

Kuntakeskuksen kaavoitus- ja tontinluovutuskilpailu

Kilpailuohjelma



Viistoilmakuva 2011 / Lentokuva Vallas Oy

Sisältö

| | |
|--|----|
| 1 KILPAILUKUTSU | 4 |
| 1.1 Kilpailun järjestäjät, kilpailualue ja tarkoitus..... | 4 |
| 1.2 Osallistumisoikeus sekä työyhteisöliittymän vähimmäiskriteerit..... | 5 |
| 1.3 Palkinnot ja lunastukset | 5 |
| 1.4 Arvostelutoimikunta | 5 |
| 1.5 Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen | 6 |
| 1.6 Kilpailuasiakirjojen luovutus ja käyttö | 6 |
| 1.7 Kilpailun aikataulu | 6 |
| 2 KILPAILUTEKNISEET TIEDOT..... | 7 |
| 2.1 Ohjelma-asiakirjat..... | 7 |
| 2.2 Kilpailua koskevat kysymykset..... | 7 |
| 2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano..... | 7 |
| 2.4 Jatkoimenpiteet | 7 |
| 2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus..... | 8 |
| 2.6 Ehdotusten vakuuttaminen ja palautus | 8 |
| 3 KILPAILUTEHTÄVÄ..... | 9 |
| 3.1 Kilpailutehtävän tausta..... | 9 |
| 3.2 Kilpailualue ja sen lähiympäristö | 9 |
| 3.2.1 Sijainti, laajuus ja maanomistus | 9 |
| 3.2.2 Kilpailualueen taajamakuva ja liittyminen yhdyskuntarakenteeseen | 9 |
| 3.2.3 Maisema ja luonnonympäristö..... | 9 |
| 3.2.4 Nykyinen rakennuskanta | 10 |
| 3.2.5 Liikenne ja autopaikkojen järjestäminen..... | 10 |
| 3.2.6 Maaperä ja perustamisolosuhteet | 10 |
| 3.2.7 Yhdyskuntatekniikka..... | 10 |
| 3.3 Asema- ja yleiskaava..... | 10 |
| 3.4 Kilpailun tavoitteet | 11 |
| 3.4.1 Yhdyskuntarakenteelliset tavoitteet: | 11 |
| 3.4.2 Nykyinen liikenneympäristö | 12 |
| 3.4.3 Liikenteelliset tavoitteet..... | 13 |
| 3.5 Suunnitteluohjeet..... | 14 |

| | |
|---|----|
| 3.5.1 Yleistä..... | 14 |
| 3.5.2 Asunnot | 14 |
| 3.5.3 Palvelu- ja liiketilat..... | 14 |
| 3.5.4 Mitoituslaskelma | 14 |
| 3.5.5 Liikenne, pihat ja pysäköinti (Liikenne ja autopaikkojen järjestäminen) | 15 |
| 3.6 Toteutettavuus | 16 |
| 3.7 Tontin hinta ja tontinluovutuksen ehdot | 16 |
| 3.8 Toteuttaminen ja hankkeen aikataulu..... | 16 |
| 3.9 Kilpailuehdotusten arvosteluperiaatteet | 16 |
| 4 EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET | 17 |
| 4.1 Vaadittavat asiakirjat ja esitystapa..... | 17 |
| 4.2 Kilpailusalaisuus ja asiakirjajulkisuus..... | 18 |
| 4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjättö | 19 |

1 KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjät, kilpailualue ja tarkoitus

Kilpailun järjestäjä:

Kempeleen kunta järjestää **Kuntakeskuksen kaavoitus- ja tontinluovutus-kilpailun**. Käytännön järjestelyistä vastaa Kempeleen kunnan maankäytön palvelualue.

Kilpailualue:

Kuntakeskuksen kilpailualue sisältää Kempeleentien eteläpuolella n. 22 hehtaarin suuruisen alueen, jolla nykyisin sijaitsee vanhoja teollisuusrakennuksia, rakenta-mattomia AKR-tontteja, yksityisten omistamia omakotitontteja sekä osittain rakennettuja yritystontteja.

Kilpailualue on asemakaavoitettu ja sillä on rakennettu katuverkko ja kunnallis-tekniikka. Pienemmässä teollisuushallissa on jalkapallokenttä, joka on kovassa käytössä.

Kilpailualueen jakautuminen toteuttamisvaiheisiin:

Kilpailu on toteutukseen tähtäävä ja suunnattu **työyhteenliittymälle**, jonka muodostavat rakennuttava tai rakentava ja suunnitteleva osapuoli yhdessä.

Kunnan omistamalle alueelle tai sen osalle myönnetään suunnittelu- ja toteutusvaraus ja voittanut työyhteenliittymä voi vuokrata tai ostaa kiinteistön rakennuksineen sekä toteuttaa esittämänsä ratkaisun myöhemmin sovittavissa aikarajoissa.

Voittajataholla ei kuitenkaan ole velvollisuutta esisopimuksen tekemiseen. Osallistujan on ilmoitettava tahtotilansa sopimuksen tekemiseen kohdan 4.2 mukaisessa **nimikuoressa**. Mikäli esisopimusta ei tehdä, kunta ratkaisee tonttien luovutukset myöhemmin kilpailun voittajaehdotuksen pohjalta laaditun asema-kaavan ja sen toteuttamisjärjestyksen mukaan.

