

Aika 17.01.2023 klo 18:00 - 19:51

Paikka Kauniala, Adiatorio

---

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 1	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 2	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 3	Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2023	5
§ 4	Padel-toimijan valinta Thurmanipuiston ulkopadelkenttiä varten	7
§ 5	Vastaus valtuustoaloitteeseen senioriasuntojen kasvavan tarpeen huomioiminen valmisteilla olevissa asemakaavoissa (Gunilla Löfstedt-Söderholm ym. 20.12.2021) ja aloitteeseen koskien senioriasumista Kauniaisissa (Grankulla Marthaförening rf. ym. 1.12.2022)	12
§ 6	Lausunto Kauniaisten kaksikielisyysohjelmasta	14
§ 7	Yhdyskuntavaliokunnan päätösvallan delegointi	17
§ 8	Kaupungin vuokra-asuntojen valintakriteerien vahvistaminen	19
§ 9	ARA vuokra-asuntojen valintakriteerien vahvistaminen	22
§ 10	Yhdyskuntatoimen talouden käyttösuunnitelma vuodelle 2023	25
§ 11	Konevarikon koneveloitushinnat, korotusesitys 2023	28
§ 12	Kunnossapitokuormajaan hankinta	30
§ 13	Svenska skolcentrum, julkisivujen korjaushanke, urakoitsijavalinta (kokonaisurakka)	32
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

---

Läsnä	Saarela Konsta Wahlstedt Virva Björk Bo-Christer Löfstedt-Söderholm Gunilla Stolt Sofia Myllymäki Hanna-Riikka Huttunen Jarkko Helkkula Vesa Filppula Olavi Ala-Reinikka Tapani  Harju Marianna  Porvali Leena	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen kaupunginhallituksen edustaja yhdyskuntatoimen johtaja talous- ja hallintoassistentti
Poissa	Tuohioja Pauli Antas Albin	jäsen nuorisovaltuuston edustaja
Käsitellyt asiat	1 - 13	
Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja  Vesa Helkkula pöytäkirjantarkastaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä  Jarkko Huttunen pöytäkirjantarkastaja
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 24.01.2023	

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 1

17.01.2023

---

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 17.01.2023 § 1

Valiokunta on päätösvaltainen, kun enemmän kuin puolet jäsenistä on läsnä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valiokunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.  
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Vesa Helkkula ja Jarkko Huttunen.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 2

17.01.2023

---

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 17.01.2023 § 2

Valiokunta, sen puheenjohtaja tai toimialajohtaja voivat kuntalain 92 §:n ja hallintosäännön 24 § 1 momentin mukaan ottaa käsiteltäväkseen alaisensa viranhaltijan toimivaltaan siirretyssä asiassa tehdyn päätöksen, jollei kaupunginhallitus, sen puheenjohtaja tai kaupunginjohtaja ole ilmoittanut asian ottamisesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kuntalain mukaan valiokunnan käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta tai toimitusmenettelyä koskevia asioita.

Valiokunnalle on kuntalain 92 §:n mukaisesti lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** (ei julkaista). Puheenjohtajalle viranhaltijapäätökset on toimitettu sähköisesti hallintosäännön 25 §:n 3 momentin määräyksen mukaisesti.

Asia on otettava ylemmän toimielimen käsiteltäväksi sen ajan kuluessa, jossa kuntalain 134 §:ssä tarkoitettu oikaisuvaatimus päätöksestä on tehtävä. Tämän varmistamiseksi valiokunnan jäsenten tulee ilmoittaa ennen kokousta yhdyskuntatoimenjohtajalle tai toimialasihteerille ne päätökset, joihin harkitsevat otto-oikeuden käyttämistä ja mielellään myös ne päätökset, joista muutoin toivovat lisätietoja kokouksessa.

.....

Pöydälle jaettiin seuraavat viranhaltijapäätökset:

Maankäyttöpäällikkö § 1

Tilakeskuksen projekti-insinööri § 3

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta merkitsee tiedokseen oheismateriaalista ilmenevät päätökset ja päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätökset mukaan lukien.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo

EI JULKAISTA – Pöydälle jaettu päätösluettelo

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 3

17.01.2023

---

Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2023

YLV 17.01.2023 § 3

35/02.05.00.00/2021

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus on vuosittain hyväksynyt hinnoitteluperusteet, joita käytetään kaupungin omistuksessa olevien asemakaavan mukaisesti muodostettavien pientalotonttien tontinosien mahdollisessa myynnissä sekä kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa ja myytäessä niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu. Mahdollisten uusien vuokratonttien vuokra määritetään erikseen. Hinnoitteluperusteet sisältävät ohjehinnan (€/k-m<sup>2</sup>) sekä ohjeita ohjehinnan soveltamiseen.

