



Vipuvoimaa  
EU:lta  
2007–2013

KULTAISEN IÄN KOHTEEN  
ARKKITEHTUURIKILPAILU  
19.4. – 13.6.2013

## 1 KILPAILUKUTSU

### 1.1 Kilpailun järjestäjä, luonne ja tarkoitus

Ristijärvellä toimiva Seniorpolis Oy järjestää Iijärven rantaan sijoittuvan Kultaisen iän kohteen suppean ideakutsukilpailun. Kilpailun tarkoituksena on löytää aktiiviselle seniorimatkailejoille soveltuva korkeatasoinen ja omaleimainen maankäyttö- ja toteutusratkaisu, joka tukee Ristijärven kunnan imagoa ikääntymisen eri vaiheissa oleville asukkaille ja vierailijoille.

Kilpailun järjestäjän edustajana toimii Kultaisen iän kohde -hankkeen projektipäällikköpalvelut tarjoava konsultti Pöyry Finland Oy.

### 1.2 Kilpailuun kutsutut

Kilpailusta on ollut ilmoitus julkisten hankintojen ilmoitussivustolla HILMA:ssa 5.4.-17.4.2013. Osallistumishakemukset kilpailuun oli toimitettava 17.4.2013 klo 15 mennessä kilpailun järjestäjälle. Ilmoittautuneista 41 arkkitehtitoimistosta/työryhmästä on kilpailun järjestäjä arponut seuraavat kolme kelpoisuusehdot täyttänyttä tahoa, jotka kutsutaan kilpailuun:

- ARKTON Suunnitteluryhmä
- Puusta Innovations Oy
- Verstas Arkkitehdit Oy

### 1.3 Osanottajapalkkio

Kilpailuun kutsutuille ja hyväksytyin ehdotuksen jättäneelle maksetaan kullekin tasasuuruinen osanottajapalkkiona 12.000 euroa + alv 24 %. Kukin osanottaja jättää yhden kilpailuehdotuksen. Lisäksi voittanut ehdotus saa 5.000 euron + alv 24 % palkintosumman.

Palkkion maksaa kilpailun järjestäjä Seniorpolis Oy Suomen Arkkitehtiliiton kautta, joka vähentää niistä 10 % kilpailijoiden nimeämän palkintolautakunnan jäsenen palkkiota ja muita kilpailutusta aiheutuvia kuluja varten.

### 1.4 Palkintolautakunta

Palkintolautakuntaan kuuluvat kilpailun järjestäjän nimeäminä:

Markku Veijalainen

Harri Helenius Ristijärven kunta, tekninen päällikkö

Raija Potila Ristijärven kunta, kunnanjohtaja

Paavo Oikarinen Ristijärven kunta, kunnanhallituksen puheenjohtaja

Saara Pikkarainen Seniorpolis Oy, hallituksen puheenjohtaja

Anne Piirainen Seniorpolis Oy, toimitusjohtaja

Özlem Özer-Kemppainen Oulun yliopisto, arkkitehtuurin osasto

Suomen Arkkitehtiliiton puolueettoman asiantuntijajäsenen kilpailijat nimeävät kilpailun käynnistettyä.

Palkintolautakunnan puheenjohtaja nimetään ennen kilpailun käynnistymistä. Kilpailun yhdyshenkilönä ja sihteerinä toimii Markku Nissi Pöyry Finland Oy:stä.

Asiantuntijat ja sihteerit eivät osallistu palkintolautakunnan päätöksentekoon. Palkintolautakunta on oikeutettu kuulemaan myös tarpeelliseksi katsomiaan asiantuntijoita.

### 1.5 Kilpailun säännöt ja kilpailuohjelman hyväksyminen

Kilpailussa noudatetaan Suomen Arkkitehtiliiton kilpailusääntöjä. Kilpailuohjelma on järjestäjien, palkintolautakunnan ja SAFA:n kilpailusihteerin hyväksymä.

1.6 Kilpailukieli

Kilpailussa käytettävä kieli on suomi.

1.7 Kilpailuaika ja kilpailun käynnistäminen

Kilpailu käynnistetään 19.4.2013, jolloin lopullinen kilpailuohjelma liitteineen toimitetaan sähköisesti kutsutuille kilpailijoille. Kilpailuohjelma esitellään kutsutuille kilpailijoille aloitusseminaarissa Ristijärvellä 25.4.2013 kilpailun järjestäjän edustajien kanssa, jossa Kultaisen iän kohteen kehittämisen tavoitteet käydään läpi yhdessä kutsuttujen suunnittelijoiden kanssa sekä samalla tutustutaan kohteeseen.

Kilpailuaika päättyy 13.6.2013, jolloin valmiit kilpailutyöt tulee viimeistään toimittaa Seniorpolis Oy:lle. Voittaja kutsutaan erikseen Ristijärvelle esittelemään voittanut suunnitelma ja samassa yhteydessä järjestetään julkistamistilaisuus elokuussa 2013 myöhemmin sovittavana ajankohtana.

Aikataulu on tiivistetysti seuraava: kysymykset viimeistään ja vastaukset viimeistään

5.4.2013 Julkistaminen HILMA-hankintakanavassa

17.4.2013 Osallistumishakemusten jättö

17.-18.4.2013 Kelpoisuusehtojen tarkistus, arvonta, tiedottaminen kilpailuun valituista

19.4.2013 Kilpailun käynnistäminen ja materiaalien toimitus sähköisesti kilpailijoille

25.4.2013 Aloitusseminaari Ristijärvellä

10.5.2013 Kilpailukysymykset viimeistään

17.5.2013 Vastaukset viimeistään

13.6.2013 Kilpailuehdotusten jättö viimeistään

Kesäkuu 2013 Voittajan valinta

Elokuu 2013 Esittely ja julkistaminen Ristijärvellä

## 2 KILPAILUTEKNISET TIEDOT

### 2.1 Ohjelma-asiakirjat

Ohjelma-asiakirjoja ovat tämä kilpailuohjelma ja seuraavat liitteet:

1. Ristijärven matkailun master plan (pdf)
2. Kultaisen iän kohde –hankkeen projektisuunnitelma (pdf)
3. Kilpailualueen sijaintikartta (pdf)
4. Kiinteistörekisterin karttaote 26.2.2013 @ MML (pdf)
5. Ristijärven Pirtin nykytilanne sekä kilpailu- ja tarkastelualueen rajausta (pdf)
6. Ristijärven kulttuuriympäristöohjelman ote (pdf)
7. Kirkonkylän yleiskaavakartta 1:5000 (pdf)
8. Kartta-aineistot ja ortoilmakuvat alueesta (dwg, pdf)
9. Ilmakuvat alueesta 25 Mt (jpg, tiff)
10. Hankinnan kuvaus kesälle 2013: Perustuksineen siirrettävät nykyaikaiset energia-/laatuvaatimukset täyttävät ympärivuotiseen käyttöön soveltuvat loma-asunnot Ristijärven Pirtille (pdf)

Kilpailijoilla on oikeus käyttää kilpailuohjelman liitteenä olevaa kartta- ja kuva-aineistoa ainoastaan kilpailuehdotusten laatimiseen.

