

|                                                      |       |            |
|------------------------------------------------------|-------|------------|
| Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto | § 81  | 15.05.2019 |
| Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto | § 117 | 18.09.2019 |

## Realisoitavat kiinteistöt

106/02.07.00.01/2019

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 81

### Valmistelija

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 0400 451 424

### Esittelijä

Tekninen päällikkö Ted Bergman, puh. 050 428 3745  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kiinteistömäärän korjausvelan hallinta perustuu Paraisten kaupungissa kiinteistömäärän tiivistämiseen, jolloin käytettävissä olevalla rahamäärällä voidaan tehokas määrä pitää palvelutoiminnan edellyttämällä tasolla. Suuren korjausvelan omaavat ja käyttösoveltuvuudeltaan huonot rakennukset realisoidaan ja samalla kiinteistömäärä tiivistyy, koska korvaavien tilojen rakennusinvestoinnit minimoidaan. Tarve on perusteltava vaikutusten arviointina. Luokkaan D arvioidut kiinteistöt puretaan.

Peikkorinteen päiväkotitoiminta on perusrakenteeltaan 1900-luvun alun hirsirakennus, jota on elinkaarensa aikana muutettu käyttötarkoitukselta toistuvasti. Toiminnalliset muutokset ovat aiheuttaneet käyttösoveltuvuuden kannalta epäyhtenäisen tilanteen, jolloin päiväkotitoiminta ei ole ollut tarkoituksenmukaista. Rakennusta on laajennettu opetustiloina ja se on muutettu päiväkodiksi v. 2012. Suoritetut korjaukset eivät ole olleet kokonaistoimenpiteitä, jolloin rakennuksen elinkaarta ei ole kattavasti jäljellä. Myyntihinnan voidaan arvioida kattavan kirjanpitoarvon määrän.

Korjausvelka on määritetty kohteessa kattavin tutkimuksin. Rakennusvauriot ovat olleet mahdollisia laajamittaisina, koska rakennuksen toiminta on siirretty muualle. Ilmanäytteitä on otettu usean vuoden ajan ja niitä on tarkennettu v. 2018.

Rakennuksen realisointi on haasteellinen tehtävä, koska suora ympäristöstä liikeloudellista käyttöä on vaikea kohdistaa, mutta rakennuksella on markkina-arvonsa. Tekniset korjaukset antavat perusteet rakennuksen myynnille ja myyntihinnan voidaan arvioida kattavan kirjanpitoarvon määrän.

Sunnanbergin koulun rakennukset on rakennettu 1895 ja uudempi 1920-luvulla. Rakennusten korjausvelat ovat suuret ja käyttäjäkyselyjen mukaisesti on saatu tietoon sisäilman haittaavan rakennuksessa oleskelua.

Alueelle on suunniteltu kaava, jonka mukaisesti olevat rakennukset ovat suojeltuja. Nykyisen rakennuksen purkaminen ja uuden rakentaminen ovat haasteellisia suoritteita, koska uuden rakennuskannan olisi mukailtava nykyistä tilannetta. Suunnitelmana on ollut purkaa vanhempi rakennus vuodelta 1895 ja rakentaa mahdollisimman samanlainen tilalle käyttäen olevia perustuskiviä uuden perusrakenteen rakentamiseen. Uudemman olevan rakennuksen osittainen käyttö teknisen- ja käsityön opetustilana on suunniteltu olevan mahdollista.

Rakennuksen korjaaminen sisältää työsuorituksen, joka vaatii aikaa ja ammattitaitoa, ja kustannustaso nousee karkeana arviona 2,2 M€. Olisi tutkittava muut mahdolliset ratkaisut sijoittaa uudisrakentamista tontille, toiselle tontille tai korjata vanha rakennus edes osittain hyötykäyttöön.

Haasteena on rakennusten nykyinen kunto. Ilmamittaukset näyttävät arvoja, jotka ovat kokonaisuutena kriittisellä tasolla. Tilanne kuitenkin vaikeutuu kaiken aikaa. Uuden koulun rakentaminen priorisoidaan vanhan koulun korjaamisen edelle. Myymällä rakennus annetaan markkinoiden kautta ostajalle mahdollisuus korjata rakennus.

