

Kiinteistösalkun tilannekatsaus 2022 ja lähivuosien toimenpide-ehdotukset

SISÄLLYS

Esittely.....	2
Kiinteistösalkku 2022 ja sen rajaukset	2
toimenpide-ehdotukset vuosille 2022-2025.....	5
Luovutaan rakennuksesta tai tilasta.....	5
Myytävät kohteet.....	5
Maankäytön myytävät kohteet.....	5
Purettavat rakennukset.....	6
Selvitys kiinteistön jatkokäytöstä	7
Poistuneet kiinteistöt vuoden 2021 kesäkuun jälkeen	8
Liitteet.....	9

Kirjoittanut Juha Pohjonen

Käsitelty ja hyväksytty teknisen valiokunnan kokouksessa 2.6.2021

ESITTELY

Kiinteistöjen hallinta yhdistää kolme toisiinsa nivoutuvaa osaa, kiinteistöstrategian, kiinteistösalkun ja kiinteistöstrategian toimenpideohjelman.

Kiinteistöstrategiassa määritellään ne ohjeet ja suuntaviivat, joilla kunnan palvelurakennuskantaa ylläpidetään sekä kehitetään.

Kiinteistösalkku kertoo puolestaan sen, että millainen on kunnan rakennuskanta tällä hetkellä ja minkä suuruisiin eri kokonaisuuksiin se jakautuu.

Kiinteistöstrategian toimenpideohjelma puolestaan tuo esiin ne toimenpiteet, joilla kiinteistösalkun rakennuskantaa viedään strategian määrittelemään suuntaan nykyisestä kiinteistösalkusta.

Tällä 2021 kiinteistösalkulla on tavoitteena tuoda esiin nykyinen kunnan rakennusten tilanne ja lähivuosien suunnitellut muutokset olemassa oleviin rakennuksiin.

KIINTEISTÖSALKKU 2022 JA SEN RAJAUKSET

Kiinteistösalkku luokittelee ja esittää Sipoon kunnan eri kiinteistöt.

Kiinteistösalkku kertoo kiinteistöjen nykyisen käytön sekä arvion tulevasta käytöstä, mikäli käytössä on tapahtumassa muutoksia.

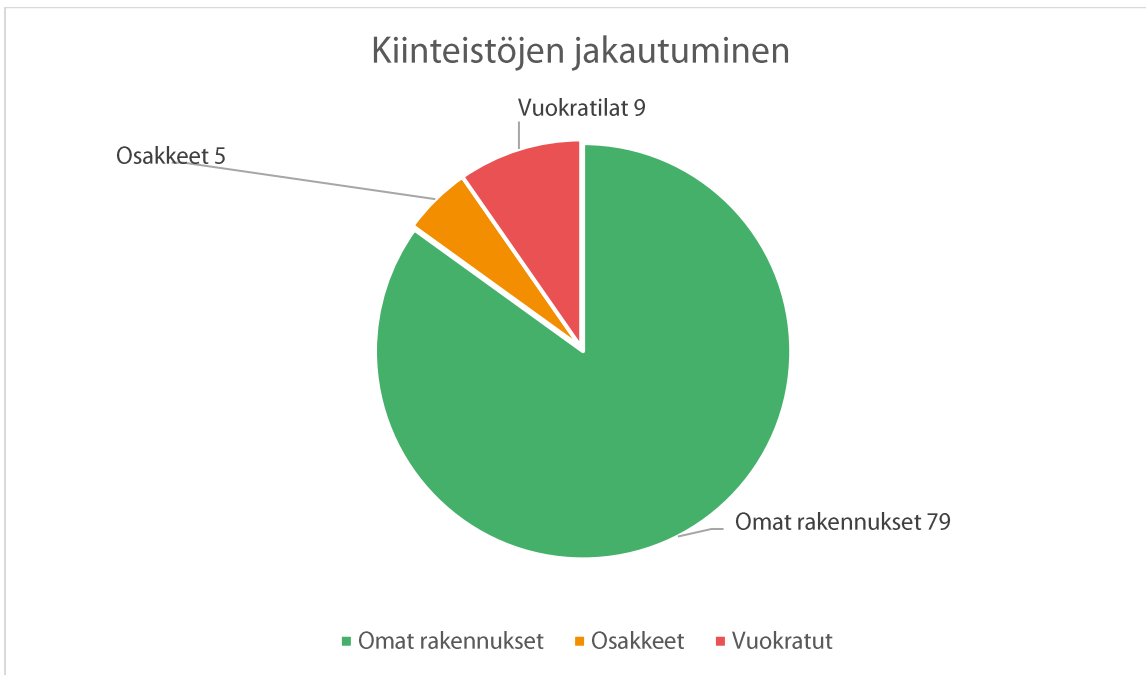
Salkku ei sisällä kiinteistöjen kuntotietoa, sillä ne käsitellään 10 vuoden investointihankkeen kautta.

