



647 §

Tontin varaaminen Myllytullin ryhmärakennuttamisen hankkeelle, Insinööritoimisto Projektijohtajat Oy, Arkkitehdit a-live Osuuskunta

Dno

OUKA/194/10.00.02.02/2022

Tiivistelmä

Myllytullin tontilla 564-6-37-4 on ollut käynnissä ryhmärakennuttamishaku. Haun yhteydessä saatiin yksi hyväksyttävä hakemus. Tontti varataan Insinööritoimisto Projektijohtajat Oy:lle ja Arkkitehdit a-live Osuuskunnalle 31.12.2023 asti ryhmärakennuttamiskohteen suunnittelua varten.

Päätösesitys

Myllytullin tontti 564-6-37-4 varataan Insinööritoimisto Projektijohtajat Oy:lle ja Arkkitehdit a-live Osuuskunnalle ryhmärakennuttamishaun suunnittelua varten 31.12.2023 saakka. Varausaikana ennen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista tulee kaupungille esittää osakasluettelo sekä tulevien asukkaiden tekemä ryhmärakennuttamissopimus soveltuvilta osin. Maanvuokrasopimus allekirjoitetaan asukkaiden yhteenliittymän kanssa.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Yhdyskuntalautakunta asetti 22.3.2022 § 197 päätöksellään haettavaksi Myllytullinkatu 3 tontin 564-6-37-4. Tavoitteena on tontin luovuttaminen ryhmärakennuttamishanketta varten.

Haku ryhmärakennuttamishankkeelle 1.5. – 31.10.

Haku ryhmärakennuttamishanketta varten oli auki 1.5. – 31.10.2022. Hakumateriaali on ollut esillä sivulla www.ouka.fi/myllytulli. Haun aikana järjestettiin kiinnostuneille infotilaisuus 11.8.2022. Tilaisuudessa oli paikan päällä ja etänä noin kolmekymmentä osallistujaa. Ryhmärakennuttamishakua on mainostettua infotilaisuuden aikaan tiedotteella ja ilmoituksilla Kalevassa sekä sosiaalisessa mediassa sekä Ympäristötalon aulassa.

Hakijoiden tuli hakemuksessaan kertoa:

- kuinka esitetty ratkaisu lisää asumisen monipuolisuutta Oulussa
- tekijät, jotka lisäävät yhteisöllisyyttä hankkeessa se, mikä yhdistää tai luonnehtii ryhmää, joka rakennuttaa tontin
- hankkeen toteuttamiskelpoisuus ja taloudellinen realistisuus
- soveltuvuus kohteeseen

Tonttia tuli hakea vapaamuotoisella neljän A4-arkin mittaisella hakemuksella, johon ei ollut välttämätöntä liittää havainnekuvia. Hakea pystyivät omatoimiryhmät, yhdistykset tai yhteisöt tai



rakennuttajakonsultit. Hakuilmoituksessa tuotiin esiin, että tavoitteena kaupungilla on löytää kohteeseen sopiva omistaja-asukkaiden yhteenliittymä.

Saapuneet hakemukset

Karttatien tonttien hakupalvelun kautta saatiin yhdeltä yksityishenkilöltä tonttiin hakemus, johon ei ollut kuitenkaan liitetty vaadittua hakemusasiakirjaa. Tämä hakemus voidaan puutteellisena hylätä. Sähköpostitse saatiin yksi varsinainen hakemus yhteishakemuksena Insinööritoimisto Projektijohtajat Oy:ltä ja Arkkitehdit a-live Osuuskunnalta.

Insinööritoimisto Projektijohtajat Oy:n ja Arkkitehdit a-live Osuuskunnan hakemus on päätöksen liitteenä.

Hakemuksessaan hakijat kertovat heidän tarkoituksenaan olevan toteuttaa konsulttivetoinen ryhmärakennuttamishanke. Hakijat kertovat heitä yhdistävän halun kehittää puurakentamista ja asukaslähtöistä suunnittelua. Arkkitehdit-live-osuuskunnan mukaan heidän työskentelyssään on ollut keskeistä asukaslähtöinen suunnittelu ja siihen liittyvien muuntojoustavien ratkaisujen kehittäminen.

Insinööritoimisto Projektijohtajat Oy:n ja Arkkitehdit a-live Osuuskunta esittävät kohteessa osallistavaa suunnitteluprosessia, joka integroi ryhmärakennuttajat mukaan päätöksentekoon kaikissa suunnittelun ja toteutuksen vaiheissa. Hankkeen aluksi on tarkoitus yhdessä kerättävän ryhmän kanssa päättää toteuttamisen tavasta tilallis-toiminnallisten perusratkaisujen, toteuttamistekniikan, rakennejärjestelmän ja talotekniikan suhteen.

