

Stadsstyrelsens sektion för tekniska § 81 15.05.2019  
stødtjänster  
Stadsstyrelsens sektion för tekniska § 117 18.09.2019  
stødtjänster

### **Fastigheter som ska säljas**

106/02.07.00.01/2019

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stødtjänster 15.05.2019 § 81

**Beredare** Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424  
**Föredragande** Teknisk chef Ted Bergman, tfn 050 428 3745  
fornamn.efternamn@pargas.fi

Hantering av reparationsskulden i fastighetsmassan i Pargas stad bygger på en förtätning av fastighetsmassan. Då kan man med de tillgängliga pengarna hålla den effektiva massan på en sådan nivå som krävs för serviceverksamheten. De byggnader som har en stor reparationsskuld och som lämpar sig dåligt för sitt avsedda ändamål ska säljas. Samtidigt förtätas fastighetsmassan i och med att bygginvesteringarna i ersättande lokaler minimeras. Behovet ska motiveras i en konsekvensbedömning. De fastigheter som har placerats i klass D ska rivas. Daghomet Peikkorinne är en stockbyggnad från början av 1900-talet och dess användningsändamål har ändrats upprepade gånger under dess livscykel. De funktionella ändringarna har lett till en brokig situation med tanke på byggnadens lämplighet för sitt ändamål och dagvårdsverksamheten har inte kunnat drivas på ett ändamålsenligt sätt i byggnaden. Byggnaden har byggts till med utrymmen för undervisning och den byggdes om till daghem 2012.

De utförda ombyggnationerna har inte varit heltäckande och därmed fördelar sig byggnadens resterande livscykel ojämnt. Försäljningspriset kan beräknas täcka bokföringsvärdet.

Reparationsskulden för byggnaden har fastställts genom omfattande undersökningar. Det har varit möjligt att göra större öppningar i konstruktioner, eftersom byggnaden har tömts på verksamhet. Det har tagits luftprov inomhus under flera års tid och noggrannare prov 2018.

Att sälja byggnaden kommer att bli utmanande, eftersom det är svårt att hitta något direkt kommersiellt användningsändamål året runt, men trots det har byggnaden ett marknadsvärde. Behovet av tekniska reparationer motiverar en försäljning av byggnaden och försäljningspriset kan beräknas täcka bokföringsvärdet.

Den ena av Sunnanbergs skolbyggnader är byggd 1895 och den andra, nyare på 1920-talet. Byggnaderna har stora reparationsskulder, och användarenkäterna har gett vid handen att inomhusluften har gjort det besvärligt att vistas i byggnaden.

De befintliga byggnaderna är skyddade med en plan som gäller för området. Att riva den ena av de nuvarande byggnaderna och bygga en ny är ett utmanande projekt, eftersom det nya byggnadsbeståndet borde anpassas till den rådande situationen. Planen har varit att riva den äldre byggnaden från 1895 och att i stället bygga en ny som är så lik den gamla som möjligt och utnyttja de befintliga

grundstenarna vid byggande av en ny grundkonstruktion. Enligt planen skulle det vara möjligt att använda en del av den nyare byggnaden till slöjdundervisning.

Att renovera byggnaden innebär en arbetsinsats som kräver både tid och fackkunskap och kostnadsnivån uppgår enligt en grov uppskattning till 2,2 M€. Man borde också undersöka andra möjliga lösningar för att placera ett nybygge på tomten eller på annan tomt, eller att bygga om den gamla byggnaden åtminstone delvis för nyttbruk.

Byggnadernas nuvarande skick är en utmaning. Luftmätningarna visar på värden som totalt sett ligger på en kritisk nivå och situationen blir hela tiden svårare. Att bygga en ny skola prioriteras framom att renovera den gamla skolan. Genom att byggnaden säljs på den öppna marknaden får köparen möjlighet att renovera byggnaden.

