

Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 158
§ 208

09.06.2009
01.09.2009

Itäisen Jokipuiston alueella sijaitsevan kiinteistön hankkiminen ja peruskorjaaminen kunnan uudeksi virastotaloksi / Anskaffning och sanering av fastighet till nytt kommunalt ämbetshus i Östanparken

KH § 158

Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 9.6.2009

Valmistelija/Beredare: tekninen johtaja/tekniska direktören Veikko Raiskila, veikko raiskila@sipoo.fi

Sipoon nykyinen hallintokeskus Kuntala on käynyt tiloiltaan pieneksi. Tilanpuute vaikeuttaa jo tehokasta työskentelyä ja käytännössä estää tarpeellisen uuden henkilökunnan rekrytoinnin. Ongelma tulee kärjistymään kunnan kasvustrategian toteuttamisen käynnistyessä lähivuosina. Kuntalan viereisen "Aravatalon" tiloja on jo jouduttu ottamaan väliaikaiseen toimistokäyttöön.

Sipoon kunnalta puuttuvat tällä hetkellä ulkoasultaan ja ympäristöltään korkealuokkaiset edustus- ja kokoustilat. Myytävänä oleva ja arkkitehtuuriltaan edustava Fuchsin talo sopisi erinomaisesti tähän käyttöön. Rakennus sijaitsee edustavalla paikalla Itäisessä Jokipuistossa ja voisi muodostaa yhdessä viereisen hallintorakennuksen kanssa toiminnallisesti yhtenäisen hallintokeskittymän.

Esityslistan liitteenä on valokuvia alueelta ja luonnoksia Fuchsin talon muuttamisesta kunnan kokouskäyttöön.

Virastotalovaihtoehdot

Kunta on selvittänyt erilaisia vaihtoehtoja tilaongelman ratkaisemiseksi. Tutkitut vaihtoehdot ovat:

1. nykyisen Kuntalan laajentaminen
2. Itäisen Jokipuiston hallintorakennuksen hankkiminen ja peruskorjaaminen kunnan virastotaloksi
3. kokonaan uuden virastotalon rakentaminen.

Toiminnallisesti vaihtoehtojen välillä ei ole oleellisia eroja.

Investointitaloudellisesti vaihtoehto 2 on edullisin ja vaihtoehto 3 kallein, kun vertailussa otetaan huomioon tarvittavan uuden toimistotilarakentamisen ohella nykyisen Kuntalan uusiokäyttö tai vastaava lisärakentaminen lähinnä sosiaali-, terveys- ja sivistystoimen tarpeisiin.

Vaihtoehdon 1 (Kuntalan lisäsiipi 1,4 milj. euroa + uutta toimitilaa 8,5 milj. euroa) vertailukelpoiset investoinnit olisivat yhteensä noin 9,9 milj. euroa. Vaihtoehdon 2 (hallintorakennuksen hankinta ja peruskorjaus 7,1 milj. euroa + Kuntalan uusiokäyttökorjaus 1,7 milj. euroa) investoinnit olisivat vastaavasti noin 8,8 milj. euroa ja

Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 158	09.06.2009
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 208	01.09.2009

vaihtoehdon 3 (uudisrakennus 10,0 milj. euroa + Kuntalan uusiokäyttökorjaus 1,7 milj. euroa) noin 11,7 milj. euroa.

Kuntalan uusiokäyttö

Kuntala on rakenteiltaan hyvässä kunnossa ja tarvittaessa muutettavissa uuteen käyttöön soveltuvaksi kohtuullisin kustannuksin (500 euroa/htm²). Kiinteistön keskeinen sijainti on sen ehdoton vahvuus, mutta tästä huolimatta mahdollisesti vapautuville tiloille ei tulle löytymään kunnan ulkopuolista vuokralaista tai ostajaa. Kunta itse on ainoa yhteisö, joka voi merkittävässä määrin hyödyntää mahdollisesti vapautuvia tiloja.

Kuntalaan siirrettäväksi soveltuvia sosiaali- ja terveystoimen palveluja hoidetaan nykyisin suureksi osaksi ulkoa vuokratuissa tiloissa. Esimerkkeinä mm. Nikkilän neuvola ja perhepalvelukeskus. Tämän palvelutuotannon tilantarve on kaikkiaan noin 1 500 m², joka on jo noin puolet Kuntalan tilamäärästä. Suunnitteilla olevat sosiaali- ja terveystoimen uudet tai laajentuvat palvelut vaatisivat arviolta 1 000 m²:n lisätilat.

Sivistystoimen osalta Kuntalan uusiokäyttö mahdollistaisi nykyisin hajallaan olevien toimintojen keskittämisen ja niin muodoin toiminnan tehokkuuden parantamisen. Sivistystoimen palveluja tuotetaan nykyisin myös väliaikaisissa tai huonokuntoisissa ja ajan myötä purettavissa tiloissa. Esimerkkinä taideopintotilat nykyisessä varikkorakennuksessa.