Paraisten vanha kunnantupa on rakennettu vuosisadan vaihteessa ja on rakenteeltaan kestävä hirsirakennus. Rakennuksen sijainti arvostetulla Vanhan Malmin alueella tekee siitä markkinoille kiinnostavan kohteen. Kaavan pitää antaa mahdollisuus asumiseen alueella, jolloin käyttötarkoitus on selkeä. Kunnantuvan käyttäjät ovat reagoineet hajuun ja tutkimukset rakennuksen sisäilmasta on käynnistetty laajamittaisina 2017. Rakennuksessa on tutkittu sisäilmatutkimuksen kaikki osa-alueet. On tehty rakenteissa mikrobihavaintoja ja haittoja esiintyy kohtuullisessa määrin, mutta ilmanäytteet ovat kohdistuneet korjausalueille, jolloin tuloksiin ei voida luottaa. Kunnantuvan haitat ovat kuitenkin laajoja ja on perusteltua talouden ja palvelutuotannon näkökulmasta lopettaa löydettyjen puutteiden korjaaminen välittömästi osan käyttäjistä ollessa paikalla. Epätiiviin rakennuksen korjauskustannukset nousevat kannattamattoman korkealle palvelutuotannon tiloina, jolloin realisointi on järkevä vaihtoehto.

Käldingen koulu on laaja kokonaisuus, jolla on suuri korjausvelka tekniikan ja rakenteiden osalta. Käyttösoveltuvuus on rajallinen aikansa rakennemallien ja nykyisten määräysten osalta. Kohteelle ei ole löydetty korvaavaa käyttöä sen tilapankissa oloaikana. Käyttötarkoitusta rajaa lahjoitusehto, jonka mukaisesti rakennuksen on oltava opetuskäytössä. Ehdon päteminen tarkennetaan ennen myyntiä ostajalle. Vaihtoehtoisesti rakennus jää minimoidun peruslämmön mukaisesti tyhjilleen tai suurena rakennuksena ilman lämmitystä, jolloin sen ominaisuudet hyötykäyttöön tulevaisuudessa heikkenevät nopeasti. Rakennuksen kirjanpitoarvo on matala ja sen myyminen kirjanpitoarvoa vastaavalla tasolla on reaalista.

Houtskarın kirjastorakennus on rakennettu 1950-luvulla ja kohteessa on tehty peruskorjaus 1991. Rakennuksessa on kellarikerros ja 1,5 maanpäällistä kerrosta. Perustus on kiviladottu ja osittain betonirakenteinen. Rakennuksen ulkoseinät ovat puurunkoiset ja julkisivut ovat rapatut. Välipohjat ovat pääosin puurakenteisia. Katto on profiilipeltinen harjakatto. Rakennuksessa on koneellinen poistoilmanvaihto ja sähkölämmitys. Maanpinta viettää etupihan asfaltoidulla osuudella rakennukseen päin. Julkisivut, ikkunat ja katto pitää huoltaa ja kunnostaa. Kellaritiloissa ja yläkerrassa on havaittu kohonneita mikrobipitoisuuksia. Ilmanvaihto on kunnostettava kokonaisuutena. Sijainti on keskeinen ja tontin suuruus riittävä erilaisille keskustatoiminnoille.

Nauvon kunnantupa on entinen toimistorakennus, jossa ovat olleet kunnanhallituksen tilat. Rakennus on perinteinen punainen harjakattoinen rakennus Nauvon keskustassa ja se on rakennettu 1920-luvulla. Rakennuksen

pinta-ala on 211 m<sup>2</sup> ja pihavarasto 45 m<sup>2</sup>. Rakennus on puurunkoinen ja verhoilu on puuta. Katto on konesaumapeltiä. Ilmanvaihto on painovoimainen ja lämmitystapa on sähkö. Tontin omistaa seurakunta ja kaupunki omistaa rakennuksen kiinteistörekisterin tiedon mukaan. Rakennukselle ei ole kohdistettu käyttäjää kaupungin vuokrajärjestelmässä, joten sitä ei käytetä hallinnollisesti oikein. Kulut ovat jääneet kiinteistöyksikön maksettavaksi, mikä ei ole tarkoituksenmukaista. Rakennusta käyttävät eri yhdistykset tai vastaavat tarvitsijat. Piha-aluetta ja osittain sisätiloja käyttävät lasten iltapäivätoiminnot. Rakennus tarvitsee perusteellisen korjauksen ensisijaisesti voimakkaan hajun perusteella. Realisoimalla tai neuvottelemalla tontin omistajan kanssa ratkaisu omistajuudesta saavutetaan tarvitsevalle uudelle taholle hyvät kattavat tilat.

