

Valtuuston 2022 hyväksymän kiinteistöjen myyntilistan muutokset

Tekninen lautakunta 22.02.2024 § 15
111/02.00/2022

Esittelijä: Vt. Kaupunkikehitysjohtaja Hallenberg Jani
Valmistelija: Vt. Kaupunkikehitysjohtaja Hallenberg Jani

Karkkilan kaupunki on valtuuston päätöksellä 23.5.2022 §25 päättänyt asettaa tasapainotustoimenpiteenä kaupungin omistamia kiinteistöjä myyntiin. Myyntilistaa laadittaessa, ei kohteiden tasearvoja ja käyttöastetta ole otettu huomioon. Tällä myyntilista muutoksella pyritään pääsemään kokonaistaloudellisesti parempaan lopputulokseen. Kaikki seuraavaksi esitetyt vuosikulut ja tulot ovat vuodelta 2023.

Alla on nyt esitettynä valtuuston 23.5.2022 päätöksen mukainen lista:

	Tase-arvo 1.1.2023
Vihdintie 7	0
Löytypolku kesämökki	0
Eläinlääkärintalo	71 166€+maapohja 23,58€
Asunto-osake Helsingintie	0
Asunto-osake keskuskatu	0
Granbackan kiinteistö	0
Parvintalo Fagerkulla	Ei löydy tasearvoa
Pyhäjärven uimarannan kioski	Ei löydy tasearvoa
Vuoristokoti	31 214€
Ahmoon koulu	149 260€+ maapohja 14 854,74€

Perinnöksi saatujen kiinteistöjen tasearvot poikkeavat aikaisemmin saadusta tiedosta. Uuden tiedon mukaan perintökohteiden tasearvot ovat jokaisella kohteella 0€. Tästä syystä tähän asti hyväksytyissä/valmistelluissa perintökohdetta koskevissa myyntipykälissä on virheellisesti vähennetty tasearvona perukirjassa määritelty arvo.

Edellä listatuista kohteista on nyt myyty Löytypolku ja asunto-osake Helsingintie. Kohteissa Vihdintie 7 ja Granbacka on myynti päättynyt ja ne ovat toimielinten päätöksenteossa. Ehdotuksena on, että seuraavat kohteet otetaan pois myyntilistalta Eläinlääkärintalo, asunto-osake Keskuskatu, Parvin talo ja Pyhäjärven uimarannan kioski.

Eläinlääkärin talossa on lähivuosina remontoitu eläinlääkärin tilat heidän käyttötarkoitukseensa sopivaksi. Lisäksi emme ole löytäneet heille mitään vastaavaa tilaa heidän toiminnalleen ja he ovat itse erittäin tyytyväisiä nykyisiin tiloihinsa. Tällä hetkellä koko eläinlääkärintalon tulot ovat 20 010€ ja menot -17 971€. Yhteistoimintasopimuksen mukaan kaupungin tulee osoittaa eläinlääkärin toimipistettä varten toimitilat. Sopimuksen Lohjan kaupunki vuokraa tilat ensisijaisesti kunnilta. Tällä hetkellä meillä ei ole osoittaa heille muita tiloja.

Asunto-osake Keskuskadulla on ollut koko ajan vuokralla. Jos myymme tämän kohteen, niin meidän tarvitsee irtisanoa nykyisen vuokralaisen sopimus. Osakkeesta kaupunki saa tuloja 6669€ vuodessa ja menot ovat -2875€.

Parvin taloon sivistyksellä on esittää muuta käyttöä. Alue on asemakaavassa merkinnällä museoalue eli kiinteistön pääkäyttötarkoitus on museotoiminta. Pääkäyttötarkoituksen mukaista toimintaa tulee olla rakennusoikeudesta vähintään puolet, jotta kaavamerkintä toteutuu. Jos rakennus myydään ja ostaja erottaa alueen omaksi tontiksi, niin käyttötarkoitus ilman kaavamuutosta säilyy ennallaan. Rakennus on ollut tyhjiillään ja siitä ei ole saatu tuloja. Rakennuksen vuosi menot ovat -1631€. Alla on sivistystoimen ajatukset rakennuksen käytöstä omaan toimintaan:

Parvin talo Karkkila-Högforsin työläismuseon käyttöön

Karkkilan vuosien 2022–2025 kaupunkistrategia Rautainen kotikaupunki korostaa rohkeutta katsoa pitkälle tulevaisuuteen ja halua uudistaa toimintaa ja kaupunkia ennakkoluulottomasti. Yhdeksi muutosteemaksi strategiassa on valittu kasvun ja elinvoiman edistäminen, jossa keskiöön nousevat matkailun ja kulttuurin kehittämisen tavoitteet.

