

Försäljning av Iniö tidigare hälsohus

Stadsstyrelsen 12.06.2023 § 177

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

I enlighet med stadsstyrelsens beslut 22.9.2022 har tekniska chefen utrett ifall det finns möjlighet att avyttra den tidigare [hälsostationsbyggnaden på Iniö](#) till tredje part för hyresbostadsverksamhet. Man har utrett intresse för byggnaden med Väståbolands Hyreshus (VÅHH) och Skärgårdsstiftelsen och kommit fram till att det vore bra att göra ett försök att sälja byggnaden på den fria marknaden men med villkor att det blir hyresbostäder i byggnaden. Förslaget är att man säljer byggnaden och arrenderar ut marken. På det sättet kan man i arrendeavtalet kräva att en viss del av den totala bostadsytan skall användas till hyresbostäder. Alternativet vore att sälja byggnaden direkt enligt anbud utan att sätta sådana villkor och då kan man inte inverka på användningen på samma sätt.

Driftskostnaderna för byggnaden på årsnivå har varit ca 16 000 € och bokföringsvärdet för byggnaden och parkering är totalt 95 000 €.

Generalplanen möjliggör många användningsändamål när det är fråga om byaområde (AT) enligt Iniö generalplan. Där får man bygga bostadshus med ekonomibygnader och byggnader för annan näringsverksamhet.

Som förslag skulle minst hälften av byggnadens totala areal användas till bostadsuthyrningsverksamhet. Det möjliggör bostadsuthyrningsverksamhet till 100 % men också det att den som köper byggnaden använder lite mindre än hälften av byggnaden till egen bostad eller använder den till annan näringsverksamhet. Det föreslås också att den som köper byggnaden har en renoveringsskyldighet som skulle innebära att bygglov skall lämnas inom 6 månader från överlåtelsen och renoveringen borde vara klar inom 2 år från att bygglovet beviljas. I nuläget finns det redan i byggnaden en enskild bostad som är uthyrd. Staden har möjlighet att begära vite ifall renoveringsskyldigheten inte uppfylls.

Arrendeområdet består av fastigheterna 445-671-21-1 och 445-671-16-0, dessa kommer att sammanslås till en fastighet. Byggplatsen belastas av ett fem meter brett vägservitut som går igenom fastighetens parkering till grannfastigheten 445-671-12-1. Den indexbundna årsarrendeavgiften utgår från 600 €/år. Det är ca fem procent av det pris 12 300 € som staden kommer att betala för en byggplats som inköps av Folkhälsan i Iniö rf. Enligt prisjämförelse kostar en torr byggplats i Norrby på Iniö runt 10 000 €. Staden arrenderar också ut två andra fastigheter på Iniö. VÅHH innehar två radhus på Iniö, ett bakom Aftonro och ett vid Degernäsvägen. Årsarrendeavgiften för dem är 464 € för vardera tomter år 2022.

Enligt förvaltningsstadgan 18 § punkt 8 m) beslutar stadsstyrelsen om försäljning av stadens bebyggda fastigheter som inte behövs i verksamheten. Stadsstyrelsen har också enligt samma paragraf, punkt 8 d) rätt att arrendera ut mark- och vattenområden upp till 30 år.

Stadsstyrelsen tar efter anbudsgivning ställning till givna anbud och gör skilt försäljningsbeslut för byggnaden och skilt arrendebeslut för byggplatsen.

Bilaga	Arrendeavtalsutkast
Kompletterande material	Stadsstyrelsen 5.9.2022 protokollsutdrag § 227
Föredragande	Stadsdirektör Patrik Nygrén, tfn 040 511 4383 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsstyrelsen besluter att lägga till anbudsgivning Iniö hälsokus, byggnadsbeteckning 1019143323, inklusive ekonomibyggnader, anordningar och tillhörande anslutningar. Byggnadshelheten överläts med tillhörande bifogat arrendeavtal för byggplatsen, fastigheterna 445-671-21-1 och 445-671-16-0. Staden förbehåller sig rätten att förkasta givna anbud.
Beslut	Under diskussionen gjorde stadsdirektören ett ändrat beslutsförslag så att följande mening läggs till i det ursprungliga beslutsförslaget: "Minst hälften av byggnadens totala areal ska användas till bostadsuthyrningsverksamhet". Stadsdirektörens ändrade beslutsförslag: Stadsstyrelsen besluter att lägga till anbudsgivning Iniö hälsokus, byggnadsbeteckning 1019143323, inklusive ekonomibyggnader, anordningar och tillhörande anslutningar. Byggnadshelheten överläts med tillhörande bifogat arrendeavtal för byggplatsen, fastigheterna 445-671-21-1 och 445-671-16-0. Minst hälften av byggnadens totala areal ska användas till bostadsuthyrningsverksamhet. Staden förbehåller sig rätten att förkasta givna anbud. Stadsdirektörens ändrade beslutsförslag godkändes enhälligt.
Delgivning	Markanvändningsingenjören, tekniska chefen, fastighetschefen, byggherre JJ, stadsgeodeten

Stadsstyrelsen 22.01.2024 § 10
501/02.07.01/2023

Beredare Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi

[Iniö tidigare hälsokus](#) har varit till försäljning på Huutokaupat.com och det vinnande anbudet var 4 500 €. Stadsstyrelsen bör nu ta ställning till anbudet.

Iniö hälsokus har redan en tid varit på försäljningslistan. Byggnaden var senast i stadens användning som områdeskontor till och med slutet av år 2022. Områdeskontorsfunktionerna flyttade till andra sidan av vägen till Aftonros fastighet. [Till stadsstyrelsen 5.9.2022 § 227](#) var förslaget att byggnaden säljs, men på stadsstyrelsens möte beslöts enhälligt att:
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.

