

Asuntomessut Oulussa 2025

Vaakunanrannan asuntomessualueen tonttien hakuopas

Kerrostaloille 2.1.2023 - 31.1.2023

Pientaloille 2.1.2023-28.2.2023



Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta 18.10.2022, § 6.

Kannen kuva: Syksyinen Hartaanselkä, (c) Vallas.



Oppaan sisältö

Tervetuloa Ouluun asuntomessuille 2025 Vaakunanrantaan!	4
1. Asuntomessujen teemat Oulussa	5
1.1 Tiivistelmä asuntomessuteemoista	6
1.2 Vaakunanrannan asuntomessualue: Älykäs ja kestävästi uudistuva	7
1.3 Vaakunakylä: Ekologista kerrostaloasumista omassa rauhassa	8
1.4 Lehtokylä: Moderni huvila-alue ja huvilakulttuuri	9
1.5 Hartaanranta: Urbaani ja monikerroksinen	10
2. Vaakunanrannan asuntomessualueen rakentamisen tavoitteita	11
3. Vaakunanrannan asuntomessualueen tontinluovutusehdot	12
3.1 Kaikille tonteille yhteiset tontinluovutusehdot	13
3.2 Kerrostalotonttien ehdot	15
3.3 Kerrostalotonttien kehittämisehdot	16
4. Vaakunanrannan asunto messualueen suunnittelusuositukset	18
4.1 Kerrostalotonttien suunnittelusuositukset	19
4.2 Pientalotonttien suunnittelusuositukset	20
5. Suunnittelun jatkuminen tonttivarauksen jälkeen	21
5.1 Tietoa jatkosuunnittelusta	22
5.2 Näin asuntomessut rakentuvat Oulussa 2022 - 2025	23
6. Tonttikohtaiset tiedot	24
7. Näin haet tonttia sekä tietoa hakuprosessista	37
8. Sähköiseen hakulomakkeeseen tarvittavat tiedot ja liitteet	38
Yhteystiedot	39



Punatiiltä vanhalla kaupunginvarikolla. Kuva (c) Ritva Kuusisto, Oulun kaupunki.

Tervetuloa Ouluun asuntomessuille 2025 Vaakunanrantaan!

Oulu on pituussuunnassa keskellä Suomea sijaitseva portti pohjoiseen. Nykyään jo yli 200 000 asukkaan kaupunki kuuluu maan suurimpiin, mutta säilyttää yhtä aikaa pienen kaupungin intiimiyden ja maanläheisyyden. Oulu hurmaa vuodenajoillaan, inhimillisyydellään ja kekseliäisyydellään.

Vuoden 2026 Euroopan kulttuuripääkaupungiksi valittu Oulu aloittaa juhlinnan jo vuotta aiemmin asuntomessujen luotsaajana. Myös Vaakunanrannan asuntomessualueelle toteutetaan taidetta osana asuinkortteleita ja yleisiä alueita.

Veden solina, lehtojen humina ja aktiivinen elämäntyylit yhdistyvät Vaakunanrannan asuntomessualueella kokonaisuudeksi, jossa rikas historia ja tulevaisuuden visiot kohtaavat nykypäivänä omaleimaisella, mutta huolella suunnitellulla tavalla. Asuntomessualue Oulun parhaimmalla paikalla on oivalluksia ja aarteita täynnä!

Haluaisitko olla osana tätä kaikkea?

Tutustu tarkemmin asuntomessujen tonttihaun tavoitteisiin ja käytäntöihin seuraavilla sivuilla!



Vaakunanrannan asuntomessualueen tonttien hakuopas

Tämä opas tutustuttaa sinut asuntomessujen tonttihaakuun sekä alueen rakentamisen ja suunnittelun periaatteisiin. Vaakunanrannan asuntomessualue on osa laajemmasta Hartaanselänrannan suunnittelualueesta, joka on jaettu kolmeen asemakaavaan: Lehtokylä, Vaakunakylä ja Hartaanranta.

Tarkemmat rakennustapaohjeet ja asemakaavat löydät Oulun kaupungin verkkosivuilta.



Tunnelmia Oulusta. Sivun kuvat (c) Sanna Krook/Oulun kaupunki.



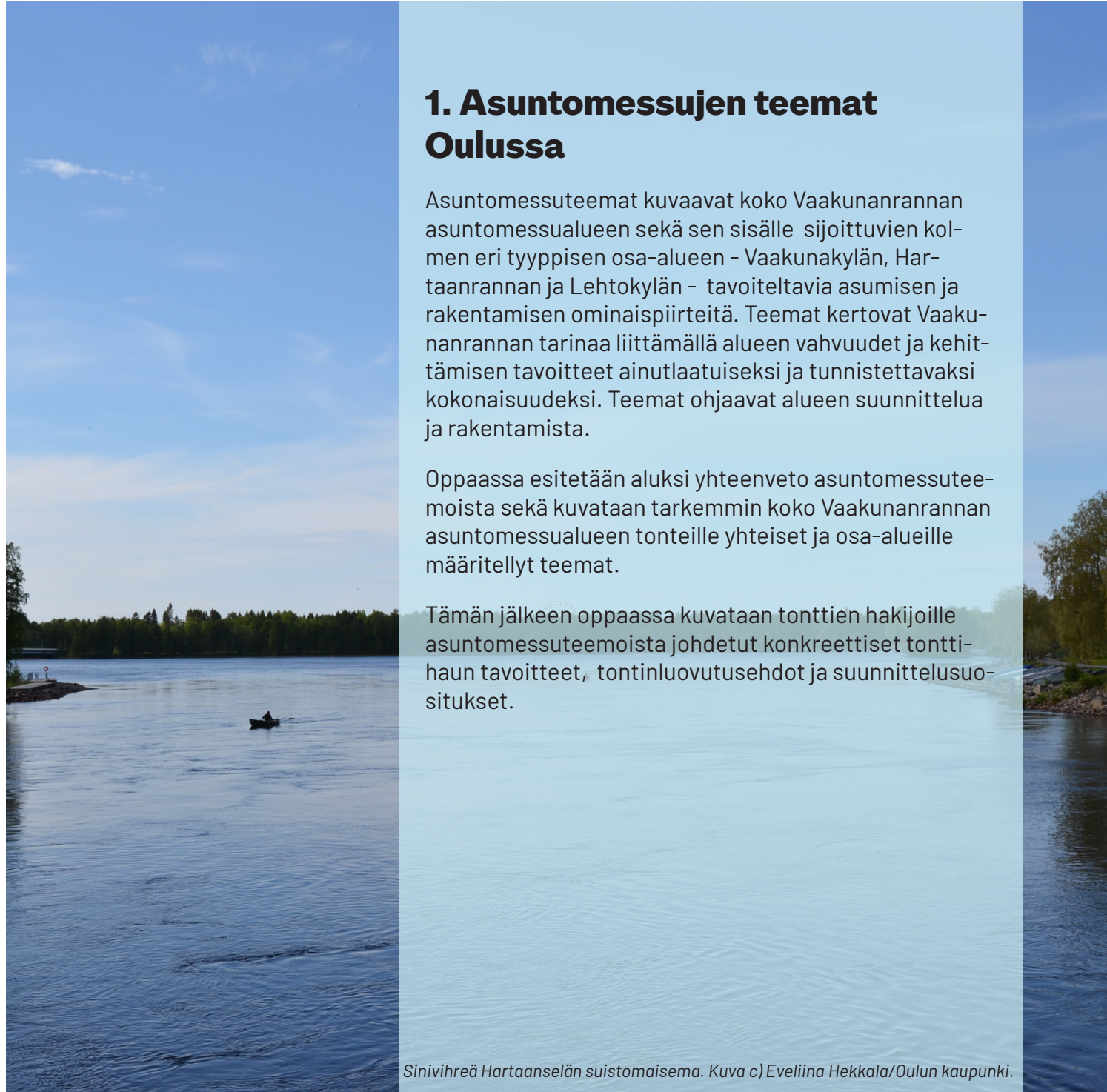
Huvilaestetiikkaa. Kuva (c) Eveliina Hekkala/ Oulun kaupunki.



Vehreää kaupunkiympäristöä. Kuva (c) Eveliina Hekkala/ Oulun kaupunki.



Taidetta ja teknologiaa. Kuva (c) Sanna Krook/Oulun kaupunki.



1. Asuntomessujen teemat Oulussa

Asuntomessuteemat kuvaavat koko Vaakunanrannan asuntomessualueen sekä sen sisälle sijoittuvien kolmen eri tyyppisen osa-alueen - Vaakunakylän, Hartaanrannan ja Lehtokylän - tavoiteltavia asumisen ja rakentamisen ominaispiirteitä. Teemat kertovat Vaakunanrannan tarinaa liittämällä alueen vahvuudet ja kehittämisen tavoitteet ainutlaatuisiksi ja tunnistettavaksi kokonaisuudeksi. Teemat ohjaavat alueen suunnittelua ja rakentamista.

Oppaassa esitetään aluksi yhteenveto asuntomessuteemoista sekä kuvataan tarkemmin koko Vaakunanrannan asuntomessualueen tonteille yhteiset ja osa-alueille määritellyt teemat.

Tämän jälkeen oppaassa kuvataan tonttien hakijoille asuntomessuteemoista johdetut konkreettiset tonttihakun tavoitteet, tontinluovutusehdot ja suunnittelusuositukset.

Sinivihreä Hartaanselän suistomaisema. Kuva (c) Eveliina Hekkala/Oulun kaupunki.

1.1 Tiivistelmä asunomessuteemoista

VAAKUNANRANNAN ASUNOMESSUALUEELLE YHTEISET TEEMAT:
ÄLYKÄS JA KESTÄVÄSTI UUDISTUVA:
Digitaaliset ratkaisut ja uudet toimintamallit
Rakennusaikainen kiertotalous ja ilmastoystävällinen rakentaminen
Alueen historian vaaliminen ja näkyminen
Yhteiset alueet asukkaille
Jotain muuta?

VAAKUNAKYLÄN TEEMAT: EKOLOGISTA
KERROSTALOASUMISTA OMASSA RAUHASSA

Tilaa suiston äänimaailmalle
Pihat, porraskäytävät, omakotimaiset säilytystilat
Puurakentamisen maksimointi ja uudet innovaatiot
Luontonäkymät kaikille asukkaille
Asuntojen akustiikka
Jotain muuta?

HARTAANRANNAN TEEMAT:
URBAANI JA MONIKERROKSIINEN

Rakennusten korjaaminen ja uusiokäyttö
Erilaiset elämänvaiheet ja yhdessä tekeminen
Palvelut ja kaupunkikulttuuri
Kaupunkirakenteen monimuotoisuus
Jotain muuta?

LEHTOKYLÄN TEEMAT:
MODERNI HUVILA-ALUE JA HUVILAKULTTUURI

Luonnossa keskellä kaupunkia
Koko kansan huvilat
Elämäntapa tärkeämpi kuin talon koko
Moderni tulkinta huvilaestetiikasta
Vehreät pihat
Jotain muuta?



1.2 Vaakunanrannan asuntomessualue: Älykäs ja kestävästi uudistuva

Hartaanselänranta on kautta aikojen ollut edistyksen työssija. Suistoalueelle ovat vesitse saapuneet monenlaiset ihmiset, kulttuurit, ideat ja vaikutteet. Huvila-alue, tukinuitto ja Varikon teollisuusalue ovat toimineet vilkkaina ja rikkaina toimintaympäristöinä, joilla ihmiset ja liiketoiminta ovat kukoistaneet vuosikymmeniä.

Nyt 2020-luvulla Hartaanselänrannalla ollaan jälleen muutoksen äärellä. Uudistuminen alkaa Vaakunanrannan asuntomessualueelta, jossa teknologia halutaan valjastaa kestävän tulevaisuuden rakentamiseen ja hyvinvoinnin edistämiseen – alueen luontoa ja historiallisia juuria unohtamatta.

Historia näkyy suojeltavissa rakennuksissa, mutta myös uusilta kerrostalo- ja pientaloalueilta löytyy erilaisia menneisyydestä kumpuavia ratkaisuja. Yhteiskorttelit, -pihat ja -tilat ovat tämän päivän modernia kyläasumista. Piholla, asunnoissa ja sisustusratkaisuissa hyödynnetään kierrätysmateriaaleja ja alueella oleva taide ilmentää alueeseen liittyviä muistoja ja tarinoita. Laadukas asuminen, elinympäristö ja rakentaminen tarkoittavat myös ympäristöystävällisiä ja muunneltavia ratkaisuja sekä arjen estetiikkaa taiteen, arkkitehtuurin ja vehreyden keinoin.

Kestävästi uudistuva Vaakunanranta on myös asukkaita nykyaikaisin digitaalisin ratkaisuin palveleva asuinympäristö. Tavoitteena on rohkeasti ennakoida, miten teknologia voisi linkittyä ihmisten arkeen tulevaisuudessa. Tontinsaajilta toivotaan innovatiivisuutta ja konkreettisia kehittämistoimia, joiden avulla edistetään sopivassa suhteessa arjen kiireettömyyttä, turvallisuuden tunnetta, ekologisuutta sekä hyvinvointia muuttuvien tarpeiden ja tilanteiden mukaan.