Gamla kommunalstugan i Pargas har byggts vid sekelskiftet och är en robust stockbyggnad till sin konstruktion. Byggnadens läge i det ansedda området Gamla Malmen gör att byggnaden är ett intressant objekt på den öppna marknaden. Planen behöver möjliggöra boende på området och därmed är användningsändamålet är tydligt. De som använt Kommunalstugan har reagerat på lukt, och omfattande undersökningar av inomhusluften i byggnaden inleddes 2017. I byggnaden har alla delområden inom undersökning av inomhusluft blivit undersökta. Man har uppdagat mikrober i konstruktionerna och det förekommer olägenheter i måttliga mängder, men luftproven har tagits i sådana delar av huset där renovering pågått, och resultaten är därmed inte tillförlitliga. Olägenheterna i Kommunalstugan är dock omfattande och det var motiverat både ur ekonomisk synvinkel och ur serviceproduktionens synvinkel att sluta åtgärda uppdagade brister omedelbart eftersom en del av användarna var kvar i byggnaden. Kostnaderna för renoveringen av en otät byggnad drivs upp till en olönsamt hög nivå med tanke på att byggnaden ska kunna fungera som lokal för serviceproduktion. En försäljning av byggnaden är därmed ett förnuftigt alternativ.

Käldinge skola är en omfattande helhet med en stor reparationssskuld gällande både tekniken och konstruktionerna. Byggnadens lämplighet för sitt ändamål är begränsad på grund av de konstruktionstyper som användes under den tid då byggnaden uppfördes och på grund av nutida bestämmelser. Man har inte lyckats hitta ett alternativt användningsändamål för byggnaden under den tid den har funnits i lokalbanken. Användningsändamålet begränsas av ett donationsvillkor om att byggnaden ska användas för undervisningsändamål. Innan byggnaden säljs måste det gällande villkoret klargöras för köparen. Alternativt förblir byggnaden tom med minimal grundvärme eller, då det är fråga om en stor byggnad, helt utan värme. Det sistnämnda innebär att möjligheterna att utnyttja byggnaden i framtiden försämras snabbt. Byggnadens bokföringsvärde är lågt och det är realistiskt att sälja byggnaden till ett värde som motsvarar dess bokföringsvärde.

Biblioteksbyggnaden i Houtskär har byggts på 1950-talet och renoverats grundligt 1991. Byggnaden har en källarvåning och en och en halv våning ovanför mark. Grunden består av uppstaplade stenar och delvis av betong. Ytterväggarna på byggnaden har en stomme av trä och fasaderna är rappade. Mellanbjälklagen är huvudsakligen av trä. Byggnaden har sadeltak med profilerad plåt. Byggnaden har

maskinell frånluftsventilation och elvärme. På det asfalterade partiet på framsidan av byggnaden sluttar markytan mot byggnaden. Fasaderna, fönstren och taket behöver underhållas och reoveras. I källaren och övervåningen har förhöjda mikrobhalter uppdagats. Ventilationen behöver reoveras som en helhet. Läget är centralt och tomten är tillräckligt stor för olika centrumfunktioner.

Kommunalstugan i Nagu är en tidigare kontorsbyggnad där kommunstyrelsen har haft sina lokaler. Byggnaden är en traditionell röd byggnad med sadeltak i Nagu centrum. Den har byggts på 1920-talet. Byggnaden har en yta på 211 m<sup>2</sup> och förrådsbyggnaden på gården har en yta på 45 m<sup>2</sup>. Byggnaden har en stomme och beklädnad av trä. Taket är av maskinfalsad plåt. Byggnaden har självdragsventilation och elvärme. Tomten ägs av församlingen och byggnaden ägs enligt fastighetsregistret av staden. I stadens hyrsystem har byggnaden ingen användare, dvs. att användningen inte är administrativt korrekt ordnad. Kostnaderna har fastighetsenheten fått stå för, vilket inte är ändamålsenligt. Byggnaden används av olika föreningar och liknande. Gårdsplanen och delvis också byggnaden används till eftermiddagsverksamhet för barn. Byggnaden är i behov av en grundlig reovering främst på grund av kraftig lukt. Genom att byggnaden säljs eller genom att en lösning kring ägandet förhandlas fram tillsammans med ägaren till tomten kan den nya användaren få bra och rymliga lokaler.