Arkkitehtuuri- ja tontinluovutuskilpailun tarkoituksena on:

- Laajentaa Kempeleen kuntakeskusta Kempeleentien eteläpuolelle,
- löytää kilpailualueelle arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan ja toiminnalliselta idealtaan korkeatasoinen suunnitelma, jonka pohjalta kilpailualueen asemakaavan muutos ja rakentaminen voidaan toteuttaa
- vähentää Kempeleentien estevaikutusta sekä nykyisiä liikenteellisiä ongelmia. sekä
- johtaa suunnittelutoimeksiantoon ja valita osalle aluetta toteuttaja.

1.2 Osallistumisoikeus sekä työyhteenniittymän vähimmäiskriteerit :

Kilpailun voivat osallistua **työyhteenniittymät**, joissa työparina toimivat suunnittelijaryhmä ja rakennuttajaosapuoli, joilla on vaadittu asiantuntemus ja voimavarat hankkeen laadukkaaksi toteuttamiseksi.

Työyhteenniittymän **suunnittelijaryhmän** vähimmäiskriteerit:

- suunnittelijaryhmän muodostaa arkkitehtitoimisto, jossa hankkeen vastuu-henkilöksi ja vetäjäksi nimetään arkkitehti pääsuunnittelijaksi sekä hänelle yksi varahenkilö, joilla on suunnittelutehtävään Suomen rakentamismääräys-kokoelman osan A2 edellyttämä AA-luokan suunnittelukoulutus ja -kokemus.

Työyhteenniittymän **rakennuttajaosapuolen** vähimmäiskriteerit:

- toteuttajaorganisaatiolla tulee olla referenssinä vähintään yksi (1) laajuudeltaan ja vaatavuustasoltaan vastaava, menestyksellisesti toteutettu hanke
- kohteen vastuuhenkilöllä tulee olla referenssinä vähintään seitsemän (7) vuoden kokemus vastuuhenkilönä toimimisesta vastaavan kokoluokan kohteissa
- vastuuhenkilön tulee olla ammatillisesti pätevä tehtävän suorittamiseen ja hänellä tulee myös olla käytössään tehtävän edellyttämät resurssit sekä
- toteuttajaorganisaation tilaajavastuulain edellyttämät yhteiskunnalliset velvoitteet tulee olla asianmukaisesti hoidetut.

Kunnan tontit:

Ilmoittaessaan kunnan tonttia/tontteja koskevan kiinnostuksensa toteuttamiseen työyhteenniittymä sitoutuu siihen, että voittaessaan kilpailun voittaja tekee kunnan kanssa esisopimuksen kaavoittamisesta ja rakentamisesta erikseen määrätyn aikataulun ja muiden ehtojen mukaan.

1.3 Palkinnot ja lunastukset

Kilpailussa ei jaeta palkintoja vaan voittaja saa halutessaan suunnittelu- ja toteutusvarauksen kunnan omistamaan alueeseen tai sen osaan. Kunta pidättää oikeuden olla hyväksymättä mitään ehdotusta voittajaksi.

1.4 Arvostelutoimikunta

Arvostelutoimikuntaan kuuluvat Kempeleen kunnan nimeämät viranhaltijat:

- Petri Joro, maankäyttöpäällikkö
- Mari Kuukasjärvi, kaavoittaja
- Risto Sarkkinen, tekninen johtaja
- Kaija Muraja, kaavasuunnittelija
- Eelis Rankka, kunnallistekniikkapäällikkö

Toimikunnan puheenjohtajana toimii maankäyttöpäällikkö Petri Joro ja sihteerinä projektityöntekijä Pekka Salmela.

Lisäksi asiantuntijoina voidaan kuulla muita toimikunnan erikseen nimeämiä asiantuntijoita ja toimikunta voi halutessaan pyytää ehdotuksista tarvittavia lausuntoja. Asiantuntijat ja sihteeri eivät osallistu arvostelutoimikunnan päätöksentekoon.

1.5 Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailussa noudatetaan tätä kilpailuohjelmaa.

1.6 Kilpailuasiakirjojen luovutus ja käyttö

Kilpailuohjelma ja muu kilpailumateriaali on saatavilla osallistujille ilmoittautumisen jälkeen (viimeistään 8.4.2016) sähköisessä muodossa Kempeleen kunnan internet -sivuilta osoitteessa, joka ilmoitetaan ainoastaan kilpailuun osallistuville. Kilpailuohjelman liitemateriaali on tarkoitettu vain kilpailukäyttöön tässä kilpailussa ja sen mahdollista muuta käytöstä on sovittava erikseen Kempeleen kunnan kanssa.

1.7 Kilpailun aikataulu

| | |
|---|--------------------|
| Infotilaisuus yksityisille maanomistajille pidetty | 25.2.2016 |
| Arkkitehtuuri- ja tontinluovutuskilpailu käydään | 15.3. – 13.5.2016. |
| - Kilpailukysymysten sisäänjätö viimeistään | 24.3.2016 |
| - Kilpailukysymysten vastaukset viimeistään | 4.4.2016 |
| - Ilmoittautuminen kilpailuun viimeistään | 8.4.2016 |
| - Kilpailuehdotusten sisäänjätö | 13.5.2016 |
| - Kempeleen valtuusto linjaa jatkotyöskentelyä | 13.-14.6.2016 |
| - Kilpailu pyritään ratkaisemaan elo-syyskuussa 2016. | |
| - Ratkaisun jälkeen on tiedotustilaisuus, jossa kilpailijoilla sekä tiedotusvälineiden edustajilla on mahdollisuus tutustua kaikkiin kilpailuehdotuksiin. | |
| - Tiedotustilaisuuden jälkeen kaikki kilpailuun tulleet työt asetetaan julkisesti näytteille. | |

2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

Kilpailuohjelma sekä kunnan nettisivuilta saatava lähtöaineisto.

