



OULU
NALLIKARIN IDEAKILPAILU
KILPAILUOHJELMA

15.12.2010

1. KILPAILUKUTSU

1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Hietasaaren kaupunginosan Nallikarin ja Holstinsalmentien aluetta on ryhdytty kehittämään yhteistyössä Oulun kaupungin sekä alueen nykyisten ja potentiaalisten uusien toimijoiden kanssa. Yhteisenä tavoitteena on alueen ympärivuotisen virkistys- ja matkailupalvelutarjonnan kehittäminen sekä oululaisten että matkailijoiden hyödyksi asemakaavaa muuttamalla ja alueen saavutettavuutta parantamalla. Oulun kaupungin tavoitteena on kehittää alueesta toteutukseltaan korkeatasoinen virkistys- ja matkailualue. Toimijoiden tavoitteina on kehittää kukin omaa toimintaansa uudisrakentamisella ja omia toimintamuotojaan kehittämällä liiketaloudellisin perustein. Alueen kehittämistä koskevat yhteistoimintasopimukset on laadittu Oulun kaupungin ja kyseisten toimijoiden välille.

Alueen keskeiset tontinhaltijat ja toimijat Sokotel Oy (Holiday Club Oulun Eden), Pohto Oy, Hietasaaren Tanssimajakka sekä Nallikari Lomakylä-Camping ovat päättäneet järjestää Nallikarin aluetta koskevan ideakilpailun, yhteistyössä Oulun kaupungin kanssa. Kilpailun tarkoituksena on löytää vireillä olevan maankäytön suunnittelun ja asemakaavan muutoksen pohjaksi toiminnallisesti, kaupunkikuvalisesti, arkkitehtonisesti ja ympäristöllisesti korkeatasoinen kokonaisratkaisu sekä rohkeita ideoita lähökohdaksi tonttikohtaisille kehittämissuunnitelmille.

Kilpailun tuloksia hyödynnetään alueen asemakaavaa muutettaessa. Asemakaavan muutoksen laatii Oulun kaupunki kilpailun ratkettua. Asemakaavahankkeen Internet -sivujen osoite: www.ouka.fi/tekninen/nallikari.

1.2 Kilpailuun kutsutut

Kilpailu järjestetään kutsukilpailuna, johon kutsuttuina ovat oikeutettuja osallistumaan seuraavat osanottajat:

- Linja-Arkkitehdit Oy, Oulu
- Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka Oy, Helsinki
- 70 N arkitektur as, Tromssa

Kukin osanottaja saa jättää vain yhden kilpailuehdotuksen.

Osanottajatyöryhmiin tulee kuulua ainakin maankäyttö-, liikenne-, arkkitehti-, ja ympäristösuunnittelun asiantuntemus.

1.3 Osanottajapalkkio

Kullekin hyväksytyyn ehdotukseen jättäneelle maksetaan tasasuuruinen palkkio. Palkkioiden kokonaisarvo järjestäjälle kilpailijaa kohti on 20000 € + alv 23 %. Tämä sisältää Suomen Arkkitehtiliiton pidättämän osuuden, joka on jokaiselta kutsutulta 10 % kutsukilpailupalkkiosta kilpailijoiden nimeämän arkkitehtituomarin palkkioita ja muita kuluja varten. Palkkio maksetaan hyväksytyyn kilpailuehdotuksen jättäneille Suomen Arkkitehtiliiton kautta.

1.4 Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeäminä:

- Tontinhaltijoiden ja toimijoiden edustajat:
 - o Raija Rinta-Eerkkilä, SOK kiinteistötoiminnot
 - o Tarja Karvola, Holiday Club Oulun Eden
 - o Kari Vasara, Hietasaaren Tanssimajakka
 - o Sirpa Walter, Nallikari Lomakylä-Camping
 - o Pasi Kinnunen, Pohto Oy

- Oulun kaupungin edustajat:
 - o Matti Karhula, asemakaavapäällikkö
 - o Timo Lajunen, kaavoitusarkkitehti
 - o Esa Kauppi, tarkastusarkkitehti
 - o Jorma Heikkinen, liikenneinsinööri
 - o Liisa Kääriä-Fischer, maisema-arkkitehti
 - o Jukka Kokkinen, maa ja mittaus
 - o Jouni Kurttila, suunnittelupäällikkö
 - o Mervi Uusimäki, liikuntasuunnittelija
 - o Olli Rantala, kehityspäällikkö
 - o Jouni Kähkönen, markkinointijohtaja
 - o Marketta Karhu, Oulun seudun ympäristötoimi
 - o Juha Ala-Mursula, Oulun kaupungin elinkeinoliikelaitos
 - o Henry Mäkelä, tekninen lautakunta

- Kilpailijoiden nimeämä ammattijäsen:
 - o XXXXX

Palkintolautakunnan puheenjohtajana toimii Matti Karhula ja kilpailusihteerinä Ari Tuutti. Palkintolautakunta on oikeutettu kuulemaan myös tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita, jotka eivät osallistu kilpailuehdotusten arvosteluun. Lautakunta nimeää keskuudestaan työryhmän (4 jäsentä), joka valmistellee kilpailuesitykset.

1.5 Kilpailun säännöt ja ohjelman hyväksyminen

Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä (www.safa.fi). Kilpailuohjelma on järjestäjien, palkintolautakunnan ja SAFA:n kilpailuasiamiehen hyväksymä.

1.6 Kilpailuaika ja kilpailun käynnistäminen

Kilpailu käynnistyy [keskiviikkona 15.12.2010](#), jolloin kilpailuasiakirjat toimitetaan kilpailijoille.

Kilpailua koskeva tiedotustilaisuus pidetään [keskiviikkona 19.1.2011 klo 10 - 12](#). Kustu tilaisuuteen toimitetaan kilpailijoille myöhemmin.

Kilpailuaika päättyy [maanantaina 28.3.2011 klo 15:00](#), jolloin valmiit kilpailutyöt tulee viimeistään luovuttaa Oulun kaupungille.

Kilpailuehdotusten arviointi pyritään suorittamaan [huhti-toukokuun 2011](#) aikana: Kilpailun tulos julkistetaan [kesäkuussa 2011](#) pidettävässä julkistamistilaisuudessa, jonka päivämäärä ilmoitetaan kilpailijoille ratkaisun varmistuttua.

2. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

2.1 Ohjelma-asiakirjat

Ohjelma-asiakirjoja ovat tämä kilpailuohjelma sekä seuraavat liitteet:

1. Sijaintikartta
2. Osoitekartta (nykyiset toiminnot) © Oulun kaupunki
3. Kilpailu- ja tarkastelualueen rajausta © Oulun kaupunki
4. Ote Oulun yleiskaavasta 2010 © Oulun kaupunki
5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta 1:2000 © Oulun kaupunki
6. Yleissuunnitelmaluonnos 30.8.2010
7. Pohjakartta, dwg © Oulun kaupunki
8. Yhdistelmäjohtokartta © Oulun kaupunki
9. Ilmakuva © Blom
10. Viistokuvia alueelta © Blom
11. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.8.2009
12. Mustasaarentien ja Jaalakujan rakennushistoriaselvitys 8/2010
13. Holstinsalmentien alueen luonto- ja maisemaselvitys 9/2010
14. [Kilpailualueen rakennusten ajantasapiirustuksia \(Eden ja Pohto\)](#)

Kilpailuohjelma liitteineen toimitetaan kilpailijoille sähköisesti. Kilpailijoilla on oikeus käyttää kilpailuohjelman liitteenä olevaa kartta- ja kuva-aineistoa ainoastaan kilpailuehdotuksen laatimiseen.

