

Rivning av Ekkulla sjukhusfastighet

12/10.03.02/2017

STF 13.02.2017 § 2

Mer information:

markanvändningschef Marko Lassila, tfn 09 5056 202
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Verksamheten vid Ekkulla sjukhus, hälsocentralens vårdavdelning, upphör i början av 2017, efter vilket Grankulla köper sjukhustjänsterna av Esbo sjukhus. Samtidigt flyttas servicehuset Villa Anemones verksamhet till Villa Breda efter att tillbyggnaden och saneringen av Villa Breda slutförts. Stadsstyrelsen beslutade 15.6.2016 (§ 120) att detaljplanen för Ekkullaområdet ändras så att området i framtiden används för boende. Social- och hälsovårdsnämnden beslutade 13.12.2016 (§ 75) att avstå från Ekkulla sjukhusfastighet då verksamheten flyttas till det nya sjukhuset i Esbo, uppskattningsvis från 31.3.2017. Samhällstekniska sektorn har studerat kostnaderna för dels användning och underhåll, dels rivning av sjukhusbyggnaden för att det ska vara möjligt att besluta om byggnadens framtid.

Servicekostnaderna för Ekkulla sjukhusbyggnad är ca 160 000 euro/år. Dessutom förutspås byggnaden att under de följande fem åren (2017–2021) ha reparations-, underhålls- och saneringsbehov som sammanlagt går på ca 150 000 euro. Således uppgår de totala kostnaderna för byggnaden under de kommande fem åren till ca 950 000 euro.

Med tanke på möjligheten att hyra ut sjukhusbyggnaden till en utomstående aktör har man också utrett hyresnivån. För att täcka ovannämnda servicekostnader borde hyran vara ca 13 100 euro/månad (5,86 euro/m² vy). Om underhållet räknas med, borde hyran vara ca 15 600 euro/månad (6,98 euro/m² vy). I kalkylerna har man inte beaktat det faktum att byggnaden utan förändringar lämpar sig synnerligen dåligt eller inte alls för annat än sjukhusbruk. Eventuella ändringsarbeten höjer hyresnivån ytterligare. Eftersom en process för en ny detaljplan för området pågår och det således finns andra planer för användning av området på kort sikt, är det inte förnuftigt att investera i ändringsarbeten i byggnaderna. Dessutom bör man ta i beaktande att potentiella hyresgäster inte är intresserade av kortfristiga hyresavtal. Uthyrningsverksamhet ingår inte heller i stadens kärnuppgifter.

Kostnaderna för rivning av Ekkulla sjukhusbyggnad uppgår till ca 170 000 euro, och dessutom tillkommer kostnader för asbestsanering. Lokalcentralen har beställt en asbestkartläggning för att klarlägga tilläggskostnaderna. Rivningskostnaderna för Ekkulla har beaktats i samhällstekniska sektorns budget för 2017.

Om området planeras för bostadsbruk så att enbart de byggnader som redan är skyddade i detaljplanen (Petas kavaljersbyggnad och loftbod) bevaras, är det möjligt att till området förlägga ca 10 000–12 000 m² vy byggrätt för flervåningshus med bostäder. Det är möjligt att bygga såväl ägar- som

hyresbostäder i området, vilket för sin del skulle, utöver stadens egna bostadsproduktionsmål, svara mot ARA-produktionsförpliktelserna enligt MBT-avtalet. Byggrätten har då ett försäljningsvärde på ca 5–8 miljoner beroende på hur stor andel stödboendet står för.

I stadens strategiska mål ingår att effektivisera utrymmes användningen och avstå från de fastigheter som inte behövs för stadens serviceproduktion. I detta fall är uthyrning eller försäljning av fastigheten av ovan nämnda orsaker inte ett förnuftigt alternativ, eftersom staden vill utveckla området för bostadsbruk. Om en del av området inte vore i stadens besittning, skulle det störa planläggningen avsevärt och minska inkomsterna för markförsäljning betydligt.

På basis av det ovan sagda är det inte verksamhetsmässigt förnuftigt att bevara sjukhusbyggnaden, eftersom staden inte har eget bruk för den. Att bevara byggnaden för uthyrning hör inte till stadens kärnuppgifter, och på grund av de betydande kostnaderna för service och underhåll skulle det inte heller vara ekonomiskt lönsamt. Däremot är det både ekonomiskt lönsamt och förenligt med stadens markanvändningsmål att utveckla området för enbart bostadsbruk. Således föreslås att Ekkulla bäddavdelningsbyggnad rivs omedelbart efter att social- och hälsovårdssektorn slutat använda den. Alternativet med rivning ger under planlägningsarbetet (de närmaste fem åren) i varje fall över 500 000 euro inbesparing, då service- och underhållskostnaderna faller bort.

Samhällstekniska nämnden beslutade 17.1.2017 (§ 6) föreslå att Ekkulla sjukhusbyggnad rivs omedelbart efter att social- och hälsovårdssektorn slutat använda den.

STS:

Fullmäktige beslutar att Ekkulla sjukhusbyggnad rivs omedelbart efter att social- och hälsovårdssektorn slutat använda den.

Beslut:

Beslutsförslaget godkändes.