Hakijoilla on tontin varaamisen jälkeen tarkoituksenaan toteuttaa esittelyaineisto asukashakua varten. Esittelyaineistossa esitetään suunnittelun tavoitteet, prosessi, rahoitusmalli ja hankkeen kustannusarvio. He toteuttaisivat markkinointia Kalevassa ja internetin asuntojen myyntisivustoilla.

Arviointi

Insinööritoimisto Projektijohtajat Oy:n ja Arkkitehdit a-live Osuuskunnan hakemus on ainut hakukriteerit täyttävä hakemus Myllytullin ryhmärakennuttamiskohteeseen. Kyseessä on konsulttivetoinen hanke, joka kuitenkin ottaa hankkeeseen mukaan lähtevät osallistumaan heidän rakennuttamansa kohteen suunnitteluun.

Varausehdot

Tontti 564-6-37-4 varataan Insinööritoimisto Projektijohtajat Oy:lle ja Arkkitehdit a-live Osuuskunnalle ryhmärakennuttamishankkeen suunnittelua varten.

Varaus on voimassa 31.12.2023 asti. Varattavan tontin suunnittelussa on noudatettava ryhmärakennuttamislakia. Hankkeeseen osallistuvat asukkaat maksavat osallistumismaksun ja asukkaat tekevät keskenään ryhmärakennuttamissopimuksen. Rakennuttajakonsultin ja perustettavan asunto-osakeyhtiön välillä tehdään konsulttisopimus.

Tontille ei saa suunnitella vuokratalokohdetta eikä myöskään palveluasumiskohdetta. Tontti varataan omistaja-asukkaiden ryhmärakennuttamishanketta varten ja maanvuokrasopimus allekirjoitetaan asukkaiden yhteenliittymän kanssa. Tontin maanvuokraehdot on esitetty hakua koskevassa yhdyskuntalautakunnan päätöksessä 22.3.2022 § 197.

Hakijoiden tulee tarvittaessa neuvotella yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden maa ja mittausta -yksikön kanssa hankkeen etenemisestä. Maanvuokrasopimuksen tekemisen ehtona on asukkaiden keskinäinen ryhmärakennuttamissopimus, osallistumismaksun maksaminen ja haun yhteydessä mainittujen ryhmärakennuttamisen kriteerien täyttyminen.

Toimivalta kaupunginhallituksen jatkodelegoinnista: yhdyskuntalautakunnan päätösvalta kohta 7.

Päätöshistoria

- yhdltk 7.6.2022 § 355, hakuajan jatkaminen
- yhdltk 22.3.2022 § 197, ryhmärakennuttamishaku

Liitteet

- Myllytullin korttelin 37 ryhmärakennuttamisen hakemus, Insinööritoimisto Projektijohtajat Oy, Arkkitehdit a-live Osuuskunta

Oheismateriaali

-

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Kaija Puhakka

Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, tontti-insinööri Simo Tuppurainen, puh. 040 630 9515



**Täytäntöönpano-
tiedot**

Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus.

Ote: Insinööritoimisto Projektijohtajat Oy
Arkkitehdit a-live Osuuskunta

YYP/ Anja Rundgren, Minna Kaunisvaara, Tuomas Räihä, Jukka
Kokkinen, Jere Klami, Sari Karhu

Rakennusvalvonta/ Kari Kämäräinen

MYLLYTULLIN KORTTELIN 37 RYHMÄRAKENNUTTAMISEN HAKEMUS

HAKIJAT:

Insinööritoimisto Projektijohtajat Oy Kari-Antti Virkkula ja Heikki Karvonen. A-live arkkitehdit Markku Hedman ja Leif Lindegren. Tarkoituksena on toteuttaa konsulttivetoinen ryhmärakennuttamishanke.

Hakijoita yhdistää halu kehittää puurakentamista ja asukaslähtöistä suunnittelua. Hakijat ovat tehneet yhteistyötä myös muissakin puurakentamisen hankkeissa.

Projektijohtajat Oy:n henkilöstöllä on kokemusta puukerrostalohankkeista esim. HOAS Tuuliniitty, rakennustöiden valvonta; KV-A Tinapuisto, rakennustöiden valvonta; KV-A Juhlakallio rakennuttaminen.