2.2 Kilpailua koskevat kysymykset

Kilpailijoilla on oikeus pyytää ohjelmaa koskevia selvityksiä ja lisätietoja. Kysymykset on tehtävä nimimerkillä varustettuna ja toimitettava sähköpostitse palkintolautakunnan sihteerille osoitteella: ari.tuutti@iss.fi. Kysymykset tulee lähettää [maanantaihin 10.1.2011 klo 16:00](#) mennessä. Kysymykset ja palkintolautakunnan vastaukset toimitetaan kaikille kilpailijoille sähköpostitse [viimeistään maanantaina 17.1.2011](#). Kilpailua koskevia kysymyksiä on mahdollista esittää myös [tiedotustilaisuudessa, joka pidetään keskiviikkona 19.1.2011 klo 10-12](#). Kustu tilaisuuteen toimitetaan kilpailijoille myöhemmin.

2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tuloksen julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailu pyritään ratkaisemaan maaliskuun 2011 aikana, jonka jälkeen pidetään julkistamistilaisuus myöhemmin ilmoitettavana ajankohtana. Kilpailuehdotukset asetetaan näytteille kilpailun ratkaisemisen jälkeen. Kilpailun tulos julkaistaan Arkkitehti uutisissa.

2.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena

Palkintolautakunta tekee esitykset, miten:

- a) kilpailun tuloksia suositetaan käytettäväksi asemakaavan muutoksen pohjana
- b) kilpailun tuloksia suositetaan otettavaksi huomioon kunkin toimijakohtaisen tontin jatkosuunnittelussa

Kilpailun tulos ei johda suoraan jatkotoimeksiantoon. Kilpailun järjestäjät voivat hyödyntää kilpailuehdotuksissa esitettyjä aiheita omien keijttämishankkeidensa yhteydessä, tekijänoikeuslain puitteissa. Juridisen asemakaavan muutoksen laatii Oulun kaupunki kilpailun ratkettua.

2.5 Kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Kilpailun järjestäjällä on omistusoikeus kilpailuehdotuksiin ja kilpailumateriaali jää järjestäjälle. Kilpailun järjestäjällä on oikeus käyttää hyväkseen kaikkien ehdotusten aiheita ja ajatuksia tekijänoikeuslain mukaisesti.

2.6 Kilpailuehdotusten vakuuttaminen

Kilpailun järjestäjä ei vakuuta kilpailuehdotuksia.

3. KILPAILUTEHTÄVÄ

3.1 Kilpailutehtävän tausta

Holstinsalmentien-Nallikarin aluekokonaisuus muodostaa tärkeän matkailu- ja virkistyspalvelualueen, jolla on huomattavia luonto- ja ympäristöarvoja osana Oulujoen suistoaluetta. Alueella on todettu olevan sekä tarvetta että erinomaisia mahdollisuuksia nykyisten matkailu-, virkistys- ja ulkoilutoimintojen kehittämiseen ja monipuolistamiseen sekä ympäristön ja kaupunkikuvan kohentamiseen.

Oulun kaupunki sekä alueen tontinhaltijat ja toimijat ovat asettaneet yhteiseksi tavoitteekseen aluetta koskevan kokonaisratkaisun, joka mahdollistaa Nallikarin alueen kehittämisen eri osapuolten omat kehittämistavoitteet huomioiden. Pää tavoitteita ovat alueen virkistys- ja matkailupalvelutarjonnan kehittäminen kaupunkilaisten ja matkailijoiden hyödyksi sekä toiminnan laajentaminen ympärivuotiseksi. Oulun kaupungin tavoitteena on kehittää alueesta toiminnallisesti monipuolinen ja vetovoimainen sekä ympäristöltään ja rakentamistavaltaan korkeatasoinen virkistys- ja matkailualue. Alueen toimijoiden tavoitteena on kehittää omaa toimintaansa mm. lisärakentamisella ja omia toimintamuotojaan kehittämällä liiketaloudellisin perustein.

Oulun kaupunki on käynnistänyt alueella toiminnallis-maankäytöllisen yleissuunnitelman laatimisen asemakaavan muutoksen pohjaksi. Arkkitehtikutsukilpailun tuloksia hyödynnetään maankäytön yleissuunnitelmaa, asemakaavan muutosta sekä tonttikohaisia kehittämissuunnitelmia laadittaessa.



Viistoilmakuva lännestä.



Viistoilmakuva etelästä.

3.2 Kilpailualue ja tarkastelualue

Alue jakautuu varsinaiseen kilpailualueeseen sekä sitä laajempaan tarkastelualueeseen. Kilpailijoiden tulee esittää maankäyttöratkaisu koko tarkastelualueelle. Varsinaiselle kilpailualueelle tulee esittää myös rakennuksia koskevat luonnostasoiset suunnitelmat.

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Kilpailun kohdealue sijaitsee Hietasaaren kaupunginosassa n. 2 km kaupungin keskustasta luoteeseen. Idässä aluetta rajaa Hietasaarentie, etelässä Mustasalmi ja lännessä merenranta. Holstinsalmen-Nallikarin aluetta ja sen pohjoispuolella sijaitsevaa Toppilansaaren asuntoaluetta erottaa entisen salmen uoman molemmin puolin sijoittuva Holstinpuisto kevyen liikenteen yhteyksineen. Mustasalmen eteläpuolinen alue on ympäristöllisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi todettua vanhaa huvilaaluetta sekä luonnonolosuhteiltaan monipuolista virkistysaluetta ulkoilureittiverkostoineen. Kaupungin keskustan suuntaan alue liittyy Hietasaarentien sekä kevyen liikenteen siltojen välityksellä.

Rakentaminen keskittyy nykyisin pääosin Holstinsalmentien eteläpuolelle. Merkittävimmät ja näkyvimmmät rakennuskohteet ovat kylpylähotelli Eden, kehittämiskeskus Pohto sekä tennis-/salibandyhalli Nallisport. Suunnittelualueen luoteisosassa toimii valtakunnallisestikin merkittävä Nallikarin leirintäalue. Merenrantavyöhyke on keskeisiltä osin uimarantakäytössä.

Alue on kokonaisuudessaan Oulun kaupungin omistuksessa ja alueen nykyiset toimijat hallitsevat omaa aluettaan maanvuokraoikeuden nojalla.

3.2.2 Kaavallinen tilanne

Oulun yleiskaavassa 2020 alue on osoitettu suurelta osin matkailupalvelujen alueeksi (RM). Merenrantavyöhyke sekä Toppilansaaren asuntoalueen puoleinen metsäalue on varattu yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön (V). Mustasalmen äärellä sijaitseva huvila-alue on osoitettu yhteisöjen käyttöön varauksi loma-asuntoalueeksi, jolla on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ympäristö (RA-1/s). Alue kokonaisuudessaan sisältyy yleiskaavassa rasterimerkinnällä osoitettuun rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaseen alueeseen sekä Oulujoen suiston kaupunkipuisto-rajaukseen.

Alueella on voimassa useita eri aikoina hyväksytyjä asemakaavoja / asemakaavan muutoksia. Asemakaavatilannetta on kuvattu tonttikohtaisesti kilpailuohjelman kohdassa 3.2.3.2. Pääosa alueesta on toteutettu asemakaavan mukaisesti. Voimassa olevan asemakaavan aluerajaukset, kerrosalat ja kerrosluvut eivät ole kilpailijoita sitovia. Asemakaavaa muutetaan kilpailutuloksen perusteella.

3.2.3 Nykytilanteen kuvaus

3.2.3.1 Liikennejärjestelyt

Hietasaarentie: Ajoneuvoliikenne Nallikarin alueelle on ohjattu Kiertotien sekä sen jakeena toimivan Hietasaarentien kautta. Kevyen liikenteen väylä on rakennettu erillisenä kadun itäsvulle. Hietasaarentien rinnalla sijaitsee Vihreäsaaren satamaan johtava teollisuusraide, joka poistuu käytöstä lähiaikoina. Hietasaarentie on tällä hetkellä sekä linjaukseltaan että ympäristöltään maantiemäinen.