### 2.2 Kilpailua koskevat kysymykset

Valituilla kilpailijoilla on oikeus pyytää kilpailuohjelmaa koskevia selvityksiä ja lisätietoja 10.5.2013 saakka osoitteella: [markku.nissi@poyry.com](mailto:markku.nissi@poyry.com). Viestiin otsikoksi "Kilpailukysymys/Kultaisen iän kohde". Kysymyksiä voi lähettää heti kilpailun käynnistyttyä ja niihin vastataan kootusti kahdessa vaiheessa: 3.5.2013 sekä 17.5.2013. Kysymykset ja vastaukset toimitetaan kilpailijoille erikseen sähköpostilla.

### 2.3 Kilpailun ratkaiseminen, tulosten julkistaminen ja näytteillepano

Kilpailu pyritään ratkaisemaan kesäkuussa, jonka jälkeen pidetään erillinen julkistamistilaisuus elokuussa. Kaikki kilpailuehdotukset asetetaan nähtäville kilpailun ratkaisun jälkeen. SAFA tiedottaa kilpailun tuloksista käytäntöjensä mukaisesti.

### 2.4 Jatkotoimenpiteet kilpailun seurauksena

Palkintolautakunta antaa suosituksensa jatkotoimenpiteiksi kilpailun perusteella. Kilpailun järjestäjä varaa oikeuden neuvotella kilpailun voittajan kanssa tarvittavista suunnittelutehtävistä erikseen.

### 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

Seniorpolis Oy on käynnistänyt Kultaisen iän kohde –hankkeen, jonka pohjalta luodaan konkreettinen toteuttamissuunnitelma senioreille kohdistettavalle uudelle palvelu- ja asumiskonseptille. Kultaisen iän kohde jatkuu projektina vuoden 2014 tammikuulle, jonka kehittäminen etenee Kainuun ELY-keskuksen ja Ristijärven kunnan myöntämällä rahoituksella Seniorpolis Oy:lle. Kultaisen iän kohdetta valmistelevat yhdessä Seniorpolis Oy, Ristijärven kunta sekä projektipäällikköpalvelut tarjoava konsultti Pöyry Finland Oy. Taustavoimana toimii myös hankkeelle nimettävä ohjausryhmä sekä erillinen neuvoa-antava ryhmä, ns. toteuttajakonsortio.

Ristijärvelle on laadittu vuonna 2012 matkailun master plan, jossa Kultaisen iän kohde on nostettu yhdeksi kärkihankkeeksi. Tavoitteena on luoda kohde, joka tarjoaa uusia palveluja seniorikohderyhmän tarkoituksiin. Seniorikohderyhmä ei ole kuitenkaan pelkästään paikallinen tai alueellinen, vaan kohteen kohderyhmät ovat ympäri Suomen, mahdollisesti jopa kansainvälisiä. Palvelukonsepti tulee liittymään erityisesti matkailulliseen viipymään sekä osa-aikaiseen asumiseen alueella. Merkittävänä arvoina tulevat olemaan yhteisöllisyys, paikallisten olosuhteiden ja senioriosaamisen hyödyntäminen sekä aktiivinen elämäntapa yhdistettynä luonnon ja maiseman tarjoamamaan ”vihreään hoivaan”. Hanke edistää mm. hyvinvointipalveluja toimialana, kehittää eri alojen toimijoiden yhteistyötä ja tähtää yritysten toimintaympäristön ja liiketoimintamahdollisuuksien kehittämiseen.

Ristijärvellä ikääntyminen on nostettu jo 2000-luvulta alkaen kunnan strategiseksi toiminta-ajatuksiksi. Seniorpolis-kehittämistoiminnan kautta kuntaan on rakennettu infrastruktuuria ikäihmisten tarpeita ajatellen, joilla edistetään ikäihmisten hyvinvointia ja aktiivista omatuomisuutta.

Ristijärven kunta on profiloitunut hyvän iän kunnaksi, joten tässä taustassa seniorimatkailu on looginen jatke. Seniorikohderyhmärajauskella voidaan erottua ja pärjätä kilpailussa niin Kainuussa, Suomessa kuin kansainvälisesti. Tässä suunnittelukilpailussa aiheena oleva Kultaisen iän kohde on pitkän kehittämistyön jatke, joka sijoittuu Ristijärvellä sijaitsevan Iijärven rantaan muodostaen viihtyisän maaseutumaisen järvenrantakohteen.

Projektsuunnitelma Kultaisen iän kohde –hankkeesta on kilpailuohjelman liitteenä.

