

Katsaus purettavista, ulosvuokratuista ja myytävistä rakennetuista kiinteistöistä

918/10.01.02/2017

Kaupunginhallituksen konsernijaosto 30.10.2017 § 39

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm 23.10.2017:

Kaupunkisuunnittelujaosto on käsitellyt asiaa viimeksi 27.02.2017 (11 §).

Myytävät kohteet

Naantalin kaupunki on viime vuosina myynyt useita kiinteistökohteitaan, kun toimintoja on keskitetty toiminnallisesti edullisempiin tiloihin. Tarpeettomasta rakennuskannasta on pyritty eroon myös kustannussäästöjen takia. Seuraavassa myyntiharkinnassa olevien kohteiden tilanne:

Liikehuoneistot:

Merimaskun rantamakasiini / T:mi Maritta Lamberg

Kohde on vapaasti myytävissä 1.1.2019 alkaen.

Kohteen vuokrasopimusta ollaan jatkamassa vuoden 2018 loppuun saakka. Kohteesta on esiintynyt kiinnostusta. Kohteelle asetetut myyntiehtot ovat seuraavat:

Rakennus myydään 115 000 euron pohjahintaan. Maapohja, laiturin ja kaupungin omistama vesialue vuokrataan 30 vuoden vuokrasopimuksella rakennuksen ostajalle. Laituria rasittavat velvoitteet siirtyvät laiturin vuokralaisille ja tulevien omistajien vastuulle ja laiturin täydellinen peruskorjaus ja kunnossapitovelvoite asetetaan vuokralaiselle.

Kaupankäynnin helpottamiseksi annetaan ostajakandidaateille vapaa oikeus vaihtoehtotarjouksien tekemiseen.

Rantaravintola / Saga Palvelut Oy

Kohde vuokrattuna 2031 saakka

Kaupunginhallitus hyväksyi osaltaan 23.5.2016 (173 §) Rantaravintolan uuden vuokrasopimuksen kaudeksi 2017 - 2031 nykyisen vuokralaisen, Saga Palvelut Oy:n, kanssa. Sopimuksen mukaisesti kaupunki peruskorjasi rakennuksen rakenteiltaan ja Saga Palvelut Oy sisäpuolisilta osiltaan ja laitteistoiltaan talvikaudella 2016 - 2017. Vuokralainen on aloittanut ravintolatoiminnan rakennuksessa peruskorjauksen jälkeen toukokuun alussa. Hanke toteutui kustannuksiltaan ja aikataulultaan suunnitellusti.

Lehdon kauppa ja sen viereinen tontti

Kohteen myyntiä harkitaan hankekaavoitusprosessin yhteydessä

Edellyttää asemakaavan muuttamista. Kohde oli jo vuoden 2015 kaavoitusohjelmassa, mutta koska kohteesta ei ole ollut kiinnostusta, ei suunnittelu ole edennyt. Kaavan muutosprosessin yhteydessä otetaan kiinnostuneiden tarpeita mahdollisuuksien mukaan huomioon. Alueen käyttöä rajoittaa sähkölinja.

Arvola

Rakennus on vapaassa myynnissä.

Kiinteistö on myytävänä 40 000 euron myyntihinnalla. Arvola on 2 550 m²:n suuruinen rakennuspaikka, jolla sijaitsee purkukuntoinen vanha asuinrakennus. Rakennuspaikalta on merinäköala. Rakennuspaikalle saa rakentaa asuin-, liike- ja toimistorakennuksia noin 380 k-m².

Kohteen myyntiponnisteluja jatketaan ja myyntihinnaksi vahvistetaan 25 000 euroa kiinteistönvälittäjän toimenpitein. Kohde pidetään vapaassa myynnissä OP-Kiinteistökeskuksessa.

Suovuoren kartano

Kohteen myyntiä jatketaan

Myytävät rakennukset sijaitsevat 8 389 m²:n tontilla maalaismaisemassa Suovuoren virkistysalueen läheisyydessä. Tontilla on kaksi asuinrakennusta, navettarakennus (600 k-m²) sekä sauna ja aitta. Asemakaavassa on suojelumerkinnot osalle rakennuksista. Kiinteistöllä on mahdollisuus peruskorjata vanhaa ja rakentaa uutta. Myytävä tontti on voimassa olevan asemakaavan mukainen, ja siinä on 350 k-m² uudisrakennusoikeutta. Myyntiä haittaa se, että tontin tulotietä risteää vilkkaasti käytetty latuverkosto, johon on suunniteltu kulku eri tasossa taloussuunnitelmassa 2018.

