



Kivikkokankaan pilottialueen tonttivaraukset yrityksille tai niiden asiakkaille / Resca-projekti

Dno	OUKA/1397/10.00.02.02/2013
Päätöshistoria	Tekninen lautakunta 11.12.2012 § 624
Tiivistelmä	Hiukkavaaran kaupunginosan (Kivikkokangas) kortteleista 22, 24, 25, 27 ja 29 esitetään varattavaksi tontteja Resca-ohjelman pilottikohteiksi.
Esittelyteksti	<p>Rescan tausta ja tavoitteet Oulussa</p> <p>Resca-projekti on kuutoskaupunkien yhteinen ilmasto- ja energiahanke, jossa osarahoittajana on Tekesin Kestävä Yhdyskunta –ohjelma. Rescassa kukin kaupunki pyrkii omassa osahankkeessaan kehittämään keinoja uusiutuvan energian osuuden lisäämiseksi energiankäytössä. Oulun tehtävänä on luoda toimintamalleja uusiutuvien energialähteiden käytölle pientaloissa eri energialähteiden alueilla. Rescan toimintamalleja jalkautetaan ja kehitetään edelleen Hiukkavaaran pilottialueella.</p> <p>Resca-projektin pilottialueen paikka on haettu yhteistyössä asemakaavoituksen, tonttipalveluiden ja rakennusvalvonnan kanssa. Tekninen lautakunta on myöntänyt 11.12.2012 § 624 Resca-projektille Hiukkavaaran Kivikkokankaalta tontteja jaettavaksi yrityksille muodostaen näin uusiutuvan energian pilottialueen. Pilottialueen ehdot ovat vaativat ja monipuoliset. Talot rakennetaan mahdollisimman vähän energiaa kuluttaviksi. Rakennuksissa optimoidaan ilmaisenergioiden hyödyntäminen. Kaikissa rakennuksissa käytetään hybridiratkaisuja esim. aurinko, bioenergia, vesitakka, lämpöpumput, ym. Rakennuksissa hyödynnetään tehokkaasti ICT- ja automaatiojärjestelmiä.</p> <p>Kivikkokankaan pilottialueen tavoitteena on tuottaa perusteltuja ja turvallisia konsepteja (monistettavia malleja), joilla helpotetaan ja ohjataan rakennuttajia ja suunnittelijoita pientalon uusiutuvien energialähteiden ja rakennuksen energiatehokkuuden yhteisvalinnassa. Yritykset ja oppilaitokset voivat kehittää pilottialueella omia tuotteitaan erilaisiin energialähteisiin soveltuviksi sekä harjoittaa tutkimustoimintaa. Tuotteiden testaaminen ja vertailu on myös mahdollista.</p>



Hakumenettely ja -kriteerit

Oulun rakennusvalvonta on hakenut omalla hakumenettelyllään (avoin tonttihaku yrityksille 7.2-15.3.2013). Kivikkokankaan pilottialueelle tulevat rakentajat. Pilottialueen ohjausryhmä on valinnut tontinsaajat 26.3.2013 alueelle määriteltyjen valintakriteereiden perusteella. Samanarvoisten hakijoiden välillä on suoritettu arvonta. Ohjausryhmän päättämiä tontteja haetaan vuokrattavaksi liitteissä mainituille valintakriteerit täyttävälle yrityksille tai kyseessä olevan yrityksen asiakkaalle, mikäli yritys on löytänyt asiakkaan ennen tontin vuokrausta. Tontin vuokraajan tulee pysyä samana talon rakentamisvaiheen ajan sen käyttöönottokatselmukseen saakka.

Yrityksille on jaettu informaatiota pilottialueen valintakriteereistä, sen asemakaavasta ja rakennustapaohjeista. Yritykset ovat sitoutuneet noudattamaan niitä. Tonttien varaamisesta, lisäalueen hakemisesta sekä yhteistyöstä Oulun seudun ammattiopiston kanssa on päätetty ohjausryhmän palaverissa 26.3.2013. Rakentaminen pilottialueella aloitetaan syksyllä 2013.

