

Försäljning av hälsohuset i Iniö och flytt till den tidigare daghemsbyggnaden

Stadsstyrelsen 05.09.2022 § 227
1357/02.02.00/2021

Beredare

Fastighetschef Seppo Pihl, tfn 0400 451 424
fornamn.efternamn@pargas.fi

Effektivering av stadens lokaler sker på basis av fastighetsgruppens rapport. Det har tagits fram ett helhetsförslag för realisering av fastigheter i staden.

Hälsostationsbyggnaden i Iniö färdigställdes 1988. Byggnaden är byggd i trä och har plåttak, uppvärmningsformen är oljeuppvärmning och byggnaden har luftkonditionering. Hela byggnaden har en yta på 220 m² och inrymmer hälsovårdstjänster, informationstjänster, en hyresbostad och lokaler som används av byggnadstillsynen.

Hyresbostaden med 2 r + k har en yta på 69 m² och de övriga funktionerna är nära samordnade med helheten.

Tomten har en areal på 3 397 m² och dess planbeteckning är AT.

Motiveringen till realiseringen av byggnaden har sin grund i byggnadens centrala läge. Gästhamnen, butiken och andra hälsovårdstjänster finns i närheten.

Byggnaden lämpar sig för boende och småskalig företagsverksamhet. Byggnadens tekniska skick är relativt bra, vilket innebär att man kommer flera år framåt med smärre investeringar och har inget behov av större investeringar.

Byggnadens återanskaffningsvärde är 0,85 M€ och det tekniska värdet 0,63 M€. Reparationsskulden beräknas uppgå till 0,02 M€. Bokföringsvärdet är 61 000 €. Driftbudgeten går på 45 000 €.

Byggnaden har genomgått grundliga renoveringar som ger byggnaden ett relativt gott tekniskt skick för flera år framåt. Skicket är klassificerat till 73 %.

Lokaler som behöver ersättas i och med realiseringsprocessen är lokalerna för hälsovårdstjänster, informationstjänster och byggnadstillsynen som i första hand ska flyttas till den tidigare daghemsbyggnaden. De renoverade lokalerna kräver ombyggnad. Framtagandet av ersättande lokaler som helhet medför en uppskattad rimlig kostnad på 120 000–145 000 €. Den interna hyran för byggnaden uppgår till 37 000 € per år, och är därmed ekonomiskt lämplig med tanke på uthyrning till välfärdsområdet om man jämför med hyran för de nuvarande lokalerna, 38 000 €.

I det föränderliga marknadsläget beräknas försäljningspriset för hälsostationsbyggnaden mycket grovt uppgå till 150 000–190 000 €.

En beräkning av skillnaden mellan försäljningspriset och kostnaderna för ombyggnadsarbeten i de ersättande lokalerna ger en positiv engångsinkomst på runt 40 000 €. Bortfallet av driftskostnader höjer den positiva inkomsten med 45 000 € på årsnivå, samtidigt som den ackumulerande reparationsskulden undviks.

Det är möjligt att genomföra den ekonomiska optimeringen i och med att det inte finns ett absolut behov av lokaler för serviceproduktion i den aktuella storleksordningen.

Kompletterande material	Situationsplan Planritning och ändring A Kartutdrag Fastighetsregisterutdrag Iniönämndens protokollsutdrag 8.6.2022 § 13
Föredragande	Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsstyrelsen beslutar att 1) hälsostationsbyggnaden i Iniö säljs genom anbudsförfarande under 2023 2) ombyggnadsarbetena i den tidigare daghemsfastigheten utförs före januari 2023.
Beslut	Stadsdirektörens ändrade beslutsförslag: Stadsstyrelsen beslutar att inför budgeten 2023 utreda möjligheterna att till tredje part avyttra hälsostationsbyggnaden för hyresbostadsverksamhet och i andra hand beslutar sälja byggnaden genom anbudsförfarande. Stadsstyrelsens ordförande frågade om stadsstyrelsen enhälligt kan godkänna stadsdirektörens ändrade beslutsförslag. Stadsstyrelsen godkände enhälligt stadsdirektörens ändrade beslutsförslag. Teknisk chef Jonas Nylund och fastighetschef Seppo Pihl närvarade som sakkunniga vid sammanträdet under behandlingen av detta ärende. Hanna Järvinen avlägsnade sig under behandlingen av detta ärende kl. 18.42. Maria Sainio avlägsnade sig under behandlingen av detta ärende kl. 19.04.
Delgivning	Ekonomichefen, tekniska chefen, planläggningschefen, markanvändningsingenjören