Kiinteistösalkku koostuu kunnan omassa käytössä olevista rakennuksista, vuokratuista tiloista sekä osakkeista.

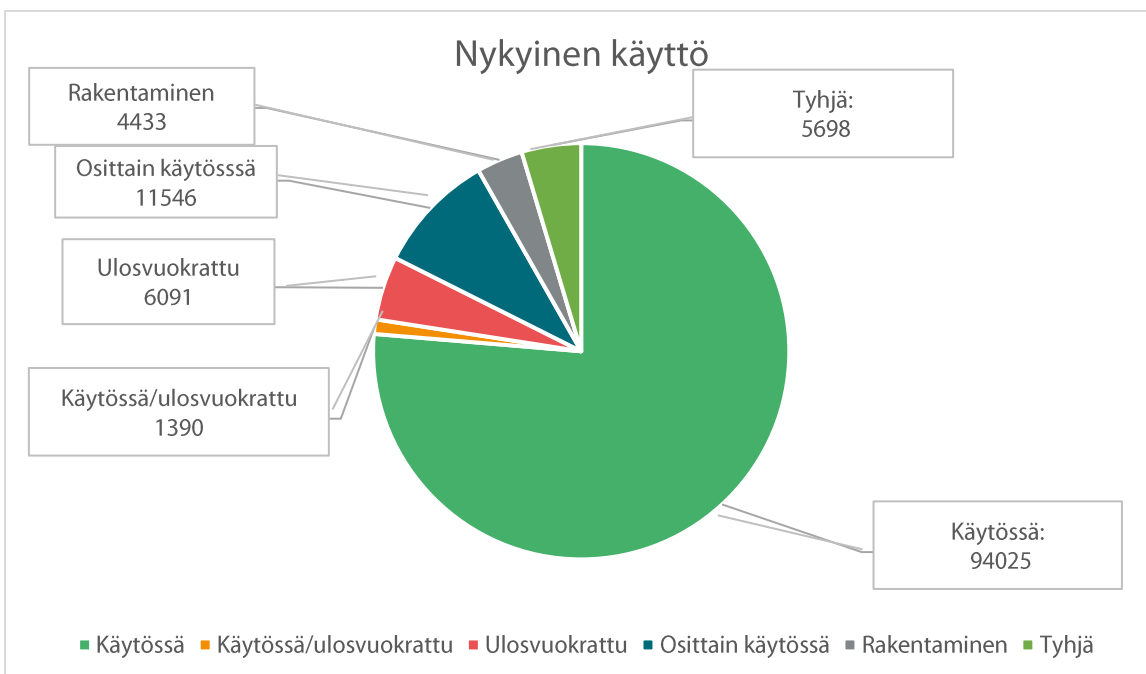
Kiinteistösalkussa ei ole kunnan omistamia omakotitaloja, jotka ovat pääosin maankäytön hankkimia, liikuntatoimen ulkorakennuksia, Sipoon veden hallussa olevia rakennuksia sekä kylmiä ulkorakennuksia ja pieniä ulkovarastoja.

Näillä rajauksilla käytössä on yhteensä 93 kiinteistöä, joiden kerrosneliöpinta-ala on 123 153 m². Nämä jakautuvat kuvan 1 mukaisesti omiin rakennuksiin, osakkeisiin ja vuorattuihin rakennuksiin määrän mukaisesti.

Kuvassa 2 esitetään nykyinen tilojen käyttö jaettuna luokkiin käytössä, osittain käytössä, rakentaminen, ulosvuokrattu, käytössä//ulosvuokrattu ja tyhjä.



Kuva 1. Kiinteistöjen jakautuminen rakennuksiin, vuokratiloihin sekä osakkeisiin.



