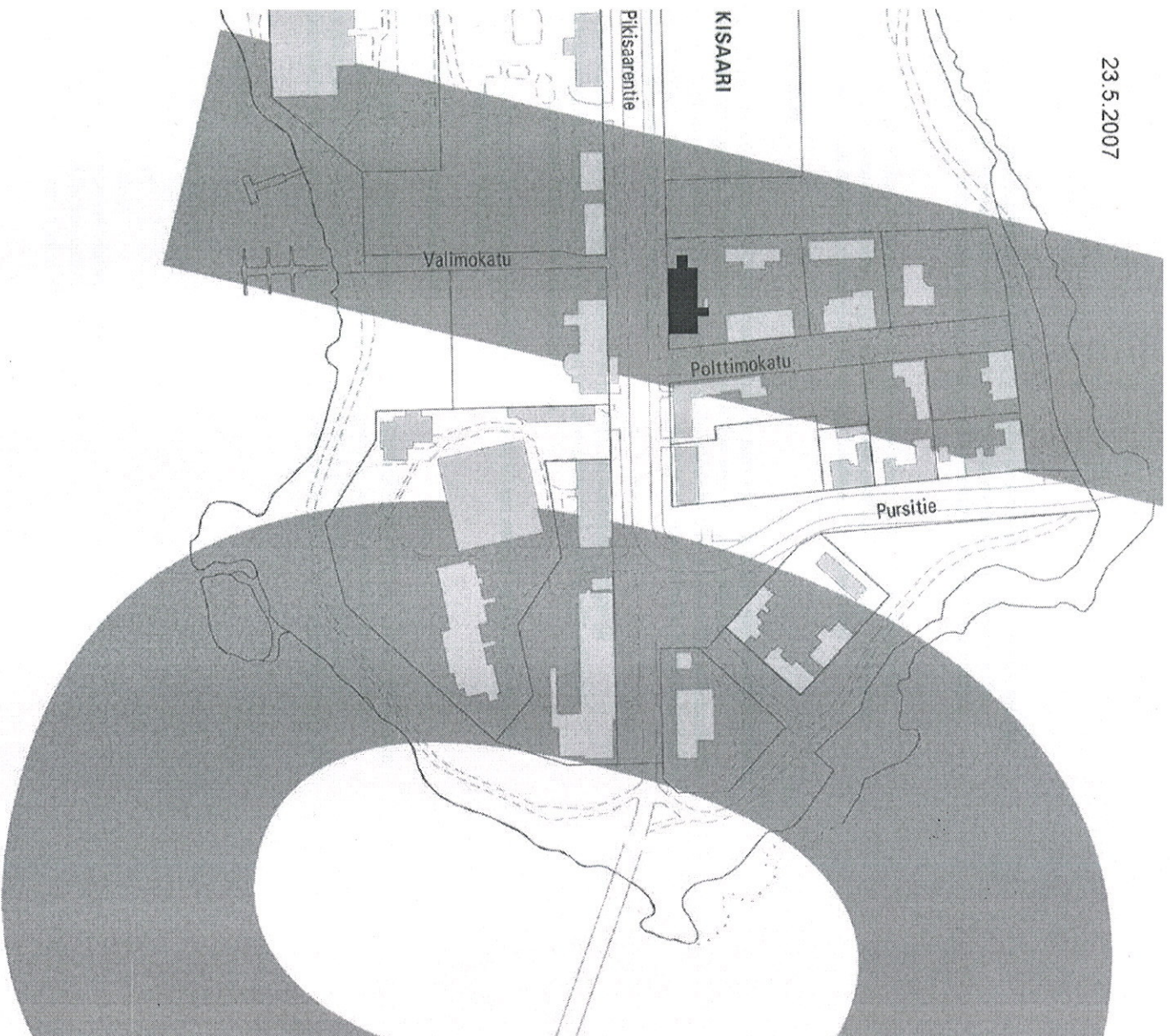


23.5.2007



PIKISAAREN KYMPPI

PIKISAAREN KYMPPI

Arkkitehti Jukka Laurila
Dr Martti Launonen

Ehdotus

Hankkeen tausta

Suomen tavoitteena on nostaa luovat ja kulttuurin toimialat tasavertaisiksi vientialoiksi muiden vientialojen rinnalle. Menestyksessä vientitoiminta edellyttää organisoitua liiketoimintaa. Kansallisesta kulttuurista on puuttunut taiteen yrittäjyyttä synnyttävä, edistävä ja kehittävä hautomotoiminta.

