

Kaupunginvaltuusto
Kaupunginhallitus

§ 68
§ 188

11.06.2019
07.09.2020

Lotta Laaksosen ym. aloite väistötilan hankinnasta

519/10.03.02/2019

Kaupunginvaltuusto 11.06.2019 § 68

Päätös

Kaupunginvaltuusto merkitsi seuraavan aloitteen tiedoksi:

"On ilmeistä, että kaupungilla tulee olemaan toistuva tarve väistötiloille pitemmällä aikavälillä. Tekemäni selvityksen mukaan tämän hetkinen parakkikoulun ostohinta vastaa noin viiden vuoden vuokrauskustannusta.

Ehdotan, että hankimme Paraisten kaupungille väistötilaksi parakkikoulun, jota voi tarvittaessa siirtää, ja mikäli omalla kunnalla ei käyttötarve jatku lähivuosien korjausten jälkeen, tilaa voi myös vuokrata ulkopuoliselle ja lopulta myydä, mikäli käyttöä ei enää ole. Keskimääräinen parakkikoulun käyttöikä on noin 30 vuotta.

Parakkikoulun hankinta olisi suora säästö vuokraustarpeen ollessa suuri, sekä mahdollisesti myös tulonhankintakeino.

Ehdotus: Paraisten kaupunki hankkii väistötilaksi parakkikoulun."

Kaupunginhallitus 07.09.2020 § 188

Valmistelija Esittelijä

Kiinteistöpäällikkö Seppo Pihl, puh. 040 045 1424
Kaupunginjohtaja Patrik Nygrén, puh. 040 511 4383
etunimi.sukunimi@parainen.fi

Siirrettävät parakit ovat soveltuva ratkaisu nopeiden ja suhteellisen terveiden tilojen varmistamiseksi, jos kiinteistömässä tapahtuu äkillisiä muutoksia.

Parakkien määrää voidaan säädellä ja täten ne muodostavat vaihtelevalla tarpeelle kohdistetun ratkaisun huomioiden tietysti purku-, asennus- ja kuljetuskustannukset.

Parakkien vuokratkustannukset ovat korkeita huomioitaessa kaikki kustannukset edellisten lisäksi myös tilaajan perustus- ja liittymiskustannuskertymät.

Arvioitaessa kaupungin sisäisten vuokrien kustannuskertymää sisältäen pääomavuokran osuuden saadaan tasoksi 12-13 €/m²/kk.

Parakkivaihtoehdossa vuokra-aikana alle 5 vuotta saadaan suuruusluokkana yksikkökustannukseksi vuokranosuudella 12-14 €/m². Asennus-/purkukustannus on tilapäisessä tarpeessa samaa suuruusluokkaa, jolloin kustannus yhteenlaskettuna on suuruusluokkana 24-28 €/m². On vielä lisättävä tapauskohtaiset tilaajan kustannusvastuut perustusten ja liittymien muodossa.

Kokonaiskustannus voi nousta suuruusluokkaan 30 €/m².

Verrattaessa vuokrauskustannuksia omistamisen kustannuksiin rajallisella aikavälillä käyttökustannusten vastaavuus tasoittuu suuruusluokkana 5 vuoden ajanjaksolla. Ostovaihtoehdossa markkinoilla myydään käytössä olleita rakennuksia ja niiden rakenteet ovat tasoltaan usein kevyempiä kuin pysyvien rakennusten taso.

Kyseisten rakennusten elinkaari on käytettyinä tiloina lyhyempi ja peruskorjaus on lähempänä. Korjaustekijän avulla arvioituna sen standarditasoon korottaminen ja elinkaaren lyhyys huomioiden lisäkustannustasoksi suuruusluokkana muodostuu 4-5 €/m².

Parakkikoulun ollessa kaupungin omistuksessa ja sitä siirretään tarpeen mukaan kustannukset kohdistuvat perustasolla samalla suuruusluokalla.

Ostovaihtoehdossa on siis suuruusluokkaa 4-5 €/m² omistamisen kautta syntyviä peruskorjauksen kuluja perusvuokratason lisäksi ja tilojen tehokas käyttö on haastavaa pitkällä aikavälillä ilman tilojen siirtoa. Vastaavasti vuokravaihtoehdossa perusvuokraan lisätään energia-, vesi- ja pieni osa kiinteistöhoitokuluja noin 3 €/m².

Peruskorjaamisen tarve on ajankohtainen aikaisemmin ja kevyesti rakennettuja rakenteita on haastavaa korjata.

Käyttökustannukset ovat korkeita, koska lämmitysmuoto on sähkölämmitys ja mahdolliset siirrot paikasta toiseen ovat kalliita.

Yhteenvetona todetaan omistamisen olevan keskimääräisesti hieman kalliimpaa elinkaaren aikana korjauskustannusten takia, mutta vuokraaminen on vaihtoehto rajallisen kokoisten väistötilojen hallinnassa, mikäli tilaajan vastuut on edullisesti hoidettavissa.

Paraisten kaupungin päätös tehdä suuri investointi koulukeskukseen ilman rakennusaikaisia parakkeja on kantava ratkaisu suurelle osalle tarvittavaa rakennusmassa eikä ole enää kannattavaa ottaa rinnalle parakkivaihtoehtoa.

Ehdotus Kaupunginvaltuusto merkitsee edellä esitetyn informaation tiedoksi ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Tiedoksianto Lopullisen päätöksen jälkeen: Lotta Laaksonen
