



200 §

## **Ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen tonttihakua Haukiputaalla, Kirkkotie 5**

**Dno**

OUKA/5506/10.00.02.02/2026

**Tiivistelmä**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut näkee tarpeen pilotoida ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen kohdetta yhteistyössä hyvinvointialueen kanssa. Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut esittää tonttihaun käynnistämistä kyseisen kohteen toteuttamiseksi Haukiputaan keskustaan.

**Päätösesitys**

Yhdyskuntalautakunta päättää asettaa haettavaksi Haukiputaan kaupunginosan (120) korttelin 2019 pohjoisosaan muodostettavan tontin rakennettavaksi ikääntyneiden yhteisölliseen asumiseen esittelytekstissä mainituin ehdoin. Tonttivaraus myönnetään valitulle toteuttajataholle koko kortteliin 2019. Hankkeen sisältö, toteutus sekä valmiin kohteen toiminnan vastuut ja seuranta suunnitellaan yhteistyössä varauksen haltijan ja kaupungin kesken.

Tonttihaun ja kohteen pilotoinnin järjestäminen annetaan yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden tehtäväksi.

Kaupungingeodeetti valtuutetaan hyväksymään suunnitteluvaiheen pilotoinnin lopputuloksen mukainen hankkeen ja kaupungin välinen toteuttamissopimus kohteen toteutuksen ja valmiin kohteen toiminnan perustaksi.

**Päätös**

Päätösesitys hyväksyttiin.

**Esittelyteksti**

### **Pilotoinnin tausta ja kohteen sijainti**

Yhteisöllisen asumisen kohteiden pilotointi ja edistäminen ikääntyneiden tarpeista käsin ja heidän arjen hyvinvointiaan tukien on osa kaupungin asuntopoliittisia linjauksia.

Kaupunki on edistänyt laadukkaiden yhteisöllisten kohteiden toteutumista tonteille ja korttelikokonaisuuksiin hankekohtaisesti, niin ikääntyneille kuin muillekin väestöryhmille. Tarve tutkia tarkemmin ikääntyneiden arjen laatutason nostamista suhteessa kohteen toteutuksen ja käytön kustannuksiin sekä etsiä tehokkaita tapoja optimoida asumisen laatu on kuitenkin ilmeinen.

Päivämäärä  
28.04.2026

---

Tähän on tarkoitus syventyä tarkasti yhdessä Pohjois-Pohjanmaan hyvinvointialueen (Pohde) sekä valittavan kumppanitahon kanssa; yhteistyötä tehtäisiin sekä esitettävän pilottikohteen suunnittelussa, toteutuksessa että havainnoinnissa valmiin kohteen asuinkäytön alkuaikana.

Laadun parantaminen tuo mukanaan kustannuspaineita. Toisaalta valtion tukeman asuntotuotannon määrärahoja on leikattu tuntuvasti, erityisesti tärkeiden investointiavustusten osalta. Pilotoinnissa valtion tukeman tuotannon vaihtoehto on säilytetty mukana siten, että hakijan kumppanina on yleishyödyllinen rakennuttajataho, jolle kohde on tarvittaessa siirrettävissä.

Kohteen paikaksi on valikoitunut Haukiputaan keskustan entisen kunnantalon korttelin pohjoisosa (likimääräinen raja-alue esitetty liitekartalla). Palveluiden läheisyys luo kohteen kysynnälle hyvät edellytykset.

Kyseinen asuntokohde sijoittuu asemakaavassa asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle 2019 (AL), jolle saa rakentaa asuin-, liike ja toimistorakennuksia.

Kortteli on tällä hetkellä muodostettu yhdeksi tontiksi nro 2. Kortteliin laaditaan uusi sitova tonttijako, jossa ratkaistaan lopullinen tontin ulottuvuus. Rakennusoikeuden määrä tulevilla pilotoinnin kohdetontilla on noin 2000 k-m<sup>2</sup>.