"Lisääntynyt kansainvälinen kulttuuriyhteistyö ja vuorovaikutus luovat uusia kulttuurisia kumppanuuksia ja rikastuttavat kulttuuria ja vahvistavat sen asemaa Suomessa. Tehostunut kulttuurivienti vahvistaa luovien toimialojen työllisyyttä." (kulttuurivientiraportti)

Hankkeen kuvaus

Pikisaaren Kymppi luo puitteet taidehautomotoiminnalle sekä kansainvälisen viennin edistämiseksi. Pikisaaren Kymppi sijaitsee Pikisaarentie 10:ssä ja soveltuu remontoimnin jälkeen taidehautomotoimintaan. Lisäksi Kymppissä on tilat galleriatuotoiminnalle, konserteille ja kokouksille. Monitoimisuutta edistävät kahvila, taiteilijaresidenssi sekä kesäateijee ullakolla. Kymppin kellarin kumostetaan tilat aloitteleville taideyrittäjille.

Pikisaaren ammattiotisto ja Kymppi muodostavat tarvittavan koulutus-, yritys- ja näytelätoiminnan kokonaisuuden. Ammatillinen peruskoulutus sekä yrittäjyyttä edistävä jakokoulutus toteutetaan Pikisaaren ammattiotistossa.

Tulevaisuudessa Kymppin ja ammattiotiston läheisyyteen tarvitaan omaan työskentelyyn sekä aihankinnan toteutuksen työtiloja.

Kytkeä muihin kulttuurihankkeisiin

Pikisaaren Kymppi voi täydentää visuaalisten alojen kehittämissuunnan VISUa. Lisäksi Pikisaaren Kymppi täydentää ja jatkaa Oulujoki-suiston kulttuuriperintöä ja -rakennetta sekä vahvistaa kulttuurikaupunki Oulu 15 sateenvarjohanketta. Pikisaaren Kymppi on osa Oulun seudun elinkeinoelämän monipuolistamista sekä osa kansallista kulttuuriviennin kehittämissuunnitelmaa 2007-2011

Kymppin tehtävät

- taidehautomotoiminnan toteutus
- viennin edistäminen
- näyteläyten järjestäminen
- taiteilijavaihdon edistäminen
- vahvistaa Oulua pohjoisen kulttuurikeskuksena
- verkottaa Oulun vastaaviin kansainvälisiin keskuksiin
- yrittäjyys ja vientitoiminnan koulutuksen organisoimti

Hankkeen toteutus

Oulun kaupunki kunnostaa omistamansa Pikisaarentie 10:n rakennuksen taidehautomotoimitaan. Rakennus on ollut käytämättömänä useita vuosia.. Kunnostuksen arvioitu toteutusaika on n. 6 kuukautta. Hautomotoimitaa sekä siihen liittyvää yrittäjyyskoulutusta toteutetaan vuosina 2008 – 2012 yhteistyössä Oulun Seudun Yrityspalvelu- sekä TE-keskuksen kanssa.