Havainnekuva Lehtokylästä kohti Vaakunakylää. Kuva (c) Oulun kaupunki.

1.3 Vaakunakylä: Ekologista kerrostaloasumista omassa rauhassa

Vaakunakylässä asumisen ekologisuuden ja asukkaiden viihtyvyyden lähtökohta on puurakentaminen ja siihen liittyvät innovaatiot. Ekologiset rakennusmateriaalit luovat Vaakunakylään kylämäistä kaupunkikuvaa ja tunnelmaa. Asuinkortteleiden ja asuntojen suunnittelussa kerrostaloasumisen helppoutteen yhdistetään omakotiasumisen etuja. Hektisen arjen vastapainoksi etsitään asuntojen yksityisyyttä, hiljaisuutta, miellyttävää akustiikkaa ja muita asukkaiden hyvinvointia edistäviä ratkaisuja. Omaa rauhaa ja yksityistä tilaa luodaan uudenaikaisilla tilaratkaisuilla vaikkapa pihilla, porrashuoneissa, kulkureiteillä ja säilytystiloissa.

Suiston äänet, sinivihreät näkymät, monimuotoinen luonto ja runsas kasvillisuus ovat Vaakunakylän rikkaus. Rauhallisen asumisen lähtökohta on kaikenlaisen melun torjunta. Asukkaille halutaan tarjota elvyttäviä näkymiä suistoon tai alueen vihreään luontoon läheltä kotia ja myös asunnoista, pihoilta, rakennusten katoilta tai terasseilta.



Havainnekuva Hartaansillalta Vaakunakylään. Kuva (c) Oulun kaupunki.



1.4 Lehtokylä: Moderni huvila-alue ja huvilakulttuuri

Lehtokylässä eletään historiallisessa ja vehreässä suistomiljöössä lähellä luontoa. Lehtokylän pientaloalue ammentaa vaikutteita Hietasaaren vanhasta huvilaestetiikasta ja -kulttuurista raikkaalla ja modernilla otteella: mitä ovat 2020-luvun uudenlaisen huvilaelämäntavan elementit? Huvilaestetiikka näkyy pientaloissa ja kodeissa mm. arkkitehtuurin, värien, materiaalien ja taiteen kautta. Talojen piholla panostetaan huvilakulttuurille ominaisiin vehreisiin puutarhoihin, huvimajoihin ja pienviljelyn ratkaisuihin. Huvilakulttuuri on myös asumisen väljyyttä luonnon keskellä ja huolettomuutta ilman paineita, mutta myös seurustelua perheen ja ystävien kesken. Luonnon ja vesistön kautta erottuva pientaloalue sijaitsee vehreydessä keskellä kaupunkia.

Havainnekuva Mustasaarenlehdestä. Kuva (c) Oulun kaupunki.

1.5 Hartaanranta: Urbaani ja monikerroksinen

Tuiran puolelle sijoittuva Hartaanranta on urbaani ja rosainen. Historiaan yhdistyvät moderni tapa elää ja alueen historiasta saatavat visuaaliset vaikutteet. Alueella olevat rakennukset säilytetään luontevana osana kaupunkirakennetta muistutuksena alueen teollisuushistoriasta ja huvilakulttuurista. Rakennusten korjausrakentamisen ja uusiokäytön kautta säilytetään historiallisia kerrostumia ja liitetään ne osaksi uutta modernia kaupunkiympäristöä, joka houkuttelee sekä oululaisia että matkailijoita palveluiden tai virkistys- ja kulttuuritoiminnan ääreen. Erilaisissa elämänvaiheissa oleville asukkaille on tarjolla erilaisia asumisen ratkaisuja.

Historiallisten rakennusten rinnalle rakennettava uudisrakentaminen on monimuotoista. Mittakaava kohoaa rannan kaupunkipientaloista eri korkuisten kerrostalojen kautta aina Lipporannantien varren puurakenteiseen torniin. Muuten materiaalimaailmaa hallitsee rosainen tiili. Alueen rakentamisessa ja ulkoalueilla tavoitellaan ratkaisuja, jotka kannustavat luovuuteen, leikkiin ja yhdessä tekemiseen. Urbanit pihat ja julkiset alueet ovat monimuotoisia, monikerroksisia ja yhteisöllisiä, ja niiltä aukeaa sinivihreitä näkymiä.



Havainnekuva Hartaansillalta Hartaanrantaan. Kuva (c) Oulun kaupunki.

2. Vaakunanrannan asuntomessualueen rakentamisen tavoitteita

Vaakunanrannan asuntomessualueen halutaan olevan tulevaisuuden kaupunkiasumisen suunnan näyttäjä. Tavoitteena on, että alueen rakentaminen kunnioittaa ympäristön arvoja ja että sen hiilijalanjälki on mahdollisimman pieni. Alueelle rakennettavien rakennusten halutaan olevan malliesimerkkejä uusista, elämänlaatua parantavista asumisratkaisuksista - ympäristön ja luonnonvarojen ehdoilla. Alueen suunnittelulle ja rakentamiselle asetettuja tavoitteita on kuvattu edellä asuntomessualueen teemojen avulla. Tässä oppaassa esitetyillä tontinluovutusehdoilla ja suunnittelusuosituksilla pyritään ohjaamaan alueen rakentamista kohti asetettujen tavoitteiden saavuttamista.

Asuntomessuteemojen lisäksi Vaakunanrannan asuntomessualueelle suunniteltaessa ja rakennettaessa tulisi kiinnittää huomiota seuraavien tavoitteiden toteutumiseen:

- Rakennussuunnittelussa tulee pyrkiä löytämään ratkaisuja yhteisöllisyyden lisäämiseen ja talon asukkaiden yhteisesti käytettävissä olevien tilojen suunnittelemiseen siten, että pienissäkin asunnoissa asuvat voivat niiden avulla saada lisää asumisen laatua.
- Asuntosuunnittelussa ja toteutuksessa keskeisintä on asumisviihtyisyys. Asuntojen teknisen laadun lisäksi tulee maksimoida asuttavuus ja asuntojen toimivuus.
- Kasvillisuutta tulee hyödyntää alueen rakentamisessa monipuolisesti ja innovatiivisesti esimerkiksi katoissa, julkisivuissa, varjostavana elementtinä, viherpintoina ja viihtyisyyttä lisäävänä elementtinä.
- Rakennusmateriaalien ja rakenteiden ekologisuus, uusiutuvuus, kierrätettävyyden, kestävyys (myös esteettinen käyttöikä) ja huollettavuus ovat tärkeitä käyttöturvallisuuden ja terveellisuuden ohella.
- Rakennusten elinkaarenaikaisten kustannusten tulee olla kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti koko elinkaareltaan optimoituja siten, etteivät rakentamiskustannukset vaikuta negatiivisesti asumis- ja käyttökustannuksiin.
- Hiilineutraaliuden tavoitteita edistävät ratkaisut ja innovaatiot sekä kierrätettävien materiaalien monipuolinen käyttö rakentamisessa on hyvin suositeltavaa.

Asuntomessualueelta tontin saaville annetaan tonttivarauspäätöksen teon jälkeen apua ja ohjausta asetettujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Tehdään yhdessä Vaakunanrannasta unelmien asuinpaikka!

Kajja Kiuru, Mukulat 2007. Teoskuva Mika Friman.

3. Vaakunanrannan asuntomessualueen tontinluovutusehdot



Hartaanselänrannan alueen viitesuunnitelma (c) Oulun kaupunki.

3.1 Kaikille tonteille yhteiset tontinluovutusehdot

Nämä ehdot koskevat kaikkia asuntomessualueelta luovutettavia tontteja (AK, AKR, AP, AO, AO-7, W/r, AH).

Hakijoiden kelpoisuus

- Tontteja voivat hakea yksityishenkilöt, yhteisrakennuttamista varten perustetut ryhmät, rakennusliikkeet ja rakennuttajat. Korttelin 50 tonttia 1 voivat hakea vain yritykset ja niiden yhteenliittymät, jossa tulee olla sekä kelluvan rakentamisen perustamisen asiantuntija että tavanomaisen pientalorakentamisen osaaaja. Tulevat asukkaat voivat olla osana yhteenliittymää.
- Rakennusliikkeiden ja rakennuttajien, jotka hakevat tontteja, luotto-luokitus Suomen Asiakastieto Oy:n rekistereissä tulee olla A tai enemmän. Yksityisiltä hakijoilta vaaditaan pankin arvioi lainoituskelpoisuudesta ja hankkeen kustannusarvio.

Tonttien luovutustapa ja vuokra-aika

- AK-, AKR-, AP- ja W/r-tontit vuokrataan ja AO-7 -tontit myydään. AO-tontit vuokrataan tai myydään. Viiden vuoden vuokra-ajan jälkeen vuokralaisella on oikeus lunastaa AK-, AKR-, AP- ja AO - tontin vuokrasta lasketulla pääoma-arvolla viiden vuoden ajan. Kaupungilla on oikeus, mutta ei velvollisuutta, sallia tontin lunastaminen omaksi myös sen jälkeen.
- Vuokra-aika on asuntotonteilla 60 vuotta.

Perittävät maksut

- Tontin varausmaksu on AO-tonteille 10 000 eur ja muille asuntotonteille 30 000 eur. Tontin varausmaksu hyvitetään vuokrassa tai kaupahinnassa, mutta sitä ei palauteta eikä hyvitetä tonttivarauksen purkautuessa.
- Asumisen kerrosalan mukaan määräytyvää kiinteää etukäteisvuokraa

peritään AK- ja AKR-tonteilta 150 eur/kem2. AP-tonteilta etukäteisvuokraa peritään 200-225 eur/kem2. Etukäteisvuokraa ei peritä ARA-kohteilta, vuokrataloilta eikä AO-tonteilta.

- Tontin saajat maksavat tontin kauppa- tai vuokrahinnan lisäksi taiderahaa, joka määräytyy asemakaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden perusteella. Taiderahaa peritään AK-tonteilta 10 €/k-m2, AO-7, AKR- ja AP-tonteilta 5 €/k-m2 ja AO-tonteilta 2 €/k-m2. Taidemaksulla katetaan kaikki yleisten alueiden taiteen suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvat kulut sisältäen mm. taiteilijapalkkiot, materiaali- ja toteutuskuluja, taiteen koordinoinnin kuluja, insinöörisuunnittelun kuluja sekä teoshuoltoa. Oulun kaupunki maksaa oman vastaavan osuuden taidemaksusta.
- Rakentajat maksavat panttimaksua koko rakennushankkeen aikaisesta jätehuollosta. Mikäli lajittelun ansiosta yhteisen jätehuollon kustannukset jäävät pienemmiksi kuin yhteisten panttimaksujen summa, palautetaan ylijäämä rakentajille rakennusoikeuden suhteessa.
- Asuntomessuille toteutetaan Vaakunakylän pysäköintilaitos. Hartaanrannan pysäköintilaitoksen toteutusajankohta ratkeaa myöhemmin. Lähtökohtaisesti pysäköintilaitoksen rakentamisen ja ylläpidon kustannukset jaetaan laitosityhtiön osakeomistuksen suhteessa. Tontin velvoiteautopaikat tulee olla ostettuna ennen rakennusluvan myöntämistä. Karkea arvio autopaikan rakentamiskustannuksesta pysäköintitalossa on 30 000 €. Tarkentuva arvio autopaikan rakentamiskustannuksesta päivitetään verkkosivuille.

Laadittavat sopimukset

- Kaikkien asuntomessukohteiden kanssa allekirjoitetaan monikantatasopimus, jonka jälkeen allekirjoitetaan tontinluovutus sopimus. Kaupungilla on halutessaan oikeus purkaa sopimus, jos tontille tulevan rakennuksen perustus ei ole valmis syyskuuhun 2024 men-

nessä.

- Tontin luovuttamisessa noudatetaan Oulun kaupunginhallituksen hyväksymiä maanvuokra- ja kauppakirjapohjien vakioehtoja.
- Rakennuslupaa haetaan tontin luovutuskirjan allekirjoittamisen jälkeen.
- Myyntitonteille ei solmita erillisiä kiinteistökaupan esisopimuksia.

Asuntojen minimikoko

- Asuntojen vähimmäiskoon tulee olla 30 h-m².