Kahta polkua pitkin – yhdessä

Kyseinen uusi asumismuoto sijoittuu ympärivuorokautisen hoivan ja kotona asumisen väliin. Yhteisöllinen asuminen poistaa ikääntyneiden yksinäisyyttä ja vähentää turvattomuutta verrattuna kotona asumiseen.

Ikääntyneiden arjen laadun kohentaminen luo hyvinvointia ja lähekkäin asuminen tehostaa palvelujen tuottamista. Molemmat seikat palvelevat niin asukkaiden, kaupungin kuin myös hyvinvointialueen etuja.

Kohteita kehitetään kahta kautta: kaupungin ikääntyneiden laatuun omaavat asuntokohteet, joissa edetään asumisen laatu edellä sekä Pohteen asiakkuuksiin perustuvat sosiaalihuoltolain mukaiset kohteet, joiden reunaehdot määräytyvät palvelunäkökulmaa painottaen.

Päivämäärä  
28.04.2026

---

Tiivis vuorovaikutus kaupungin ja Pohteen välillä on keskeistä ja välttämätöntä molempien edellä mainittujen hankkeiden sisällä.

Kustannuksiltaan mahdollinen laatutaso sekä toimiva vastuunjako (yhteisöllisyyden sisältö ja toimintojen järjestäminen) ovat tärkeitä seikkoja toimivan ratkaisumallin löytämiseksi. Muiden suurten kaupunkien kokemukset ja yhteisöllisten kohteiden ratkaisut kerätään pilotoinnin tueksi.

Rakentamisen hinta on tänä päivänä iso haaste; yhtäaikaaisesti pilotoinnin kanssa toteutuva valtakunnallinen KT 2000 on tervetullut hanke tämänkin hankkeen näkökulmasta. Kaikkea opittua hyödynnetään jatkossa myös muiden erityisryhmien asumisen laatua lisäävänä.

Pohteen tarkemmat linjaukset omasta roolistaan, toimintatavoistaan ja omistajapolitiikastaan hakevat paikkaansa pilotoinnin tuella. Kaikki kustannustehokkaat ratkaisut ovat sovellettavissa myös Pohteen omissa sosiaalihuoltolain mukaisissa kohteissa.

Yhteisöllisyys etenee ja hyviä ratkaisuja toteutetaan myös ilman kaupungin ohjausta. Eri hankkeiden hyvistä ratkaisuista opitaan joka puolella. Yhteisöllisyyttä edistetään kaikissa hankkeissa, ei vain ikääntyneiden kohteissa.

### **Hakuaika**

Hakuaika on 15.5. – 30.6.2026 klo 16:00. Haku tapahtuu kaupungin sähköisen hakujärjestelmän kautta.

### **Tonttihaun tarkoitus ja tavoite**

Tonttihaun kautta etsitään toteuttajaa ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen kohteelle. Kaupunki, Pohde ja toteuttaja toimivat yhteistyössä pilottikohteen suunnittelussa, toteutusvaiheessa ja käyttöönoton jälkeisessä seurannassa.

Tämän päätöksen liitteen 2 mukainen kaupungin kriteeristö kertoo kaupungin asettamista lähtökohdista kyseisenlaiselle asumiskohteelle.



#### Hakijoita pyydetään

- esittämään hakemuksessaan oma kuvauksensa laadukkaasta kohteesta,
- kommentoimaan perustelujen kera kaupungin kriteeristöä sekä
- kuvaamaan realistisiksi kokemansa ratkaisutavat täytettävissä olevien kriteerien toteuttamiseksi.

#### **Tontin hakeminen**

##### Vaihtoehto 1:

Tonttia voivat hakea kaikki rakennusliikkeet, joiden luottoluokitus on Asiakastiedon rekistereissä A tai enemmän.  
Rakentajan on mahdollista nimetä sijoittajakumppaninsa hakemuksessaan, mutta kumppani on mahdollista nimetä myös myöhemmin.

