

Uudenkaupungin kaupungin kiinteistöjen tilankäytön tehostaminen ja toimitilojen tarkastelu

Kaupunginhallitus 20.05.2024 § 161
2478/10.00.02.00/2024

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
Tekninen johtaja Jari Nikkari
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on kokouksessaan 25.9.2023, 25§, kohta 1., päättänyt esittää kaupunginvaltuustolle, talouden sopeuttamisohjelman yhteydessä, tilankäytön tehostamista ja toimitilojen tarkastelua:

Kaupunki luopuu sellaisista kiinteistöistä, jotka eivät ole kaupungin toiminnan kannalta strategisista, ja kaupunginvaltuusto valtuuttaa kaupunginhallituksen valitsemaan kiinteistöstrategian perusteella ne kiinteistöt, joista kaupunki luopuu. Kaupunginhallitus esittää kohteiden valinnan myötä valittujen kiinteistöjen ylläpitokustannusten arvioitua säästöä vastaavaa määrärahamuutosta kaupunginvaltuustolle.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 5.2.2024 (5§) kaupunginhallituksen esityksen yksimielisesti.

Tekniset ja ympäristöpalvelut sekä kaupunkisuunnittelu ovat kartoittaneet kaupungille strategisesti merkityksettömät kiinteistöt, jotka on mahdollista myydä ilman että kiinteistöjen myynnillä on vaikutusta kaupungin toimintoihin tai palvelutarjontaan. Kiinteistöt ovat kiinteistöstrategian salkutuksessa merkitty luokkaan C, joka tarkoittaa kiinteistöjä, joista kaupungin on mahdollista luopua. Kaupungin kiinteistöjen myymistä tai purkamista on tehty jo aikaisemminkin.

Ennen vuotta 2023 on purettujen ja myytyjen kiinteistöjen kerrosala ollut yhteensä 91 833 kem². Tällä hetkellä eli vuonna 2024 kaupungin omistuksessa on kiinteistöjä yhteensä 99 629 kem².

Osa kiinteistöistä on vuokrattuna ulkopuolisille toimijoille. Varhalle vuokratut kiinteistöt ovat n. 17 000 kem². Muuta ulosvuokrattavaa tilaa on n. 6 842 kem² ja lisäksi teollisuushallitilat. Ulkoa vuokrattua tilaa on tällä hetkellä käytössä kaupungin toimintoihin n.8603 kem², joista päiväkodit ovat n. 2 103 kem², Wintterin ja kirjaston väistötilat n. 6 500 kem².

Vuonna 2024 purettaviksi ja myytäviksi esitetään kiinteistöjä, jotka vähentävät kiinteistö massaa n. 22 366.3kem². Tämän jälkeen kaupungin kiinteistöjen kerrosalaksi jää n. 77 262.7 kem².

Kaupungin omistamat kiinteistöt toimialoittain

Opetustoimen ja varhaiskasvatuksen toimitilat

Saarniston päiväkoti, Saarniston koulu, Pohitullin koulu (Wintteri), Hakametsän koulu, Myllymäen päiväkoti, Seikowin päiväkoti, Nuorisotila, Yksityinen päiväkoti ja liikuntatila, Hakametsän päiväkoti, Vuokrattu Päiväkoti, Vuokrattu Päiväkoti, Vuokrattu Päiväkoti

Yleiset rakennukset

Varikko, Vesilaitos, Mörne ja ulosottovirasto, Raatihuone, piharakennus ja taksiasema, Jätevedenpuhdistamo

Kulttuuri- ja vapaa-aikatoimen rakennukset

Uimahalli, Jäähalli, Merimiehenkoti, Uudenkaupungin museo, Seikowin kivitalo museon säilytystilat, Pääkirjasto, Luotsitupa, Kulttuurikeskus Crusell, Pallokentän huoltorakennus, Urheilukentän huoltorakennukset