Tontinsaajien valitseminen ja tontin toteutusaikataulu

- Asuntomessujen laaturyhmä tekee hakemusten perusteella tontti-varaukset, jotka hyväksyy Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta.
- Tontin varaajan tulee teettää varausaikana tontilla maaperätutkimus perustamistapalausuntoineen.
- Kohteen suunnittelun ja toteuttamisen aikataulu määritellään monikantasopimuksessa, joka solmitaan tontinsaajan, Oulun kaupungin ja Osuuskunta Suomen Asuntomessujen sekä mahdollisen kohteen näytteilleasettajan kesken. Sopimuksessa sovitaan muun muassa tontin rakentamisesta ja sen käyttämisestä asuntomessukohteena. Kohteen tulee olla valmis rakentamisen määräpäivään 25.05.2025 mennessä.
- Tonttien edelleen luovutus on lähtökohtaisesti mahdollista vastaisen jälkeen, kun rakentamisvelvoite on täytetty ja asuntomessut on pidetty.
- AO-7 -tontteja ei saa luovuttaa ulkopuolisille tonttisijoittajille.

Kortteleiden yhteispihoihin (AH-tontit) liittyvät ehdot

- AH-tontit luovutetaan yhteisellä käyttöoikeudella korttelin asuinrakentamiseen osoitetuille tonteille ja nämä vastaavat yhdessä niiden suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta. Kerrostalokortteleissa

tontinsaajien tulee toteuttaa korttelin AH-tontille sijoittuva tai yhteispihalle näkyvä taideteos. Hartaanrannan kortteleissa 119, 121 ja 122 sijaitsevilla SR-1 ja AP-tonteilla on käyttöoikeus ja velvollisuus osallistua AH-tontin toteuttamiseen ja ylläpidon kustannuksiin, mutta niillä ei ole aloittajan roolia AH-tonttien suunnittelun eikä toteutuksen vastuutahoina eli heitä ei pidetä kaavassa mainittuna ensimmäisenä rakennuttajatahona. Vaakunakylän korttelissa 43 sijaitsevalla AP-tontilla ei ole oikeuksia eikä velvollisuuksia korttelin AH-tonttia kohtaan.

- AH-tontin suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta tulee sopia siihen liittyvien asuntonttien kesken yhteisjärjestely- ja/tai muissa vastaavissa sopimuksissa. Kustannukset jaetaan lähtökohtaisesti tonttien rakennusoikeuksien suhteessa.
- AH-tontit luovutetaan vastikkeettomasti ja ne jäävät kaupungin omistukseen.

Energiamuotojen ja -järjestelmien valitsemiseen liittyvät ehdot

- Rakennusten energiavalinnoissa tulee tavoitella hiilineutraaliutta. Ratkaisuissa tulee ottaa huomioon myös huoltovarmuus. Hakija ilmoittaa suunnitteluratkaisut tonttihaun yhteydessä.

Jätehuoltoon liittyvät ehdot

- Alueen rakennusaikaiset jätteet kerätään yhteiskeräyspisteisiin eikä tonttikohtaista jätteenkeräystä sallita.
- Alueella on asumisen aikainen keskitetty jätehuolto, johon jokainen taloyhtiö tai ruokakunta on velvoitettu liittymään. Jokaiseen kerrostalokortteliin (AK, AKR) tulee sijoittaa yksi jätepieste lukuun ottamatta korttelia 43. Jätepiesteen sijoittumisesta, rakentamisesta ja kustannuksista sovitaan korttelin rakentajien kesken yhteisjärjestely- ja/tai muissa vastaavissa sopimuksissa. Jätehuolto tulee toteuttaa älykästä jätteidenlajittelumenetelmää käyttäen yhteistyössä alueen jätehuollosta vastaavan Kiertokaari Oy:n kanssa.
- Pientalojen (AP, AO, AO-7) yhteiskeräyspisteet sijoittuvat katualueille ja ne toteuttaa Kiertokaari Oy, joka vastaa alueen jätehuollosta.



3.2 Kerrostalotonttien ehdot

Seuraavien ehtojen tulee täyttyä kerrostalotonttien (AK, AKR) suunnittelussa:

- Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 h-m² ja lisäksi vähintään 60% asunnoista tulee olla huoneluvultaan kaksioita (1 makuuhuone), kolmioita (2 makuuhuonetta) tai suurempia. Eduksi katsotaan asuinhuoneistojen keskipinta-alavaatiuksen ylittäminen.
- Paarikuljetuksen, muuttokuljetusten sekä vanhusten ja lasten kulun helpottamiseksi kerrostasojen väliset kulkuportaitkot tulee toteuttaa suorina, joko yksivartisina tai kaksivartisina, lepotasollisina portaikkoina. Kylmät, ulkopuoliset varatieportaitkot voidaan toteuttaa kierreportaina ilman lepotasoa.
- Esteettömän hissikorin sisämittojen määräysten mukainen vähimmäisvaatimus on asuinkerrostaloissa 1340 x 1400 mm (ovisivun leveys x sisätilan syvyys).
- Asuntoihin tulee osoittaa auttajatila yhteen wc-tilaan auttajatila on wc-istuimen vieressä sijaitseva vapaa tila, jonka leveys on 800 mm).
- Teknisiin tiloihin tulee jättää tilaa tulevaisuuden tarpeita varten, jotka saattavat aiheutua energihuollon muutoksista (esim. akutot) tai digitaalisten ratkaisujen lisääntymisestä (esim. palvelimet).
- Perustettavien asunto-osakeyhtiöiden yhtiöjärjestyksiin tulee kirjata, että yhtiöt voivat liittyä kortteliin perustettavaan energia-yhteisöön.

Soutuveineitä sikin sokin Tukksaarilla. Kuva (c) Ritva Kuusisto/Oulun kaupunki.

3.3 Kerrostalotonttien kehittämisehdot

Vaakunanrannan vehreä asuntomessualue tukee yhteisöllisyyttä ja palvelee asukkaiden arkea monipuolisin digitaalisin ratkaisuin. Haluamme edistää kestäväää kasvua innovatiivisilla rakentamisen ratkaisuilla ja toimintatavoilla sekä monipuolisella kiertotaloussuunnittelulla. Tavoitteena on rakentaa hyvän elämän asuinalue tulevaisuuden mahdollisuuksia ennakoiden. Alueen suunnittelun ja kehittämisen tavoitteet kytkeytyvät asuntomessuteemoihin, jotka on esitelty oppaan sivuilla 6-10.

Kerrostalotonttien rakennuttajat (AK, AKR) sitoutuvat kehittämisehtojen toteuttamiseen tonttihaussa mutta varsinainen kehittämistyö aloitetaan vasta tonttivarauksen jälkeen. Valittuja kehittämiskohteita on suositeltavaa hyödyntää asuntojen ennakkomarkkinoinnissa. Tontinhakijan valitseman kehittämisen tavoitteet, yleispiirteinen työohjelma ja työssä mukana olevat yhteistyökumppanit kuvataan tontinhakulomakkeeseen. Asuntomessujen tavoitteiden saavuttamiseksi kehittämiskohteeksi tulee valita **vähintään yksi osa-alueista (A-G)**. Useamman osa-alueen valitseminen katsotaan eduksi. Hakija voi myös kuvata oman kehittämishankkeensa, jonka aikoo toteuttaa asuntomessukohteeseen.

A. Yhteiskäyttötilojen sisällön ja käytön kehittäminen, joka voi sisältää esimerkiksi seuraavia asioita:

- etätyötä ja ns. hybridityötä tukevat yhteistilaratkaisut;
- pesu- ja kuivaushuoneet sekä yhteissaunat;
- vierashuoneet, kerhotilat, puuverstaat/käsityötilat, kierrätyshuone;
- tiloihin jakamisen kannalta olennaiset älyratkaisut, kuten älylukitus, sähköinen varausjärjestelmä ja tekniset varaukset (lukitusjärjestelmässä on avoin ohjelmistorajapinta, jotta sen voi yhdistää tilavaraus- ja kulunvalvontajärjestelmiin).
- Yhteistiloja on suositeltavaa suunnitella yhdessä ja tarjota koko korttelin yhteiskäyttöön tai vuokrata ulkopuolisille.



Talvinen maisema Hartaanselältä Lipporantaan. Kuva (c) Markku Hyttinen.

B. Ikäihmisten kotona asumisen tukemiseen liittyvät ratkaisut, jotka voivat sisältää esimerkiksi seuraavia asioita:

- turvallisuutta lisäävät teknologiat;
- samassa elämäntilanteessa olevien asukkaiden kohtauttamista tukevat ratkaisut;
- naapuriapua edistävät ratkaisut.

C. Asumiseen ja yhteispihaan liittyvien innovatiivisten kiertotalousratkaisujen kehittäminen ja toimintamallin määrittely, mikä voi sisältää esimerkiksi seuraavia asioita:

- asuntokohtaisten jätehuoltoratkaisujen kehittäminen siten, että se tukee lajittelua mahdollisimman hyvin;
- biojätteen putkistokeräys jätemyllyä käyttäen;
- yhteiskäyttöiset työkalut;
- puutarhajätteen kompostointiratkaisut/fermentointi;
- pienviljelyn mahdollisuudet.

D. Raakatiloina toteutettavat asunnot, mikä voi sisältää esimerkiksi seuraavia asioita:

- Ostajalle myydään pinnoittamaton asuntoala, johon ostaja rakentaa itse haluamansa huonejärjestyksen ja sisustuksen.
- Ostajalle myydään pinnoittamaton asuntoala, johon ostaja yhdessä rakennusliikkeen suunnittelijan kanssa suunnittelee haluamansa huonejärjestyksen ja sisustuksen. Rakennusliike rakentaa asunnon valmiiksi.

E. Digiturvallinen asuminen, joka voi sisältää esimerkiksi seuraavia asioita:

- Digiturvallinen asuintalo / vaatimus siitä, että digiturvallisen rakennukset RT -korttien ohjeita noudatetaan, tietoturvallisten laitteiden valinta (mm. tietoturvamerkki), sähkö- ja datasuunnitelmien audi-

tointi, asumisen automaation työkirja, vaatimuksena digitaalisten laitteiden avoimet rajapinnat, määräys kulutustietojen anturoinnista.

F. Hiilineutraalin liikkumisen edistäminen, jota voi toteuttaa esimerkiksi seuraavilla tavoilla:

- varaamalla talo- tai korttelikohtaisia yhteiskäyttöpyöriä, sähköpyöriä ja taakkapyöriä;
- varaamalla taloyhtiöiden tai korttelikohtaisia yhteiskäyttöautoja;
- varaamalla kauppaostosten kuljettamiseksi tarkoitettuja sähköisiä kuljetuskärryjä pysäköintitaloon (sisältää tuotekehitystä);
- kehittämällä pyöräsäilytystilojen saavutettavuutta ja käytettävyyttä;
- varaamalla pyörän huolto- ja pesutiloja.

G. Korttelikohtaisen energiayhteisön perustaminen

- Energiayhteisö voi omistaa tai hallita sekä käyttää yhteisiä sähköntuotanto- ja kulutusjoustoresursseja, jotka jakaantuvat useille eri sähkönkäyttöpaikoille samassa sähköliittymässä.
- Energiayhteisö päättää miten hyöty jaetaan ja yhteisö tekee sopimuksen paikallisen jakeluverkkoyhtiön tai erillisen operaattorin kanssa sähkön mittaamisesta ja hyvityslaskennasta.
- Energiayhteisö voi hyödyntää lämmön- ja kylmän tuotannossa omistamiaan tai taloyhtiöiden omistamia laitteita kuten ilmavesilämpöpumpuja ja maalämpölaitteistoja.

4. Vaakunanrannan asuntomessualueen suunnittelusuositukset

Edellä kuvattujen tontinluovutusehtojen lisäksi Vaakunanrannan asuntomessualueen kerrostalo- ja pientalorakentajille annetaan suunnittelusuosituksia, joiden avulla tuodaan esiin rakentajien valinnassa painotettavia laatutekijöitä.

Suunnittelusuositukset eivät suoraan velvoita rakentajia mutta niiden toteuttaminen katsotaan eduksi tonttivalintoja tehtäessä.

Hakijat kuvaavat suunnittelusuositusten toteuttamiseen liittyviä ratkaisujaan tonttihakulomakkeessa.



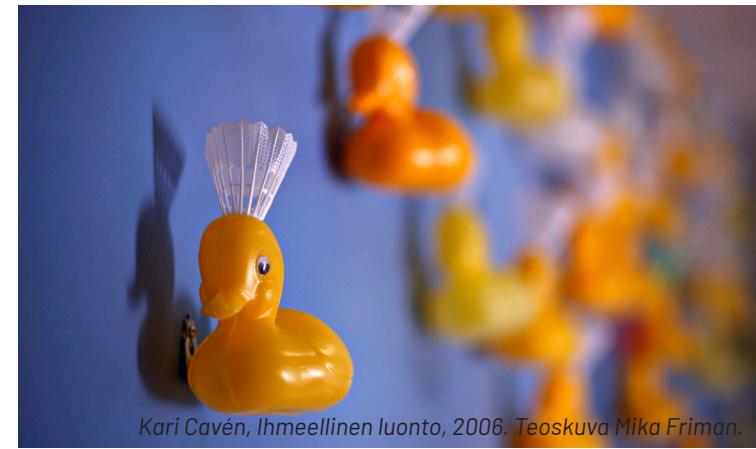
Nurron talon vihreä pihapiiri Vaakunakylässä
Kuva (c) Eveliina Hekkala/Oulun kaupunki.