KH päätti 7.2.2022 (§ 15, [linkki](#)) hyväksyä vuodelle 2022 ohjehinnaksi 1336 euroa/k-m<sup>2</sup>. Lisäksi KH päätti, että: Hinnoitteluperusteita ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi. Sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa ylös- tai alaspäin. Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena. Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä. Mainittakoon, että vuosina 2020-2021 ohjehinta oli 1248 €/k-m<sup>2</sup> ja vuosina 2016-2019 ohjehinta oli 1123 €/k-m<sup>2</sup>.

Hinnoittelun perustana on käytetty käypää hintaa kiinteistömarkkinoilla ja pientalotonttien osalta käyvän hinnan määrittelyssä on huomioitu kahtena edellisenä vuotena tehdyt vertailukelpoiset kiinteistökaupat. Vertailukelpoinen kiinteistökauppa on pientalon rakennuspaikan kauppa, joka ei ole sukulaisten välinen ja joka ei sisällä irtaimistoa eikä rakennusta tai kauppaan sisältyvä rakennus on arvoton. Vuodelle 2023 vahvistettavaa hintaa varten on selvitetty vuosina 2021 ja 2022 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat (yhteenveto **oheismateriaalina**). Vuonna 2021 tehtiin 15 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1506 €/k-m<sup>2</sup> (hintavaihtelu 872-2050 €/k-m<sup>2</sup>) ja mediaani 1497 €/k-m<sup>2</sup>. Vuonna 2022 tehtiin 9 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1894 €/k-m<sup>2</sup> (hintavaihtelu 1150-2825 €/k-m<sup>2</sup>) ja mediaani 1815 €/k-m<sup>2</sup>. Yhteensä 24:n vuosina 2021-2022 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 1652 €/k-m<sup>2</sup> ja mediaaniksi 1611 €/k-m<sup>2</sup>. Edelliseen kaksivuotiskauteen (v. 2020-2021 keskihinta 1336 €/k-m<sup>2</sup>, mediaani 1406 €/k-m<sup>2</sup>) verrattuna keskihinta ja mediaani ovat nousseet selkeästi.

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen pohjautuen esitetään vuoden 2023 ohjehinnaksi vuosien 2021-2022 kauppojen keskihintaa, 1652 €/k-m<sup>2</sup>. Muilta osin hinnoitteluperusteiden esitetään säilyvän ennallaan.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 3

17.01.2023

---

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2023 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1652 €/k-m<sup>2</sup>.
- Tontinosien lisäksi em. hintaa käytetään myös kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa sekä myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu.
- Hinnoitteluperusteita ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi.
- Sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa alas- tai ylöspäin.
- Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena.
- Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Yhteenvedo vuosien 2021 ja 2022 kaupoista

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 110	13.12.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	17.01.2023

---

Padel-toimijan valinta Thurmaninpuiston ulkopadelkenttiä varten

YLV 13.12.2022 § 110

**Lisätiedot:**

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

**Tausta**

Kulttuuri- ja vapaa-aikavaliokunta on 17.3.2022 § 13 kokouksessaan päättänyt esittää yhdyskuntatoimelle, että Thurmaninpuiston hiekkakentälle sijoitetaan kaksi padelkenttää ja pyytää yhdyskuntatoiminta ryhtymään käytännön toimenpiteisiin maa-alueen vuokraamiseksi tähän tarkoitukseen.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asiaa 23.8.2022 § 73 kokouksessaan ja päätti hyväksyä padeltoiminnan sijoittamisen Thurmaninpuiston hiekkakentälle luonnospiirustuksen mukaisesti, esitetyn toimintamallin sekä vuokrasopimusluonnoksen osaksi ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä seuraavin pääkohdin:

- vuosittainen minimivuokra on 10 €/neliö/vuosi
- vuokra-aika on maksimissaan 5 vuotta
- ennen toteutuksen ja toiminnan aloittamista tulee toimijan hakea hankkeelle kaupunkikuvatoimikunnan puoltava lausunto sekä toimenpidelupa ja muut tarvittavat luvat

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta valtuutti maankäyttöpäällikön neuvottelemaan valittavan toimijan kanssa sopimuksen muista ehdoista.

Linkki yhdyskuntavaliokunnan 23.8.2022 § 73 päätökseen.

