

Villa Anemone-kiinteistön jatkokäyttö

263/10.03.02/2017

YLKV 10.10.2017 § 112

Lisätiedot:

Ilona Lehto, rakennuttajainsinööri, puh 050 594 2359
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Sosiaali- ja terveystieteiden valtiokunta on päättänyt kokouksessaan 12.9.2017 (§59) luopua Villa Anemone-kiinteistön käytöstä hoivakotitoiminnan siirtyessä Villa Bredaan. Arvioitu luopumisajankohta on 31.3.2018.

Kaupungilla ei ole rakennukselle omaa käyttötarvetta, jonka vuoksi tilakeskus on selvittänyt kohteen jatkokäyttömahdollisuuksia.

Villa Anemone (os. Lippajärventie 1) on valmistunut vuonna 2002. Rakennus on pääosin hyvässä kunnossa. Kohteesta on teetetty kuntoarvio vuonna 2015, jolloin se on rakennustekniikan osalta todettu pääosin hyväkuntoiseksi. Kuntoluokaksi on todettu KL4 (kuntoluokkien asteikko 1-5, 1=heikko.5=uusi/ei korjaustarpeita). Huomion arvoista on, että kohde on ympäristövoimakkaita toimintaa johtavasta sisätilojen pintojen sekä varusteiden osalta kunnostuksen tarpeessa.

Kuntoarvion yhteydessä vuonna 2015 laadittiin 10-vuotinen PTS-suunnitelma kustannusarvioineen. PTS-suunnitelman laadinnan lähtökohtana oli käyttötarkoituksen jatkuminen hoivakotikäytössä eikä siinä ole huomioitu toiminnan muutoksen johdosta tarvittavia muutostöitä. Toimenpide- ja korjausehdotusten suuntaa-antavat kokonaiskustannukset vuosille 2018-2020 ovat 72 000 euroa. Rakennustekniikan arvioidut korjauskustannukset kahden tulevan vuoden osalta ovat 36 000 euroa, LVI-tekniikan noin 22 000 euroa ja sähkötekniikan 12 000 euroa. Rakennustekniikassa suurimmat korjaustarpeet kohdistuvat julkisivujen kunnostukseen ja sisätilojen korjauksiin. LVI-tekniikassa suurimmat huoltotyöt liittyvät ilmanvaihtokoneeseen ja -kanaviin. Sähkötekniikan osalta suurin korjauskustannus muodostuu sisätilojen valaistuksen uusimisesta.

Kohteen hankinta-arvo vuonna 2002 oli 2 686 876€ ja kohteen tämän hetkinen kirjanpidollinen arvo on 1 328 516€.

Kohteen ylläpitokustannukset ovat vuodessa noin 80 000€. Sisäinen vuokra on ollut kaupungin omassa toiminnassa 208 300€ vuositasolla.

Alueella on vireillä Tammikummun alueen asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on muuttaa alue pääosin asuinrakennuskäyttöön. Alueella sijaitsevista rakennuksista Petaksen kavaljeerirakennus ja luhtiaitta on tarkoitus osoittaa ensisijaisesti suojeltaviksi ja säilyttää. Tammikummun sairaalarakennuksen purkutyöt ovat jo alkaneet ja muut alueen asuinrakennukset tullaan todennäköisesti purkamaan uudisrakentamisen tieltä. Villa Anemone mahdollisia jatkokäyttömahdollisuuksia sekä säilyttämisen kannattavuutta tutkitaan kaavaprosessin aikana. Asemakaavan muutoksen tavoiteaikataulun mukaan kaava olisi valtuuston hyväksyttävänä vuonna 2020, jolloin alueen toteuttaminen voisi alkaa aikaisintaan 2021–2022.

Kaupungilla ei ole rakennukselle omaa käyttötarvetta, jonka vuoksi tilakeskus on tässä yhteydessä selvittänyt seuraavia jatkokäyttömahdollisuuksia:

1. Kohde pysyy kaupungin omistuksessa ja se vuokrataan vuoden 2021 vuoden loppuun ulkopuoliselle toimijalle

Kohde tarjotaan vuokralle sen nykykunnossa määräajaksi, kunnes alueen kaavoitus on valmis ja alueen tontit ovat luovutusvalmiudessa. Vuokra-aikaan sisällytetään optiovuodet ja/tai mahdollisuus pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen, mikäli rakennus myöhemmin päätetään edelleen säilyttää. Optiovuosien käytöstä ja/tai pitkäaikaiseen vuokrasopimukseen siirtymisestä päättää yhdyskuntavaliokunta.

Kohde tarjotaan vuokralle julkisella tarjouskilpailulla, jonka voittaa lähtökohtaisesti eniten tarjonnut tai mahdollisesti muulla tavalla kokonaistaloudellisesti edullisimman tarjouksen tehnyt taho. Kaupunki varaa oikeuden olla vuokraamatta kohdetta, esimerkiksi mikäli kaupungin asettama minimivuokra ei ylity tai mikäli vuokralainen asettaa vuokraukselle kaupungin edun vastaisia ehtoja.

2. Kohde pysyy kaupungin omistuksessa ja se vuokrataan pitempiaikaisesti ulkopuoliselle toimijalle

Kuten vaihtoehto 1. Pitempiaikainen vuokrasopimus on luultavasti tarjoajia enemmän kiinnostava vaihtoehto, jolloin kaupunki voisi saada enemmän ja mahdollisesti parempia tarjouksia, jotka myös pitemmällä aikavälillä tuottaisivat enemmän. Pitempiaikainen vuokrasuhde kuitenkin sitoo kaupunkia keskeneräisessä tilanteessa, voi vaikeuttaa alueen maankäytön suunnittelua ja toteutusta sekä saattaa olla näistä syistä kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti epäedullinen.

3. Rakennus myydään määräajaisella vuokratontilla

Rakennus myydään nykykunnossa tarjouskilpailulla eniten tarjoavalle tarjoajalle. Tontista vuokrataan määräala määräajaisella vuokrasopimuksella. Kaupunki säilyttää omistuksen maapohjaan ja saa myyntituloja rakennuksen myynnistä sekä vuokratuloja määräalasta. Vaihtoehto voi vaikeuttaa alueen maankäytön suunnittelua ja toteutusta sekä saattaa olla kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti epäedullinen.

YTJ:

Valiokunta päättää esittää KH:lle, että se esittäisi KV:lle Villa Anemonen tarjoamista vuokralle määräajaksi vuoden 2021 loppuun ulkopuoliselle toimijalle ja että Villa Anemonen jatkokäyttömahdollisuuksia sekä säilyttämisen ja jatkokäytön kannattavuutta tutkitaan kaavaprosessin aikana.

.....

Esittelijä muutti kokouksessa päätösehdotuksen kuulumaan seuraavasti:

Valiokunta päättää tarjota Villa Anemonen vuokralle määräajaksi vuoden 2021 loppuun ulkopuoliselle toimijalle ja että Villa Anemonen jatkokäyttömahdollisuuksia sekä säilyttämisen ja jatkokäytön kannattavuutta tutkitaan

kaavaprosessin aikana. Lisäksi valiokunta päättää lähettää asian tiedoksi KH:lle.

Päätös:

Valiokunta päätti tarjota Villa Anemonen vuokralle määräajaksi vuoden 2021 loppuun ulkopuoliselle toimijalle ja että Villa Anemonen jatkokäyttömahdollisuuksia sekä säilyttämisen ja jatkokäytön kannattavuutta tutkitaan kaavaprosessin aikana. Lisäksi valiokunta päätti lähettää asian tiedoksi KH:lle.