Ruukkimuseo Senkka on Karkkilan kaupungin tärkeä matkailukohde. Museon kolmessa kohteessa (Suomen Valimomuseo, Högforsin masuuni, Työläismuseo) kävi vuonna 2023 kaikkiaan 12 638 kävijää. Toiminta on ollut viime vuosina voimakkaasti kasvavaa. Museon kehittämiseen on panostettu muun muassa aukioloaikoja laajentaen, opasresurssia lisäten ja kiinteistöjä korjaten.

Panostuksia tarvitaan kuitenkin myös museon toimintojen ja sisältöjen kehittämisessä. Suomen Valimomuseon perusnäyttely uusittiin vuonna 2020. Seuraavat suuremmat uudistukset on näin ollen perusteltua kohdentaa Fagerkullassa sijaitsevaan Karkkila-Högforsin työläismuseoon. Vuonna 1989 avattu Työläismuseo esittelee Högforsin tehtaan työväen elämää ja kotioiloja 1850–1960-luvulla.

Museoalueen viiteen asuinrakennukseen on sisustettu kuusi eri aikakauden työläiskotia sekä kauppapuoti. Museoalueella on myös museokahvila Pakari, entinen leivintupa, jossa järjestetään tapahtumia ja yksityistilaisuuksia. Museoalueen pihanäyttämö on toiminut teatteri- ja musiikkiesitysten tilana. Museoaluetta ovat joinakin vuosina elävöittäneet myös kotieläimet, kuten lampaat ja kanat. Museoalueen tapahtumakentälle on lisäksi rakennettu pieni harkkohytty, jossa on kokeiltu järvimalmin sulatusta.

Työläismuseon alueella sijaitsevaa ja museotalojen kokonaisuuteen kuuluvaa Parvin taloa esitetään otettavaksi museon käyttöön työläismuseoalueen toiminnallisena keskuksena. Talo toimisi jatkossa opastettujen museokierrosten lähtöpisteenä ja pääsylippujen myyntipaikkana, ja siellä sijaitisi myös pieni museokauppa. Tämän lisäksi Parvin taloon sisustettaisiin toiminnallinen tapahtumakeskus ns. lasten tupa, johon on vuoden 2024 talousarviossa investointimääräraha (10 000 e). Museotoimi on suunnitellut jo usean vuoden ajan lasten tuvan perustamista Työläismuseon alueelle.

Lasten tuvalla tarkoitetaan toiminnallista näyttelytilaa, jossa on mahdollista oppia, leikkiä ja luvan kanssa koskea tai käyttää museon rekvisiittaesineitä. Erityisesti lapsille suunnattu toiminnallinen näyttely löytyy nykyään yhä useammasta museosta ympäri Suomen. Lapsille suunniteltu museokohde voikin tuoda myös Karkkilan työläismuseoon lisää matkailijoita. Lisäksi se

kehittäisi työläismuseota karkkilalaisten lasten ja lapsiperheiden käyntikohteena.

Parvin talossa on riittävästi tilaa pienelle työpaja- ja toimintatilalle, jota olisi helppo käyttää myös kulttuurikasvatussuunnitelma Elämyspolkuun kuuluvissa päiväkotij- ja koululaisryhmien vierailuissa. Museon resurssien salliessa lasten tupa voi tuki laajentaa myös museon omaa sesonkia: talvikaudella lasten tupa voisi olla avoinna esim. kerran kuussa erityisten teema- ja tapahtumapäivien yhteydessä, tarjoten kulttuuri- ja matkailukohteen myös kesäsesongin ulkopuolella.

Parvin taloon sijoitettuna lasten tupa lisäisi museoalueella esiteltävien kohteiden määrää, eli parantaisi museon palvelutasoa nykyisestä. Vaihtoehtoinen sijainti lasten tuvalle on Sarlinin talo, jossa on tällä hetkellä 1890-luvun työläisperheen asumista esittelevä näyttely. Mikäli Sarlinin talo muutetaan lasten tuvaksi, yhdestä museon näyttelykohteesta joudutaan siis väistämättä luopumaan. Toinen hyvin olennainen Parvin taloa puoltava tekijä on sieltä löytyvät wc ja vesipiste, jotka ovat lasten museokohteissa käytännössä välttämättömiä. Sarlinin talossa ei ole vesipistettä tai viemärintiä.

Parvin talon käyttöön otolla olisi myös muita museon toiminnallisuutta parantavia vaikutuksia. Työläismuseon kierrokset käynnistyvät nykyään Pakarista, jota vuokrataan myös yksityistilaisuuksiin. Se tuottaa asiakaspalvelun ja henkilöstön näkökulmasta ajoittain haasteita. Yksityistilaisuuden aikana Pakari ja siellä sijaitsevat museoalueen ainoat wc-tilat eivät välttämättä ole museon asiakkaiden ja henkilökunnan käytettävissä. Parvin talossa museon henkilöstö saisi myös käyttöönsä asianmukaiset sosiaalitylat, joiden järjestämiseen Karkkilan kaupungilla työnantajana on lakisääteinen velvollisuus.

