

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto	§ 125	09.10.2019
Kaupunginhallitus	§ 262	25.11.2019

Kiinteistöllä Berghäll 445-435-2-1 sijaitsevan Peikkorinteen päiväkodin myynti

748/02.07.00.01/2019

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto 18.09.2019 § 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.

Houtskarın lautakunta on käsitellyt Houtskarın kirjaston myyntiä koskevaa asiaa kokouksessaan 4.9.2019 ja lausunto on liitetty asiaan oheismateriaaliksi.

Houtskärs kulturgille rf -yhdistys on jättänyt kirjelmän Houtskarın

kirjastorakennuksesta.

Kaupunginhallitus tekee myyntipäätöksen ja vahvistaa vähimmäishinnan.

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

Kiinteistön pinta-ala on 3 736 m² 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 m².

Peikkorinteen päiväkot on perusrakenteeltaan 1900-luvun alun hirsirakennus, jota on elinkaareissa 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 suoraa ympärivuotista 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 päiväkoti muut kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat mukaan lukien. Kiinteistön pinta-ala on 9 500 m².

Kiinteistöllä Lyckebo 445-665-4-16 sijaitseva Houtskarin kirjasto muut kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat mukaan lukien. Kiinteistön yhteenlaskettu pinta-ala on 3 736 m². 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

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto § 125

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 merkittävissä asioissa. Lautakuntia on kuultava kunkin alueen kannalta paikallisesti erityisen merkittävissä 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 kohteet yksi kerrallaan.

Seuraava kohde on aikaisemmin esiintynyt eri päätöksissä ja sen ostamiseen on osoitettu tiettyä kiinnostusta. Rakennusta ei tarvita omaan toimintaan ja se on siksi myytävien kiinteistöjen listalla.

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

Kaupunginhallitus tekee myyntipäätöksen ja vahvistaa vähimmäishinnan.

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

Kiinteistön pinta-ala on 9 500 m².

Peikkorinteen päiväkoti on perusrakenteeltaan 1900-luvun alun hirsirakennus, jota on elinkaareissa muutettu käyttötarkoitukselta toistuvasti. Toiminnalliset muutokset ovat aiheuttaneet käyttösoveltuvuuden kannalta epäyhtenäisen tilanteen, jolloin päivähoiton 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

Kaavoitusyksikön lausunto
Kiinteistön tilatiedot

Ehdotus

Kiinteistöllä Berghäll 445-435-2-1 sijaitseva Peikkorinteen päiväkoti myydään avoimella tarjousmenettelyllä ja vähimmäishinnan vahvistaa kaupunginhallitus.

Myynnin toimeenpanee ympäristöosaston mittausyksikkö.

Päätös

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaosto päätti ehdotuksen mukaisesti sillä lisäyksellä, että kaupunginhallitus päättää samalla, että vaihtoehtoiset tarjoukset, jotka ovat tai voivat olla kaupungille kokonaistaloudellisesti edullisia, hyväksytään.

Tiedoksianto

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

Kaupunginhallitus 25.11.2019 § 262

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Kaupunginhallituksen teknisten tukipalvelujen jaostossa 9.10.2019 § 125 ehdotettiin, että kaupunginhallitus päättää myydä [Peikkorinteen päiväkodin](#) ja vahvistaa kiinteistölle vähimmäishinnan.

Peikkorinteen päiväkotijä sijaitsee Kirjalansaareissa Saaristotien varressa kiinteistöllä 445-435-2-1. Kiinteistön rekisteröity pinta-ala on 9 500 m². Rakennusoikeus on 10 % kiinteistön pinta-alasta eli 950 k-m², josta nykyisiin rakennuksiin on käytetty noin 770 k-m². 15.11.2019 päivätyn arvioinnin mukaan kyse on kiinnostavasta, arvokkaalla paikalla sijaitsevasta kiinteistöstä. Siitä huolimatta kohdetta ei ole helppo myydä. Kohteessa on havaittu sisäilmaongelmia ja katosta on aiheutunut kosteusvaurioita, mikä on epävarmuustekijä. Vaikka näitä ongelmia ei olisikaan ollut, rakennuksen koon ja huonejaon vuoksi potentiaalisia ostajia on erittäin vähän ja myynti saattaa pitkittyä.

Nykyinen kaavamerkintä Sv (julkisten palvelujen ja hallinnon alue) mahdollistaa kaavoitusyksikön lausunnon mukaan rakennuksen käytön esimerkiksi palveluasumiseen tai muuhun elinkeinon harjoittamiseen, mutta rakennuksen käyttö asumiseen edellyttää kaavamuutosta tai poikkeamispäätöstä.

Arvioija katsoo, että kiinteistön ottaminen kaupalliseen käyttöön vaatisi melko paljon korjauksia ja muutoksia rakennukseen. Sama pätee myös, jos kaupunki pitäisi kiinteistön.

Arvioinnin mukaan kiinteistön markkinahinta olisi 175 000 euroa +- 25 %, mikä tarkoittaa sitä, että todennäköinen myyntihinta voisi arvioijan käsityksen mukaan olla 131 250-218 750 euroa.

Liite

Vähimmäishintaliite (salassa pidettävä)
Tilatietokortti

Oheismateriaali

Kaavoitusyksikön lausunto

Kiinteistön tilatiedot

Ehdotus

Kaupunginhallitus päättää asettaa Peikkorinteen päiväkodin, kiinteistön 445-435-2-1 sisältäen kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, siihen kuuluvat liittymät ja alueella kasvavat puut myyntiin. Kiinteistö myydään avoimella tarjousmenettelyllä. Vähimmäishinta määräytyy liitteen mukaisesti, joka viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 24 §:n 1 momentin 17 kohdan nojalla on salassa pidettävä. Mikäli vähimmäishinta saavutetaan, ympäristöosaston mittausyksikkö voi toimeenpanna myynnin kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöksellä.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Maankäyttöinsinööri, kiinteistöpäällikkö, yhdyskuntainsinööri, talouspäällikkö, kaavoituspäällikkö, kiinteistösihteeri A.J.
