

Kiinteistösalkun tilannekatsaus 2023 ja toimenpiteet kiinteistökantaan / Fastighetsportföljens statusrapport 2023 och åtgärder för fastighetsbeståndet

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 13.06.2023 § 70

658/02.07.00/2023

Valmistelija / Beredare: tilapalvelupäällikkö/ lokalservicechef Juha Pohjonen, juha.pohjonen(at)sipoo.fi

Kiinteistösalkku luokittelee ja esittää Sipoon kunnan eri kiinteistöt, jako perustuu kiinteistöjen käyttöön nyt ja arvioon niiden käytöstä tulevaisuudessa, mutta se ei puutu niiden kuntoon. Kuntoa tarkastellaan investointiohjelman ja siitä seuraavien ja erikseen päätettävien investointihankkeiden kautta.

Kiinteistösalkku koostuu kunnan omassa käytössä olevista rakennuksista, vuokratuista tiloista sekä osakkeista. Salkusta on rajattu ulos kunnan omistamat omakotitalot, jotka ovat pääosin maankäytön hankkimia, liikuntatoimen ulkorakennukset, Sipoon veden hallussa olevat rakennukset sekä kylmät ulkorakennukset ja pienet ulkovarastot.

Näillä rajauksilla kunnalla on käytössä yhteensä 93 kiinteistöä, joiden yhteinen kerrrosneliöpinta-ala on 126 067 m². Salkun jakauma omistuksen, tämän hetkisen käytön sekä rakennusryhmittäin esitetään liitteessä yksi.

Rakennuskannan uusiutuminen investointien ja vuokratilojen hankinnan kautta edellyttää kiinteistökannan tarkastelua ja luopumista tiloista, jotka eivät enää ole oman toiminnan kautta välttämättömiä. Näin myös tyhjiksi jääneistä ja/tai epätarkoituksen mukaisista tiloista syntyvät kustannukset saadaan minimoitua.

Liitteessä 1 on esitetty toimenpiteet liittyen kiinteistökantaan, toimenpiteet jakautuvat seuraavasti: luovutaan rakennuksesta tai tilasta, myydään kiinteistö tai tila, puretaan rakennus tai tehdään kiinteistölle selvitys jatkokäytöstä. Kukin toimenpide-ehdotus on perusteltu. Liitteessä 3 on yhteenveto päätetyistä toimenpiteistä.

Kiinteistösalkku ja toimenpiteet ovat käsitelty ja hyväksytty teknisessä valiokunnassa toukokussa 2022. Tämän jälkeen tehdyt toimenpiteet ovat listattu tilannekatsauksen loppuun. Merkittävä muutos on myös sote-kiinteistöjen siirtyminen hyvinvointialueen vuokraukseen, jolloin ulkoisen vuokrauksen osuus kiinteistökannassa kasvoi.

Liitteeksi neljä on lisätty Trellum Oy:n Harri Isoniemi juuri valmistunut katsaus Sipoon kunnan rakennusten teknisten ja jälleenhankinta-arvot, korjausvelka, perusparannus sekä peruskorjaustarve vuonna 2023. Siitä käy ilmi rakennuskannan tämänhetkiset arvot, korjausvelan laskennallinen määrä sekä rakennusten jaottelua iän ja kuntoluokkien välillä.

Liitteet / Bilagor:

Liite 1: Kiinteistösalkun tilannekatsaus 2023 ja lähivuosien toimenpide-ehdotukset

Liite 2: Kiinteistöjen perustietoja 6.6.2023

Liite 3: Toimenpiteet kiinteistösalkku 2023.

Liite 4: Harri Isoniemi: Sipoon kunnan rakennusten teknisten ja jälleenhankinta-arvot, korjausvelka perusparannus sekä peruskorjaustarve vuonna 2023.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta hyväksyy toimenpiteet kiinteistökantaan liitteen 3 mukaisesti.

Tekniska utskottet besluttar godkänna åtgärderna för fastighetsbeståndet i enlighet med bilaga 3.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - kiinteistosalkun_tilannekatsaus_toimenpiteet_2023

Liite Bilaga 2 - Kiinteistöjen perustietoja 6.6.2023 päivitys ja toimenpiteet

Liite Bilaga 3 - toimenpiteet kiinteistösalkku 2023

Liite Bilaga 4 - Trellum Sipoo rakennusten arvonmääritysraportti 310523