

Myytävänä entisen kaupungin varikon korjaamorakennus Hartaanselänrannan alueella.

Korjaamorakennus

Oulun kaupunki myy rakennuksen kiinteistöllä 564–52–118–3 ja tontti vuokrataan 2 896 m².

Historia:

Kaupungin varikko on 4,7 hehtaarin laajuinen teollisuuskortteli Oulun 52. kaupunginosassa, Tuirassa. Varikon muurimaiset rakennukset muodostavat rakennetun reunan viereisen Toppilan kaupunginosan suuntaan. Etelässä kortteli rajautuu Oulujoen suiston vesistöön. Oulujoen pohjoispuolella sijaitseva 6500 asukkaan Tuira lukeutuu Oulun suurimpiin kaupunginosiin.

Toppilan satamassa toiminut korjauspaja vastasi satamarakenteiden korjauksista, ruoppauksista, hinaajien kunnossapidosta ja sukellustöistä. Konekannan kasvu lisäsi autotallien ja korjaamojen tilantarvetta. Ahtaus, vanhanaikaisuus ja kaupungin laajeneminen asettivat paineita uuden keskusvarikon rakentamiselle. Vuonna 1956, kun uutta varikkoa alettiin suunnitella, varastonhoitajan alaisuudessa toimi yhdeksän työntekijää. Korjauspajalla esimiehen ja putkimestarin alaisuudessa toimi 35 henkilöä. Kaupunginvarikko rakennettiin Tuiran ja Toppilan kaupunginosien rajalle. Kortteli on osa Tuiraa, mutta sen kulttuurihistoria liittyy yhtä lailla osaksi Toppilan historiaa.

Oulun Kaupunki oli 1990-luvulle asti merkittävä rakentajaorganisaatio, joka urakoi ja valmisti rakennusosia omiin rakennuskohteisiinsa. Kaupunki omisti käytössä olleet ajoneuvot ja työkoneet sekä myös huolsi niitä itse. Kaupunginvarikon toiminta-ajatus oli koota kaupungin infrastruktuuriin, logistiikkaan, kalustohuoltoon ja rakentamiseen liittyvät toiminnot yhteen. Synergiahyötyjen lisäksi henkilöstölle voitiin järjestää keskitetty huolto ruokaloineen ja sosiaaliloineen.

Korjaamohalli on suuri pilaripalkkirunkoinen tehdassali, jonka toimisto- ja työtilat on sijoitettu toisen kerroksen parvelle. Parven alapuolella on koneistamo. Suuret ikkunat antavat luonnonvaloa kahdesta suunnasta. Korkeat ovet avautuvat sisäpihalle. Parvella on huolellisesti toteutettuja yksityiskohtia, joista suunnittelijoiden työtilaksi rakennettu 'akvaario' on teollisuusarkkitehtuurin taidonnäyte.

Uudempi korjaamohalli on viereisen hallin muotoinen tehdassali, jonka työ- ja sosiaalitulat on sijoitettu toisen kerroksen parvelle. Hallin runkorakenteet on tehty tehdasvalmisteisista betonielementeistä. Välipohjissa on käytetty ontelolaattoja ja TT-laattoja. Yksityiskohdiltaan laajennus on vanhempaa hallia suoraviivaisempi. Hallien välissä on suuri vastapainollinen nosto-ovi. Hallin pohjoispäädyssä on Vesihuollon entiset toimitilat.

Sijainti

Rakennus sijaitsee asemakaava-alueella Hartaanselän rannalla tontilla 564–52–118–3, osoitteessa Lipporannantie 2.

Asemakaavamääräykset

Rakennus:

Sr-20, Suojeltava rakennus. Rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyttäen. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia materiaaleja. Sisätiloissa voidaan tehdä toiminnan vaatimia muutoksia. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Asemakaavassa tontti kuuluu tui7-merkinnällä olevaan korttelialueeseen ja siinä on noudatettava tiettyjä määräyksiä. Kts. asemakaava.

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. Autopaikan hinta pohjautuu pysäköintitalon rakentamiskustannuksiin.

Rakennuksen tiedot

Rakennusaika: 1958, peruskorjattu 1979, laajennus ja väestönsuoja 1978

Kerrosluvu: 2 + kellari VSS

Kerrosala: Korjaamo n. 2923 k-m² + kellari 196 k-m²

Perusta: Teräsbetoni

Runko: Betoni, ontelolaatta ja TT-laatta

Kate: Pelti

Julkisivut: Punatiili

Lämmitysjärjestelmä: kaukolämpö (uusi kaukolämpökeskus)

Ilmanvaihtojärjestelmä: koneellinen (pelkkä poisto)

Sähkö: Tilapäinen työmaasähkökeskus

Vesi: Saadaan viimeistään kadunrakentamisen yhteydessä, uusi vesiliittymä

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

Merkittävimmät korjaus- ja muutostyöt:

- Korjaamon laajennusosa ja väestönsuoja ovat pääosin alkuperäiskunnossa. Vanhan korjaamon IV-tekniikkaa on uusittu laajennusosan rakentamisen yhteydessä, muilta osin rakennus on pääosin alkuperäiskunnossa.
- Lähtötiedoista selvinneet korjaustyöt luettelona:
 - Vanhan korjaamohallin IV-saneeraus 1979

Rakennuksesta on laadittu asbesti ja haitta-ainetutkimus 2020 ja kuntotutkimus 2021.

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

Rakennuksen pilaantuneet rakennusosat:

Myyjä vastaa pilaantuneiden rakennusosien (betonilattiat) kustannuksista peruskorjauksen yhteydessä. Ostajan (korjaushanke) tulee tehdä korjaussuunnittelu ja kunnostamishdotus. Tutustu myyjän suorittamiin PIMA-raportteihin. Kts liitteet. (Alla poimintoja liitteistä).

*Jos vielä rakennuksen betonilattian alla maaperässä löytyy purkutyön yhteydessä pilaantunutta maata, niin myyjä vastaa pilaantuneiden maan kunnostamiseen liittyvistä kustannuksista ja ympäristölupien hakemisesta (Pimalupa) ja ympäristöteknisestä valvonnasta. **Ostajan tulee tehdä korjaussuunnittelu ja kunnostamishdotus ostajan hakeman rakennusluvan (muu rakennuslupa) mukaisesti. Rakennusluvan mukaisesti ostaja laatii purku-, jäte-, hyötykäyttöselvitykset yms. liitteeksi rakennuslupaun. Myyjä ja ostaja sopivat yhdessä toteutustavan ja kustannusvastuut etukäteen ennen purku/töihin ryhtymistä. Myyjä vastaa vain pilaantuneiden aineksien kustannuksista ja ostaja vastaa pilaantumattomien aineksien jatkokäsittelystä ja kustannuksista.***

”Haitta-aineet ovat voineet imeytyä paikallisesti syväällekin betoniin, ja kulkeutua alla olevaan maaperään. Betonin alta otetuissa maaperänäytteissä ei ole todettu kohonneita haitta-ainepitoisuuksia, mutta tutkimukset eivät ole kattaneet koko korjaamon alaa.”

”Maaperästä otettuja näytteitä analysoitiin yhteensä neljä näytettä eri avauksista. Maaperän näyteanalyysissä ei todettu laboratorion analyysimenetelmän määrittämisrajoja ylittäviä öljyhilivetypitoisuuksia, pitoisuudet alittavat näin ollen myös VNa 214/2017 mukaiset kynnsarvotasot. Näytteestä PIMA 5 (avauksesta LO-RA-AP-5) analysoitiin lisäksi PAH- ja VOC-pitoisuudet. Näyteanalyysissä ei todettu VNa 214/2017 mukaisia kynnsarvotason ylittäviä pitoisuuksia PAH- ja VOC-yhdisteiden pitoisuuksia.”

KÄYTTÖKULUT:

Ylläpitokustannukset 2020:

- Lämpö n. 135 000 € / vuosi, perusmaksu 1 800 € / vuosi
- Sähkö 390 000 kWh / vuosi = n. 51 000 € / vuosi
- Vesi kulutuksen mukaan
- Kulut pienenevät, kun rakennuksia puretaan/myydään ympäriltä (Store, Villa Lipporanta, Varikon tsto-rakennukset, autohalli). Kustannus arvio tippuu alkuperäisestä n. 50–60 %. Tässä ei ole huomioitu tulevia perusparannuksia, esim. lisälämmöneristeitä.

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 **19 500 euroa** vuoden 2022 tasossa
- Mikäli vuokralainen on yleishyödyllinen yhdistys tai yhtiö, vuokrasta peritään 50 %.
- Perusvuokraa korotetaan kunkin 10 sopimusvuoden jälkeen 10 %:lla.
- Korjausvelvoite rakennukselle

Hinta rakennukselle: 10 000 € + pysäköintivelvoitepaikat

Hakemus jätetään vapaamuotoisena.

Ostajaehdokas on esitettävä hakemuksessaan seuraavat seikat:

Valintapäätös tehdään valitsijaryhmässä alla olevien laatutekijöiden perusteella.

- Kohteen toimintakonsepti ja suunnitelma sisätilojen käytöstä. Tarjousvaiheessa suunnitelmaksi riittää vapaamuotoinen luonnos, jossa näkyy (esim. pohjapiirustuksessa) tulevan toiminnan käyttötarkoitus.

- 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, josta tässä vaiheessa on varattu max. 60 kpl korjaamorakennukselle. Yleiset tontinluovutusehdot on päätetty 18.10.2022 yhdyskuntalautakunnan kokouksessa.

- Muut ehdot ja mahdollisuudet:

- **Rakennukseen tulee sijoittaa ympäristöä palvelevaa kulttuuri- ja/tai liikuntatoimintaa**
- **Rakennuksen muutos- ja korjaustöistä tulee sopia Pohjois-Pohjanmaan museon kanssa rakennusluvan yhteydessä**
- **Rakennuksen esittely Oulun asuntomessuilla 2025 tulee olla mahdollista**
- **Huomioidaan tuleva ympäristö (asuinalueympäristö) ja liikenne (huoltoajot)**

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 Kaupunginvarikon korjaamo ”

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 hyväksytään. 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. **Rakennus vaatii laajoja peruskorjauksia.**