Yritykset ovat hakeneet tonttia erillisellä hakemuksella, jossa on täytynyt määritellä alustavat suunnitelmat kyseiselle tontille. Rakentajat ovat sitoutuneet hakemusvaiheessa noudattamaan tiettyä energiatehokkuustasoa, jota tullaan seuraamaan pilottialueen ohjausryhmässä suunnittelun alusta alkaen. Lisäksi hakijat ovat sitoutuneet siihen, että rakennettavassa kohteessa voidaan tehdä erillisten hankkeiden mittauksia liittyen uusiutuvan energian hybridiratkaisuihin, rakenteiden toimivuuteen, energian tuottoon sekä taloautomaation seurantaan.

Kaikkien kohteiden minimivaatimus on, että yritys teettää rakennukseen tiiveysmittauksen, lämpökuvauksen sekä Oulun rakennusvalvonnan mukaisen kosteudenhallintasuunnitelman edellyttämät kriittiset kosteusmittaukset. Kaikkien kohteiden E-luvun kehitystä seurataan suunnittelusta toteutukseen erillisellä ohjelmalla. Kaikki Resca-ehdot ja velvoitteet tullaan sisällyttämään sitoumukseen, jonka allekirjoittaminen on maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä. Resca-hanke hankkii nämä kirjalliset sitoumukset, joilla rakentajat sitoutetaan myös noudattamaan esittämiään suunnitelmia.

Hankkeen hyödyt ja edut

Pilottialue on lähes Toppilansaaren asuntomessualueen kokoinen uudenlainen uusiutuvan energian esittelyalue Oulussa. Pilottialue on jo nyt herättänyt laajaa kiinnostusta mediassa ja rakentajissa, joten



pilottialueella voidaan parantaa Oulun tunnettavuutta energiatehokkaassa rakentamisessa. Pilottialue mahdollistaa erilaisten lämmitysratkaisujen ja teknologioiden tehokkaan vertailun. Alueella syntyy uutta tietoa kannattavista ratkaisuista. Näin löydetään parhaimmat ratkaisut, joilla mahdollistetaan kehittyvään kysyntään vastaava rakentaminen ja tulevaisuuden nollaenergiarakentaminen sekä herätetään kiinnostusta markkina-alueella.

Linkki projektin esittelysivuihin löytyy:
<http://oulu.ouka.fi/rakennusvalvonta/resca.htm>

Erityistä varauksista

Tontit 22 - 8 ja 9 esitetään varattavaksi Oulun seudun ammattiopiston ja rakennusvalvonnan yhteiskäyttöön pilottialueen rakentamisen ajaksi. Oulun seudun ammattiopisto esitti hakemuksessaan hakevansa 6 tonttia opetuskäyttöön ja tarvitsevan tilaa alueelta myös sosiaali- ja ruokailutiloille, joten tontit 22-8 ja 9 sopisivat tähän tarkoitukseen. Tonteille voidaan rakentaa yhteistyössä rakennusvalvonnan ja ammattiopiston kanssa yhteiset, väliaikaiset pilottialueen aluevalvonta- esittely- ja opetustilat. Lisäksi tonteille tarvitaan pysäköintitilaa pilottialueella vierailijoille ja opiskelijoille. Tonteille tehdään rakennusvalvonnassa tyylikäs ja edustava käyttösuunnitelma pilottialueen imagon nostamiseksi. Pilottialueen valmistuttua tontit siivotaan ja luovutetaan normaaliin rakennuskäyttöön.

Lisäksi esitetään pilottialueen laajentamista joulukuun 2012 tilanteeseen verrattuna kuudella lisätontilla (esitetty erikseen liitteessä 2). Tontit 25 - 5-7 ja 27 - 3-5 esitetään varattavaksi samassa yhteydessä, jotta alueesta saadaan yhtenäinen kokonaisuus ja jotta pilottialueen kaikille rakentajille voidaan toteuttaa yhteiset laadunohjausseminaarit keväällä (seminaaripäivät ja esittelijät jo varattu). Tonteille on valittu myös pilottialueen valintakriteerit täyttävät rakentajat.