Arkkitehdit-live-osuuskunta on vuonna 1997 perustettu arkkitehtitoimisto, joka on erikoistunut innovatiivisiin kaupunki- ja asutosuunnittelun tehtäviin. Toimiston erityisenä tavoitteena on kehittää suomalaista asuntorakentamista ja siihen liittyviä suunnittelun- ja toteutuksen prosesseja hyödyntäen alan uusinta tutkimustietoa. Asukaslähtöinen suunnittelu ja siihen liittyen muuntojoustavien ratkaisujen kehittäminen on ollut toimiston työskentelyssä keskeistä. Toimistosta löytyy lisätietoja täältä: <https://www.a-live.fi>

Viimeaikaiset työt ovat liittyneet erityisesti teolliseen puurunkoiseen asuntorakentamiseen. Ajankohtaisia hankkeita ovat esimerkiksi Kirkkonummen Sundsbergiin vuoden 2021 lopussa valmistunut 4 kerroksinen puurakenteinen asuinkerrostalo ja Kirkkonummen Masalaan kesäkuussa 2022 valmistunut 5 kerroksinen puurakenteinen asuinkerrostalo. Parhaillaan työn alla on Kirkkonummen Juhlakallion alueelle rakentuvaa 3.475 km² laajuinen puukerrostalohanke.

Professori Markku Hedman on Arkkitehdit a-liven perustajajäsen ja toimitusjohtaja. Hedmanilla on yli 25 vuoden kokemus vastuullisista arkkitehtisuunnittelun tehtävistä. Hedman on toiminut 12 vuotta asutosuunnittelun professorina, viimeksi Tampereen teknillisessä yliopistolla arkkitehtuurin laitoksella. Hedman on toiminut lukuisten asukaslähtöisiä toteutustapoja, yhteisöllistä asumista ja ryhmärakennuttamista käsitelleiden kehitys- ja tutkimushankkeiden vastuullisena johtajana, ks. esimerkiksi;

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-15-2982-5>

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-15-3495-9>

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-15-3495-9>

<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-15-3697-7>

Leif Lindegren on ollut Arkkitehdit a-livellä kaikista puurakentamiseen liittyvistä projekteista vastuullisena arkkitehtina vuodesta 2015. Lindegren on toiminut aktiivisesti modulaarisen puurakenteisen tilalementtitekniikan ja siihen liittyvien asumisen ratkaisujen kehittämisessä. Lisäksi Lindegren tekevät liittyvät sekä teollisen asuntotuotannon että kestävän rakentamisen käytännön ratkaisujen uudistamiseen.

MYLLYTULLIN KORTTELIN TOTEUTTAMISEN TAVOITTEET

Myllytullin korttelin toteuttamisen tavoitteena on kokonaisvaltaisesti kestävä ja koko elinkaarensa ajalta teknistaloudellisesti optimoitu kohde. Asumisen ratkaisut tuotetaan osallistavalla suunnitteluprosessilla, joka integroi ryhmärakennuttajat mukaan päätöksentekoon kaikissa suunnittelun ja toteutuksen vaiheissa. Tavoitteena on myös tuottaa asukkaiden tulevaisuuden tarpeisiin joustavia ratkaisuja.

Hankkeen aluksi tarkoitus on yhdessä Myllytullin korttelin rakennuttajien kanssa päättää toteuttamisen tavasta niin tilallis-toiminnallisten perusratkaisujen kuin myös toteuttamistekniikan, rakennejärjestelmän sekä talotekniikan osalta.

Asuntotyyppien monipuolisuuden lisäksi Myllytullin kortteliin tulee erilaisia vaihtoehtoja sekä asuntojakaumaan että yksittäisen asunnon pohjaratkaisuun liittyen. Suunnittelussa huomioidaan sekä suunnittelujouoston että muuntojouoston keinot ja siten tuottaa ryhmärakennuttamiseen olennaisesti kuuluvia valinnan vaihtoehtoja koko elinkaaren ajalle. Suunnittelujousto mahdollistaa sen, että rakennettavalla asuntojakaumalla voidaan vastata ryhmärakennuttajien toteutusvaiheen yksilöllisiin toiveisiin. Muuntojousto taas tarjoaa mahdollisuuksia asuntokunnan vaihtuvia tarpeita vastaaviin muutoksiin.