Kuntalan toimistotiloihin on tarvittaessa helposti kytkettävissä erilaisen palvelutoiminnan vaatimia aula-, odotus-, sosiaali- ja saniteettitiloja. Näyttelytilatkin on helposti järjestettävissä. Rakennus on jaettavissa toiminnallisesti sisääntulojen ja porrashuoneiden pohjalta itsenäisiin kokonaisuuksiin. Asuinhuoneistojen tai asuntolan rakentaminen ei myöskään ole mahdotonta. Kuntala soveltuu käytettäväksi moniin vaihtoehtoisiin sosiaali- ja sivistystoimen tarpeisiin sekä korvaamaan nykyisin käytössä olevia vuokratiloja että tarjoamaan uutta toimitilaa kasvavan palvelutuotannon tarpeisiin.

Hallintorakennus 31

Kiinteistöllä sijaitseva talo on rakennettu vuosina 1954 - 1955 nimenomaan hallintokäyttöä varten. Sen tilaratkaisut sopivat erinomaisesti kunnan tarpeisiin. Rakennus on sopivan kokoinen ja peruskorjaamalla siitä saadaan uuden veroinen. Se sijaitsee hyvällä ja edustavalla paikalla Nikkilän kasvualueella omalla asemakaavan mukaisella tontilla.

Rakennus on tällä hetkellä pääosin tyhjä. Se on peruskorjauksen tarpeessa, mutta rungoltaan terve.

Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 158
§ 208

09.06.2009
01.09.2009

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennus on merkitty ulkoasultaan suojeltavaksi ja se soveltuu kaavan mahdollistamiin vaihtoehtoihin käyttötarkoituksiin selvästi virastokäyttöä huonommin. Vallitsevassa suhdannetilanteessa kiinteistölle ei liene merkittävästi kysyntää, joten kunnan saattaisi olla mahdollista saada se omistukseensa kohtuullisin kustannuksin joko suoralla kaupalla tai osana Helsingin ja Sipoon maanvaihtojen kokonaispakettia.

Rakennuksen peruskorjauksen kustannusarvio on 5,6 milj. euroa (alv. 0 %). Voimassa olevassa kunnan taloussuunnitelmassa on varattu hankkeen toteuttamiseen 1 milj. euroa vuodesta 2011 alkaen.

Vanhan hallintorakennuksen hankkimisesta kunnan omistukseen on toistaiseksi käyty vain alustavia keskusteluja kiinteistön omistajan, Helsingin kaupungin, kanssa.

Fuchsin talo

Vuonna 1939 valmistunut päärakennus on Itäisen Jokipuiston alueella sijainneen sairaalan entinen juhlatalo. Rakennus on saneerattu täysin 2000-luvulla ja varustettu samalla nykyaikaisella talotekniikalla. Tilojen saneerauksessa on kunnioitettu vanhaa arkkitehtuuria ja noudatettu ajan henkeä sekä materiaalien, värien että sisustuksen suhteen.

Päärakennuksen kerrosala on noin 1 400 m² ja kiinteistöllä sijaitsevan sivurakennuksen kerrosala on noin 600 m². Kulttuurihistoriallisesti arvokas päärakennus soveltuisi hyvin esimerkiksi kunnanvaltuuston kokoussaliksi ja valtuustoryhmien kokoustiloiksi. Sivurakennus soveltuisi parhaiten työ- ja varastotiloiksi.

Kiinteistön hintapyyntö on 1 600 000 euroa.

Aluetta koskevia suunnitelmaluonnoksia ja valokuvia liitteenä.

Kunn.joht:n ehdotus

Kunnanhallitus päättää nimetä edustajan neuvottelemaan Itäisen Jokipuiston alueella sijaitsevan Helsingfors sinnessjukhus -nimisen kiinteistön RN:o 753-423-13-1 hankkimisesta Sipoon kunnalle. Tarkoituksena on peruskorjata kiinteistö kunnan uudeksi virastotaloksi.

Lisäksi kunnanhallitus nimeää edustajan neuvottelemaan Kuninkaanmäki-nimisen kiinteistön RN:o 753-423-13-6 hankkimisesta Sipoon kunnalle kokous- ja edustustilaksi.

Kd:s förslag

Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 158	09.06.2009
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 208	01.09.2009

Kommunstyrelsen beslutar utse en representant att förhandla om köp av fastigheten Helsingfors sinnessjukhus 753-423-13-1 till Sibbo kommun. Avsikten är att sanera fastigheten till kommunens nya ämbetshus.

Därtill utser kommunstyrelsen en representant att förhandla om köp av fastigheten Kuninkaanmäki 753-423-13-6 som mötes- och representationsutrymme.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti nimetä kehitysjohtaja Mikko Ahon ja maankäyttöpäällikkö Pekka Söyriän neuvottelemaan Helsingfors sinnessjukhus (RN:o 753-423-13-1) ja Kuninkaanmäki (RN:o 753-423-13-6) -nimisten kiinteistöjen hankkimisesta. Neuvottelutulos tulee esitellä viimeistään 31.8.2009.

Beslut

Kommunstyrelsen beslöt enhälligt utse utvecklingsdirektör Mikko Aho och markanvändningschef Pekka Söyriä att förhandla om köp av fastigheterna Helsingfors sinnessjukhus 753-423-13-1 och Kuninkaanmäki 753-423-13-6. Ett förhandlingsresultat bör presenteras senast 31.8.2009.

Liite 1/§ 158

KH § 208

Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 1.9.2009

Valmistelija/Beredare: maankäyttöinsinööri /

markanvändningsingenjör Pekka Söyriä, pekka.soyrila@sipoo.fi

Sipoon kunnan ja Helsingin kaupungin virkamiesten kesken on käyty neuvotteluja hallintorakennuksen hankkimisesta Sipoon kunnalle. Helsingin kaupungin edustajat katsoivat, ettei rakennuksen myynti tule kyseeseen. Neuvottelujen perusteella päädyttiin ratkaisuun, jossa Sipoon kunnan Helsingin kaupungin alueella omistamia kiinteistöjä esitetään vaihdettaviksi Helsingin kaupungin Sipoossa omistamiin kiinteistöihin.

Kiinteistöt arvioitiin molemmissa kunnissa käyttäen myös ulkopuolisia arvioitsijoita. Vaihdeettävien alueiden arvo on noin 2 000 000 euroa.

Esitys perustuu vaihtoehtoon, jossa Sipoon kunta saisi Itäisen Jokipuiston asemakaava I:n korttelin 5001 KY-1/s tontin 1 rakennuksineen (uusi hallintorakennus), kiinteistön Ängslott 753-416-25-56, joka muodostaa AO-tontin Nikkilän asemakaava-alueella,

Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

§ 158
§ 208

09.06.2009
01.09.2009

katualuetta Nikkilästä sekä asemakaava-alueiden ulkopuolella sijaitsevat kiinteistöt 753-416-22-7 (koko 0,10 ha, yleiskaavan AT-alueetta) ja 753-416-11-21 (koko 22,75 ha, yleiskaavan MTH-alueetta, kiinteistö rajoittuu Bastukärren asemakaava-alueeseen).

Sipoon kunta luovuttaisi Helsinkiin siirtyneeltä alueelta oheisen liitekartan mukaiset alueet. Asemakaavan ulkopuolisia alueita on noin viisi hehtaaria. Asemakaavoitetut alueet ovat vesialuetta, puistoaluetta, katu- ja tiealuetta, huoltoalueita, yksi AO-tontti sekä kaksi yleisille rakennuksille tarkoitettua tonttia. Lisäksi mukana on Nikkilässä sijaitseva noin 200 m² :n suuruinen osa AR-tonttia (Helsinki omistaa loppuosan tontista).

Liitteet: karttoja ja luettelo vaihdettavista alueista

Kunn.joht:n ehdotus

Kunnanhallitus päättää esittää Helsingin kaupungille oheisen liitteen mukaista kiinteistönvaihtoa. Kiinteistönvaihto voidaan suorittaa sen jälkeen kun molempien osapuolten osalta on vedetty pois Helsingin hallinto-oikeudessa vireillä olevasta kuntajakolain 20 §:n mukaista taloudellista selvitystä koskevasta riita-asiasta AH- ja Ah-2-tontteja koskevat vaateet. Mikäli Helsingin kaupunki hyväksyy esityksen, kunnanhallitus esittää valtuustolle liitteen mukaista kiinteistönvaihtoa ja valtuuttaa Mikko Ahon ja Pekka Söyriän allekirjoittamaan vaihtokirjan.

Kd:s förslag

Kommunstyrelsen beslutar att för Helsingfors stad föreslå ett fastighetsbyte i enlighet med bilagan. Fastighetsbytet kan genomföras efter att de anspråk som gäller tomterna AH och Ah-2 i det tvistemål som är anhängigt vid Helsingfors förvaltningsdomstol och gäller en ekonomisk uppgörelse enligt 20 § i kommunindelningsslagen har dragits bort för båda parternas del. Om Helsingfors stad godkänner förslaget föreslår kommunstyrelsen för fullmäktige ett fastighetsbyte i enlighet med bilagan och befullmäktigar Mikko Aho och Pekka Söyriä att underteckna bytesbrevet.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liite 1/§ 208

Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 158	09.06.2009
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 208	01.09.2009

Pöytäkirja nähtävänä xxx
Protokollet framlagt till påseende xxx

Otteen oikeaksi todistaa/Utdragets riktighet intygar

Sipoossa/Sibbo xxxx

xxxx
Pöytäkirjanpitäjä/Protokollförare