#### 3.2 Kilpailualue

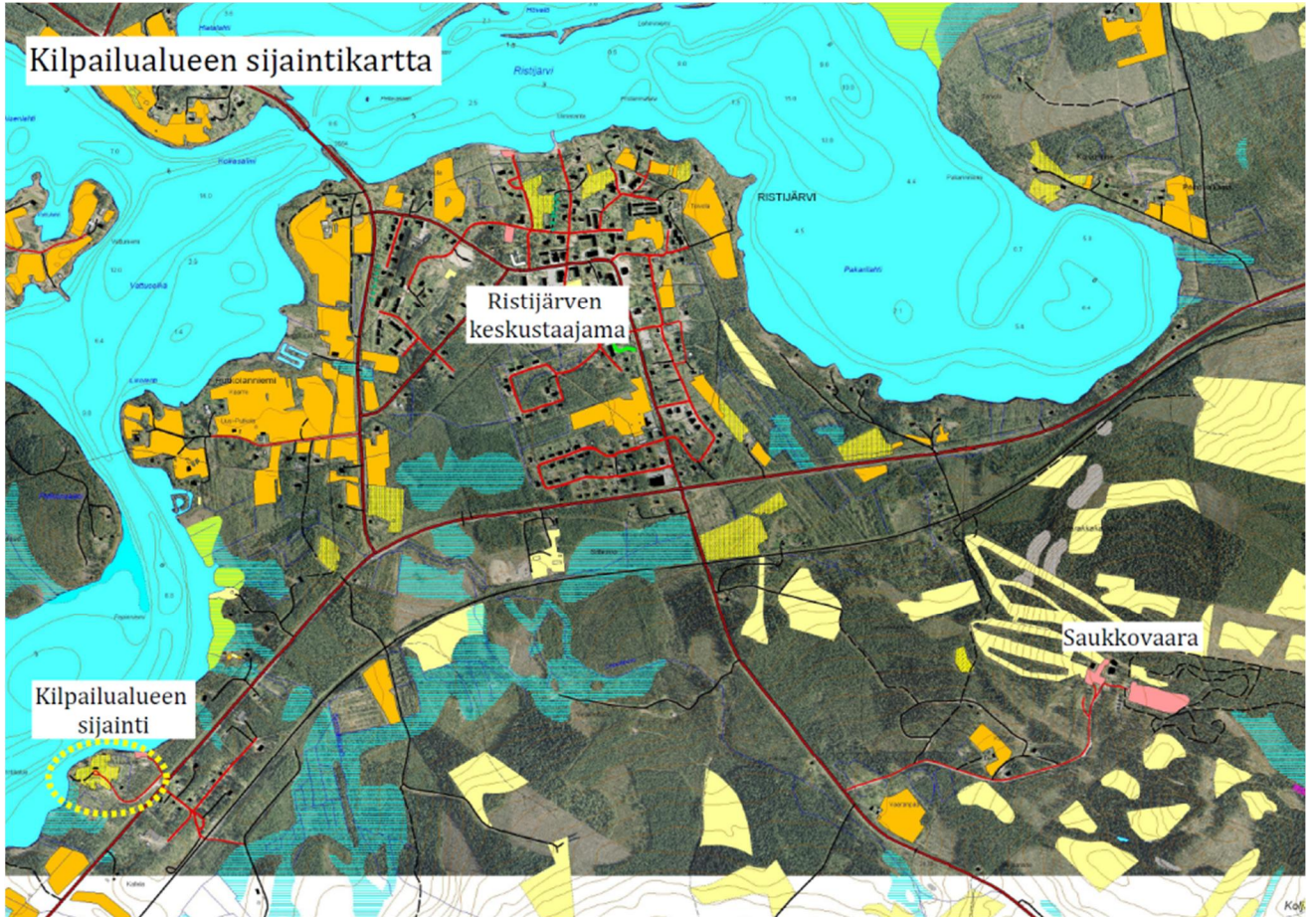
##### 3.2.1 Kilpailualueen sijainti ja laajuus

Tässä kilpailussa kilpailualue on tarkasti rajattu. Kilpailijoiden on kuitenkin tiedostettava, että Ristijärven keskustaajaman palvelutarjonta linkittyy kilpailualueen toimintoihin. Näitä toimintoja ovat erityisesti Virtaalan monitoimikeskus sekä muut kulttuuri- ja kuntapalvelut. Lisäksi Saukkovaara ja lähiympäristön luonto tarjoavat mahdollisuuksia vapaa-ajan viettoon ja harrastuksiin.

Muut lähialueen matkailukohteet (Vuokatti, Ukkohalla, Paljakka, Oulujärvi) sekä Kajaanin kaupunki tarjoavat päiväretkikohteita ja tukevat näin kohteen palvelusisältöjen kehittämistä.

Kilpailun kohdealue sijoittuu noin 3 km päähän Ristijärven keskustaajamasta Iijärven rantaan valtatie 5:n varteen. Suunnittelualueesta on kevyen liikenteen yhteys keskustataajamaan.

Kilpailualueen laajuus on noin 9 hehtaaria. Yleiskaavassa osoitetun RM-alueen laajuus on noin 3,8 hehtaaria.



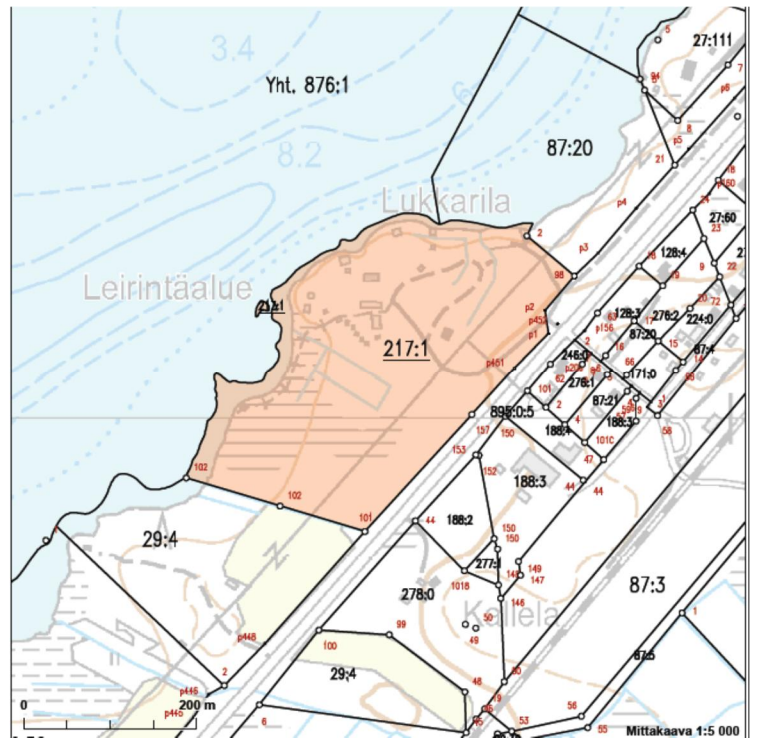
Kuva 1 Kilpailualueen sijainti suhteessa Ristijärven kunnan keskustaajamaan

### 3.2.2

#### Maanomistus

Kilpailun suunnittelualue rakennuksineen on kokonaan Ristijärven kunnan omistuksessa (217:1, kuva 2).

Maanomistusrajat ovat kilpailijoita sitovia suunnittelualueen rajauksen mukaisesti.