2.2 Kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailijoilla on mahdollisuus tehdä kaavoitus- ja tontinluovutuskilpailua koskevia kysymyksiä, jotka tulevat vastauksineen kilpailun internet -sivuille viimeistään perjantaina 4.4.2016.

Kilpailijoilla on oikeus pyytää ohjelmaa koskevia selvityksiä ja lisätietoja heti kilpailun käynnistyttyä. Kysymykset varustetaan nimimerkillä ja toimitetaan sähköpostitse palkintolautakunnan sihteerille: *pekka.salmela(at)pp3.inet.fi*.

Kysymysten tulee olla perillä viimeistään perjantai 24.3.2016 klo 12.00. Kysymykset ja vastaukset laitetaan esille kilpailun internet -sivuille viimeistään maanantaina 4.4.2016. Samoin ilmoitetaan kaikille kirjallisesti ehdotuksen laadintaan mahdollisesti vaikuttavat lisäohjeet. Määräajan jälkeen toimitettuihin kysymyksiin ei vastata.

2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailuehdotusten maankäyttösuunnitelmat ja havainnekuvat ovat osa asemakaavan valmisteluaineistoa, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Kilpailu pyritään ratkaisemaan elosyyskuussa 2016. Arvioinnista laaditaan pöytäkirja, joka sisältää kilpailun yleisarvostelun ja ehdotuskohtaisen arvioinnin.

Julkistaminen ja näytteillepano:

Arvostelutoimikunnan tehtyä päätöksensä pidetään kokous, jossa avataan ehdotusten nimikuoret. Tämän jälkeen järjestetään tiedotustilaisuus, jossa kilpailijoilla sekä tiedotusvälineiden edustajilla on mahdollisuus tutustua kaikkiin kilpailuehdotuksiin. Tiedotustilaisuuden jälkeen kaikki kilpailuun hyväksytyt työt asetetaan julkisesti näytteille. Arvostelupöytäkirja sekä ote lautakunnan pöytäkirjasta toimitetaan kaikille kilpailijoille.

2.4 Jatkotoimenpiteet

Voittaneen osapuolen kanssa laaditaan asemakaavan muutosehdotus, jonka suunnittelun aikana tehdään tarvittavat tarkennukset ja lisäykset ja niissä voidaan ottaa huomioon myös muihin ehdotuksiin sisältyviä ideoita.

Kunta pidättää oikeuden olla hyväksymättä mitään ehdotusta voittajaksi.

Asemakaavaprosessin aikana kunnanhallitus päättää asemakaavan muutosalueen rajauksen. Kilpailualueelta voidaan luovuttaa voittajalle osa kilpailualueesta alla selostetun mukaisesti.

Kunnan tontit:

Kempeleen kunnanhallitukselle valmistellaan esitys, jossa kaavoitus- ja tontinluovutuskilpailun voittaneelle työyhteisöliittymälle myönnetään tonttia/tontteja koskeva suunnittelu- ja toteutusvaraus. Kempeleen kunta luovuttaa tontin/tontit rakennuksineen kilpailun voittajalle tai sen toimesta perustettavan osakeyhtiön tai perustettavien osakeyhtiöiden lukuun. Luovutuksesta laaditaan esisopimus ja lopullinen sopimus allekirjoitetaan, kun asemakaavan muutosehdotus on saanut lainvoiman. Kempeleen kunta luopuu tontista ja rakennuksista viimeistään vuoden 2017 loppuun mennessä, jonka jälkeen rakentaminen voidaan aloittaa. Rakennusten tulee olla kokonaan valmiita viimeistään (2) kahden vuoden kuluessa rakentamisen aloittamisesta.

2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kunnalla on omistusoikeus kaikkiin kilpailuehdotuksiin. Tekijänoikeus jää ehdotuksen tekijälle. Kilpailun järjestäjänä kunta varaa oikeuden käyttää ja julkaista ehdotusten materiaalia korvauksetta. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymyksien osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

2.6 Ehdotusten vakuuttaminen ja palautus

Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta ehdotuksia. Tekijä voi noutaa työn kaksi viikkoa kilpailutöiden näyttelyn jälkeen Kempeleen kunnantalolta osoitteesta Asemantie 1, Ympäristöpalvelut.

3 KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 Kilpailutehtävän tausta

Kilpailualue on yksi Kempeleen kunnan strategisista kehittämiskohteista. Kunta on ostanut alueella olevat teollisuushallit tontteineen ja tavoitteena on laajentaa keskustatoimintoja Kempeleentien eteläpuolelle. Rakennukset ovat teknisesti elinkaarensa päässä, varsinkin suuri ”hehtaarihalli”, jota on laajennettu useita kertoja teollisen käytön aikana. Rakennuksessa on vielä toimintaa, mutta sijainti kuntakeskuksessa antaa mahdollisuuksia muunlaiselle maankäytölle.