Hietasaarentie. Näkymä etelään kohti Holstinsalmentien liittymää.



Holstinsalmentie. Näkymä kadun länsipäästä merelle.

Holstinsalmentie: Nallikarin alueen sisäisenä kokoojakatuna toimii Holstinsalmentie, jonka molemmista päistä avautuu vesinäkymä. Kevyen liikenteen väylä on toteutettu kadun pohjoissivulle ajoradasta erillisenä. Nallikariin liikennöi bussilinja 17, jonka päätepysäkki / kääntöpaikka on Holstinsalmen länsipäässä, Edenin edustalla. Edenin edustan katuaukio on toiminut usein myös erilaisten liikunta- ja ulkoilutapahtumien sekä mobilisti- ja motoristikulkueiden lähtö-/maalipaikkana. Kadun itäpäästä on suora ja toimiva yhteys kaupungin keskustaan kevyen liikenteen siltojen välityksellä. Katujen, radan ja kevyen liikenteen väylien liittymät toimivat nykyisellään tasojärjestelyin.

Jaalakuja ja Mustasalmentie: Alueen itäosan kadut (Jaalakuja ja Mustasalmentie) ovat huvilakaudelta periytyviä, kapeita ja vähäliikenteisiä tonttikatuja. Erillisiä kevyen liikenteen järjestelyjä alueella ei ole.



Jaalakuja, näkymä etelään.



Toppilansaarentie, näkymä pohjoiseen.

Toppilansaarentie: Alueelta pohjoiseen päin suuntautuva Toppilansaarentie jatkuu lähitulevaisuudessa rakennettavan uuden sillan välityksellä Toppilansalmen yli. Koska katu kuitenkin suuntautuu Toppilansaaren asuntoalueen läpi, ei sen kautta ole tarkoituksenmukaista johtaa asumista häiritsevää läpikululiikennettä. Erillinen kevyen liikenteen väylä on rakennettu kadun itäisivulle.

Vellamontie: Vellamontie on Holstinsalmentieltä etelään päin suuntautuva tonttikatu, jonka varrelle sijoittuvat mm. Nallisport sekä Pohto. Linjaukseltaan suoraviivainen katu ulottuu nykyisellään Mustasalmen rantaan saakka. Erillisiä kevyen liikenteen järjestelyjä kadun varrella ei ole.



Vellamontie, näkymä etelään.



Leiritie, näkymä pohjoiseen.

Leiritie: Edenin edustalta pohjoiseen suuntautuva Leiritie toimii leirintäalueen sisääntulokatuna, jonka pohjoisena päätteenä sijaitsee leirintäalueen portti / vastaanottorakennus. Kadun varrelle on rakennettu rannan käyttäjiä, leirintäaluetta sekä kylpylähotelli Edeniä palveleva pysäköintialue.

Nallikarinranta: Merenrannan suuntaiselta hidaskadulta (Nallikarinranta) avautuu näkymiä merelle. Kadun liikenne erottaa itäpuolisia toimintoja uimaranta-alueesta. Ajoneuvoliikenteen liikennemääriä on pyritty vähentämään ja kevyen liikenteen turvallisuutta parantamaan nopeusrajoituksin sekä katurakenteellisin keinoin.



Nallikarinranta, näkymä etelään.



Aallokkopolku uimarannan kohdalla.

Aallokkopolku: Uimaranta-alueella kevytliikenneyhteyksiä palvelee merenrannan suuntainen Aallokkopolku. Se muodostaa osan Hietasaaren alueelle toteutetusta ulkoilureittiverkostosta johon se liittyy Mustasalmen ja Holstinsalmen ylittävien siltojen välityksellä.

3.2.3.2 Korttelialueet

Kortteli 4:

Tontti 1 (Holstinsalmentie 29 / Holiday Club Oulun Eden) on asemakaavassa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi kylpyläkäyttöön (RM-1). Kylpylä-hotellirakennus on valmistunut 1980-luvun lopulla ja uusi hotelliosa 2000-luvun alussa. Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on kokonaisuudessaan käytetty. Osa autopaikoista on asemakaavan mukaan mahdollista sijoittaa kadun pohjoispuoliselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Tontinhaltija on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi siten, että nykyisten tilojen kunnostaminen ja laajentaminen mahdollistuu. (www.holidayclubhotels.fi).



Eden Holstinsalmentien puolelta.



Eden uimarannan puolelta.

Tontti 2 (Vellamontie 10: Sokotel Oy) on osoitettu asemakaavassa I-II -kerroksisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Tontti on katu ympäristön ja kaupunkikuvan kannalta keskeinen, mutta tällä hetkellä rakentamaton. Tontin vuokraoikeuden haltijan tavoitteena on tontin rakennusoikeuden siirtäminen lähemmäksi rantaa ja nykyistä kylpylähotellikokonaisuutta, jolloin tontti 2 vapautuu muuhun käyttöön.

Kortteli 6:

Leiritien varressa sijaitseva pysäköintialue on osoitettu asemakaavassa autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Pysäköintialue palvelee nykyisellään rannan käyttäjiä sekä kylpylähotelli Edenin ja leirintäalueen asiakkaita.

Kortteli 5:

Kortteli (Vellamontie 12: Pohto Oy, Oulun kehittämiskeskus) on asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Tontin rakennusoikeus on 12 000 kem², josta on nykyisellään käytetty n. 8300 kem². Nykyiset rakennukset ovat valmistuneet alun perin 1970-luvun puolivälissä. Tontinhaltija on suunnitellut toimintansa kehittämistä mm. uusimalla majoitustiloja sekä keittiö-, ravintola, koulutus- ja kokoustiloja laajentamalla. (www.pohto.fi).



Pohton pääsisäänkäynti pohjoisen puolella.



Pohto rannan puolelta.

Kortteli 3:

Tontti 1 (Vellamontie 9: Nallikari Tennis Oy / Nallisport) on varattu asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Rakennusoikeus on pääosin käytetty. Holstinsalmentien suuntainen tennishallirakennus on valmistunut 1980-luvun lopulla ja pihan puoleinen salibandyhalli vuonna 2009. Vellamontien varteen on pystytetty tenniskäytössä oleva ylipainehalli tilapäisellä rakennusluvalla. Myös piha-alueen ulkokentät ovat tenniskäytössä. Tontinhaltija on esittänyt tavoitteita nykyisen tennis-/salibandyhallin laajentamiseksi sekä Holstinsalmentien puoleisen julkisivun kohentamiseksi. (www.nallisport.com).



Nallisport Holstinsalmen liittymästä päin.



Nallisport Vellamontientä nähtynä.

Tontti 2. Nallisportin itäpuolinen tontti on varattu asemakaavassa matkailupalvelurakennusten korttelialueeksi (RM). Alue on rakentamaton ja toimii tällä hetkellä osin palstaviljelykäytössä (Hietasaari 2.). Kaupungin tavoitteena on siirtää palstaviljelytoiminta pois Nallikarin alueelta lähivuosina.

Tontit 3-5 (Jaalankuja 4,6,8) ovat asemakaavassa yleiseen ja yhteisöjen käyttöön varattua huvilarakennusten korttelialuetta (RV-1). Tonttien 4 ja 5 asuinrakennukset on osoitettu asemakaavassa suoje-lumerkinnöin (sr-3). Asemakaavassa on annettu myös määräyksiä rakennusten sopeuttamisesta ym-

päristöön (hs). Tontilla 5 toimii kesäaikaista taidenäyttelytoimintaa harjoittava Mustasaari-galleria. Tontti 3 on rakentamaton.

Kortteli 2:

Korttelissa sijaitsevat kolme tonttia ovat yleiseen ja yhteisöjen käyttöön varattua huvilarakennusten korttelialuetta (RV-1). Nykyisistä rakennuksista kolme on osoitettu suojelumerkinnöin (sr-2 ja sr-3) ja asemakaavassa on annettu myös määräyksiä rakennusten sopeuttamisesta ympäristöön (hs).

