



Ryhmärakennuttamishaku Myllytullin kortteliin 37

Dno

OUKA/194/10.00.02.02/2022

Tiivistelmä

Myllytullin kaupunginosan korttelin 37 tontti 4 esitetään haettavaksi ryhmärakennuttamishanketta varten.

Päätösesitys

Yhdyskuntalautakunta päättää, että Myllytullin kaupunginosan tonttia 564-6-37-4 koskeva ryhmärakennuttamishaku käynnistetään esittelytekstissä mainituin ehdoin. Hakuaika on 1.5. – 1.8.2022. Tontin vuokraehdoiksi päätetään seuraavat:

- vuokra-aika 60 vuotta
- maanvuokra vuoden 2022 tasossa on noin 20 €/kem, yhteensä noin 16 000 €/vuosi. Perusvuokra on vuoden 1951 tasossa 0,99 €/kem. Lisäksi rakennuttajaryhmä maksaa tontin vuokrauksen yhteydessä kertamaksua 100 €/kem, yhteensä 80 000 euroa
- maanvuokran taso sidotaan elinkustannusindeksiin
- tonttia vuokrattaessa käytetään kaupunginhallituksen hyväksymää kerrostalotonttien maanvuokrasopimusohjaa

Kaupunginhallitukselle tuodaan haun päättymisen jälkeen esitys hakukilpailun ratkaisemisesta.

Päätös

Päätösesitys hyväksyttiin.

Esittelyteksti

Kaupunki omistaa Myllytullin kaupunginosan korttelissa tontin, joka on osa 29.1.2019 lainvoiman saanutta asemakaavan muutosta. Tontin käyttötarkoitus on AL (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue), pinta-ala 583 m² ja sillä on rakennusoikeutta 800 k-m². Tontin kiinteistötunnus on 564-6-37-4. Rakentaa saa kolmeen kerrokseen ja tontille saa lisäksi sijoittaa 100 m² suuruisen autonsäilytyspaikan tai talousrakennuksen. Asemakaavan selostuksen mukaan tontti 4 on ajateltu toteutettavan kaupunkipientalorakentamisena, jossa asunnoilla on sisäänkäynnit Myllytullinkadulle. Kolmikerroksisena pientalokohteena tontille voi kaavoitusyksikön näkemyksen mukaan sopia ennakkoluulotonkin rakentamisratkaisu.

Tontti esitetään haettavaksi erillishaussa ryhmärakennuttamiskohteena, jossa tulevat omistaja-asukkaat kokoavat ryhmänsä ja suunnitteluttavat ja rakennuttavat tontin. Ryhmärakennuttamishankkeita on Suomessa toteutettu viime vuosina erityisesti Helsingissä. Vastaavia kohteita ei ole Oulussa viime vuosina toteutettu. Rakennuttamista ohjaava ryhmärakennuttamislaki on tullut voimaan 2015.



[Mitä ryhmärakennuttaminen on](#) -sivuston mukaan ryhmärakennuttaminen voidaan jakaa karkeasti omatoimisiin eli asukaslähtöisiin ja rakennuttajakonsulttivetoisiin hankkeisiin. Asukaslähtöisissä hankkeissa ryhmä tekee itse suunnittelua ja urakkaa koskevat sopimukset sekä hankkii rahoituksen. Rakennuttajakonsulttivetoisissa hankkeissa konsultti on aloitteellinen, kerää asukkaiksi tulevan ryhmän jäsenet sekä laatii suunnitelmat ja sopimukset ryhmän jäsenten kanssa erikseen sovittavalla tavalla.

Ryhmärakennuttamisen tarkoituksena on lisätä asukasomistajan vaikuttamismahdollisuuksia suunnittelu- ja rakentamistratkaisuihin. Rakennuttaminen voi myös laskea asunnon hankinnan kustannuksia rakennuttajaliikevetoiseen rakentamiseen verrattuna.

Ryhmärakennuttamishanke Myllytullissa

Tonttipalvelut esittää, että Myllytullin korttelin 37 tontille 4 käynnistetään erillinen haku ryhmärakennuttamishankkeelle. Hakea voivat kohteessa omatoimiryhmät, yhdistykset tai yhteisöt tai rakennuttajakonsultit. Haku aika on 1.5. – 1.8.2022.