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2022250-4>

Kaupunkikuvatoimikunta käsitteli 1.9.2022 § 6 kokouksessaan padelkenttien alustavia sijainteja sekä kävi Thurmaninpuistossa paikan päällä katselmuksella. Padelkenttien alustavat sijainnit oli merkitty maastoon. Kaupunkikuvatoimikunta esittää, että padelkenttien rakenteiden värityksen tulisi noudattaa puiston penkin ym. kalusteiden väritystä.

**Ilmoittautumis- ja neuvottelumenettely**

Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksikkö julkaisi hakuilmoituksen, jossa haettiin toimijaa ulkopadelkenttien toteuttamiseksi käyttäen ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyä 17.-10-4.11.2022 välisenä aikana. Määräaikaan mennessä saapui kaksi hakemusta. Hakemukset **ohesmateriaalina** (luottamuksellinen, vain valiokunnan jäsenille).

Molemmat hakemukset sisälsivät hakuilmoituksessa vaaditut tiedot. Hakuilmoituksessa ilmoitettiin, että kohteen saaja valitaan ensisijaisesti

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 110	13.12.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	17.01.2023

---

esitettyjen suunnitelmien ja niiden pohjalta käytävien neuvottelujen perusteella. Valintaperusteista ilmoitettiin, että padelkentän haku on avoin kaikille. Hakuun voi osallistua yksittäinen toimija tai useamman toimijan yhteenliittymä. Lisäksi valintaperusteista todettiin, että kokemusta vastaavanlaisen rakennushankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta arvostetaan ja että suunnitelman tulee sopia alueen muihin toimintoihin ja ympäristöön. Valittavalla toimijalla tulee olla taloudelliset resurssit suunnittelemansa hankkeen toteuttamiseen. Maankäyttöpäällikkö ja liikuntapäällikkö neuvottelivat molempien toimijoiden kanssa 24.-25.11.2022 välisenä aikana.

Menettelyn alustavaksi aikatauluksi ilmoitettiin hakemuksessa olevan seuraava.

- YLKV 23.8.2022: hyväksyntä padeltoiminnan sijoittamiseen Thurmaninpuiston hiekkakentälle, toimintamalli, maanvuokrasopimusluonnos, maanvuokrahinta (minimi), ehdot vuokraamiselle
- Kaupunkikuvatoimikunta 1.9.2022, maastoon merkintä alueesta
- Julkinen haku, lokakuu (3-4 vkoa) 2022
- Neuvottelut, marras-joulukuu 2022
- Päätös toimijasta (YLKV) ja valtuutus tarvittavien lupien hakemiseen, tammikuu 2023
- Kaupunkikuvatoimikunta, kenttien tarkemmat sijoittelut sekä havainnekuvat, helmikuu 2023
- Toimenpideluvan hakeminen ja kuulutukset, helmikuu-maaliskuu 2023
- Vuokrasopimuksen allekirjoitus, maaliskuu 2023
- Rakentaminen yms. työt ja käyttöönotto, huhtikuu-toukokuu ->, 2023

#### Toimija, työnimi Padel Grani

Hakijana on 2018 perustettu yritys, jonka pääasiallinen liiketoiminta on harjoittaa ulkopadelkenttien vuokrausta. Pääasiallisen liiketoiminnan ohella yritys vuokraa ja myy padeltarvikkeita ja virvokkeita sekä tarjoaa kentillensä oheispalveluita, kuten padelvalmennusta ja tapahtumien järjestämistä. Yritys hallinnoi parhaillaan viittä ulkopadelkenttää Espoossa.

Hankekuvauksen mukaan kenttien vuokraus toimisi itsepalvelumenetelmällä ts. pelivuoro vuokramailoineen olisi vuokrattavissa ilman henkilökuntaa. Irtovuorojen lisäksi toimija on valmis järjestämään kentillä alkeiskursseja ja ryhmävalmennuksia. Toimija haluaa tukea paikallisten nuorten liikuntamahdollisuuksia sekä parantaa lajin tunnettavuutta ja on valmis antamaan Kauniaisten kouluille pelivuoroja veloitusetta päiväsaikaan keväisin ja syksyisin.

Toimija esittää alueen vuokrahinnaksi 10 €/m<sup>2</sup>.

