

As Oy Oulun  
Nykäsenoja  
Kajaaninkatu 13, Oulu

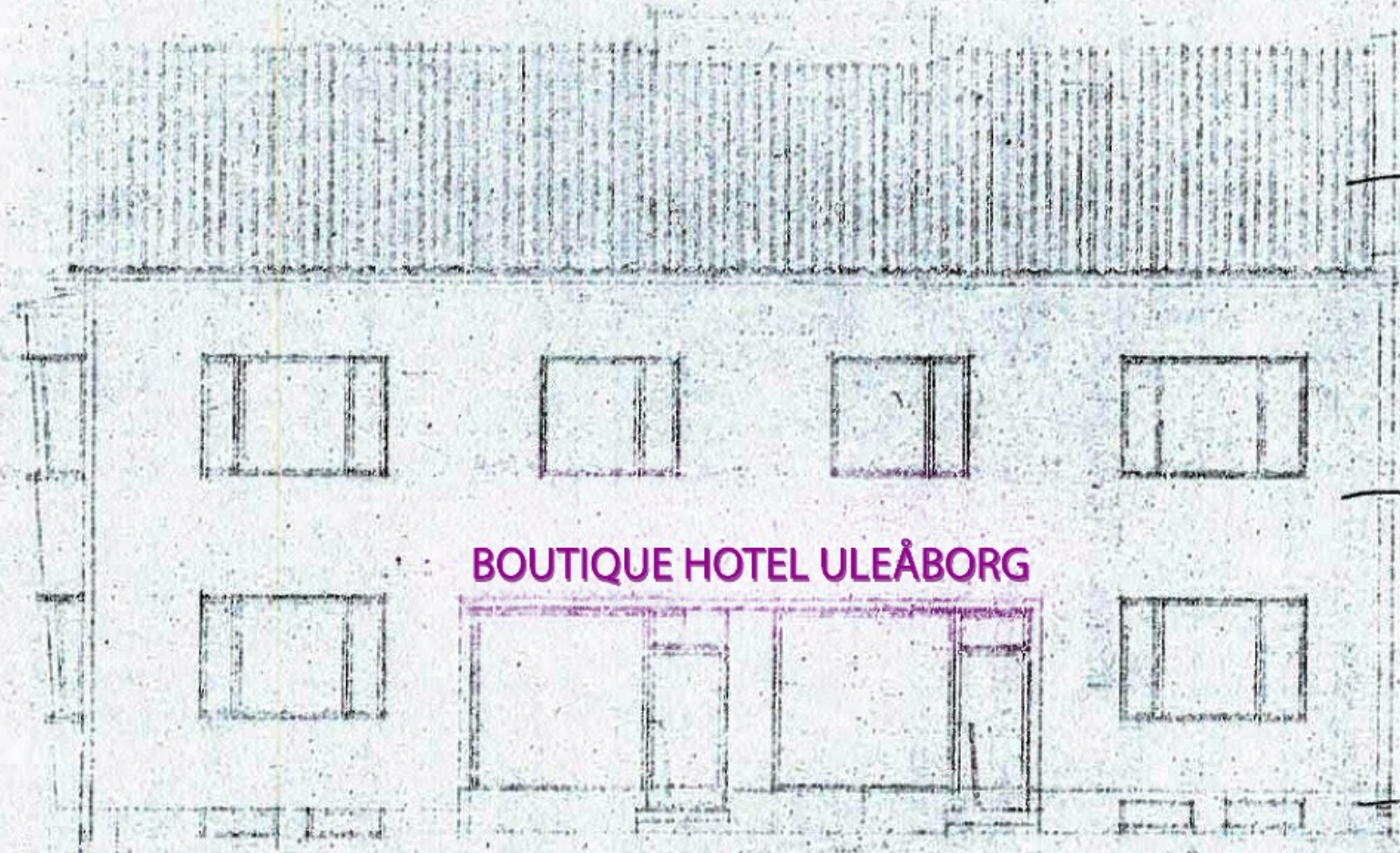
Vaihtoehtoinen toteutus kiinteistön  
kehittämiseen

