

**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet**

Aika / Tid 24.10.2023 klo 17:04 - 20:32**Paikka / Plats** Söderkullan kartano / Söderkulla Gård**Käsittelyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 96	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	4
§ 97	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 98	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 99	Urakoitsijan valinta, Nikkilän keskuspuisto, Kukkiva puisto / Val av entreprenör för Nickby centralpark, Blomsterparken	7
§ 100	Osavuosisikatsaus II/2023, tekninen valiokunta, käyttötalous / Tekniska utskottets delårsöversikt II/2023, driftsekonomi	9
§ 101	Osavuosisikatsaus II/2023, Tekninen valiokunta, investointiosa / Tekniska utskottets delårsöversikt II/2023, investeringsdelen	10
§ 102	Talousarvio 2023, tarkennus investointimäärärahoihin / Budget 2023, precisering av investeringsanslagen	11
§ 103	Kiinteistön myynti, Gesterbyn koulu / Försäljning av Gesterby skola	15
§ 104	Söderkullan kartanon tilojen jatkokäyttö / Fortsatt användning av lokalerna i Söderkulla gård	17
§ 105	Koy Söderkullan Tallbackan vuokrausmuutos / Ändring i uthyrning av Kiinteistö Oy Söderkulla Tallbacka Fastighets Ab	24
§ 106	Infran yleissuunnitelma, Nikkilän kartanon keskus NG8 / Utredningsplan för infrastruktur, Nickby gårds centrum NG8	27
§ 107	Asunnon myynti Söderkullantori 6 B 11 / Försäljning av bostad Söderkullatorg 6 B 11	29
§ 108	Asunnon myynti Niittykuja 6 B 4 / Försäljning av bostad Ängsgränd 6 B 4	31
§ 109	Ilmoitusasiat / Delgivningar	33
§ 110	Operatiivisen johtajan ajankohtaiskatsaus / Operativ direktörs översikt om aktuella ärenden	34



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Kankfelt Tim	17:04 - 20:32	puheenjohtaja/ordförande	
	Härmä Jokke	17:04 - 20:32	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Buddas Pirkko	17:04 - 20:32	jäsen/medlem	
	Günsberg-Sandström Laura	17:04 - 20:32	jäsen/medlem	
	Koponen Risse	17:04 - 20:32	jäsen/medlem	
	Lehvonen Simo	17:04 - 20:32	jäsen/medlem	
	Sademies Jenni	17:04 - 20:14	jäsen/medlem	§ 96 - 106
Muu/ Övriga	Lindqvist Kaj	17:04 - 19:27	kh. puheenjohtaja / kst. ordförande	§ 96 - 104
	Vuoksenranta Suvi	17:04 - 20:32	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Nurmi Nooa	17:04 - 20:32	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Sirén Lari	17:04 - 20:32	esittelijä/föredragande	
	Eloranta Katja	17:04 - 20:32	pöytäkirjanpitäjä/protokollförelse	
	Heikkinen Ilona	17:04 - 20:32	asiantuntija/sakkunnig	
	Kämppi Marika	17:04 - 20:32	asiantuntija/sakkunnig	
	Loikkanen Jere	17:04 - 20:32	asiantuntija/sakkunnig	
	Pohjonen Juha	17:04 - 20:32	asiantuntija/sakkunnig	
	Kalima Ville	17:04 - 20:32	asiantuntija/sakkunnig	
	Ojamies Kari	17:04 - 17:24	asiantuntija/sakkunnig	
	Söderholm Dennis	17:04 - 20:17	asiantuntija/sakkunnig	§ 96 - 106
Salminen Henna	17:04 - 20:32	asiantuntija/sakkunnig		

Allekirjoitukset
UnderskriftTim Kankfelt
puheenjohtaja
ordförandeKatja Eloranta
pöytäkirjanpitäjä
protokollförelseKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 96 - 110

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu



Protokollet elektroniskt
justerat

Simo Lehvonen

Jokke Härmä § 107 - 110
Jenni Sademies § 96 - 106

pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
1.11.2023 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.om. 1.11.2023.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 96

24.10.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 96**

Päätös / Beslut

Todettiin, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Konstaterades att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 97

24.10.2023

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 97**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Simo Lehvonen ja Jenni Sademies. §
12:sta eteenpäin Jokke Härmä.Till protokolljusterare valdes Simo Lehvonen och Jenni Sademies. Från
§ 12 vidare Jokke Härmä.



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 98

24.10.2023

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 98

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan sillä muutoksella järjestykseen, että asia 10 "Urakoitsijan valinta, Nikkilän keskuspuisto, Kukkiva puisto", käsitellään ensimmäisenä varsinaisena asiana.

Tekniska utskottet beslöt enhälligt godkänna föredragningslistan med den ändringen till ordningsföljden att ärende 10 " Val av entreprenör för Nickby centralpark, Blomsterparken", behandlas som första egentliga ärende.



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 99

24.10.2023

Urakoitsijan valinta, Nikkilän keskuspuisto, Kukkiva puisto / Val av entreprenör för Nickby centralpark, Blomsterparken

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 99

836/02.08.00/2021

Valmistelija / Beredare: Kunnanpuutarhuri / Kommunträdgårdsmästare Kari Ojamies, kari.ojamies(at)sipoo.fi

Rakennuskohteena on Nikkilän keskuspuiston yleissuunnitelmassa (2020) osoitetun 'Kukkiva puisto'-osion rakennusurakka.

Nikkilän keskuspuiston kukkiva puisto-osion puistosuunnitelmat on hyväksytty teknisessä valiokunnassa 24.1.2023 (TEKVLK § 8).

Rakennuskohde sijoittuu Nikkilässä Eteläisen koulutien ja Puistikkotien kulmaukseen rajau-tuen lännessä ja etelässä hautausmaata reunustavaan puistoalueeseen. Puistoon rakennetaan uudet kivituhkapintaiset puistokäytävät, joiden yhteyteen istutetaan runsaasti kukkivia puita sekä oleskelualueita. Puiston keskiosa säilytetään nurmipintaisena alueena. Kivituhkapolut valaistaan pollarivalaisimin. Työ käsittää myös hulevesiviemäreiden rakentamista ja työhön kuuluu lisäksi rakentamis- ja takuuajan hoito. Rakennusurakan on tarkoitus valmistua 30.9.2024 mennessä.

Hankintamenettely

Kyseessä on avoin, kansallisen kynnsarvon ylittävä urakkahankinta. Hankintamenettelynä käytetään EU-kynnsarvot ylittävän kaltaista avointa menettelyä. Hankinnassa noudatetaan lakia julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016).

Puiston rakentamisesta on jätetty tarjouspyyntö 13.9.2023 Cloudia - tarjouspalveluun sekä TEM:n ylläpitämään sähköiseen Hilma-ilmoituskanavaan. Tarjoukset tuli jättää 11.10.2023 klo 12:00 mennessä. Tarjouksia saatiin yhteensä 11 kappaletta.

Tarjoukset avattiin suljetussa avaustilaisuudessa 11.10.2023.

Tarjousten valintaperuste ja vertailu

Tarjouksen valintaperuste on kokonaistaloudellinen edullisuus. Kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena on halvin hinta. Tarjouspyynnössä määriteltiin, että puisto-osion rakennusurakoitsija valitaan halvimman kokonaishinnan perusteella niistä urakoitsijoista, jotka täyttävät urakoitsijoille asetetut kelpoisuus- ja vähimmäisehdot.

Tarjoajien vertailu on esitetty asian liitteenä (LIITE 1).

Tarjoajan valinta



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 99

24.10.2023

Artkivi Oy on esittänyt tarvittavat todistukset ja selvitykset tarjouspyynnössä asetettujen vähimmäisvaatimusten todentamiseksi.

Artkivi Oy:tä esitetään tarjouskilpailun voittajaksi

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää, että Nikkilän keskuspuiston kukkiva puistosision rakentamisen rakennusurakoitsijaksi valitaan oheisen vertailutaulukon mukaisesti Artkivi Oy, jonka tarjous on tarjouspyynnön vähimmäisvaatimukset täyttävä edullisin tarjous.

Tekniska utskottet beslutar att som entreprenör för byggandet av för Blomsterparken i Nickby centralpark del väljs enligt den bifogade jämförelsetabellen Artkivi Oy som lämnat det förmånligaste anbudet som uppfyller minimikraven i anbudsfrågan.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 100

24.10.2023

**Osavuosisikatsaus II/2023, tekninen valiokunta, käyttötalous / Tekniska utskottets
delårsöversikt II/2023, driftsekonomi**

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 100

218/02.06.01.03/2023

Valmistelija / Beredare:

Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Lari Sirén, lari.siren(at)sipoo.fi

Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Albert Andersson,
albert.andersson(at)sipoo.fi

Taloudellisen tuloksen ennustetaan toteutuvan määrärahojen puitteissa. Ennustetut, toteutuneet ja talousarviossa päätetyt toimintatulot ja -menot sekä toimintakate on esitetty liitteessä 1.