3.2 Kilpailualue ja sen lähiympäristö

3.2.1 Sijainti, laajuus ja maanomistus

Kilpailualue sijaitsee Ollakan osa-alueella käsittäen korttelit 6003 - 6006 sekä 6008 - 6011. Kunta omistaa korttelin 6006 ja osan korttelista 6003 sekä kunnallinen Kempeleen Vesihuolto Oy tontin 2 korttelissa 6010. Oulun Osuuspankki omistaa korttelin 6005, Hartela-Forum korttelit 6008 ja 6009 ja Oulun Rakennusteho Oy korttelin 6010 tontin 1. Kunta omistaa kilpailualueen ympäröivät puisto- ja katualueet. Kempeleentie on yleinen tie.

3.2.2 Kilpailualueen taajamakuva ja liittyminen yhdyskuntarakenteeseen

Kilpailualue sijaitsee keskeisellä paikalla kuntakeskuksen ydinalueella. Kuntakeskuksen nykyiset palvelut ovat vastapäätä Kempeleentien pohjoispuolella ja kunnantalo viereisen risteyksen koillisessä sektorissa. Kempeleentien varressa on omakotitontteja, joilla on vanhempaa rakennuskantaa. Kilpailualueen länsipuolella on juuri valmistunut kerrostalokortteli ja suhteellisen uusi rivitaloyhtiö. Kunnan omistamalla teollisuusalueella olevat rakennukset on tarkoitus purkaa.

3.2.3 Maisema ja luonnonympäristö

Kilpailualue muodostaa kokonaisuuden eteläpuolisen puiston kanssa. Puistolle leimaa-antavana ovat entisiin savenottokuoppiin muodostuneet lammet ja tiheä puusto. Kyseinen puisto on Kempeleen taajaman keskeisimpiä ulkoilu- ja virkistysalueista, mutta se vaatii jatkosuunnittelua.

3.2.4 Nykyinen rakennuskanta

Kilpailualueen keskeisimmillä osilla on teollisuushalleja, joista osa on jo poistunut käytöstä.

3.2.5 Liikenne ja autopaikkojen järjestäminen

Henkilöautoliikenne

Liikennöinti alueelle tulee Kempeleentieltä ja Kurikkahaantie on kokoojkatu kilpailualueen halki itä-länsisuunnassa.

Joukkoliikenne

Kempeleen joukkoliikennereitit kulkevat kilpailualueen itä- ja pohjoispuolella Ketolanperäntietä ja Kempeleentietä pitkin.

Kevyt liikenne

Kempeleentien varressa on taajaman tärkeimmät kevyen liikenteen väylät, mutta pohjois-eteläsuuntainen yhteys kuntakeskuksesta Ollakan työpaikka-alueelle on myös keskeinen.

3.2.6 Maaperä ja perustamisolosuhteet

Maanpinta on tasainen kilpailualueella vaihdellen noin +10 – +7 m. Alueen pohjoisosassa maanpinta on korkeimmillaan ja laskee tasaisesti etelää kohti. Maaperä on pääasiassa hiekkaa, paikoin moreenia ja paikoin silttiä.

3.2.7 Yhdyskuntatekniikka

Korttelin 6006 eteläosan halki kulkee runkoviemäri ja kaukolämpöjohdot:

3.3 Asema- ja yleiskaava

Voimassa oleva asemakaava on vanhentunut, sillä se on laadittu teollisuustoimintaa silmällä pitäen. Asemakaavassa esitetyt rakennusoikeudet tai tontin käyttötarkoitukset eivät ole suunnittelun ja asemakaavan muutoksen lähtökohtia, vaan ne määritellään uudelleen kilpailutuloksen pohjalta.

Kempeleen taajaman osayleiskaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen (C) alueeksi paitsi kaakkoiskulmassa olevia kortteleita. Niiden merkintä on TP eli työpaikkatoimintojen alue.

3.4 Kilpailun tavoitteet

Tavoitteena on löytää kuntakeskuksen kilpailualueelle taajamakuvaltaan ja toiminnalliselta idealtaan korkeatasoinen sekä toteutuskelpoinen suunnitelma, jonka pohjalta asemakaavan muutos ja rakentaminen voidaan toteuttaa.

Alueen kehittäminen voi pohjautua erilaisiin asuntotyyppeihin ja sisältää tavallisten asuntojen lisäksi esimerkiksi palveluasuntoja. Kaikissa ratkaisumalleissa tulee olla riittävästi myös muuta toimintaa, kuten liike- ja palvelutiloja. Ratkaisun toiminnallisen konseptin tulisi täydentää ja monipuolistaa Kempeleen kuntakeskusta ja sen palveluita sekä löytää malleja, jotka korostavat keskeisen alueen ilmettä. Kilpailulla pyritään myös löytämään uudenlaisia ratkaisuja kuntakeskuksen kerrostaloasumiseen. Samalla tavoitteena on saada Kempeleeseen uusi rakentamisen laadun esimerkkikohde, joka tuo esiin suunnittelu- ja toteutusosaamista.

Edellä mainitut tavoitteet vaativat yleispiirteisen tarkastelun suhteessa ympäröivään taajamarakenteeseen. Kuntakeskuksen kehittämisen yhteistyökumppaniksi haetaan suunnittelija- ja toteuttajatahoa, joka ideoi alueen tulevaa käyttöä. Kempeleen kunta laatii kilpailuehdotusten pohjalta alueelle asemakaavan.