# Tilanne ja taustaa

- As Oy Oulun Nykäsenoja on aloittanut kaavamuutoksen, jonka tavoitteena on kehittää Oulussa, osoitteessa Kajaaninkatu 13, sijaitsevaa tonttia
  - Ensisijainen ja alkuperäinen tavoite on korvata nykyinen kiinteistö uudella
- Nykyisessä tilanteessa kiinteistössä on neljä vuokralaista ja kohteen vuokratulo on vuodessa noin 40t€. Tällä katetaan kiinteistön ylläpitokulut, mutta pääoman rahoituskuluja kohde ei täytä nykyisellään
  - As Oy Oulun Nykäsenojan tavoite on löytää kohteella viimeistään vuoden 2023 alkuun mennessä uusi, taloudellisesti, arkkitehtuurisesti ja kaupunkikuvaa elävöittävä ratkaisu
- Kohteen kaavoituksen rinnalla selvitetään muita vaihtoehtoisia ratkaisuita ja käyttötarkoituksia.

# Nykyisen kiinteistön säilyttäminen ja kehittäminen

- Asuin- tai toimistokäyttöön saneeraaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Kohteen pieni n. 550 m<sup>2</sup> pinta-ala ei tätä puolla. Oulun keskustan keskivuokrat ovat asumisessa n. 15 €/m<sup>2</sup> ja toimistokäytössä n. 20 €/m<sup>2</sup>. Saneerauksen kustannus on arvion mukaan noin 1150 €/m<sup>2</sup>. Kohteen nykyinen tasearvo lisättyä saneerauskustannukseen tuo 1-2% pääomatuoton.
- Kohteen vaihtoehtoinen ja taloudellisesti kannattava vaihtoehto on selvityksien ja suunnitelmien perusteella korkeamman keskineliöhinnan tarjoavissa ratkaisuissa. Taloyhtiö on tehnyt alustavia suunnitelmia ns. Boutique hotellin toteuttamiseksi kiinteistöön.
- Seuraavilla sivuilla on luonnosvaiheen kuvia, joiden kautta on tarkoitus havainnollistaa vaihtoehtoista ratkaisua.



