



**Kiikelin  
tontinluovutus-  
kilpailu**

# Kilpailuohjelma

1.3.2024 klo 8 – 31.5.2024 klo 16

OULU  KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

# Kilpailun tarkoitus

**Kilpailun tarkoituksena on löytää sijoittaja, toteuttaja ja palveluntuottaja kahdelle liiketontille torinrannassa.**

## **Kilpailun tavoitteet >**

**rikastuttaa kaupunkikuvaa**

**tukea kaupungissa viihtymistä**

**vahvistaa Oulun vetovoimaa ja merellisyyttä**





**Aika**

**Alkaa  
1.3.2024**

**Päätyy  
31.5.2024**

**Sijainti**

**elävöittää  
kaupunkilaisten  
yhteistä  
ympäristöä**

**tuoda  
torialueen  
läheisyyteen uutta  
ympäri vuotista  
liiketoimintaa**

# Kilpailualue

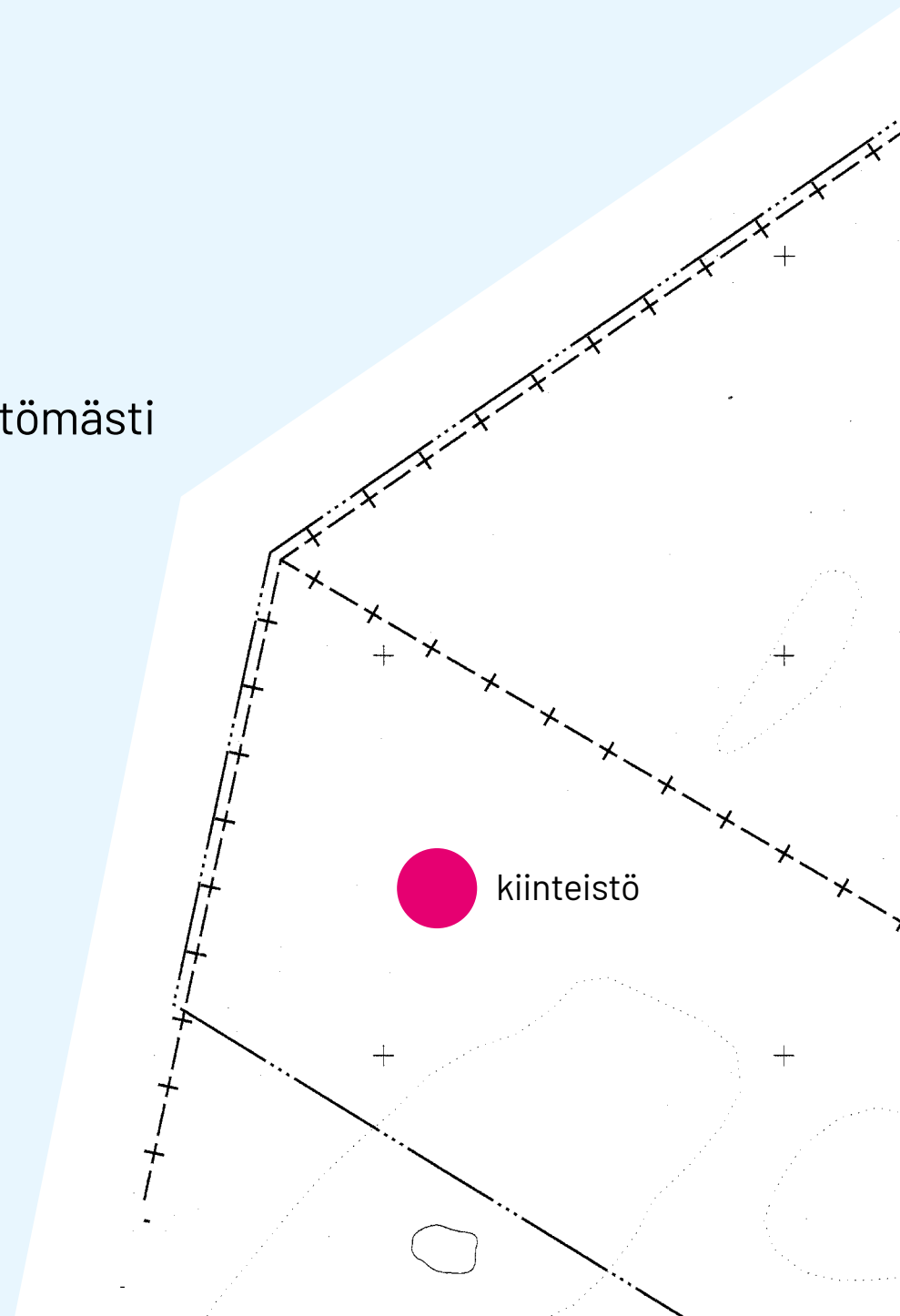
## Kiinteistöt

564-1-44-1 ja 564-1-45-1 sekä kiinteistöihin välittömästi rajautuvat **yleiset alueet ja vesialueet**.