3.4.1 Yhdyskuntarakenteelliset tavoitteet:

- laajentaa kuntakeskusta Kempeleentien eteläpuolelle ja liittää eteläpuolinen keskustatoimintojen alue kävelyvyöhykkeellä nykyiseen,
- löytää kilpailualueelle arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan ja toiminnalliselta idealtaan korkeatasoinen suunnitelma, jonka pohjalta kohdealueen asema-kaavan muutos ja rakentaminen voidaan toteuttaa,
- suunnitella keskusta-alueelle maamerkki ja visuaalinen ilme, joka korostaa kävelyvyöhykettä ja parantaa pääkadulle (Kempeleentie) avautuvaa alueen julkisivua,
- muodostaa aktiivinen keskustatoimintojen alue, jossa asuminen, virkistys, kauppa, työpaikat ja liikenne lomittuvat keskenään,
- suunnitella kokonaisuus niin, että keskustan laajennus, nykyinen torialue ja Vapaudenpuisto ovat luonteudessa yhteydessä toisiinsa,
- kiinnittää huomiota keskusta-alueiden vaihtumiseen eteläosan puisto- ja teollisuusalueiksi ja asuntorakentamisen suuntaamiseen taajamakuvallisesti houkuttelevimpiin ilmansuuntiin sekä
- esittää toteutuksen vaiheistus realistisesti, jolloin on otettava huomioon mahdollisesti jonkin aikaa jatkava Ajaxin palloiluhallitoiminta suhteessa ensiksi rakennettavaan tonttiin/tontteihin.

3.4.2 Nykyinen liikenneympäristö

Liikenteellisesti suunnittelutehtävä kohdistuu Kempeleen kuntakeskuksen alueelle, joka on merkittävä eri kulkumuotojen risteämiskohta. Alueella on luotu myös hyvät mahdollisuudet erityyppisten matkaketjujen toteutumiselle parantamalla joukko-liikenteen palvelutasoa, reaaliaikaisella joukkoliikenneinformaatiolla sekä Kempeleen rautatieaseman uudelleen käyttöönotolla henkilöliikenteelle vuoden 2016 aikana. Alueelta on myös sujuvat yhteydet lentoasemalle.

Ajoneuvoliikenteen keskeisen päätieverkon muodostavat yleiset tiet Eteläsuomentie / Ketolanperäntie (mt 847) ja Kempeleentie (mt 816), joihin myös uuden maankäytön liikenneratkaisut tulevat tukeutumaan. Liikenneviraston viimeisimpien tilastotietojen mukaiset Kempeleentien liikennemäärät ovat noin 6300 ajoneuvoa /vrk (KVL 2014), Eteläsuomentien 4900 ajoneuvoa /vrk ja Ketolanperäntien 11 000 ajoneuvoa /vrk (KVL 2014).

Eteläsuomentie on moottoritien rinnakkaistie, jossa merkittävässä roolissa on Oulun, Kempeleen keskustan ja Ylikylän kaupallisen alueen (esim. Zeppelinin kauppakeskus) välinen liikenne. Kempeleentien palvelee pääsääntöisesti kunnan sisäistä liikennettä, mutta toimii myös yhteytenä Oulunsaloon ja lentokentälle.

Kaikki alueen pääväylät sisältävät joukkoliikenteen reittejä. Paikallisliikenne käyttää reittiä Kempeleentie – Ketolanperäntie ja kaukoliikenteen vuorot käyttävät pääsääntöisesti reittiä Eteläsuomentie - Ketolanperäntie. Palvelutaso on hyvä, sillä paikallisliikenteessä päästään ruuhka-aikoina 20 minuutin vuoroväleihin. Raideliikenteen palvelutaso on vielä tarkemmin määrittelemättä.

Jalankulun ja pyöräilyn merkittävimmät pääreitit kulkevat itä-länsi -suuntaisesti Kirkkotien ja Kempeleentien varrella. Kempeleen kaikki merkittävimmät palvelut ja toiminnot sijoittuvat suunnittelualueen länsipuolella olevan Koulukeskuksen ja Zeppelinin kauppakeskuksen itäpuolella olevan Ylikylän yhtenäiskoulun välille. Sen vuoksi vuonna 2015 laaditussa Kempeleen pyöräilyverkkoselvityksessä määriteltiin erityinen laatukäytävä, joka kulkee suunnittelualueen kautta Kempeleentien vierellä. Laatukäytävään kytkeytyy myös Asemanseutu. Vuoden 2016 aikana toteutetaan em. laatukäytävästä erittäin korkeatasoinen, esteetön sekä kävelijöitä ja pyöräilijöitä houkutteleva yhteys kuntakeskuksen ja Zeppelinin välille.

Merkittävimmät nykytilanteen ongelmat ovat:

- Osittain puutteelliset jalankulun ja pyöräilyn järjestelyt kuntakeskuksessa,
- Kempeleentien ajoittainen ruuhkaisuus ja estevaikutus jalankululle pohjois-etelä – suunnassa sekä
- raskas liikenne Kurikkatiellä Ollakan alueella.