Yhdyskunta ja ympäristö -toimialan kaikki sitovat tavoitteet ovat työn alla ja niiden ennustetaan toteutuvan suunnitellusti talousarviovuoden aikana. Sitovat tavoitteet on esitetty tarkemmin liitteessä 1.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta toteaa, että sitovien tavoitteiden ennustetaan toteutuvan ja merkitsee osavuosisikatsauksen tiedoksi.

Tekniska utskottet konstaterar att de bindande målen förutspås förverkligas och antecknar delårsöversikten för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Osavuosisikatsaus_2023

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 101

24.10.2023

**Osavuosisikatsaus II/2023, Tekninen valiokunta, investointiosa / Tekniska utskottets
delårsöversikt II/2023, investeringsdelen****Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 101**

218/02.06.01.03/2023

Valmistelija / Beredare: Investointipäällikkö / Investeringschef Marika
Kämppi, marika.kamppi(at)sipoo.fi

Tekninen valiokunta vastaa kunnan bruttoinvestoinneista. Talousarvion
2023 osavuosisikatsaus II on esitetty liitteessä 1 Tekniikka- ja
ympäristöosaston investointierittelyt (ilman Sipoon Vesi –liikelaitosta).

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan bruttoinvestointeihin on budjetoitu -
15,475 milj.€. Määrärahoja on tarkasteltu kuluneen kalenterivuoden aikana
kahdesti.

Kokonaisuudessaan ennuste talouskauden loppuun mennessä on, että
budjetti alittuu 2,425 miljoonaa euroa. Keskeisimpiä syitä alittumiseen on
se, että infran laajennusinvestoinnit eivät ole edenneet suunnitellun
mukaisesti muun muassa NG8 Nikkilän kartanon ja N65 Metsärinteen
alueilla. Alitusta syntyy myös infran peruskorjauksissa, joissa
henkilöresurssivajeen takia ei käynnistynyt Urheilutien saneeraus sekä
Nikkilän keskuspuiston hankkeen aloitus viivästyi.

Bruttoinvestointien ennuste talouskauden loppuun on -13,050 milj.€. Hankkeita ja ennustetta on tarkemmin käyty läpi liitteessä 1.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta merkitsee osavuosisikatsauksen tiedoksi.

Tekniska utskottet antecknar delårsöversikten för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Osavuosisikatsaus_II_2023: Tekniikka- ja ympäristöosaston investointierittelyt (ilman Sipoon Vesi –liikelaitosta)

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 102

24.10.2023

Talousarvio 2023, tarkennus investointimäärärahoihin / Budget 2023, precisering av investeringsanslagen**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 102**

860/02.02.00/2022

Valmistelija / Beredare: Investointipäällikkö / Investeringschef Marika
Kämppi, marika.kamppi(at)sipoo.fi

Laajennusinvestoinnit infraan ja rakennuksiin, uudelleeninvestoinnit, peruskorjausinvestoinnit ja yleiset investoinnit ovat määrärahoiltaan teknistä valiokuntaa sitovat. Teknisellä valiokunnalla on oikeus muuttaa sisäistä määrärahanjakoa rakennuskohteiden kesken. Teknisellä valiokunnalla ei ole kuitenkaan oikeutta päättää uusista rakennuskohteista eikä muuttaa investointierien välisiä määrärahoja.

Investoinnit ajalla 1.1. – 31.8.2023

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan bruttoinvestointeihin on budjetoitu -15,475 milj.€. Määrärahoja on tarkasteltu kuluneen talouskauden aikana kahdesti.

Teknisessä valiokunnassa 24.5.2023 toimitilojen kohdennetuissa peruskorjaushankkeissa joidenkin kohteiden määrärahat osoittautuivat riittämättömiksi, siksi hankkeiden osalta esitettiin määrärahojen korotusta. Lisäksi Katu- ja viheralueiden joidenkin hankkeiden määrärahoja oli perusteltua tarkastella uudestaan ja lisätä yleisiin investointeihin uutena hankkeena Gumbostrand-Västerskög-Hitån ja Eriksnäsin kaavataloustarkastelu ja infran laajennusinvestointeihin N 51 kaavamuuotos, Lukkarintie. Määrärahamuutokset hyväksyttiin valtuustossa 4.9.2023. Lisäksi Tekninen valiokunta muutti elokuun kokouksessaan 29.8.2023 kaava-alueiden laajennusinvestointien hankkeiden välisiä määrärahoja. Näillä muutoksilla ei ollut vaikutusta infran laajennusinvestointien kokonaiserän suuruuteen, vaan se säilyi entisellään. Merkittävimmät muutokset kohdistuvat T6 Taasjärven itäpuolen, N60 Oikopolun ja Etelä-Pähkinälehdon alueen pysäköinnin ratkaisujen määrärahoihin. Valiokunta teki myös kokouksessaan 26.9.2023 täsmennyksiä kohdentamiinsa peruskorjaushankkeisiin.

Kokonaisuudessaan ennuste talousarviokauden loppuun mennessä on, että budjetti alittuu 2,425 miljoonaa euroa. Keskeisimpiä syitä alittumiseen on se, että infran laajennusinvestoinnit eivät ole edenneet suunnitellun mukaisesti muun muassa NG8 Nikkilän kartanon, N65 Metsärinteen alueilla, S20 Söderkullan kartanon ja T6 Taasjärven itäpuolella. Alitusta syntyy myös infran peruskorjauksissa, joissa muun muassa henkilöresurssivajeen takia ei käynnistynyt Urheilutien saneeraus sekä Nikkilän keskuspuiston hankkeen aloitus viivästyi.

Bruttoinvestointien ennuste talouskauden loppuun on -13,050 milj.€.



Alla eri hankkeiden ja investointierien väliset muutostarpeet

1. Laajennusinvestoinnit infraan (ei sisällä vesihuoltoa)

Laajennusinvestoinnit infraan alittavat budjetin 1,42 miljoonalla eurolla.

Uusien asemakaavojen osalta talousarviossa oli varauduttu toteutuksen käynnistämiseen NG8 Nikkilän kartanon keskuksessa, N65 Metsärinteessä, S20 Söderkullan kartanossa, T6 Taasjärven itäpuolella ja TM1 Puu-Talmassa. Näiden asemakaavahankkeiden kaavoitus on viivästynyt osittain kaavoituksen resurssivajeen ja osittain hallinnollisten seikkojen, muistutusten ja valitusten johdosta. Näissä merkittävimmät alitukset ovat NG8:ssa. Lisäksi N49 Korttelin 1015 asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei ole edennyt täydessä laajuudessa ja vanhan linja-autoaseman purkutyöt olivat edullisemmat kuin arvioitu. Ennalta suunnittele mattomien yritystonttien suunnittelu- ja toteutusvarauksiin ei ole ollut painetta ja määräraha alittuu. Lisäksi on pienempiä tarkastuksia.

Väylähankkeisiin ei muutoksia.

Investointierän ennuste on – 2,880 milj. euroa.

2. Laajennusinvestoinnit rakennuksiin

Ei muutoksia.

3. Uudelleeninvestoinnit rakennuksiin

Uudelleeninvestoinnit rakennuksiin alittavat budjetin 200 000 eurolla.

Miilin alueen sivistyksen tilaratkaisujen (sis. Söderkulla skola) hankesuunnittelun päivittämiseen on varauduttu vuoden 2023 aikana. Työ on yhteydessä käynnissä olevaan palveluverkkoselvityksen ja sen oppilasennusteisiin. Suunnittelutyö on päässyt käyntiin kunnolla vasta syksyllä, siksi hankkeen kustannukset tulevat alittumaan 200 000 euroa vuonna 2023. Miilin sivistyskeskuksen muutostöiden suunnittelu on myös käynnistynyt syyskaudella. Hankkeen budjetti muuttuu 350 000 eurosta 150 000 euroon.

Investointierän ennuste on -435 000 euroa.

4. Peruskorjausinvestoinnit

Peruskorjausinvestointien määrärahat alittavat budjetin 610 000 euroa.

Liikuntatoimen peruskorjauksiin ei muutoksia.

Toimitilojen peruskorjaukset. Kohdennetuissa rakennusten peruskorjaushankkeissa Topeliussalin, Sibbo Gymnasiumin ja Cook and

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 102

24.10.2023

chill-hankkeet etenevät aikataulussaan. Jokipuiston koulun hankkeen osalta tehdään vielä takuuajan töitä. Cook and Chill-hankkeen budjettia on tarpeen korottaa 60 000 euroa. Hankkeen budjetti muuttuu 200 000 eurosta 260 000 euroon.

Katu- ja viheralueiden peruskorjaukset. Urheilutien saneeraus viivästyy ja sen kulut (520 000 euroa) kokonaisuudessaan on esitetty vuoden 2024 talousarvioon. Hankkeen budjetti muuttuu 520 000 eurosta 0 euroon. Lisäksi Nikkilän keskuspuiston työt jatkuvat vuoden 2024 puolella ja vuoden 2023 määräraha alittuu tänä vuonna. Hankkeen budjetti muuttuu 250 000 eurosta 100 000 euroon.