Vid försäljning kan en planändring bli aktuell vid objekten.

<b>Kompletterande material</b>	Kort med uppgifter om fastigheter, 6 st. Granskning av plansituationen
<b>Förslag</b>	Sektionen föreslår för stadsstyrelsen försäljning av fastigheterna daghemmet Peikkorinne, Sunnanbergs skola, Gamla kommunalstugan i Pargas, Houtskärs bibliotek, Källdinge skola och Kommunalstugan i Nagu.
<b>Beslut</b>	Efter diskussion förändrade föredragande sitt förslag enligt följande:  Sektionen föreslår för stadsstyrelsen försäljning av fastigheterna daghemmet Peikkorinne, Skräbböle baracken, Gamla kommunalstugan i Pargas, Houtskärs bibliotek, Källdinge skola och Kommunalstugan i Nagu.  Beslutades enhälligt enligt föredragandes förändrade förslag.

---

Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster 18.09.2019 § 117

**Beredare**  
**Föredragande**

Samhällsingenjör Matias Jensén, tfn 044 358 5724  
Samhällsingenjör Matias Jensén, tfn 044 358 5724  
fornamn.efternamn@pargas.fi

Enligt Pargas stads förvaltningsstadga skall stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänster "årligen för beslut i stadsstyrelsen bereda en förteckning över de

*stadens bebyggda fastigheter som inte längre behövs i den egna verksamheten och därför ska säljas. Beredningen ska ske i växelverkan med stadens övriga förvaltningsenheter."*

*Vidare skall stadsstyrelsen fatta "beslut om försäljning av de stadens bebyggda fastigheter som inte längre behövs i den egna verksamheten och fastställande av ett minimipris för fastigheterna."*

*Områdesnämndernas uppgift är att utgöra sakkunnigorgan i lokala frågor. Nämnderna kan ge utlåtanden till stadens övriga organ i frågor av särskild betydelse för kommunområdet. Nämnderna ska höras i ärenden av särskild lokal betydelse för respektive område.*

*Stadsgeodetens uppgift är att verkställa försäljning av de stadens bebyggda fastigheter som inte längre behövs i den egna verksamheten i enlighet med stadsstyrelsens och stadsfullmäktiges beslut.*

Listan över bebyggda fastigheter som skall realiseras omfattar totalt 19 objekt. För att få en klarare bild av vilka objekt som enligt förslag realiseras och för att underlätta beslutsfattandet är det mera ändamålsenligt att behandla några objekt per gång.

Följande objekt har tidigare figurerat i olika beslut och för objekten har funnits ett visst intresse, både muntliga och skriftliga erbjudanden i form av köp eller donation. Byggnaderna behövs inte i den egna verksamheten och finns därför på listan över fastigheter som ska säljas.

Områdesnämnden i respektive kommundel ges möjlighet att ge ett utlåtande i ärendet. Eventuella utlåtanden från områdesnämnderna bifogas som bilaga när ärendet går vidare för behandling till stadsstyrelsen.

Houtskärsnämnden har behandlat ärendet gällande försäljningen av Houtskärs bibliotek vid sitt möte den 4.9.2019 och utlåtandet finns med som bilaga i kompletterande material.

Föreningen Houtskärs kulturgille rf har lämnat in en skrivelse angående biblioteksbyggnaden i Houtskär.

Stadsstyrelsen gör beslut gällande försäljningen och fastställer ett minimipris.

#### **Houtskärs bibliotek, beläget på fastigheten Lyckebo 445-665-4-16.**

Fastighetens areal är 3 736 m<sup>2</sup> och på fastigheten finns även en minigolfanläggning som vid behov kan brytas ut från fastigheten.

