

# Kiinteistösalkun tilannekatsaus 2024 ja lähivuosien toimenpide-ehdotukset

## SISÄLLYS

|   |   |
|---|---|
| Esittely.....   | 2 |
| Kiinteistösalkku 2024 ja sen rajaukset .....                | 2 |
| toimenpide-ehdotukset vuosille 2024-2026.....               | 5 |
| Luovutaan rakennuksesta tai tilasta.....                    | 5 |
| Myytävät kohteet.....                                       | 5 |
| Purettavat rakennukset.....                                 | 5 |
| Selvitys kiinteistön jatkokäytöstä .....                    | 6 |
| Muutokset rakennuskantaan vuoden 2023 kesäkuun jälkeen..... | 7 |
| Liitteet.....   | 8 |

Laatinut Juha Pohjonen

Käsitellään teknisen valiokunnan kokouksessa 12.6.2023

## 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 2024 kiinteistösalkulla on tavoitteena tuoda esiin nykyinen kunnan rakennusten tilanne ja lähivuosien suunnitellut muutokset olemassa oleviin rakennuksiin.

## KIINTEISTÖSALKKU 2024 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.

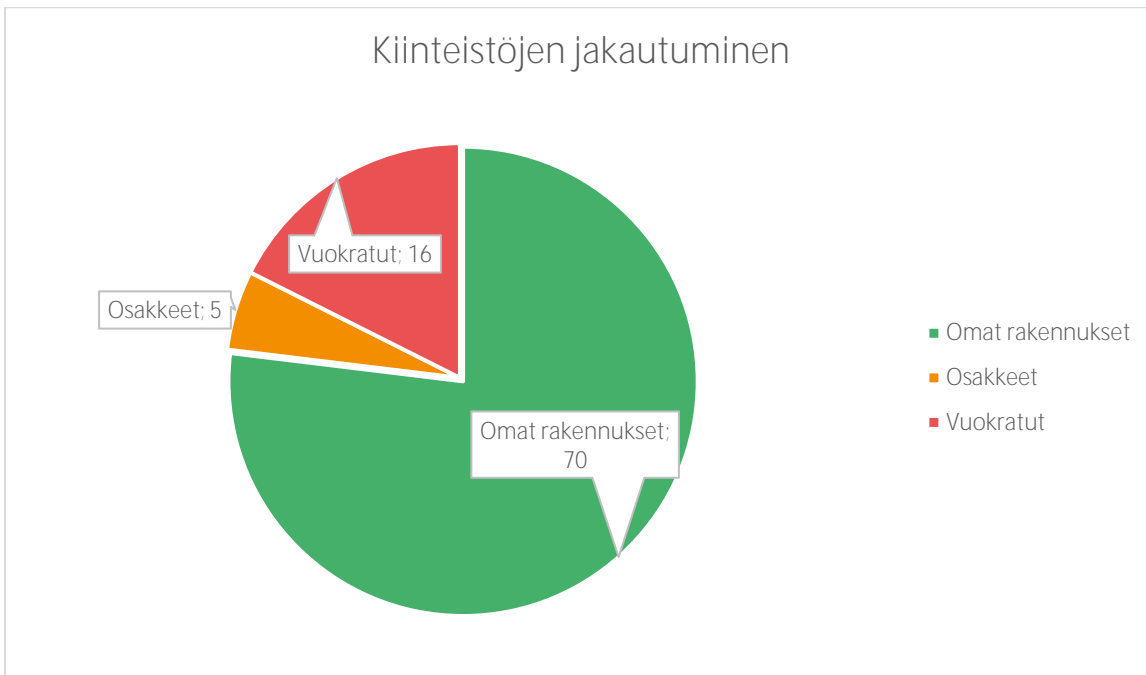
Salkku ei sisällä kiinteistöjen kuntotietoa, sillä ne käsitellään 10 vuoden investointihankkeen kautta.