Investointierän ennuste on -7,580 milj. euroa.

5. Yleiset investoinnit

Yleisten investointien budjetti alittuu 195 000 euroa.

Yleiset investoinnit sisältävät ELY-keskuksen kanssa yhteistyössä tehtävät väylähankkeet sekä muut investoinnit, joista suurin yksittäinen ryhmä ovat ELY-keskuksen kanssa yhteistyössä tehtävät investoinnit. Alitusta erässä syntyy, kun Nikkilä-Söderkulla jk/pp-väylän pohjatutkimukset alittivat arviot. Nikkilä-Söderkulla jalankulun ja pyöräilyn väylän budjetti muuttuu 300 000 eurosta 100 000 euroon.

Investointierän ennuste on – 1,560 milj.€

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää osaltaan hankkeiden määrärahoiksi esitetyn mukaiset korjaukset ja esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle investointiryhmien määrärahojen välistä siirtoa.

Bruttoinvestointien budjetti laskee -15,475 miljoonasta eurosta -13,050 miljoonaan euroon.

Tekniska utskottet beslutar för sin del projektanslagen enligt de ovan nämnda korrigeringarna och föreslår kommunstyrelsen och vidare till fullmäktige överföringen av anslagen mellan investeringstyperna.

Bruttoinvesteringsbudgeten sjunker från -15,475 miljoner euro till -13,050 miljoner euro.

Muutosten jälkeen investointierät ovat / Efter ändringarna är investeringsposterna:

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 102

24.10.2023

BRUTTOINVESTOINNIT/BRUTTOINVESTERINGAR INFRA JA RAKENNUKSET – investointiryhmittäin INFRA OCH BYGGNADER – per investeringstyp	TA/BG 2023 (1000 euroa)	TA/BG 2023 ehdotus/förslag (1000 euroa)
Laajennusinvestoinnit, kaava-alueet <u>Utvidgningsinvesteringar, planeområden</u>	-4300	-2880
Laajennusinvestoinnit, rakennukset <u>Utvidgningsinvesteringar, byggande</u>	-595	-595
Uudelleen investoinnit <u>Återinvesteringar</u>	-635	-435
Peruskorjausinvestoinnit <u>Saneringsinvesteringar</u>	-8190	-7580
Muut investoinnit <u>Övriga investeringar</u>	-1755	-1560
Bruttoinvestoinnit yhteensä, infra ja rakennukset Bruttoinvesteringar totalt, infra och byggnader	-15 475	-13050

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 103

24.10.2023

Kiinteistön myynti, Gesterbyn koulu / Försäljning av Gesterby skola

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 103

985/10.00.02.00/2023

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

Gesterbyn entinen koulu sijaitsee osoitteessa Matbackantie 1, 4130 Sipoo. Myynnissä on 10 000 m² kiinteöstä 753-405-10-22 (liite 1). Tilalla on kaksi tierasitettä ja sillä on puolestaan osuudet kahteen yhteiseen vesialueeseen ja kylän yhteiseen saaren.

Kiinteistöllä on vuonna 1925 käyttöön otettu koulurakennus, joka on aikaisemmin toiminut Lönnbacka tilan päärakennuksena. Rakennus on hirsirakennus sähköpatterilämmityksellä ja koneellisella ilmanvaihtojärjestelmällä. Rakennuksen kerrospinta-ala on 443 m² ja asuintilojen pinta-ala 290 m². Pihalla on lisäksi katosrakennus sekä purkukuntoinen piharakennus. Rakennus on kaksi kerroksinen ja käsittää 7 huonetta, keittiön ja neljä WC tilaa.

Päärakennus on nykyisellä käyttötarkoituksena rekisteröity yleiseisivistäväksi oppilaitoksen rakennukseksi. Jos ostaja ryhtyy käyttämään rakennusta asuinrakennuksena on hänen haettava käyttötarkoituksen muutosta sekä tehtävä siihen vaadittavat muutostoimenpiteet.

Rakennuksesta on teetetty kuntoarvio (liite 2), arviolausunto (liite 3) sekä energiatodistus (liite 4).

Pyyntihinta kohteesta oli 198 000 euroa arviolausunnon mukaisesti.

Kiinteistönvälitys on tehty kiinteistövälitystoimisto Huoneistokeskus oy:n toimesta ja myyntiprosessi on käsittänyt seuraavat askeleet (tarkempi kuvaus myynnin askeleista liite 5). Myyntiesite on liitteenä 6

Gesterbyn entisen koulun myynti-ilmoitus julkaistiin 17.8.2023 ja se on ollut näkyvillä muun muassa Etuovessa, Oikotiellä ja Huoneistokeskuksen sivuilla. Kohteesta on pidetty 22 yksityisesittelyä.

16.10.2023 mennessä on kiinteistöstä saatu neljä ostotarjousta, vähintään pyyntihinnan mukaisena.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Päättösesitys annetaan kokouksessa. / Beslutsförslaget ges på mötet.

Tekninen valiokunta päättää myydä Gesterbyn entisen koulun saatujen ostotarjouksen perusteella ensisijaisesti Manu Rönkölle ja Satoko Munatakelle ja kaupan estyessä toissijaisesti Päivi Pöyhöselle, Pentti



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 103

24.10.2023

Okkoselle, Anne Oksaselle ja Marika Lohelle ja tämän jälkeen kaupan estyessä Lucas Granbergille.

Tekninen valiokunta valtuuttaa tilapalvelupäällikkö Juha Pohjosen allekirjoittamaan kauppakirjat sekä saattamaan kaupan loppuun valiokunnan puolesta.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Tekniska utskottet beslutar sälja den tidigare skolan i Gesterby enligt det inkomna anbudet i första hand till Manu Rönkkö och Satoko Munetake och om försäljningen förhindras i andra hand till Päivi Pöyhönen, Pentti Okkonen, Anne Oksanen och Marika Lohi och därefter, om försäljningen förhindras till Lucas Granberg.

Tekniska utskottet befullmäktigar lokalservicechef Juha Pohjonen att underteckna köpbrevet samt slutföra köpet för utskottets del.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Maapohja-asiakirjat Gesterbyn koulu

Liite Bilaga 2 - Gesterbyn koulu_LVISRAK_kuntoarvio 24.5.2023_WSP

Liite Bilaga 3 - Arviolausunto Gesterbyn koulu

Liite Bilaga 4 - Gesterbyn koulu-energiatodistus-377215-fi

Liite Bilaga 5 - Gesterbyn koulun selvitys myynnin etenemisestä

Liite Bilaga 6 - Esite Gesterbyn koulu 12.9.2023

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 104

24.10.2023

Söderkullan kartanon tilojen jatkokäyttö / Fortsatt användning av lokalerna i Söderkulla gård**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 104**

123/14.01.00/2023

Valmistelija / Beredare: Asiakaspalvelupäällikkö / Kundbetjäningsschef
Henna Salminen, henna.salminen(at)sipoo.fi**LÄHTÖTILANNE**

Söderkullan kartanon toimintamalleihin ja tilankäyttöön tehtiin isoja muutoksia vuosina 2020–2021. Tarkoituksena oli saada tilat aktiiviseen käyttöön ja rakennuksen tyhjäkäyttöaste minimiin. Samalla haluttiin luoda palveluita kuntalaisille. Tästä johtuen 2. ja 3.kerros ovat tällä hetkellä jo kokonaan käytössä. Näissä toimii yritysвуokralaiset ja kunnan työllisyyspalvelut sekä kenttätyöläisten taukotu-pa. Lisäksi tiloista löytyy kuntalaisille tarkoitettuja coworking-tilat. 1.kerroksen toimintamallia ei tuolloin uudistettu, koska tilaan löytyi ravintolayrittäjä. Kyseinen vuokrasopimus kuitenkin päättyi nyt alku-vuonna 2023 vuokralaisen irtisanottua sen. 1.kerros ja pihassa oleva viljamakasiini jäivät tyhjilleen.

Kahvila- / ravintolatilaa on ollut vaikea löytää uutta toimijaa. Korona-ajan jälkeen ravintolayrittäjät ovat tarkkoja vuokraamiensa tilojen koosta ja niiden toimivuudesta. Vanhaa kartanoa haasteellisella tilajaolla ei koeta houkuttelevaksi. Kartanon sijainti on myös liian syrjäinen jatkuvan asiakasvirran saamiseksi, ellei asiakaskuntaa ole yrittäjällä jo valmiiksi. Tästä syystä ravintola- / kahvilatoiminnasta ei saa rakennuksessa helposti kannattavaa. Tästä johtuen päätettiin käynnistää keväällä 2023 konseptisuunnittelu 1.kerroksen ja viljamakasiinin uudelleenvuokrauksesta. Suunnittelun tarkoituksena oli löytää näihin tiloihin uudet pysyvämmät toimintamallit ja sopivimmat vuokralaiset.

Vuoden 2022–2023 aikana on myös osa rakennuksen vuokralaisista antanut palautetta, että tilojen vuokrat ovat nousseet liian korkeiksi kiinteistön ylläpitoindeksiin sidottujen korotusten takia. Vuokralaisilta on tullut pyyntö tarkastaa vuokrat vastaamaan alueen yleistä markkinavuokratasoa tällä hetkellä. Tähän perustuen tilojen vuokratasosta laadittiin arviokirja helmikuussa 2023. Lisäksi tilavuokran määräys tehtiin vielä erikseen Toimitilat-yksikössä vertailun vuoksi.

Coworking-tilojen vakituisilta käyttäjiltä on tullut myös pyyntöjä selkeyttää tilojen toimintatapoja. Nykyinen hybridimalli ei palvele käyttäjiä parhaalla mahdollisella tavalla. Toiveena on ollut saada selkeästi oma hiljaisen työskentelyn tila ja toinen avoimen keskustelun tila. Yhteiskäyttötilojen käyttäjämäärät eivät myöskään vaadi nykyistä kolmea tilaa. Toiveena on ollut myös saada Söderkullan alueelle kokoustila, jota kuntalaiset / pienyritykset / yhdistykset / taloyhtiöt voivat varata omaan käyttöönsä päivä-, ilta- ja viikonloppuaikaan.



Söderkullan kartanon on karkeasti arvioitu tarvitsevan seuraavan 10 vuoden aikana noin 600 000 euron edestä korjauksia. Korjaustarpeita on mm. ikkunoiden ja ovien toimenpiteet, WC-tilojen pe-ruskorjaamiseen ja sisäpuolen pintaremontit. Osa korjaustarpeista kohdentuu nyt vapaana oleviin 1.kerroksen tiloihin.

UUDET VUOKRAHINNAT

Söderkullan kartanossa tilavuokran suuruus vaihtelee tällä hetkellä noin 16–19 € / m² / kk (alv 0 %) tasolla riippuen tilasta, sen sijainnista ja kunnosta. Ravintolakerroksen vuokra on ollut noin 12 € / m² / kk (alv 0 %). LKV Toimitilaa.fi Oy:n helmikuussa 2023 laatiman arviokirjan mukaisesti on esitetty Söderkullan kartanon vuokrakäytössä oleville tiloille seuraavaa markkinavuokratasoa:

TILA	PINTA- ALA	KRS	VUOKRA € / KK (alv 0 %)	€/M ² /KK (alv 0 %)	SIS.VUOKR A - SIIVOUS €/M ² /KK (alv 0 %)
Koko kerros (kahvila-ravintolatila sekä keittiöosuus)	300	1	2700	-	2,40
Kahvila- ja ravintolatila sekä keittiöosuus osissa vuokrattuna	300	1	-	10	2,40
2. kerroksen toimistohuoneet yksittäin tai useampi yhteensä alle 100 m ²		2	-	12	2,40
3. kerroksen toimistohuoneet yksittäin tai useampi yhteensä alle 100 m ²		3	-	12	2,40
Useita toimistohuoneita yhteensä yli 100 m ²		2. ja 3.kerros	-	8–10	2,40

Arviokirjan mukaan esitettyyn toimistohuoneiden vuokrahintaan sisältyy vesi, lämmitys, sähkö ja kiinteistönhoito sekä jätehuolto. Toimistohuoneiden siivouksen hoitaa vuokralainen itse, mikäli ky-seessä on ulkoinen vuokraus. 1.kerroksen vuokrauksen osalta lähtökohtana on ollut arviokirjassa, että tilaan tuleva toiminta on kahvila- / ravintola- / pitopalvelutoimintaa. Tästä johtuen jätehuollolle on esitetty erillisveloitusta ja vuokralainen hoitaisi siivouksen itse. Mikäli kyseistä tila-alaa käytettäisiin muuhun käyttötarkoitukseen (esim. hallintokäyttöön), määriteltäisiin vuokran suuruus tämän mukaisesti. Sisäisiin vuokrauksiin tulee lisäksi siivouskustannus. Tätä ei ole esitetty arviokirjassa, koska kustannus määräytyy vuosittain laskettavien sisäisten vuokrien laskentaperiaatteiden mukaisesti. Vuodelle 2024 kustannus tässä kohteessa on 2,40 € / m² / kk (alv 0 %).

Söderkullan kartanossa on tällä hetkellä aiempaan Teknisen valiokunnan linjaukseen (10.02.2021) perustuen sama vuokrataso sekä sisäisillä että ulkoisilla vuokralaisilla, koska kohde on kulttuurihistoriallisesti tärkeä ja



sen toiminta halutaan pitää aktiivisena sekä monipuolisena. Samaa vuokraus-tapaa on syytä jatkaa. Ainoana erona aiempaan vuokralinjaukseen on, että nyt lisäksi tarvitaan myös sisäisiin vuokrauksiin siivous.

Nyt laaditussa arviokirjassa hinnoittelu perustuu vuokralaisten vain omassa käytössä oleviin tiloihin, mutta ei pidä sisällään yleisiä ja yhteiskäytössä olevia tiloja (sosiaalitila, keittiö, kokoushuone, käy-tävät, porrashuoneet, WC-tilat jne.). Myös näistä muodostuu ylläpitokustannuksia Sipoon kunnalle, jotka tulee saada katettua. Tästä syystä Toimitilat-yksikkö teki vielä tarkennuslaskelman, jossa hyö-dynnettiin arviokirjan lisäksi todellisia ylläpitokustannuksia ja rakennusneliöitä maksavien neliöiden lisäksi. Tällöin vuokrahinnaksi muodostui ulkoisissa vuokrauksissa 14 € / maksava neliö / kk (alv 0 %) ja sisäisissä vuokraukset siivouksella 16 € / maksava neliö / kk (0 %). Tätä vuokratasoa esite-tään nyt hyväksyttäväksi rakennuksen uudeksi vuokratasoksi. Kohteen pääomakustannuksia ei pys-tytä kattamaan vuokratuotoilla.

Arviokirjassa tuodaan ilmi, että kohde on helposti vuokrattavissa toimisto- / yrityshotelli- / huoneiden osalta, mutta kahvila- / lounas- / pitopalveluyrittäjän saaminen ensimmäisen kerroksen tiloihin voi olla haastavampaa. Söderkullan alueella yleisellä tasolla vuokrauskiinnostus kohdistuu erityisesti uusiin ja hyväkuntoisiin tiloihin, jotka ovat pieniä ja hyvin varusteltuja sekä keskeisellä sijainnilla. Isommille, vanhoille tai tyydyttävä / huonokuntoisille tiloille on vähemmän kysyntää. Toimitilat -yksikkö on anne-tun lausunnon kanssa samaa mieltä tämän hetken tilanteesta.

TILOJEN VUOKRAUS JA TILAMUUTOKSET

1.kerroksen ja viljamakasiinin tilavuokrauksesta järjestettiin kuntalaiskysely ajalla 2.6. – 27.8.2023. Tulokset (liite 1) käsiteltiin osana uuden tilakonseptin luontia. Kootusti kuntalaisten toiveena oli pää-rakennuksen 1.kerroksen osalta, että sitä hyödynnettäisiin harraste-, opisto- ja / tai kulttuurikäyttöön. Rakennukseen toivottiin runsaasti edelleen myös kahvila- ja ravintolatoimintaa. Vastaavanlaisia toimintoja toivottiin myös viljamakasiiniin.

Arjen ja vapaa-ajan toimiala (ARVA) ilmoitti kiinnostuksensa sisäisen vuokrauksen osalta. Heillä on halukkuutta toimia sekä päärakennuksen 1.kerroksessa kuin myös viljamakasiinissa. Tämän lisäksi konseptisuunnittelussa huomioitiin kunnan kaikkien sisäisten toimintojen tarve isoon kokoustilaan.

1.kerroksen uusi tilaesitys

Konseptisuunnittelussa käytiin pohjakerroksen tilojen osalta läpi monia eri vuokrausskenaarioita. Haastetta suunnitteluun toi tilojen layout, WC-tilojen sijoittuminen ja esteettömyysasiat. Moni ehdo-tuksista olisi myös vaatinut mittavan rahallisen investoinnin. Rakennuksen sijainnin mukanaan tuo-mat haasteet piti myös huomioida. Syksyllä tehdyt rakennusakustiset



mittaukset asettivat myös tiet-tyjä rajoitteita esimerkiksi ison salin osalta. Vaihtoehdot linjattiin lopulta seuraaviin:

0A. Nykyinen tilanne: Tilat pidetään nykyisessä käyttötarkoituksessa ravintola- / kahvila-käytössä. Jatketaan sopivan yrittäjän etsimistä tilaan. Ei sisäistä vuokratyötä. Ei korjauksia. Kustannusarvio 0 euroa (korjaukset siirtyy seuraavilla vuosille).

0B. Piikottu nykytilanne: Tilat pidetään nykyisellään. Tilat piikotetaan kahteen vuokratilaan ja vuokrataan eri yrittäjille. Ylijäävät tilat, joita ei pystytä vuokraamaan, jäävät kunnan hallintaan. Ei sisäistä vuokratyötä. Ei korjauksia. Kustannusarvio 0 euroa (korjaukset siirtyy seuraavilla vuosille).

1. ARVA ja erillinen toimitila: 1.kerroksen isot tilat olisivat suurimmaksi osaksi Sipoon kunnan Arjen ja vapaa-ajan toimialan vuokraamat. Tämän lisäksi olisi erillinen toimi-tila. Tiloja korjattaisiin ja sisustettaisiin. Kustannusarvio noin 195 000 euroa.

2. Kokoustila sisäiseen ja ulkoiseen käyttöön: Ylläpitäjänä yksityinen yritys tai kunnan oma tilavarauksia hoitava yksikkö. Tiloja korjattaisiin ja sisustettaisiin. Kustannusarvio noin 220 000 euroa.

3. Hybridi kokous- ja juhlatila: Sisäiseen ja ulkoiseen käyttöön. Tiloja korjattaisiin ja sisustettaisiin. Rakennusakustiikkaan tehtäisiin merkittäviä parannuksia. Kustannusarvio noin 220 000 euroa (ei sisällä akustiikkamuutoksia).

4. Kokous- ja kulttuuritila sekä liiketila: Kokoustilaa sisäiseen käyttöön, opetustilaa ja erillisvuokrattu liiketila. Tiloja korjattaisiin ja sisustettaisiin. Rakennusakustiikkaan tehtäisiin merkittäviä parannuksia. Kustannusarvio noin 210 000 euroa (ei sisällä akustiikkamuutoksia).

5. Kokous- ja toimintatilat: Kokoustilat sisäisessä käytössä. ARVA:n toimintaa kunta-laisille. Tiloja korjattaisiin ja sisustettaisiin. Rakennusakustiikkaan yksittäisiä toimenpiteitä / parannuksia. Kustannusarvio noin 195 000 euroa (ei sisällä akustiikka-muutoksia).

Kaikissa esitetyissä vaihtoehdoissa vuokratuotto vuodessa on noin 50 000 euroa. Pois lukien kuitenkin vaihtoehto 0B, jossa tuotto on noin 40 000 euroa.

Vaihtoehdoissa 0A ja 0B on suuri riski, että tilojen tyhjäkäyttö jatkuu pitkään. Vaihtoehdot eivät näin ollen palvele kuntalaisia, eikä myöskään Sipoon kunnan sisäisiä toimintoja. Tiloihin tarvittavat korjaukset siirtyisivät myös lähivuosille, eikä niitä voitaisi toteuttaa nyt tilojen ollessa tyhjillään.

Vaihtoehto 1:n osalta ARVA:n edustajat kokivat, että tämä lisää jo valmiiksi muista syistä lähivuosi-na kasvavia sisäisen vuokrauksen kuluja liikaa. Kartanoon sijoitettavan toiminnan laajuus ei ole tällä hetkellä vielä täysin



tiedossa, jolloin on järkevämpi kyseisen osaston kannalta aloittaa suppeam-masta vuokrausmallista ensin.

Vaihtoehdot 2 ja 3 olisi toteutettavissa joko yksityisen toimijan tai kunnan oman toiminnan kautta. Yksityisen toimijan löytäminen on haasteellista näinä aikoina, kun yrittäjät välttävät riskivuokrauksia / -sijoituksia. Tämän takia olisi erittäin todennäköistä, että kunnan sisäiset toiminnot vastaisivat ko-koustilojen päivittäisestä asiakaspalvelusta, varauksista ja tilaopastuksista sisäisille ja ulkoisille käyttäjille. Kohteella tulisi olla siis päivittäin henkilökuntaa, joka saattaisi johtaa lisäpalkkaustarpei-siin. Molemmissa vaihtoehdoissa jouduttaisiin myös tekemään isot tilamuutokset WC-tiloihin. Lisäksi vaihtoehdossa 3 tarvittaisiin rakennusakustiikkaan merkittävät muutokset, jotta juhlaäännet eivät kantautuisi muualle rakennukseen.

Vaihtoehdot 4 ja 5 on muodostettu pitkälti samaan toimintamalliin perustuen. Sipoon kunnan sisäisil-tä toimijoilta puuttuu kokonaan iso kokoustila tällä hetkellä. Lisäksi kuntalaiset ovat toivoneet raken-nukseen harraste-, opisto- ja / tai kulttuurikäyttöä. Vaihtoehdossa 4 paino on enemmän musiikin opetuksessa kokousten lisäksi. Kyseisessä vaihtoehdossa on myös eriytetty oma toimitilansa esi-merkiksi vuokrattavaksi kunnan yhteistyökumppanille. Rakennusakustiikan osalta tilat ovat kuitenkin haasteelliset saada toimiviksi musiikin opetusta varten ja riski äänien kantautumisesta muualle ra-kennukseen on merkittävä. Vaihtoehto 5 suuntaa palvelut kunnan sisäisille kokouskäyttäjille sekä ARVA:n erilaisille toiminnoille, joita voidaan tarjota kuntalaisille. Vaihtoehdossa ei keskitytä musiik-kipalveluiden säännölliseen tuottamiseen, vaan toiminta olisi enemmän rauhallisempaa ja tiloihin sopivampaa (esimerkiksi kuvataide, jooga, shakki, senioritoiminta). Vaihtoehto ei kuitenkaan pois-sulje ajoittaisia ilta- ja viikonlopputapahtumia, joihin sisältyy ääniä tuottavia elementtejä. Kunnan sisäinen kokoustarve painottuu virka-aikaan.

Edellä mainituista syistä johtuen on konseptiuudistusta suunnitellut työryhmä päätenyt esittämään toteutusvaihtoehdoksi vaihtoehdot nro 5. Tässä vaihtoehdossa linjataan selkeät toiminnot pääraken-nuksen 1.kerroksen tiloihin jatkosuunnittelua ajatellen, mutta samalla se jättää ARVA:lle mahdolli-suuden työstää ja tunnustella tilaan tulevia palveluita huolellisesti. Vaihtoehto olisi kokonaisuudes-saan sisäistä vuokrausta, jossa tilojen vuokrasta kaikki sisäiset käyttäjät maksaisivat osansa. Vaihtoehdossa täyttyy myös kuntalaisten toive lisätä Söderkullan alueen harraste- / opisto- / liikunta- / kulttuuripalveluita sekä saada kartano vielä laajemmin kuntalaisten käyttöön.

Viljamakasiinin uusi tilaesitys

Söderkullan kartanon takapihalla sijaitseva viljamakasiini jäi tyhjilleen vuoden 2023 alussa. Edelli-nen vuokralainen käytti sitä varastona ja satunnaisiin juhliin. Sipoon kunnan kulttuuripalvelut halusi vuokrata makasiinin kokeilumielessä kesäksi 2023. Rakennuksessa on pidetty mm.



kotiseutuyhdys-tyksen esittelyitä ja Pop-Up kahvilaa. Kulttuuripalvelut on ilmaissut halustaan jatkaa viljamakasiinis-sa toimintaansa kausiluontoisesti yhteistyökumppaniensa kanssa. Tähän perustuen esitetään, että tila vuokrattaisiin heille sisäisenä vuokrauksena 2 € / m² / kk (alv 0 %) hinnalla. Rakennuksen koko on noin 80 m², jolloin kuukausivuokraksi muodostuisi 160 € / kk (alv 0 %).

Muut ehdotetut tilamuutokset

Coworking-tilojen toimintamallia tulisi kehittää saadun asiakaspalautteen mukaisesti. Tilojen käyttö-aste ohjaa myös vapauttamaan yhden kolmesta tilasta muuhun tarkoitukseen. Tähän perustuen ehdotetaan, että tila 203 muutetaan kokoustilaksi, jota kuntalaiset / yhdistykset / yritykset / taloyhtiöt voivat vuokrata Timmi-järjestelmän kautta. Tila 212 muutetaan vapaan keskustelun tilaksi ja hiljaisen työskentelyn tila perustetaan 3.kerroksen vinttihuoneeseen 318. Vapaaksi jäävä tila 202 siirrettäisiin sisäisen tai ulkoisen vuokrauksen piiriin tarpeen mukaisesti.