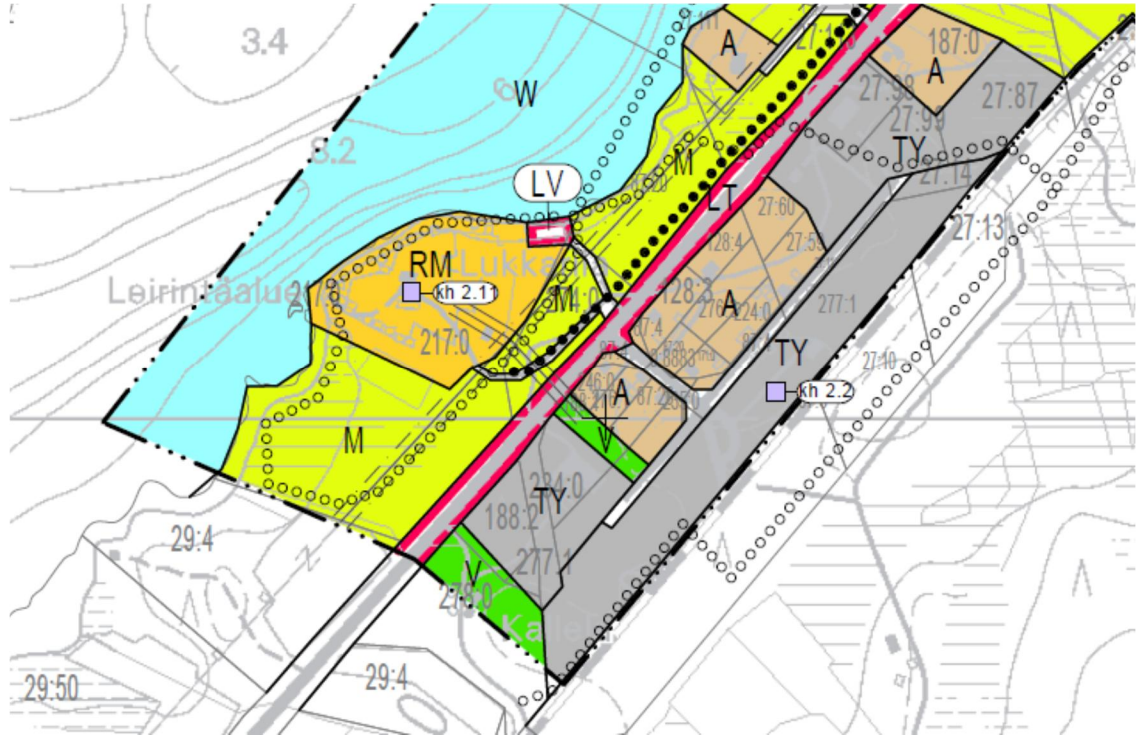
Kuva 2 Kiinteistön tiedot

3.2.3

Kaavallinen tilanne

Kilpailun suunnittelualueella on voimassa Ristijärven kirkonkylän yleiskaava, jossa alue on osoitettu nykyisen Ristijärven Pirtin toimintojen osalta matkailupalvelujen alueeksi (RM). RM-alueen sisälle on osoitettu oleva venevalkama. Lisäksi osa kilpailualueesta on merkitty maa- ja metsätalous-alueeksi (M).

Kaavamerkinnot eivät ole kilpailijoita sitovia. Alueen rakentamista ohjaavat kaavat on tarkoitus muuttaa hankkeen edetessä ja toimintaedellytysten selvittyä niin yleiskaavan kuin asemakaavankin osalta.



Kuva 3 Ote yleiskaavasta

### 3.2.4 Luonnonolot ja rakennettu ympäristö

Alueen merkittävin luontoelementti on Iijärven vesistö ranta-alueineen. Alueella on nykyisellään seuraavia rakennuksia ja rakennelmia:

- Pirtin päärakennus on rakennettu 1940 ja sen kerrosala on 200 m<sup>2</sup>. Rakennuksessa on palvelu/myyntitila, keittiö, ruokailutila, kahvio ja varasto.
- Alueella oleva 94 m<sup>2</sup>:n omakotitalo, Pehtoorintupa, joka toimii majoitustilana ja on rakennettu vuonna 1971.
- Lähellä vaunualuetta oleva huoltorakennus on rakennettu 1999, jota on myöhemmin laajennettu rakentamalla saunatilat. Rakennuksen kerrosala on yhteensä noin 130 m<sup>2</sup>. Lisäksi alueella on 1976 rakennettu 50 m<sup>2</sup>:n kylmä talousrakennus, jota käytetään lähinnä varastona.
- 10 kpl 2-6 hengen leirintätason mökkejä
- Teltta- ja asuntovaunupaikkoja (30 sähköistettyä vaunupaikkaa)
- Vanha rantsauna
- Venevalkama



Kuva 4 Ristijärven Pirtin alueen nykyiset toiminnot ja kilpailualueen raja. Kuvassa on osoitettu myös kesällä 2013 toteutettavien loma-asuntoyksikköjen sijainti sekä alustava liikenneyhteys.



Kultaisen iän kohteen arkkitehtuurikilpailun kilpailuohjelma



Kuva 5 Viisteilmakuva alueen nykytilasta (Suomen Ilmakuva Oy)



Kuva 6 Viisteilmakuva alueen nykytilasta (Suomen Ilmakuva Oy)



Kuva 7 Ristijärven Pirtin päärakennus (Ristijärven kunta)

### 3.2.5 Liikenne ja tekniset verkostot

Alueella on nykyisellään sisäinen tieyhteys ja siihen voi esittää muutoksia suunnittelun edetessä. Alue on saavutettavissa suoraan valtatie 5:ltä. Lisäksi alueelle tulee kevyen liikenteen yhteys Ristijärven keskustataajamasta.

Alueelle on valmis kunnallistekninen verkosto. Alueen viemäriverkosto on kunnostettu kesällä 2011.

### 3.2.6 Maaperä ja perustamisolosuhteet

Maaperä ei ole rakentamiseen liittyen erityisen haastavaa kaavassa merkityllä RM-alueella. Maaperä on tasainen.

Kaavassa merkityllä M-alueella maaperä kilpailualueen lounaiskulmassa on osin soistuvampaa aluetta, mutta kohtuullisesti rakennettavissa.

Maaperä tutkitaan tarkemmin mahdollisessa rakentamis- ja toteutusvaiheessa. Kesällä 2013 rakennettavien mökkien osalta maaperätutkimuksia tehdään huhtikuussa 2013 (hankinnan kuvaus liitteenä).

## 4 KILPAILUN TAVOITTEET JA SUUNNITTELUOHJEET

### 4.1 Tavoitteet

Kilpailun yleisenä tavoitteena on vahvistaa Ristijärven asemaa senioriväestölle suunnattuna loma- ja vapaa-ajan sekä osa-aikaisen asumisen kohteena etsimällä kilpailun kautta innovatiivisia, omaleimaisia ja vetovoimaisia liiketoiminnan mahdollistavia ratkaisuja määritellylle kilpailualueelle.

Päätavoitteina on muodostaa alueesta omaleimainen, yhteisöllinen, viihtyisä ja laadukas kohde aktiiviselle +55-vuotiaille seniorimatkailijoille, vapaa-ajan sekä osavuotisen asumisen ratkaisuja ha-kevalle senioriväestölle, joiden päivittäisen hoidon tarve ei nouse päärooliin palveluja tarjottaessa. Tavoitteena on huomioida myös alueen kehittäminen ns. kolmen sukupolven kohteena.