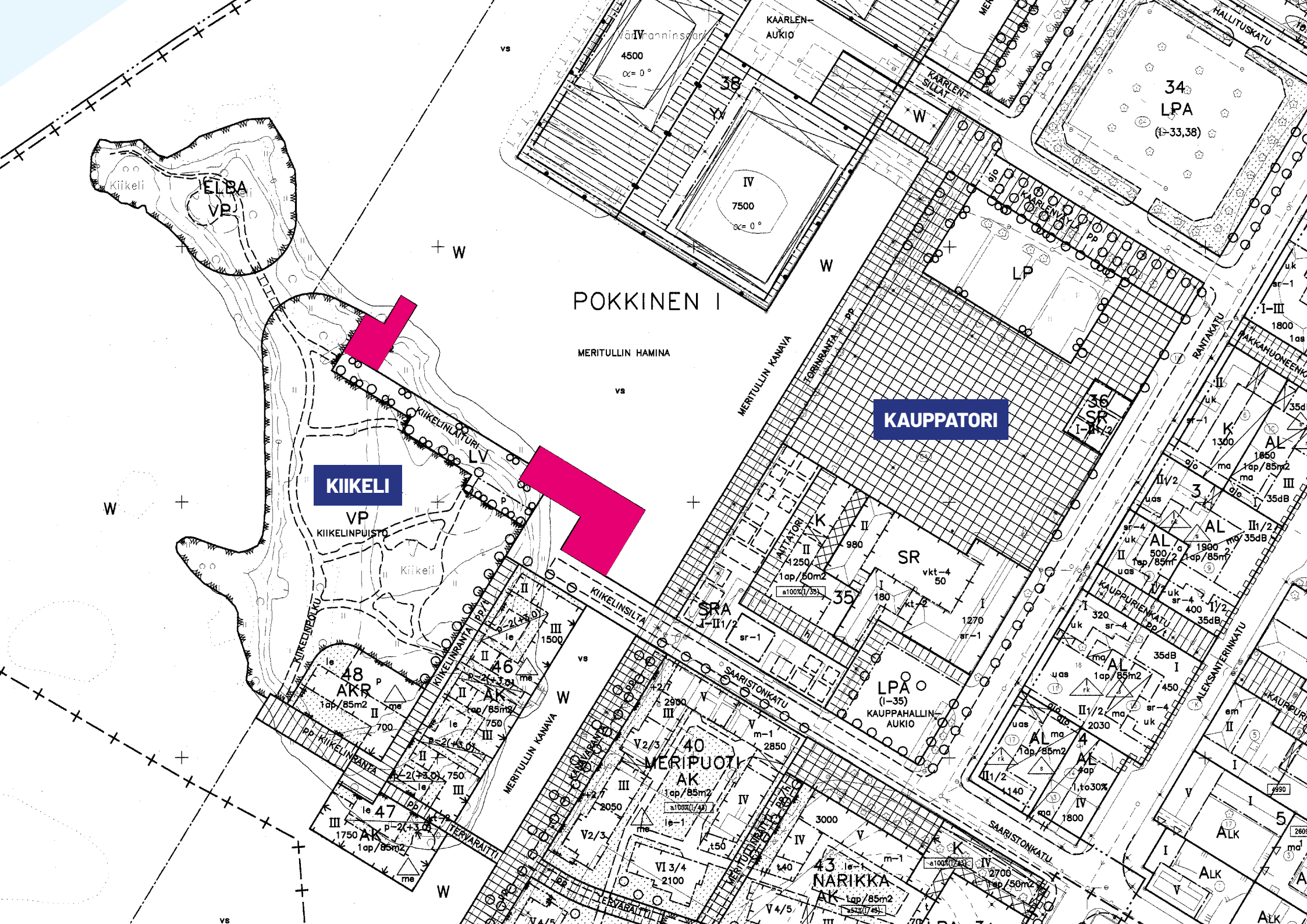
**Asemakaavamuutos** on tarvittaessa mahdollinen.

**Rakennusoikeudet** tonteilla 170 k-m<sup>2</sup> ja 500 k-m<sup>2</sup>.

Kilpailutyön voi tehdä vain **osalle alueesta**.