Laurila / Amandis

Kohde vuokrattuna 31.3.2018 saakka

Laurilan kiinteistö on määräaikaisella vuokrasopimuksella Amandis Oy:llä. Vuokrasopimuksen jatkamisesta neuvotellaan. Tällä hetkellä Amandis Oy tekee kahvilarakennuksen keittiötilan LayOut- suunnitelmaa, joka on merkittävässä asemassa vuokrasopimuksessa. Peruskorjaustöiden kustannukset ja niiden kohdistaminen vuokralaisen ja vuokranantajan vastuulle on keskeinen tekijä vuokran tason määrittäjänä. Vuokran taso määräytyy lisäksi Catella Oy:n käyvän vuokrahinnan määrittelyt huomioon ottaen.

Laurilan peruskorjaus tehdään, mikäli suunnitelmat tulevat toteutumaan, talvikaudella 2018 – 2019.

Tuulensuoja / Naantalin Matkailu Oy

Kohde on vuokrattu yhden vuoden irtisanomisajalla olevalla vuokrasopimuksella.

Kohteen toinen puolisko vapautui Naantalin Vierasvenesatama Oy:n irtisanottua sopimuksensa keväällä 2017. Toinen puolisko oli kesäkauden tilapäiskäytössä. Naantalin Matkailu Oy on vuokrannut puolet rakennuksesta. Tällä hetkellä neuvotellaan rakennuksen peruskorjauksesta ja koko rakennuksen vuokraamisesta määräaikaisella sopimuksella Naantalin Matkailu Oy:lle. Kohteesta on laadittu kuntoarvio ja arvio markkinavuokrasostasta. Lähtökohtaisena ajatuksena on ollut, että kaupunki maalaisi ja kunnostaisi rakennuksen ulkoa ja Naantalin Matkailu Oy tekisi sisäpuolisen peruskorjauksen. Rakennuksen vuokrasopimuksen määräaikaisuuden pituus laskettaisiin keskeisesti peruskorjauksen kustannusten perusteella. Peruskorjauksesta on tehty ensimmäinen luonnossuunnitelma. Ajatuksena on, että rakennukseen saataisiin ympärivuotinen yrittäjä Naantalin Matkailu Oy:n alivuokralaiseksi.

Asuinhuoneistot ja loma-asunnot:

Yksittäiset asunto-osakkeet

Asunto-osakeyhtiöissä olevat yksittäiset osakkeet myydään sitä mukaa, kun vuokra-asunnot vapautuvat.

Rymättylässä sijaitseva As Oy Koivistonkulman asunto 2A1 on tyhjänä. Huoneisto on tyyppiltään 1H + K + S ja pinta-alaltaan 41 m². Naantalin Laki ja LKV/Auvo Tikanmäki on tehnyt huoneistosta arvonmäärityksen. Arvonmäärityksen mukaan asunnon arvo on 30 000 euroa ottaen huomioon asuntoon kohdistuvat yhtiölainat. Kaupungin asettama myyntihintavaatimus on ollut 35 000 euroa. Kohde myydään asetetun hinnan mukaan annetut tarjoukset huomioon ottaen.

Rymättylässä on myös toinen asunto vapaana As Oy Kirkkolahdesta. Vapaa asunto 7B10 on tyyppiltään 2H + K ja pinta-alaltaan 60,0 m². Asunnon kiinteistönvälitystehtävä annettiin kilpailutuksen perusteella Naantalin Laki ja LKV:n tehtäväksi. Hintapyyntönä on arvonmäärityksen perusteella 51 000 euroa. Kohde myydään asetetun hinnan mukaan annetut tarjoukset huomioon ottaen. Kaupungin omistamat asunto-osakkeet liite on esityslistan (KHKON 30.10.2017) liitteenä.

Rymättylän vanhusten rivitalot ja Merimaskun vanhustentalot

Kohteen jalostamisratkaisusta päätetään Sote-uudistuksen selviämisen jälkeen

Rymättylän vanhusten rivitalojen ja Merimaskun vanhustentalojen jalostamista on harkittu, mutta jalostamisen toimeenpano voidaan aloittaa tarveselvitystyön valmistuttua. Tarveselvitystyö odottaa valtakunnallisia SOTE-ratkaisuja. Ajatuksena on, että vuokratiloista luovutaan sen mukaan, kun tehtävissä selvityksissä luopuminen osoittautuu mahdolliseksi.

Tamminiemi

Kohteen myyntiä harkitaan hankekaavoitusprosessin yhteydessä

Rakennus on huonokuntoinen ja se tulisi peruskorjata tai uusia lähitulevaisuudessa. Rakennuksen toimenpiteiden luvittaminen edellyttää yleiskaavan muuttamista. Tamminiemen kiinteistön yleiskaavaa muutetaan Luonnonmaan ja Lapilan ym. saarien käynnissä olevan yleiskaavan muutoksen yhteydessä. Myynnistä päätetään kaavan valmistumisen jälkeen.