Tontinluovutusehdot

Tontit esitetään vuokrattavaksi alueelle päätettyjen yleisten maanvuokrausperusteiden mukaisesti liitteiden mukaisille yrityksille tai kyseessä olevan yrityksen asiakkaalle, mikäli yritys on löytänyt asiakkaan ennen tontin vuokrausta. Tontin vuokraajan tulee pysyä samana talon koko rakentamisvaiheen ajan sen käyttöönottoon saakka.



Omakotitonttien luovuttamisen ehdot on päätetty teknisessä lautakunnassa 12.6.2012 § 312 sekä AR ja AP -tonttien vastaavat 7.8.2012 § 346.

Tontinhaltijat veloitetaan maanvuokrasopimuksissa noudattamaan Resca-projektin sitoumuksiaan, sopimuksiaan ja suunnitelmiaan; varsinaiset sitoumukset tai sopimukset tehdään varauksenhaltijoiden ja hankkeen välisinä. Sitoumuksen tai sopimuksen allekirjoittaminen on maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä.

Liitteet

1. esitys tonttivarauksen saajista
2. esitys kartalla Resca-alueen lisätonteista

Oheismateriaali

Esittelijä

Kaupungingeodeetti Kaija Puhakka

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta päättää varata Resca hankeelle tontit seuraavasti:

Yritys	Esitetyt tontit	Varausajan pituus (varaus päättyy)
TA	29/3	31.8.2013
Rakennus Takaharju Oy	22/2	31.8.2013
Lakeuden rakennuspalvelu	24/12	31.8.2013
Lakeuden rakennuspalvelu	24/13	31.8.2013
Kastellitalot	24/1	31.8.2013
Kastellitalot	24/2	31.8.2013
Kastellitalot	24/3	31.8.2013
Oulun seudun ammattiopisto	22/5	31.12.2013
Oulun seudun ammattiopisto	22/6	31.12.2013
Oulun seudun ammattiopisto	22/7	31.12.2013
Oulun seudun ammattiopisto	22/8	31.12.2015
Oulun seudun ammattiopisto	22/9	
Oulun seudun ammattiopisto	24/6	31.12.2013
Oulun seudun ammattiopisto	24/7	31.12.2013
Oulun seudun ammattiopisto	24/8	31.12.2013
Solardor	24/9	31.8.2013
Design-talo	22/4	31.8.2013
Finelmo	22/1	31.8.2013
Oulun As-invest oy	24/4	31.8.2013
Iin fasadi, SSP		



rakennustekniikka	29/2	31.8.2013
Sonell	29/1	31.8.2013
Puroila-talot	27/3	31.8.2013
Puroila-talot	27/4	31.8.2013
Puroila-talot	27/5	31.8.2013
TTA Finland	24/11	31.8.2013
AR-rakennus oy	22/3	31.8.2013
Dometalot	24/10	31.8.2013
Sunwallhouses	24/5	31.8.2013
Älvsbytalot	25/5	31.8.2013
Älvsbytalot	25/6	31.8.2013
Älvsbytalot	25/7	31.8.2013

Tontit vuokrataan alueelle päätettyjen yleisten maanvuokrausperusteiden mukaisesti liitteiden mukaisille yrityksille tai kyseessä olevan yrityksen asiakkaalle, mikäli yritys on löytänyt asiakkaan ennen tontin vuokrausta. Tontin vuokraajan tulee pysyä samana talon koko rakentamisvaiheen ajan sen käyttöönottokatselmuksen saakka.

Tontinhaltija veloitetaan maanvuokrasopimuksessa noudattamaan Resca-projektin sitoumuksiaan, sopimuksiaan ja suunnitelmiaan; varsinaiset sitoumukset tai sopimukset tehdään varauksenhaltijan ja hankkeen välisinä. Sitoumuksen tai sopimuksen allekirjoittaminen sekä tontin käyttösuunnitelman hyväksyminen ovat maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä.

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut oikeutetaan allekirjoittamaan maanvuokrasopimukset sekä tekemään niihin mahdollisesti tarvittavat tekniset korjaukset ja vähäiset muutokset.

Päätös

Päätösehdotus hyväksyttiin.

