eivät siis varsinaisesti kohdenna hankkeen hiilijalanjälkeen tai muihin ympäristövaikutuksiin, rakentamisen energiatehokkuuteen, energiankulutuksen automatisointiin, rakentamisen materiaaleihin tai kiertotalouden tukemiseen.

Kohdealueella sijaitsevan, osittain purettavan rakennuksen osalta hakijoilta ei edellytetä laajennettua purkukatselmusta, kiertotaloussuunnitelmaa eikä purettavan rakennuksen tai sen kierrätystuotteiden hyödyntämistä. Korttelin rakentamisessa ei edellytetä kierrätysmateriaalien käyttöä, osittain purkamisen huomioon ottamista rungon suunnittelussa, materiaalipassin kokoamista, maamassojen kierrätystä tai korttelin rakennusten hiilijalanjäljen kuvaamista. Näitä edellytetään ja niillä kilpaillaan varsinaisesti muissa kohteissa.

Kaupunki luonnollisesti kannustaa edellä mainittuihin ja muihin ekologisesti kestävyttä edistäviin toimiin tässäkin hankkeessa ja edellyttää myös kaikenlaisen kestävä rakentamisen viranomaismääräysten noudattamista kilpailualueen toteutuksessa. Hakijoiden toivotaan näin ollen esittävän myös korttelissa sovellettavat ekologisen kestävyysroolin erityisratkaisunsa.

Yksittäisiä lisäehtoja

Kaupunki solmii tarvitsemiensa tilojen vuokrasopimukset kilpailutyön voittajan osoittaman tahon kanssa (rakennusten omistaja). Tilavuokra ei saa ylittää kaupungin palveluille



toteuttavien tilojen osalta omakustannusperusteista vuokraa yli 10 %:lla.

Kaupunki valitsee korttelin palveluntuottajat mahdollisten terveyspalveluiden (palveluasuminen, kotihoito) osalta, mikäli kaupunki on palveluiden tilaaja.

Kilpailutyön tulee nojautua kaupungin uuteen autopaikkanormiin. Useampien autopaikkojen esittäminen on luonnollisesti mahdollista. Autopaikkojen järjestämistavan voi myös esittää vapaasti.

Kilpailutyön tulee olla yleiskaavan mukainen.

Kilpailutyöltä ei edellytetä korttelin kaukolämpö-, vesi- ja viemäri tai sähköverkkoon liittymisen esittämistä.

Korttelisuunnitelmassa sekä muissa kilpailutyön suunnitelmissa ja kuvissa on esitettävä mittakaavajana ja pohjoisnuoli.

Kilpailualueelta poistettavan rakennuksen osan purkaminen jää kilpailun voittajan vastuulle ja kustannettavaksi. Purkamisen kuluja ei saa sisällyttää korttelin tilojen vuokranmääritykseen.

Hakumenettely

Kilpailu järjestetään 1.7.2021 – 1.11.2021 klo 16.00. Kilpailusta tiedotetaan kesäkuussa Helsingin Sanomissa, Kalevassa sekä Oulun kaupungin internetsivuilla vähintään osoitteessa <https://www.ouka.fi/lahimmais Korttelikilpailu>. Lisäksi Oulun kaupunki tiedottaa kilpailusta eri tavoin ja laajalti eri alojen toimijoille, sijoitusyrityksille, rakennuttajille ja rakentajille.

Tontinluovutuskilpailussa hakijat esittävät kaupungille kilpailuehdotuksen, jonka tulee sisältää seuraavat osat:

1. Kaikkien kilpailijatahon osapuolten nimet, yhteystiedot, y-tunnukset ja referenssit sekä eri osapuolten rooli hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa.
2. Yhteistoimintasopimuksen osapuoleksi sitoutuvat kilpailijatahon osapuolet.
3. Muut kilpailijatahon osapuolet.
4. Uuden korttelin nimiehdotus ja sen perustelut. Nimiehdotus on samalla myös kilpailutyön nimi.
5. Korttelisuunnitelma, jossa tulee esittää toiminnot tilakaavioina siten, että niistä käyvät ilmi
 - a. rakennusten eri osien käyttötarkoitukset, sijainnit sekä liittyminen toisiinsa ja lähiympäristöön,