Utredningen gjordes under vårvintern 2023 för att i första hand avyttra byggnaden till aktörer som håller på med hyresbostadsverksamhet. Efter

utredning kom man fram till att det skulle löna sig att försöka sälja byggnaden enligt stadsstyrelsens andra alternativ: Stadsstyrelsen beslöt 12.6.2023 § 177 lägga ut objektet på den fria marknaden men med villkor att minst 50 % av bostadsytan blir i hyresbostadsanvändning. Under hösten gjorde man ännu konditionsgranskningar förrän objektet lades till försäljning. I granskningarna uppdagades fukt i bottenplattan. Konditionsgranskningen lades till i försäljningsdokumenten.

Helheten har varit till salu via auktionssiten Huutokaupat.com och fastigheternas försäljningsannonser har under försäljningstiden också funnits på Etuovi.com, Oikotie.fi och stadens egen hemsida.

"Iniö f.d. hälsohus" fanns på auktionssiten Huutokaupat.com under tiden 19.10-22.12.2023 och samlade 8 700 besökare på objektets sida. Fem stycken budgivare bjöd nio gånger, för att komma fram till det vinnande anbudet 4 500 €.

Vinnande anbud gavs av firma Kari Nykänen från Juva. Firman jobbar med att renovera och sanera bostäder samt andra renoverings- och byggjobb. Han har också tidigare köpt större helheter som man renoverat och sedan hyrt ut. Nykänen uppger att planen är att renovera byggnaden till bostäder i sin helhet. Förutom nuvarande bostad skulle två till byggas. Renoveringsjobben kunde i bästa fall påbörjas på våren 2024, med att undersöka och åtgärda fuktskadan samt andra åtgärder. Ombyggnationen skulle ske främst under vintern 2024-2025, så att bostäderna skulle vara klara till sommaren 2025. Nykänen uppger att han inte vill höja på anbudet, utan istället vill satsa medlen på att renovera byggnaden. Han uppger också att han kunde flytta dit när projektet är klart.

Beslutsalternativen är att

- 1) godkänna anbudet
 - 2) lägga ut objektet på nytt med samma villkor för en tid om ca en månad
 - 3) lägga objektet på nytt till salu utan krav och så att tomten också ingår.
- Anbudstiden minst 2 månader.

Byggnaden är i dåligt skick och det är svårt att säga exakt vad värdet på den är med tanke på renoveringsbehovet. Bygg- och bostadsmarknaden är väldigt svår just nu med höga räntor och köpare som avvaktar. Marken ingår inte i köpet och avtalet förbinder arrendetagaren till att ha hyresbostäder i byggnaden minst 50 % fastän planen inte har sådana begränsningar. Generalplanen möjliggör många användningsändamål. På byaområde (AT) får man bygga bostadshus med ekonomibyggnader och byggnader för annan näringsverksamhet. Anbudet 4 500 € är ändå lågt trots begränsningarna på användningen, skicket på byggnaden och det att det skulle vara arrendetomt. Bokföringsvärdet för byggnaden och parkering är totalt 95 000 €. Priset på en obebyggd byggplats i centrala Iniö Norrby beräknas till minst 10 000 €.

I skärgården finns det varierande behov av hyresbostäder. På Iniö kan en eller par människors/familjers inflyttning eller utflyttning inverka stort på behovet.

[Väståbolands Hyreshus](#) har för tillfället en ledig tvårummare i Iniö vid Degernäsvägens radhus. När auktionen inte inbringade ett större anbud än 4 500 €, är bedömningen att det inte finns marknad för att sälja byggnaden med krav att man måste ha 50 % i användning till bostadsuthyrningsverksamhet. Försäljning av byggnaden till hyresverksamhet har också utretts av tekniska chefen 2023 genom intresseförfrågning av Väståbolands Hyreshus (VÅHH) och Skärgårdsstiftelsen.

Eftersom priset är för lågt och man har utrett alternativ för hyresverksamheten, återstår alternativ tre. Förslaget att man lägger ut objektet till salu utan krav och så att marken också ingår. Mindre begränsningar borde leda till att man får ett mer rimligt pris. Driftskostnaderna för byggnaden på årsnivå har varit ca 16 000 €. Det är troligt att det kommer ett högre anbud som täcker kostnaderna som berättigar att hålla kvar byggnaden ett par månader till, jämfört med att godta nuvarande anbud.

Bilaga	Arrendeavtalsutkast
Föredragande	Tf. stadsdirektör Hanna-Maria Grandell, tfn 050 473 9910 fornamn.efternamn@pargas.fi
Beslutsförslag	Stadsstyrelsen besluter 1) förkasta vinnande anbudet firma Kari Nykärens anbud 4 500 € för "Iniö f.d. hälsohus" 2) lägga ut till ny anbudsgivning "Iniö f.d. hälsohus", fastigheterna 445-671-21-1 och 445-671-16-0, byggnadsbeteckning 1019143323, inklusive ekonomibygnader, anordningar och tillhörande anslutningar. Staden förbehåller sig rätten att förkasta givna anbud.
Beslut	Markku Orell föreslog att Iniö hälsohus säljs till TMI Kari Nykänen. Styrelsen omfattade Orells förslag enhälligt. "Iniö f.d. hälsohus" säljs för en summa om 4 500 € till TMI Kari Nykänen enligt villkoren fastställda av stadsstyrelsen 12.6.2023 § 177 och enligt budgivningen på auktionssidan Huutokaupat.com auktionssid 4446934.
Delgivning	Markanvändningsingenjören, tf. teknisk chef MJ, fastighetschefen, byggherre JJ, stadsgeodeten _____