Ehdotetuilla muutoksella saadaan coworking-tiloista enemmän kuntalaisia palvelevat. Lisäksi erillinen varattava kokoustila mahdollistaa ennakkovaraamisen. Rakennuksen toimistuhuoneet ovat kaikki myös lähtökohtaisesti tällä hetkellä täynnä, joten tilan 202 vuokraaminen on helposti toteutettavissa. Tila on hyvässä kunnossa ja erittäin valoisa. Esitetyt ns. muut tilamuutokset voitaisiin toteuttaa kevään – kesän 2024 aikana kunnan Toimitilat -yksikön toimesta. Muutokset eivät vaadi erillistä rahoitusta.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää:

1. että Söderkullan kartanon tilavuokraksi määritellään 14 € / maksava neliö / kk (alv 0 %). Sisäisen vuokrauksen hinta siivouksella on 16 € / maksava neliö / kk (alv 0 %). Uusi vuokrataso otetaan käyttöön 1.1.2024. Olemassa olevat ulkoiset vuokrasopimukset uusitaan tarkastaen tilavuokran suuruus ja vuokrattavien huoneistoneliöiden määrä tehtyyn tarkemittaukseen perustuen. Ensimmäinen vuokrantarkistus on vuonna 2025 sopimukseen kirjattuina kuukausina. Sisäisten vuokrien suuruus ja huoneistoneliöt päivitetään vuokralaskentaohjelmaan.
2. että päärakennuksen 1.kerroksen tilaratkaisuksi valitaan vaihtoehto 5 Kokous- ja toimintatilat. Toimitilat -yksikölle myönnetään valtuudet edetä asian osalta tilasuunnitteluun sekä muutos- ja korjaustöiden kilpailutukseen. Rahoitus kalustusteisiin ja korjausten tekemiseen haetaan seuraavien vuosien investointirahoituksesta. Hanke toteutetaan, mikäli rahoitus on saatavilla.
3. että viljamakasiini vuokrataan Sipoon kunnan kulttuuripalveluille 2 € / m² / kk (alv 0 %) hintaan. Vuokra 160 € / kk (alv 0 %). Kulttuuripalveluilla on oikeus jälleenvuokrata tilaa kotiseutuyhdistykselle ja muille



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 104

24.10.2023

yhteistyökumppaneilleen.

4. hyväksyä esityksen mukaisesti tilojen 202, 203, 212 ja 318 käyttötarkoituksmuutokset. Valtuutetaan Toimitilat -yksikkö toteuttamaan muutokset kevään – kesän 2024 aikana.

Tekniska utskottet beslutar:

1. att utrymmeshyran för Söderkulla gårds lokaler fastställs till 14 € / betalt kvadrat / månad (moms 0 %). Priset för intern hyran med städning är 16 € / betalt kvadrat / månad (moms 0%). Den nya hyresnivån tas i bruk 1.1.2024. De nuvarande externa hyresavtalen förnyas genom att kontrollera storleken på utrymmeshyran och antalet uthyrda kvadratmeter baserat på den detaljerade mätningen. Den första hyresjusteringen är år 2025 under de månader som anges i avtalet. Storleken på de interna hyrorna och lokalernas kvadrater uppdateras i hyresberäkningsprogrammet.

2. att alternativ 5 Mötes- och aktivitetslokaler väljs som utrymmeslösning till huvudbyggnadens 1:a våning. Enheten Lokalitetsförvaltning befullmäktigas att föra för ärendets del till skedet av utrymmesplanering samt ändrings- och reparationsarbeten till konkurrensutsättning. Finansiering till möbler och reparationer söks från fde följande årens finansiering av investeringar. Projektet förverkligas, ifall finansiering är tillgänglig.

3. att spannmålmagasinet hyrs ut till kulturtjänsterna i Sibbo kommun till ett pris av 2 € / m² / månad (moms 0 %). Hyran är 160 € / månad (moms 0%). Kulturtjänsterna har rätt att hyra ut lokalen vidare till hembygdsföreningen och till övriga samarbetspartner.

4. godkänna ändringar i användningsändamålet för lokalerna 202, 203, 212 och 318 i enlighet med förslaget. Enheten Lokalitetsförvaltning befullmäktigas att förverkliga ändringarna under våren – sommaren 2024.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kuntalaiskyselyn yhteenveto



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 105

24.10.2023

Koy Söderkullan Tallbackan vuokrausmuutos / Ändring i uthyrning av Kiinteistö Oy Söderkulla Tallbacka Fastighets Ab

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 105

991/10.03.02.01/2023

Valmistelija / Beredare: Asiakaspalvelupäällikkö / Kundbetjäningsschef
Henna Salminen, henna.salminen(at)sipoo.fi

Rakennuksen perustiedot ja nykytilanne

- Nimi: Koy Söderkullan Tallbacka
- Osoite: Amiraalintie 2, 01150 SÖDERKULLA
- Rakennusvuosi 2009
- Osakeomistus yhdessä Varuboden-Oslan kanssa
- Rakennus koostuu kahdesta käyttökerrroksesta sekä pohjakerroksesta. Näistä 1. kerros on Varuboden-Oslan ja heidän vuokralaisten käytössä. 2.v kerros on Sipoon kunnan käytössä.
- Kunnan omistamien tilojen koko on yhteensä noin 1200 hm² rakennuksesta. Nämä tilat voidaan karkeasti jakaa kahteen osaan: kirjaston tilat ja hammashoidon siipi (liite 1). Tämän lisäksi kunnalla on käyttöoikeus 2. kerroksen aulatilaa, jonka koko on noin 147 hm².
- Söderkullan kirjasto toimii kirjaston tiloissa sekä aulassa. Tämän lisäksi aulassa on SipooInfo.
- Hammashoidon siiven tilat ulosvuokrattiin valtioneuvoston asetukseen perustuen 1.1.2023 Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle. Tällöin tiloissa toimi Söderkullan hammashoitola ja neuvola. Hyvinvointialue luopui neuvolan tiloista 1.3.2023 lähtien, kun toiminnolle valmistui uudet tilat Söderkullan sosiaali- ja terveysasemalta. Tilaa vapautui noin 129 hm². Hammashoidon siipi on kokonaisuudessaan noin 500 hm².

Vapaiden tilojen sisäinen ja vuokraus

Vapautuneiden tilojen osalta käynnistettiin keväällä 2023 selvitys tarvitseeko Sipoon kunta tiloja omaan käyttöönsä. Sisäisen vuokrauksen osalta todettiin tuolloin tarve vähäiseksi. Tämän lisäksi varmistettiin, onko Itä-Uudenmaan hyvinvointialueella tarvetta yksittäisille lisätiloille toimintaansa liittyen.

Nyt syksyllä tiloissa aloitti toiminnan Sipoon kunnan Nuorisopalvelut ja Työllisyyspalvelut yhteisesti vuokraamassaan huoneessa. Tämän lisäksi



Itä-Uudenmaan hyvinvointialue vuokrasi kaksi huonetta lisää olemassa olevien hammashoidon tilojen vierestä. Hyvinvointialueen kanssa sovittiin myös, että tällä hetkellä heidän käytössään oleva asiakaspalvelupiste siirtyy Sipoon kunnan omaan käyttöön vuoden 2023 loppuun mennessä ja yhteissopimuksella tila poistetaan määräaikaaisuuden piiristä.

Tyhjää tilaa jäi näiden vuokraustoimien jälkeen noin 75 hm². Näistä 37.5 huoneistoneeliöön on löytynyt ulkoinen sosiaali- ja terveystalon toimija, joka haluaisi käynnistää tiloissa toimintansa. Tällä hetkellä kyseinen vuokralainen olisi ainoa ulkoinen vuokralainen, koska loput vapautuneet huoneistoneeliöt on varattu uudelle sisäiselle vuokraustarpeelle hankkeen suunnittelun ajaksi. Ulkoista vuokrasopimusta ei kuitenkaan voida vahvistaa ennen kuin Tekninen valiokunta on hyväksynyt, että hammashoidon siiven tiloja saa ulkoisesti vuokrata. Ulkoisen vuokrauksen osalta tulisi myös linjata, että vuokralaisen toiminnan tulee olla sosiaali- ja terveyspalveluita tuottavaa, jolloin tästä ei muodostuisi haittaa kunnan tai hyvinvointialueen omalle toiminnalle. Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle vuonna 2022 tehtyä ulkoista vuokrausta ei hyväksytetty Teknisessä valiokunnassa, koska se perustui Valtioneuvoston asetukseen. Kyseessä oli kuitenkin täysin vastaava vuokraus ulkopuoliselle taholle kuin nyt tässä esitetään.

Arviokirja

Hammashoidon siiven osalta laadittiin arviokirja LKV Toimitilaa.fi Oy:n toimesta syyskuussa 2023, jossa määriteltiin tiloille ulkoista vuokrausta varten markkinavuokrat. Arviokirjassa on esitetty, että tilojen mediaanineliovuokra olisi 20 € / kk (alv 0 %). Vuokravaihtelualaksi on esitetty 16–25 € / kk (alv 0 %). Vuokraan sisältyy lämpö, sähkö, vesi ja kiinteistönhoito sekä normaali jätahuolto. Siivouksesta menee lisäveloitus 2,93 / hm² / kk (alv 0 %). Siivouksen kulu perustuu Sipoon kunnan sisäisen vuokrauksen laskelmiin ja tästä johtuen kulu tarkistetaan vuosittain myös ulkoisiin vuokrauksiin.

Sosiaali- ja terveydenhuoltoon soveltuvia tiloja ei juurikaan Söderkullan alueella ole vuokrattavissa. Tilat sijaitsevat myös hyvien kulkuyhteyksien varrella, aktiivisessa käytössä olevassa hyväkuntoisessa rakennuksessa. Rakennuksessa on pysäköintialueet ja -halli. Rakennus on esteetön.