Ryhmärakennuttamishankkeen hakijan tulee ottaa huomioon asemakaava ja sopeuttaa rakentaminen rakenteilla olevaan ympäristöön. Asemakaavaa varten tehtyjä, päätöksen liitteenä olevia, viitesuunnitelmia ja havainnekuvia on mahdollista käyttää suunnittelussa hyödyksi.

Valitun ryhmän tai konsultin tulee noudattaa hanketta eteenpäin viedessään ryhmärakennuttamislakia. Kaupunki tekee toteuttajaryhmän kanssa sopimuksen, jossa ryhmä sitoutuu kilpailuttamaan erikseen kohteen rakentajan. Hankkeen rakentamista kilpailuttaessaan ryhmä voi esittää myös sisältö- ja laatuvaatimuksia. Tässä suhteessa keskeistä on siis, ettei hankkeen suunnittelua vie eteenpäin rakennusliike.

Hakemusten arvioinnissa kiinnitetään huomiota siihen, kuinka esitetty ratkaisu lisää asumisen monipuolisuutta Oulussa. Hakemuksessa kaupungille tulee kertoa myös ne tekijät, jotka lisäävät yhteisöllisyyttä hankkeessa ja mikä yhdistää tai luonnehtii ryhmää, joka rakennuttaa tontin. Tavoitteena kaupungilla on löytää hankkeeseen sopiva omistaja-asukkaiden yhteenliittymä.



Hakemusten arvioinnissa otetaan lisäksi huomioon hankkeen toteuttamiskelpoisuus sekä taloudellinen realistisuus. Ryhmärakennuttamistonttia 564-6-37-4 haetaan tonttipalveluihin lähetettävällä vapaamuotoisella hakemuksella, jonka enimmäispituus on neljä A4-arkkia. Haun yhteydessä ei välttämättä esitä havainnekuvia. Vähimmäismääränä tontille tulee rakentaa kuusi asuntoa.

Hakuaikana järjestetään yksi tiedotustilaisuus hakuun ja kohteeseen liittyen.

Tontin saaja ratkaistaan edellä mainittujen kriteerien perusteella ja soveltavuudella kohteeseen. Hakemukset arvioiva ja toteuttajaa esittävä ryhmä nimetään erikseen rakennusvalvonnan ja yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden edustajista.

Hakemusten arviointiryhmä voi halutessaan päättää olla myös esittämättä tonttia yhdellekään hakijoista.

Tontinvuokraehdot

Tontti 6-37-4 luovutetaan rakennuttajaryhmälle vuokraamalla. Vuokra-aika on 60 vuotta maanvuokrasopimuksen allekirjoituspäivästä. Vuokratasoksi esitetään vuoden 2022 tasossa noin 20 €/kem, joka tekee tontilla noin 16 000 €/ vuosi (perusvuokra on vuoden 1951 tasossa 0,99 €/kem). Lisäksi rakennuttajaryhmä maksaa tontin vuokrauksen yhteydessä kertamaksua 100 €/kem, joka tekee asemakaavan mukaan yhteensä 80 000 euroa.

Vuokrataso sidotaan elinkustannusindeksiin. Tontti vuokrataan käyttäen kaupunginhallituksen hyväksymää kerrostalotonttien maanvuokrasopimusohjaa.

Tontti varataan rakennuttajaryhmälle vuodeksi valintapäätöksestä, jona aikana ryhmän tulee hyväksyttää tonttia koskeva käyttösuunnitelma rakennusvalvonnassa. Tontti tulee rakentaa kolmen vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Päätöshistoria

-

Liitteet

- kaavan viitesuunnitelmat ja havainnekuvat Myllytullinkatu 3

Oheismateriaali

-



Esittelijä	Yhdyskuntajohtaja Marko Kilpeläinen
Valmistelijat	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut, asuntotoimenpäällikkö Jukka Kokkinen, puh. 044 703 2360, tontti-insinööri Simo Tuppurainen, puh. 040 630 9515
Täytäntöönpanotiedot	Muutoksenhakuna oikaisuvaatimus. Ote: YYP/ Anja Rundgren, Mikko Autio, Veikko Lehtinen, Jukka Kokkinen, Minna Kaunisvaara, Jere Klami, Leena Kallioniemi Rakennusvalvonta/ Pekka Seppälä, Aila Asikainen, Janne Rajala