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

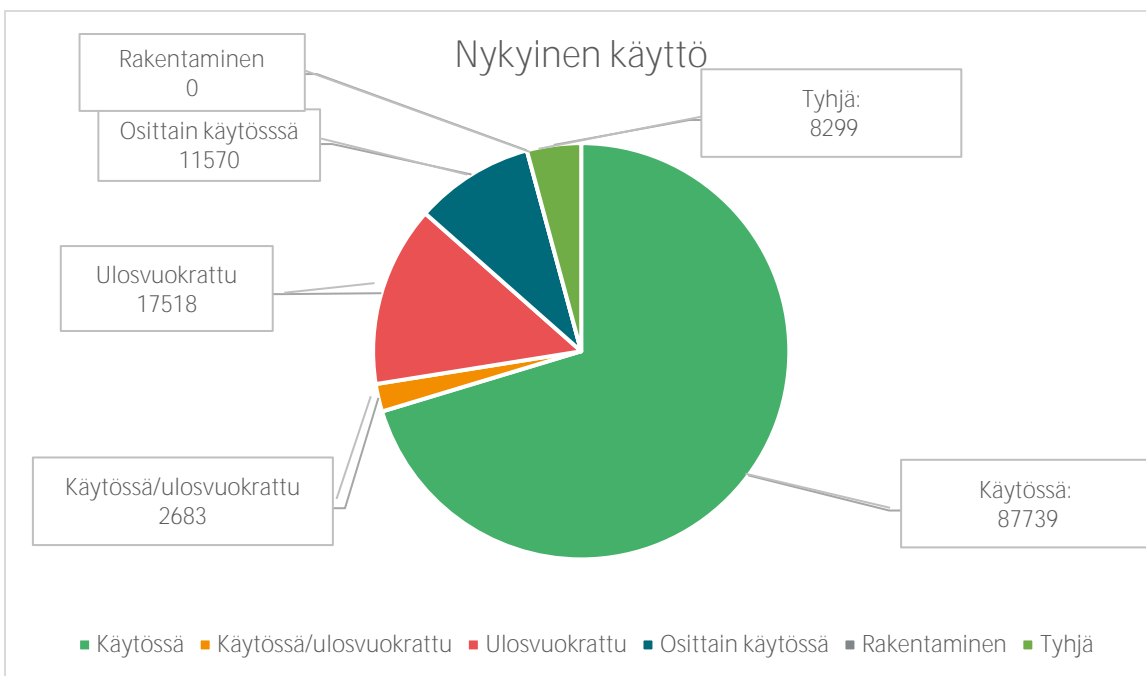
Kiinteistösalkussa ei ole kunnan omistamia omakotitaloja, jotka ovat pääosin maankäytön hankkimia, liikuntatoimen ulkorakennuksia, Sipoon veden hallussa olevia rakennuksia sekä kylmiä ulkorakennuksia ja pieniä ulkovarastoja.

Näillä rajauksilla käytössä on yhteensä 91 kiinteistöä, joiden kerrosneliöpinta-ala on 126 590 m<sup>2</sup>. 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.



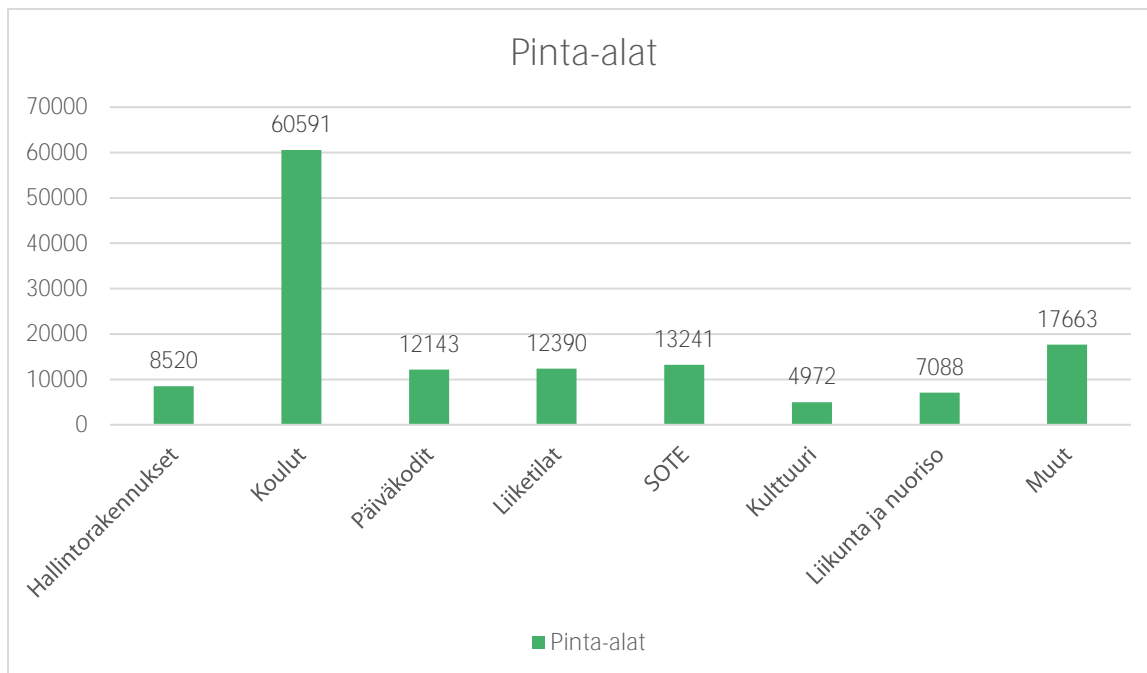
Kuva 2. Kiinteistöjen jakautuminen kerrosneliömetreittäin käytön perusteella, käytössä, käytössä/ulosvuokrattu, ulosvuokrattu, osittain käytössä, rakentaminen ja tyhjä.