Elinkeinotoimen rakennukset sekä kiinteistöyhtiöt

Leirintäalue, Esko Holvi, Pakkahuone ja Vaso, Sairaalan risteysalueen kioski, Telakkatie 5 (Yardia), Telakkatie 3 (Yardia), ent. Comol nyk. Leonmuovi, Rautavalimon varasto (Energiapuisto), Pk-puu (Energiapuisto), TT-paja, Ent. soijanrakennus nyk. varasto/työtila käytössä, Ent. Agan alueen pullontäyttölaitos ja toimistorakennus

Kalannissa olevat kiinteistöt

Kalannin museo, Kalannin urheilukentän huoltorakennus, Kalannin päiväkoti, Männaisten koulunrakennukset (Kuusela, Mäntylä ja Koivula), Kalannin liiketalo (liikekiinteistö), Kalannin liiketalo (kirjasto), Kalannin varikko ja vuokrattua hallitilaa, Kalannin yläkoulu Nonparelli, Palvelutalo

Lokalahdella olevat kiinteistöt

Lokalahden urheilukentän huoltorakennus, Museon varasto, Lokalahden päiväkoti, Lokalahden koulu, Hermansaaren aitta

Pyhämaalla olevat kiinteistöt

Pyhämaan koulu, liikuntarakennus ja päiväkoti, Laihosen torppa, Telakanrannan rakennukset Museon kokoelmia

Varhalle vuokratut kiinteistöt

Pajalan toimintakeskus, Merililjakoti, Zakunkulman rakennukset, Kasvin talo Puustintoiminta, Merituulikoti, Uusi terveyskeskus (A-sairaala), Pelastuslaitos, Öljyntorjuntavarikko, Kalannin vanhainkoti

Kaupunki on keskustellut poliisien johdon kanssa ja yhdessä ollaan etsitty ratkaisua, jossa ulosottoviraston tilat voitaisiin sijoittaa Mörneen. Mörneen sijoittuminen olisi paras vaihtoehto, mutta mikäli se ei toteutuisi, tulee ulosotolle etsiä uudet tilat, mikäli kiinteistölle löytyy ostaja. Mahdollinen käyttötarkoituksen muutos edellyttää kaavamuutosta.

Uudenkaupungin raatihuoneelta on siirretty Passarin toiminnot Mörneen. Kiinteistössä toimii vielä matkailutoimi, musiikkiopisto sekä elinkeinopalvelut ja taksiasema. Musiikkiopisto siirtyy Wintteriin sen valmistuttua keväällä 2025. Tämän jälkeen kiinteistö on vajaakäytöllä ja sen myynti voi olla perusteltua. On kuitenkin tärkeää, että matkailutoimi säilyy ainakin kesäaikana kaupungin keskustassa ja sille tulee etsiä sopivat ja näkyvät tilat.

Raatihuoneen kiinteistö voidaan laittaa myyntiin välittömästi edellyttäen, että myynti-ilmoituksessa asetetaan seuraavat ehdot:

- Ostaja huomioi tarjousta tehdessään, että kiinteistö vapautuu vasta keväällä 2025.
- Ostajaehdokkaalta edellytetään kaupungille luotettavan kehittämis- ja rahoitussuunnitelman esittämistä raatihuoneen käytöstä. Kehittämissuunnitelmassa tulee painottaa keskustan elävöittämistä.
- Kiinteistö edellyttää kaavamutosta, joka laaditaan hyväksytyin kehittämissuunnitelman pohjalta.

Lisäksi kaupungin tulee löytää matkailutoimelle käyttökelpoiset tilat torin ympäristöstä. Myös taksiaseman tilanne tulee selvittää.

Sekä ulosottovirasto että raatihuone sijaitsevat alueella, joilla kaupungin ei tule luopua maanomistuksesta. Rakennukset voidaan myydä siten, että ostajien kanssa solmitaan pitkäaikaiset (30-50 v) vuokrasopimukset.

Esko Holvin kiinteistö ostettiin kaupungille, jotta voidaan kehittää ja saada elävöitettyä keskustan toimintoja. Kiinteistö on jo myynnissä Catella Oy:lla.