Parvin talon kehittämisessä museoalueena on lisäksi muita yhteistyöetuja. Museon lähtöpisteen siirtäminen Parvin taloon helpottaisi Pakarin tapahtuma- sekä kahvilatoiminnan kehittämistä sekä ulosvuokraamista. Parvin talon piha-alueelta on suora yhteys Pakarin pihaan, jolloin myös tapahtumatilana käytettävän ulkoalueen määrä museoalueella kasvaisi. Parvin talon piharakennuksessa on keskeneräinen sauna, jonka kunnostaminen yhteisölliselle museoalueelle on sekini kiinnostava mahdollisuus. Ylipäättään uudenlainen tapahtuma- ja toimintatila museoalueella lisää merkittävästi ulkopuolisten kumppanien, esimerkiksi yhdistys- ja yritystoimijoiden kanssa tehtävän yhteistyön mahdollisuuksia.

Pyhäjärven uimarannan kioskij sijaitsee yleisellä alueella. Yleisestä alueesta ei voi lohkoa omaa tonttia myytävälle kioskille. Kioskin käyttöön voisi korkeintaan vuokrata-alueen niin, että sopimuksessa määritellään alue vain kioskitoiminnalle. Kioski on melko huonossa kunnossa ja rakennuksessa on havaittu homevaurioita. Samassa rakennuksessa sijaitsee kaupungin wc, vesiliittymä ja sähköliittymä. Rakennusta ei siis voida kokonaisuudessaan luovuttaa pois. Rakennuksen myyntiarvo on pieni. Uimarannan läheisyydessä on jo tällä hetkellä kioskitoimintaa, joten tämän kaltaista toimintaa ei välttämättä tarvitse lisätä alueelle.

Listan kohteista myyntiin jäisi Ahmoon koulu, jossa vuosikustannukset ovat -30 309€ ja tulot 4077€. Sekä Vuoristokoti, jossa vuosikustannukset ovat -24 999€ ja tulot 41 685€. Ahmoon koulun rakennuksiin ei ole osoittaa muuta käyttöä, joten se kannattaa myydä jo suurien vuosikustannusten vuoksi.

Vuoristokoti sijaitsee tontilla jossa kaava merkintä on YS terveyden- ja sairaanhoitoa sekä sosiaalista huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Jos myynnin yhteydessä rakennus lohkotaan omalle tontille saa edellä mainittujen lisäksi rakennuksen käyttötarkoitus olla henkilökunnan asunto tai jokin sosiaalinen asuminen. Yksityinen asuminen ei ole mahdollista ilman kaavamutosta Vuoristokoti voidaan asetetaan myyntiin vasta kun nuorisotoimi on löytänyt uudet vastaavaan käyttöön sopivat tilat. Vuoristokodin myynnissä pitää ottaa huomioon, että nykyisellään sillä on yhteiset kaukolämpö- ja sähköliittymät terveyskeskuksen kanssa. Myynnin yhteydessä pitää mainita, että ostajan pitää kustannuksellaan katkaista nämä liittymät. Tämä laskee rakennuksesta saatavaa hintaa.

Poistuneiden myyntikohteiden tilalle tulisi Sorvirinteeltä kaksi kappaletta 55 m2 osakkeita, jotka ovat olleet nyt pidempään tyhjillään. Osakkeiden vuosikustannukset kummassakin kohteessa ovat -4686 euroa. Tällä hetkellä kohteissa ei ole vuokralaisia, mutta vuokrattuna kummankin kohteen vuosivuokra olisi 7537euroa. Tase-arvo on toisessa kohteessa 0,17€ ja toisessa 4194,91€.

Tällä hetkellä myytyjen kohteiden myyntivoitto ovat yhteensä n.80 100€. Valtuuston 23.5.2022 päätöksessä kohteiden myyntivoitto arvio oli +260t€. Jos päätöksenteossa olevien kohteiden myynti toteutuu on tämän jälkeen myyntivoittoa kertynyt n.227 500€. Tulevat kiinteistöjen myynnit suoritetaan tapauskohtaisesti, joko huutokaupat.com tai kiinteistövälittäjän kautta.

Ehdotus:

Vt. Kaupunkikehitysjohtaja Hallenberg Jani
Tekninen lautakunta päättää
esittää Eläinlääkärintaloa, Parvintaloa, uimarannankioskia ja keskuskadun asunto-osaketta poistettavaksi kiinteistöjen myytävien listalta, sekä myytävien listalle lisättäväksi kaksi asunto-osaketta Sorvirinteen asunnoista, edelleen kaupunginhallitukselle ja valtuustolle hyväksyttäväksi

Päätös:

Kari Laine ehdotti Risto Sintosen kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun.

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Merkittiin, että Mari Rautiainen saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 17.07. ja poistui tämän pykälän käsittelyn jälkeen kokouksesta klo 18.02.

Täytäntöönpano: