

Fastigheter som staden inte behöver i den egna verksamheten - Försäljningslistan

Stadsstyrelsen 02.10.2023 § 256
803/10.03.02.02/2023

Beredare

Teknisk chef Jonas Nylund, tfn 050 428 3774
fornamn.efternamn@pargas.fi

I enlighet med förvaltningsstadgans § 22 "Stadsstyrelsens sektion för tekniska stödtjänsters uppgifter och befogenheter" punkt 8 ska stadsstyrelsens tekniska sektion: årligen till stadsstyrelsen sammanställa en förteckning med förslag över de objekt i lokalbanken som ska säljas eller rivas under följande år; beredningen och sammanställningen ska ske i växelverkan med stadens övriga förvaltningsenheter och de som använt fastigheterna och de som ska verkställa försäljningen bör i tidigt skede involveras i processen.

Det är stadsstyrelsen som beslutar om försäljning av de stadens bebyggda fastigheter som inte längre behövs i den egna verksamheten. Försäljningar verkställs (annonser, visningar, budgivning, osv) av ansvarsområdet mätning.

Idén med lokalbanken utgår från identifiering av ekonomiskt effektiv användning. Målet är att anpassa antalet fastigheter som staden behöver till en sådan nivå av hållbar utveckling som staden har råd med byggnaderna på lång sikt. Avsikten är att försöka hitta en ny användning för ineffektivt använda fastigheter eller att effektivisera den tidigare användningen. Alternativt kan byggnaden realiseras eller rivas. Det är ytterst viktigt att minska på stadens byggnadsbestånd, dvs kvadratmetrar som staden äger och använder, för att nå målsättningen att minska kostnadsutvecklingen inom ansvarsområdet Lokalservice. Denna målsättning är ytterst viktig eftersom den ekonomiska verkligheten ser annorlunda och krass ut efter sote-reformens stipulerade 3+1 år, vilket infaller redan 1.1.2026. Vid val av försäljningsobjekt väger objektets storlek och driftskostnader tungt, samt realiserbarheten, dvs vissa objekt är geografiskt eller detaljplanemässigt/stadsutvecklingsmässigt placerade så att en försäljning är besvärligare än av andra objekt. Andra aspekter som utreds före försäljning är tex anslutningar och utredning av gemensamma anslutningar med andra fastigheter eller dylikt, planesituation (detaljplan/generalplan/strandplan), bokföringsvärde, driftskostnader, hyresinkomster, om geografiska läget är strategiskt viktigt eller oviktigt, eventuella framtidsbehov, kulturhistoriska värden, om byggnaden är skyddad på sådant sätt som inverkar på möjlig försäljning, konditionsgranskningar, utlåtanden.

Om den hyra som erhålls för lokalerna inte täcker ägarens kostnader, följer följande utmaningar för förvaltningen av lokalerna:

- med den hyra som erhålls kan egendomen inte hållas i skick på lång sikt
- om egendomen hålls kvar i stadens ägo, måste skillnaden mellan den hyra som erhålls och utgifterna bekostas med hyror som betalas av andra
- om det inte finns något klart tillvägagångssätt för granskning av egendom som underutnyttjas, kan egendomen obemärkt ha en sådan struktur där man med hyror för andra byggnader täcker kostnaderna för dessa ekonomiskt ineffektivt använda byggnader.

I lokalbanken fastställs för byggnaden en kostnad, som motsvarar utfallet av utgifterna. Byggnaderna repareras inte, utan endast det som är nödvändigt för

att bibehålla byggnadens skick ombesörjs genom reparationer. Ofta säljs byggnaden och köparen gör de reparationer som behövs.

Genom att realisera byggnaderna strävar man således efter att avstå från att äga byggnaden, varvid dess kostnader inte längre belastar stadens egen verksamhet i framtiden. Vid en realisering är det viktigt att beakta följande:

- Vilken är situationen avseende den mark som byggnaden står på, dvs. bildar den bebyggda fastigheten (byggnad + tomt) klart en sådan enhet att byggnaden och tomten kan säljas tillsammans eller är det möjligt att utveckla den till en sådan till rimliga kostnader?
- Är byggnadens nuvarande skick sådant att en försäljning av både tomt och byggnad inbringar mer än försäljning av enbart tomten? Om byggnaden och tomten redan klart bildar en enhet som kan säljas tillsammans eller om det genom planläggning är möjligt att utveckla dem till en sådan enhet, kan byggnaden säljas till marknaden. Om byggnaden däremot är belägen inom ett sådant område att det inte är möjligt att sälja byggnaden tillsammans med tomten, eller om byggnaden dessutom är i så dåligt skick att dess försäljning rentav kan begränsa försäljningen, kan byggnaden rivas eller säljas till marknaden som rivningsfärdig, varvid den kommande ägaren kan besluta om byggnadens framtid.

Om staden beslutar att riva byggnaden, kan byggplatsen säljas tillsammans med tomten, men om byggnaden redan i princip varit belägen på en tomt av vilken det inte går bilda en enhet som kan säljas, kvarstår marken i stadens ägo.

Det föreslås att sådana fastigheter som inte behövs för den egna serviceproduktionen, och som inte lönar sig att riva, säljs från lokalbanken. Sammanställningen av försäljningsobjekten har gjorts i växelverkan med stadens övriga förvaltningsenheter. Lokalbanken innehåller år 2024 sammanlagt 13 objekt samt 6 st. byggnader på adressen Vapparvägen 4. För närvarande föreslås försäljning av 4 objekt under år 2024:

- Industrihallen Pargas Ax (försäljning slutförs Q4/2023)
- Havsvind (försäljning slutförs Q4/2023)
- Gula huset (överlåtelse Q4/2023)
- Blåa huset (överlåtelse Q4/2023) → om inte överlåtelse till förening, försäljning Q1/2024
- Iniö hälsarhus (försäljning slutförs Q1/2024)
- Ankaret (startar fastighetsutvecklingsprojekt/kiinteistökehityshanke Q2/2024, med försäljning som målsättning 2025)
- Korpo kommunalgård (startar fastighetsutvecklingsprojekt/kiinteistökehityshanke Q2/2024, med försäljning som målsättning 2025)
- Kuuselavägen egna hemshus (försäljning senare halvan av 2024 pga ny detaljplan på kommande)

Bör noteras att objekt i lokalbanken innefattar inte hela kostnadsbilden dvs att endast direkta kostnader (med tex låg grundvärme) beaktats, admin/totalkostnader beaktas inte. Dvs ifall huset skulle vara/tas i användning är kostnaderna högre.

De objekt som planeras säljas 2023 säljs 2024 ifall de inte är sålda före 31.12.2023.

Rivningsobjekt:

- Paraistenseudun koulu, rivs 2023, utöver rivningskostnaderna uppstår nerskrivning av fastigheten pga att fastigheten har ett bokföringsvärde i stadens balans som påverkar stadens resultat 2023
- Skräbböle slöjdsal/baracken Villagatan 2, rivs 2023
- Fd Axxells lokaler på Vapparvägen 4, rivs 2024/2025, förutom idrottshallen. Obs, studentskrivningarna i Brava mars 2024 (dvs Vapparvägens utrymmen behövs då för andra elever).
- Huset bredvid Bostads Ab Söderåker på LPA område vid Skolgatan 9/Hantverkargränd, rivs 2024

Principen för val av prioritetsordning av rivningsobjekt är att man river centrala objekt som frigör mark att hyra ut, mark att sälja eller bygga på utan större planläggningsändringar.

Utlåtanden från andra förvaltningsorgan har inte inbegärts i nuläget.

Kompletterande material	Fastigheter som staden inte behöver i den egna verksamheten – Försäljningslistan 2024 Lokalbanken 2024
Föredragande	Tf. stadsdirektör Hanna-Maria Grandell, tfn 050 473 9910 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsstyrelsen beslutar att föra en remissdiskussion om försäljningslistan och ge vägledning till den fortsatta beredningen.
Beslut	Förslaget godkändes. Stadsstyrelsen beslöt att försäljningslistan kan gå vidare i föreliggande form.
Delgivning	Skärgårdsnämnden, ansvarsområdescheferna, sektorcheferna