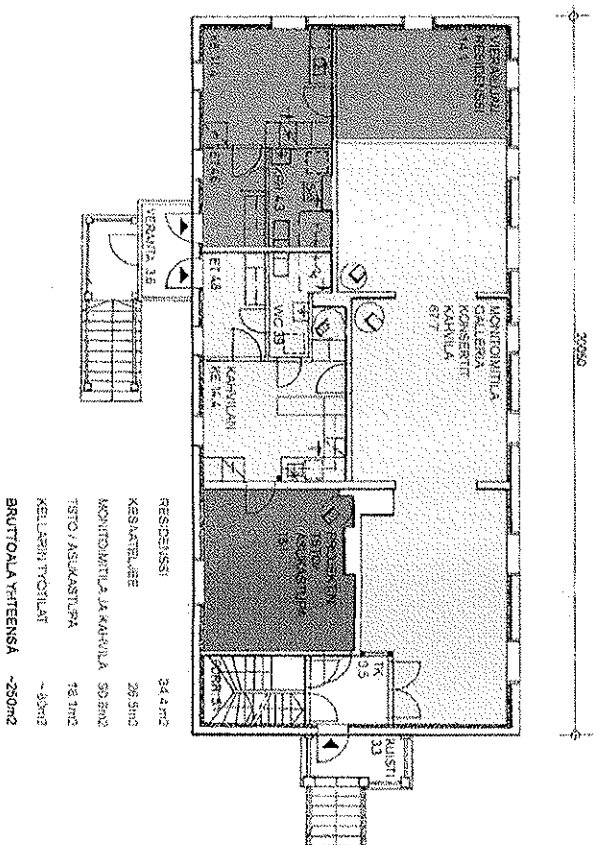
Hankkeen toteutukseen palkataan kokopäivätoiminen projektipäällikkö. Kahvilatoimitaa, taiteilijaresidenssiä sekä galleriatoimitaa ylläpitävät yrittäjät.

Budjetti

Budjetti tehdään erikseen.

Tavoite

Tavoitteena on synnyttää teknologiaylämallin mukainen toimintatapa Oululaisen kulttuurin edistämiseen ja vientiin. Toiminta käynnistyy yrityshautomotoiminasta ja laajenee kasvavaksi koulutus- ja yritystoiminnaksi Pikisaaren alueella. Tämä edellyttää Pikisaaren kaavoituksen sekä uuden etä vanhan rakentamisen kytkemistä kokonaisuutena Kymppi-hankkeeseen.



PIKISAAREN KYMPPI

POHJAPIIRROS 1:200
23.5.2007

ARKITEHTITOIMISTO JUKKA LAURILA
0400 361 375 / 06 370 455

Rakennuksen myynti ja tontin vuokraaminen, Pikisaarentie 10, 564-50-1-12

Dno TEKE: 2106 /631/2010

Tekninen lautakunta 4.5.2010 § 201

**Tekninen keskus / maa ja mittauss/ asuntotoimenpäällikkö
Jukka Kokkinen, puh. 044-7032360, kirjoittaa 23.4.2010:**

Oulun kaupunki omistaa tontin 564-50-1-12 sekä sillä olevan rakennuksen osoitteessa Pikisaarentie 10. Tekninen keskus on valmistellut esityksen rakennuksen myymiseksi ja tontin vuokraamiseksi.

Tontti

Tontti on asemakaavassa asuinpientalojen (AP/s) korttelialuetta, jossa ympäristö säilytetään (AP/s).
Tontille saa asemakaavan mukaan sijoittaa myymälän. Tontin rakennusoikeus on 240 k-m², kerrosliku I-II ja pinta-ala 442 m².

Rakennus

Rakennus on hirsirunkoinen ja harjakattoinen, 1-kerroksinen asuintalo, jonka julkisivumateriaalina on vaalea vaakapaneeliverhous. Rakennuksen tarkka rakennusvuosi ei ole tiedossa (arviolta 1920-luvulla). Rakennusta on valmistumisen jälkeen laajennettu länteen päin; laajennusosassa on kylmiä varastotiloja kellarikerroksessa sekä toisessa kerroksessa. Rakennuksessa on kaksi huoneistoa, 2h+k+työh (96 h-m²) sekä 2h+k (55 h-m²). Rakennuksen bruttoala on noin 250 k-m², josta kellaritilaa noin 80 k-m². Rakennukseen on tehty laaja peruskorjaus vuonna 1983.

Selvitykset ja tutkimukset

Rakennukseen suoritettiin kesällä 2002 kosteus- ja mikrobi tutkimus (Kiratek Oy), jossa todettiin kellarissa sekä rakennuksen toisessa khd:ssa normaalia korkeampia mikrobipitoisuuksia, joiden vuoksi rakennus ei ole ollut sen jälkeen asuinkäytössä. Kohteeseen on tehty samana kesänä myös asbesti-inventointi, jossa ei todettu asbestia sisältäviä rakennusmateriaaleja.