Arviokirjassa on laskettu tarkemmat ulkoiset tilavuokrat tiloille 245, 246, 247, 248, 249 ja 257. Arviokirjaa tullaan hyödyntämään kuitenkin kaikissa muissakin hammashoidon siiven tiloissa, jotka on tarkoitus ulosvuokrata, mikäli Itä-Uudenmaan hyvinvointialue luopuu omien tilojensa käytöstä määräajan jälkeen tai irtisanoo uuden toistaiseksi voimassa olevan sopimuksensa. Sisäisessä vuokratyössä olevien tilojen osalta tarvitaan myös optio ulkoiseen vuokraukseen, mikäli sisäisen käytön tarve päättyy ja tilat tulisi ulosvuokrata. Arviokirja ja ulosvuokrauksen tarve ei koske kirjaston tiloja, eikä myöskään 2. kerroksen aulaa. Koy Söderkullan Tallbackan sisäisten vuokrausten hinnat määritellään kunnan sisäisen vuokralaskennan mukaisesti, eikä niihin sovelleta nyt laadittua arviokirjaa.

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 105

24.10.2023

TILA	HUONE	PINTA- ALA M2	VUOKRA ALARAJA €/M2/KK	VAIHTELUVÄLI MEDIAANI €/M2/KK	VUOKRAN YLÄRAJA €/M2/KK	VUOKRA -ARVIO € / KK
Toimenpidehuone	245	19,19	16	20	25	385
Toimenpidehuone	246	18,27	16	20	25	365
Toimenpidehuone	247	17,71	16	20	25	355
Toimenpidehuone	248	18,23	16	20	25	365
Toimenpidehuone	249	18,48	16	20	25	370
Asiakaspalvelutila	257	19,02	16	20	25	380

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag

Tekninen valiokunta päättää, että Koy Söderkullan Tallbackan hammashoidon siiven tiloja saa vuokrata sisäisille ja ulkoisille vuokralaisille. Ulkoisten vuokralaisten toimialan tulee olla sosiaali- ja terveyspalveluita tuottavaa toimintaa. Tekninen valiokunta hyväksyy arviokirjassa esitetyt vuokrahinnat ulkoisiin vuokrauksiin (pois lukien Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen sopimukset). Tilapalvelupäällikkö Juha Pohjonen valtuutetaan laatimaan ulkoiset vuokraussopimukset tilaan kunnan yleisten vuokrauslinjausten mukaisesti.

Tekniska utskottet beslutar att lokalerna i tandvårdens flygel i Kiinteistö Oy Söderkulla Tallbacka Fastighets Ab kan hyras ut till interna och externa hyresgäster. De externa hyresgästerna ska producera social- och hälsovårdstjänster. Tekniska utskottet godkänner hyrorna för externa hyresgäster (exklusive Östra Nylands välfärdsområdets avtal) enligt värderingsbrevet. Lokalservicechefen Juha Pohjonen befullmäktigas att upprätta de externa hyresavtalen för lokalen i enlighet med kommunens allmänna riktlinjer för uthyrning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Hammashoidon siipi

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 106

24.10.2023

**Infran yleissuunnitelma, Nikkilän kartanon keskus NG8 / Utredningsplan för infrastruktur,
Nickby gårds centrum NG8****Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 106**

928/02.08.00/2023

Valmistelija / Beredare:

Hankepäällikkö / Projektchef Ville Kalima, ville.kalima(at)sipoo.fi
Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm,
dennis.soderholm(at)sipoo.fi

NG8 Nikkilän kartanon keskus on Sipoon keskeisimpiä lähivuosien kehittämishankkeita. Alueelle on suunnitteilla monimuotoinen asumisen ja palveluiden alue n. 2600 uudelle asukkaalle. Valtuusto on päätöksellään 8.6.2023 § 57 hyväksynyt NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen. Hyväksymispäätöstä koskeva pöytäkirja on ollut nähtävänä 20. kesäkuuta 2023 alkaen kunnan yleisessä tietoverkossa.

Kaavatyön yhteydessä laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma valmistui viimeisten revisioiden jälkeen 10.10.2023. Kunnallistekninen yleissuunnitelma tuodaan asemakaavaa koskeneen, kevään 2023 valtuustokeskustelun mukaisesti tekniselle valiokunnalle tiedoksi.

Kunnallistekninen yleissuunnitelma ei ole katusuunnitelman tavoin oikeusvaikutteinen hallinnollinen asiakirja, vaan sen on tarkoitus varmistaa asemakaavan ja katu- ja rakennussuunnittelun teknilliset ja taloudelliset edellytykset. Kunnallisteknisen yleissuunnittelun kannalta Sipoon kunnassa suunnittelutyössä on oleellista ottaa huomioon turvallisen, viihtyisän ja laadukkaan elinympäristön suunnittelu. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa oleva ympäristö ja toisaalta myös alueen tuleva käyttö ja toiminnot. Luonnollinen, viihtyisä, mutta samalla laadukas ja hyvin hoidettu ympäristö muodostuu sovittamalla suunnittelu olemassa olevaan ympäristöön.

Laadukkaat ja laajat kunnallistekniset yleissuunnitelmat takaavat taloudellisen kestävyuden ja kaavataloudellisen toimivuuden, sillä Sipoossa yleissuunnittelu toteutetaan jo asemakaavoituksen yhteydessä tai sitä ennen – vain tällöin asemakaava voi perustua kestävään yhdyskuntatekniseen ratkaisuun.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta merkitsee Nikkilän kartanon keskuksen NG8 infran yleissuunnitelman tiedoksi.

Tekniska utskottet antecknar utredningsplanen för infrastrukturen av Nickby gårds centrum NG8 för kännedom.

Käsittely / Behandling



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 106

24.10.2023

Päätös / Beslut

Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Nikkilä_YS_katukartta_kokoalue2_1_2000

Liite Bilaga 2 - Nikkilä_YS_pohjanvahvistuskartta

Liite Bilaga 3 - Nikkilä_YS_Pohjatutkimuskartta

Liite Bilaga 4 - Nikkilä_YS_tyyppipoikkileikkaukset



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 107

24.10.2023

Asunnon myynti Söderkullantori 6 B 11 / Försäljning av bostad Söderkullatorg 6 B 11

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 107

1001/10.04.03.01/2023

Valmistelija / Beredare: Vs. toimialan kehittämispäällikkö / Tf.
utvecklingschef Ilona Heikkinen, ilona.heikkinen(at)sipoo.fi

Tekninen valiokunta on päättänyt kokouksessaan 14.12.2022 § 156 vuonna 2023 myytävistä vuokra-asunnoista. Söderkullan torin huoneisto kuuluu vuonna 2023 myytäviin vuokra-asuntoihin.

Asunto-osakeyhtiö Asunto Oy Sipoon Pohjoispiha - Bostads Ab Sibbo Norrgård on vuonna 1984 valmistunut kerrostalo Söderkullan keskustassa osoitteessa Söderkullan tori 6. Huoneisto B 11 on 1h+ kk, joka on kooltaan 33m². Huoneisto on ensimmäisessä kerroksessa ja parveke on maatasossa.

Asunnon myyntivälittäjänä on toiminut KOTI LKV Uudenmaan Laatuvalitys Oy, ja myyntiprosessin kuvaus on liitteenä. Asunnosta on saatu 1 tarjous. Saatu tarjous on voimassa 26.10.2023 klo 18.00 saakka.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää myydä Söderkullan tori 6 B 11 (osakkeet 47640-50683) asunnon saadun ostotarjouksen perusteella.

Tekninen valiokunta valtuuttaa vs. toimialan kehittämispäällikkö Ilona Heikkisen allekirjoittamaan kauppakirjat sekä saattamaan kaupan loppuun valiokunnan puolesta.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Tekniska utskottet beslutar sälja Söderkulla torg 6 B 11 (aktierna 47640-50683) bostaden enligt det inkomna anbudet.

Tekniska utskottet befullmäktigar tillförordnad utvecklingschef Ilona Heikkinen att underteckna köpebrevet samt slutföra köpet för utskottets del.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 107

24.10.2023

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Myyntiprosessi Söderkullan tori
- Liite Bilaga 2 - Arviolausunto Söderkullan tori 6 B 11
- Liite Bilaga 3 - Esite Söderkullan tori 18102023
- Liite Bilaga 4 - Tarjous Söderkullantori 18102023



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 108

24.10.2023

Asunnon myynti Niittykuja 6 B 4 / Försäljning av bostad Ängsgränd 6 B 4

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 108

1004/10.04.03.01/2023

Valmistelija / Beredare: Vs. toimialan kehittämispäällikkö / Tf.
utvecklingschef Ilona Heikkinen, ilona.heikkinen(at)sipoo.fi

Tekninen valiokunta on päättänyt kokouksessaan 14.12.2022 § 156
vuonna 2023 myytävistä vuokra-asunnoista. Niittykujalla sijaitsevat
paritalot (2 kpl) kuuluvat vuonna 2023 myytäviin vuokra-asuntoihin.