##### Hakijan tulee esittää

- kuvaus kohteen fyysisestä ympäristöstä ja toiminnallisesta konseptista, jossa on huomioitu hyvin kohderyhmän laadukkaan arjen edistäminen,
- yleishyödyllinen rakennuttajakumppaninsa sekä näyttö siitä, että kohteen toteutus on mahdollista siirtää kokonaan tälle kumppanille, mikäli pilotoinnin lopputuloksen mukainen toteutus osoittautuu epärealistiseksi vapaarahoitteisena ja VARKE ei hyväksy neuvottelu-urakkaa

##### sekä

- referenssiluettelo yhteisöllisen asumisen teemalla suunnitelluista ja rakennetuista asumisen hankkeista, joihin hakija ja/tai esitetty rakentajakumppani ovat osallistuneet; erityisryhmien asumisen kohteet tulee esittää muista referenssikohteista erillään, samoin hakijan ja esitetyn kumppanin kohteet.

##### Vaihtoehto 2:

Tonttia voivat hakea kaikki pilottikohteen rakennuksen / rakennusten omistajaksi haluavat sijoittajatahot, joiden luottoluokitus on Asiakastiedon rekistereissä A tai enemmän.



Hakijan tulee esittää

- kuvaus kohteen fyysisestä ympäristöstä ja toiminnallisesta konseptista, jossa on huomioitu hyvin kohderyhmän laadukkaan arjen edistäminen
- yleishyödyllinen rakennuttajakumppaninsa sekä näyttö siitä, että kohteen toteutus on mahdollista siirtää kokonaan tälle kumppanille, mikäli pilotoinnin lopputuloksen mukainen toteutus osoittautuu epärealistiseksi vapaarahoitteisena

sekä

- referenssiluettelo yhteisöllisen asumisen teemalla suunnitelluista ja rakennetuista asumisen hankkeista, joihin hakija on osallistunut; erityisryhmien asumisen kohteet tulee esittää muista referenssikohteista erillään, samoin hakijan ja esitetyn kumppanin kohteet.

Vaihtoehdot 1 ja 2:

Hakija sitoutuu hakemuksensa jättämisellä hankkeen yhteistyön ja kehittämisen tuomaan lisätyöhön. Toisaalta työn tulokset hyödyttävät hakijaa sekä hankkeessa syntyvän tietosisällön että referenssihyödyn kautta.

Tonttia haetaan Oulun seudun karttatiellä tehtävällä sähköisellä hakemuksella. Liitteet on myös mahdollista jättää hakuajaksi Oulun kaupungin kirjaamoon muistitikulla.

Hakemuksessa esitetään hakijan tavoite kohteen suunnittelun ja rakentamisen aikataululle. Hakemukseen kuuluvan laadukkaan kohteen kuvauksen enimmäispituus on viisi A4-sivua.

### **Tontinluovutusehdot**

Tonttivaraus tehdään koko kortteliin valitulle rakentajalle tai sijoittajalle. Korttelin tontit luovutetaan rakentajalle/sijoittajalle, hänen osoittamalleen yleishyödylliselle rakennuttajalle tai rakentajan osoittamalle, kaupungin hyväksymälle sijoittajataholle maanvuokrasopimuksella seuraavin ehdoin:

Vuokra-aika on 60 vuotta.



Vuokra on 7,53 euroa / toteutettava k-m<sup>2</sup> / vuosi vuoden 2026 tasossa.

Valtion tukemassa tuotannossa vuokra noudattaa Varken enimmäistonttintahintapäätöstä, joka on voimassa maanvuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä.

Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin 1951:10=100.

Vuokrasopimukseen kirjataan kaikki tontin rakentamiseen liittyvät rasite- ja muut käyttöoikeudet, jotka kaupunki katsoo kaavan mukaisen rakentamisen edellyttävän.