Kortteli 9:

Tontti 1 (Mustasaarentie 9) on yleiseen ja yhteisöjen käyttöön varattua huvilarakennusten korttelialuetta (RV-1), jossa sijaitseva päärakennus on osoitettu suojelumerkinnällä (sr-2). Asemakaavassa on annettu määräyksiä rakennusten sopeuttamisesta ympäristöön (hs).

Tontti 2 (Mustasaarentie 7) on asemakaavassa sosiaalitoiminta palvelevien rakennusten korttelialuetta (YS), ja sillä toimii Auta Lasta ry:n Heinäsalmikoti / Eväsreppu. Asemakaavassa on annettu määräyksiä rakennusten sopeuttamisesta ympäristöön (hs).

Kortteli 8:

Tontti on osoitettu asemakaavassa yleiseen ja yhteisöjen käyttöön varatuksi huvilarakennusten korttelialueeksi (RV-1). Asemakaavassa on annettu määräyksiä rakennusten sopeuttamisesta ympäristöön (hs).

3.2.3.3 Muut alueet

Leirintäalue (www.nallikari.fi), Leiritie 10:

Nallikari Lomakylä – Campingin toiminta-alue on varattu asemakaavassa leirintäaluekäyttöön (R-1). Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5500 kem², mikä mahdollistaa lomamökkien lisärakentamisen alueen luoteisosaan. Entisen Holstinsalmen uoman pohjoispuolinen alue on luonnonolosuhteista johtuen osoitettu luonnonmukaisena hoidettavaksi (s-2), jolloin sinne saa sijoittaa vain polkuja ja keveitä rakenteita olemassa olevia luonnonarvoja vaarantamatta. Luokitukseltaan neljän tähden leirintäalue on valittu vuonna 2006 Suomen parhaaksi yleiseksi leirintäalueeksi.

Saapuminen alueelle tapahtuu Leiritien kautta, jonka pohjoispäähän on valmistunut uusi vastaanotto-rakennus vuonna 2005. Alueen muu rakennuskanta koostuu eri aikoina 1970 -luvulta lähtien rakennetuista loma- ja leirintämökeistä sekä huoltorakennuksista. 1990 -luvun lopulla valmistuneet uusimmat lomamökin sijaitsevat meren puoleisella alueen reunalla.



Leirintäalueen sivu rannan puolella.



Leirintäalueen lomamökkejä.

Uimaranta:

Keskeinen merenranta-alue on merkitty asemakaavaan uimaranta-alueeksi (VV). Vedet ovat matalia ja ranta hiekkainen. Alueelle on sijoitettu mm. leikkivälineitä sekä rantalentopallokenttä. Rannan suuntaisen kevytliikenneväylän (Aallokkopolku) ja kadun (Nallikarinranta) välinen alue on nurmipintainen ja kasvaa nuorta koivikkoa.



Uimaranta etelän suunnasta.



Uimaranta pohjoisen suunnasta.

Ranta-alueella näkyvinä maamerkkeinä sijaitsevat "Majakka" ja entinen ravintolarakennus on osoitettu asemakaavassa rakennussuojelumerkinnällä (sr-3) oman aikansa arkkitehtuurin ilmentyminä sekä avoimelle ranta-alueelle merkityksellisinä maamerkkirakennuksina. 1980 -luvun lopulla valmistunut majakkarakennus toimii nykyisellään lähinnä välinevarastona ja näköalapaikkana. Entinen ravintolarakennus on valmistunut 1970 -luvulla ja sitä on laajennettu 1980 -luvulla alkuperäiseen tyyliin sopivalla tavalla. Rakennus on tällä hetkellä käyttämätön ja kaupunki on pyrkinyt löytämään sille uuden käyttötarkoituksen mm. julkista hakumenettelyä käyttäen.



Ravintolarakennuksen eteläsivu.



"Majakkarakennus" idän suunnasta.

Puisto- ja virkistysalueet:

Uimarannan tuntumaan v. 2005 valmistunut keskusleikkipuisto on osoitettu asemakaavassa ko. tarkoitukseen leikkikenttä -merkinnällä (VK). Alue on ympäristöltään vihreää ja välineistöltään monipuolinen.



Keskusleikkipuiston alue.



Minigolf-alue.

Leirintäalueen ja Holstinsalmentien välinen avoin niittyalue on osoitettu asemakaavassa puistokäyttöön (Nallikarinpuisto). Sen itä laidalla toimii urheiluseura Oulun Tarmon ylläpitämä pienoiskolf-alue (www.ouluntarmo.fi/minigolf), Toppilansaarentie 20.

Holstinsalmentien pohjoispuolinen metsäalue (Holstinpuisto / Holstinmaa) on varattu yleis- ja asemakaavassa virkistys- ja ulkoilutarkoituksiin (VL, R). Pääosin metsäisenä säilyneelle alueelle on rakennettu valaistu kuntopolku/hiihtolatu. Alue tarjoaa vastapainoa muilta osin melko rakennetulle Nallikarin alueelle sekä muodostaa toimintoja erottavan suojavyöhykkeen Toppilansalmen asuntoalueelle päin. Pääosin umpeen kasvanut Holstinsalmen uoma on vielä havaittavissa ojapainanteena maastossa.



Holstintien pohjoispuolista puustoa (Holstinpuisto).



Palstaviljelyalue (Hietasaari 1), näkymä etelästä.

Nallisportin eteläpuolinen alue Vellamontien varressa on asemakaavan mukaan varattu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU-2). Alue toimii tällä hetkellä palstaviljelykäytössä (Hietasaari 1). Kaupungin tavoitteena on siirtää palstaviljelytoiminta pois Nallikarin alueelta lähivuosina. Oulun kaupunki on

myöntänyt alueelle varauksen huvipuiston suunnittelua varten Pelleppy Oy:lle. (Kaupunginhallitus 19.4.2010 § 251).

Ranta- ja vesialueet:

Merenranta on matalaa maankohoamisrannikkkoa ja edellyttää toistuvia ruoppauksia, mikä vaikeuttaa veneilykäytön kehittämistä. Luontevimman rantautumispaikan tarjoaa pohjoispuolisen aaltosuojauksen nokalla sijaitseva laituri. Sielläkään syväys ei nykyisellään riitä isommille veneille, joten tällä hetkellä Nallikariin ei suuntaudu veneliikennettä. Myös vedenpinnan vaihtelut ovat suurehkoja, mikä asettaa erityishaasteita mm. rantarakenteille.



Edenin eteläpuolinen ranta.

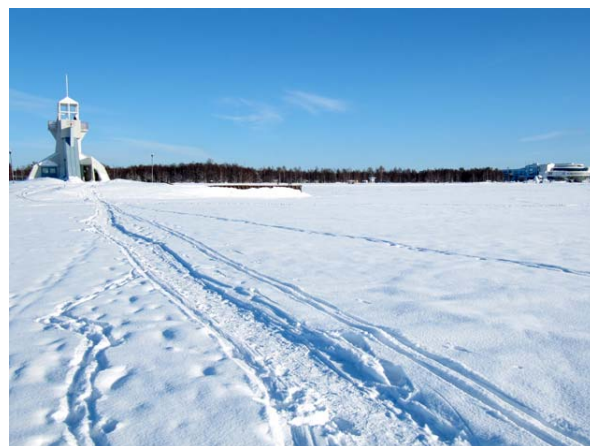


Pohjoinen ranta-alue.

Parin viime vuoden aikana Edenin pohjoispuolisella ranta-alueelle on parin viime vuoden aikana toteutettu lapsiperheille suunnattu talvitapahtuma, talvikylä. Meren jäätä käytetään jonkin verran hiihto- ja taa merenjään hyödyntämismahdollisuuksia virkistyskäytössä.



