

Tammikummun terveyskeskussairaalan kiinteistön purkaminen

12/10.03.02/2017

KV 13.02.2017 § 2

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 09 5056 202  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tammikummun sairaalan toiminta loppuu vuoden 2017 alussa, mistä alkaen Kauniainen hankkii sairaalapalvelut Espoon sairaalasta. Samalla alueella toimivan Villa Anemonen toiminta siirtyy Villa Bredaan sen laajennuksen ja saneerauksen valmistuttua. Kaupunginhallitus päätti 15.6.2016 (§ 120), että Tammikummun alueen asemakaava muutetaan asuinkäyttöön. Sosiaali- ja terveyslautakunta päätti 13.12.2016 (§ 75), että se luopuu Tammikummun terveyskeskussairaalan kiinteistön käytöstä toiminnan siirtäessä Espoon uuteen sairaalaan, arviolta 31.3.2017 alkaen. Yhdyskunta-toimi on tutkinut sairaalarakennuksen käytön, ylläpidon ja purkamisen kustannuksia, jotta on mahdollista tehdä päätös rakennuksen tulevaisuudesta.

Tammikummun sairaalarakennuksen ylläpitokulut ovat vuodessa n. 160 000 euroa. Lisäksi seuraavan viiden vuoden aikana (2017–2021) on odotettavissa ko. rakennukseen kohdistuvia korjaus-, ylläpito- ja saneeraustarpeita, joiden kustannukset ovat yhteensä n. 150 000 euroa. Näin ollen viiden seuraavan vuoden kokonaiskustannukset rakennukselle ovat n. 950 000 euroa.

Mikäli sairaalarakennus haluttaisiin vuokrata ulkopuoliselle toimijalle, on selvitetty myös vuokrataso. Jotta edellä mainitut ylläpitokulut saataisiin katettua, tulisi vuokran olla n. 13 100 euroa/kuukaudessa (5,86 €/k-m<sup>2</sup>). Jos kunnossapitokulut lasketaan mukaan, tulisi vuokran olla n. 15 600 euroa/kuukaudessa (6,98 €/k-m<sup>2</sup>). Laskelmissa ei ole huomioitu sitä, että rakennus soveltuu erittäin huonosti tai ei sovellu ollenkaan ilman muutoksia muuhun kuin sairaalakäyttöön. Mahdolliset muutostyöt nostavat edelleen vuokrataso. Koska alueella on vireillä alueen uudelleen kaavoitus ja siten muita suunnitelmia alueen käytölle lyhyellä tähtäimellä, ei ole järkevää tehdä rakennuksiin muutosinvestointeja. Lisäksi on huomionarvoista, että vuokralaiset eivät ole kiinnostuneita lyhytaikaisista vuokrasopimuksista. Vuokraustoiminnan harjoittaminen ei myöskään kuulu kaupungin ydintehtäviin.

Tammikummun sairaalarakennuksen purkamiskulut ovat n. 170 000 euroa, jonka lisäksi asbestipurkutöistä tulee lisäkustannuksia. Tilakeskus on tilannut asbestikartoituksen lisäkustannusten määrittämiseksi. Yhdyskuntatoimen vuoden 2017 talousarvion laadinnassa on huomioitu Tammikummun sairaalan purkamiskustannukset.

Mikäli alue kaavoitettaisiin asuinkäyttöön siten, että alueella säilytettäisiin ainoastaan jo nyt asemakaavassa suojellut rakennukset (Petaksen kavaljeerirakennus ja luhtiaitta), on alueelle mahdollista sijoittaa n. 10 000 – 12 000 k-m<sup>2</sup> asuinkerrostalorakennusoikeutta. Alueelle on mahdollista si-

joittaa sekä omistus- että vuokratuotantoa, joka osaltaan vastaisi kaupungin omien asuntotuotantotavoitteiden lisäksi myös MAL-sopimuksessa edellytettyyn ARA-tuotannon toteuttamisvelvoitteeseen. Rakennusoikeuden myyntiarvo on tällöin n. 5–8 miljoonaa euroa riippuen tuetun asumisen osuudesta.

Kaupungin strategiaan tavoitteisiin kuuluu kaupungin tilankäytön tehostaminen sekä niistä kiinteistöistä luopuminen, joita ei tarvita kaupungin palvelutuotannossa. Tässä tapauksessa kohteen vuokraus tai myyminen ei ole em. syistä järkevä vaihtoehto, koska kaupunki haluaa kehittää aluetta asuinkäyttöön. Mikäli osa alueesta ei olisi kaupungin hallinnassa, haittaisi se merkittävästi kaavoitusta sekä vähentäisi huomattavasti maanmyynnistä saatavia tuloja.

Edellä mainitun perusteella sairaalarakennuksen säilyttäminen ei ole toiminnallisesti järkevää, koska kaupungilla ei ole rakennukselle omaa käyttöä. Rakennuksen säilyttäminen edelleen vuokrattavaksi ei kuulu kaupungin ydintehtäviin eikä ole merkittävien yllä- ja kunnossapitokustannusten vuoksi myöskään taloudellisesti kannattavaa. Sen sijaan alueen kehittäminen ainoastaan asuinkäyttöön on maankäytöllisten tavoitteiden mukaista sekä taloudellisesti kannattavaa. Näin ollen ehdotetaan, että Tammikummun sairaalarakennus puretaan välittömästi, kun sosiaali- ja terveystoimi luopuu rakennuksen käytöstä. Purkamisvaihtoehdolla syntyy alueen kaavoitustyön aikana (tulevat 5 vuotta) vähimmilläänkin yli 500 000 euroa säästöä kun yllä- ja kunnossapitokustannukset jäävät pois.

Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 17.1.2017 (§ 6) esittää Tammikummun sairaalarakennuksen purkamista välittömästi kun sosiaali- ja terveystoimi luopuu rakennuksesta.

KH:

KH päättää esittää KV:lle, että Tammikummun sairaalarakennus puretaan välittömästi kun sosiaali- ja terveystoimi on luopunut rakennuksesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.