

Maskindepåns utrymmen / Inlösning av fastighet

431/10.105/2019

TN 13.02.2019 § 26

Vid Hangö stads tekniska och miljöverk finns för underhållet av stadens allmänna områden en egen enhet, maskindepån, till vilken en stor del av de i stadens ägo varande arbetsmaskinerna riktats. I praktiken hyr maskindepån internt ut arbetsmaskiner för stadens olika enheters behov. Den största hyraren av arbetsmaskinerna är sektionen för trafiklederna vid den kommunaltekniska avdelningen. Det är sektionens personal som huvudsakligen kör de förut nämnda arbetsmaskinerna. På samma sätt använder en del av parksektionens personal maskindepåns arbetsmaskiner.

Därutöver har vissa avdelningar, t.ex. interna tjänster och parksektionen "egna" särskilda arbetsmaskiner för skötseln av fastigheternas gårdsområden och parkerna.

De maskindepåns utrymmen där maskiner uppbevaras har beskrivits i föredragningslistans bilagematerial. Utrymmena motsvarar inte längre dagens minimikrav och det är inte längre kostnadseffektivt att i ståndsätta dem. Därtill tvingas maskindepån hyra tilläggsutrymmen för större arbetsmaskiner. Till maskindepån hör även ett utomhuslagerområde kallat "brädgården" på vilket uppbevaras många slag av förnödenheter som bl.a. används för skötseln av allmänna områden. Området har även så småningom blivit ett bestående mellanlager för underhållets överlopsmaterial och områdets visuella utseende motsvarar inte det allmänna intryck och principerna för upprätthållandet av en snygg miljö som framställs i stadens strategi.

I denna framställning granskas de alternativ som hittats med tanke på att för maskindepån få till stånd utrymmen som motsvarar dagens tekniska behov och som därtill uppfyller arbetskyddskraven.

Staden äger för tillfället inte i sin helhet något för detta ändamål lämpligt utrymme som uppfyller kraven. Således är alternativen att antingen hyra förut nämnda utrymmen, bygga nya eller köpa gamla använda utrymmen som lämpar sig för ändamålet.

Läget har granskats i den rapport som finns i bilagematerialet till föredragningslistan. Där granskas två alternativ till köp av befintliga byggnader samt två alternativ till tilläggsbyggande. Investeringskostnaderna för fungerande utrymmen varierar enligt utredningen mellan cirka 0,5 milj € och 1,5 milj. € beroende på huruvida en befintlig byggnad köps eller nya utrymmen byggs.

Målsättningen är också att få områdena för de nuvarande utrymmena, d.v.s. depån + brädgården planlagda för andra användningsändamål, varvid områdets utseende skulle snyggas upp och staden skulle få hyresintäkter från områdena.

Kompletterande material

– Depåutredning

Förslag (Takala)

Tekniska nämnden beslutar att remittera ärendet för granskning varvid avsikten är att hämta ett beslutsförslag till tekniska nämnden i mars.

Beslut Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter Jordbyggnadschef Jukka Takala, 040 135 9280

TN 20.03.2019 § 35

Tekniska nämnden bekantade sig med de alternativ som framkom i bilagematerialet samt för jämförelsens skull även vid de nuvarande utrymmena den 5.3.2019. Besökets avsikt var att ge nämndens medlemmar konkret information i anslutning till ärendet.

För att ärendet ska utvärderas möjligast väl rekommenderas följande tilläggsåtgärder att utföras samt att resultaten hämtas till tekniska nämndens möte i april.

Utreds i fråga om Kexens alternativ anskaffningsutgifterna för grannfastigheten med tanke på det behövliga utrymmet för arbetsfordonens trygga trafik och anslutningen till det allmänna gatunätet.

Utreds alternativkostnaderna för olika alternativ beräknade på ett längre perspektiv, t.ex. 20 år. I arbetet anlitas en utomstående sakkunnig som gjort reparationskuldsutredningar för staden.

Kompletterande material

– Depåutredning

Förslag (Takala) Tekniska nämnden beslutar att returnera ärendet för framställda tilläggsutredningar i avsikt att behandla ärendet vid april månads möte den 17.4.2019.