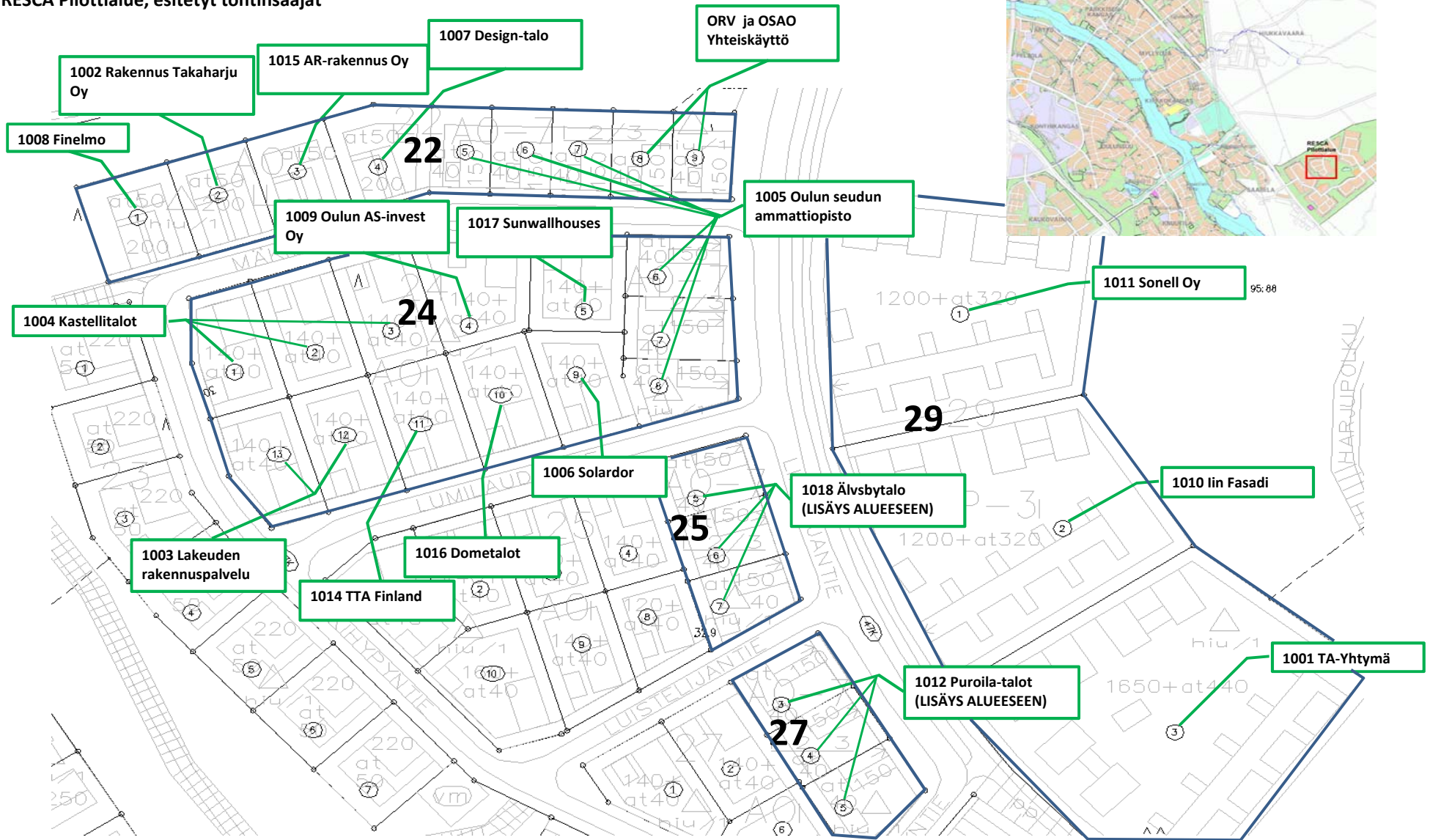
Valmistelijat

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut / asuntotoimenpäällikkö Jukka Kokkinen, p.044 703 2360 sekä Rakennusvalvonta / tarkastusinsinööri Markku Hienonen, p. 044 703 2714