tiili

+16.40

rauhkivi

BOUTIQUE HOTEL ULEÅBORG

granitti

+0.00

K. V. Nykänen

21.9.1949

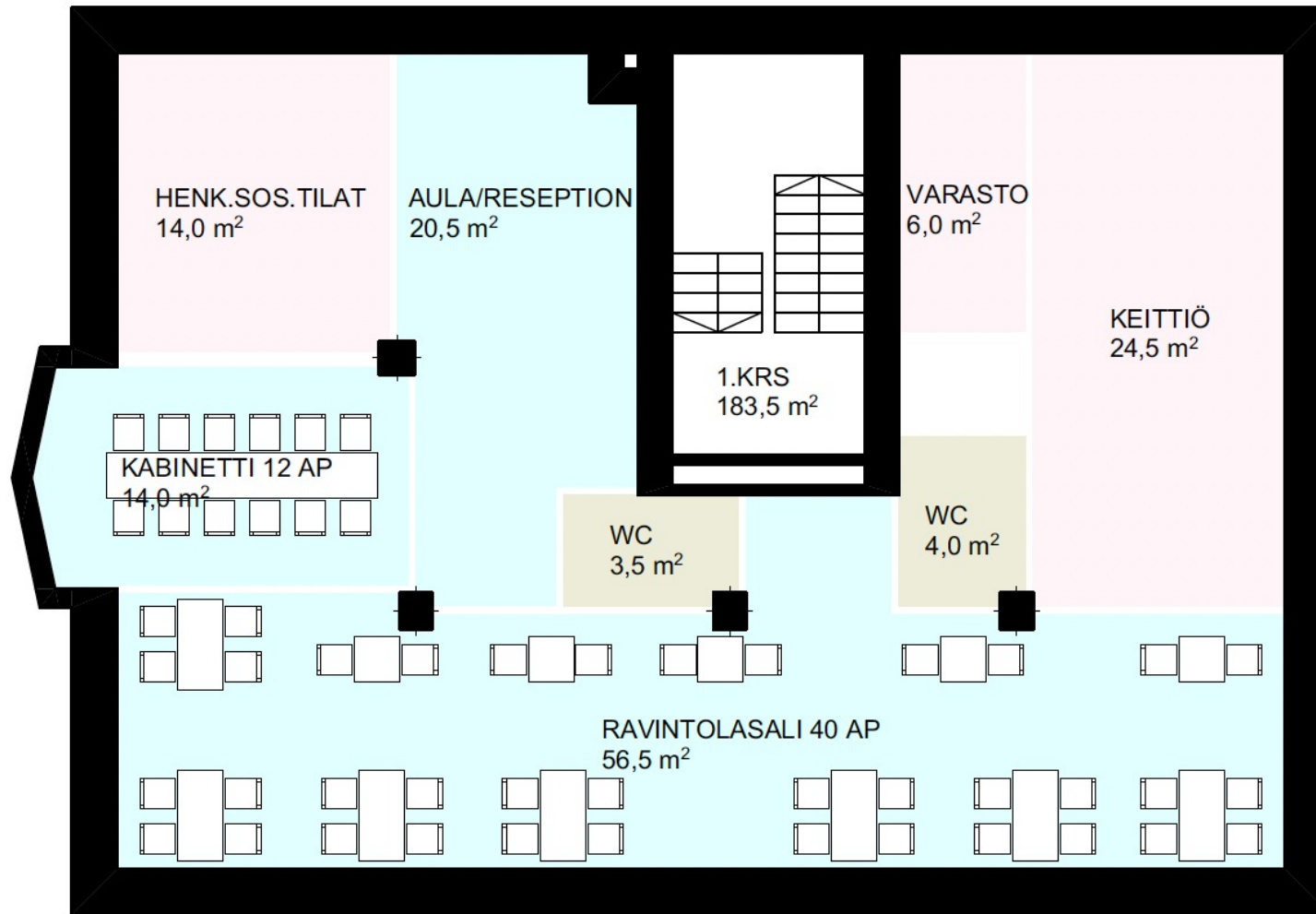
6,

Kokkonen, Kalle



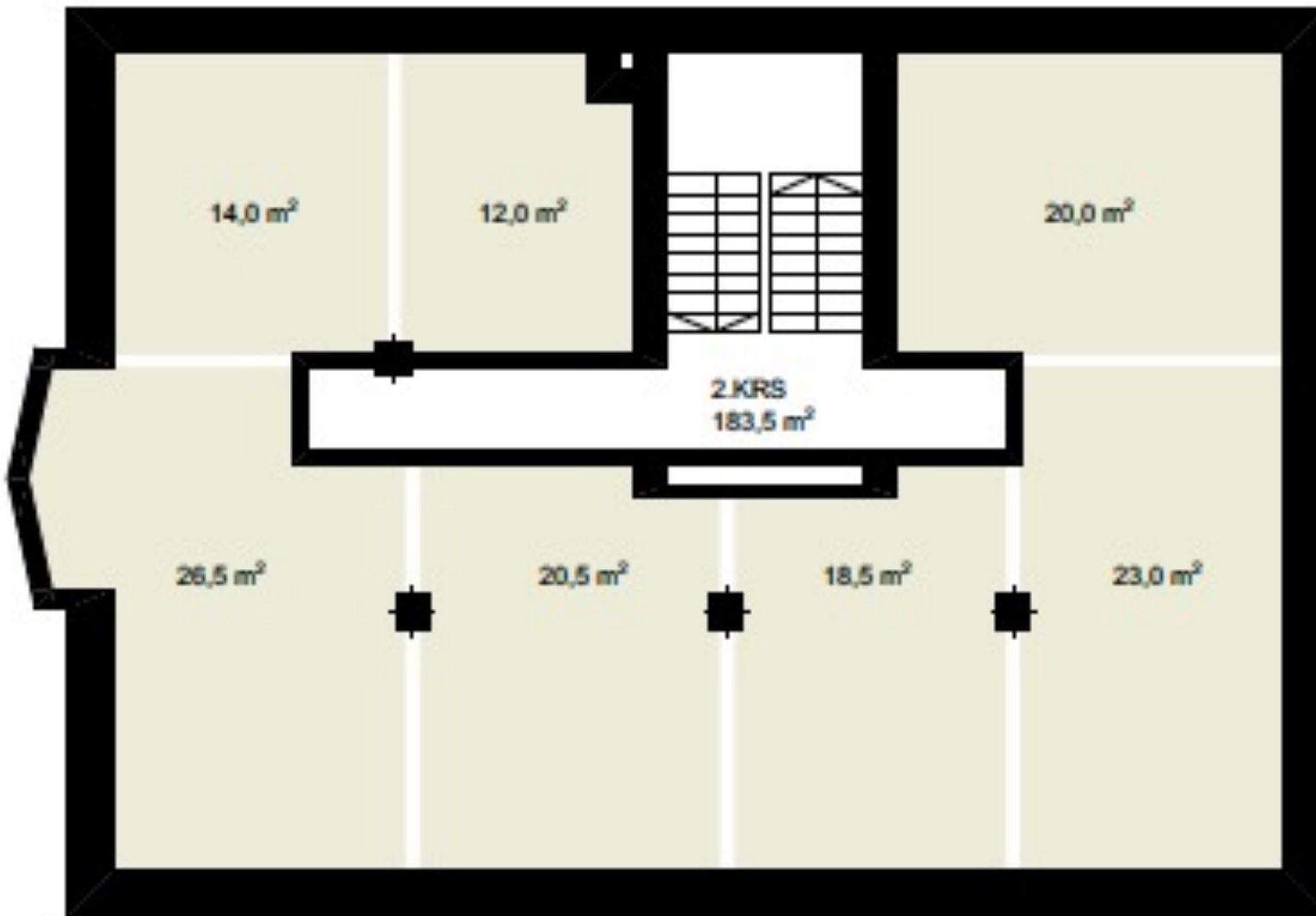
HOTELLIN  
SISÄÄNKÄYNTI

HUOLTO

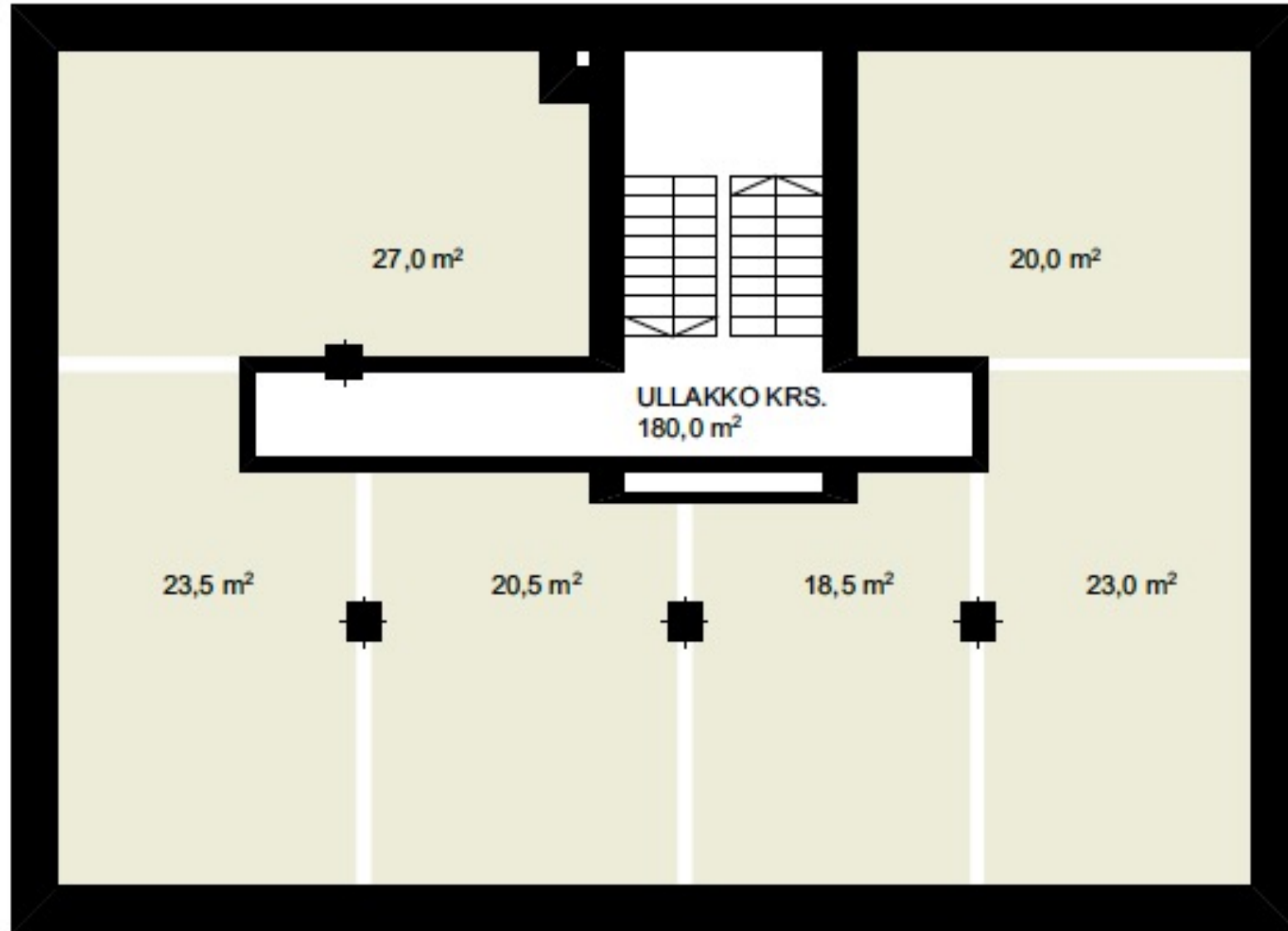


**Katutaso vastaanotto- ja ravintolatila**

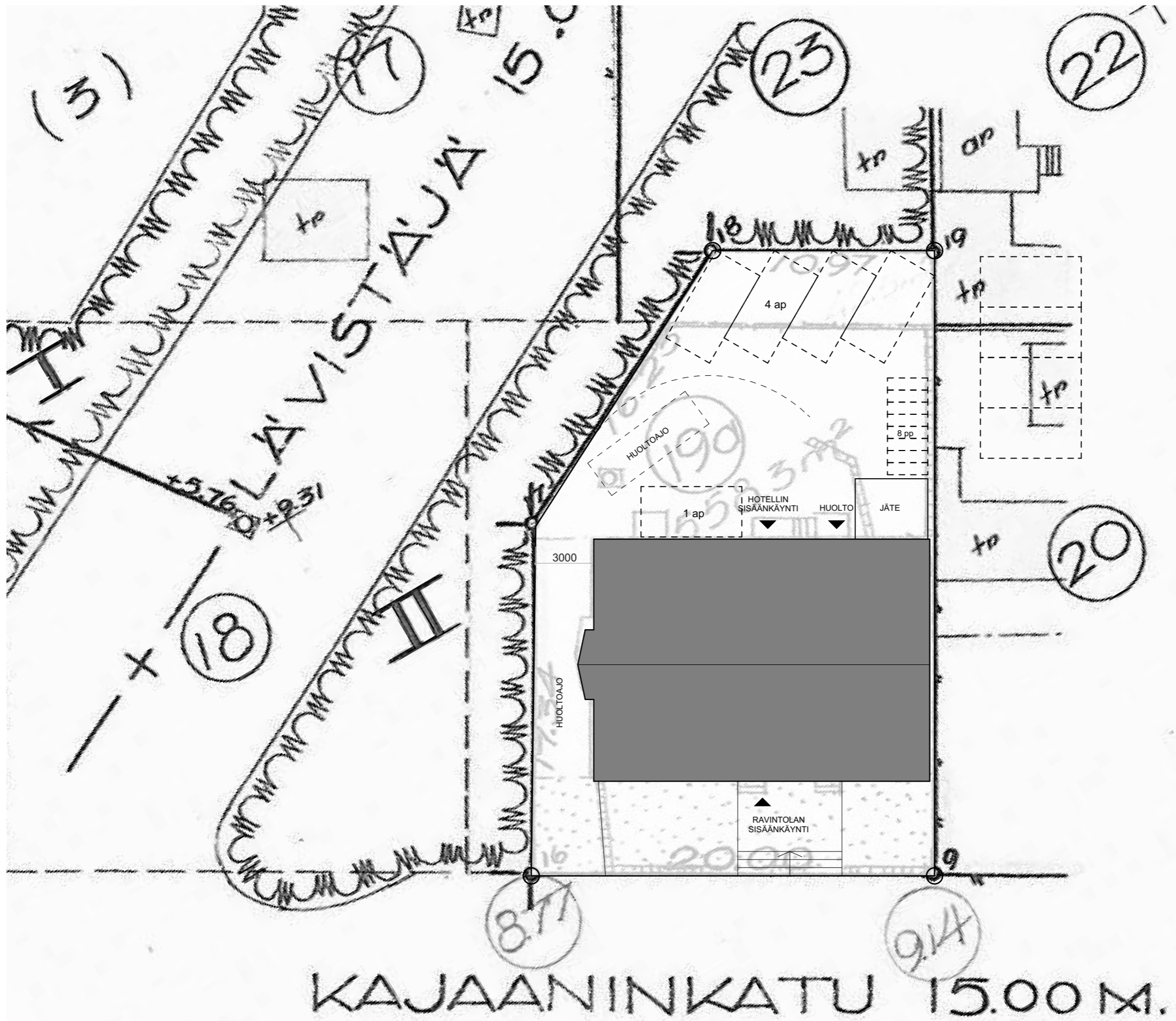
RAVINTOLAN  
SISÄÄNKÄYNTI



2. kerros 7 hotellihuonetta



Ullakkokerros 6 hotellihuonetta