Suunnittelussa tulee huomioida paikalliset luonnonolosuhteet ja ympäristön muodostamat lähtö-kohtat sekä kestävä kehityksen periaatteet. Myös turvallisuus, energiatehokkuus, esteettömyys ja esteettisyys ovat tärkeitä. Lisää tavoitteita tiivistettynä seuraavalla sivulla.

Tavoitteena ei ole kehittää laitosmaista ympäristöä. Kohteen toteutuksen on oltava tyylikäs, suunnittelualueeseen sekä ympäröivään yhdyskuntarakenteeseen sopiva kustannustehokas ratkaisu, jossa hyvinvointia ja vapaa-aikaa palvelut ovat helposti saatavissa tai järjestettävissä. Toteutus-kaan Kultaisen iän kohde tarjoaa nykyaikaiset vaatimukset täyttävän toimintaympäristön matkailu- ja hoiva-alan yhdistäville yritystoiminnoille. Kohde tarjoaa räätälöityjä Green Care -palveluja kas- vavalle, maksukykyiselle ja laatutietoiselle seniorikohderyhmälle. Green Care tarkoittaa vastuulli- sesti toteutettuja hyvinvointipalveluja luontoa ja maaseutua hyödyntäen, suomeksi vihreää hoivaa, voimaa ja virkistystä. Kultaisen iän kohde palvelee loma-asukkaita ja lähialueen muita asukkaita tarjoamalla heille palveluja ja tukea tarpeen mukaan. Valittavana on eritasoisia palvelupaketteja, jotka sisällytetään viikkovuokraan tai vastikkeeseen. Kohteen vetovoima, viihtyisyys ja palveluaja- tus liittyvät tarjottavaan sisältöön sekä alueen mittakaavaan ja ympäristöön soveltuvaan rakenta- miseen.

Hankesuunnitelma tähtää siihen, että selvitetään kannattavan yritystoiminnan näkökulmasta edel- lytykset rakentaa Ristijärvelle seniorikohde, joka pitää sisällään niin matkailun kuin osa-aikaisen asumisen tarpeisiin soveltuvia tiloja sekä luontoon liittyviä Green Care -palveluja Ristijärven lä- hiympäristössä. Kultaisen iän -kohteen käyttäjät voivat olla lähialueelta, eri puolilta Suomea tai ul- komailta riippuen kohteen sisällöstä, toteutuksesta ja markkinoinnin onnistumisesta. Kohdetta ei luoda pelkästään Ristijärven ja sen lähikuntien kysynnän varaan.

Majoituspalveluita tarjotaan kohderyhmälle:

- päärakennuksessa,
- loma-huoneistoissa / vuokramökeissä (lyhytaikainen majoitus) sekä
- osa-vuotisissa ja mahdollisesti pysyvissä majoitusyksiköissä

Tuki- ja liitännäispalveluina tarjotaan mm.:

- liikunta-, ulkoilu- ja elämyspalvelut omatoimisesti ja ohjatusti,
- fysioterapia-, liikunta ja hyvinvointia ja terveyttä edistäviä palveluita,
- kulttuuripalveluita (esim. elokuva, kirjasto, kurssit, tapahtumat, näytelmät, musiikki, taide),
- Green Care -palveluita luonnossa (retket ja luontoon yhdistyvät hoitomuodot) ja
- ravitsemispalveluita

Alueen toiminnot jakaantuvat alustavasti seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Päärakennus ja siihen liittyvät ravintola- ja vastaanottopalvelut, fysioterapia- ja hoitopalve- lut (mm. kauneus, terveyden edistäminen ja hoito), muunneltavat tilat kurssi- ja juhlaikäyt- töön ja yhteiseen viriketoimintaan tai oleskeluun. Päärakennukseen voi sijoittaa myös ma- joitustiloja.
- Loma- ja vapaa-ajan sekä osa-aikaisen asumisen vyöhyke toiminnan ytimenä
- Pysyvän asumisen tarkastelu osana kokonaisuutta mahdollisuuksien mukaan
- Vapaa-ajan toimintojen alue (mm. ulkoliikunta, harrastukset, rantaraitti, järven hyödyntä- minen) sekä muut mahdolliset vapaan tilan alueet
- Sisäinen tiestö ja paikoitusratkaisut

## Kultaisen iän kohteen arkkitehtuurikilpailun kilpailuohjelma

Kohteen suunnittelulle asetetaan seuraavia tavoitteita:

SUUNNITTELUN TAVOITTEITA	
Esteettömyys	Esteettömät ja helposti saavutettavat majoitusratkaisut sekä alueen ympäristön (ranta-alue, muut vapaa-ajan toiminta-alueet) helppo saavutettavuus Rakennukset täyttävät vähintään esteettömyysvaatimukset ydinkohderyhmälle.
Turvallisuus	Alueen rakennukset ja muut toiminnot ovat turvallisia.
Kustannustehokkuus	Rakennusten ja alueen suunnittelussa on otettava huomioon kustannustehokkaat ratkaisut, joka kuitenkin eroaa suositusta chalets-tyylistä.
Laatu ja palvelutaso	Kohde suunnitellaan korkeatasoiseksi ja laadukkaaksi kohteeksi, jota voidaan luokitella 4-5 tähden kohteeksi.
Imago	Imagona toteutuksen on tuettava Ristijärven matkailuvisiota <i>”Suomen merkittävimpanä kultaisen iän matkailu- ja vapaa-ajan kohteena, joka tarjoaa vierailleen yksilöllisistä ja helpoista asumista, voimaantumista luonnossa, tapahtumia sekä vapaa-ajan elämyksiä ympäri vuoden. Ristijärvi tunnetaan erityisesti ainutlaatuisista ja yksilöllisistä seniorimatkailun luontoon ja kulttuuriin pohjautuvista palvelukokonaisuuksista sekä hoivatuotteiden osaamisesta.”</i>
Mittakaava	Kilpailualueen mittakaavaa koostuu päärakennuksesta ja siihen liittyvistä muista tiloista sekä erillisistä loma- ja vapaa-ajan asumisen ratkaisuista lyhytaikaiseen sekä osavuotoiseen käyttöön. Pysyvää asumista tarkastellaan osana kokonaisuutta mahdollisuuksien mukaan. Korkean tason leima ei tarkoita suurimittaisia rakennuskomplekseja esim. Katinkullan tyyliin.
Omaleimaisuus ja vetovoimaisuus	Viihtyisä, aktiivinen, ympärivuotinen ja ”elävä ympäristö”, ei laitosmainen ratkaisu. Kohteen tulee esteettisiltä ominaisuuksiltaan soveltua maaseutumaiseen järvenrantamaisemaan olla tyyliiltään yhdenmukainen maisemaan soveltuva mahdollisesti huvilatyylinen kokonaisuus, jossa voidaan hyödyntää ekomatkailun kriteerejä ja näkökulmia. Vesistön ja maiseman hyödyntäminen: näkymien turvaaminen Iijärvelle majoituskohteista, rannan hyödyntäminen (mm. turvallinen uimapaikka, rantareitti, rantasauna, turvallinen uimapaikka) sekä vesistön virkistyskäytön uudet ja tavanomaisesta poikkeavat ideat (esim. laituriratkaisut, veneily, vedestä nauttiminen, kalastus, yms.), talvikäytön huomioiminen. Aktiiviteetit ja tapahtumat: alueelle sijoitetaan ulkoliikuntaan soveltuvia alueita sekä yhteisiin tapahtumiin soveltuvia alueita (mm. juhla- ja kesätapahtumat, kokoontumiset)
Monikäyttöisyys	Majoitusratkaisut matkailukäytön, osavuotoisen asumisen ja pysyvän asumisen osalta tulisi huomioida tilojen soveltuvuus monipuoliseen käyttöön alueen kysynnän mukaan muovautuen. Tämä voi tarkoittaa asumisratkaisujen muuntojoustavuutta (huoneiden yhdistäminen tms.) Muuntojoustavia yhteisöllisiä tiloja eri harrastuksiin ja tekemiseen (käsityöt, lukeminen, kurssit ja juhlaikäyttö).
Kohderyhmät	Aktiiviset +55 -ikäluokassa olevat seniorit kotimaasta ja ulkomailta, joiden päivittäisen hoidon tarve ei nouse päärooliin (ns. go-go-seniorit ja slow-go-seniorit). Kohderyhmään voi kuulua myös perheitä (kolmen sukupolven kohde).
Yhteisöllisyys	Kokonaiskonseptin tulee tukea yhteisöllisyyttä. Yhteisöllisissä alueissa ja toiminnoissa huomioidaan paikalliset vahvuudet ja tuotteet (puhdas ruoka, luonnonantimet, yms.)
Ristijärven kunnan muut palvelut suhteessa Kultaisen iän kohteeseen	Alueelle ei toteuteta kylpylää tai suurimittaisia liikuntatiloja, koska Virtaalan monitoimikeskus voi palvella käyttäjiä keskustajaamassa. Ympärivuotisia liikunta- ja harrastetiloja voi olla pienimuotoisena yhteiskäyttötilana.

Lisätietoja Kultaisen iän kohde – hankkeen taustoista, tavoitteista ja toteuttamisesta on liitteessä 2 (projektisuunnitelma).

## 4.2 Suunnitteluohjeet

### 4.2.1 Yleistä

Asumisen ratkaisumuotoja ovat loma- ja vapaa-ajan asuminen sekä tarkasteltavana pysyvän asumisen mahdollisuudet kohteessa. Alueratkaisussa on huomioitavat erilliset vyöhykkeensä asumisratkaisuille ja niiden tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus mainitut tavoitteet huomioiden.

Suunnitteluvaatimukset:

Valtatie 5:n osalta on huomioitava liikenteestä aiheutuvaa melua, jota voidaan rajoittaa osin puus- toa säilyttämällä. Omarantaisia tontteja ei tulisi esittää millekään esitetylle asumisratkaisulle. Kokonaisratkaisun ei tulisi olla hoitolaitostyyppinen ympäristö. Kylpylätoimintoja ei ole tarkoitus toteuttaa alueelle. Muita hyvinvointiin ja terveyden edistämiseen ja ylläpitämiseen liittyviä toimintoja voidaan suunnitella alueelle.

Suosituksukset:

Rantavyöhykkeen suunnittelu ja kytkeminen alueeseen on toivottavaa. Rantarakentamista ohjaa Ristijärven kunnan rakennusjärjestys (liitteenä). Majoituskohteista on suurimmaksi osin turvattava näkymiä Iijärvelle. Lisäksi erityyppisten majoituskohteiden tulisi muodostaa omia vyöhykkeitään/korttelialueita alueen sisällä, jotka tukeutuvat kuitenkin päärakennuksen palveluihin ja tukitoimintoihin. Alustavasti rakentamisen ratkaisut voivat olla 1-2 kerrosratkaisuja. Kohteen kokoluokka voi olla alustavasti noin 50 majoitusyksikköä. Kilpailuehdotuksessa kilpailija voi esittää näkemyksensä kokonaisratkaisun toteutuksesta ja mitoituksista sekä majoituskohteiden jakaantumisesta eri majoitustyyppisiin (päärakennus, loma-asunnot, osa-aikainen asuminen, mahdollinen pysyvä asuminen)

Ristijärven matkailun master plan (liite 1.) sekä Kultaisen iän kohteen projektisuunnitelma (liite 2.) toimivat kilpailussa ohjeellisena suunnittelun mitoitus- ja sisältöohjeena alla (kappaleet 4.2.2. – 4.2.8.) mainittujen ohjeiden lisäksi.

### 4.2.2 Kultaisen iän päärakennus

Kultaisen iän pääkohde muodostuu projektisuunnitelman (liite 2.) mukaisesti noin 800 m<sup>2</sup> pää- rakennuksesta sekä erillisistä päärakennukseen tukeutuvista paritaloratkaisuista (50m<sup>2</sup> / puolikas). Päärakennukseen sijoittuvat alustavasti ravintola- ja vastaanottopalvelut, fysioterapia- ja hoitopalvelutilat, muunneltavia tiloja kurssi- ja juhlaikäyttöön ja yhteiseen viriketoimintaan sekä mahdollisia majoitushuoneita (10 kpl 2-hengen huoneita).

Suunnitteluvaatimukset:

Kilpailijoiden tulee tarkastella päärakennukseen sekä siihen liittyvien tai tukeutuvien majoitustilojen suhdetta toisiinsa kohderyhmän erityistarpeiden ja palveluiden helpon saatavuuden perusteella.

Suosituksukset:

Päärakennuksesta on tavoitteena kehittää alueen toimintojen ydin.

Päärakennukseen tai sen välittömään läheisyyteen voi liittyä hyvinvointia, terveyttä ja yhteistä tekemistä ja olemista tukevia tiloja. Keskustaaajamassa sijaitsevan Virtaalan toiminnot (uimahalli, liikuntasali, kuntosali) voivat tukea alueen toimintoja.