Paritalot ovat valmistuneet vuonna 1991, ja ne sijaistevat Nikkilässä.
Myytävä asunto on osa kahden paritalon (neljä huoneistoa) kokonaisuutta,
joiden kesken tullaan laatimaan hallinnanjakosopimus. Ostotarjous koskee
määräosaa, joka oikeuttaa hallitsemaan asuntoa B4, ja sille kuuluvan piha-
alueen hallintaa.

Huoneisto osoitteessa Niittykuja 6 B 4 on kooltaan 80,5 m² ja on kooltaan
3 huonetta ja keittiö ja sauna.

Asunnon myyntivälittäjänä on toiminut KOTI LKV Uudenmaan Laatuvalitys
Oy, ja myyntiprosessin kuvaus on liitteenä. Asunnosta on saatu 1 tarjous.
Saatu tarjous on voimassa 26.10.2023 klo 18.00 saakka.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta päättää myydä Niittykuja 6 B 4 asunnon saadun
ostotarjouksen perusteella.

Tekninen valiokunta valtuuttaa vs. toimialan kehittämispäällikkö Ilona
Heikkisen allekirjoittamaan kauppakirjat sekä saattamaan kaupan loppuun
valiokunnan puolesta.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Tekniska utskottet beslutar sälja Ängsgränd 6 B 4 bostaden enligt det
inkomna anbudet.

Tekniska utskottet befullmäktigar tillförordnad utvecklingschef Ilona
Heikkinen att underteckna köpebrevet samt slutföra köpet för utskottets
del.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 108

24.10.2023

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Myyntiprosessi Niittykuja 6 B 4

Liite Bilaga 2 - Arviolausunto Niittykuja 6 B 4

Liite Bilaga 3 - Esite Niittykuja 6 B 4 18102023

Liite Bilaga 4 - Tarjous Niittykuja 6 B 4 18102023



Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 109

24.10.2023

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 109

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasioita ei ollut.

Det fanns inga delgivningar.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Tekninen valiokunta / Tekniska
utskottet

§ 110

24.10.2023

Operatiivisen johtajan ajankohtaiskatsaus / Operativ direktörs översikt om aktuella ärenden**Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 24.10.2023 § 110**

Operatiivinen johtaja antaa ajankohtaiskatsauksen.

Operativ direktören ger en översikt om aktuella ärenden.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktören Lari Sirén

Ehdotus / Förslag Tekninen valiokunta merkitsee ajankohtaiskatsauksen tiedoksi.

Tekniska utskottet antecknar de översikten till kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta merkitsi ajankohtaisasiat tiedoksi.

Tekniska utskottet antecknade de aktuella ärendena för kännedom.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 96, § 97, § 98, § 100, § 101, § 102, § 106, § 109, § 110

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

BESVÄRSFÖRBUD

Enligt 136 § i kommunallagen (10.4.2015/410) får omprövning inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 99

HANKINTAOIKAISUOHJE JA VALITUSOSOITUS

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016, jäljempänä *hankintalaki*) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (jäljempänä *hankintaoikaisu*). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi.

Hankintaa koskevasta asiasta voi tehdä hankintayksikölle oikaisuvaatimuksen tai markkinaoikeudelle toimitettavan valituksen se, jota asia koskee (jäljempänä *asianosainen*). Asianosainen on se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

I Hankintaoikaisuohje

Hankintaoikaisuvaatimuksen kohde

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi vaatia hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintaoikaisua. Hankintaoikaisua voi vaatia hankintayksiköltä kirjallisesti tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee.

Hankintaoikaisuvaatimuksen tekemiselle säädetty aika

Asianosaisen on vaadittava hankintaoikaisua 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Vaatimus on esitettävä määräajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi oikaisuvaatimuksen tehdä ennen viraston aukioloajan päättymistä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Tiedoksianto sähköisesti

Kun hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Kun hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosainen on saanut asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettamisestä, jollei asianosainen näytä saaneensa tiedon myöhemmin.



Kun hankintapäätös on annettu todisteellisesti tiedoksi, asianosainen on saanut päätöksestä tiedon saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisua koskevan vaatimuksen sisältö

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Vaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, mikäli ne eivät jo ole hankintayksikön hallussa.

Toimitusosoite

Hankintaoikaisuvaatimus toimitetaan hankintayksikölle.

Hankintayksikön yhteystiedot:

Sipoon kunta, Kirjaamo
PL 7, 04131
Lukkarinmäentie 2
kirjaamo(at)sipoo.fi

Viraston aukioloaika on maanantai, tiistai, keskiviikko, torstai klo 8.00-16.00 ja perjantai klo 8.00-14.00.

Hankintaoikaisuvaatimuksen vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

II Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi voidaan saattaa hankintayksikön päätös tai hankintayksikön muu hankintamenettelyssä tehty ratkaisu, jolla on vaikutusta ehdokkaan tai tarjoajan asemaan.

Markkinaoikeuden käsiteltäväksi valituksella ei voida saattaa hankintayksikön sellaista päätöstä tai muuta ratkaisua, joka koskee:

- 1) yksinomaan hankintamenettelyn valmistelua;
- 2) sitä, että hankintasopimusta ei jaeta osiin 75 §:n nojalla; tai
- 3) sitä, että 93 §:ssä tarkoitetun kokonaistaloudellisen edullisuuden perusteena käytetään yksinomaan halvinta hintaa tai kustannuksia.

Puitejärjestelyyn perustuva hankinta

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian



käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää, tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskeva ratkaisu

Dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevaan hankintayksikön ratkaisuun ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 146 §:n mukaisesti. Lupa on myönnettävä, jos asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Tiedoksianto sähköisesti

Kun hankintapäätös on annettu tiedoksi sähköisesti, asianosainen on saanut tiedon hankintapäätöksestä oheisasiakirjoineen sinä päivänä, jolloin sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Asianosainen on saanut tiedon päätöksestä lähettämispäivänä, jollei asianosainen esitä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut asianosaiselle myöhemmin.

Tiedoksianto kirjeitse

Kun hankintapäätös on annettu tiedoksi postitse kirjeellä, asianosainen on saanut asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettamisestä, jollei asianosainen näytä saaneen tiedon myöhemmin.

Muutoksenhakuaika

Valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan valitusaikaan.

Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden aukioloajan päättymistä.

Muutoksenhakuaika suorahankinnassa

Kun hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 131 §:ssä tarkoitetun suorahankintaa koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Kun hankintayksikkö on julkaissut suorahankinnasta jälki-ilmoituksen, mutta ei suorahankintaa koskevaa ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa siitä, kun suorahankinnasta on julkaistu jälki-ilmoitus Euroopan unionin virallisessa lehdessä.

Kun hankintayksikkö ei ole julkaissut suorahankinnasta ilmoitusta tai jälki-ilmoitusta, suorahankintaa koskeva valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun hankintasopimus on tehty.



Sopimusmuutosta koskeva ilmoitus

Kun hankintayksikkö on toimittanut julkaistavaksi hankintalain 58 §:n 1 momentin 9 kohdassa tarkoitetun sopimusmuutosta koskevan ilmoituksen Euroopan unionin virallisessa lehdessä, valitus on tehtävä 14 päivän kuluessa ilmoituksen julkaisemisesta.

Poikkeukset säännönmukaisesta valitusajasta

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintapäätöksen jälkeen hankinta- tai käyttöoikeussopimuksen 130 §:n 1 tai 3 kohdan nojalla noudattamatta odotusaikaa. Odotusaikaa ei tarvitse noudattaa, jos sopimus koskee puitejärjestelyn perusteella tehtävää hankintaa tai sopimus koskee dynaamisen hankintajärjestelmän sisällä tehtävää hankintaa.

Valitus on tehtävä kuuden kuukauden kuluessa hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan ja dynaamiseen hankintajärjestelmään hyväksymistä koskevan ratkaisun osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä markkinaoikeudelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi markkinaoikeus valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Oikaisuvaatimuksen tekijä saa valittaessaan oikaisuvaatimuspäätöksestä esittää vaatimuksilleen uusia perusteluja. Hän saa esittää uuden vaatimuksen vain, jos se perustuu olosuhteiden muutokseen tai oikaisuvaatimuksen tekemisen määräajan päättymisen jälkeen valittajan tietoon tulleeseen seikkaan.



Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain (808/2019) 32 §:ssä säädetään.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Valitusperusteeseen perustuva muutoksenhakukielto

Hankintalain 163 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain (410/2015) eikä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain nojalla.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 148 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa I mainittuun osoitteeseen.

Valituksen toimittaminen, markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa annetussa laissa (13/2003) säädetään. Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuintet>.

Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, voi asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Markkinaoikeus

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Puhelinnumero: 029 56 43300
Fax: 029 56 43314
Sähköpostiosoite: markkinaoikeus(at)oikeus.fi



Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 103, § 104, § 105, § 107, § 108

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Sipoon kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on

Sipoon kunnan tekninen valiokunta

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2
Sähköpostiosoite: kirjaamo(a)sipoo.fi
Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00–16.00
perjantai klo 8.00–14.00.



Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.