Beslut Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter Jordbyggnadschef Jukka Takala, 040 135 9280

TN 17.04.2019 § 42

Bolaget Trellum Consulting Oy som genomfört reparationskuldsutredningar för Hangö stads fastigheter har gjort teknisk-ekonomiska bedömningar av de kommande kostnaderna för Maskindepåns olika utrymmesalternativ som kan användas som stöd för beslutsfattandet då olika objekt jämförs.

Fyra alternativ har utretts.

1. Nybyggnad på Tekniska och miljöverkets tomt.
2. Nybyggnad invid Motorgatans portbyggnad.
3. Köp av en gammal byggnad, Assistor Oy, Motorgatan 2.
4. Köp av en gammal byggnad, Hanko Terminals Oy, Såggatan 5.

Det har för maskindepåns nuvarande utrymmen redan från år 2015, som ett resultat från arbetsskyddsgranskningen, getts åtgärder för reparation av utrymmena. Av denna anledning är det av högsta vikt att vi kan ta i bruk de nya utrymmena så fort som möjligt. Vid nybyggnadsobjekten skulle övergångstiden till en eventuell flyttning vara cirka 1,5 år.

Beaktande ärendena under föregående punkt samt stadens nuvarande ekonomiska möjligheter till investeringar, maskindepås ekonomiska möjligheter till ändringsarbeten i utrymmena, samt de använda byggnadernas nuvarande skick och Trellum Consulting Oy:s rapport skulle alternativ 3 på den förut nämnda listan vara det alternativ av de kontrollerade, som föreslås väljas som alternativ.

De funktionella utrymmena i alternativ 3 inryms i en byggnad och byggnadens tekniska utförande som en byggnad med stålstomme gör det möjligt att lätt förstora bl.a. dörrhålen samt byggande av nya funktionella utrymmen inne i byggnaden. Byggnaden har använts för service av fordon varigenom det finns färdiga hustekniska delar avsedda för denna verksamhet.

Tomten har inhägnats och ägs av staden och det är möjligt att till området hämta den s.k. "brädgårdens" varuinnehåll, dock betydligt bättre organiserat. Således kan hela brädgårdens område tömmas och nya funktioner planeras för området. Det finns en miljörapport över undersökningen av föroreningar i fastighetens jordmån.

I byggnadens inre utrymmen kan även lätt inrymmas Hangö Vattens plaströrsförråd som för tillfället finns i utomhus på Tekniska verkets gård.

Kompletterande material

– Depåutredning

Förslag (Takala) Tekniska nämnden beslutar att föreslå stadsstyrelsen att förhandlingar för anskaffandet av nya utrymmen för maskindepån förs med alternativ 3.

Beslut Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter Jordbyggnadschef Jukka Takala, 040 135 9280

STST 06.05.2019 § 90

Sektorchef Jukka Takala informerar om ärendet ytterligare vid mötet.

/

Bilaga

- Jordbyggnadschefens PM

Kompletterande material

- depåutredningen

Förslag Stadsstyrelsen ger jordbyggnadschefen tillstånd att fortsätta förhandlingarna med Assistor Oy Ab samt att hämta det slutliga anbudet och finansieringsplanen för flyttningen av maskindepås utrymmen till behandling i stadsstyrelsen.

Ärendets behandling Jordbyggnadschef Takala informerade närmare om ärendet på mötet.

Under diskussionen föreslog Sture Söderholm följande tillägg till beslutet: Vedgårdens lagerutrymme upphör och lagret flyttas i förbindelse till maskindepån.

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen enhälligt godkände Söderholms tilläggsförslag.

Beslut Stadsstyrelsen beslöt godkänna förslaget kompletterat med Söderholms förslag.

Tilläggsuppgifter

Jordbyggnadschef Jukka Takala, 040 135 9280

STST 03.06.2019 § 120

Ärendets fortsatta behandling.