Valkovuokkoja. (c) Ritva Kuusisto/Oulun kaupunki.



Sanna Koivisto, Martti puettuna. Teoskuva Mika Friman.



Kari Cavén, Ihmeellinen luonto, 2006. Teoskuva Mika Friman.

4.1 Kerrostalotonttien suunnittelusuositukset

AK- ja AKR-tonttien saajien valinnassa kiinnitetään huomiota alla esitettyjen suunnittelusuositusten täyttymiseen:

- Eniten painotetaan arkkitehtonista kokonaisuutta.
- Rakentamisen inhimillinen mittakaava tulee ottaa huomioon erityisesti katunäkymän ja julkisivujen maantasokerroksen suunnittelussa.
- Asuintilojen muunneltavuudella ja asumisratkaisujen monipuolisuudella vastataan asukkaiden tarpeisiin erilaisissa elämäntilanteissa. Huomiota tulee kiinnittää erityisesti asuntokohtaisiin työtiloihin ja perheasunnoissa toivotaan asunnon työpisteen erottamisen mahdollistamista häiriöttömänä muista asuintiloista.
- Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota viihtyisyyden, valoisuuden ja yhteisöllisyyden edistämiseen. Esimerkiksi luonnonvalo ja/ tai valokuilu portaikossa sekä kerrostasokäytävillä lisäävät viihtyisyyttä. Yhteistilojen sijainti joko maantasokerroksessa tai ylimmässä kerroksessa mahdollistaa viihtyisien ulko-oleskelutilojen toteuttamisen niiden yhteyteen ja edistää yhteisöllisyyttä.
- Asuintilojen lämpöviihtyvyys tulee suunnitella siten, että ylläampeminen on estetty esimerkiksi varjostusratkaisuilla. Lisäksi ilmaston lämpenemiseen ja kesäkauden hellejaksojen pidentymiseen on varauduttava suunnittelussa huomioimalla jäähdytyksen ja viilennyksen tarve rakenteellisesti ja teknisesti.
- Sisäilmaston viihtyisyyteen, laatuun ja laadun seurantaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten sisäilmaston tavoiteltava laatutaso tulee määritellä.
- Sään ääri-ilmiöiden yleistyessä on varauduttava kosteus-, tuuli- ja

lämpörasituksen lisääntymiseen rakenteiden ja liittymädetaljien suunnittelussa.

- Asuntojen, yhteis- ja aputilojen sekä kulkuteiden toteuttaminen esteettöminä edistää yhdenvertaisuutta ja asumisen elinkaarta. Erityisesti tilojen saavutettavuus ja turvallisuus ovat tärkeitä.
- Eduksi katsotaan esteettömän hissikorin vähimmäisvaatimuksen ylittävä mitoitus eli hissikorin ovisivun leveys ylittää 1340 mm ja hissikorin syvyys ylittää 1400 mm. Suosituksena on kuitenkin esteetön, pyörätuolin, saattajan sekä parikuljetuksen mahdollistava hissikorimitoitus.
- Rakennushankkeen tulee edistää hiilineutraaliutta. Tavoitteen saavuttamiseksi voidaan käyttää seuraavia keinoja:

Ekologisuus:

- » hiilineutraali, vähäenerginen ja -päästöinen rakentaminen ja käyttö
- » hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen optimointi, hiilinielut, uusiutuvat ja kierrätettävät materiaalit

Energiätehokkuus ja -paikallisuus:

- » plus- ja nollaenergiatalot
- » kaukokylmän ja hukkalämmön hyödyntäminen, lämpöpumput
- » passiivinen ja aktiivinen aurinkoenergian hyödyntäminen

Ympäristöluokitukset, esimerkiksi:

- » RTS-ympäristöluokitus, sisäilmastoluokitus, Kuivaketju10, LCA/LCC-laskenta, Viherkerroin-menetelmä, Tekninen laatu

Digitaalisuus rakennuksen suunnittelussa ja käytössä:

- » valmius IFC-tietomallin tuottamiseen ja 3D-kaupunkimallin hyödyntämiseen
- » käytönaikaisten ympäristövaikutusten (kulutuksen) tekeminen näkyväksi asukkaille
- » digitaaliset ratkaisut mm. lämpötilan, ilmanvaihdon ja valaistuksen ohjauksessa ja säädössä

4.2 Pientalotonttien suunnittelusuositukset

AO-, AP- ja AO-7 -tonttien saajien valinnassa kiinnitetään huomiota alla esitettävien suunnittelusuositusten täyttymiseen:

- Eniten painotetaan arkkitehtonista kokonaisuutta
- Asuintilojen muunneltavuudella ja asumisratkaisujen monipuolisuudella vastataan asukkaiden tarpeisiin erilaisissa elämäntilanteissa. Huomiota tulee kiinnittää erityisesti asuntokohtaisiin työtiloihin ja perheasunnoissa toivotaan asunnon työpisteen erottamisen mahdollistamista häiriöttömänä muista asuintiloista.
- Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota viihtyisyyden ja valoisuuden edistämiseen.
- Asuintilojen lämpöviihtyvyys tulee ottaa huomioon suunnitelmissa siten, että ylläpölyminen on estetty esimerkiksi varjostusratkaisulla. Lisäksi ilmaston lämpenemiseen ja kesäkauden hellejaksojen pidentymiseen on varauduttava suunnittelussa huomioimalla jäädytyksen ja viilennyksen tarve rakenteellisesti ja teknisesti.
- Sisäilmaston viihtyisyyteen, laatuun ja laadun seurantaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennusten sisäilmaston tavoiteltava laatu tase tulee määritellä.
- Sään ääri-ilmiöiden yleistyessä on varauduttava kosteus-, tuuli- ja lämpörasituksen lisääntymiseen rakenteiden ja liittymädetaljien suunnittelussa.
- Kaikkien asuntojen sekä asukkaita palvelevien yhteis- ja aputilojen sekä kulkuteiden toteuttaminen esteettöminä edistää yhdenvertaisuutta ja tasapuolisuutta ja lisää tätä kautta asumisen elin-kaarta. Erityisesti tilojen saavutettavuus ja turvallisuus ovat tässä mielessä tärkeitä.
- Kerrostalotonttien kehittämissäehtoja (s. 15-16) kannustetaan soveltamaan myös pientaloasumisen sisällön ja pientalotonttien suunnittelussa.

- Rakennushankkeen tulee edistää hiilineutraaliutta. Tavoitteen saavuttamiseksi voidaan käyttää seuraavia keinoja:

Ekologisuus:

- » hiilineutraali, vähäenerginen ja -päästöinen rakentaminen ja käyttö
- » hiilijalanjäljen ja hiilikädenjäljen optimointi, hiilinielut, uusiutuvat ja kierrätettävät materiaalit

Energiätehokkuus ja -paikallisuus:

- » plus- ja nollaenergiatalot
- » kaukokylmän ja hukkalämmön hyödyntäminen, lämpöpumput
- » passiivinen ja aktiivinen aurinkoenergian hyödyntäminen

Ympäristöluokitukset, esimerkiksi:

- » RTS-ympäristöluokitus, sisäilmastoluokitus, Kuivaketju10, LCA/LCC-laskenta, Viherkerroin-menetelmä, Tekninen laatu

Digitaalisuus rakennuksen suunnittelussa ja käytössä

- » valmius IFC-tietomallin tuottamiseen ja 3D-kaupunkimallin hyödyntämiseen
- » käytönaikaisten ympäristövaikutusten (kulutuksen) tekeminen näkyväksi asukkaille
- » digitaaliset ratkaisut mm. lämpötilan, ilmanvaihdon ja valaistuksen ohjauksessa ja säädössä



Kalastajien ryhmä Hartaanselällä. Kuva (c) Ahti Sipola.



Linnunpönttö suistomaisemissa. Kuva (c) Evelliina Hekkala/Oulun kaupunki.



Jaakko Mattila, Pallautuneet, 2005. Teoskuva Mika Friman.



5. Suunnittelun jatkuminen tonttivarauksen jälkeen

Vaakunanrannan asuntomessualueen rakentamista ohjataan Oulun kaupungin rakennusvalvonnan viranomaisohjauksella ja asuntomessuhankkeen laaturyhmän toimesta.

Rakentamisen ohjauksessa noudatetaan ja sovelletaan voimassaolevaa lainsäädäntöä ja viranomaisten antamia määräyksiä.

Lisäksi kaupunki tarjoaa kannustavaa viranomaispalvelua, -opastusta ja -ohjeita, joiden tavoitteena on edesauttaa ja tukea asetettujen tavoitteiden saavuttamista sekä hyvien, monipuolisten ja innovatiivisten ratkaisujen saavuttamista.

Ilmakuvaa Vaakunanrannalta syksyllä 2020. Kuva (c) Martu Väisänen.

5.1 Tietoa jatkosuunnittelusta

Hakuvaiheessa laadittujen luonnossuunnitelmien pohjalta suunnittelua jatketaan tontin saamisen jälkeen kehittämällä esimerkiksi tilaratkaisuja ja tarkentamalla suunnitelmia rakennusluvan vaatimukset täyttäväksi. Ennen rakennusluvan hakemista hakija toimittaa lopulliset suunnitelmat hyväksyttäväksi laaturyhmään, joka antaa luvan edetä rakennusluvakäsittelyyn.

Koko vastuullisen suunnitteluryhmän tulee osallistua asuntomessuhankkeen viranomaisohjauksena tapahtuvaan suunnittelun ennako-ohjaukseen. Viranomaisneuvotteluja järjestetään yhteisneuvotteluin alueittain, korttelikohtaisesti ja hankekohtaisena palveluna.

Jatkosuunnittelussa painottuu erityisesti seuraavat asiat:

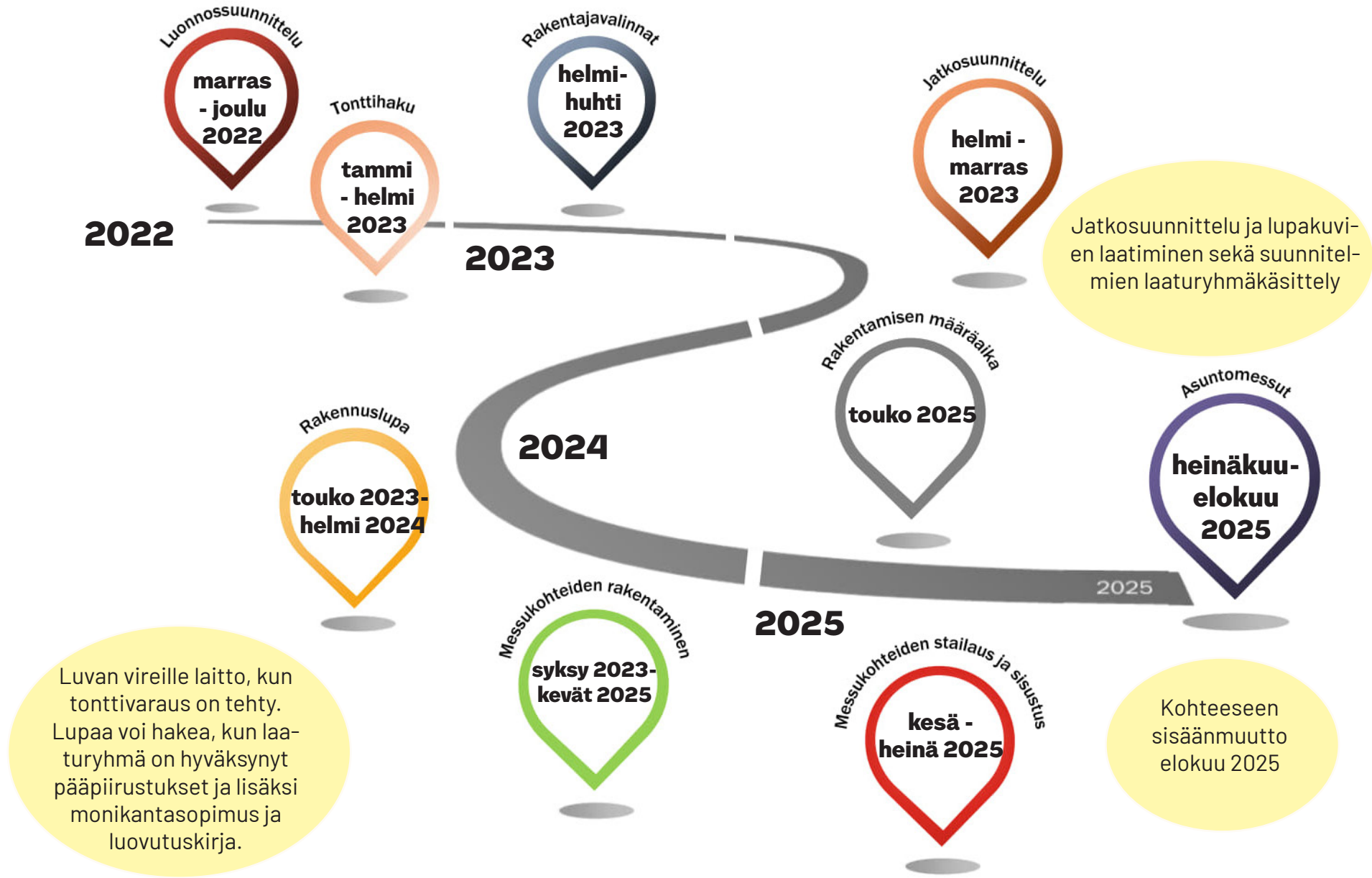
- Tontinkäyttösuunnitelmaan liittyen tulee tonteille tehdä vihersuunnittelijan laatima vihersuunnitelma, jossa on huomioitu laadukkaan viherympäristön tavoitteet sekä viherkertoimen tavoitetasot.
- Laadukasta viherympäristöä hyödynnetään rakennetun ympäristön pienilmaston hallinnassa.
- Rakennuslupavaiheessa rakennushankkeille tulee tehdä myös vähähiilisyyden ja energiatehokkuuden tarkastelu sekä rakentamisen ja käytön aikainen hiilijalanjäljen laskenta, joka tehdään Ympäristöministeriön hyväksymillä laskentamenetelmillä. Suunnitteluvaiheen ohjauksessa voidaan käyttää myös laajennettuja laskentamenetelmiä.
- Rakennusvalvonnalle luovutetaan tietomalli (IFC), jonka avulla voidaan arvioida esim. vähähiilisyttä, energiatehokkuutta, ylläpennemistä ja päivänvalo-olosuhteita sekä kaupunkikuvallista laatua.