Täytäntöönpanotiedot

Ote:
- Tonttien saajat
- Tapani Mäkikyrö, Rakennusvalvonta
- Tarja Kukkonen, maa ja mittaus

RESCA Pilottialue, esitetyt tontinsaajat



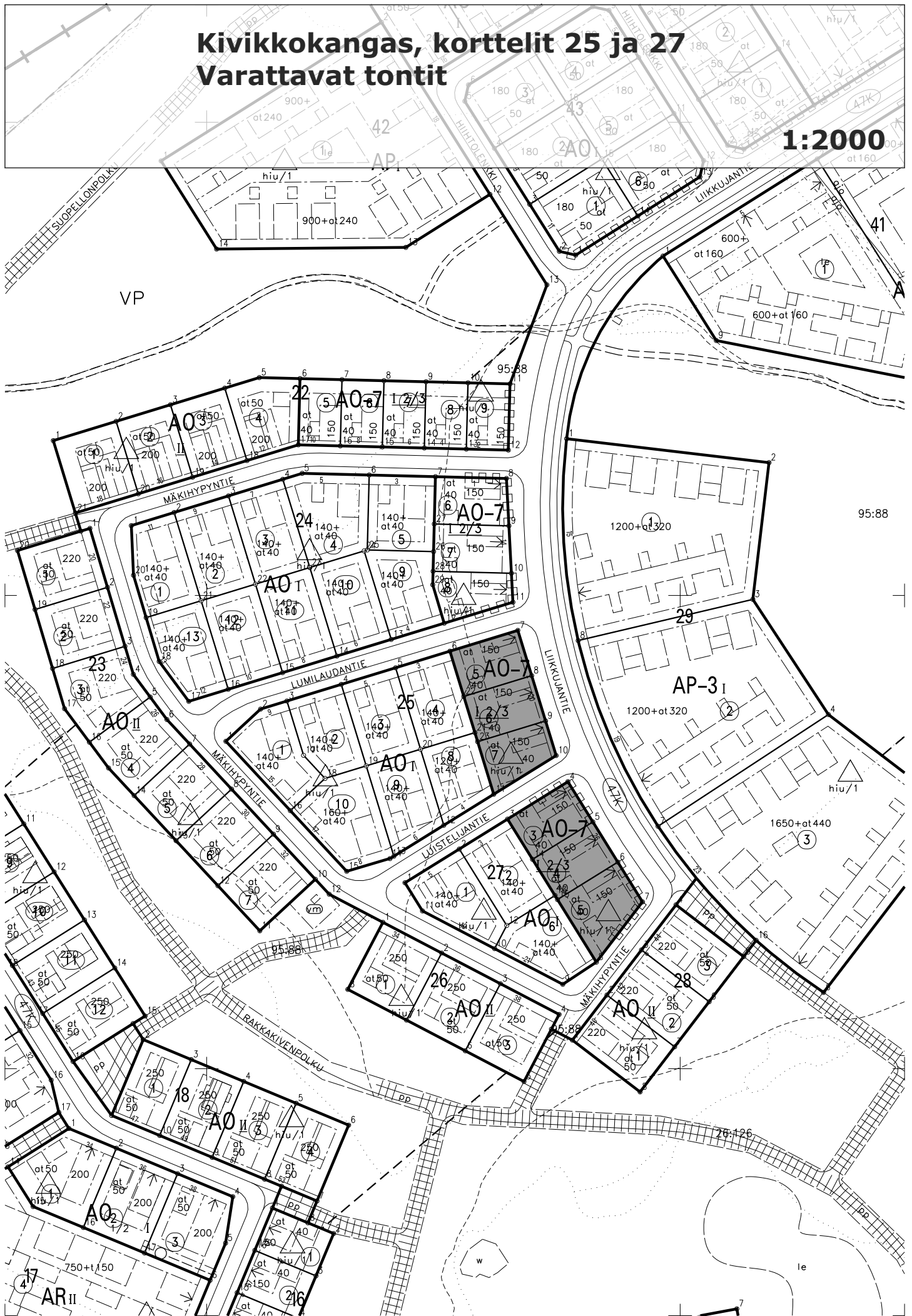
VALINTARYHMÄ 1: Nollaenergiataso (E-luku<35).
VALINTARYHMÄ 2: Tasauslaskelman lämpöhäviö ja E-luku ovat korkeintaan 60% normien vähimmäistasosta.
VALINTARYHMÄ 3: Tasauslaskelman lämpöhäviö ja E-luku ovat korkeintaan 70% normien vähimmäistasosta.

