

1128/10.00.02.00/2025

Valmistelija/Beredare: tilapalvelupäällikkö/ lokalservicechef Juha Pohjonen, juha.pohjonen(at)sipoo.fi, Tonttipäällikkö/tomtchef Juhani Lankinen, vs./tf tonttipäällikkö/tomtchef Teemu Laine, teemu.laine(at)sipoo.fi.

Vanha vesilaitos sijaitsee osoitteessa Vanha vesitorninmäki 3 ja on vuonna 1957 valmistunut tiili- ja betonirunkoinen entinen vesilaitos, joka palveli Nikkilän sairaala-alueita. Myöhemmin rakennus on toiminut hakelämpölaitokselle läheiselle juhlatolorakennukselle. Rakennus on nelikerroksinen ja sillä on siipiosa. Kerrosala on 730 m² ja vastaava huoneistoala on 504 m². Rakennus on välttävissä kunnossa ja suurin osa sen tekniikasta on purettu, eikä rakennusta ole vuosiin lämmitetty.

Rakennus sijaitsee kiinteistöllä 753-423-13-6 ja sille on kulkurasite naapurissa olevan juhlatalon kiinteistön kautta. Omalla kiinteistöllä ei ole rasiiteita. Nykyinen kaavamerkintä on liike-, toimisto- ja yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu.

Rakennus on välttävissä kunnossa ja suurin osa sen tekniikasta on purettu. Työllisyysyksikkö Risteys sekä KEUDA:n opiskelijat aloittivat vanhan vesilaitoksen saneerauksen vuonna 2019, tavoitteena koulutus- ja kokoustila. Korona ja sen jälkeiset muutokset jättivät kuitenkin hankkeen toteuttamatta, kuitenkin niin, että pääosin rakennuksen purkuvaihe sisätiloissa saatiin toteutettua. Rakennuksella ei ole tällä hetkellä omia sähkö- tai vesiliittymiä, vaan vesi ja sähkö tulee viereisen Juhlatalon kautta.

Paikallinen yrittäjä on ilmaissut kiinnostuksensa vanhan vesilaitoksen ostoon, jonka seurauksena tarkastettiin Kattotutka oy:n toimesta vesilaitoksen katon kunto ja lisäksi teetettiin aka-arviokirja kohteesta kesän 2025 aikana.

Kattotutkimuksen lopputulos oli, että katon kunto on heikko ja se on vaihdettava 1-5 vuoden sisällä – hinta-arvio noin 90.000 euroa. Trellum Oy on vuonna 2024 tehnyt Sipoon rakennuksista korjausvelka-arviot ja vanhan vesilaitoksen kuntoluokka on 32 % ja korjausvelka on 625 000 euroa (täällä investoinnilla päästään 75% kuntoluokkaan) ja peruskorjaustarve on 843 000 euroa (jolla investoinnilla päästään alkuperäiseen kuntoluokkaan). AKA-arviokirja on tehty kohteesta.

Rakennus sijaitsee kunnan omistamalla kiinteistöllä 753-423-13-6. Kunnan kannalta tärkeän kulttuuriympäristön vuoksi kiinteistöä tai siitä muodostettavaa määrääalaa ei esitetä myytäväksi. Rakennuksen ostajalle vuokrataan rakennusta ympäröivä, pinta-alaltaan noin 2 873 m²:n suuruinen alue 30 vuodeksi, ja alueen vuosivuokra on 4 800 euroa (liite 2). Kunnanhallitus on hyväksynyt määrääalan vuokraamisen kokouksessaan 8.12.2025 § 407 (liite 3).

Kiinteistö on ollut julkisesti myynnissä huoneistokeskuksen toimesta 21.1.2026, jonka aikana huoneistokeskuksen sivustojen kautta ollaan kohdetta katsottu 1069 kertaa. Kohteesta on tehty viisi tiedustelua ja yksi näyttö.

Nyt kohteesta on tehty liitteen yksi mukainen ostotarjous tekniselle valiokunnalle päivättynä 3.9.2026.

Jos tekninen valiokunta päättää myydä vanhan vesilaitoksen rakennuksen saadun ostotarjouksen perusteella, kaupan yhteydessä solmitaan myös maanvuokrasopimus liitteiden kaksi ja kolme mukaisesti.

Rakennuksen kaupan ehtona on, että rakennus myydään siinä kunnossa kuin se nyt on. Rakennuksen ostaja vastaa tarvitsemiensa liittymien hankinnasta. Huoltotunneli vanhan vesilaitoksen ja juhlatalon välillä suljetaan. Varsinainen kulkeminen vanhan vesilaitoksen tontille tulee viereisen juhlatalon kiinteistön kautta.

Ehdotus / Förslag

1. Tekninen valiokunta hyväksyy vanhan vesilaitoksen myynnin omalta osaltaan saadun ostotarjouksen mukaisena.
2. Tekninen valiokunta valtuuttaa tilapalvelupäällikön viimeistelemään kauppakirjan ylläolevien periaatteiden mukaisesti.
3. Tekninen valiokunta valtuuttaa tilapalvelupäällikön allekirjoittamaan kauppakirjan teknisen valiokunnan puolesta ja vastaavasti tonttipäällikkö allekirjoittaa maavuokrasopimuksen kiinteistölle kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

1. Tekniska utskottet godkänner för sin del försäljningen av det gamla vattenverket enligt det mottagna köpeanbudet.
2. Tekniska utskottet befullmäktigar lokalservicechefen att slutföra köpebrevet i enlighet med ovanstående principer.
3. Tekniska utskottet befullmäktigar lokalservicechefen att underteckna köpebrevet på tekniska utskottet vägnar och på motsvarande sätt undertecknar tomtchefen markarrendeavtalet för fastigheten enligt kommunstyrelsens beslut.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

liite bilaga 1 ostotarjous vanha vesilaitos

Liite bilaga 2 luonnos maavuokrasopimus vanha vesilaitos

Liite bilaga 3 Pöytäkirjanote_ Kunnanhallituss 8.12.2025 § 407