- Tietomalli on laadittava voimassa olevan YTV-ohjeistuksen pohjalta.
- Rakennusprojektiin ryhtyvien odotetaan tuottamaan myös As-Built-tietomallit. Rakennusten tietomallien pitää olla myös tekstuuri- ja paikkakoordinaattien osalta oikein, jolla taataan kaupunkimallien käyttökelpoisuus.

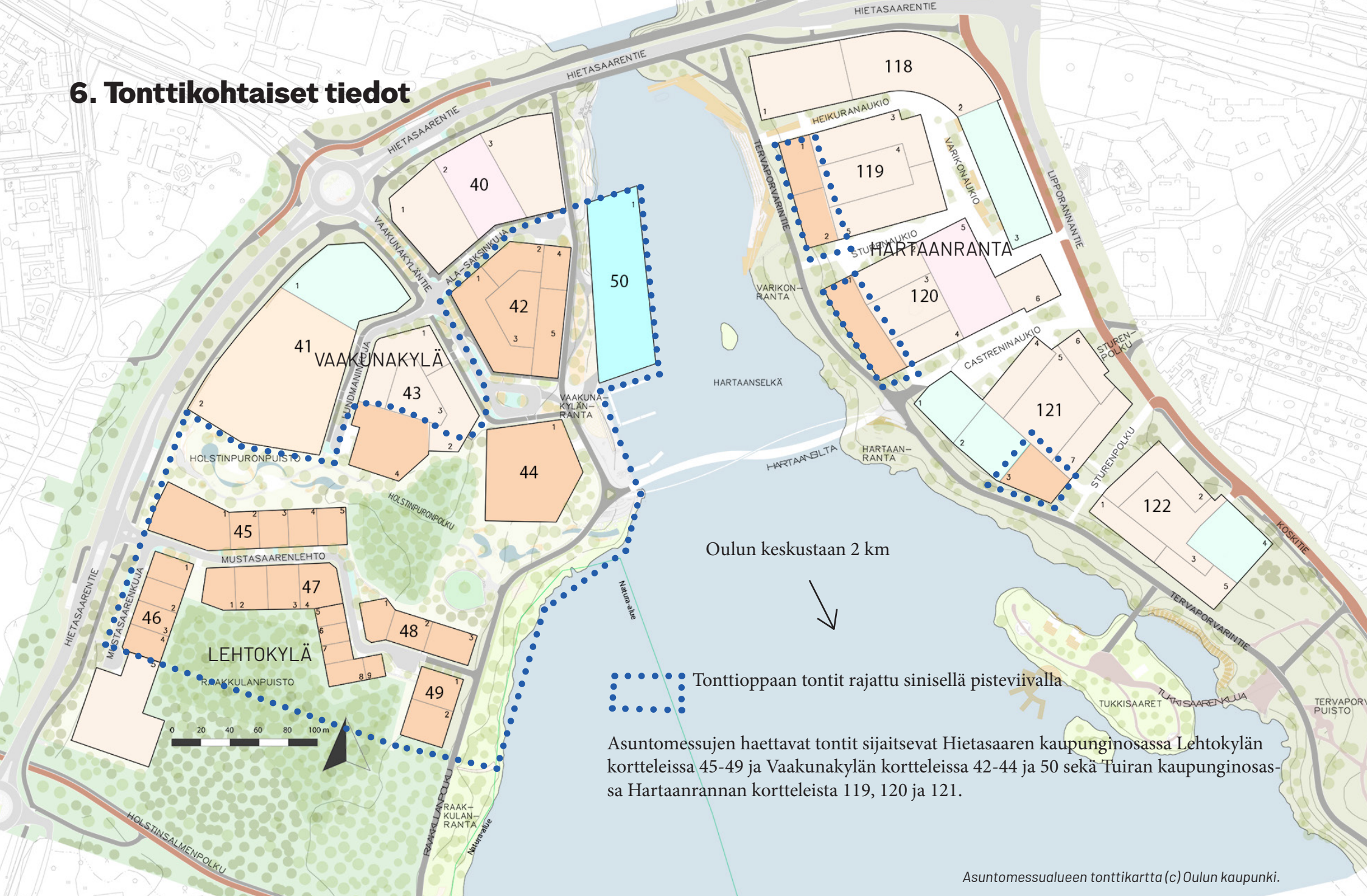


Ilmakuvaa Hartaanselältä. Kuva (c) Markku Hyttinen.

5.2 Näin asuntomessut rakentuvat Oulussa 2022 - 2025



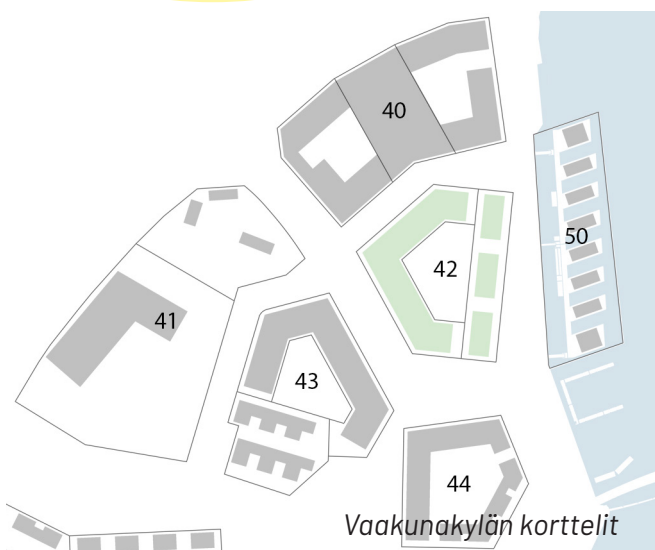
6. Tonttikohtaiset tiedot



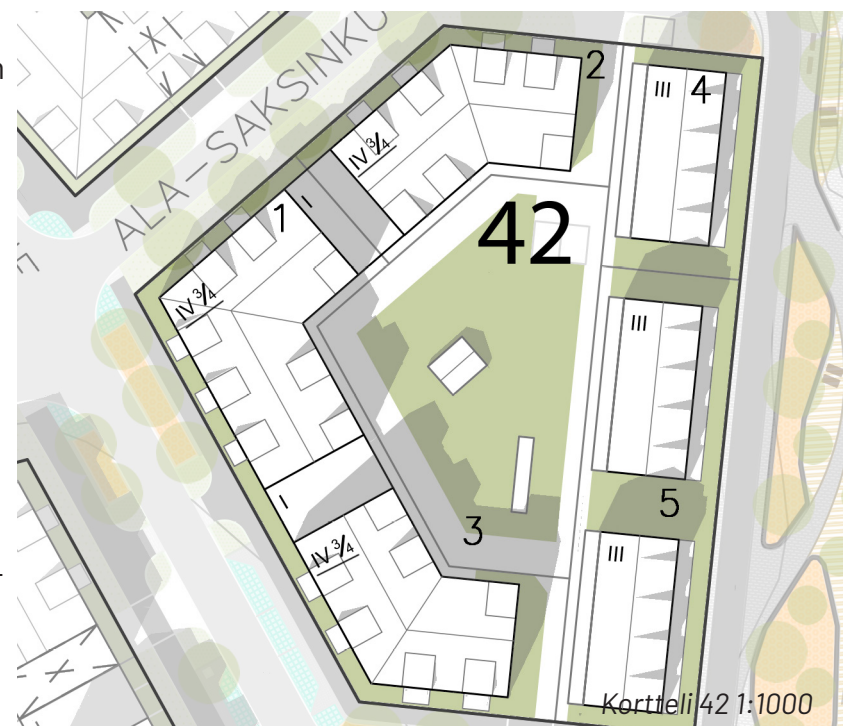
Vaakunakylän kortteli 42, tontit 1-5

Kortteli -tontti	Kaavamerkintä, pääkäyttötarkoitus	Tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus, pääkäyttötarkoitus k-m ²	Rakennusoikeus, talous-, yhteis- ja aputilat k-m ²	Myyntihinta € v. 2022	Etukäteisvuokra €	Vuosivuokra € v. 2022	Varausmaksu €	Jätehuollon panttimaksu €
42-1	AK	1711	3650	600	-	547 500	47 450	30 000	89 754
42-2	AK	794	1650	240	-	247 500	21 450	30 000	40 574
42-3	AH	1361	-	100	-	-	-	-	-
42-4	AKR	546	600	-	-	90 000	9 000	30 000	14 754
42-5	AKR	1119	1200	-	-	180 000	18 000	30 000	29 508

Rannan aktiviteetit ja ulkoilureitit ovat aivan kotikulmilla.



- Tonteilla on yhteispiha (AH) korttelin keskellä (tontilla 3). Kaikkien tonttien omistajilla on velvollisuus osallistua pihan rakentamiseen ja ylläpitoon rakennusoikeuden suhteessa.
- Ensimmäisen kortteliin rakennettavan tontin haltija on velvoitettu toteuttamaan AH-tontin.
- Kaikkien tonttien autopaikat sijoittuvat pysäköintilaitokseen korttelissa 40
- Tontti 2 on suositeltava paikka ARA-rahoitteiselle rakentamiselle. ARA-kohde tullaan vuokraamaan ARA-hinnalla taulukossa mainitun hinnan sijaan.



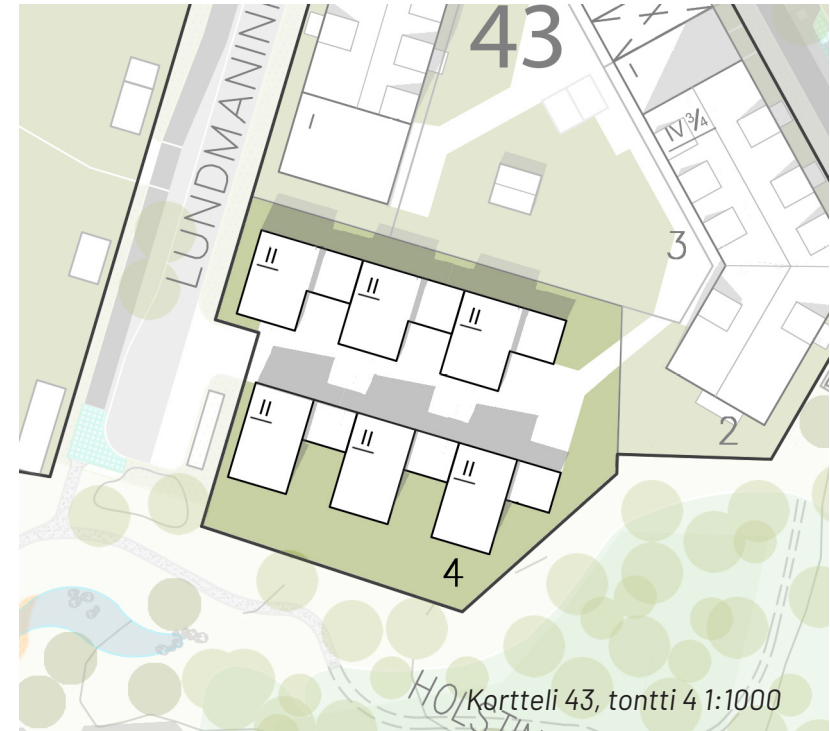
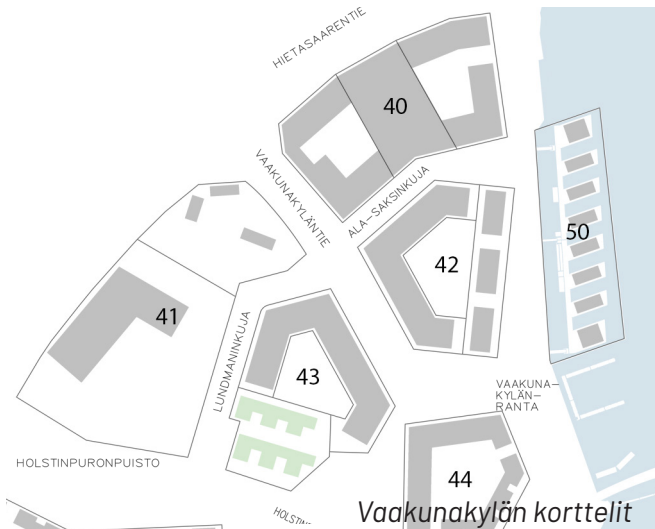
Vaakunakylän kortteli 43, tontti 4

Kortteli -tontti	Kaavamerkintä: pääkäyttötarkoitus	Tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus: pääkäyttötarkoitus k-m ²	Rakennusoikeus: talous-, yhteis- ja aputilat k-m ²	Myyntihinta € v. 2022	Etukäteisvuokra €	Vuosivuokra € v. 2022	Varausmaksu €	Jätehuollon panttimaksu €
43-4	AP	2117	800	180	-	180 000	9 000	30 000	19 672

Tontti rajoittuu sekä tiiviiseen kaupunkimaiseen ympäristöön että vehreään Holstinpuronpuistoon.

