

## **Myytävänä Villa Lipporannan rakennus Hartaanselänrannan alueella.**

### **Villa Lipporanta**

Oulun kaupunki myy rakennuksen kiinteistöllä 564-52-121-1 ja tontti vuokrataan 1 256 m<sup>2</sup>.

#### **Historia:**

Villa Lipporanta on vuonna 1915 valmistunut kaksikerroksinen puurunkoinen rakennus, jossa on lisäksi kaksi erillistä kellaritilaa. Rakennukseen on ajansaatossa suoritettu korjauksia, joiden laajuudesta ei kuitenkaan ole tarkkaa tietoa. Rakennus toimi nykyiseltään juhla- ja kokoustilana.

Rakennus on ajankohdan mukaisesti jugendtyylinen. Kaavahistorian perusteella piharakennukset purettiin 1954-1969. Rakennusluvan mukaan rakennuksen tilaaja on Arthur Castren, joka oli Oulun oikeuspormestari 1908-1918, Helsingin kaupunginjohtaja 1922-1930, nuorsuomalainen poliitikko ja senaattori, eli kansanedustaja vuosina 1909-1913 ja sisäasiaintoimituskunnan päällikkö 1917-1918.

Tällä hetkellä rakennus on Oulun kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattuna Coronaria Oy:lle, joka vuokraa rakennuksen ensimmäistä kerrosta juhlaikäyttöön. Toisessa kerroksessa on terapiapalveluita. Sisäpintojen ja rakennusosien muutoksista on vähän yksityiskohtaista tietoa.

#### **Sijainti**

Rakennus sijaitsee asemakaava-alueella Hartaanselän rannalla tontilla 564-52-121-1, osoitteessa Lipporannantie 14.

#### **Asemakaavamääräykset**

##### Rakennus:

Sr-10. Suojeltava rakennus. Rakennus on korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Sisä- ja ulkopuolisissa korjaustöissä tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Korjaus- ja muutostöidenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

##### Autopaikat:

Kts. asemakaava

a-merkintä: Kortteliin 120 LPA-1 tontille tulee rakentaa pysäköintilaitos, johon sijoitetaan kortteleiden 118, 119, 120 ja 121 autopaikat.

Yhtiömuotoisissa kortteleissa tulee olla lisäksi yksi kotihoidolle varattu pysäköintipaikka. Liikuntaesteisten autopaikkoja ja kotihoidon pysäköintipaikan saa sijoittaa yhteispihalle.

Liikuntaesteisten autopaikkoja tulee olla kaksi LE-paikkaa pysäköintialueen 50 autopaikkaa kohti, ja sen jälkeen yksi LE-paikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohti. LE-pysäköintipaikat tulee toteuttaa pysäköintinormin mukaisen velvoitepaikkamäärän lisäksi.

Pysäköintipaikkoja tulee varata pysäköintinormin mukaan seuraavasti:

- Asuinkerrostalot 1 ap/ 180 k-m<sup>2</sup>
- Rivitalo ja kytketty pientalo 1 ap/ asunto
- Erillispientalo 1 ap/asunto
- Liike- ja muut tilat 1 ap/ 75 k-m<sup>2</sup>
- Toimistot 1/100 k-m<sup>2</sup>
- Opiskelija-asuminen 1/300 k-m<sup>2</sup>
- Palveluasuminen 1/270 k-m<sup>2</sup>
- Tehostettu palveluasuminen 1/400 k-m<sup>2</sup>
- Vuokratalot -25 %

Parkkipaikkojen lukumäärä määräytyy asemakaavassa tulevan käyttötarkoituksen mukaisesti. Esimerkiksi yksi as. (erillispientalo) = yksi autopaikka. Jos käyttötarkoitus on esimerkiksi liike- ja muut tilat, niin Villa Lipporanta vaatii (350m<sup>2</sup>/75k-m<sup>2</sup>) viisi autopaikkaa. Ostajan tulee huomioida LE-paikka suunnitelmissaan. Autopaikan hinta pohjautuu pysäköintitalon rakentamiskustannuksiin.

## Rakennuksen tiedot

Rakennusaika: 1915, muutostöitä 1930- ja 1940-luvulla sekä vuosina 1965, 1976 ja 2002

Kerrosluke: 2 + kellari

Kerrosala: n. 300 m<sup>2</sup>

Perusta: luonnonkivi ja betoni

Runko: puu

Kate: peltikate, (pieneltä osin bitumikermi)

Julkisivut: puupaneeliverhoilu

Tulisijat: yläkerran tulisijat on muurattu umpeen sekä alakerran ”olohuoneen” umpitakka on muurattu umpeen

Lämmitysjärjestelmä: kaukolämpö (uusittava kaukolämpökeskus ja kaukolämpöliittymä, saadaan viimeistään kadunrakentamisen yhteydessä)

Ilmanvaihtojärjestelmä: painovoimainen

Sähkö: 3x25A

Vesi: Saadaan viimeistään kadunrakentamisen yhteydessä, uusittava vesiliittymä

Viemäri: saadaan viimeistään kadunrakentamisen yhteydessä, uusittava pohjaviemäri

**Lämpö ja käyttövesi liittymät poistuvat lokakuussa 2022 toimisto- ja huoltorakennuksen purkamisen seurauksena, josta varikon rakennuksiin on jaettu ko. kunnalliiliittymät. Arvioitu saatavuus alkuvuodesta 2024. Kunnallisteknilliset suunnitelmat toteutuvat alkuvuodesta 2023, jonka jälkeen urakka kilpailutetaan ja rakentaminen alkaa syksyllä 2023. Liittymien rakentaminen on mahdollista vain, kun uusille tonteille asemakaavan mukaisesti on tuotu ko. liittymät, joihin voi liittyä.**

Merkittävimmät korjaus- ja muutostyöt:

- kohteessa on tehty muutostöitä 1930- ja 1940-luvulla sekä vuosina 1965, 1976 ja 2002
- talotekniikkaa on saneerattu 1960-luvulla sekä 2002
- sähköjärjestelmiä uusittu vuonna 1985
- tarkempaa tietoa saneerauksista tai saneerausten laajuudesta ei ole tiedossa
- viemärikuvaukset 2006: alakerran wc haarasta ja porrashuoneen puhdistusluukusta (CD)

Rakennuksesta on laadittu asbesti ja haitta-ainetutkimus sekä kuntotutkimus 2020.