Den byggnad som står som föremål för köpet synades den 17.5.2019. Därefter hölls ett möte mellan köparen och säljaren den 20.5.2019. Vid mötet överenskomms att säljaren ger en separat offert på byggnaden med tillhörande fasta hustekniska utrustning och en separat offert på det lösöre köparen meddelat sig intresserad av i samband med synen.

Offerten erhöles den 27.5.2019 och presenteras i föredragningslistans bilagematerial. Byggnaden med tillhörande fasta hustekniska utrustning finansieras som en investering och lösöret samt behövliga ändringsarbeten finansieras ur Maskindepåns driftsbudget på 2-3 år.

Kompletterande

- Säljarens offert
- bakgrundsmaterial (kartor, utredningar)

Förslag

Stadsstyrelsen föreslår att **stadsfullmäktige** godkänner offerten på 298 000 € och ger stadsdirektören tillstånd att underteckna försäljningsavtalet när beslutet vunnit laga kraft.

Samtidigt ger stadsstyrelsen stadsdirektören tillstånd att förhandla om hävande av markarrendeavtalet mellan Hangö stad och Finlands Frihamn Ab gällande den fastighet som ska köpas.

Stadsstyrelsen föreslår att stadsfullmäktige godkänner en överskridning av årets 2019 finansieringsbudget med ett belopp som motsvarar köpeskillingen på 298 000 €. Det beräknas att en del av köpeskillingen återkommer i form av tomtförsäljningsintäkter för maskindepå- och brädgårdsområdet under kommande år.

Ärendets behandling

Jouko Kavander och Sture Söderholm anmälde jäv och närvarade inte under ärendets behandling.

Jorma Nousiainen fungerade som ordförande under behandlingen av denna paragraf.

Beslut

Förslaget godkändes.

Tilläggsuppgifter

Jordbyggnadschef Jukka Takala, 040 135 9280

STFM 11.06.2019 § 32

Kompletterande material

- Säljarens offert
- bakgrundsmaterial (kartor, utredningar)

Stadsstyrelsen

föreslår att stadsfullmäktige

1. godkänner offerten på 298 000 € och ger stadsdirektören tillstånd att underteckna avtalet när beslutet vunnit laga kraft

- godkänner en överskridning av årets 2019 finansieringsbudget med ett belopp som motsvarar köpeskillingen på 298 000 €. Det beräknas att en del av köpeskillingen återkommer i form av tomtförsäljningsintäkter för maskindepå- och brädgårdsområdet under kommande år.

Beslut

Stadsfullmäktige beslöt enhälligt

- godkänna offerten på 298 000 € och ge stadsdirektören tillstånd att underteckna avtalet när beslutet vunnit laga kraft
- godkänna en överskridning av årets 2019 finansieringsbudget med ett belopp som motsvarar köpeskillingen på 298 000 €. Det beräknas att en del av köpeskillingen återkommer i form av tomtförsäljningsintäkter för maskindepå- och brädgårdsområdet under kommande år.

Sign. 1 till § 32

Tilläggsuppgifter

Jordbyggnadschef Jukka Takala, 040 135 9280

STST 02.12.2019 § 289

Ärendets fortsatta behandling.

Jordbyggnadschef Jukka Takala informerar närmare om ärendet på mötet.

Förslag

Presenteras på mötet.

Ärendets behandling

Jordbyggnadschef Jukka Takala informerade närmare om ärendet på mötet.

Under diskussionen föreslog föredraganden följande: *"Stadsstyrelsen kan inte verkställa stadsfullmäktiges beslut § 32 / 11.6.2019. Stadsstyrelsen ger beredningen i uppgift att utreda alternativa lösningar för att förverkliga maskindepåutrymmena åt tekniska sektorn"*.

Beslut

Stadsstyrelsen kan inte verkställa stadsfullmäktiges beslut § 32 / 11.6.2019. Stadsstyrelsen ger beredningen i uppgift att utreda alternativa lösningar för att förverkliga maskindepåutrymmena åt tekniska sektorn.

Tilläggsuppgifter

Jordbyggnadschef Jukka Takala, 040 135 9280

STST 18.01.2021 § 6

Ärendets fortsatta behandling.