POKKINEN I

MERITULLIN HAMINA

KAUPPATORI

KIIKELI

VP  
KIIKELINPUISTO

40  
MERIPUOTI  
AK

43  
NARIKKA  
AK

34  
LPA

(I-33,38)

IV  
Panninsaat  
4500  
 $\alpha = 0^\circ$

IV  
7500  
 $\alpha = 0^\circ$

KAARLEN-  
AUKIO

KAARLEN-  
SILLAT

I-III  
1800

1as

II

III

AL

AL

AL

AL

AL

AL

AL

AL

AL

AL

AL

AL

AL

vs

W

W

W

+

+

W

W

vs

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

V4/5

IV

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V4/5

IV

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V4/5

IV

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V4/5

IV

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V4/5

IV

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V4/5

IV

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V4/5

IV

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V4/5

IV

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V4/5

IV

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V4/5

IV

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V4/5

IV

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V2/3

III

II

I

V4/5

IV

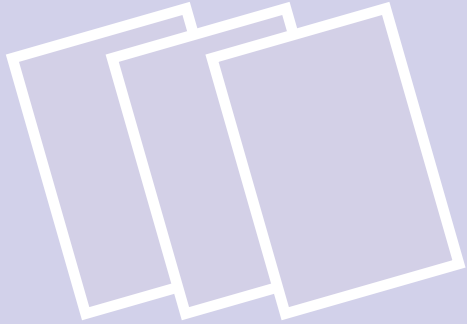
III

II

I

V2/3

III



# Kilpailuasiakirjat

## Kilpailutyön tulee sisältää

- Toiminta- ja palvelukonsepti (max. 1 x A4)
- Kilpailualueen käyttösuunnitelma (1:1000 koko alue, 1:200 rakennukset ja lähiympäristö) ja rakentamisen vaikutuksia kaupunkiympäristöön havainnollistavat mallinnuskuvat eri suunnista
- Liiketoimintasuunnitelma ja rahoitussuunnitelma sekä pankin tai muun luottolaitoksen arvio hankkeen lainoituskelpoisuudesta (max. 2 x A4)
- Yrityksen esittely sekä hakijan yhteystiedot (max. 1 x A4)

# Valintakriteerit

**Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut perustaa työryhmän arvioimaan kilpailutöitä.**



**Työryhmä arvioi kilpailutyöt seuraavien kriteerien avulla:**

- Rahoitus- ja liiketoimintasuunnitelman realistisuus
- Toteutuskelpoisuus ja varmuus sekä aikataulu, ehdotuksen realistisuus
- Palvelukonseptin ja käyttösuunnitelman sopivuus alueelle
- Vetovoimaisuuden ja lisäarvon luominen alueelle
- Kaupunkikuvallinen laatu ja arvokkaan ympäristön huomioon ottaminen

Kilpailun ratkaisun edellytyksenä ja pääpainona on

kilpailijan rahoitus- ja liiketoimintasuunnitelman realistisuus.

Kilpailuehdotukset arvioi perustettava arviointityöryhmä.

Arviointi tehdään kokonaisharkintana, perusteiden välistä painoarvoa

ei ole etukäteen asetettu. Numeerista arviointia ei tehdä.

# Tontin- luovutus- ehdot



- Tontit vuokrataan varausaikana pitkäaikaisilla maanvuokralain 5 luvun mukaisilla maanvuokrasopimuksilla.
- Vuokra-aika on 60 vuotta.
- Vuokranmaksu sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10 = 100.
- Tontin 45-1 perusvuokra (indeksin pisteluvulla 100) on 261,37 €/vuodessa ja tontin 44-1 perusvuokra (indeksin pisteluvulla 100) on 88,87 €/vuodessa. Vuoden 2024 tasossa tontin 45-1 vuokra on 6 001,06 €/vuodessa ja tontin 44-1 vuokra on 2 040,46 €/vuodessa.
- Molempien tonttien rakentamisvelvoiteaika on kaksi vuotta.
- Vuokrasopimukseen kirjataan, että kaupunki huolehtii vuokra-alueella sijaitsevien aittojen, muuntamon ja polttonesteiden jakeluaseman mahdollisesta poistamisesta yhdessä sovitussa aikataulussa (tekniikka voi myös jäädä paikoilleen).
- **Lisätietoja sivulta: [www.ouka.fi/kiikelin-tontinluovutuskilpailu](http://www.ouka.fi/kiikelin-tontinluovutuskilpailu)**

# **Yhteystiedot**

**Veikko Lehtinen**

**Kaupungingeodeetti**

**p. 044 703 2612**

**[tonttipalvelut@ouka.fi](mailto:tonttipalvelut@ouka.fi)**