Rannan aktiviteetit ja ulkoilureitit ovat aivan kotikulmilla.

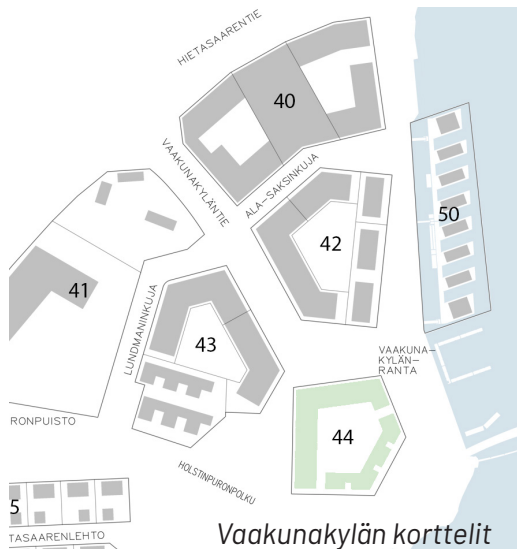
- Tontti ei ole velvoitettu yhteispihan rakentamiseen ja ylläpitoon eikä sillä myöskään ole pihan käyttöoikeutta.



Vaakunakylän kortteli 44, tontti 1

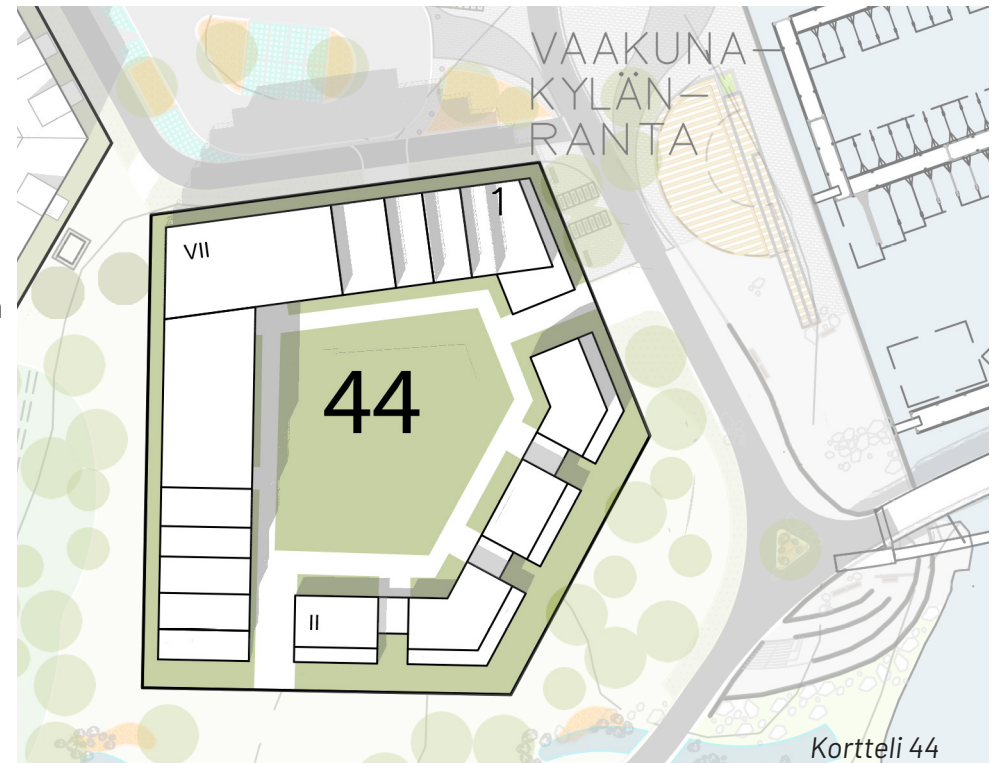
Kortteli -tontti	Kaavamerkintä, pääkäyttötarkoitus	Tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus, pääkäyttötarkoitus k-m ²	Rakennusoikeus, talous-, yhteis- ja aputilat k-m ²	Myyntihinta € v. 2022	Etukäteisvuokra €	Vuosivuokra € v. 2022	Varausmaksu €	Jätehuollon panttimaksu €
44-1	AK	3895	5400	2000	-	810 000	75600	30 000	132 786

Tontilta upeat näkymät Hartaanselälle ja Oulun keskusta



- Oulun ensimmäinen terassitalo
- Kortteli on suositeltava paikka energiayhteisölle
- Tontin autopaikat sijoittuvat omalle tontille maanpäällisen kannen alle.
- Korttelin 40 pysäköintilaitokseen saa asemakaavan mukaan sijoittaa korttelin lisäautopaikkoja.
- Korttelin yhteispiha sijoittuu autokannen päälle.

Rannan aktiviteetit ja ulkoilureitit ovat aivan kotikulmilla.





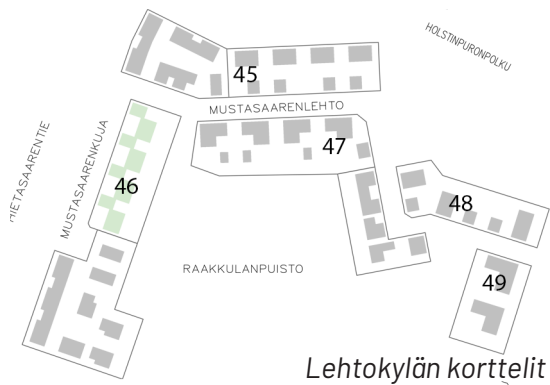
Lehtokylän korttelit

Kaikilta tonteilta on viehättävä näkymä Holstinpuronpuistoon.



Lehtokylän kortteli 45, tontit 1-5

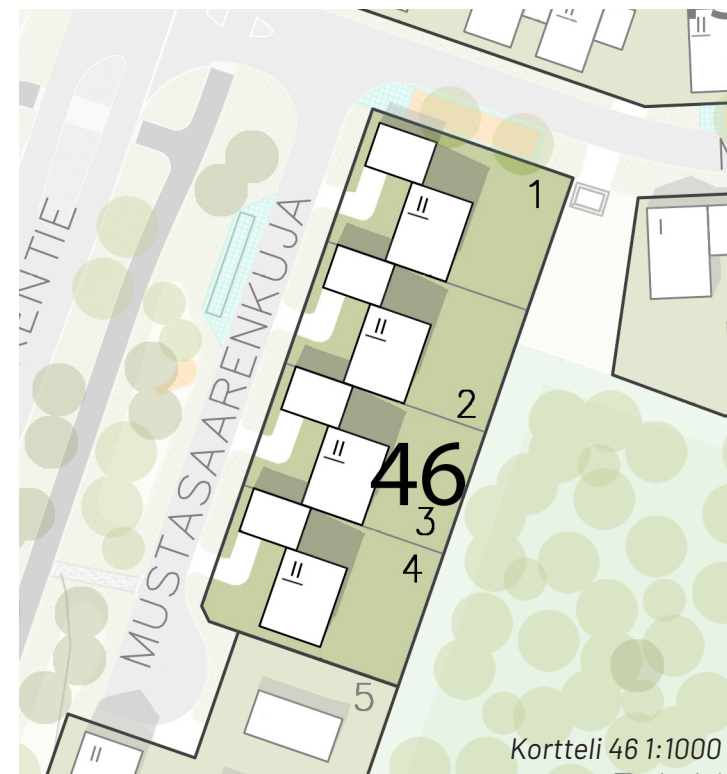
Kortteli-tontti	Kaavamerkintä, pääkäyttötarkoitus	Tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus, pääkäyttötarkoitus k-m ²	Rakennusoikeus, talousrakennus k-m ²	Myyntihinta € v. 2022	Etukäteisvuokra €	Vuosivuokra € v. 2022	Varausmaksu €	Jätehuollon panttimaksu €
45-1	AP	1700	500	160	-	100 000	5 750	30 000	24 590
45-2	A0	512	150	50	160 000	-	6 400	10 000	7 377
45-3	A0	512	150	50	160 000	-	6 400	10 000	7 377
45-4	A0	512	150	50	160 000	-	6 400	10 000	7 377
45-5	A0	512	150	50	160 000	-	6 400	10 000	7 377



Lehtokylän korttelit

Mustasaarenkujan varrelle rakentuu neljän talon särmikäs ryhmä.

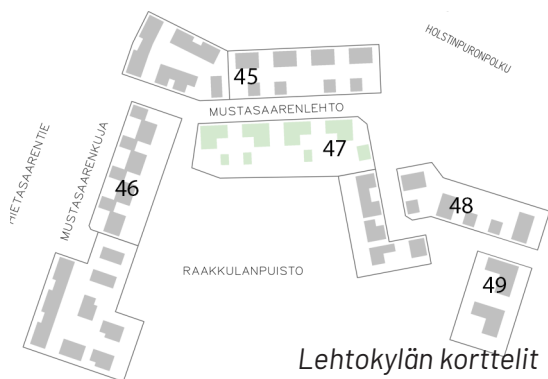
- Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.



Kortteli 46 1:1000

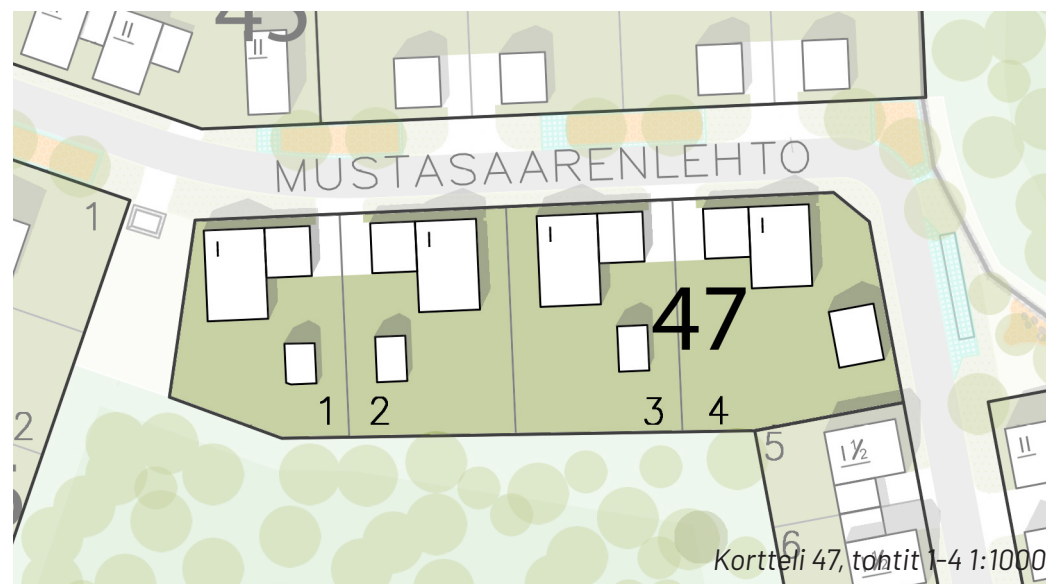
Lehtokylän kortteli 46, tontit 1-4

Kortteli-tontti	Kaavamerkintä, pääkäyttötarkoitus	Tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus, pääkäyttötarkoitus k-m ²	Rakennusoikeus, talousrakennus k-m ²	Myyntihinta € v. 2022	Etukäteisvuokra €	Vuosivuokra € v. 2022	Varausmaksu €	Jätehuollon panttimaksu €
46-1	A0-7	518	150	50	145 000	-	-	10 000	7 377
46-2	A0-7	476	150	50	145 000	-	-	10 000	7 377
46-3	A0-7	476	150	50	145 000	-	-	10 000	7 377
46-4	A0-7	517	150	50	145 000	-	-	10 000	7 377



Lehtokylän korttelit

Tontit rajautuvat suojeltuun Raakkulanpuistoon, mikä avaa asukkaalle hienon mutta vastuullisen yhteyden luontoon.