Pikisaaresta laadittiin vuonna 2007 kehittämis- ja toimenpideohjelma, jonka yhteydessä tehtiin toimenpideoesitys myös kyseiselle kohteelle. Huhtikuusta 2008 elokuuhun 2009 työskennellyt kulttuurikeskushankkeen tarveselvitystyöryhmä selvitti Pikisaarentie 10:n tulevaisuuden käyttökohteita. Työryhmän tehtävänä oli myös selvittää kiinteistön kulttuurikeskustoiminnan edellytykset. Työryhmä

puolisi rakennuksen kulttuurikäyttöä ja yhden asunnon sijoittumista rakennukseen sekä rakennuksen luovutuskilpailua.

Rakennukseen on tehty aikaisempaa kuntotutkimusta täydentävä kuntotarkastus (Pöry Building Services Oy) kesällä 2009, jossa arvioitiin rakennuksen turvalliseen käyttöönottamiseen tarvittavia toimenpiteitä sekä niiden kustannuksia. Raportista voidaan päätellä käyttöönotto- ja kunnostamiskustannuksiksi 300 000-500 000 € tulevasta rakennuksen käytöstä riippuen.

Kaupunki hankki keväällä 2010 arviolausunnon tontin maapohjasta ja tontilla sijaitsevasta rakennuksesta. Arvio tehtiin yhdelle 55 h-m²:n asunnolle sekä muun rakennuksen kulttuurikeskustyyppiselle käytölle (ISS PROKO INFRA OY / Romppainen ja Komppa). Arvion mukaan maapohjan velaton markkina-arvo on 40.000 € ja rakennuksen velaton markkina-arvo 50.000 €. Arvion tarkkuus on rajatusta käyttötarkoituksesta johtuen keskimääräistä heikompi, noin +/- 25 %.

Rakennuksen myynti

Pienempi tontin rakennuksen asunnoista, huoneistoalaltaan 55 h-m², osoitetaan kunnostettavaksi asunnoksi, muut tilat kulttuuritoimintaan. Vuoden 2007 toimenpide-esityksen mukaan rakennus sisältäisi taiteilijaresidenssin. Esitetään, että tätä käyttöä suositellaan hakuheidoissa, mutta munkinlaisen käytön esittäminen sallitaan.

Rakennus esitetään myytäväksi kiinteällä hinnalla 48.000 euroa.

Maan vuokraus

Maa esitetään vuokrattavaksi noin 50 vuodeksi 31.3.2061 saakka. Vuotuiseksi maanvuokraksi esitetään vuoden 2010 tasossa 7,50 euroa/asemakaavan mukainen k-m²/vuosi, mikä vastaa perusvuokrana 0,434 euroa/k-m²/vuosi elinkustannusindeksin 1951 pisteluvulla 100. Koko tontin tarkka vuosi vuokra on vuoden 2010 tasossa 1801,97 euroa vuodessa. Maanvuokra vastaa tontin pääoma-arvoa 150 euroa/k-m² eli koko tontin osalta 36.000 euroa. Maanvuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Mikäli asemakaavan mukainen kerrosala ylitetään, vuokra lasketaan todellisten käytettyjen kerrosneliömetrien mukaan.

Muilta osin sovellettaisiin voimassa olevaa AP-tonttien maanvuokrasopimusmallia. Esitetään, että kaupungingeodeetti voisi hyväksyä laatusopimuksen tekemisen jälkeen esille nousevat, kohteesta johtuvat tarkentavat ehdot maanvuokrasopimukseen.

Tonttihaun ja korjausrakentamisen prosessi

Tontti esitetään asetettavaksi julkiseen hakuun ajalle 1.6.-13.8.2010. Hakijat kilpailisivat esittämällään kulttuuritoiminnan sisällöllä, jonka he sitoutuvat tuomaan rakennukseen. Hakuaikana järjestettäisiin vähintään kaksi myyntiesittelyä.

Hakijan tulisi esittää hakemuksessaan rahoitus sitoumukset rakennuksen ostohintaan ja korjauskustannuksiin. Hakijan tulisi osoittaa hankkeensa rakennuttajaosaaja ja korjausrakentamisen vastaava suunnittelija referensseineen. Vastaavan suunnittelijan tulee olla AA-tasoa (SRMK A2).