Talvikylä v 2009.



Nallikari meren jäältä nähtynä.

Mustasalmi on mataloitunut, linjaukseltaan pienipiirteinen ja rantaympäristöltään luonnonmukainen. Salmea käyttävät nykyisellään lähinnä kanoottiharrastajat. Salmen hyödyntäminen nykyistä paremmin

pienveneilykäytössä lienee mahdollista, mutta edellyttää mm. salmen ruoppausta. Salmea myötäilevälle puistoalueelle (Mustasalmenpuisto) on rakennettu ulkoilureitti, jolta on yhteys salmen yli kahden kevytliikenteen sillan välityksellä.



Mustasalmen suu, näkymä Pookisillalta merelle.



Mustasalmi, näkymä Pookisillalta itään.

Holstinsalmi on mataloitunut ja suurelta osin kasvamassa umpeen. Leirintäalueen pohjoiskulmalle salmeen on ruopattu pieni lampi. Salmen myötäinen metsä on tiheää ja lähes luonnontilaista.

3.2.3.4 Kilpailualueen ulkopuoliset toiminnot:

Hietasaaren Tanssimajakka (www.hietaviihde.fi/hietasaari), Hietasaarentie 13:

Hietasaaren Tanssimajakka on toiminut Hietasaarentien itäpuolella, Nallikarin toiminnoista hieman erillään. Alun perin kesäkäyttöiseksi rakennettua tanssilavaa on kehitetty viime vuosina niin, että se toimii nykyisin noin 9 kuukautta vuodesta. Rakennus on kuitenkin tuhoutunut tulipalossa lilakuussa 2010. Tanssimajakalle pyritään osoittamaan korvaava sijoituspaikka keskeiseltä paikalta Nallikarin muiden toimintojen yhteydestä, jossa tavoitteena on ympärivuotinen ja nykyistä monipuolisempi toiminnallinen konsepti.



Tanssimajakan entisiä rakennuksia Hietasaarentien itäpuolella.



Vauhtipuiston nykyisiä rakennuksia.

Vauhtipuisto (www.vauhtipuisto.fi), Hietasaarentie 9:

Vauhtipuisto sijaitsee nykyisin Tanssimajakan tapaan Hietasaarentien itäpuolella, jossa se on tähän asti toiminut asemakaavan mukaisella puistoalueella lyhytaikaisin maanvuokrasopimuksin. Vauhtipuistolla pyritään osoittamaan uusi ja pysyväluonteinen sijoituspaikka Nallikarin alueelta, mikä parantaa toiminnan pitkäjänteisempää suunnittelua sekä investointimahdollisuuksia.

3.2.4 Ympäristölliset ja kulttuurihistorialliset arvot

3.2.4.1 Luonto- ja maisema

Alue kuuluu Hietasaaren aluekokonaisuuteen, jolla on selvitysten mukaan huomattavia luontoarvoja. Maankohoamisrannikko luonnontilaisilta osin sekä salmien rannat ovat kasvi- että eläinlajistoltaan monipuolisia.

Alue on myös maisemallisesti ja ympäristöllisesti arvokas muodostaessaan osan kaupungin tärkeintä virkistysaluekokonaisuutta. Maisemalliset arvot korostuvat etenkin merenrantavyöhykkeellä. Holstinsalmentien katu-ympäristöllä on ratkaiseva merkitys sisääntulonäkymien ja kaupunkikuvan kannalta.

Asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu luonto- ja maisemaselvitys. (kilpailuohjelman liite: Holstinsalmentien asemakaava – luonto- ja maisemaselvitys 09.1010).

3.2.4.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alue sisältyy Oulujoen suistokokonaisuuteen, joka on luokiteltu sekä rakennusperinnön, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaaksi. Arvokkaimmiksi luokitellut rakennukset on huomioitu voimassa olevassa asemakaavassa niitä koskevin rakennussuojelumerkinnöin.

Vuonna 2009 Museoviraston toimesta tehdyn inventoinnin perusteella Hietasaaren huvila-alue on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi (www.rky.fi), mikä tulee huomioida kaikessa aluetta koskevassa suunnittelussa. Osa ko. alueesta sijoittuu Mustasalmen pohjoispuolelle (Jaalakuja- Mustasaarentie). Tältä osin asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu rakennushistoriaselvitys. (kilpailuohjelman liite: Hietasaari, Mustasaarentien – Jaalakujan alue, rakennushistoriaselvitys 8/2010).

3.2.5 Maaperä- ja perustamisolosuhteet

Ranta-alueet ovat alavia maankohoamisrantoja, jossa meriveden pinnankorkeus vaihtelee suuresti (keskivesi MW = NN-0,56, alin vesi NW = NN-1,85, ylin vesi HW = NN+1,29). Yleensä hiekkaisen pintakerroksen alla on silttistä hiekkaa ja/tai silttiä. Alueella on myös löyhiä, kokoonpuristuvia kerroksia, joten rakentaminen edellyttää pohjaolosuhteiden selvittämistä tontikohtaisesti.

3.2.6 Kunnallistekniikka

Alueella on valmis kunnallistekninen verkosto.

3.3 Tavoitteet

3.3.1 Yleiset kehittämistavoitteet

Käynnissä olevan maankäytön suunnittelun yhteydessä Holstinsalmentien-Nallikarin aluetta kehitetään sekä tärkeänä matkailu-, koulutus- ja kongressialueena että kaupunkilaisten virkistys, ulkoilu- ja liikuntapalvelualueena. Aluekokonaisuuden vetovoimaisuutta ja imagoa pyritään parantamaan toiminnallista kokonaisuutta monipuolistamalla sekä toimintojen keskinäisiä yhteyksiä, kaupunkikuvaa ja ympäristöä kehittämällä. Keskeisille ja näkyville paikoille sijoittuvilta uusilta toiminnoilta, rakennuksilta ja rakenteilta edellytetään korkeata arkkitehtonista laatua ja ympäristön viimeistelytasoa. Alueen ainutlaatuiset luonnonolosuhteet, maisema sekä rakennettu kulttuuriympäristö tulee ottaa huomioon toimintojen sijoittelussa sekä alueen ja rakennusten suunnittelussa.

Alueen kehittämiseksi on asetettu mm. seuraavia tavoitteita:

- Alueella tavoitellaan paikallisista lähtökohdista johdettua kansainvälisesti korkeatasoista arkkitehtuuria, joten kilpailijoilta toivotaan rohkeaa ja innovatiivista otetta suunnittelutehtävään
- Keskeisen alueen (Holstinsalmentie, Nallikarin rantatie ja keskusleikkipuiston ympäristö) arkkitehtonista yleisilmettä sekä kaupunki- ja ympäristökuvaa kohennetaan ympäristöä eheyttävällä rakentamisella sekä kokonaisuutta täydentävillä toiminnoilla
- Rakentamattomat tontit, palstaviljelykäytöstä vapautuvat alueet ja vajaakäyttöiset alueet hyödynnetään
- Hietasaarentien itäpuolella sijaitsevien toimintojen (Tanssimajakka ja Vauhtipuisto) sijoittuminen Nallikarin muiden toimintojen yhteyteen mahdollistetaan
- Uuden huvipuiston (Pellepyy Oy) sijoittuminen Vellamontien varren nykyiselle palstaviljelyalueelle otetaan huomioon maankäyttöratkaisussa sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyissä. (Huvipuiston suunnittelu on käynnissä Pellepyy Oy:n toimesta, joten sen sisäisiä järjestelyjä ei kilpailuehdotuksissa ole tarpeen esittää. Huvipuiston suunnitteluratkaisulla pyritään varmistamaan että sen toiminta ja laitteet eivät aiheuta merkittäviä meluhäiriöitä ympäristöönsä).
- Jaalakujan- Mustasaarentien huvila-alueita avataan toiminnallisesti ulospäin ja täydennetään ympäristöön ja mittakaavaan sopivalla lisärakentamisella
- Entiselle rantaravintolarakennukselle pyritään löytämään siihen sopiva käyttötarkoitus
- Eri toiminnot sovitetaan toisiinsa ja synergiamahdollisuudet hyödynnetään mm. rakennusten välisiä yhteyksiä kehittämällä
- Rantamaisemaa kehitetään ja tärkeät vesinäköymät hyödynnetään
- Uimaranta-alueen toiminnallisuutta kehitetään
- Veneilymahdollisuuksia parannetaan
- Toiminnan ympärivuotisuus ja nykyistä monipuolisempi talviaikainen käyttö huomioidaan
- Orientoitavuutta ja alueen liittymistä ympäröiville alueille sekä keskustan suuntaan kehitetään
- Liikennejärjestelyjen toimivuutta ja liikenneturvallisuutta parannetaan liittymäjärjestelyjä ja sisäisiä yhteyksiä kehittämällä kaikki liikuntamuodot ja käyttäjäryhmät huomioiden
- Pysäköintijärjestelyt mitoitetaan ja sovitetaan alueen ympäristöolosuhteisiin esim. yhteiskäyttöperiaatetta soveltaen
- Suunnitteluratkaisussa huomioidaan toimivan matkailuelinkeinon lähtökohdat
- Ympäristön ominaisuudet ja erityispiirteet otetaan huomioon

Oulun kaupunki ja alueen nykyiset toimijat ovat laatineet alueen kehittämisen ja maankäytön suunnittelun pohjaksi sopimuksen yhteistoimintamenettelystä. Aluetta koskevien yleistavoitteiden sekä toimijoiden omien kehittämistavoitteiden pohjalta on laadittu yleissuunnitelmaluonnos 30.8.2010 (kilpailuoh-

jelman liitteenä). Yleissuunnitelmaluonnos on alustava ja yksityiskohdiltaan ohjeellinen eikä siten sido kilpailijoita.

3.4 Suunnitteluohjeet

Kilpailijat voivat perustelluista syistä poiketa annetuista suunnitteluohjeista, ellei niiden sitovuudesta ole erikseen ohjelmassa mainittu.

Kilpailuohjelman tavoitteiden ja suunnitteluohjeiden lisäksi kilpailijat voivat esittää myös omia ideoitaan aluekokonaisuuteen sopivista uusista toiminnoista ja suunnitteluratkaisuista.

3.4.1 Yleiset alueet

Ranta-aukio:

Edenin edustalle muodostetaan ympäristöllisesti korkeatasoinen aukiotila, joka muodostaa selkeän päätehen Holstinsalmentielle, kytkee sen äärelle sijoittuvat toiminnot toisiinsa ja rannan suuntaan sekä tarjoaa keskeisen kaupunkitilan ja tapahtumapaikan konserteille yms. yleisötapahtumille. Alue pyritään rauhoittamaan läpi menevältä ajoneuvoliikenteeltä saattoliikennettä lukuun ottamatta. Aukion suunnittelussa huomioidaan siltä avautuvat laajat merinäköalat, aukiota rajaavien rakennusten sisääntulojärjestelyt julkisivuineen sekä rakennusten toiminnallinen liittyminen aukiolle päin. Suunnitelmissa tulee esittää maanpinnan muotoilut, tasausten yhteensovittaminen, pinnoitteet, rajaukset ja muut ympäristörakenteet istutuksineen.

Keskusleikkipuisto:

Alueella keskeisesti sijaitseva keskusleikkipuisto rakenteineen, välineineen ja istutuksineen huomioidaan. Läheiseen yhteyteen mahdollisesti sijoittuvat uudet toiminnot rakennuksineen, rakenteineen ja pihajärjestelyineen tulee sovittaa kokonaisuuteen leikkipuiston toimintaedellytykset huomioiden.

Nallikarin rantatie:

Edenin ja entisen rantaravintolan välisen alueen kaupunkikuvaa pyritään jäntevöittämään sijoittamalla alueelle aluejulkisivua kohentavaa täydennysrakentamista ja rantavyöhykettä aktivoivia toimintoja (vrt. Yleissuunnitelmaluonnos 30.8.2010). Alueelle on mahdollista sijoittaa mm. majoitusrakentamista sekä niihin liittyviä liike- ja palvelutoimintoja. Osa rakennusvolyyymistä tulee osoittaa leirintäalueen tarpeisiin, nykyisten lomamökkien näkymät huomioiden.

Merenranta-alue:

Ranta-alueiden kehittämisajatuksissa huomioidaan rannan suuntaisen ulkoilureitin jatkuvuus sekä turvalliset kevyen liikenteen yhteydet rannasta muiden toimintojen suuntaan. Uimaranta-aluetta kehitetään toiminnallisesti.

Pohjoisosan luonnonolosuhteet huomioidaan. Entiselle ravintolarakennukselle pyritään löytämään sen luonteeseen mahdollisimman hyvin sopiva uusi käyttötarkoitus, jolloin suunnitelmassa tulee esittää myös toiminnan edellyttämät liikenne- ja pysäköintijärjestelyt.

Edenin eteläpuolisella rantavyöhykkeellä ympäristöä kehitetään nykyistä hoidetumpaan ja toiminnallisesti aktiivisempaan suuntaan. Alueen suunnittelussa huomioidaan nykyiset luonnonolosuhteet, veden

mataluus, merenpinnan vaihtelu, Edenin ja Pohton lisärakentamistavoitteet sekä näkymät meren suuntaan.

Mustasalmi:

Mustasalmen roolia alueen osana aktivoidaan salmen rantojen ja ulkoilureittien käyttöä tehostamalla sekä rantaympäristöä parantamalla. Salmi pyritään saamaan pienveneilykäyttöön, mikä edellyttää salmen osittaista ruoppaamista. Alueen ympäristöarvot tulee huomioida.

3.4.2 Liikennejärjestelyt ja pysäköinti

Liikenneyhteyksiä ja pysäköintijärjestelyjä pyritään parantamaan eri liikennemuodot huomioiden.

Kevyen liikenteen järjestelyjä on tarpeen kehittää Holstinsalmentien varressa ja kaupungin suuntaan. Hietasaarentien / Holstinsalmentien liittymän havaittavuutta, toimivuutta ja turvallisuutta kehitetään myös matkailuajoneuvot sekä Vihreäsaaren sataman raskas liikenne huomioiden. Nallikarin rantatien järjestelyissä pyritään vähentämään ajoneuvoliikenteen erottavaa vaikutusta eri toimintojen välillä.

Liikenne- ja pysäköintiratkaisuissa huomioidaan suunnitteilla olevan huvipuiston (Pellepyy Oy) sijoittuminen Vellamontien varrelle (nykyiselle palstaviljelyalueelle).

Rakenteelliset pysäköintiratkaisut eivät ole teknis-taloudellisesti mahdollisia. Pysäköintialueet tulee sijoittaa ja jäsenellä alueen ympäristö- ja maisemaolosuhteet huomioiden.

Yhteispysäköintimahdollisuutta tulee soveltaa mahdollisuuksien mukaan. Keskitettyjen yhteispysäköintiratkaisujen yhteydessä vuoropysäköintimahdollisuudesta johtuen sovelletaan autopaikkamääriä laskehtaessa lievennyskerrointa 0,75.

3.4.3 Maaperä- ja rakennettavuus

Meriveden suuret pinnankorkeuden vaihtelut ja tulvakorkeus tulee ottaa huomioon rantavyöhykkeen toimintoja, rakennuksia sekä tulvavahingoille alttiita rakenteita sijoiteltaessa ja suunniteltaessa. Ranta-alueelle ei suositella maanalaista rakentamista maaston alavuuden / tulvakorkeuden ja pohjavesiolosuhteiden vuoksi. Tavoitteellinen lattiapinnan taso uudisrakennuksille on tarvittava aaltoiluvara huomioiden vähintään +2,70 NN.