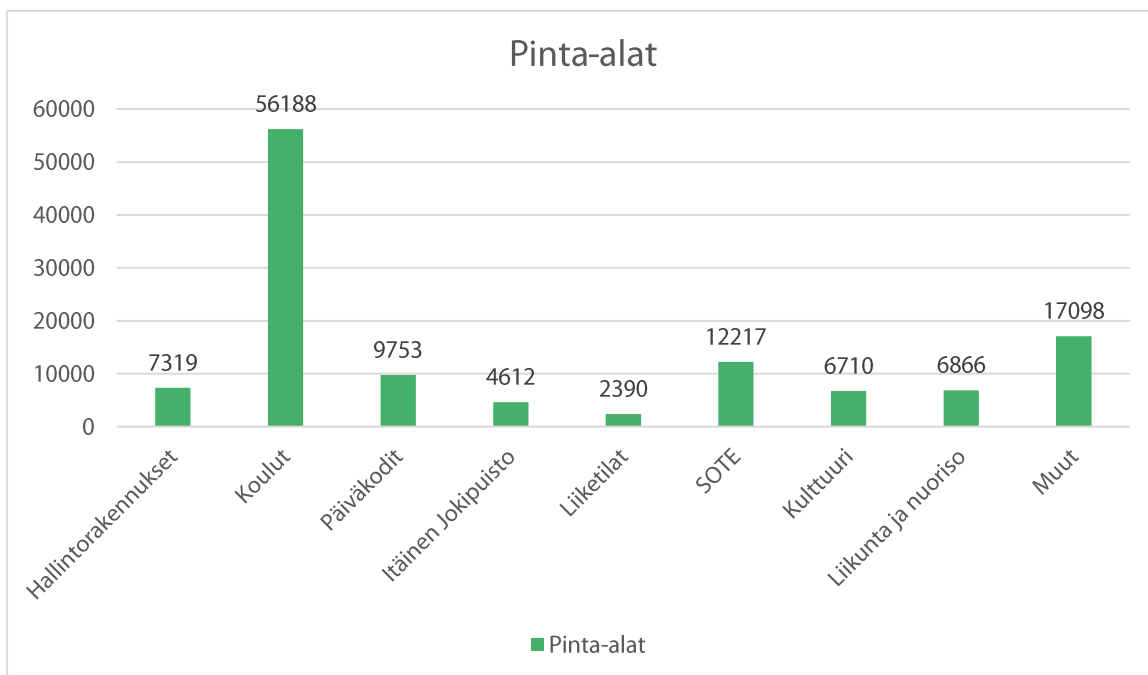
Kuva 2. Kiinteistöjen jakautuminen kerrosneliömetreittäin käytön perusteella, käytössä, käytössä/ulosvuokrattu, ulosvuokrattu, osittain käytössä, rakentaminen ja tyhjä.

Kiinteistösalkku on jaettu myös rakennusryhmittäin, tosin nämä jakolinjatkaan eivät ole kaikkien rakennusten osalta myöskään puhtaasti yksiselitteisiä.

Ryhmät ovat seuraavat:

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| 1. Hallintorakennukset: | 5 kpl |
| 2. Koulut: | 21 kpl |
| 3. Päiväkodit: | 14 kpl |
| 4. Itäisen Jokipuiston rakennukset: | 8 kpl |
| 5. Liiketilat: | 6 kpl |
| 6. SOTE-kiinteistöt: | 2 kpl |
| 7. Kulttuuri-kiinteistöt | 9 kpl |
| 8. Liikunnan ja nuorison kiinteistöt: | 3 kpl |
| 9. Muut rakennukset: | 25 kpl |

Taulukko 1. Tilat jaettuna kiinteistöryhmiin kerrosneliöittäin.



TOIMENPIDE-EHDOTUKSET VUOSILLE 2022-2025

Toimenpideohjelmassa esitetään seuraavat muutostoimenpiteet kiinteistösalkulle perusteluineen. Toimenpiteiden valmistelu käynnistetään heti ja toteutusaikataulu on 2022-2025 ja vaihtelee kiinteistöittäin.

Toimenpiteet ovat luovutaan käytöstä, myydään, joko toimitilojen tai maankäytön toimesta, selvitetään jatkokäyttö sekä purkaminen.

Luovutaan rakennuksesta tai tilasta

- **Ensihoidon parakki**
 - Pelastuslaitoksen ensihoidon henkilökunnalle hankittu ulosvuokrattu paviljonki, josta luovutaan uuden pelastuslaitoksen valmistuessa ja vuokrasopimuksen päättyessä vuonna 2023.

Myytävät kohteet

Alla olevan listan mukaiset kiinteistöt ja osakkeet laitetaan myyntiin toimitilat yksikön toimesta. Jokaisen kohteen myyntipäätös tuodaan tekniselle valiokunnalle erikseen hyväksyttäväksi.