Kultaisen iän kohteen ravitsemuspalveluiden osalta mitoitus on tehtävä liiketoiminnallisesti ja tilankäytön osalta järkevässä suhteessa kohteen muuhun majoitus- ja palvelutarjontaan. Yleiset tilat kurssi- ja juhlaikäyttöä varten tulisi olla monikäyttöisiä.

Kilpailuehdotuksessa kilpailija voi esittää näkemyksensä pääkohteen toteutuksesta ja mitoituksista.

Kunkin huonepinta-ala voi olla 20-30 m<sup>2</sup>. Kilpailuehdotuksessa kilpailija voi esittää näkemyksensä päärakennukseen sijoittuvista palveluista, tiloista ja mitoituksista.

#### 4.2.3 Loma-asuntoyksiköt

Projektisuunnitelman (liite 2.) mukaan päärakennukseen tukeutuisi erillisiä paritaloratkaisuja (50m<sup>2</sup> / puolikas) yhteensä 5 yksikköä (yhteensä 10 huoneistoa).

Kesällä 2013 Ristijärven kunta kiinteistön omistajana toteuttaa alueelle kaksi (2) perustuksineen siirrettävää loma-asuntoyksikköä (4 huoneistoa) avaimet käteen -periaatteella. Loma-asuntojen hankinnan sisältöä ja tyyliä on kuvattu seuraavasti:

- nykyaikaiset laatuvaatimukset ja ympärivuotiseen käyttöön soveltuvat paritaloratkaisut
- sijainti Iijärven rantaan Ristijärven Pirtin leirintäalueelle ilta-aurinkonäkymällä ja järvi- maiseman maksimaalinen hyödyntäminen loma-asunnosta
- huoneistoala noin 40 m<sup>2</sup> ja kerrosala 50 m<sup>2</sup>: makuutilat 4-6 hengelle, terassi, sauna, keittiö, makuutilat, takka, säilytys- ja kuivaustilaa
- varustelutaso: liesi, tiskiallas, astianpesukone, jääkaappipakastin, mikroaaltouuni, jätevaunu, pesukone, sähkökiuas, sälekaihtimet, kuivauskaappi.
- ulkoverhous: puuverhoilu

Suunnitteluvaatimukset:

Omarantaisia tontteja ei toteuteta. Ranta on säilytettävä yhteiskäytössä.

Suosituks:

Uudet perustuksineen siirrettävät loma-asuntoratkaisut tulee huomioida tässä kilpailussa osana kokonaisratkaisua. Loma-asuntoratkaisut voivat palvella enemmän matkailukäyttöä, joka tukeutuu Kultaisen iän päärakennukseen muuhun asumis- ja palvelukonseptiin omana "vyöhykkeenään". Mikäli toteuttavat loma-asuntoratkaisut eivät kilpailuehdotuksen laatijan näkemyksen mukaan sovelu alueelle, tulee esittää perusteltu vaihtoehtoratkaisu (esim. siirtäminen, julkisivumateriaalit).

Kunkin huoneistoala voi olla 40 m<sup>2</sup> ja kerrosala 50 m<sup>2</sup>.

Kilpailuehdotuksessa kilpailija voi esittää näkemyksensä päärakennukseen tukeutuvista erillismaajoitusyksikköjen mitoituksesta ja toteutuksesta.

#### 4.2.4 Osavuotisen asumisen ratkaisut

Suunnitteluvaatimukset:

Omarantaisia tontteja ei toteuteta. Ranta on säilytettävä yhteiskäytössä.

Suosituks:

Kilpailuehdotuksessa kilpailija voi esittää näkemyksensä pääkohteeseen tukeutuvien osavuotisten asunintarjainten mitoituksesta ja rakentamisen muodosta. Osavuotiset asumisen ratkaisut voivat olla eri osaomistuksille liittyviä, joita myös vuokrataan lyhytaikaiseen käyttöön.

Kunkin huoneiston pinta-alaa tulee tarkastella pidempiaikaisen käytön, viihtyisyyden sekä varustelutason näkökulmasta.

#### 4.2.5 Pysyvän asumisen ratkaisut

Suunnitteluvaatimukset:

Omarantaisia tontteja ei toteuteta. Ranta on säilytettävä yhteiskäytössä.

Suosituks:

Kilpailijoiden tulee pohtia alueen soveltuvuutta pysyvän asumisen käyttöön ja sen soveltuvuutta kokonaiskonseptiin. Kilpailuehdotuksessa kilpailija voi esittää näkemyksensä pysyvän asumisen mitoituksesta ja rakentamisen muodosta. Pysyvän asumisen ratkaisut on kuitenkin huomioitava osana alueen kokonaisratkaisuna, ei omana erillisenä alueenaan. Alueelle ei ole välttämätöntä sovitaa pysyvää asumista.

#### 4.2.6 Muut rakennukset ja rakennelmat

Suosituksset:

Kilpailuun osallistuvien tulee määrittää kokonaisuuteen sopivat rakennukset ja rakennelmat ja perustella niiden mahdollinen sopivuus kokonaisuuteen.

Ristijärven Pirtin päärakennus tulee huomioida osana alueen kehittämiskokonaisuutta. Mikäli päärakennus säilytetään osana kokonaisuutta, tulee kilpailuehdotuksessa esittää sen luonteva käyttömuoto.

Leirintätoimintoja ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa alueella. Muut nykyiset rakennukset (Pehtoorin tupa, huoltorakennus, tallipubi) voidaan joko purkaa tai siirtää alueelta muualle.

Suosittelavaa on kehittää saunaratkaisuja sekä venevalkamaa osana kokonaisuutta ja huomioida myös ekomatkaileijan tarpeet. Ristijärven kunnan rakennusjärjestyksen mukaan saunarakennuksia voidaan sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

#### 4.2.7 Muut alueet ja huomioitavat seikat

Suosituksena alueelle tulisi varata alueita ympärivuotisille vapaa-ajan toiminnoille, virkistymiselle ja rentoutumiselle, jossa ranta-alueen ja järven hyödyntäminen on yksi keskeinen elementti. Tämä voi sisältää venevalkaman kehittämistä laituripaikkoineen veneilyä ja järviristeilyjä varten, rannassa sijaitsevia virkistys- ja rentoutumiskohteita, kalastukseen liittyviä toimintoja, rantasaunoja, peli- ja toiminta-alueita, puistomaisia rentoutumisen alueita sekä mahdollisen tori- ja tapahtuma-aukion yhteiseen oleskeluun.