Ryhmärakennuttajien niin halutessa, kohteeseen on mahdollista toteuttaa yhteisöllisen asumisen ratkaisuja ja erilaisia jaettuja tiloja. Ko. tiloihin voidaan tehdä etätyöpisteitä ja tiloja voidaan käyttää myös asukkaiden järjestämiin tilaisuuksiin. Mahdollista on suunnitella yhteiskäyttöön esim. sähköpyöriä tai yhteiskäyttöauto.

Ehdotamme kohteen toteuttamista puurakenteisena. Runkojärjestelmänä voi olla CLT-tilaelementit, rankarakenteiset tilaelementit tai puiset suurelementit. Hakijoilla on kokemusta kaikkien näiden järjestelmien suunnittelusta.

Muita vähähiilisyteen liittyviä suunnitteluratkaisuita, joita voidaan esittää ovat esim. viherkatot, aurinkopaneelit taloyhtiön sähkön tuottamiseen, niittymäisiä istutusaltaita jne.

Ryhmärakennuttamisessa asukkaat kuitenkin itse päättävät suunnittelusta ja me pyrimme ohjaamaan heitä edellä mainittuihin ratkaisuihin.

PROSESSI TONTIN SAAMISEN JÄLKEEN

Mikäli hakijaryhmittymä saa tontin niin sen jälkeen toteutetaan esittelyaineisto asukashakua varten, jossa esitetään

- periaatteelliset pääpiirustukset missä panostetaan muuntojoustavuuteen, jotta asukkailla on aito mahdollisuus osallistua suunnitteluun
- esitetään suunnittelun tavoitteet
- hankkeen kustannusarvio
- hankkeen prosessi
- rahoitusmalli, alustavat rahoitusneuvottelu pyritään tekemään rakennuttajakonsultin toimesta

Markkinointia tullaan suorittamaan sanomalehti Kalevassa sekä internetin asuntojen myyntisivustoilla.

Osallistujien löytymisen jälkeen tulevat asukkaat maksavat osallistumismaksun. Samassa yhteydessä tarkistetaan osallistujien rahoitusvalmius, joka on ehtona osallistumissopimukseen.

Asukkaat tekevät keskenään ryhmärakennuttamissopimuksen ja rakennuttajakonsultti antaa tähän tarvittavat tiedot.

Asunto-osakeyhtiön perustamisen jälkeen osallistujista tulee sen osakkaita. Asunto-osakeyhtiö on rakennushankkeeseen ryhtyvä.

Asunto-osakeyhtiön ja rakennuttajakonsultin välille tehdään konsulttisopimus.

Asunto-osakeyhtiö tekee pankin kanssa rahoitussopimuksen.

Rakentamisen toteutusmuotona voidaan käyttää myös projektinjohtopalvelu -mallia, jolloin tavoitellaan rakentamisen kustannusten laskua.

HANKKEEN ALUSTAVA AIKATAULU

- tontin saaminen 11-12/2022
- esittelyaineisto 1-3/2023
- asukas rekrytoinnit 4-5/2023
- asukkaiden suunnittelu 6-10/2023
- As. Oy. maanvuokrasopimus 11/2023
- toteutusvaiheen suunnittelu 11/2023 – 4/2024
- urakkakilpailutus/osaurakoiden kilpailutus 5-7/2024
- rakentamisen aloittaminen 8/2024
- kohteen valmistuminen 9/2025