Behandlingen av ärendet har fortsatt för det under granskning varande alternativets del så att byggnadens markområdes arrendetagare och byggnadens ägare utfört tillägsundersökningar under byggnaden för att utreda omfattningen på föreningen. Föreningens omfattning har uppdaterats utifrån undersökningsresultaten och den miljö- och hälsoriskutvärdering som gjorts angående föreningen har uppdaterats. Ett utlåtande har sökts av Nylands NTM-central angående en sanering av föreningen.

Enligt Nylands NTM-central behöver ingen aktiv istandsättning av jordmånen i detta skede utföras, men den bör genomföras senast i det skede då byggnaden någon gång i framtiden slutligen avlägsnas.

I detta sammanhang har redan, utifrån resultaten i de fortsatta undersökningarna, kostnaderna för avlägsnandet av föroreningen granskats för en situation då byggnaden med grund redan avlägsnats och det återstår att avlägsna föroreningen genom att gräva och forsla den förorenade marken till en lovlig mottagningspunkt samt fylla ut utgrävningen med ren mark. Arrendetagarens på undersökningsresultaten baserade förslag till kostnader för avlägsnandet av den förorenade marken var cirka 100 000 €. Till detta belopp har, utifrån tekniska och miljöverkets säkerhetsgranskning, lagts 50 000 €.

Därvid föreslås stadsstyrelsen att en kostnadsgottgörelse för ett eventuellt avlägsnande av föroreningen, kopplad som en nedsättande faktor till byggnadens inköpspris, skulle vara 150 000 €.

/

Bilagor

- En miljöteknisk tilläggsundersökning samt riskbedömning för objektet
- NTM-centralens utlåtande med bilagor

Förslag

Stadsstyrelsen beslutar anteckna ovan stående redogörelse för kännedom.

Stadsstyrelsen beslutar verkställa stadsfullmäktiges beslut 11.6.2019 § 32 så att stadsstyrelsen godkänner kostnadsuppskattningen för avlägsnandet av föroreningen på 150 000 € som en kostnadsgottgörelse att beaktas i sin helhet genom en nedsättning av inköpspriset.

Stadsstyrelsen ger beredningen i uppgift att göra upp ett köpebrev där det förut nämnda beaktas så att köpebrevet kan behandlas vid stadsstyrelsens möte den 1.2.2021.

Ärendets behandling

Jordbyggnadschef Jukka Takala informerade närmare om ärendet vid stadsstyrelsens möte.

Under diskussionen föreslog Sture Söderholm understödd av Pertti Ruuska och Helena Lesch-Saarinen att ärendet remitteras för tilläggsutredningar.

Ordföranden konstaterade att stadsstyrelsen beslöt remittera ärendet för tilläggsutredningar.

Beslut

Stadsstyrelsen beslöt remittera ärendet för tilläggsutredningar.

Tilläggsuppgifter

Stadsdirektör Denis Strandell, 019 220 31
Jordbyggnadschef Jukka Takala, 040 135 9280

STST 30.08.2021 § 245

Remitterat ärende. Ärendets fortsatta behandling.

Stadsdirektör Denis Strandell och jordbyggnadschef Jukka Takala informerar om ärendets nuläge.

Jordbyggnadschef Jukka Takala informerar om nuläget av maskindépåns beredning. Takala har upprättat ett PM gällande ärendet vilket bifogas som kompletterande material.

Kompletterande material
-PM:et med material

Förslag	Stadsstyrelsen antecknar informationen för kännedom och beslutar om nödvändiga fortsatta åtgärder-
Ärendets behandling	Jordbyggnadschef Jukka Takala informerade närmare om ärendet på mötet.
Beslut	Stadsstyrelsen antecknade jordbyggnadschef Jukka Takalas information för kännedom och beslöt att jordbyggnadschef Jukka Takala fortsätter med ärendets beredning.
Tilläggsuppgifter	Stadsdirektör Denis Strandell, 019 220 31 Jordbyggnadschef Jukka Takala, 040 135 9280

Tekniska nämnden 17.05.2023 § 69

Nya lokaler för maskindepån har sökts sedan år 2019. Utbudet av lämpliga utrymmen har varit sparsamt. Maskindepån bör vara lämplig i fråga om utrymme, funktionalitet och läge.