Rakentamisaika on kaksi vuotta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Yleisten, kohteen luonteesta riippumattomien seikkojen osalta noudatetaan kaupungin tavanomaisia tontinluovutuksen menettelyitä ja asuinkohteen maanvuokrasopimusmallia. Muun muassa tonttivarauksen saaja teettää tontilla maaperätutkimukset sekä noudattaa kaupungin käyttösuunnitelmamenettelyä tontin vuokraamisen edellytyksinä.

### **Osto-optio**

Tonttivarauksen saajalle tai hänen osoittamalleen, kaupungin hyväksymälle taholle myönnetään osto-oikeus pilottikohteen kaavatontin vuokra-alueeseen. Osto-optio on voimassa kolme vuotta maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta. Tontti on mahdollista myös ostaa suoraan ilman vuokrausta.

Varauksen haltijan / tontin vuokraajan on ilmoitettava option voimassaoloaikana kaupungille tontin ostamisesta. Tontin kauppakirja on allekirjoitettava kuuden kuukauden kuluessa ilmoituksesta. Osto-optio sisältää oikeuden yhteen ilmoitukseen; mikäli varauksen haltija / tontin vuokraaja ei tuolloin ilmoituksensa pohjalta allekirjoita kauppakirjaa, osto-optio raukeaa.

Tontin kauppahinta määritetään ilmoituksen jälkeen ulkopuolisen AKA-arvioijan toimesta. Kaupunki vastaa arvion hankinnasta ja sen kustannuksista.



Mikäli tontin tuleva omistaja vuokraa tontin sille rakennettavan rakennuksen omistajalle, maanvuokrasopimuksen ehtojen tulee olla kohtuulliset, erityisesti vuokrankorotusten määrittelyn osalta.

Kauppakirja laaditaan muilta osin Oulun kaupungin soveltamien vakioehtojen ja -menettelyjen mukaisesti.

Tontin myynnin yksityiskohdista tehdään erillinen päätös Oulun kaupungilla. Varauksen haltijalla on oikeus peruuttaa osto-optionsa tontin lopullisen kauppahinnan ratkettua. Tällöin tontin varaaja maksaa kaupungille tontin hinta-arvion kustannukset.

### **Muu menettely**

Pilottihankkeeseen perustetaan projektiryhmä, johon kutsutaan mukaan rakentajan ja Pohteen edustajien lisäksi jäsenet kaupungin tontti- ja asuntotoimesta, kaavoituksesta ja rakennusvalvonnasta. Projektiryhmän puheenjohtajana toimii kaupungin asuntotoimenpäällikkö.

Pilotointihankkeeseen osallistetaan kehityskohteeseen liittyviä toimijoita mukaan lukien ympäristöministeriön valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke).

Kaupunki ja rakentaja/rakennuttaja allekirjoittavat suunnitteluvaiheen pilotoinnin lopputuloksen mukaisen toteuttamissopimuksen kohteen toteutuksen ja sen seurannan perustaksi. Sopimuksen hyväksyy kaupungingeodeetti.

### **Hakemusten arviointi ja varausesitys**

Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut valmistelee hakemusten arvioinnin jälkeen yhdelle hakijoista korttelin tonttien varausesityksen. Pohde osallistuu hakemusten arviointiin.

Hakemuksia arvioidaan seuraavien kriteerien perusteella:

Hakijan esittämän kuvauksen monipuolisuus, asiantuntevuus ja kattavuus suhteessa kohteen fyysiseen ympäristöön ja toiminnalliseen konseptiin; tässä kohdin erityisesti se, kuinka kuvauksessa on huomioitu kohderyhmän laadukkaan arjen edistäminen.



Päivämäärä  
28.04.2026

---

Hakijan kuvauksen sisällön suhde kaupungin esittämiin kohteen laatutekijöihin. Laadukas hakemus sisältää kannanottoja perusteluineen myös kaupungin tämän päätöksen liitteessä 2 esittämiin kriteereihin ja niihin liittyviin odotuksiin.