- **Asunto oy Torpanpuisto**
 - Osake hankittu aikoinaan varhaiskasvatukselle, toiminta kuitenkin päättynyt huonon sisäilman takia. Asunto-osakeyhtiö on kunnostanut tilan, mutta kunnalla ei ole tilalle omaa käyttöä.

Uutena myytävänä:

- **Gesterbyn vanha koulu**
 - Gesterbyn vanha koulu on ollut aikaisemmin myyntilistalla, mutta on sieltä poistettu kunnan väistötarpeiden takia. Väistötarve on päättynyt ja rakennukselle ei ole enää omaa käyttöä.

Maankäytön myytävät kohteet

Maankäytön myytäväksi siirtyvät kohteet. Kiinteistöjen alue mahdollistaa tehokkaamman ja kuntaa paremmin palvelevan järjestelyn.

- **Vanha Linja-autoasema**

- Toimii tällä hetkellä osana kierrätystoiminnan pisteitä ja lisäksi kiinteistöissä on taukotiloja. Kiinteistö on osa Nikkilän keskustan kehittämistä. Siirtyy maankäytön jalostettavaksi ja myytäväksi.

Purettavat rakennukset

Purettavat rakennukset puretaan purkuajataulun, saadun rahoituksen sekä kehitys ja kaavoitusyksikön alueen kehittämisen määrittelemässä aikataulussa:

- **Arava**

- Rakennus kävi tarpeettomaksi kunnan hallinnon siirtyessä Uuteen Kuntalaan. Aravassa sijaitseva osa-arkisto tyhjennetään vuoden 2021 aikana, muuten rakennus on tyhjä. Rakennus puretaan/myydään osana kehittämis- ja kaavoitusyksikön alueen jatkokehittämistä ja heidän määrittelemällä aikataululla.

- **Vanha kuntala**

- Rakennus kävi tarpeettomaksi kunnan hallinnon siirtyessä Uuteen Kuntalaan. Vanhassa kuntalassa toimii tällä hetkellä koronamittauspiste sekä siellä sijaitsee osa kunnan arkistoa, jota digitoidaan. Rakennus on ulkoisesti suojeltu. Rakennus puretaan/myydään osana kehittämis- ja kaavoitusyksikön alueen jatkokehittämistä ja heidän määrittelemällä aikataululla.

- **Sipoon koulukeskus C-rakennus**

- Nikkilän sydämen laajennoksen valmistuttua 2021, niin huonokuntoisempi ja tarpeeton C-rakennus puretaan pois alueen toiminnallisuutta samalla parantaen.

- **Opintie 6A koulurakennus**

- Vanhasta koulurakennuksesta on käytössä liikuntasalin osuus, muu osa rakennuksesta on tyhjänä. Rakennukset puretaan/myydään osana kehittämis- ja kaavoitusyksikön alueen jatkokehittämistä ja heidän määrittelemällä aikataululla.

- **Terveystie 1**

- Terveystien toiminta on siirtynyt kokonaan pois rakennuksista vuoden 2021 alussa. Keskinäinen kiinteistöyhtiö on purettu ja rakennukset ovat siirtyneet kunnalle takaisin. Rakennukset puretaan/myydään osana kehittämis- ja kaavoitusyksikön alueen jatkokehittämistä ja heidän määrittelemällä aikataululla.

- **Vanha Varikko**

- Vanha varikon henkilöt ja toiminta on siirtymässä Susikujan varikolle kesällä 2021, osa varastointitarpeista jää vanhalle varikolle, kunnes niille löytyy toimivat varastotilat. Vanha varikko puretaan osana tulevaa asemaratkaisua.

Selvitys kiinteistön jatkokäytöstä

Kiinteistöille, jotka on esitetty selvitettävien luokkaan, tehdään ehdotetut selvitykset. Selvityksen laatimisen jälkeen ne tuodaan toimenpide-ehdotuksina selvityksineen seuraavan kiinteistösalkun käsittelyn yhteydessä päätettäväksi, niiltä osin kuin selvitykset ovat valmistuneet.

Kiinteistöjä, joista laaditaan selvitys niihin kohdistettavasta toimenpiteestä ja mahdollinen selvityksen tarkoitus, ovat:

- **Maaniityn päiväkot**

- Rakennukselle tehdään jatkoselvitys sivistyksen palveluverkkoselvitykseen liittyen. Päiväkoti on toiminnassa.