Kilpailija voi esittää näkemyksensä pysäköinnin järjestelyistä kilpailuehdotuksessa kohteen vieraiden ja henkilökunnan osalta. Mitoituksen lähtökohtana voi olla vähintään 1 pysäköintipaikka/asumisyksikkö. Liikenne on tavoitteena ohjata nykyisen liittymän kautta. Pysäköintiratkaisuiden osalta tulisi huomioida se, että alueen viihtyisyys ja majoituspalveluiden saavutettavuus olisi hyvä ja tilaa jäisi myös muille toiminnoille. Alustavan näkemyksen mukaan alueella ei tulisi olla suuria pysäköintikenttiä.

#### 4.2.8 Tilakaaviot

Vaatimukset:

Tilakaaviot laaditaan kullekin esitetyle majoitus- ja palvelurakentamisen ratkaisuille. Vaatimukset esitetään tarkemmin kohdassa 5.1 Vaaditut asiakirjat -> kohta 2. tilakaaviot.

Suosituksset:

Yleisiin liittyvät erityisesti esteettömyyteen liittyvät näkökohdat. Mikäli tilakaavioissa voidaan miettiä monikäyttöratkaisuja ja muunneltavuutta, katsotaan se eduksi.

Myös tehokkaan, turvallisen, esteettömän ja käytännöllisen tilankäytön kohderyhmän tarpeita vastaavat ratkaisut ovat suositeltavia.

#### 4.2.9 Arvosteluperusteet

Palkintolautakunta kiinnittää asetettujen tavoitteiden toteutumisen lisäksi huomiota seuraaviin arvosteluperusteisiin:

- Esitetyn ratkaisun liiketoiminnallinen toimivuus
- Ratkaisun toteuttamiskelpoisuus ja kokonaistaloudellisuus
- Yhteisöllisyyttä ja alueellista identiteettiä edistävä ratkaisu
- Suunnittelualueelle ja muuhun ympäristöön soveltuvan mittakaavan ymmärtäminen
- Senioreiden tarpeiden ymmärtäminen alue- ja tilasuunnittelussa
- Alueen ja tilojen monikäyttöisyys, esteettömyys, innovatiivisuus
- Alueen vahvuksien korostaminen
- Arkkitehtonisen kokonaisratkaisun ja sen eri osa-alueiden yhteensopivuus
- Esitysmateriaalien havainnollisuus

#### 4.2.10 Kilpailuohjeiden sitovuus

Kilpailuohjeet on jaettu suunnitteluvaatimuksiin ja suosituksiin. Suunnitteluvaatimukset sitovat kilpailijoita suunnittelualueella.

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

## 5 EHDOTUSTEN LAADINTAOHJEET

### 5.1 Vaaditut asiakirjat

Kilpailijoilta vaaditaan asiakirjat, jotka tulee esittää alla mainittuina tulosteina. Kilpailun järjestäjälle toimitetaan vain yksi sarja suorina kopiokelpoisina paperikopioina ilman alustaa ja päällystemuovia. Materiaalien tarkkuus on oltava julkaisukelpoista. Lisäksi tiedot tulee toimittaa kilpailun järjestäjälle sähköisessä muodossa CD-levykkeellä tai muistitikulla (pdf, dwg, jpg). Sähköisten tiedostojen ominaisuuksista on poistettava tekijän henkilöllisyyteen liittyvät tunnisteet. Kilpailun järjestäjä varmistaa, että tunnistetiedot on poistettu.

#### 1. Kokonaissuunnitelma (1:2000, A3)

Havainnekuva rajatusta kilpailualueesta mittakaavassa 1:2000 annetulle ortoilmakuvakartalle tai pohjakartalle. Kuvasta tulee käydä ilmi alueen kokonaisidea:

- eriluonteisten majoitus- ja palveluratkaisujen vyöhykkeistys (korttelirakenne) ja rakennusten käyttömuodot
- rakennusten massoittelu ja rakentamisen määrä (kerrosluvut ja kerrosalat)
- alueen sisäinen liikenneverkko ja pysäköintiratkaisut
- viheralueet ja muut ympäristön viihtyisyyttä edistävät toiminnot
- muut virkistystä ja vapaa-ajan toimintoja tukevat alueet (ranta, yleiset piha-alueet, toiminnalliset alueet, vapaat alueet)

#### 2. Tilakaaviot (1:400)

Kilpailualueen uudisrakentamisesta esitetään alustavat tilakaaviot. Ratkaisusta tulee käydä yleispiirteisesti ilmi keskeisten tilojen sijainti sekä mahdollinen kytkeytymisen muihin rakennuksiin. Alueelle voi sijoittua yhteisiä ns. yhteisöllisiä tiloja, jotka tulee huomioida osana suunnittelua. Pintatiedot tulee esittää suuruusluokkana tilaryhmittäin eriteltynä sekä rakennuskohtaisina kokonaislaajuuksina. Majoitustilojen osalta esitetään myös vuodepaikkamäärät.

#### 3. Viistoilmakuvasovite

Kuvassa esitetään yleisnäkymä kilpailuehdotuksesta kilpailun järjestäjän toimittamiin viistoilmakuviin tehtynä sovitteena (1 kpl, A3) Kuvasta tulee ilmetä suunniteltu kokonaisuus ja tuoda ilmi arkkitehtonisia tavoitteita. Laadittavan viistoilmakuvasovitteen on oltava julkaisukelpoinen (mm. lehdistökäyttöön). Kilpailija voi valita kilpailuohjelman liitteissä olevista kuvista soveltuvimman viistoilmakuvasovitetta varten.

#### 4. Selostus kilpailuehdotuksen sisällöstä

Ratkaisun pääperiaatteista laaditaan lyhyt A4-kokoinen selostus (esim. 2-4 sivua A4-paperilla), johon kootaan ratkaisun kannalta olennaisimmat tiedot.

Edellä mainittujen lisäksi kilpailija voi halutessaan esittää tarpeelliseksi katsomansa määrän ratkaisua selventäviä kaavioita, leikkaus- tai näkymäkuvia sekä muita esimerkkikuvia, joista ilmenee suunnittelun kokonaisuuden arkkitehtoniset tavoitteet ja "tunnelma".

### 5.2 Kilpailusalaisuus

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



5.3 Kilpailuehdotusten sisäänjätö

Kilpailuaika päättyy 13.6.2013. Myöhästyneitä kilpailuasiakirjoja ei hyväksytä arvosteluun. Lähetksen päälle on merkittävä: "Kultaisen iän kohde / arkkitehtuurikilpailu".

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

Seniorpolis Oy

Anne Piirainen

Aholantie 25

88400 Ristijärvi

Kilpailijan on varmistettava, että lähetyksen päällä on postin tai muun kuljetuslaitoksen merkintä sisäänjättöpäivästä.

Ystävällisesti,



Markku Nissi / Pöyry Finland Oy

palkintolautakunnan sihteeri

p. 010 33 28 345

email: markku.nissi@poyry.com