- b. piha-alueen toimintojen järjestämisen periaatteet (pysäköinti, huolto, oleskelu jne),
 - c. rakennusten kerrosluvut ja kerrosalat käyttötarkoituksittain sekä
 - d. korttelin rakennusmassoittelu ja kaupunkikuvallinen ilme sillä tarkkuudella kuin toiminnallisen idean kannalta on tarkoituksenmukaista.
6. Korttelin tilojen käyttöä tarpeellisilta osin tarkentavat tilakaaviot sekä selventävät havainnekuvat.
 7. Kilpailuohjelmassa yksilöityjen kaupungin palveluiden sekä hakijan nimeämien yksityisten palveluiden liittyminen toisiinsa ja muuhun korttelikonaisuuteen.
 8. Korttelin kerrosalojen yhteenveto käyttötarkoituksittain.
 9. Kuvaus uudenlaisen asukastuvan toimintamallista sekä sijainnista korttelissa.
 10. Selvitys esteettömyyden edistämisestä kilpailualueella.
 11. Kilpailualueen ulkopuoliseen monitoimitalon säilyvään osaan osoitettavat toiminnot huonetilakohtaisesti pohjapiirroksena.
 12. Esitys korttelin
 - auto- ja pyöräpaikkojen määrästä sekä niiden sijoittamisen ja käytön järjestämisestä,
 - asuntotyyppijakaumasta ja asuntojen lukumäärästä,
 - asuntojen hallintamuodosta ja rahoitustavasta,
 - asuntojen omistajajakaumasta (yleishyödylliset vuokratalo-omistajat/sijoittajat/omistaja-asukkaat) sekä
 - hakijan niin harkitessa myös muista hakijan kilpailuehdotusta profiloivista korttelin tunnusluvuista.
 13. Kirjallinen selostus sisältäen vähintään
 - kilpailussa esitettävien asumisen, asuntojen ja korttelitason innovaatioiden sekä muiden suunnitteluratkaisujen kuvaukset sekä tarkemmat perustelut koskien erityisesti korttelin toiminnallisia konsepteja
 - perustelut sille, kuinka kilpailuehdotus ilmentää kilpailun ehtoja, tavoitteita ja kriteeristöä
 - perustelut erikseen sille, kuinka kilpailutyö tukee tilojen yhteis- ja monikäyttöisyyttä sekä muunneltavuutta.
 14. Kuvaukset toteutuksen rahoituksesta sekä korttelin toteuttamisen vaiheistuksesta ja arvioidusta toteutuksen aikataulusta.

Kilpailuehdotus tulee jättää 1.11.2021 klo 16.00 mennessä Oulun kaupungin kirjaamoon, osoite Torikatu 10, 90100 Oulu. Ehdotuksen kussakin osassa tulee näkyä kilpailun ja oman kilpailutyön nimi. Muistitikku tulee luovuttaa kirjekuussa, josta käy myös ilmi kilpailun ja kilpailutyön nimet.

Kilpailuehdotus tulee jättää vähintään korttelisuunnitelman sekä sitä täydentävien tilakaavioiden, havainnekuvien ja pohjapiirrosten



osalta kartongille tai kennolevyille tulostettuna. Näiden planssien tulee olla kokoa A1 (594x841mm) tai 70 x 100cm. Kilpailijan tulee laatia kilpailuehdotuksestaan myös aineistotiedostot verkkojulkaisua varten. Tiedostojen tulee olla saavuttavassa muodossa (tiedostojen tulee noudattaa WCAG 2.1 -ohjeen tasoja A ja AA, lisätietoja www.saavutettavuusvaatimukset.fi). Kyseinen aineisto tulee luovuttaa verkkojulkaisukäyttöön sopivan kokoisiksi pakattuina pdf- tai jpg -tiedostoina.

Hakija vastaa siitä, että kilpailuehdotus on perillä kilpailuaikana. Ehdotuksen kirjallinen osuus saa olla enimmillään 20 x A4 -sivun pituinen. Lisäksi tulee esittää kirjallisen selostuksen tiivistelmä yhdellä A4-sivulla. Kirjallista selostusta ja sen tiivistelmää koskevat seuraavat esitystapaehdot: fonttina Times New Roman, koko 11 ja riviväli 1,5.

Kilpailua koskevat kysymykset tulee toimittaa 15.8.2021 mennessä sähköpostilla osoitteeseen tonttipalvelut@ouka.fi. Sähköpostin aiheeksi tulee laittaa "Lähimmäiskorttelikilpailu". Kysymykset, vastaukset kysymyksiin ja mahdolliset tarkennukset kilpailuohjelmaan julkaistaan 31.8.2021 mennessä kaupungin internetsivuilla osoitteessa:

<https://www.ouka.fi/lahimmais Korttelikilpailu> .

Kilpailuaikana yhteyshenkilöinä toimivat asuntotoimenpäällikkö Jukka Kokkinen, jukka.kokkinen@ouka.fi, p. 044 703 2360, tontti-insinööri Veikko Lehtinen, veikko.lehtinen@ouka.fi, p. 044 703 2612 sekä asumisen asiantuntija Mikko Autio, mikko.autio@ouka.fi, p. 044 703 2618.

Kilpailutöiden arviointi

Kilpailutöiden arviointia varten perustetaan kilpailun aikana arviointiryhmä yhdyskuntajohtajan päätöksellä. Ryhmään kutsutaan sivistys- ja kulttuuripalveluiden sekä hyvinvointipalveluiden edustajat.

Kilpailutyöt arvioidaan seuraavien kriteerien pohjalta:

1. Esitettyjen ratkaisujen ja innovaatioiden laatu.
2. Esitetyn ratkaisun sopivuus alueelle. Toiminnallista konseptia arvostetaan enemmän kuin korttelin kaupunkikuvallista ilmettä.
3. Asumisen ja asuntojen monipuolisuus ja elämyksellisyys.
4. Toteuttamisen ja esitetyn kokonaisuuden toteutumisen varmuus.
5. Hakijayhteenliittymän tuoma muu lisäarvo esitetylle hankkeelle.

Kilpailutöiden arvoa nostavina pidetään

- perusteltuja tilojen yhteis- ja monikäyttöisyyttä tukevia, tilojen muunneltavuuden mahdollistavia ratkaisuja,
- esteettömyyden laaja-alaista huomioon ottamista,



- korttelin kasvillisuuden hyödyntämistä osana tilakonseptia ja myös muita luonnonläheisiä elementtejä,
- tietotekniikan hyödyntämistä sekä
- joidenkin toimintojen osoittamista myös rakennusten katoille.

Numeerista arviointia ei tehdä. Arviointiryhmä arvioi työt suhteessa kilpailun tavoitteisiin, arviointikriteereihin ja muuhun kilpailuohjelman sisältöön sekä tekee päätöksentekoa varten oman esityksensä kilpailun voittajaksi. Työryhmä voi käyttää apunaan ulkopuolisia asiantuntijoita. Ryhmä käsittelee työskentelynsä aikana kuntalaisten kilpailuehdotuksista antamat palautteet.

Arviointityön valmistumisen tavoiteaika on 31.1.2022.

Kilpailun voittajan valitsee yhdyskuntalautakunta, jolla on käytävissään arviointiryhmän esitys perusteluineen. Kuten kilpailuohjelmassa on aiemmin mainittu, kaupunki voi niin harkitessaan myös hylätä kaikki hakemukset, keskeyttää kilpailuprosessin sekä jättää valitsematta voittajan, mikäli yksikään kilpailuehdotuksista ei sen mielestä täytä riittävän hyvin asetettuja kriteerejä.

Kilpailun jälkeen

Kaupunki ja kilpailun voittaja solmivat yhteistoimintasopimuksen, jossa voittaneen kilpailuehdotuksen takana oleva yritys tai yritykset sitoutetaan esitettyihin innovaatioihin, ratkaisuihin ja laatuvalintoihin.

Samalla sovitaan asemakaavatyön eteenpäin viemisestä sekä kaavatyön kustannuksista. Kaavamuutokseen sisällytetään tontit 1 ja 2 kokonaisuudessaan, tarkka rajausta päätetään myöhemmin erikseen. Kaavasuunnittelussa tullaan käyttämään viherkerrointa ja kaupungin lumitilamitoitusta.

Kaavamuutostyöstä ei peritä erikseen kaupungin taksan mukaista korvausta, mutta kilpailijan tehtäväksi jää tuottaa kustannuksellaan asemakaavatyön pohjaksi tarvittavat tarkemmat suunnitelmat ja selvitykset. Kaupunki vastaa tonttijaon muuttamisen ja kaavamuutosalueen kiinteistönmuodostuksen kustannuksista. Kortteliratkaisu saa lopullisen muotonsa asemakaavan muuttamisen yhteydessä. Uutta asemakaavaa täydentävä Lähimmäiskorttelin toteuttamissopimus neuvotellaan osapuolten välillä kilpailualueelle kaavaluonnoksen pohjalta ennen kaavaehdotuksen valmistumista. Sopimus hyväksytään ja allekirjoitetaan kaavaehdotusvaiheessa. Sivistys- ja kulttuuripalvelut ovat keskeisessä roolissa tarkennettaessa kortteliratkaisua siihen sijoittuvien omien toimintojensa osalta.



Tontinluovutus

Kilpailualueen uuden asemakaavan mukaiset tontit luovutetaan toteuttajalle perustettavien asunto- tai kiinteistöosakeyhtiöiden lukuun pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla. Purettava rakennuksen osa luovutetaan tontin saajalle vastikkeetta ja saajan omalla kustannuksella purettavaksi.

Maanvuokrasopimukseen sovelletaan seuraavia ehtoja:

1. Vuokra-aika on 60 vuotta.
2. Etukäteisvuokran määrä on 60 €/k-m² vuoden 2021 tasossa. Vuokrasumma maksetaan kertasuorituksena maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä laskettuna kohdan 3 perusteena olevasta asuinkerrosalasta. Etukäteisvuokra on vähennetty täysimääräisesti kohdan 3 mukaisesta maanvuokran määrästä.
3. Vuokra on 11 €/k-m² vuodessa vuoden 2021 tasossa asuinrakennusoikeuden osalta.
4. Vuokra on 7,5 €/k-m² vuodessa vuoden 2021 tasossa yksityisen palvelu- ja liikekerrosalan osalta.
5. Vuokra on 4 €/k-m² vuodessa vuoden 2021 tasossa julkisten palveluiden sekä asumista ja muita toimintoja palvelevan kerrosalan osalta mukaan lukien asukastuvan kerrosala kokonaisuudessaan tiloihin kohdistuvan käytön laadusta riippumatta.
6. Vuokrasummat sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100.
7. Vuokrasopimukseen kirjataan kaikki tarpeelliset ehdot, joilla voittanut yritys tai yritykset sitoutetaan innovaatioihin ja muihin esitettyihin ratkaisuihin.
8. Vuokrasopimukseen kirjataan kaikki tarpeelliset ympäristön ja rakentamisen laatuun liittyvät ehdot sekä rasitteet.
9. Muutoin sovelletaan kaupunginhallituksen hyväksymiä vuokrasopimusmalleja.

Maanvuokra on määritetty markkinahintaiseksi vuoden 2021 tasossa ja se ei sisällä kiellettyä valtiontukea. ARA-tuotannon osalta sovelletaan toteuttamissopimuksen hyväksymishetken mukaista ARA:n hyväksymää enimmäistonttihintaa.

Kortteliin tehdään suunnitteluvaraus kilpailun voittaneelle hakijalle kaavaprosessin ajaksi. Tontit luovutetaan ja kilpailualue toteutetaan kaavaprosessin aikana solmitun toteuttamissopimuksen mukaisesti. Ennen kunkin maanvuokrasopimuksen tekemistä tulevan vuokramiehen tulee hyväksyttää tontinkäyttösuunnitelmansa kaupungin käytännön mukaisesti.



Kilpailuohjelman liitteet:

1. Kilpailualueen sijainti kaupunkirakenteessa
2. Ote yleiskaavasta
3. Ajantasainen asemakaavaote
4. Kantakartta
5. Linnanmaan ja Kaijonharjun alueen kaavarunko
6. Oulun kaupungin asuntopoliittiset linjaukset 2017
7. Kestävä Kaijonharju -lähiöohjelman hankekuvaus
8. Kaijonharjun terveysaseman
 - a. rakennushistoriallinen selvitys 13.1.2020
 - b. purkulupa 30.12.2020
 - c. säilytettävän rakennuksen osan pääpiirustukset (asemapiirros koko rakennuksen osalta)
9. Pysäköintinormit
10. Tietoja Linnanmaan ja Kaijonharjun alueesta
11. Kaijonharjun päiväkotit ja sen viereinen Kalevalan päiväkotit: sijainti ja valokuvat.

Päätöshistoria

-

Liitteet

1. Kilpailualueen sijainti kaupunkirakenteessa

Oheismateriaali

-

Esittelijä

yhdyskuntajohtaja Marko Kilpeläinen

Valmistelijat

Jukka Kokkinen, asuntotoimenpäällikkö, p. 044 703 2360
Veikko Lehtinen, tontti-insinööri, p. 044 703 2612
Mikko Autio, asumisen asiantuntija, p. 044 703 2618.

Täytäntöönpanotiedot

Ei muutoksenhakuoikeutta.

Jakelu:

YYP / maa ja mittaus / Jukka Kokkinen, Mikko Autio, Veikko Lehtinen, Anja Rundgren

YYP / kaavoitus / Sisko Repola, Jonna Koivuranta, Panu-Petteri Kujala

Rakennusvalvonta / Janne Rajala, Aila Asikainen

Tilapalvelut / Sanna Pääkkönen

Sivistys- ja kulttuuripalvelut / Mika Penttilä

Hyvinvointipalvelut / Arja Heikkinen