- **Metsärinteen päiväkot**

- Tekninen valiokunta on päättänyt, että kiinteistöä ei enää peruskorjata, vaan sivistyksen palveluverkkoselvityksen mukaisesti päätetään rakennuksen jatkokäytöstä. Päiväkoti on toiminnassa. Todennäköisesti purkaminen vuoden 2022 -2023 aikana.

- **Västerskogin päiväkot**

- Tekninen valiokunta on päättänyt, että kiinteistöä ei enää peruskorjata, vaan sivistyksen palveluverkkoselvityksen mukaisesti päätetään rakennuksen jatkokäytöstä. Päiväkoti on toiminnassa. Todennäköinen purkaminen vuoden 2022-2023 aikana.

- **Metsäkulman entinen päiväkot**

- Tekninen valiokunta on päättänyt, että kiinteistöä ei enää peruskorjata, vaan sivistyksen palveluverkkoselvityksen mukaisesti päätetään rakennuksen jatkokäytöstä. Rakennus on tyhjänä. Todennäköinen purkaminen vuoden 2022-2023 aikana.

- **Mårtensbyn entinen koulu**

- Koulun toiminta jatkoselvitetään sivistystoimen toimesta. Rakennus on käytössä.

- **Nikkilän paloasema**

- Uuden pelastusaseman valmistuttua 2023 selvitetään Nikkilän paloaseman jalkokäyttö.
- **Vanha Sikala**
 - Sipoon opiston ja apuvälinevaraston toimintojen siirtymisen jälkeen selvitetään rakennuksen jatkokäyttömahdollisuus. Rakennus on käytössä
- **Artturi**
 - Vanhan kuntalan väistötilaksi hankittu paviljonki, jonka käyttö selvitetään vuokrasopimuksen loppuessa 2024.
- **Asunto oy Kaskimaan**
 - Toimii tällä hetkellä työterveyden tiloina, mutta tiloihin tehdään taloyhtiön toimesta putkiremontti ja työterveys on muuttamassa uusiin tiloihin. Putkiremontin jälkeen tilan jatkokäyttö selvitetään.
- **Asunto oy Sipoon Länsipiha**
 - Tiloissa on aikoinaan toiminut kunnan hammaslääkäriasema, toiminnan loputtua tilaa on vuokrattu yksityisille yrityksille. Kunnalla itsellään ei ole tilalle käyttöä ja tämänkaltaisen liiketilan vuokraaminen ulos ei ole kunnan ydintoimintaa. Tilaan on tulossa työterveyden väistö, jonka loppuessa tilan jatkokäyttö selvitetään.
- **Söderkullan kartanon pehtoorintupa**
 - Söderkullan kartanon pehtoorintupa on toiminut vuokrattuna Sipoon teatterille ja sijaitsee lähellä teatterimonttua. Sipoon teatteri on ilmoittanut kiinnostuksensa rakennukseen. Rakennuksen jatkokäyttö selvitetään.
- **Huvikummun vanha päiväkot**
 - Säännöllinen päiväkotitoiminta on kiinteistössä päättynyt. Rakennus toimii kuitenkin syksyn 2021 ja talven 2022 rakennusaikaisena väistötilana. Iso kiinteistö mahdollistaa nykyistä rakennusta paremman tilan käytön. Väistöjen loputtua selvitetään kiinteistön jatkokäyttö.

Poistuneet kiinteistöt vuoden 2021 kesäkuun jälkeen

- **Leppätien vanha päiväkot**
 - Leppätien huonokuntoinen päiväkot, jonka toiminta on lopetettu, on nyt purettu.

- **Asunto oy Torpanseutu**

- Tila on toiminut viimeksi kerhotilana, mutta kerhotoiminta on siirtynyt muihin rakennuksiin. Kunnalla ei ole enää omaa käyttöä tilalle. Tila on myyty.

- **Massbyn vanha koulumuseo**

- Entinen kyläkoulu, jossa toiminta on loppunut. Talossa on myös erillinen asunto, joka on nyt tyhjillään. On toiminut varastotilana, mutta muuta omaa käyttöä kiinteistöllä ei ole. Kiinteistö on myyty.

- **OP:n tilat**

- Iso Kylätiellä olleet IT-yksikön väistötilat, jotka ovat käyneet tarpeettomiksi Uuden kuntalan muuton yhteydessä. Tiloista luovuttiin 2021 kesällä.

Liitteet

Kiinteistöjen perustietoja 13.5.2022 ja toimenpiteet 2022 kiinteistösalkku

[Kiinteistöjen perustietoja 13.5.2022 .xlsx](#)