En industrifastighet på adressen Glasbruksgatan 8 friställs i samband med en fastighetsaffär, när det företag som verkar där köper Hangö stads mark på adressen Motorgatan 2 och flyttar sin verksamhet dit.

Fastigheten Glasbruksgatan 8 består av 1,8 ha mark, en plåthall på 1250 m² och en tegelbyggnad på 2600 m². Fastigheten har vatten, avlopp och elektricitet.

Fastighetens läge är mycket bra. Den är lämpligt belägen i utkanten av stamstaden, men ligger ändå inte vid någon huvudväg. Avståndet till Tekniska verket är 700 m. Detta omfattar en 300 m lång sträcka av Sandövägen, som också har separat körbana för lätt trafik. Trafikens områdesfartbegränsning är 40 km/h. Detta innebär att det inte blir problem med långtradartrafiken, ens när man kör med långsamma arbetsmaskiner.

Gårdsområdet är stort och jämnt. Gårdens framsida, som har en yta av stenkross, är ca 8000 m² stor. Bakom byggnaderna finns en asfalterad gård på ca 3000 m². Gården som helhet lämpar sig väl för hantering och förvaring av maskiner och utrustning. Tomten är väl inhägnad och försedd med port.

Plåthallen är stor, men till skick och utseende anspråkslös. Dess yttermått är 30 m x 40 m och hallen har tillräcklig höjd. Även dörröppningarna är tillräckligt stora. Det är en kall byggnad utan värme och värmeisolering, således är den inte lämplig som servicehall eller som enda förvaringsplats för arbetsmaskiner. Vid behov kan lämpliga utrymmen för olika funktioner utrustas inne i hallen.

Tegelbyggnaden är lång och låg och mäter 22 m x 110 m. Med en innerhöjd på under 3 m är den inte lämplig för stora maskiner. I byggnadens centrala del finns dock på ett litet område en något högre del, som även utrustats med en något större lyftdörr. Byggnaden är till skick och utseende anspråkslös. Den kan dock inrymma ett stort antal små maskiner, utrustning och funktioner. Byggnaden fungerar för tillfället som förvaringsplats för ett stort antal sommarbilar och andra fordon, och den södra gaveln är uthyrd för hobbyverksamhet. I den norra änden av byggnaden finns en bostad.

Ungefär hälften av plåthallens botten och gårdsområde har undersökts med avseende på skadliga ämnen. Ingen förorenad jord hittades i dessa områden.

Maskindepås behov kräver dock ytterligare byggande: på tomten behövs ett halvvarmt hallutrymme för maskinverkstaden och för förvaring av arbetsmaskiner. Dessutom behövs invid hallen en verkstad och sociala utrymmen. Det totala byggnadsbehovet uppgår till 1200 m². Uppskattningen av utrymmesbehovet grundar sig på tidigare utredningar och en del av de befintliga byggnaderna kan nyttjas.

Verksamheten och det användbara lösöret på stadens nuvarande depåområde, den s.k. brädgården, skulle flyttas till den nya depån. Därvid kunde de nuvarande områdena till dessa delar städas upp och i enlighet med stadens målsättningar frigöras för att planläggas för idrott och boende. Där kunde också arrangeras ett lagerområde för Hangö Vatten, varvid Lilla Kexens gårdsområde kunde snyggas upp.

Kostnader:

Motorgatans tomt, markgrundens försäljningspris 570 000 €, försäljningsintäkt för staden.

Glasbruksgatans tomt med byggnader, inköpspris 470 000 €.

Byggande av tilläggshall innefattande verkstads- och sociala utrymmen, kostnadsuppskattning 1 700 000 €.

Därtill kommer kostnader för smärre reparationer och ändringsarbeten, samt för ändring och rivning av den gamla depån.