Nro	Yritys	Esitetyt tontit	Valintaryhmä	Keskeinen idea	Tonttien rakentamis- ja myyntitilanne
1001	TA	29/3	2	CHP-laitos (Volter,hake). Vaihtoehtoisesti lämmöntuotanto pelletillä. Vesikiertoinen lattialämmitys , keskitetty ilmanvaihto.	Rakennukset tulevat vuokralle. Asunnot rahoitetaan ARA-lainalla
1002	Rakennus Takaharju Oy	22/2	2	Maalämpö, vesitakka, aurinkokeräimet 15 m ² , aurinkopaneelit 38 m ² , tuuliturbiini, akusto. Aurinkoenergian hyödyntäminen isossa talossa	Rakennus tulee myyntiin. Rakentaminen aloitetaan syksyllä
1003	Lakeuden rakennuspalvelu	24/12-13	2	Vesitakka, aktiiviippi puukiukaassa, aurinkokeräimet. Tuloilman esilämmitys maapiirillä. Vesikeskuslämmitys patterit/lattialämmitys. Mahdollisuus myöhemmin asentaa puulämmityskattila ja aurinkopaneelit. Kahden erilaisen järjestelmän vertaaminen samalla tontilla.	Rakennukset tulevat myyntiin. Rakentaminen aloitetaan syksyllä
1004	Kastellitalot	24/1-3	2	Kolme samantyylistä talomallia eri lämmitysmuodoilla. Erilaiset järjestelmät taloissa, puulämmitys, lämpöpumppu, aurinko. Ilmanvaihdon esilämmitys maapiirillä.	Rakennukset tulevat myyntiin. Rakentaminen aloitetaan syksyllä
1005	Oulun seudun ammattiopisto	22/5-9, 24/6-8	3	Maalämpö, valmiudet muille lämmitysmuodoille. Mahdollisuus opettaa energiatehokasta rakentamista. Tutkimusmahdollisuudet	Rakennukset tulevat myyntiin. Tontit opetuskäyttöön keväällä 2014 alkavaa rakentamista varten
1006	Solardor	24/9	2	Uudenlainen hybridi: integroitu ilmanvaihto (lto ja pilp), lämmitys, viilennys, aurinkokeräimet (käyttövesi ja energiavaraston lataaminen). Talon alla hiekassa energiavarasto. Vesikiertoinen lattialämmitys. Eri yrityksiä mukana tutkimusyhteistyössä	Rakennus tulee myyntiin. Rakentaminen aloitetaan syksyllä
1007	Design-talo	22/4	1	Maalämpö, aurinkopaneelit, aurinkokeräimet. Vesikiertoinen lattialämmitys. Lto 76 % Lähes nollaenergiatalo	Rakennus tulee myyntiin. Rakentaminen aloitetaan syksyllä
1008	Finelmo	22/1	1	Takka, Härmäair vesikiertoiset piiput takassa ja kiukaassa. Jäteveden lämmöntalteenotto. Aurinkokeräimet, aurinkopaneelit. Lähes nollaenergiatalo	Rakennus tulee tiedossa olevalle asiakkaalle. Rakentaminen aloitetaan syksyllä
1009	Oulun As-invest oy	24/4	1	Ilma-vesilämpöpumppu, vesitakka vesikiertoisella piipulla. IV-kone integroidulla ilmalämpöpumpulla (Enervent). Aurinkopaneelit. Lähes nollaenergiatalo	Rakennus tulee tiedossa olevalle asiakkaalle. Rakentaminen aloitetaan syksyllä
1010	lin fasadi, SSP rakennustekniikka	29/2	3	Pelletti CHP(yhdistetty sähkön- ja lämmöntuotanto) rivitalolle, osuus kunta-ajattelu, aurinkopaneelit. Vesikiertoinen lattialämmitys	Rakennukset tulevat myyntiin. Rakentaminen aloitetaan syksyllä

