Utarrendering av markområden för fastigheter inom social- och hälsovården som bolagiseras

Stadsutvecklingsnämnden 11.11.2026 § 104
947/10.00.02/2026

Beredare

Stadsgeodet Daniel Backman, tfn 040 488 6066
fornamn.efternamn@pargas.fi
Avtalssekreterare Johanna Harmaa, tfn 040 488 5916
fornamn.efternamn@pargas.fi

Som en följd av social- och hälsovårdsreformen och kommunallagens bestämmelser om verksamhet i konkurrensläge på marknaden har Pargas stad förberett bolagisering av vissa fastigheter som används inom social- och hälsovården samt räddningsväsendet. I Pargas identifierades ursprungligen elva sådana fastigheter eller fastighetshelheter. Björkebo och brandstationen i Pargas lämnades utanför redan från början av planeringen eftersom de ska ersättas med Varhas egna nya verksamhetsutrymmen. Uthyrningen av brandstationerna fortsätter tillsvidare i stadens egen regi. Nu föreslås att staden ingår sex stycken 30-åriga arrendeavtal med det nybildade bolaget Pargas Fastigheter Ab.

Bakgrunden till bolagiseringen är att en kommun enligt 126 § i kommunallagen (410/2015) som huvudregel ska bedriva verksamhet i konkurrensläge på marknaden i bolagsform. Uthyrning av lokaler till välfärdsområdet kan utgöra sådan verksamhet, varför de berörda fastigheterna överförs till ett separat bolag. Genom bolagisering säkerställs konkurrensneutraliteten och förhindras att en kommun får en konkurrensfördel gentemot privata aktörer när välfärdsområdet hyr fastigheter. Den lagstadgade tidsfristen för genomförandet löpte ut vid utgången av år 2025.

Beslut om utarrendering av markområden utgör ett led i den helhet genom vilken de fastigheter som används inom social- och hälsovården överförs till det nya bolaget. Enheten för markanvändning har sedan tidigare styckat ut mindre fastighetsparceller för att säkerställa att mark som inte behövs för verksamheten inte överförs till bolaget. På vissa områden bedrivs emellertid både stadens och Varhas verksamhet, vilket inte möjliggör bildandet av en ändamålsenlig fastighet endast för Varhas verksamhet. Dessa områden överförs därför till bolaget, medan staden genom separata hyresavtal kvarstår som hyresgäst i de utrymmen som används för stadens egen verksamhet.

Arrendenivån har fastställts av en oberoende auktoriserad fastighetsvärderare (AKA). Den föreslagna arrendeavtalsmodellen utgår från stadens standardavtal men har anpassats för att tillämpas såväl på detaljplanerade tomter som på områden utanför detaljplan samt för olika verksamhetsformer, såsom hälsostationer, serviceboenden och brandstationer.

Den mest betydande avvikelsen från stadens standardmodeller är att arrendetagaren inte ges rätt att lösa in arrendeområdet. Arrendeområdena upplåts för nuvarande användningsändamål, men avtalen möjliggör även annan planenlig verksamhet. Områdena ska hållas bebyggda till minst 30 procent av den maximala byggnadsrätten. Byggnadsskyldigheten är för närvarande uppfylld. Om byggnader senare rivs eller förstörs ska arrendetagaren inom tre år fullgöra byggnadsskyldigheten.

Arrenderätten får fritt överlåtas, vilket är en förutsättning för att arrenderätten tillsammans med byggnaderna ska kunna användas som säkerhet för upptagande av lån. Avtalet ger dessutom arrendetagaren rätt att säga upp avtalet om byggnaderna har nått slutet av sin livslängd, och det inte längre finns behov av att ersätta dem med nya.

Enligt förvaltningsstadgan § 31 beslutar stadsutvecklingsnämnden om utarrendering av andra jord- och vattenområden än detaljplanerade tomter för en tid av högst 30 år.

Enligt förvaltningsstadgan § 26 punkt 7 r beslutar stadsstyrelsen om utarrendering, om beslutanderätten inte har delegerats till någon annan. Beslutanderätten gällande ej prissatta bebyggda tomter på detaljplaneområde har inte delegerats till någon annan myndighet.

Bilaga

Lista över fastigheter som bolagiseras
Arrendeavtalsmodell (fastigheter inom social och hälsovården och räddningsväsendet)
Kartbilagor för arrendeavtal (7 st)

Föredragande

Planläggningschef Pasi Hyvärilä, tfn 040 488 5918
fornamn.efternamn@pargas.fi

Beslutsförslag

Stadsutvecklingsnämnden beslutar utarrendera den 12 556 m² stora fastigheten Aftonro 445-671-7-3 åt Pargas Fastigheter Ab för hälsostation och serviceboende samt områdeskontor. Arrendetiden är 30 år. Den årliga indexbundna arrendehyran utgår från 2 500 €. Arrendeområdet upplåts för nuvarande verksamhet eller annan planenlig verksamhet i enlighet med villkoren i den bifogade avtalsmodellen.

Stadsutvecklingsnämnden beslutar därtill föreslå att stadsstyrelsen beslutar utarrendera fastigheterna i tabellen nedan åt Pargas Fastigheter Ab för 30 år.

	Fastighets-beteckning	**Areal**	**Arrendeavgift**
Social- och hälsostation, tandklinik, Malmkulla (Pargas)	445-14-14-12	43 720 m²	65 550 €
Grannas servicehus (Nagu)	445-573-7-4	5 532 m²	3 300 €
Hälsostation (Korpo)	445-630-1-348	4 314 m²	1 100 €
Serviceboende (Korpo)	445-630-1-488	14 591 m²	5 100 €
Hälsostation och serviceboende + fjärrvärmeanläggning (Houtskär)	Delar av fastigheterna 445-665-2-1 och 445-665-2-5	ca 4 660 m² + ca 430 m²	1 680 €

Arrendeområdena upplåts för nuvarande verksamhet eller annan planenlig verksamhet i enlighet med villkoren i den bifogade avtalsmodellen.

Närmare uppgifter om objekten framgår av förteckningen över de fastigheter som genom skilt beslut överförs till bolaget samt kartbilagorna.

Om någon fastighet slutligen inte överförs till bolaget ska något arrendeavtal inte ingås för den fastigheten. Brandstationerna överförs inte till bolaget i detta skede.

Beslut

Ledamot Petri Abrahamsson anmälde samfundsjäv enligt § 28 i förvaltningslagen och avlägsnade sig från mötet.

Förslaget godkändes.

Delgivning

Efter slutligt beslut: Pargas Fastigheter Ab, teknisk direktör MJ, avtalssekreterare JH

_____