Rannan tuntumassa sijaitsevilla alueilla on tarpeen tehdä tonttikohtaiset rakennettavuus selvitykset rakennussuunnitteluvaiheessa.

3.4.5 Kunnallistekniikka

Olevat verkostot huomioidaan mahdollisuuksien mukaan. Uudet toiminnot on suhteellisen helposti liitettävissä nykyisiin teknisiin verkostoihin.

3.4.6 Tontinhaltijoiden ja toimijoiden suunnitteluohjeet

Tavoitteena on Oulun seudun yhden merkittävimmän virkistys- ja matkailualueen ympärivuotisen palvelutarjonnan kehittäminen sekä oululaisten että matkailijoiden hyödyksi. Toimijoiden tarkoitus on liiketaloudellisin perustein parantaa toimintaansa uudisrakentamisella ja toimintamuotojen kehittämisellä. Tavoitteena on myös, että alueen kokonaisuuden suunnittelussa otetaan huomioon toimijoiden ja alueelle suunniteltujen toimintojen synergiaedut ja ympärivuotisuustavoitteet.

Toimijat haluavat tavoitteissaan korostaa erityisesti seuraavia sekä varsinaista kilpailualueita että tarkastelualueita koskevia yleisiä suunnittelun lähtökohtia:

- Ranta-aukion - *piazzan* - keskeinen rooli Holstinsalmentien päätteenä ja alueen kokoavana tilana (sisääntulo, tapahtumat jne.)
- Minigolfradan sisällyttäminen aluekokonaisuuteen
- Yleisen liikenteen poistaminen rantabulevardilta
- Keskusleikkipuiston kytkeminen uimaranta-alueen toimintoihin
- Rantavyöhykkeiden kehittäminen yleisessä virkistyskäytössä
- Mustasalmen ja sen rantavyöhykkeiden kehittäminen säilyttämällä melonta-/soutumahdollisuudet vähintään nykyisessä syvyydessä ja toteuttamalla rantautumis-/nuotiopaikkoja salmen rannoille
- Nykyisellään käyttäjiään huonosti palvelevan keskuspuiston (Holstinmaa-Holstinsalmenpuisto) kehittäminen toimivammaksi, metsäalueen ympäristöllinen merkitys huomioiden (mm. toimintoiltaan erilaisia ja eri tavoin käsiteltäviä vyöhykkeitä)

Kohteissa ja niihin liittyvillä alueilla tulee ottaa huomioon toimintojen edellyttämät pihajärjestelyt sekä omat että mahdolliset yhteiskäyttöön tulevat liikenne- ja paikoitusalueet.

Sokotel / Capman-Eden

Erityishuomioita:

- Nykyisin käytetty 13500 kem²
- Uusi chalets -tyyppinen loma-asuntokokonaisuus n. 10000 kem² rannan tuntumaan; 2-3 yksikköä yhteydessä toisiinsa ja nykyiseen hotelli-kylpylärakennukseen. Yhteys voi olla esim. katettu käytävä tms. (Sokotel)
- Reception- ja liittyvät vastaanottotilat säilyvät nykyisillä paikoillaan
- Veneilymahdollisuuksien kehittäminen nykyisen kylpylän edustalla
- Katettu yhteys Edenin ja Pohton hotellien välille
- Autopaikkatarve n. 335 ap

Pohto Oy

Erityishuomioita:

- Nykyisin käytetty 8330 kem²
- Uusi hotellirakennus n. 8900 kem² nykyisen purettavan hotellin (1570 kem²) tilalle
- Nykyisen ravintolan laajennus n. 320 kem²
- Rantasaunan sijoittaminen rannan tuntumaan, rannan yleinen käyttö ja liikenneyhteydet sekä yhteiskäyttömahdollisuus Edenin kanssa huomioon ottaen
- Alueen viihtyvyyden parantaminen mm. raivaamalla/avaamalla/siistimällä merinäköalaa ja harventamalla puustoalueita
- Autopaikkatarve n. 320 ap.
- Katettu yhteys Pohton ja Edenin hotellien välille

Nallikarin Tennis Oy

Erityishuomioita:

- Nykyinen rakennusoikeus on 9300 kem²
- Lisärakennusoikeustarve on n. 4000 kem²
- Ulkotenniskenttien säilyttäminen nykyisen kaltaisessa käytössä
- Ylipainehallin säilyttäminen nykyisellä paikallaan ja muuttaminen kiinteäksi rakennukseksi tennis- ja golfjunioreiden harjoittelukäyttöön
- Mahdollinen laajennussuunta Holstinsalmentien varressa itään kaupungin suuntaan viereiselle tyhjälle tontille (varausesitys kaupungille)
- Autopaikkatarve n. 135 ap.

Nallikari Lomakylä-Camping liikelaitos

Erityishuomioita:

- Ensi vaiheessa 5 kpl uusia lomamökkejä/huiloita paritalo-mallilla toteutettuna rannan/nykyisen leirintäalueen tuntumaan siten, että kussakin huoneistossa (yht. 10 kpl) on 50-60 kem². Pitkän tähtäimen kokonaistarve Lomakylä-Campingin tarpeisiin on n. 500-600 kem²
- Huolto-, palo- ja pelastustien ohjaaminen camping-alueen kautta
- Hiekka-alueelle rantalentopallo- (2 kpl), rantatennis- (2 kpl) ja rantajalkapallokentät (1 kpl)
- Paikoitustarve lyhytaikaisessa majoittumistarkoituksessa matkailuautoille 20-30 paikkaa
- Nallikarin Lomakylä-Campingalueen tarveselvityksessä on esitetty alueen sisälle muutoksia, joilla ei ole olennaisia vaikutuksia varsinaisen kilpailualueen suunnitteluratkaisuihin

Hietasaaren Vauhtipuisto

Erityishuomioita:

- Aidattu aluetarve yhteensä n. 3,5 ha
- Pääsisäänkäynti lounaiskulmaan suurelta ranta-aukiolta - *piazzalta* - ja huoltologistiikka koillis-
kulmasta
- Toimintayksiköt pysyviä rakenteita, joista huoltorakennus sijoittuu koilliseen
- Toiminta ympärivuotiseksi kesä-talvipuuhanpuistoksi
- Autopaikkatarve n. 300 ap.

Hieta-Viihde Oy

Erityishuomioita:

- Tanssi ja siihen liittyvät eri toiminnot ovat liiketoiminnan ympärivuotinen pääsisältö
- Tanssisali 700 m², juhlapaviljonki 200 m², tanssikoulu 300 m², aula 170 m², tanssielämystila 300 m² ja laajennusvaraus 150 m²
- Toimistotilaa 120 m² toiseen kerrokseen
- Ulkotilaksi patio/terassi/ulkolava n. 250 m² katettuna ja aidattuna alueena
- Ulkoesiintymisalue n. 1000 henkilön yleisövarauksella, mikä toimii talvella rusetti-
/tanssiluistelualueena (ei kiinteitä rakenteita)
- Autopaikkatarve n. 600 ap.

Vapaa-aika- ja viihdekeskus

Tavoitteita:

- Korttelin 4 tontille 2 ideoidaan monipuolisia vapaa-ajan ja harrastustoiminnan aktiviteettejä tarjoava toiminnallinen kokonaisuus (esim. tiedekeskus, virtuaalimaailma, sisäleikkihalli, pelihalli/kasino, keilahalli, sisäseikkailu, kiipeily, näyttelytoiminta tms.)
- Liiketaloudellisella pohjalla toimivaa toiminta-, harrastus- ja näyttelytilaa, joka on joustavasti muunneltavissa eri käyttötarkoituksiin
- Kokonaistilarave 6000 kem² (toteutusmahdollisuus kahdessa vaiheessa esim. 4000 + 2000 kem²)
- Ulkonäyttelytilaa
- Autopaikkatarve n. 120 ap.