3.4.3 Liikenteelliset tavoitteet

- Kilpailualueen tuleva rakentaminen keskittyy Kempeleentien eteläpuoliselle alueelle. Maankäytön tehostumisen liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat koko ydinkeskustan alueelle, jonka toimintojen tarpeet tulee myös huomioida suunnittelualueen ratkaisuihin.
- Liikennesuunnittelussa on otettava huomioon asemakaavassa jo oleva varaus radan alituksesta - kuitenkin esitettävä liikenneratkaistu ennen sen toteuttamista.
- Suunnittelualueen liikenteen suunnittelussa keskeisessä asemassa ovat jalankulun ja pyöräilyn tarpeet sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten varmistaminen huomioon ottaen sen, että alue sijaitsee Oulun seudun laatukäytävän varrella.
- Jalankulku- ja polkupyöräliikenteen ratkaisujen tulee täydentää nykyistä väyläverkkoa ja parantaa joukkoliikennereittien ja kesällä 2016 avattavan rautatieaseman saavutettavuutta sekä matkaketjujen toimivuutta.
- Tavoitteena on vähentää Kempeleentien estevaikutusta sekä nykyisiä liikenteellisiä ongelmia.
- Ajoneuvoliikenteen osalta tavoitteena on integroida uudet rakentamisalueet luontevasti nykyiseen väyläverkkoon edistäen liikenneturvallisuutta sekä keskustamaista liikennöintiä, jossa jalankululla ja pyöräilyllä on päärooli.
- Pysäköinti toteutetaan keskeisissä kortteleissa rakenteellisilla ratkaisulla, joissa tulee huomioida alueen pohjavesiolosuhteet. Lyhytaikaista asiointipysäköintiä voidaan sallia väylien varsille. Pysäköinnin tulee tukea myös kävelyalueen toimintaa.

Kilpailun tuloksena valitaan osalle aluetta toteuttaja, jolle annetaan suunnittelutoimeksianto kyseisestä alueesta.

3.5 Suunnitteluohjeet

3.5.1 Yleistä

Sijainti kuntakeskuksessa asettaa kilpailualueella tapahtuvalle rakentamiselle taajamakuullisia vaatimuksia, jotka tulee erityisesti ottaa huomioon. Korttelin nykyinen tonttijako tai viherkaistojen sijainti ei ole kilpailijoita sitova.

3.5.2 Asunnot

Asuintalojen suunnittelussa tulee huomioida sijoittuminen taajaman pääliikenne-väylien tuntumaan ja mm. melukysymykset. Kilpailutöissä tulee esittää piha-alueiden toiminnot sekä kiinnittää erityistä huomiota liittymiseen eteläpuolella olevaan viheralueeseen.

3.5.3 Palvelu- ja liiketilat

Pääkadun varteen tulisi sijoittaa liiketiloja, joiden liikenteellisiin yhteyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tavoitteena pidetään mahdollisimman elävän kadunvarren rakentamista Kempeleentielle. Kilpailualueelle sijoitettavien päivittäistavaraliikkeiden kokoa ja mittakaavaa on perusteltua harkita tarkkaan taajaman muun rakentamisen suhteessa.

3.5.4 Mitoituslaskelma

Kilpailualue on pinta-alaltaan n. 22 ha, josta on rakennuskortteleita voimassa olevassa asemakaavassa 11,6 ha (58%). Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e=0,31$.

Alustavaa laskelmaa varten oletetaan, että alueen pohjoisosa (Kempeleentien varsi kortteli 6003) ja kunnan omistama kortteli 6006 yht. 5,2 ha on tehokkaampaa rakentamisaluetta tonttitehokkuudella $e=0,60$. Rakennusoikeudeksi tulee 31 400 k-m² (lisäys 13 900 k-m²).

Loppuosa n. 14 ha olisi tehokkuudeltaan alhaisempaa aluetta. Rakennuskortteleiden pinta-alaksi jää 6,3 ha, mikäli puisto- ja tiealueiden osuus säilyy suunnilleen samana. Rakennusoikeudeksi saadaan 31 500 k-m² tontti-tehokkuudella $e=0,50$. Koko alueen rakennusoikeus olisi tämän laskelman mukaan 62 900 k-m² eli noin 26 000 k-m²:n lisäys nykyiseen kaavaan.

Vertailun vuoksi esitetään vastaavat tiedot Kempeleentien pohjoispuolella sijaitsevista keskustakortteleista. Ollilantien, Välitalontien ja Eteläsuomentien rajaamalla n. 7 ha: n

alueella on nykyisessä asemakaavassa rakennusoikeutta 27 200 k-m². Noin kolmasosa alueesta on puistoa ja katualueita, joten keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi tulee lähes $e=0,60$. Puhtaasti liike-rakentamiseen osoitettujen kortteleiden (KL) osuus on 14%, asuin- ja liike-rakennusten kortteleiden (AL) osuus on 26% ja asuinkerrostalojen kortteleiden (AK) osuus on 60% rakentamisalueiden pinta-alasta.

Kilpailutehtävän pohjaksi tulee asettaa ohjeavot rakentamiselle. Kokonaisrakennusoikeuden ja aluetehokkuuden kautta ohjataan alueen tiiveyttä ja korttelien kerrosluvut vaikuttavat taajamakuvaan sekä myös piha-alueiden laajuuteen. Pysäköinnin järjestäminen tiiveimmissä kortteleissa on esitettävä rakenteellisin ratkaisuin.

Rakennusten jakautuminen asuin-, liike- ja vapaa-ajan toiminnoille on myös keskeinen ohjaava tekijä. Liiketilojen osuus voisi olla enintään luokkaa 15% kokonaiskerrosalasta. Vapaa-ajan toiminnoille voi esittää tavoitearvon, joka alkuvaiheessa sisältää nykyisen jalkapallohallin sekä muita pienempiä tiloja lähtökohtaisesti noin 10% rakennusoikeudesta. Tärkeää on esittää ideoita mahdollisista kuntakeskukseen sijoittuvista palveluista ja toiminnoista, jotka houkuttelisivat kuntalaisia viettämään aikaansa siellä myös iltaisin ja viikonloppuina.

| MITOITUSLASKELMA | max | min |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Kokonaiskerrosala | 63 000 | 45 000 |
| Liiketoiminta | 8000 | 5000 |
| Asuin- ja liikerakentaminen | 19 000 | 14 000 |
| Asuntorakentaminen | 30 000 | 21 000 |
| Vapaa-ajan toiminta | 6000 | 5000 |

3.5.5 Liikenne, pihat ja pysäköinti (Liikenne ja autopaikkojen järjestäminen)

Autopaikkojen järjestäminen

Alueen rakennusoikeuden osalla noudatetaan keskusta-alueen paikoitusnormikäytäntöjä:

- 1ap/as (yksi autopaikkaa asuntoa kohti)
- 1ap/60 k-m² (liike-, toimisto- ja niihin verrattavat tilat)
- 1 ap/100 k-m² (huvi- ja viihdetoiminta)
- 1pp/150 k-m² (polkupyöräpaikat, liike-, toimisto- ja niihin verrattavat tilat)

- 2pp/1as (kaksi polkupyöräpaikkaa yhtä asuntoa kohden ja vähintään puolet paikoista tulee olla katetussa tilassa)

Keskuskorttelin pysäköinti tulee pääsääntöisesti suunnitella rakenteellisina eli maan tai pysäköintikannen alle. Kilpailijoiden tulee esittää suunnitelmat pysäköinnin järjestämisestä ja esittää myös, miten pysäköintiin ajo on järjestetty. Lisäksi tulee varata riittävästi polkupyöräpaikkoja. Laskelmat auto- ja pyöräpaikoista on esitettävä. Tavoitteena on luoda viihtyisiä autoliikenteeltä suljettuja piha- ja yleisiä alueita.

3.6 Toteutettavuus

Jättäessään ehdotuksen kilpailuun työyhteenliittymä voi tarjoutua toteuttamaan osan kilpailuehdotuksesta. Kilpailuun jätetty ehdotus tulee olla toteuttamiskelpoinen sekä toiminnallisesti että taloudellisesti. Mikäli ehdotus koskee laajempaa kokonaisuutta kuin yhtä tonttia se tulee olla toteutettavissa vaiheittain ja vaiheistus tulee kuvata selostuksessa. Voittanut ehdotus tulee toteuttaa esitetyn mukaisena ellei siihen ole asemakaavoitusvaiheen aikana tehty tarkennuksia. Työyhteenliittymän nimettyjä rakennuttaja- ja pääsuunnittelijaosapuolia ei saa vaihtaa kesken työn. Kempeleen kunta varaa oikeuden varmistaa toteutussuunnitelman hyvä laatutaso suunnittelutyön myöhemmissä vaiheissa.

3.7 Tontin hinta ja tontinluovutuksen ehdot

Kilpailualueen tontin/tonttien luovuttamisesta tehdään kiinteistökaupan esisopimus, joka sisältää mm. myyntihinnan määrittelyn. Lopullinen kauppakirja tehdään viivytyksettä sitten, kun asemakaavan muutosehdotus on saanut lainvoiman.

Mikäli esisopimusta ei tehdä, tonttien luovuttaminen kilpailutetaan myöhemmin erikseen kilpailun voittajaehdotuksen pohjalta laaditun asemakaavaratkaisun mukaisesti.

3.8 Toteuttaminen ja hankkeen aikataulu

Asemakaavan muutosehdotuksen on tarkoitus valmistua tavoiteaikataulun mukaan vuoden 2017 aikana. Työyhteenliittymä sitoutuu toteuttamaan tarjoamansa suunnitelman kunnan erikseen päättämässä aikarajoissa, jotka sisältyvät lopulliseen kauppakirjaan.

3.9 Kilpailuehdotusten arvosteluperiaatteet

Keskeisenä ehdotusten arvosteluperusteena on, kuinka hyvin ehdotuksessa toteutuvat tässä kilpailuohjelmassa esitetyt tavoitteet. Arvostelussa kiinnitetään erityistä huomiota ehdotusten liittymiseen ympäröivään taajamakuvaan, arkkitehtoniseen laatuun, julkisten

tilojen muodostumiseen, sekä piha- ja yleisten alueiden viihtyisyyteen. Liikenteellistä toimivuutta arvostellaan erikseen ja siinä korostuu Kempeleentien estevaikutuksen vähentäminen kävelyn ja pyöräilyn kannalta (jalankulkuvyöhyke) sekä joukkoliikenteen huomioon ottaminen (mm. pääsy keskeisille pysäkeille ja rautatieaseman suuntaan). Kokonaisuuden laatua ja toimivuutta pidetään tärkeämpänä kuin yksityiskohtien virheettömyyttä.