Hakijan ja kumppanin referenssiluettelon laajuus ja kattavuus yhteisöllisen asumisen teemalla suunnitelluista ja rakennetuista kohteista.

Hakija on esittänyt pitävän näytön kohteen toteutuksen siirtämisen onnistumisesta kokonaan yleishyödylliselle rakennuttajakumppanille, mikäli kohde ei ole toteutettavissa pilotoinnin lopputuloksen mukaisesti vapaarahoitteisena ja rakentajahakijan osalta Varke ei hyväksy kohteessa neuvottelurakkaa.

Hakijan eduksi luetaan esittämänsä kuvauksen perusteellisuus sekä liitteessä 2 esitettyjen kriteereiden toteuttamisen faktapohjaisten arviointien laajuus.

Tontin varaamisesta päättää yhdyskuntalautakunta.

Toimivallan peruste:

Oulun kaupunginhallintosääntö (voimaan 1.2.2026). § 16 Yhdyskuntalautakunnan erityiset tehtävät ja toimivalta kohta 17. mukaisesti päättää kaupungille maa- ja vesialueen omistajana sekä kadunpitäjänä kuuluvista oikeuksista ja tehtävistä, kuten myymisestä, vaihtamisesta, vuokraamisesta, kiinteistökehityksestä, rasitteista, sijoitus- ja käyttöoikeuksista ja luonnonvarojen myynnistä, rakennusmaan varaamisesta sekä hallinnassaan olevien tonttien ja rakennusten kehittämisestä kaupunginhallituksen määräämissä rajoissa

## **Päätöshistoria**

-

## **Liitteet**

- Kartta haettavan pilottikohteen korttelin 2019 sijainnista
- Liite ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen laadusta



<b>Oheismateriaali</b>	-
<b>Esittelijä</b>	Kaupunkiympäristöjohtaja Marko Kilpeläinen
<b>Valmistelijat</b>	Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut/ Maa ja mittaus Jukka Kokkinen, asuntotoimenpäällikkö, p. 044 703 2360 Kalle Parikka, tontti-insinööri, p. 040 759 1092.
<b>Täytäntöönpanotiedot</b>	Otteet: <ul style="list-style-type: none"><li>- KYP/ Minna Kaunisvaara, Niina Laine, Jukka Kokkinen, Laura Tanjunen, Pia Kangaskorte, Kalle Parikka, Anja Rundgren, Minna Luomala, Anu Montin, Kari Nykänen, Katri Durchman</li><li>- Pohde/ Mervi Koski, Maria Vahtola</li></ul>

Ei muutoksenhakuoikeutta.



## **Ikääntyneiden yhteisöllisen asumisen pilotoinnin asumisen laatutekijät, kaupungin kriteeristö**

Ekologinen, sosiaalinen ja kaupunkikuvallinen näkökulma.

Tarkoituksenmukaisuus. Yhteisöllisyys. Sosiaalisuus. Esteettömyys. Turvallisuus.

Monituottajaperusteinen palvelutarjonta Pohteen vastuulla olevissa palveluissa.

Asumisen ja palveluiden erillisuus pohjaperiaate kotihoidon ulkopuolisille palveluille: asukas valitsee, mitä palveluita ja keneltä tilaa. Asunnon vuokraamisen ehdoksi ei saa lähtökohtaisesti asettaa tiettyjen palveluiden tilaamista vain tietyltä toimijalta.

### **Pohteen rooli tutkitaan pilotoinnin aikana**

- yhteisöllisyyden ja palvelujen tuottajana?
- koko kohteen tilojen välivuokraajana?
- asuntojen vuokraajana asiakkailleen?
- palvelujen ostajana asiakkailleen?
- valitsee palveluntuottajan kotihoidon asiakkailleen
- määrittää kotihoidon palvelun kriteerit

### **Sijoittajan ja yksityisen palveluntuottajan roolit tutkitaan samoin**

- yhteisöllisyyden ja palvelujen tuottajana?
- asuntojen vuokraajana asiakkailleen?
- palvelujen ostajana asiakkailleen?