Myynnin yhteydessä kaavoitusmuutos voi tulla kohteissa kyseeseen.

**Oheismateriaali**

Kiinteistöjen tilatietokortit, 6 kpl  
Kaavallinen tarkastelu

**Ehdotus**

Jaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle Peikkorinteen päiväkodin, Sunnanbergin koulun, Paraisten Vanhan kunnantuvan, Houtskarın kirjaston, Kälđingen koulun ja Nauvon kunnantuvan realisoıntia.

**Päätös**

Esittelijä muutti ehdotustaan keskustelun jälkeen seuraavasti:

Jaosto ehdottaa kaupunginhallitukselle Peikkorinteen päiväkodin, Skräbbölen parakin, Paraisten Vanhan kunnantuvan, Houtskarın kirjaston, Kälđingen koulun ja Nauvon kunnantuvan realisoıntia.

Päätettiin yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen mukaisesti.

---

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 117

**Valmistelija  
Esittelijä**

Yhdyskuntainsinööri Matias Jensén, puh. 044 358 5724  
Yhdyskuntainsinööri Matias Jensén, puh. 044 358 5724  
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Paraisten kaupungin hallintosäännön mukaan kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaoston tehtävänä on *”luettelon valmistelu vuosittain kaupunginhallituksen päätettäväksi sellaisista kaupungin rakennetuista kiinteistöistä, joita ei enää tarvita omaan toimintaan ja jotka siksi myydään. Valmistelu on tehtävä vuorovaikutuksessa kaupungin muiden hallintoyksiköiden kanssa.”*

Kaupunginhallituksen tehtävänä on *”päättäminen sellaisten kaupungin rakennettujen kiinteistöjen myynnistä, joita ei enää tarvita omaan toimintaan, ja vähimmäishinnan vahvistaminen kiinteistöille.”*

Aluelautakuntien tehtävänä on *toimia asiantuntijaelimenä paikallisissa asioissa. Lautakunnat voivat antaa kaupungin muille toimielimille lausuntoja kunta-alueen kannalta erityisen merkittävässä asioissa. Lautakuntia on kuultava kunkin alueen*

*kannalta paikallisesti erityisen merkittävässä asioissa.*

*Kaupungingeodeetti toimeenpanee niiden kaupungin rakennettujen kiinteistöjen myynnin, joita ei enää tarvita omaan toimintaan, kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston päätöksen mukaisesti.*

Realisoitavien rakennettujen kiinteistöjen listalla on yhteensä 19 kohdetta. Selvemmän kuvan saamiseksi ehdotuksen mukaisesti realisoitavista kohteista sekä päätöksenteon helpottamiseksi on tarkoituksenmukaisempaa käsitellä muutama kohde kerrallaan.

Seuraavat kohteet ovat aikaisemmin esiintyneet eri päätöksissä ja niitä kohtaan on osoitettu tiettyä kiinnostusta sekä suullisten että kirjallisten osto- tai lahjoitustarjousten muodossa. Rakennuksia ei tarvita omaan toimintaan ja ne ovat siksi myytävien kiinteistöjen listalla.

Kulloisenkin kunta-alueen aluelautakunnalle varataan mahdollisuus antaa asiassa lausunto. Aluelautakuntien mahdolliset lausunnot liitetään asiaan liitteeksi asian edetessä kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Houtskarin lautakunta on käsitellyt Houtskarin kirjaston myyntiä koskevaa asiaa kokouksessaan 4.9.2019 ja lausunto on liitetty asiaan oheismateriaaliksi. Houtskärs kulturgille rf -yhdistys on jättänyt kirjelmän Houtskarin kirjastorakennuksesta.

Kaupunginhallitus tekee myyntipäätöksen ja vahvistaa vähimmäishinnan.

**Kiinteistöllä Lyckebo 445-665-4-16 sijaitseva Houtskarin kirjasto.**

Kiinteistön pinta-ala on 3 736 m<sup>2</sup> ja kiinteistöllä on myös minigolfpaikka, joka voidaan tarvittaessa lohkoa kiinteistöstä.