Kortteli 47, tontit 1-4 1:1000

Lehtokylän kortteli 47, tontit 1-4

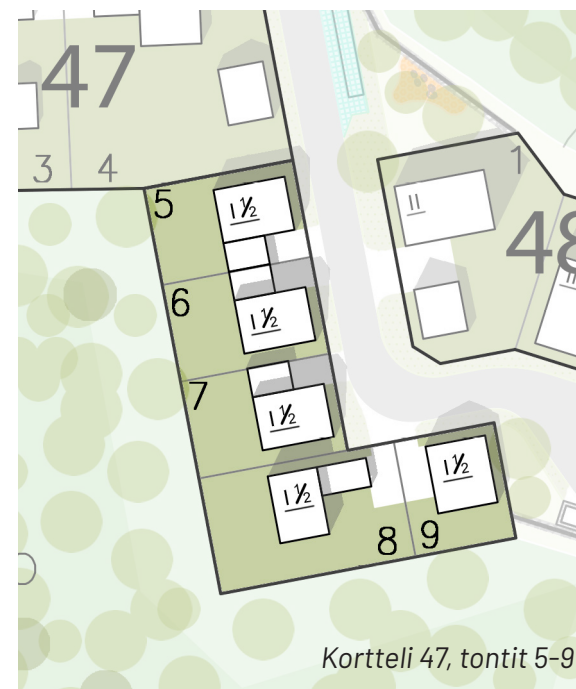
Kortteli -tontti	Kaavamerkintä, pääkäyttötarkoitus	Tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus, pääkäyttötarkoitus k-m ²	Rakennusoikeus, talousrakennus k-m ²	Myyntihinta € v. 2022	Etukäteisvuokra €	Vuosivuokra € v. 2022	Varausmaksu €	Jätehuollon panttimaksu €
47-1	A0	593	120	50	175 000	-	7 000	10 000	5 902
47-2	A0	656	120	50	175 000	-	7 000	10 000	5 902
47-3	A0	669	120	50	175 000	-	7 000	10 000	5 902
47-4	A0	815	150	50	175 000	-	7 000	10 000	5 902



Lehtokylän korttelit

Pienet omakotitalot monipuolistavat alueen asumisen mahdollisuuksia.

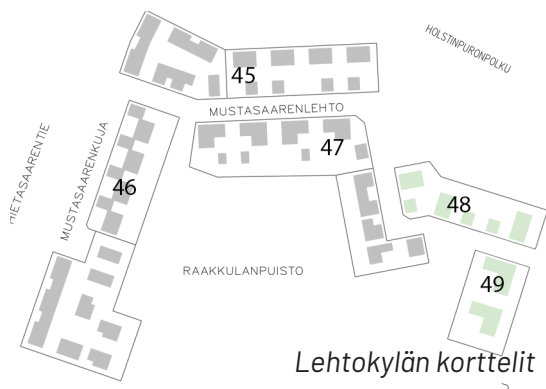
- Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan.



Kortteli 47, tontit 5-9

Lehtokylän kortteli 47, tontit 5-9

Kortteli -tontti	Kaavamerkintä, pääkäyttötarkoitus	Tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus, pääkäyttötarkoitus k-m ²	Rakennusoikeus, talousrakennus k-m ²	Myyntihinta € v. 2022	Etukäteisvuokra €	Vuosivuokra € v. 2022	Varausmaksu €	Jätehuollon panttimaksu €
47-5	A0-7	260	60	20	95 000	-	-	10 000	2 951
47-6	A0-7	260	60	20	95 000	-	-	10 000	2 951
47-7	A0-7	260	60	20	95 000	-	-	10 000	2 951
47-8	A0-7	405	60	20	110 000	-	-	10 000	2 951
47-9	A0-7	209	50	20	90 000	-	-	10 000	2 459



Lehtokylän korttelit

Isompien omakotitalojen rakentaminen on mahdollista Mustasaarenlehdon päässä.



Korttelit 48 ja 49 1:1000

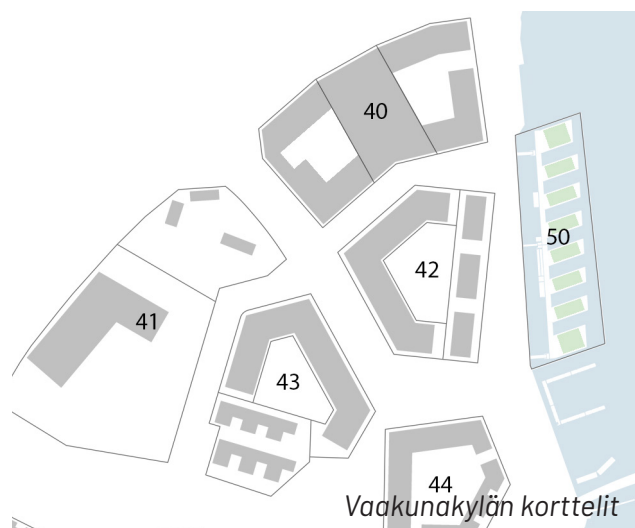
Lehtokylän kortteli 48, tontit 1-3 ja kortteli 49, tontit 1-2

Kortteli -tontti	Kaavamerkintä, pääkäyttötarkoitus	Tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus, pääkäyttötarkoitus k-m ²	Rakennusoikeus, talousrakennus k-m ²	Myyntihinta € v. 2022	Etukäteisvuokra €	Vuosivuokra € v. 2022	Varausmaksu €	Jätehuollon panttimaksu €
48-1	A0	532	150	50	190 000	-	7 600	10 000	7 377
48-2	A0	581	150	50	195 000	-	7 800	10 000	7 377
48-3	A0	688	200	50	220 000	-	8 800	10 000	7 377
49-1	A0	690	200	50	220 000	-	8 800	10 000	9 836
49-2	A0	780	200	50	230 000	-	9 200	10 000	9 836

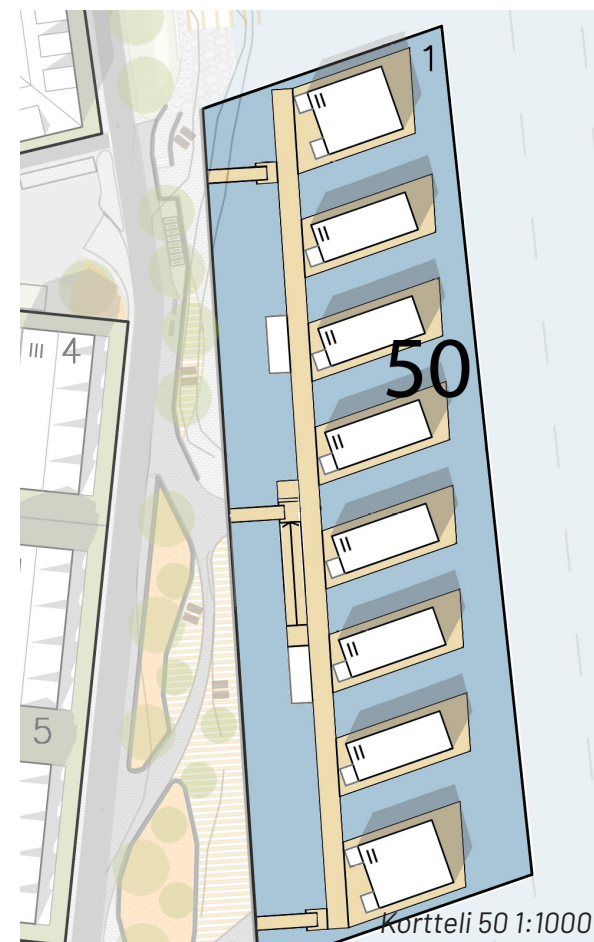
Vaakunakylän kortteli 50, tontti 1

Kortteli -tontti	Kaavamerkintä, pääkäyttötarkoitus	Tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus, pääkäyttötarkoitus k-m ²	Rakennusoikeus, talous-, yhteis- ja aputilat k-m ²	Myyntihinta € v. 2022	Etukäteisvuokra €	Vuosivuokra € v. 2022	Varausmaksu €	Jätehuollon panttimaksu €
50-1	W/r	4645	1350	50	-	-	-	30 000	33 197

Kelluva asunto tarjoo asukkaalleen kiehtovan tavan elää.

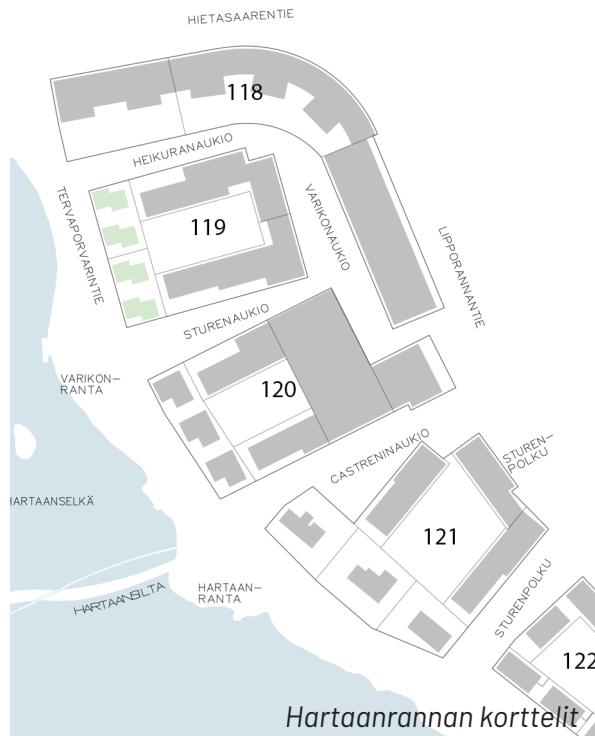


- Kaupunki rakentaa tontille laiturirakenteet, joihin kelluvat asunnot kiinnittyvät.
- Tontti vuokrataan. Hinta ratkeaa neuvottelumenettelyn jälkeisen tonttivarauksen yhteydessä. Kaupunki esittää haku aikana tontin rakennusoikeuden hintahaarukan neuvotteluvaihetta varten.
- Korttelin 50 autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitokseen korttelissa 40.
- Tonttia haetaan kahdessa osassa, mutta sama toimija voi hakea myös koko korttelia. Tonttijako tehdään tarvittaessa myöhemmin.
- Tontin varaaja voi esittää tontin jakamista useammaksi tontiksi. Varauksensaaja vastaa mahdollisen tonttijaon muutoksen kustannuksista sekä laatii tonttijaon muuttamiseksi vaadittavat suunnitelmat ja hyväksyttää ne kaupungilla.
- Kortteliin voi rakentaa vähintään kahdeksan pientaloa, maksimissaan yhdeksän.
- Kelluvan korttelin rakentamisen avuksi on laadittu erillinen rakentamistapaohje ja tekninen ohje, jotka löytyvät kaupungin verkkosivuilta.



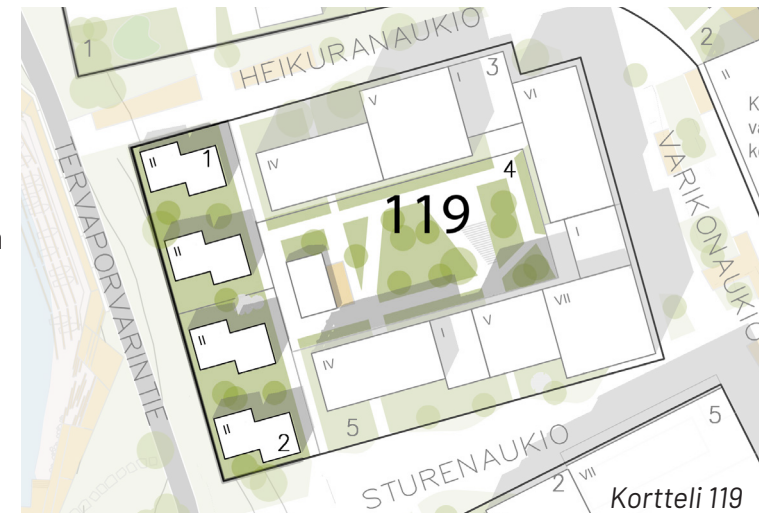
Hartaanrannan kortteli 119, tontit 1-2

Kortteli -tontti	Kaavamerkintä, pääkäyttötarkoitus	Tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus, pääkäyttötarkoitus k-m ²	Rakennusoikeus, talous-, yhteis- ja aputilat k-m ²	Myyntihinta € v. 2022	Etukäteisvuokra €	Vuosivuokra € v. 2022	Varausmaksu €	Jätehuollon varausmaksu €
119-1	AP	814	500	50	-	112 500	8125	30 000	12 295
119-2	AP	814	500	50	-	112 500	8125	30 000	12 295
119-4	AH	1743	-	100	-	-	-	-	-



Hartaanrannan korttelit

- Tonttien autopaikat sijoitetaan väliaikaisesti maantasopysäköintiin tonttien läheisyyteen. Pysäköintilaitoksen toteutusajankohta ratkeaa myöhemmin ja valmistumisen jälkeen autopaikat sijaitsevat pysäköintilaitoksessa.
- Tonteilla on yhteispiha (AH) korttelin keskellä (tontilla 4). Korttelin täydentyessä kaikkien tonttien omistajilla on velvollisuus osallistua pihan rakentamiseen ja ylläpitoon rakennusoikeuden suhteessa. AP-tonteille ei ole ensimmäisen rakentajan velvollisuutta pihan toteuttamiseen.