### **Tavoitettavuus ja yhteydet**

- sijainti joukkoliikenneyhteyden (bussit ja/tai palveluliikenne) varrella (pysäkille < 300 m)
- helppo joukkoliikenneyhteys terveyspalveluihin
- etäisyys päivittäistavarakauppaan alle 500 m
- keskeinen sijainti lähellä palveluja
- ympäristö esteetön kohteen välittömässä läheisyydessä
- virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksia lähietäisyydellä.

### **Tontti ja piha (Toteuttaja)**

- piha esteetön
- huomioidaan tontilla ja pihalla yhteisöllisyys; mahdollistetaan yhdessä tekeminen
- viihtyisyyttä lisääviä ratkaisuja
- toimiva piharatkaisu
- runsaasti oleskelupaikkoja
- auringolta suojaisia paikkoja

- liikuntaesteisten pysäköinti järjestettävä
- saattoliikenne huomioitava.

### Asuminen (Toteuttaja)

- Varken vaatimukset
- kohteen omistamisen ja palvelutuotannon erillisyyden määrittelyt
- asumisen ja palveluiden erillisyyden toteutumisen tavan määrittelyt, asunnon saamisen reunaehdot
- kaikkien asuntojen koko vähintään 30 h-m<sup>2</sup>
- jokaisessa asunnossa (kiinteä) liesi, mikroaaltouuni ja jääkaappi
- monipuolinen asuntokokojakauma; 45 h-m<sup>2</sup>:n tai suurempia asuntoja vähintään 20 % asuntojen lukumäärästä
- monipuolinen asukasrakenne: eri ikäisiä ja kuntoisia ikääntyneitä, myös yksittäisiä nuoria asukkaina
- rakennukset esteettömiä
- auttajatila kaikkien asuntojen yhdessä wc:ssä (kylpytilat)
- hissikorin sisämitat leveys x korkeus vähintään 1340 mm x 1400 mm
- kunnoltaan, toimintakyvyltään ja palvelutarpeeltaan erilaisia asukkaita
- asukkaiden erilaisten tarpeiden huomioiminen
- tilojen monikäyttöisyys ja muunneltavuus, esim. tarvittaessa lisätilaa, vaikkapa asukkaan toipumisen mahdollistaminen leikkauksesta kotonaan
- teknologiset ratkaisut arjen apuna
- monipuoliset ikkunanäkymät
- apuvälineiden käytön huomioiminen tilan tarpeessa.

### Muut tilat (Toteuttaja)

- yhteisöllisyyden toteuttamisen vastuutahon nimeäminen ja tehtävässä onnistumisen edellytysten varmistaminen, kustannusten kohdentaminen
- palvelu- ja muita yhteistiloja vähintään 10 % kohteen asuintilojen huoneistoalasta
- palvelu- ja yhteistilojen monipuolinen käyttö ja muunneltavuus: ruokailu, liikunta, harrastukset, päivätoiminta, kuntoutus, jne.
- palveluntuottajalle ei osoiteta omia tiloja
- yhteistilojen ja palvelutilojen yhteiskäytön mahdollistaminen (monenlaisen toiminnan mahdollistaminen)
- monipuolinen palvelutarjonta ja toimintojen yhdisteleminen (esim. pop-up- ja muita vaihtuvia palveluja alueelta ja kauempaa, päiväkotia, muu käyttö)
- seudun yritysten ja järjestöjen hyödyntäminen palvelutarjonnassa
- monipuoliset ikkunanäkymät
- palveluja tarjolla myös korttelin ulkopuolisille sekä kohteessa että kohteen ulkopuolelle koteihin tuotuna
- avoin kohtaamispaikka, myös kohteen ulkopuolisten osallistaminen yhteistilojen käyttöön
- vieraiden yöpymishuoneet
- kuntosali.