1011	Sonell	29/1	3	Maalämpö, aurinkopaneelit 120 m ² . Takkavaraus. Rivitalossa maalämmön hyödyntäminen. Valmiina jo tutkimushankkeita menossa, jatkokeitys mahdollisuudet	RS-kohde, omarahoitus, Rakennukset tulevat myyntiin. Rakentaminen aloitetaan syksyllä.
1012	Puroila-talot	LISÄYS ALUEESEEN 27/3-5	3	Maa tai ilma-vesilämpöpumppu, aurinkokeräimet. Eri talojen vertailu keskenään eri lämmitysratkaisuilla	Rakennukset tulevat myyntiin. Rakentaminen aloitetaan syksyllä
1013	Älvsbytalot	ei myönnetä yksittäistä tonttia, koska suunnitelma ei sovellu kaavaan(väärä kerrosluvu)	3	Poistoilmalämpöpumppu Nibe 750, vesitakka (Nunnauuni)+ vesikiertoinen piippu (Härmäair), patterilämmitys	
1014	TTA Finland	24/11	2	Poistoilmalämpöpumppu, vesi-ilmalämpöpumppu, aurinkokeräimet, hybridivaraaja. Uudenlaisen hybridiratkaisun tutkiminen	Rakennus tulee tiedossa olevalle asiakkaalle. Rakentaminen aloitetaan syksyllä
1015	AR-rakennus oy	22/3	2	Maalämpö, vesitakka, aurinkokeräin 15 m ² , aurinkopaneelit 30 m ² , varaaja, tuulturbiini. Tuulen hyödyntäminen vertikaalituulturbiineilla	Rakennus tulee tiedossa olevalle asiakkaalle. Rakentaminen aloitetaan syksyllä
1016	Dometalot	24/10	2	Ilma-vesilämpöpumppu, aurinkokeräimet, vesitakka, IV-esilämmitys maapiirillä. Varaus aurinkokeräimille ja maalämmölle. Seinärakenteen lisäkehittäminen	Rakennus tulee tiedossa olevalle asiakkaalle. Rakentaminen aloitetaan syksyllä
1017	Sunwallhouses	24/5	2	Ilma-vesilämpöpumppu, aurinkokeräimet, vesitakka, IV-esilämmitys maapiirillä, aurinkopaneelit, akusto. Eri yrityksiä mukana tutkimusyhteistyössä	Rakennus tulee myyntiin. Rakentaminen aloitetaan syksyllä
1018	Älvsbytalot	LISÄYS ALUEESEEN 25/5-7	3	Poistoilmalämpöpumppu Nibe 750, vesitakka (Nunnauuni)+ vesikiertoinen piippu (Härmäair), varaaja, patterilämmitys, valmius aurinkokeräijille. Eri talojen vertailu eri lämmitysratkaisuilla	Rakennukset tulevat myyntiin ja tiedossa olevalle asiakkaalle. Rakentaminen aloitetaan syksyllä

Kivikkokangas, korttelit 25 ja 27 Varattavat tontit

1:2000



Tunnus	Osoite	Käyttötarkoitus	Olomuoto	Maapinta- ala m ²	Rakennusoikeus k- m ²
564-47-25-5	Lumilaudantie 1	AO-1.04 Erillispientalojen korttelialue	4-Vapaa varattavaksi	600	190
564-47-25-6	Liikkujantie 20	AO-1.04 Erillispientalojen korttelialue	4-Vapaa varattavaksi	600	190
564-47-25-7	Luistelijantie 2	AO-1.04 Erillispientalojen korttelialue	4-Vapaa varattavaksi	579	190
564-47-27-3	Luistelijantie 1	AO-1.04 Erillispientalojen korttelialue	4-Vapaa varattavaksi	600	190
564-47-27-4	Liikkujantie 26	AO-1.04 Erillispientalojen korttelialue	4-Vapaa varattavaksi	600	190
564-47-27-5	Mäkihypyntie 23	AO-1.04 Erillispientalojen korttelialue	4-Vapaa varattavaksi	764	190