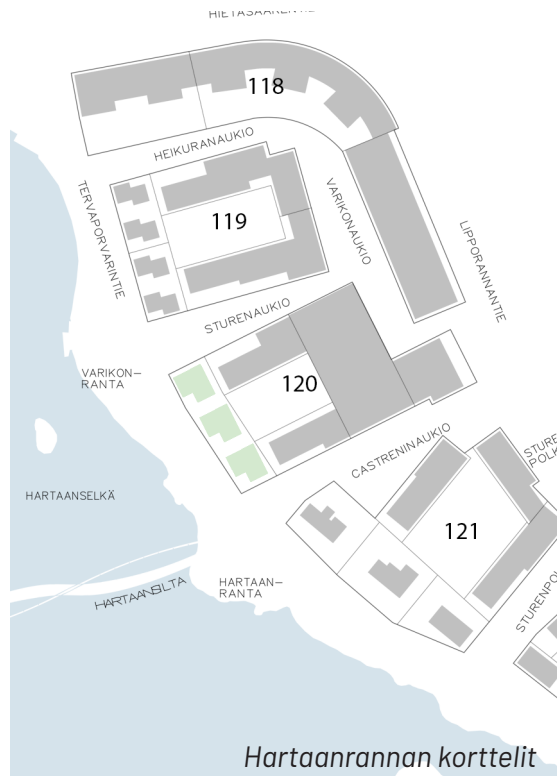


Kortteli 119

Ainutlaatuisia pientaloja
suistonäkymillä
kaupunkiympäristössä

Hartaanrannan kortteli 120, tontti 1

Kortteli -tontti	Kaavamerkintä, pääkäyttötarkoitus	Tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus, pääkäyttötarkoitus k-m ²	Rakennusoikeus, talous-, yhteis- ja aputilat k-m ²	Myyntihinta € v. 2022	Etukäteisvuokra € v. 2022	Vuosivuokra € v. 2022	Varausmaksu €	Jätehuollon varausmaksu €
120-1	AKR	1536	1800	180	-	270 000	27 000	30 000	44 262
120-3	AH	1385	-	100	-	-	-	-	-



Monipuolinen kortteli suo rakentajalle harvinaisia mahdollisuuksia toteuttaa täysin uutta kaupunkitilaa.

- Tonttien autopaikat sijoitetaan väliaikaisesti maantasopysäköintiin tonttien läheisyyteen. Pysäköintilaitoksen toteutusajankohta ratkeaa myöhemmin ja valmistumisen jälkeen autopaikat sijaitsevat pysäköintilaitoksessa.
- Tonteilla on yhteispiha (AH) korttelin keskellä (tontilla 3). Korttelin täydentyessä kaikkien tonttien omistajilla on velvollisuus osallistua pihan rakentamiseen ja ylläpitoon rakennusoikeuden suhteessa. AKR-tontilla ei ole ensimmäisen rakentajan velvollisuutta pihan toteuttamiseen.



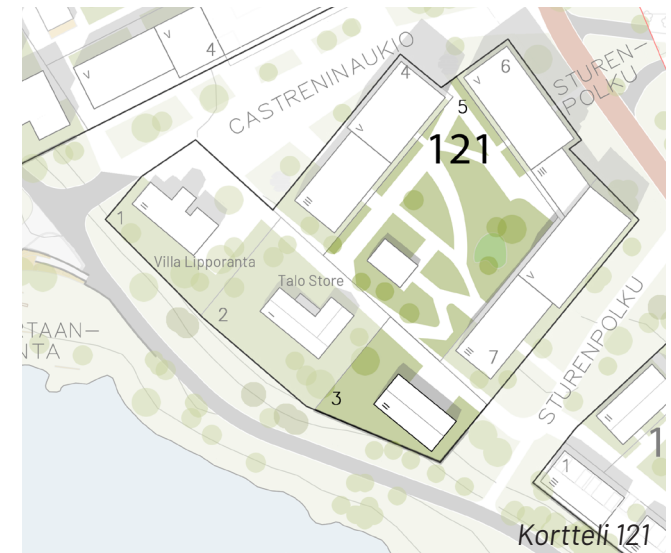
Hartaanrannan kortteli 121, tontti 3

Kortteli -tontti	Kaavamerkintä, pääkäyttötarkoitus	Tontin pinta-ala m ²	Rakennusoikeus, pääkäyttötarkoitus k-m ²	Rakennusoikeus, talous-, yhteis- ja aputilat k-m ²	Myyntihinta € v. 2022	Etukäteisvuokra €	Vuosivuokra € v. 2022	Varausmaksu €	Jätehuollon jätemaksu €
121-3	AP	1004	400	20	-	90 000	6 900	30 000	9 836,
121-5	AH	2548	-	100	-	-	-	-	-



Historia ja nykyaika yhdistyvät korttelissa, joka pitää sisällään kaksi suojeletua rakennusta.

- Tonttien autopaikat sijoitetaan väliaikaisesti maantasopysäköintiin tonttien läheisyyteen. Pysäköintilaitoksen toteutusajankohta ratkeaa myöhemmin ja valmistumisen jälkeen autopaikat sijaitsevat pysäköintilaitoksessa.
- Tonteilla on yhteispiha (AH) korttelin keskellä (tontilla 5). Korttelin täydentyessä kaikkien tonttien omistajilla on velvollisuus osallistua pihan rakentamiseen ja ylläpitoon rakennusoikeuden suhteessa. AP-tontilla ei ole ensimmäisen rakentajan velvollisuutta pihan toteuttamiseen.



7. Näin haet tonttia sekä tietoa hakuprosessista

Asuntomessualueen tontteja voivat hakea yksityiset henkilöt, talotehtaat sekä muut yritykset. Tontin voi joko ostaa tai vuokrata. Vuokratontin voi lunastaa myöhemmin omakseen.

Suunnittelun ja rakentamisen lähtökohtana on alueen asemakaavat ja rakennustapaohjeet.

Rakennushankkeilta edellytetään innovatiivisuutta ja tässä oppaassa esiteltujen messuteemojen huomiointia.

Tontin hakeminen

Pientalotonteille hakuaika on 2.1. alkaen 2 kk ja kerrostalotonteille 1 kk.

Hae tonttia 31.1.2023 (kerrostalot) tai 28.2.2023 (pientalot) **klo 14 mennessä** sähköisellä hakemuksella.

Sähköiseen hakulomakkeeseen vaadittavista liitteistä ja tiedoista on kerrottu lisää seuraavalla sivulla.

Valitse tonteista ensisijainen vaihtoehto. Lisäksi voit valita kolme muuta kiinnostavaa tonttivaihtoehtoa. Tonttivaihtoehtojen nimeäminen ei tuo etuoikeutta tontin saamiseen, laaturyhmä voi esittää hakemuksesi perusteella toista tonttivaihtoehtoa.

Hae tonttia suunnitelmaluonnoksilla, jotka on kohdennettu ensisijaiseen vaihtoehtoon.

Rakentajien valinta

Oulun kaupungin ja Osuuskunta Suomen Asuntomessujen edustajista koostuva laaturyhmä käsittelee hakemukset hakuajan päätyttyä ja suosittelee rakentajavalintoja. Laaturyhmä voi tarjota hakijoille myös muitakin kuin hakijan valitsemia tontteja.

Laaturyhmä tekee päätökset tonttivarauksista kerrostalotonttien osalta helmikuun 2023 loppuun mennessä ja omakotitalotonttien osalta huhtikuun 2023 loppuun mennessä. Oulun kaupungin yhdyskuntalautakunta vahvistaa laaturyhmän päätökset.

Valintaperusteet

- Kaupunkikuvallinen kokonaisuus.
- Arkkitehtoninen laatu: Esitetyn ratkaisun toiminnallisuus ja asunnon mitoitusperiaatteet, rakennuksen massoittelu ja suhde ympäristöön.
- Ratkaisun innovatiivisuus. Teemojen oivaltava hyödyntäminen kohteessa ja pihalla
- Tontinluovutusehdoissa vaadittujen kriteereiden ylittäminen tai muu erityisen ansiokas esitys.

Sopimusten tekeminen

Kun rakentajat on valittu, voidaan edetä sopimusvaiheeseen. Ensin asuntomessurakentajat allekirjoittavat monikantasopimuksen, jonka jälkeen allekirjoitetaan tontin kauppakirja tai vuokrasopimus.

8. Sähköiseen hakulomakkeeseen tarvittavat tiedot ja liitteet

1. Hakulomake täytettynä

- Hakijoiden tiedot, haettava tonttivalinta ja tonttivalintoehdot sekä rakennushankkeen tiedot
- Hakuvaiheessa kaikkiin rakennushankkeisiin nimetään pätevät pää-, rakennus- ja talotekniikan suunnittelijat, jotka laativat luonnossuunnitelmat. Pää- ja rakennussuunnittelija voi olla sama henkilö. Suunnittelijoiden pätevyysvaatimusluokka on vähintään vaativa kohteesta riippuen.
- Kaikkiin rakennushankkeisiin nimetään viimeistään lupavaiheessa myös mahdolliset erityissuunnittelijat (mm. rakenne- valaistus- ja pihasuunnittelijat).
- Hakuvaiheessa voidaan esittää myös muita yhteistyökumppaneita (mm. sisustajat, rakennusliikkeet ja laitevalmistajat).
- Sitoutuminen tonttihakuooppaaseen, asemakaavaan ja rakentamisa-paohjeeseen
- Kustannusarvio ja selostus rahoituksesta tai luottoluokituksesta

2. Luonnostasoinen suunnitteluaineisto yhtenä PDF-liitteenä

- A3-sivukoko, enintään 20 sivua, tiedostokoko enintään 20 MB
- Tiivistelmä hankkeesta (max. 3 000 merkkiä) sisältäen sen, miten tonttihakuooppaan asunomessuteemat, ehdot ja suositukset on huomioitu rakentamisessa.

- Asemapiirustus 1:200 (1:500 kerrostalot yms.)
 - tulee laatia koordinaatistossa olevalle pohjakartalle
 - korkomerkit ja korkeuskäyrät
 - pihan suunnittelu (vähintään toimintojen osalta)
 - päämitat ja etäisyydet rajoista, rakennuksen laajuustiedot
 - auto- ja pyöräpaikkalaskelmat
- Pohjakaaviot 1:100 (1:200 kerrostalot yms.)
 - maantasokerroksen pohjapiirustus tulee olla suunniteltu huomioiden tontin korkeuserot
 - kerrostaloissa tyyppiasunnot kalustettuina
 - kerrostaloissa yhteistilat nimettynä
- Julkisivukaaviot 1:100 (1:200 kerrostalot yms.)
 - julkisivukaaviossa tulee esittää tontin korkeuserot
 - päämateriaalit väreineen merkittynä
- Leikkauskaavio 1:100 (1:200 kerrostalot yms.), min. 1 kpl
 - leikkauksen tulee kuvata tontin korkotasot ja siinä tulee näkyä mahdolliset tontin korkeuserot, esitys korkokäyrien vastaisesti
 - korkomerkinnät rakennuksesta ja maantason leikkauspisteistä
 - päämateriaalit väreineen merkittynä
- Ulkoviisualisointikuvat (min. 2 kpl), maastoon upotettu
- Halutessasi voit toimittaa myös muita hanketta kuvaavia aineistoja

Yhteystiedot

projektipäällikkö Ritva Kuusisto, puh. 040 6575776

messuarkkitehti Eini Vasu, puh. 044 7032402

projektikoordinaattori Mari Karjalainen, puh. 0404812292

tarkastusarkkitehti Anu Montin, puh. 0401870897

tontti-insinööri Veikko Lehtinen puh. 044 7032612



Ilmakuva Hartaanselän rantaviivalta. Kuva (c) Markku Hyttinen.