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

Ryhmät ovat seuraavat:

- |                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| 1. Hallintorakennukset:               | 6 kpl  |
| 2. Koulut:                            | 22 kpl |
| 3. Päiväkodit:                        | 16 kpl |
| 4. Liiketilat:                        | 6 kpl  |
| 5. SOTE-kiinteistöt:                  | 3 kpl  |
| 6. Kulttuuri-kiinteistöt              | 7 kpl  |
| 7. Liikunnan ja nuorison kiinteistöt: | 4 kpl  |
| 8. Muut rakennukset:                  | 26 kpl |

Taulukko 1. Tilat jaettuna kiinteistöryhmiin kerrosneliöittäin.



## TOIMENPIDE-EHDOTUKSET VUOSILLE 2024-2026

Toimenpideohjelmassa esitetään seuraavat muutostoimenpiteet kiinteistösalkulle perusteluineen. Toimenpiteiden valmistelu käynnistetään heti ja toteutusaikataulu on 2024-2026 ja vaihtelee kiinteistöittäin.

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

### Luovutaan rakennuksesta tai tilasta

- Artturi
  - Vanhan kuntalan väistötilaksi hankittu paviljonki, jonka käytöstä luovutaan vuokrasopimuksen loppuessa 2024. Luopuminen suoritetaan huomioiden mahdollinen muu käyttötarve Nikkilän alueella

### 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.

### 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. Rakennus puretaan/myydään osana kehittämis- ja kaavoitusyksikön alueen jatkokehittämistä ja heidän määrittelemällä aikataululla. Rakennus on tyhjä.
- Vanha kuntala
  - Rakennus kävi tarpeettomaksi kunnan hallinnon siirtyessä Uuteen Kuntalaan. Vanhassa kunnassa toimii tällä hetkellä kierrätyspiste ja siellä sijaitsee osa kunnan arkistoa, jota

digitoidaan. Rakennus on ulkoisesti suojeltu. Rakennus puretaan/myydään osana kehittämis- ja kaavoitusyksikön alueen jatkokehittämistä ja heidän määrittelemällä aikataululla.

- Opintie 6A koulurakennus
  - Vanhasta koulurakennuksesta on käytössä liikuntasalin osuus, jossa toimii Sipoon opiston matonkutojat sekä lisäksi rakennuksen keittiölle etsitään ulkopuolista vuokralaista. Vanhan koulurakennuksen osa on purettu.
- 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 siirtynyt Susikujan varikolle sekä syksyllä 2024 siirtyy osa säilytettävää tarpeistoa Lukkarinmäentien vanhoihin varikoihin, pieni osa kylmää varastointitarvetta jää vanhalle varikolle, Vanha varikko puretaan osana tulevaa asemaratkaisua.
- Soltorp
  - Kahvilatoiminta päättynyt ja omaa varsinaista käyttöä rakennukselle ei ole, rakennus rintamamiestalo joka puretaan 2024.
- Lillbonden
  - Vanha päiväkotirakennus ja palotoimisto, joiden toiminta on lakannut

## 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:

- Mårtensbyn entinen koulu

- Koulun toiminta jatkoselvitetään sivistystoimen toimesta. Rakennus on käytössä.
- Vanha Sikala
  - Artborgin taiteilijat siirtyvät väistöön syksyksi 2023 sikalan tiloihin. Rakennus on osittain vuokrakäytössä
- Söderkullan kartanon pehtoorintupa
  - Söderkullan kartanon pehtoorintupa on toiminut vuokrattuna Sipoon teatterille ja sijaitsee lähellä teatterimonttua. Sipoon teatteri on ilmoittanut kiinnostuksensa rakennukseen. Rakennuksen jatkokäyttö selvitetään.
- Gumbotalo
  - Gumbonkoulun läheinen yhdistyksen omistama talo, jossa Gumbon koulun oppilaat käyvät syömässä, mahdollisia jatkotoimintamahdollisuuksia selvitetään.

## Muutokset rakennuskantaan vuoden 2023 kesäkuun jälkeen

- Landängen
  - uusi Paviljonkipäiväkoti aloitti kesällä 2023.
- Västerskogin paviljonkipäiväkoti
  - Paviljonkipäiväkoti on valmistunut ja otetaan käyttöön syyslukukaudella 2024. Rakennus ostetaan kunnan omaan taseeseen.
- Talman päiväkoti
  - Vuokrattu kunnan käyttöön yksityiseltä toimijalta sivistys- ja teknisen valiokunnan päätöksillä kesällä 2023
- Taasjärven päiväkoti
  - Vuokrattu kunnan käyttöön yksityiseltä toimijalta sivistys- ja teknisen valiokunnan päätöksillä kesällä 2023
- Uusi Pelastuslaitos
  - Otettiin käyttöön syksyllä 2023. Ja pelastuslaitos on jatkovuokrattu Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle

- Lukkarinmäentie 2 – Lämmin autosuojarakennus
  - otetaan käyttöön kesällä 2024
- Lukkarinmäentie 2 - kylmä konesuojarakennus.
  - Otetaan käyttöön kesällä 2024

## Liitteet

Kiinteistöjen perustietoja 6.6.2024 ja toimenpiteet 2024 kiinteistösalkku