Förslag (Horttanainen)	Tekniska nämnden beslutar att föreslå stadsstyrelsen att förhandlingarna för att skaffa nya utrymmen för maskindepån fortsätts.
Beslut	Förslaget godkändes.
Tilläggsuppgifter	Teknisk direktör Jukka Horttanainen 040 135 9280

Stadsstyrelsen 05.06.2023 § 143

Förslag	Stadsstyrelsen beslutar att förhandlingarna för att skaffa nya utrymmen för maskindepån fortsätts.
Beslut	Förslaget godkändes.
Tilläggsuppgifter	Tekniska direktören Jukka Horttanainen 040 135 9280

Stadsstyrelsen 13.11.2023 § 277

Ärendets fortsatta behandling.

Staden införskaffar med fastighetsköp som Maskindepås nya plats den tidigare föreslagna fastigheten jämte byggnader, adress Glasbruksgatan 8, areal 17.531 m², fastighetsbeteckning 78-4-465-20. Säljare är Marefax Ab.

Köpet ansluts samtidigt att upprättas med ett annat fastighets- och tomtköp genom att staden säljer åt samma Marefax Ab tomten 78-11-1150-8 och ett obebyggt outbrutet område av fastigheten 78-408-18-0 vilka är belägna vid adressen Motorgatan 2.

Fastighetens köpesumma bestäms av försäljningen av Motorgatan 2 jordmån enligt; $32.982 \text{ m}^2 \times 14,25 \text{ €/m}^2 = 469.993,50 \text{ €}$ med vilken den sålda tomten och det slutliga outbrutna områdets sammanlagda areal har bestämts genom att koordinera den köpta fastigheten i Glasbruksgatan 8 värde. Bägge fastighetsköpen görs med samma pris och samtidigt med skilda fastighetsköp. Genom köpet erhåller Maskindepån ett nytt depåområde och depåutrymmen från fastigheten på Glasbruksgatan 8, där man i byggnaderna och på gårdsområdet kan påbörja Maskindepåns verksamhet stegvis och omedelbart.

Byggnaderna som är belägna vid fastigheten lämpar sig till många nuvarande depåverksamheter. Till en början finns det inget behov att investera i nya hallutrymmen, eftersom man vid övergångsskedet kan använda till lämpliga delar den nuvarande maskindepån. I framtiden kan utvecklandet av den nya maskindepån göras stegvis och enligt behov.

Man kan avstå med detta fastighetsköp från båghallen och jordmänen vid nuvarande maskindepån som man hyrt av utomstående operatör.

I framtiden är det meningen att befria fastigheten på Maskindepån och närliggande område för nya användningsändamål

Förslag	Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige inlösning av fastigheten 78-4-465-20 jämte byggnader på Glasbruksgatan 8, areal 17.531 m ² av Marefax Ab för 469.993,50 € i enlighet med förslaget och i enlighet med bifogade villkor.
Beslut	Stadsstyrelsen beslöt föreslå för stadsfullmäktige inlösning av fastigheten 78-4-465-20 jämte byggnader på Glasbruksgatan 8, areal 17.531 m ² av Marefax Ab för 469.993,50 € i enlighet med förslaget och i enlighet med bifogade villkor
Tilläggsuppgifter	Tekniska direktören Jukka Horttanainen, 040 1359 280

Stadsfullmäktige 21.11.2023 § 59
431/10.03.02.02/2023

Bilaga

- köpeavtal

Förslag	Stadsstyrelsen föreslår för stadsfullmäktige inlösning av fastigheten 78-4-465-20 jämte byggnader på Glasbruksgatan 8, areal 17.531 m ² av Marefax Ab för 469.993,50 € i enlighet med förslaget och i enlighet med bifogade villkor.
Ärendets behandling	Under diskussionen föreslog fullmäktige Nyström att ärendet remitteras för ny beredning. Förslaget förföll p.g.a bristande understöd.

Beslut

Stadsstyrelsen beslöt inlösa fastigheten 78-4-465-20 jämte byggnader på Glasbruksgatan 8, areal 17.531 m2 av Marefax Ab för 469.993,50 € i enlighet med förslaget och i enlighet med bifogade villkor.

Tilläggsuppgifter

Tekniska direktören Jukka Horttanainen, 040 1359 280

Sign till § 59