4 EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

4.1 Vaadittavat asiakirjat ja esitystapa

Piirustusten tulee olla julkaisukelpoisia ja käsittelyn kestäviä. Ne tulee kiinnittää 70 cm x 100 cm suuruisille keveille ja jäykille pystysuuntaisille alustoille. Lisäksi tulee toimittaa yksi sarja piirustuksia pienennettynä A3 kokoon sekä selostus A4-arkkeilla. Piirustukset on toimitettava myös pdf -muotoisina muistitikulla. Kilpailijalla on oikeus liittää ehdotukseensa myös muuta, laadun arvioimisen kannalta tarpeelliseksi katsomaansa materiaalia.

Kilpailuehdotusten sisältämät aluesuunnitelmat ja viistokuvat ovat osa asemakaavan valmisteluaineistoa, joka asetetaan julkisesti nähtäville.

Vaadittavat piirustukset:

1. Alueen yleissuunnitelma/käyttösuunnitelma 1:1000

Siinä esitetään korttelien käyttötarkoitus, rakennusmassojen sijoittelu sekä kerrosalat ja -luvut, piha-alueet kulkuväyliseen, liikenne- ja katualueet (jalan-kulkuvyöhyke), paikoituksen järjestäminen mitoituksineen, viherverkko ja sen liittyminen eteläpuolella olevaan puistoalueeseen.

2. Liikenneverkkosuunnitelma 1:2000

Sen tulee sisältää autoliikenteen ja kevyen liikenteen väylät, joukkoliikenteen reitit ja pysäkit, Kempeleentien järjestelyt (kiertoliittymät/liikennevalot, kevyen liikenteen ylitykset, mahdolliset hidasteet).

3. Havainnekuvat

Niihin tulee sisältyä yksityiskohtainen näkymä alueesta Kempeleentien molemmin puolin liikennejärjestelyineen sekä maamerkistä.

4. Alueen rakentumisen vaiheistuskaavio 1:2000

5. Selostus

Lyhyt selostus A4-koossa, josta käy ilmi ratkaisun arkkitehtisuunnittelun yleisperustelu ja liikenteellisten ratkaisujen pääperiaatteet sekä liittyminen ympäröivään taajamarakenteeseen.

6. Pienennökset ja PDF -dokumentit

Ehdotuksen yhteydessä on jätettävä kopiointikelpoiset pienennökset A3 koossa, selostus A4-koossa sekä muistitikku, jossa on kilpailumateriaali pdf -tiedostoina A3-koossa. Niissä saa olla ainoastaan ehdotuksen nimimerkki ja kaikki tekijän tunnistetiedot on poistettava.

4.2 Kilpailusalaisuus ja asiakirjajulkisuus

Kilpailu on salainen. Kilpailun järjestäjä huolehtii kilpailusalaisuuden säilymisestä kilpailutöiden vastaanottamisen yhteydessä siten, että lähetyksen päällä olevat merkinnät eivät tule arvostelutoimikunnan tietoon. Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja ja suljettu nimikuori sekä jokainen erillinen tiedosto muistitikulla on varustettava nimimerkillä. Kilpailuun osallistujien pätevyys (= koulutus ja kokemus) sekä vaadittujen vähimmäiskriteerien täytyminen tarkistetaan kilpailuehdotusten arvioinnin yhteydessä. Ehdotuksen mukana on jätettävä **yksi (1)** suljettu, läpinäkymätön kirjekuori, jonka päällä tulee lukea "**Nimikuori**".

Nimikuoret avataan kilpailun ratkettua. Niiden tulee sisältää seuraavat tiedot asiakirjassa, jonka jokaiselle sivulle merkitään kilpailutyön **nimimerkki**:

- Kilpailuun osallistuvan työyhteisöliittymän nimi, yhteyshenkilön nimi ja yhteystiedot (postiosoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite),
- kilpailuehdotuksen laatineen suunnittelutoimistojen ja suunnittelijoiden nimet ja yhteystiedot (postiosoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite),
- suunnitelmien tekijänoikeuksien haltijan / haltijoiden nimet sekä
- ilmoitus halukkuudesta tontin/tonttien (yksilöitynä kilpailuehdotuksesta) lunastamiseen ja aikataulu rakentamisesta sidottuna asemakaavan muutoksen hyväksymiseen.

Päätöksen teon jälkeen asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella. Mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- ja ammattisalaisuuksia, tulee ne eritellä ja ilmoittaa selkeästi. Kunta noudattaa asiakirjojen julkisuuden osalta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Kilpailu päättyy perjantaina 13.5.2016.

Kilpailuehdotukset on jätettävä viimeistään em. päivänä klo 15.00 mennessä osoitteeseen:

Kempeleen kunnantalo
Maankäytön palvelualue
Asemantie 1
90440 Kempele

tai jätettävä todistettavasti postin tai muun kuljetuslaitoksen toimitettavaksi em. päivän aikana osoitteeseen:

Kempeleen kunta
Maankäytön palvelualue
PL 12
90441 Kempele

Lähetyksen päälle merkintä ”**Kuntakeskuksen kaavoitus- ja tontinluovutus-kilpailu**”
Myöhemmin toimitettuja ehdotuksia tai niiden osia ei oteta mukaan kilpailuun.
Arvostelutoimikunnalla on oikeus hylätä kilpailuehdotukset, jotka eivät täytä kilpailuohjelman vaatimuksia.

Arvostelutoimikunta