Hakemukset arvioisi Pikisaaren korttelin 1 tonttien 9 ja 11 haun arvioryhmä lisättynä kulttuuritoimen edustajalla. Tekninen lautakunta päättää tonttivarauksen saajan, joka laatisi viiden kuukauden varausaikana tontin käyttösuunnitelman sekä rakennuksen korjaussuunnitelman. Samaan aikaan luotaisiin jäljempänä mainitut edellytykset hankkeen rakennusluvalle. Tonttivarauksesta ei perittäisi varausmaksua. Varauspäätös sisältäisi kahden hakijan varasijoille nimeämisen.

Varauspäätöksen ehdoksi asetettaisiin laatusopimuksen tekeminen kaupungin kanssa viivyttyksettä tontin korjausrakentamista tarkentavan neuvottelun jälkeen. Laatusopimuksella varmistetaan rakennuksen korjaushankkeen aikataulu, tarkennetaan tarpeelliset rakentamisen sääntelyn yksityiskohdat sekä sidotaan tontin saaja sopimuksella hakemuksensa mukaisiin toteuttamishetkiin. Laatusopimuksen tarkka sisältö täsmennyty tonttivarauksen saajan ja kaupungin välisissä neuvotteluissa.

Tontin korjausrakentamista ohjaisi tonttien Pikisaari-1-9 ja 11 rakentamisen ohjausryhmä lisättynä museoviraston edustajalla.

Tontin käyttö kulttuurikeskuksena

Asemakaavan mukainen tontin käyttötarkoitus on AP/s. Tontin käyttö kulttuurikeskuksena edellyttää poikkeamispäätöstä tai asemakaavan muutosta. Vaadittavat toimet rakennusluvan saamiseksi selvitettäisiin yhdessä valitun tontin saajan kanssa. Vastatällöin tiedetään tarkkaan rakennukselle esitetyn käytön sisältö ja sen vaikutukset esim. autopaikkatarpeeseen. Tällöin on tavoitteenä mahdollistaa myös myymälätilan sijoittaminen rakennukseen. Asemakaavan muutoksesta tai poikkeamispäätöksestä aiheutuvat kustannukset peritään tonttivarauksen saaneelta kaupungin käytännön mukaisesti.

Kulttuurikeskuksen tulee pitää ovet avoinna yleisölle. Paikasta on tarkoitus tehdä pikisaarelaiden ja kulttuurihenkinen oululaisten yhteinen olohuone. Kukin hakija esittää kulttuurikeskuksen aukioloa oman sitoumuksensa.

Seuraavana sivuna kartta.

Päätösehdotus, kaupungingeodeetti Kaija Puhakka:

Tekninen lautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se

- päättää myydä tontin 564-50-1-12 rakennuksen 48.000 euron kauppahinnalla
- päättää, että tontti 564-50-1-12 vuokrataan 31.3.2061 saakka maanvuokralla 7,50 euroa/asemakaavan mukainen k-m2/vuosi vuoden 2010 tasossa (perusvuokra 0,434 euroa/k-m2/vuosi elinkustannusindeksin 1951 pisteluvulla 100)
- päättää, että mikäli tontille rakennetaan enemmän kuin asemakaavan mukainen kerrosala osoittaa, vuokra lasketaan todellisten käytettyjen kerrosneliömetrien mukaan
- päättää, että maan vuokraus tehdään muiden ehtojen osalta soveltaen yleistä AP-tonttien sopimus pohjaa
- päättää laittaa tontin 564-50-1-12 rakennuksineen haettavaksi ajalle 1.6.-13.8.2010 seuraavin hakuehdoin:

tontti ja rakennus ovat haettavissa asumiseen ja kulttuurikeskuskäyttöön

- * asunto 55 h-m2 tulee esittää säilytettäväksi, asuntoa suositellaan esitettäväksi taiteilijaresidenssiksi, mutta muunkinlaisen asuinkäytön perusteltu esittäminen sallitaan
- * rakennukseen saa esittää vain yhtä asuntoa
- * esitettävän kulttuurikeskusosan tulee pitää ovet avoimina yleisölle
- * hakemuksesta tulee käydä ilmi yksityiskohtaisesti suunnitelma rakennuksen osoittamisesta asuin- ja kulttuurikäyttöön, rakennukseen sijoitettavan toiminnan sisältö sekä kulttuurikeskusosan aukioloajat yleisölle
- * hakijan tulee osoittaa hankkeelleen kokeneet rakennuttaja-osaaja sekä korjausrakentamisen vastaava suunnittelija, molemmat referensseineen
- * vastaavan suunnittelijan tulee olla AA-tasoa (SRMK A2)
- * haun tärkein yksittäinen kriteeri on esitetyn kulttuurikäytön sisältö; kaupungilla on itsenäinen oikeus arvioida kulttuurikäyttöjen paremmuutta eri hakemusten välillä
- * hakemuksessa tulee esittää rahoitusloumukset rakennuksen ostohintaan ja korjauskustannuksiin

- * kaupunki pidättää oikeuden päättää tontin varaamisesta ja rakennuksen myynnistä itsenäisesti esitettäviä kulttuurikäyttöjä arvioimalla
- * kaupungilla ei ole velvollisuutta luovuttaa tontteja yhdellekään hakijalle
- * kaupungilla on itsenäinen oikeus, mutta ei velvollisuutta hyllätä hakemus, joka ei ole täysin hakuehtojen mukainen
- päättää, että hakuajana järjestetään vähintään kaksi myyntiesittelyä
- päättää, että hakemukset arvioi Pikisaaren korttelin 1 tonttien 9 ja 11 haun arviorhmä lisättynä kulttuuritoimen edustajalla
- päättää, että tontin korjausrakentamista ohjaa tonttien Pikisaari-1-9 ja 11 rakentamisen ohjausryhmä lisättynä museoviraston edustajalla
- päättää, että tontti ja rakennus varataan viideksi kuukaudeksi, jona aikana varauksen saaaja laatii tontin käyttösuunnitelman sekä rakennuksen korjaussuunnitelman
- päättää, että kaupungingeodeetti hyväksyy kohteesta johtuvat tarkentavat ehdot maanvuokrasopimukseen
- päättää, että tonttivarauksesta ei peritä varausmaksua ja että varauspäättös sisältää kahden hakijan varasijoille nimeämisen
- päättää, että varauspäättöksen ehtona on, että varauksen saaja tekee laatusopimuksen kaupungin kanssa viivytystä tontin korjausrakentamista tarkentavan neuvottelun ja laatusopimuksen hyväksymispäättöksen laillistumisen jälkeen
- päättää, että tontin laatusopimus hyväksytään viimeistään viivytystä em. korjausrakentamista tarkentavan neuvottelun jälkeen
- päättää, että asemakaavan muutoksesta tai poikkeamispäätöksestä aiheutuvat kustannukset peritään tonttivarauksen saaneelta kaupungin käytännön mukaisesti
- oikeuttaa teknisen lautakunnan päättämään rakennuksen saajasta ja maanvuokraajasta
- oikeuttaa teknisen keskuksen laatimaan ja allekirjoittamaan rakennuksen kauppakirjan sekä tontin maanvuokrasopimuksen sekä

- oikeuttaa teknisen keskuksen tekemään sopimuksiin mahdollisesti tarvittavat tekniset lisäykset ja korjaukset.

Teknisen lautakunnan päätös 4.5.2010 § 201:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Seuraavana sivuna kartta

Päätösehdotus, apulaiskaupunginjohtaja Kenakkala:

Kaupunginhalitus

- päättää myydä tontin 564-50-1-12 rakennuksen 48.000 euron kauppahinnalla
- päättää, että tontti 564-50-1-12 vuokrataan 31.3.2061 saakka maanvuokralla 7,50 euroa/asemakaavan mukainen k-m2/vuosi vuoden 2010 tasossa (perusvuokra 0,434 euroa/k-m2/vuosi elinkustannusindeksi 1951 pisteluvulla 100)
- päättää, että mikäli tontille rakennetaan enemmän kuin ase-makaavan mukainen kerrosala osoittaa, vuokra lasketaan todellisten käytettyjen kerrosneliömetrien mukaan
- päättää, että maan vuokraus tehdään muiden ehtojen osalta soveltaen yleistä AP-tonttien sopimuspohtiaa
- päättää laittaa tontin 564-50-1-12 rakennukseen haettavaksi ajalle 1.6.-13.8.2010 seuraavin hakuehdoin:
tontti ja rakennus ovat haettavissa asumiseen ja kulttuurikeskuskäyttöön
 - * asunto 55 h-m2 tulee esittää säilytettäväksi, asuntoa suositellaan esitettäväksi taitelijaresidenssiksi, mutta muunkinlaisen asuinkäytön perusteltu esittäminen sallitaan
 - * rakennukseen saa esittää vain yhtä asuntoa
 - * esitettävän kulttuurikeskusosan tulee pitää ovet avoimina yleisölle
 - * hakemuksesta tulee käydä ilmi yksityiskohtaisesti suunnitelma rakennuksen osoittamisesta asuin- ja kulttuurikäyttöön, rakennukseen sijoitettavan toiminnan sisältö sekä kulttuurikeskusosan aukioaloajat yleisölle
 - * hakijan tulee osoittaa hankkeelleen kokeneet rakennuttaja-osaaja sekä korjausrakentamisen vastaava suunnittelija, molemmat referensseineen
 - * vastaavan suunnittelijan tulee olla AA-tasoa (SRMK A2)

- * haun tärkein yksittäinen kriteeri on esitetyn kulttuurikäytön sisältö; kaupungilla on itsenäinen oikeus arvioida kulttuurikäyttöjen paremmuutta eri hakemusten välillä
- * hakemuksessa tulee esittää rahoitusloumukset rakennuksen ostohintaan ja korjauskustannuksiin
- * kaupunki pidättää oikeuden päättää tontin varaamisesta ja rakennuksen myynnistä itsenäisesti esitettyä kulttuurikäyttöjä arvioimalla
- * kaupungilla ei ole velvollisuutta luovuttaa tontteja yhdellekään hakijalle
- * kaupungilla on itsenäinen oikeus, mutta ei velvollisuutta hyllätä hakemus, joka ei ole täysin hakuhtojen mukainen
- päättää, että hakuajana järjestetään vähintään kaksi myyntiesittelyä
- päättää, että hakemukset arvioi Pikisaaren korttelin 1 tonttien 9 ja 11 haun arviorhymä lisätynä kulttuuritoimen edustajalla
- päättää, että tontin korjausrakentamista ohjaa tonttien Pikisaari-1-9 ja 11 rakentamisen ohjausryhmä lisätynä museoviraston edustajalla
- päättää, että tontti ja rakennus varataan viideksi kuukaudeksi, jona aikana varauksen saaja laatii tontin käyttösuunnitelman sekä rakennuksen korjaussuunnitelman
- päättää, että kaupungingeodeetti hyväksyy kohteesta johtuvat tarkentavat ehdot maanvuokrasopimukseen
- päättää, että tontti varauksesta ei peritä varausmaksua ja että varauspäättös sisältää kahden hakijan varasijoille nimeämisen
- päättää, että varauspäättöksen ehtona on, että varauksen saaja tekee laatusopimuksen kaupungin kanssa viivyyksittä tontin korjausrakentamista tarkentavan neuvottelun ja laatusopimuksen hyväksymispäättöksen lailistumisen jälkeen
- päättää, että tontin laatusopimus hyväksytään viimeistään viivyttyksittä en. korjausrakentamista tarkentavan neuvottelun jälkeen
- päättää, että asemakaavan muutoksesta tai poikkeamispäättöksestä aiheutuvat kustannukset peritään tontti varauksen saaneelta kaupungin käytännön mukaisesti
- oikeuttaa teknisen lautakunnan päättämään rakennuksen saajasta ja maanvuokraajasta

- oikeuttaa teknisen keskuksen laatimaan ja allekirjoittamaan rakennuksen kauppakirjan sekä tontin maanvuokrasopimuksen sekä
- oikeuttaa teknisen keskuksen tekemään sopimuksiin mahdollisesti tarvittavat tekniset lisäykset ja korjaukset.

Kaupunginhallituksen päätös 10.5.2010 § 289:

Päätösehdotus hyväksyttiin.