Biblioteksbyggnaden i Houtskär har byggts på 1950-talet och renoverats grundligt 1991. Byggnaden har en källarvåning och en och en halv våning ovanför mark. Grunden består av uppstaplade stenar och delvis av betong. Ytterväggarna på byggnaden har en stomme av trä och fasaderna är rappade. Mellanbjälklagen är huvudsakligen av trä. Byggnaden har sadeltak med profilerad plåt. Byggnaden har maskinell frånluftsventilation och elvärme. På det asfalterade partiet på framsidan av byggnaden sluttar markytan mot byggnaden. Fasaderna, fönstren och taket behöver underhållas och renoveras. I källaren och övervåningen har

förhöjda mikrohalter uppdagats. Ventilationen behöver renoveras som en helhet. Läget är centralt och tomten är tillräckligt stor för olika centrumfunktioner.

Byggnaden behövs inte längre i den egna verksamheten.

Planläggningens kommentar i bilagan med kompletterande material.

### **Peikkorinne daghem, beläget på fastigheten Berghäll 445-435-2-1.**

Fastighetens areal är 9 500 m<sup>2</sup>.

Daghemmet Peikkorinne är en stockbyggnad från början av 1900-talet och dess användningsändamål har ändrats upprepade gånger under dess livscykel. De funktionella ändringarna har lett till en brokig situation med tanke på byggnadens lämplighet för sitt ändamål och dagvårdsverksamheten har inte kunnat drivas på ett ändamålsenligt sätt i byggnaden. Byggnaden har byggts till med utrymmen för undervisning och den byggdes om till daghem 2012.

De utförda ombyggnationerna har inte varit heltäckande och därmed fördelar sig byggnadens resterande livscykel ojämnt. Försäljningspriset kan beräknas täcka bokföringsvärdet.

Reparationsskulden för byggnaden har fastställts genom omfattande undersökningar. Det har varit möjligt att göra större öppningar i konstruktioner, eftersom byggnaden har tömms på verksamhet. Det har tagits luftprov inomhus under flera års tid och noggrannare prov 2018.

Att sälja byggnaden kommer att bli utmanande, eftersom det är svårt att hitta något direkt kommersiellt användningsändamål året runt, men trots det har byggnaden ett marknadsvärde.

Byggnaden behövs inte längre i den egna verksamheten.

Beredningen har skett i växelverkan med stadens måtenhet, ekonomienhet, planläggningsenhet och tekniska stödtjänster.

**Kompletterande material** Houtskärnsnämndens utlåtande  
Planläggningens utlåtande  
Uppgifter över fastigheterna

**Förslag** Sektionen för tekniska stödtjänster föreslår att stadsstyrelsen beslutar att följande fastigheter läggs till försäljning enligt följande:

**Peikkorinne daghem, beläget på fastigheten Berghäll 445-435-2-1**, inklusive övriga byggnader och anläggningar på fastigheten.

Fastighetens areal är 9 500 m<sup>2</sup>.

**Houtskärs bibliotek, beläget på fastigheten Lyckebo 445-665-4-16**, inklusive övriga byggnader och anläggningar på fastigheten. Fastighetens sammanlagda areal är 3 736 m<sup>2</sup>. Området på vilket minigolfbanorna är belägna ingår inte i försäljningen. Arrendeavtal med kommande köpare angående området med minigolfbanorna kan senare ingås.

Fastigheterna säljs genom öppet anbudsförfarande och minimipriset fastställs av stadsstyrelsen. Försäljningen verkställs av miljöavdelningens mätningenshet.

**Beslut**

Under diskussion föreslog Kaj-Johan Karlsson understödd av Christer Friis, att ärendet återremitteras för ny beredning som två separata ärenden.

Sektionen önskade att dessa ärenden framöver behandlas objektvis, samt att tyngdpunkt sätts på att försnabba försäljningsprocessen.

Ärendet remitterades.

**Delgivning**

Efter styrelsens beslut: Peter Lindgren, Petra Palmroos, Heidi Saaristo-Levin, Daniel Backman, Seppo Pihl

---