Huvipuisto

Tavoitteita:

- Huvipuiston sijoittuminen Vellamontien varren nykyiselle palstaviljelyalueelle otetaan huomioon maankäyttöratkaisussa sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyissä.
- Huvipuiston sisäisiä järjestelyjä ei kilpailuehdotuksissa ole tarpeen esittää.
- Huvipuiston suunnittelu on käynnissä Pellepyy Oy:n toimesta samanaikaisesti kilpailun kanssa. Suunnitteluratkaisuilla pyritään varmistamaan että sen toiminta ja laitteet eivät aiheuta merkittäviä meluhäiriöitä ympäristöönsä.
- Autopaikkatarve n. 500 ap.

3.5 Kilpailuehdotusten arvosteluperusteet

Kilpailuehdotusten arvostelussa painotetaan alueen olosuhteisiin sopeutuvaa toiminnallista maankäytöllistä kokonaisratkaisua sekä idearikasta, rohkeaa ja omaleimaista yleisotetta alueen monipuolisuuden, vetovoimaisuuden ja imagon parantamiseksi toiminnallisin sekä kaupunkisuunnittelun ja arkkitehtuurin keinoin. Ehdotusten kaupunkirakenteellisen, kaupunkikuvallisen ja arkkitehtonisen kokonaisratkaisun ansioita pidetään tärkeämpänä kuin osaratkaisujen tai yksityiskohtien virheettömyyttä.

Kilpailuehdotusten arvostelussa kiinnitetään erityistä huomiota mm:

- toimintojen tarkoituksenmukaiseen sijoittumiseen, monipuolisuuteen, ympärivuotisuuteen ja niiden luontevaan kytkeytymiseen toisiinsa sekä osaksi muodostuvaa kokonaisuutta
- suunnitteluratkaisun kaupunkirakenteelliseen, kaupunkikuvalliseen, arkkitehtoniseen sekä ympäristölliseen kokonaisnäkemykseen
- rakennusten arkkitehtuuriin ja ympäristön laatuun
- liikenne- ja pysäköintijärjestelyiden toimivuuteen ja turvallisuuteen kaikkien liikennemuotojen kannalta sekä esitettyjen ratkaisujen ympäristöön sopeutumiseen
- alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen huomioimiseen ja hyödyntämiseen
- esitettyjen ideoiden joustavuuteen, toteutus- ja kehittämiskelpoisuuteen sekä kaupungin että yksityisten palveluntuottajien kannalta

4. EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

4.1 Vaaditut asiakirjat

Piirustukset on kiinnitettävä jäykille 70 x 100 cm alustoille (plansseille) ja niiden tulee olla julkaisukelpoisia ja käsittelyn kestäviä. Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä ja numeroitava. Kaikista plansseista on toimitettava myös A3-kokoon pienennetty piirustussarja sähköisenä (CD tai DVD)

Kilpailuehdotuksen tulee käsittää seuraavat piirustukset ja selvitykset:

1. Yleissuunnitelma 1:2000

Havainnekuva (illustraatio) koko suunnittelualueesta (kilpailu- ja tarkastelualue) esitetään annetulle pohjakartalle. Kuvasta tulee käydä ilmi kortteli- ym. alueiden rajat ja käyttötarkoitukset, liikenneverkko ja pysäköintialueet, eriluonteisten alueiden ympäristön käsittelyn pääperiaatteet, rakennusten massoitelu kerrosluokineen ja kerrosaloineen, pihajärjestelyjen yleisperiaate sekä autopaikat lukumäärineen. Rakennusmassat tulee esittää varjostettuina siten että varjostus ei haittaa piirustuksen luettavuutta, valon tulosuunta 45 astetta lounaasta.

Varsinaisen kilpailualueen osalla suunnitelman esitystarkkuuden tulee olla tarkastelualueita yksityiskohtaisempi. Kilpailualueella tulee esittää myös kortteli- ja tontinrajat, rakennukset sisäänkäyntijärjestelyineen, huolto liikenne, pysäköinti ja muut pihatoiminnot. Pihat sekä yleiset alueet esitetään likimääräisine korkeusasemineen ja kuivatuksen pääperiaatteineen, kokonaisuuteen kuuluvine rakenteineen, kalusteineen ja varusteineen sekä pinnoitteineen ja istutuksineen.

2. Pohjapiirrokset 1:200

Kilpailualueen uudisrakennuksista ja laajennuksista esitetään pohjapiirrokset kaikista arvostelun kannalta tarpeellisista rakennuksista ja kerrostasoista. Piirustuksista tulee käydä ilmi keskeisten tilaryhmien sijainti, niiden väliset yhteydet sekä mahdollinen kytkeytyminen oleviin rakennuksiin päin. Pintalatioidot tulee esittää tilaryhmittäin eriteltynä sekä rakennuskohtaisina kokonaislaajuuksina. Majoitustilojen osalta esitetään myös vuodepaikkamäärät.

3. Leikkaukset ja julkisivut 1:200

Kilpailualueen uudisrakennuksista ja laajennuksista esitetään tarpeellinen määrä leikkauksia ja julkisivuja, joista rakennusten arkkitehtoninen luonne tulee esille arvostelun kannalta riittävän tavalla. Kuvissa tulee esittää likimääräiset korkeusasemat, julkisivujen päämateriaalit ja värit sekä rakennusten liittyminen ympäristöön. Leikkausten paikat esitetään yleissuunnitelmassa 1:2000.

5. Havainne kuvat

Suunniteltua kokonaisuutta ja sen arkkitehtonisia tavoitteita havainnollistetaan kilpailualueen keskeistä osaa käsittävillä 3D-mallinnuskuvilla. Havainnekuvien määrä vähintään 2 kpl eri katselusunnista.

6. Selostus

Ratkaisun pääperiaatteista laaditaan lyhyt, koneella kirjoitettu A4-kokoinen selostus. Se esitetään sekä erillisenä että yleissuunnitelma-planssiin liitettynä. Uudisrakennusten laajuustiedot on esitettävä kohteittain/tonteittain eriteltynä.

7. Muu aineisto

Edellä vaadittujen asiakirjojen lisäksi kilpailija voi halutessaan esittää tarpeelliseksi katsomansa määrän ratkaisua selventäviä kaavioita, detajli- tai näkymäkuvia yms. aineistoa enintään kahdella planssilla.

4.2 Kilpailusalaisuus

Kilpailu on salainen. Kilpailuehdotuksen jokainen asiakirja on varustettava nimimerkillä.

Kilpailuehdotuksen mukana on lähetettävä suljettu, nimimerkillä varustettu läpinäkymätön kirjekuori, jonka sisällä on ehdotuksen nimimerkki ja tekijän nimi. Lisäksi on ilmoitettava kenellä on kilpailuehdotuksen tekijänoikeus ja ketkä ovat avustajia.

4.3 Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Kilpailuaika päättyy [maanantaina 28.3.2011 klo 15:00](#). Myöhästyneitä kilpailuasiakirjoja ei hyväksytä arvosteluun.

Kilpailuehdotus on todistettavasti jätettävä viimeistään kilpailun päättymispäivänä postin tai muun kuljetusliikkeen kuljetettavaksi osoitteella:

Oulun kaupunki
Kirjaamo
PL 27 / Torikatu 10
FIN-90015 Oulu

Lähetyksen päälle on merkittävä: "Nallikarin ideakilpailu".

Oulussa [15. päivänä joulukuuta 2010](#)

Palkintolautakunta

Matti Karhula
 puheenjohtaja

Ari Tuutti
 sihteeri