Oksalan tilakeskus

Kohteen myyntiä harkitaan Luonnonmaan kaupungin ranta-alueiden kokonaistarkastelun yhteydessä

Oksalan tila hankittiin kaupungille Hevoshaan virkistysalueen laajennusalueeksi. Oksalan tilakeskuksessa on huonokuntoinen asuinrakennus ja useampi talousrakennus. Tilakeskus sijaitsee yleiskaavan AP/1-alueella. AP/1-alue rajaa sisäänsä koko tilakeskuksen rakennuksineen. Tilakeskuksen alue sijoittuu virkistysalueen laitaan siten, että sillä ei ole olennaista merkitystä virkistysarvojen näkökulmasta. Lisäksi tilakeskuksen rakennukset tulisi purkaa, jos se otettaisiin virkistyskäyttöön. Kaupungin omistuksessa olevista ranta-alueista Luonnonmaalla tehdään kokonaistarkastelu tulevien tarpeiden näkökulmasta ennen kuin myymisestä tehdään erillisiä päätöksiä.

Muut palvelukiinteistöt:

Kultarannan päiväkot

Kiinteistö on vuokrattavissa.

Kultarannan päiväkot on ollut Karvetin päiväkodin peruskorjauksen aikana varastokäytössä vuoden 2017 elokuuhun saakka. Rakennus on laitettu sen jälkeen vapaasti vuokrattavaksi. Kohdetta hyödynnetään kaupungin väliaikaisesti varastoimistartpeisiin, mikäli vuokralaista ei kohteelle löydy.

Kohteen jalostusratkaisua harkittaessa otetaan huomioon koulu- ja päiväkotiverkkoratkaisun yhteydessä tehtävät linjaukset.

Rymättylän entinen kunnantalo

Kohde on vapaasti myytävissä

Koulutuslautakunta irtisanoi Rymättylän kunnantalons vuokrasopimuksen 1.12.2016 alkaen. Kohde on sen jälkeen laitettu julkisesti myyntiin.

Kohteesta teki kuntoarvion Raksystem Oy ja Catella Oy teki kohteesta arvonmäärityksen. Ympäristövirastossa on valmisteltu kohteesta kauppakirjaluonnos.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan kaupan kohde sijoittuu Rymättylän asemakaavan hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeseen YH. Kauppakirjaluonnoksessa on lähdetty siitä, että kaavan mukaisesta rakennuspaikasta myytäisiin rakennuksen tarpeisiin riittävä n. 5000 m²:n määrä-

ala kaavan mukaisesta rakennuspaikasta. Tällöin patsaspuisto jäisi edelleen julkiseen käyttöön.

Rymättylän kunnantalo on vuonna 1914 rakennettu jugend-tyylinen rakennus. Rakennuksessa on kivisokkeli, puurakenne ja verhoilu sekä peltikatto. Rakennuksen huoneistoala on 494 htm², sisältäen kellaritilat 42 htm². Rakennuksessa on kaksi kerrosta ja kellari.

Rakennus on liitetty kunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Lämmitysmuotona on oma öljykeskus. Rakennuksen edustalla on paikoitusalue ja alapuolella on puistomainen lehto, jossa on erilaisia muistomerkkejä.

Rymättylän kunnantalo on ollut myynnissä vuonna 2017. Tarjouksia on pyydetty tarjouskilpailulla ja kohdetta on myyty lisäksi oikotie.fi –osoitteessa 28.9.2017 saakka. Tarjouksia ei ole kohteesta saatu. Jatkossa kohde voitaisiin antaa ulkoiselle kiinteistönvälittäjälle myyntiin.

Villan tila

Vuokrattuna 30.9.2018 saakka

Villan tilan virkistysalue oli kesän 2017 kokeiluluontoisesti vuokrattuna Naantalin Matkailu Oy:lle. Vuokrasopimusta on päätetty jatkaa yhdellä vuodella. Tänä aikana on tarkoitus saada valmiiksi Luonnonmaan virkistysalueiden käyttösuunnitelma, joka mahdollistaa pitempiaikaisten ratkaisujen harkitsemisen Villan tilalle.

Eryteisesti karavaanialuetta käytettiin Kuparivuoren leirintäalueen täytyttyä varareservinä. Kokemukset kesästä osoittivat varareservipaikan tarpeelliseksi. Kahden lomarakennuksen ulosvuokraaminen ei onnistunut suunnitellusti myöhäisen liikkelle lähdön takia.

Kaupunki ylläpiti alueen uimarantaa. Huonokuntoinen päärakennus vuokrattiin erillisellä sopimuksella, jolla tavoiteltiin alueen valvonnan parantamista.