Mahdollisesti myyntiin tulevien kiinteistöjen arvioidut ylläpitokustannukset vuonna 2023 olivat:

Uudenkaupungin Raatihuone	44 742 €
Uudenkaupungin ulosottovirasto	18 750 €

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää laittaa myyntiin kiinteistöillä 895-9-1-13 (ulosottovirasto) ja 895-1-10-15 (raatihuone) sijaitsevat rakennukset esittelytekstissä esitetyin ehdoin. Rakennusten ostajien kanssa solmitaan pitkäaikaiset vuokrasopimukset.

Kaupunginjohtaja teki kokouksessa asiassa muutetun päätösehdotuksen.

Kaupunginjohtajan muutettu päätösehdotus:

Kaupunginhallitus päättää laittaa myyntiin kiinteistöillä 895-9-1-13 (ulosottovirasto) ja 895-1-10-15 (raatihuone) sijaitsevat rakennukset esittelytekstissä esitetyin ehdoin. Rakennusten ostajien kanssa solmitaan pitkäaikaiset vuokrasopimukset.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, ettei matkailutoimiston tai taksikeskuksen toimipaikkojen sijainnit ole este Raatihuoneen kiinteistön myymiselle.

Keskustelun kuluessa Seppo Nikula teki seuraavan vastaesityksen:

”Päätösehdotuksen toinen lause muutetaan muotoon: Rakennukset myydään tontteineen tai vaihtoehtoisesti ostajien kanssa solmitaan pitkäaikaiset vuokrasopimukset.”

Birgitta Runola, Laura Kontu ja Johanna Jääskeläinen kannattivat Seppo Nikulan esitystä.

Merja Koski teki kaupunginjohtajan muutettuun pohjaehdotukseen seuraavan vastaesityksen:

”Ehdotan, että Raatihuonetta ei myydä.”

Juhani Konttinen, Kari Koski ja Li Grönlund kannattivat Merja Kosken esitystä.

Päätettyään keskustelun puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana oli tehty kaksi pohjaehdotuksesta poikkeavaa kannatettua ehdotusta, joten oli äänestettävä.

Ensimmäisessä äänestyksessä olivat vastakkain Seppo Nikulan ja Merja Kosken tekemät vastaesitykset. Äänestysmenettelyksi hyväksyttiin sähköinen äänestys. Ne, jotka kannattivat Seppo Nikulan esitystä äänestivät jaa, ja ne, jotka kannattivat Merja Kosken esitystä, äänestivät ei.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin 7 jaa-ääntä ja 4 ei-ääntä. Äänestysluettelo 2 liitteenä. Äänin 7-4, Seppo Nikulan tekemä esitys eteni seuraavaan äänestykseen pohjaehdotusta vastaan.

Seuraavassa äänestyksessä ne, jotka kannattivat kaupunginjohtajan muutettua pohjaehdotusta äänestivät jaa ja ne, jotka kannattivat Seppo Nikulan esitystä äänestivät ei. Suoritetussa äänestyksessä annettiin 7 ei-ääntä ja 4 tyhjää ääntä. Äänestysluettelo 3 liitteenä.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti äänin 7-0 (4 tyhjää) Seppo Nikulan ehdotuksen mukaisesti laittaa myyntiin kiinteistöillä 895-9-1-13 (ulosottovirasto) ja 895-1-10-15 (raatihuone) sijaitsevat rakennukset esittelytekstissä esitetyin ehdoin. Rakennukset myydään tontteineen tai vaihtoehtoisesti ostajien kanssa solmitaan pitkäaikaiset vuokrasopimukset.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti, ettei matkailutoimiston tai taksikeskuksen toimipaikkojen sijainnit ole este Raatihuoneen kiinteistön myymiselle.

Merkittiin, että pöytäkirja tarkastettiin tämän asian osalta kokouksessa.

Merkittiin, että tekninen johtaja Jari Nikkari poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.15.