# Kaavoituksen tilanne

- Alueen voimassaoleva asemakaavassa kyseinen kortteli on määritelty **P – eli palvelurakennusten alueeksi**.

Tämä kaavamääräys ei mahdollista boutique hotellin saneeraamista kyseiseen kiinteistöön suoralla rakennusluvalla, koska asemakaavasta poikkeamista ei voida tulkita vähäiseksi esitettyä pääkäyttötarkoitusta ajateltaessa

- Hanke edellyttäisi asemakaavoitukselta poikkeamispäätöstä

# Huomioitavia asioita ja johtopäätöksiä

- Kiinteistöön aiemmat kuntotutkimukset kertovat heikosta rakenteellisesta sekä teknisestä kunnosta. Tämä tulee todennäköisesti nostamaan mahdollisen saneerauksen hintaa.
- Rakennuksen palo- ja äänitekniikka ei vastaa tämän päivän määräys- ja asetustasoa. Huoneistojen / huoneiden väliseinä- ja välipohjarakenteiden korjaaminen vanhaan, olemassa olevaan rakennukseen on teknisesti erittäin hankalaa ja kustannuksiltaan kertaluokkainen esim. uudisrakentamiseen verrattuna.
- Kiinteistön nykyisten rakenteiden sisään on mahdollista sijoittaa 12 – 13 hotellihuonetta. Lisäksi alakertaan sijoittuisi vastaanotto- ja ravintolatilat.
- Ns. Boutique hotellit ovat pienempiä, laatutasoltaan korkeampia ja persoonallisia hotelleita. Niiden huonemäärä on yleensä 20-40 huonetta.
- Taloudelliset laskelmat osoittavat hotellin kapasiteetin jäävän pieneksi, joten tontilla tulisi tehdä uudisrakentamista, jotta kannattavuus nousisi toteuttamisen vaativalle tasolle. Minimissään 20 hotellihuoneen toteutus puoltaisi hotelliselvityksen tarkentamista.