Rakennus vaatii laajoja peruskorjauksia, jotka on todettu kuntotutkimuksessa. Rakennus peruskorjataan terveelliseksi ja turvalliseksi tulevaan käyttötarkoitukseen.

Myyjällä ei ole tiedossa, että maaperässä olisi pilaantuneita maa-aineksia.

## **KÄYTTÖKULUT:**

Ylläpitokustannukset:

- Lämpö: ei tietoa, arvio 75 MWh/v
- Sähkö: ei tietoa, arvio 10 000 kWh/v
- Vesi kulutuksen mukaan

## **TONTTI:**

SR-1: Suojeltavien rakennusten korttelialue. Korttelialueen käyttötarkoituksen tulee edistää alueen rakennusten rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten tai kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.

Ostajaksi valitun kanssa solmitaan maanvuokrasopimus. Hakijan on sitouduttava maanvuokrasopimukseen:

- vuokra-aika 40 vuotta
- vuosivuokra on **2 275 euroa** vuoden 2022 tasossa
- Perusvuokraa korotetaan kunkin 10 sopimusvuoden jälkeen 10 %:lla.
- Vuokralaisella on velvollisuus aloittaa rakennusten kunnostaminen kolmen vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta

## **Hinta rakennukselle: 8 000 € + pysäköintivelvoitepaikat**

Hakemus jätetään vapaamuotoisena.

## **Ostajaehdokas on esitettävä hakemuksessaan seuraavat seikat:**

Valintapäätös tehdään valitsijaryhmässä alla olevien laatutekijöiden perusteella.

**- Kohteen toimintakonsepti ja suunnitelma sisätilojen käytöstä sekä maankäytönluonnos (asemapiirustus, pohjapiirustus). Tarjousvaiheessa suunnitelmaksi riittää vapaamuotoinen luonnos, jossa näkyy (esim. pohjapiirustuksessa) tulevan toiminnan käyttötarkoitus. Maankäyttöluonnoksessa (asemapiirustus) voi esittää talousrakennuksen paikan, mahdolliset tontilla olevat parkkipaikat (HUOM! ainoastaan poikkeusluvalla).**

**- Rakennus- ja investointisuunnitelma, joka pitää sisällään suunnitellun korjausrakentamissuunnitelman ja sen aikataulun. Tarjousvaiheessa suunnitelman voi esittää esimerkiksi Excel-muodossa, jossa näkyvät aikataulu, kustannukset sekä korjaustoimenpiteet.**

**- Kaikki pysäköintipaikat sijoittuvat alueella pysäköintitaloon, jotka määräytyvät käyttötarkoituksen ja asemakaavan mukaisesti. Yleiset tontinluovutusehdot on päätetty 18.10.2022 yhdyskuntalautakunnan kokouksessa.**

## **- Muut ehdot ja mahdollisuudet:**

- **Rakennukseen tulee sijoittaa aluetta / muuta kaupunkia tukevia palveluita**
- **Asunnossa voi olla yksi kiinteistön käyttöön liittyvä asunto**
- **Tontilla on lisärakennusoikeutta 20 k-m<sup>2</sup> apu- ja yhteistiloille.**
- **Rakennuksen muutos- ja korjaustöistä tulee sopia museoviranomaisen kanssa rakennusluvan yhteydessä**
- **Rakennuksen esittely Oulun asuntomessuilla 2025 tulee olla mahdollista, korjaustyön ei tarvitse olla valmis**
- **Sr-10 suojelurakennus: myös sisätila suojelua, kts asemakaava.**

Hakemukset on jätettävä kirjallisesti tai sähköisesti 11.11.2022 kello 15.00 mennessä osoitteeseen: Oulun kaupungin kirjaamo, Kansankatu 55A, Oulu, PL71 90015 Oulu tai kirjaamo@ouka.fi. Hakemukseen merkintä: ” OUKA/13236/02.07.00/2021 Villa Lipporanta”

### Liitteet:

1. Asemakaava
2. Asemakaavaselostus
3. Kiinteistörekisteriotteet (ei saatavissa vielä)
4. Asbesti ja haitta-ainetutkimus.
5. Kuntotutkimus
6. Rakennushistoriaselvitys
7. Piirustuksia (pohjat)
8. Rakennusjärjestys

## LISÄTIETOJA JA MYYNTIESITTELYT

### Yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut:

tekninen isännöitsijä Santeri Lokkila  
p. 044 703 0521, santeri.lokkila(at)ouka.fi

Valitsijaryhmä ehdottaa voittajaa perusteluineen mikä tarjouksista voittaa. Varsinainen myyntipäätös tehdään Oulun kaupungin hallintosäännön mukaan alustavasti marras-joulukuussa. Alustava päätösehdotus myynnistä saadaan marraskuussa voittajaehdokkaalle. Luovutus ja kaupat sovitaan erikseen.

Kaupunki myyjänä pidättää itsellään oikeuden tarvittaessa hylätä kaikki tehdyt tarjoukset.

Kohde myydään siinä kunnossa ja niillä varusteilla ja irtaimistolla kuin se ilmoituksessa ja kaupantekohetkellä on.