LIITE 1. Esimerkkejä suunnittelun muuntojousta A-live Arkkitehdit

Hakijoiden puolesta



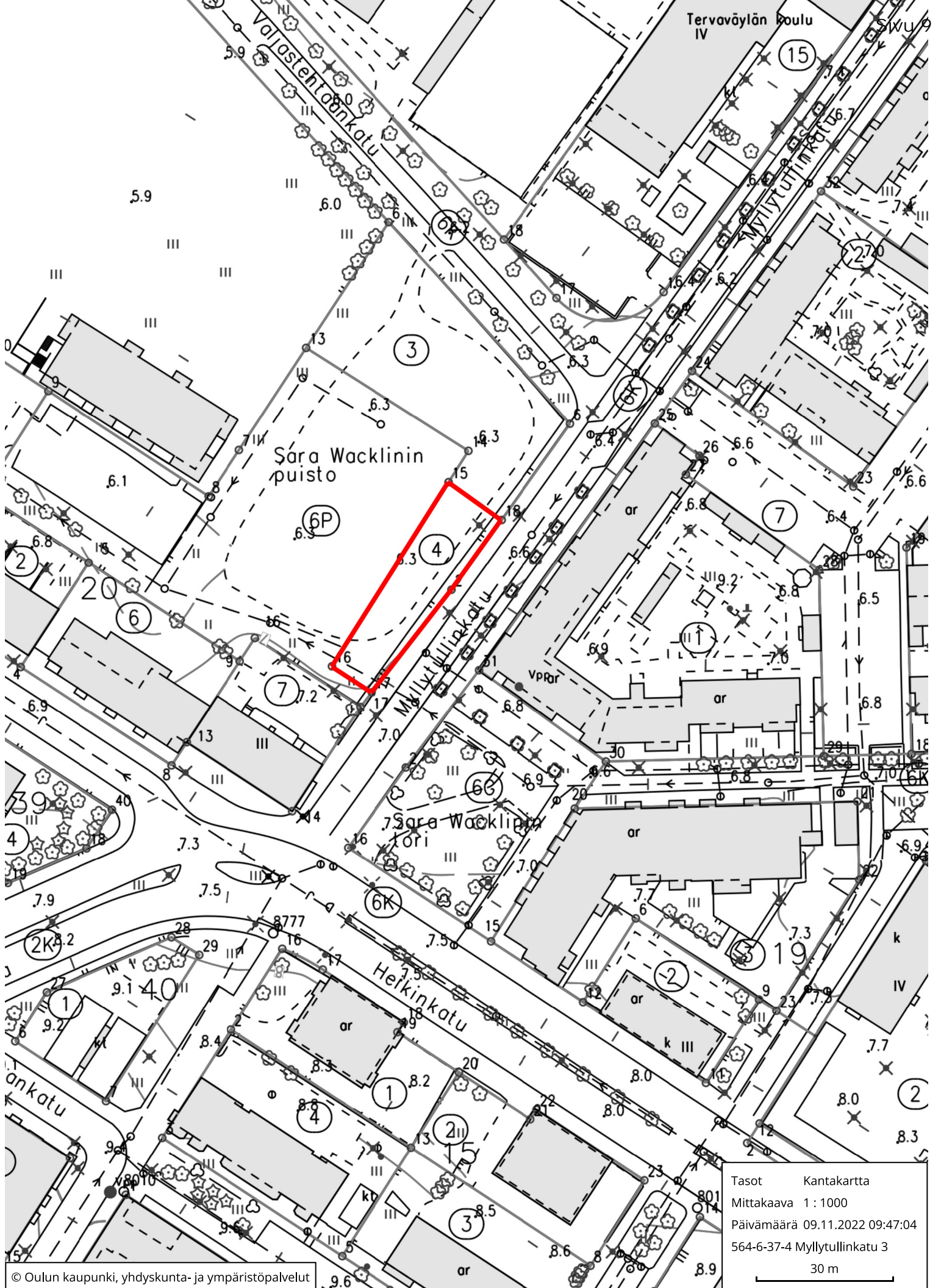
Oulu 30.10.2022

Kari-Antti Virkkula

Projektijohtajat Oy

050 564 7962

kari-antti.virkkula@projektijohtajat.fi



| | |
|------------------------------|---------------------|
| Tasot | Kantakartta |
| Mittakaava | 1 : 1000 |
| Päivämäärä | 09.11.2022 09:47:04 |
| 564-6-37-4 Myllytullinkatu 3 | |
| 30 m | |



Päivämäärä
30.11.2022

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Oulun kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Mikäli oikaisuvaatimus lähetetään postitse, on kirje jätettävä postiin niin aikaisin, että posti ehtii toimittaa sen oikaisuvaatimusviranomaiselle viimeistään oikaisuvaatimusaajan viimeisenä päivänä ennen Oulun kaupungin kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä. *Asianosaisen* katsotaan saaneen tiedoksi viranomaisen edustajan tai muun *asianosaiselle* henkilökohtaisesti luovuttaman päätöksen luovutuspäivänä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta. Yhdyskuntalautakunnalle osoitettu oikaisuvaatimus toimitetaan Oulun kaupungin kirjaamoon.

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: Oulun kaupungin kirjaamo, PL 71, 90015 Oulun kaupunki
Käyntiosoite: Kansankatu 55 A, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)ouka.fi
Faksinumero: (08) 557 2018 Puhelinnumero: (08) 558 40636

Kirjaamon aukioloaika on arkisin klo 8.30 - 15.30.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Oulun kaupungin kirjaamosta.

Pöytäkirja on **5.12.2022** viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu *asianosaiselle* tiedoksi kirjeellä, joka on lähetetty

Päätös on annettu *asianosaiselle* tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty **2.12.2022**.