Houtskarin kirjastorakennus on rakennettu 1950-luvulla ja kohteessa on tehty peruskorjaus 1991. Rakennuksessa on kellarikerros ja 1,5 maanpäällistä kerrosta. Perustus on kiviladottu ja osittain betonirakenteinen. Rakennuksen ulkoseinät ovat puurunkoiset ja julkisivut ovat rapatut. Välipohjat ovat pääosin puurakenteisia. Katto on profiilipeltinen harjakatto. Rakennuksessa on koneellinen poistoilmanvaihto ja sähkölämmitys. Maanpinta viettää etupihan asfaltoidulla osuudella rakennukseen pain. Julkisivut, ikkunat ja katto pitää huoltaa ja kunnostaa. Kellaritiloissa ja yläkerrassa on havaittu kohonneita mikrobipitoisuuksia. Ilmanvaihto on kunnostettava kokonaisuutena. Sijainti on keskeinen ja tontin suuruus riittävä erilaisille keskustatoiminnoille. Rakennusta ei enää tarvita omaan toimintaan. Kaavoituksen kommentti on liitetty oheismateriaaliksi.

**Kiinteistöllä Berghäll 445-435-2-1 sijaitseva Peikkorinteen päiväkot.**

Kiinteistön pinta-ala on 9 500 m<sup>2</sup>.

Peikkorinteen päiväkot on perusrakenteeltaan 1900-luvun alun hirsirakennus, jota on elinkaaressa muutettu käyttötarkoitukselta toistuvasti. Toiminnalliset muutokset ovat aiheuttaneet käyttösoveltuvuuden kannalta epäyhtenäisen tilanteen, jolloin päivähoidon toiminta ei ole ollut tarkoituksenmukaista.

Rakennusta on laajennettu opetustiloina ja se on muutettu päiväkodiksi vuonna 2012.

Suoritetut korjaukset eivät ole olleet kokonaistoimenpiteitä, jolloin rakennuksen elinkaarta ei ole kattavasti jäljellä. Myyntihinnan voidaan arvioida kattavan kirjanpitoarvon määrän.

Korjausvelka on määritetty kohteessa kattavin tutkimuksin. Rakenneavaukset ovat olleet mahdollisia laajamittaisina, koska rakennuksen toiminta on siirretty muualle. Ilmanäytteitä on otettu usean vuoden ajan ja niitä on tarkennettu vuonna 2018.

Rakennuksen realisointi on haasteellinen tehtävä, koska suora ympäristöstä liiketaloudellista käyttöä on vaikea kohdistaa, mutta rakennuksella on markkina-arvonsa.

Rakennusta ei enää tarvita omaan toimintaan.

Valmistelu on tehty vuorovaikutuksessa kaupungin mittausyksikön, talouspalvelujen, kaavoitusyksikön ja teknisten tukipalvelujen kanssa.

#### Oheismateriaali

Houtskarin lautakunnan lausunto  
Kaavoitusyksikön lausunto  
Kiinteistöjen tilatiedot

#### Ehdotus

Teknisten tukipalvelujen jaosto ehdottaa, että kaupunginhallitus päättää asettaa seuraavat kiinteistöt myyntiin seuraavasti:

**Kiinteistöllä Berghäll 445-435-2-1 sijaitseva Peikkorinteen päiväkot** muut kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat mukaan lukien.  
Kiinteistön pinta-ala on 9 500 m<sup>2</sup>.

**Kiinteistöllä Lyckebo 445-665-4-16 sijaitseva Houtskarin kirjasto** muut kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat mukaan lukien. Kiinteistön yhteenlaskettu pinta-ala on 3 736 m<sup>2</sup>. Alue, jolla minigolfradat sijaitsevat, ei sisälly myyntiin. Minigolfrata-alueesta voidaan myöhemmin tehdä vuokrasopimus tulevan ostajan kanssa.

Kiinteistöt myydään avoimella tarjousmenettelyllä ja vähimmäishinnan vahvistaa kaupunginhallitus. Myynnin toimeenpanee ympäristöosaston mittausyksikkö.

#### Päätös

Keskustelun kuluessa Kaj-Johan Karlsson ehdotti Christer Friisin kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi kahtena erillisenä asiana.

Jaosto toivoi, että nämä asiat käsitellään jatkossa kohteittain ja että myyntiprosessin nopeuttamista painotetaan.

Asia palautettiin.

#### Tiedoksianto

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen: Peter Lindgren, Petra Palmroos, Heidi Saaristo-Levin, Daniel Backman, Seppo Pihl

---