

Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter -kiinteistösaakeyhtiön omistaman, osoitteessa Vapparintie 4 sijaitsevan koulukiinteistön ostaminen

551/10.00.01.06/2020

Rakennus- ja ympäristölautakunta 19.08.2020 § 129

**Valmistelija
Esittelijä**

Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
Kaupungingeodeetti Daniel Backman, puh. 040 488 6066
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Axxell Utbildning Ab:n nykyinen ammattiopisto Paraissilla toimii 21 417 m²:n suuruisella tontilla 445-10-31-1 osoitteessa [Vapparintie 4](#) Tontti ja rakennukset ovat Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter -kiinteistösaakeyhtiön omistuksessa (Kustfast). Paraisten kaupunki on tehnyt Kustfastin kanssa aiesopimuksen Vapparintien ja Koulukadun maanomistus-, vuokraus- ja maanvuokrausjärjestelyistä, kaupunginhallitus 29.6.2020 § 129. Sopimuksen toisen kohdan mukaan kaupunki ostaa koko kiinteistön 445-10-31-1 rakennuksineen, lukuun ottamatta asuntorakennuksia 445-10-31-1-7 ja 445-10-31-1-2. Kokonaisuuden kauppahinta on 1 262 947 euroa ja vastikkeena käytetään osaa kaupungin Kustfastista omistamista osakkeista. Kustfast ostaa jäljelle jäävän osan näistä kaupungin osakkeista.

Kaupun taustalla on uuden koulukeskuksen rakentaminen ja Axxellin muutto Koulukadulle. Toiminta Koulukadulta siirtyy uuden koulukeskuksen rakentamisen ajaksi tarvittavilta osin tilapäisesti Vapparintie 4:ään samoihin tiloihin Axxellin kanssa. Kaupungin ostettua kiinteistön Axxell jatkaa tiloissa vuokralaisena siihen asti, kunnes Axxellin rakennus koulukeskuksessa on valmistunut. Päärakennuksessa on kevättalvesta 2019 asti toiminut Axxellin lisäksi myös Paraisten lukio Paraisten kaupungin vuokrattua rakennuksesta tilat lukion toimintaa varten lukion tiloissa havaittujen ongelmien jälkeen. Asuntorakennukset, jotka eivät siis sisälly kauppaan, palvelevat myös jatkossa nykyisessä tarkoituksessaan. Aiesopimuksen kolmannen kohdan mukaan kaupunki tekee 10 vuoden vuokrasopimukset asuntorakennusten maa-alueista. Tontin asemakaavamerkintä YO tarkoittaa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta. Tällaiselle tontille saa rakentaa kouluja ja muita sivistystoimen rakennuksia. Tontin pinta-ala on hieman yli 21 417 m² ja sen tehokkuusluku on 0,4, mikä oikeuttaa 8 567 k-m²:n rakennusoikeuteen. Siitä noin 6 200 k-m² on käytetty kokonaisuudessaan koulutoimintaa tukeviin rakennuksiin. Kustfastille jäävät asuntorakennukset on rakennettu 1990-luvun alussa, toinen niistä on pinta-alaltaan 1 050 k-m² ja toinen 650 k-m². Kauppaan sisältyvät rakennukset ovat päärakennus ja huoltorakennukset. Päärakennus on rakennettu vuonna 1960. Sitä on laajennettu vuonna 1990 ja kunnostettu ja korjattu useaan otteeseen. Rakennus on pinta-alaltaan noin 4 200 k-m² ja se koostuu ammattiopiston liikuntasalista, toimistohuoneista ja erilaisista opetustiloista. Huoltorakennuksia on kaksi, niitä käytetään erilaisten ajoneuvojen huoltamiseen ja ne ovat pinta-alaltaan 143 k-m² ja 61 k-m².

Kustfast on teettänyt kuntotarkastuksen päärakennuksen länsiosasta selvittääkseen, soveltuvatko ne Koulukadun koulujen väistötiloiksi 2–5 vuodeksi. Rakennuksen länsiosa käsittää liikuntasalin ja pukuhuoneet (rakennettu vuonna 1980) sekä kosmetologien koulutustilat (kunnostettu vuonna 2011). 28.3.2020 päivätyn ja 20.4.2020 täydennetyn kuntotarkastuksen on tehnyt RTC Vahanen Turku Oy. Raportti osoittaa puutteita perustuksissa, lähinnä aluspalkeissa, vähäisiä vuotoja katossa ja todennettua kosteutta märkätiloissa, jotka ovat alkuperäiskunnossa. Kaupunki on tietoinen raportissa esitetyistä puutteista ja kaupungin suunnitelmissa on osana koulukeskushanketta tehdä kattavia korjauksia vuoden 2021 alkupuoliskolla ennen kuin osa voidaan ottaa käyttöön väistötiloina ja myöhempää käyttöä varten.

Muihin kauppaan sisältyviin rakennuksiin kaupungin edustajat ovat tutustuneet silmämääräisesti ja saaneet nähtäväksi Rambollin tekemän, 17.6.2013 päivätyn kuntotarkastuksen. Kuntotarkastuksessa on kartoitettu kaikkien rakennusten korjaustarpeet tarkastamalla rakennukset avaamatta rakenteita. Näiden rakennusten kunnosta ei ole uudempaa eikä perusteellisempaa tarkastusta. Rakennusten arvioidaan kuitenkin olevan sellaisessa kunnossa, että väistöaikana ei ylläpitokorjausten lisäksi ole tarvetta laajemmille korjauksille.

Kauppahinnan suuruuden vuoksi päätöksen kaupasta tekee kaupunginvaltuusto. Myös rakennus- ja ympäristölautakunnalla ja kaupunginhallituksella on kaupunginvaltuuston 17.3.2009 §:ssä 25 tekemän päätöksen mukaan oikeus ostaa kiinteää ja irtainta omaisuutta, mutta ainoastaan 200 000 euron ja 500 000 euron enimmäismäärään saakka. Kauppaa varten ei ole budjetoitu varoja vuodeksi 2020, vaan Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter -kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden käyttämisestä kaupan vastikkeena on tehtävä erillinen päätös.

Oheismateriaali

Kauppakirjaluonnos
Kartta
Aiesopimus

Ehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginvaltuusto päättää ostaa Fastighets Ab kustregionens utbildningsfastigheter -kiinteistöosakeyhtiöltä tontin 445-10-31-1 sisältäen alueella kasvavat puut, liittymät, laitteet ja rakennukset lukuun ottamatta asuntolarakennuksia, tunnus 445-10-31-1-7 (102829012W) ja 445-10-31-1-2 (102829008S). Kauppahinta on 1 262 947 euroa ja vastikkeena käytetään kauppahintaa vastaavaa osaa kaupungin Kustfastista omistamista osakkeista.

Kauppa allekirjoitetaan viimeistään 31.12.2020. Omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät 31.12.2020. Myyjä vastaa kaikista koulukiinteistöön liittyvistä maksuista ja veroista vuonna 2020. Tontti ostetaan rasisiteista vapaana, myyjä vastaa kiinteistöön kohdistuvien kiinnitysten kuolettamisesta.

Paraisten kaupunki laatii kauppakirjan ja maksaa kaupanvahvistajan palkkion.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen: Kiinteistöpäällikkö, talouspäällikkö, kaavoituspäällikkö, tekninen päällikkö, maanmittaussihtööri, kaupungingeodeetti