

## **Myytävänä Nurron talon rakennus Vaakunakylän alueella.**

### **Nurron talo**

Oulun kaupunki myy rakennuksen kiinteistöllä 564–55–41–1 ja tontti vuokrataan 3 125 m<sup>2</sup>.

### **Historia:**

Oulun Toppilansaassa, osoitteessa Hietasaarentie 7, sijaitseva huvila on tunnettu asukkaidensa mukaan nimillä Lundmanin huvila, Fellmanin huvila, Ravanderin huvila ja Nurron huvila / **Nurron talo**. 1900-luvun alkupuoliskolla huvila oli Oulun Merenkävijät ry:n omistuksessa ja se tunnettiin nimellä Merenkävijöiden Maja.

Nurron talo on hahmoltaan kapea ja korkea, julkisivuiltaan vaaleaksi maalattu, satulakattoinen puurakennus. Omaleimaisina piirteinä erottuvat pitkällä sivuilla ullakkokerroksen poikkipäädät. Huvilan pihapiiriin kuuluvat myös kaksikerroksinen aittarakennus ja pieni saunarakennus. Huvilarakennuksessa on klassismille ja sveitsiläistyyllille tyypillisiä tyylipteitteitä. Huvila on rakennettu useassa vaiheessa, mistä kertovat muun muassa ovien ja ikkunoiden eri tyylliset koristeaiheet. Huvilarakennuksen vanhimmat osat ovat valmistuneet ennen vuotta 1871. Rakennusta on laajennettu todennäköisesti 1900-luvun alussa. 1900-luvun kuluessa rakennuksessa on tehty pienempiä korjauksia ja muutoksia.

Huvilan historia liittyy Toppilaan ja Hietasaareen 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa rakennetun huvila-asutuksen historiaan. Se on yksi Toppilansalmen ympäristöön 1800-luvun puolivälin jälkeen rakennetuista huviloista. Huvilan historia liittyy mm. oululaisten kauppias- ja teollisuussukujen historiaan ja purjehdusseura Oulun Merenkävijät ry:n historiaan. Nurron talo sijaitsee Toppilansaassa Hietasaarentien ja Hartaanselän väliin rajautuvalla viheralueella. Voimassa olevassa, vuonna 1969 vahvistetussa asemakaavassa huvilan ympäristö on osoitettu puistoalueena.

### **Sijainti**

Rakennus sijaitsee asemakaava-alueella Hartaanselän rannalla tontilla 564–55–41–1, osoitteessa Hietasaarentie 7.

### **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.

#### Autopaikat:

Kts. asemakaava

## PYSÄKÖINTILAITOS

Kortteliin 40 tulee rakentaa pysäköintilaitos, johon sijoitetaan kortteleiden 40, 41, 42, 43 sekä 50 autopaikat.

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. Liikuntaesteisten autopaikkoja ja kotihoidon pysäköintipaikan saa sijoittaa yhteispihalle.

Tapauskohtaiset joustomahdollisuudet: Toteutettavan kohteen velvoitepaikoista voidaan tapauskohtaisesti, erillisen pysäköintiselvityksen perusteella harkita joustoja. Joustolaskelmassa ja erityisesti toiminnallisuuteen perustuvissa joustoissa osoitetaan palvelun toimivuus rakennuslupavaiheessa perustelluilla erillisillä selvityksillä ja mahdollisilla sopimuksilla. Velvoiteautopaikkoja tulee toteuttaa vuokratalkohteissa vähintään 60 % ja muissa kohteissa vähintään 75 %.

Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, velvoitepaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Pysäköintipaikkoja tulee varata pysäköintinormin mukaan seuraavasti:

- Asuinkerrostalot 1 ap/ 150 k-m<sup>2</sup>
- Rivitalo ja kytketty pientalo 1,3 ap/ asunto
- Erillispientalo 2 ap/asunto
- Liike- ja muut tilat 1 ap/ 50 k-m<sup>2</sup>
- koulu- ja päiväkotit 1ap/250 k-m<sup>2</sup>
- Toimistot 1/70 k-m<sup>2</sup>
- Opiskelija-asuminen 1/220 k-m<sup>2</sup>
- Palveluasuminen 1/180k-m<sup>2</sup>
- Tehostettu palveluasuminen 1/400 k-m<sup>2</sup>
- Vuokratilat -20 %

Autopaikkojen kustannukset selviävät 18.10.2022 jälkeen, kun yhdyskuntalautakunta on asian käsitellyt. Parkkipaikkojen lukumäärä määräytyy asemakaavassa tulevan käyttötarkoituksen mukaisesti. Esimerkiksi yksi as. (erillispientalo) = kaksi autopaikka. Jos käyttötarkoitus on esimerkiksi liike- ja muut tilat, niin Nurron talo vaatii neljä autopaikkaa. Myös uudisrakentaminen vaatii lisäautopaikkoja asemakaavan mukaisesti. Autopaikan hinta pohjautuu pysäköintitalon rakentamiskustannuksiin.

## Rakennuksen tiedot

Rakennusaika: ennen v. 1871, peruskorjaukset ei tiedossa

Kerrosluke: 1,5

Kerrosala: n. 200 m<sup>2</sup>

Perusta: luonnonkivi

Runko: hirsi ja rankarunko

Kate: bitumikermi

Julkisivut: lautaverhoilu

Lämmitysjärjestelmä: suora sähkölämmitys, lisäksi pönttöuuneja

Ilmanvaihtojärjestelmä: painovoimainen

Sähkö: 3X25A

Vesi: ei vesiliittymää

Viemäri: ei viemäriliittymää

Tontilla on myös piharakennus n. 80m<sup>2</sup>.

Merkittävimmät korjaus- ja muutostyöt:

- 1985 Ikkunat uusittu
- 1988 Vesikaton korjaus
- 1999–2000 Julkisivuoverhous ja lisälämmöneristys
- 1999 Räystäskourut ja syöksytorvet
- 2002 Savupiippujen juurien paikkaus
- 1991 Pesuhuone rakennettu
- 1991 Käyttövesiputkien asennuksia
- 1996 Käyttövesiputkien asennuksia
- 1996 SPK ja sähköjohdot uusittu

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.

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

**Lämpö-, käyttövesi- ja sähköliittymien arvioitu saatavuus on toukokuu 2023.** Liittymien rakentaminen on mahdollista vain, kun uusille tonteille asemakaavan mukaisesti on tuotu ko. liittymät, joihin voi liittyä.

## **KÄYTTÖKULUT:**

Ylläpitokustannukset: vain sähköliittymä käytössä.

- Sähkö n. 4 000 kWh/v
- muut kulut ei tiedossa

## **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 **2 925 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: 2 000 € + 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 uudisrakennusten paikat, 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:**

- **Tontille tulee sijoittaa liiketoimintaa tai muuta kaupunkia tukevia palveluita**
- **Tontilla voi olla kaksi asuntoa, yksi kiinteistön käyttöön liittyvä ja toinen, joka ei liity kiinteistön käyttöön**
- **Kokonaisrakentamisoikeus 450 k-m<sup>2</sup> + th 150 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun talous-, huolto- ja työtilojen kerrosalan neliömetreissä. (ei tarkoita autotallia)**
- **Sr-20 suojeltu rakennus, säilytettäviä puita tontilla, kts. Asemakaava**
- **Meluaita tulee tontin rajalle Hietasaarentielle ja Vaakunankyläntielle**
- **Pysäköinti, kts asemakaava (velvoitepaikat pysäköintitalossa)**
- **Ennen muutos ja korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä selvitettävä onko tontilla luonnossuojelu (lepakko) näkökulmia, kts asemakaava. ”Rakennuksissa tulee ennen muutos- ja korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä selvittää, onko niissä luonnonsuojelulain 49 §:ssä tarkoitettuja lepakoitten lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Selvitys on toimitettava tiedoksi ELY-keskukselle.”**
- **Rakennuksen esittely Oulun asuntomessuilla 2025 on mahdollista, korjaustyön ei tarvitse olla valmis**

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 Nurron talo”

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.**