Lossitupa

Myyntiharkinnassa

Lossituvan kiinteistöstä sekä viereisen venevalkama –määräalasta on saatu ostotarjous. Tarjous on käsitelty 25.9.2017 konsernijaostossa. Neuvottelut myynnistä on aloitettu tarjouksen tekijöiden kanssa kiinteistönvälittäjän tekemän myyntihinta-arvion mukaisella hintatasolla. Tavoitteena on lähtökohtaisesti, että kaupunki vuokraisi määräalan asemakaavan venevalkamakorttelista (LV-1) ja myisi Lossituvan kiinteistön asuin- ja liikerakennusten korttelista (AL-2). Neuvottelujen lomassa valmistellaan informaatio- ja keskustelutilaisuuden järjestämistä Merimaskun asukkaille ja yhdistysten edustajille.

Rymättylän kiintoistöjen kokonaisselvitys:

Kaupungin Rymättylän kiinteistöjen osalta on tarpeen tehdä kokonaisselvi-

tys, jolla pyritään selvittämään, onko kaupungin käyttämien tilojen ja niiden käyttöasteiden parantamiselle tarvetta.

Vastaava selvitys tehtiin Merimaskun kunnantalon ympäristön kiinteistöjen osalta vuonna 2010. Merimaskussa selvityksen jälkeen siirrettiin terveys- ja nuorisotilat koulukeskuksen yhteyteen. Ajatuksena oli, että tehokkaammat, laadukkaammat ja toimivammat tilat keskeisemmällä paikalla hyödyttäisivät parhaiten kaikkia osapuolia. Siirto oli varsin onnistunut kaikesta jälkikäteen päätellen.

Rymättylässä voitaisiin harkita tilatarpeiden kokonaisu selvitystä paloasema-kiinteistön, entisen kunnantalon, nuorisotalon ja kulttuuritalo Aahollin muodostamasta ryhmästä. Em. kohteet ovat toisistaan erillään. Niissä on erilaisia kiinteistöjalostustarpeita mm. kunnan ja käyttöasteen takia, joihin on lähiaikoina otettava kantaa. Yhteistarkastelulla tavoiteltaisiin käyttäjille, ylläpitäjille ja omistajille paremman lopputuloksen esiin nostamista kuin mitä tarpeellisilla yksittäishankkeilla olisi saatavissa.

Lähiaikoina puidaan joka tapauksessa muutoinkin Rymättylänkin osalta tilatarpeita koulu- ja päiväkotiverkkoselvityksen yhteydessä sekä tekeillä olevan sote -ratkaisun seurauksena.

Ulosvuokratut rakennukset

Kaupunki vuokraa tilojaan ulkoisille käyttäjille liiketaloudellisin ja elinkeinopoliittisin perustein. Kaupungin omistaessa kiinteistöt se voi huolehtia siitä, että esimerkiksi matkailua palvelevat rakennukset säilyvät matkailua palvelevassa käytössä ja riittävän hyvässä kunnossa. Kaupunki voi myös vuokrata tiloja ulos puhtaasti liiketaloudellisin perustein.

Kaupungin ulosvuokrattujen kohteiden toteutumaraaportti 2005 – 2016 liitetään asiakohdan oheismateriaaliksi.

Oheismateriaali:

- vuokrakiinteistöjen menot ja tulot 2005 – 2016

Tehokasta käyttötarkoitusta vailla olevat rakennukset

Kaupungin tilat on jaettu kolmeen salkkuun: Palvelukiinteistöihin, ulosvuokrattaviin kohteisiin ja tehokasta käyttötarkoitusta vailla oleviin kohteisiin. Tehokasta käyttötarkoitusta vailla olevat kohteet koostuvat niistä tiloista, joille ei ole käyttöä palvelutiloina tai ulosvuokrattuina kohteina. Näiden kohteiden tulevaisuutta on visioitu tehokasta käyttötarkoitusta vailla olevien rakennusten luettelossa. Luettelo liitetään asiakohdan oheismateriaaliksi. Naantalın kaupungin rakennuskannan tehokasta käyttötarkoitusta vailla olevien rakennusten kehittämissuunnitelma / TA2018 on esityslistan (KHKON 30.10.2017) liitteenä.

Kiinteistöpäällikkö Pekka Alm esittelee asiaa kokouksessa

KAUPUNGINJOHTAJA:

Merkitään tiedoksi katsaus kaupungin myytävistä rakennetuista kiinteistöistä.

KOKOUSKÄSITTELY:

Merkittiin, että kiinteistöpäällikkö Pekka Alm oli paikalla tämän asian käsittelyn ajan.

KONSERNIJAOSTO:

Kaupunginjohtajan ehdotus hyväksyttiin.