Maankäyttöpäällikön ja liikuntapäällikön kanssa käydyssä neuvottelussa nousi esille toimijan vahva kokemus vastaavanlaisesta ulkopadelkenttätöinnistä ja ulkopadelkenttien ylläpidosta. Toimija oli perehtynyt haettuun kohteeseen ja sen maaperäolosuhteisiin. Toimijalla oli esittää konkreettinen toimintatapa kenttien operoinnista. Tätä toimintatapaa toteutetaan parhaillaan toimijan hallinnoimissa viidessä Espoossa sijaitsevilla ulkokentissä. Esille nousi myös, että toimija pitää



---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 110	13.12.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	17.01.2023

---

tärkeänä olla kontaktissa asiakkaisiinsa henkilökohtaisesti. Esitetty alustava suunnitelma kentistä sopii erinomaisesti alueen muihin toimintoihin ja ympäristöön.

#### Hakija, työnimi Padel4Grani

Hakijana on kaksi yksityishenkilöä. Tarkoitus on perustaa oma yritys hankkeen valmistumisen jälkeen. Hakijoilla on molemmilla vahva padelkokemus pelaajana ja toinen heistä työskentelee lukuisten padelhankkeiden parissa Euroopassa. Toimija on tuonut ulkokenttiä asiakkaille myös Suomeen. Toiminnan tarkoituksena on pyöriä itsepalvelumenetelmällä. Toimija on valmis tuomaan alueelle valmennuspalveluita sekä järjestämään kilpailuja eri kohderyhmille.

Toimija esittää alueen vuokrahinnaksi 10,03 € /m<sup>2</sup>.

Neuvottelussa maankäyttöpäällikön ja liikuntapäällikön kanssa nousi esille, että toimijalla on vahva intressi luoda alueelle yhteisöllisyyden tunne ja kohtaamispaikka ihmisille. Toimijalle on tärkeää osallistaa asiakkaat ja sidosryhmät toiminnan jatkuvaan kehittämiseen ja toteuttamiseen. Toimijalla on vahvaa osaamista padelkenttien valmistuksessa ja niiden myynnissä. Toimija oli perehtyneet haettuun kohteeseen ja sen maaperäolosuhteisiin. Neuvottelussa toimija totesi, että on valmis tekemään Kauniaisten koulujen kanssa yhteistyötä ja varamaan kouluille pelivuoroja veloituksetta. Toimijalla ei ole täysin vastaavaa kokemusta haetusta ulkopadelkenttien suunnittelusta, toteuttamisesta ja kenttien toiminnan pyörittämisestä sekä kenttien huolto- ja kunnossapitotöistä. Esitetty alustava suunnitelma kentistä sopii erinomaisesti alueen muihin toimintoihin ja ympäristöön.

#### Päätös toimijasta perusteluineen

Molemmat toimijat soveltuisivat erinomaisesti toteuttamaan ulkopadelkentät Thurmanipuistoon. Kummallakin toimijalla on henkilökohtainen yhteys Kauniaisiin. Neuvotteluissa nousi esille, että molemmat toimijat ovat sitoutuneita hankkeeseen. Esitykset alueesta maksettavasta vuosivuokrasta ovat suuruusluokaltaan yhtenevät. Eroa vuosivuokrassa on 15 €.

Toimijalla, työnimi Padel Grani, on hakijoista paras kokemus vastaavanlaisen rakennushankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta sekä kenttien operoinnista, minkä johdosta maankäyttöpäällikkö esittää, että toimija, työnimi Padel Grani, valitaan toimijaksi ulkopadelkenttien toteuttamiseksi.

-----

Vpj Wahlstedt esitti pj Saarelan ja jäsenten Tuohioja sekä Myllymäki kannattamana, että asia palautetaan valmisteltavaksi toimijoiden ehdottamien toimintamallien sekä referenssien osalta. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että padeltoimijaksi valitaan toimija, työnimi Padel Grani vuosivuokrahintaan 10 € /m<sup>2</sup>. Yhdyskuntavaliokunta päättää

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 110	13.12.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	17.01.2023

---

valtuuttaa valitun toimijan hakemaan hakemuksen mukaiselle alueelle tarvittavat luvat sekä laatimaan alueella tarvittavia selvityksiä.

**Päätös:**

Asia palautettiin valmisteltavaksi toimijoiden ehdottamien toimintamallien sekä referenssien osalta.

**Liitteet:**

**Oheismateriaali:**

Hakemus, työnimi Padel Grani (luottamuksellinen, vain valiokunnan jäsenille)  
Hakemus, työnimi Padel4Grani (luottamuksellinen, vain valiokunnan jäsenille)

**Jakelu:**

Hakijat  
Johtava rakennustarkastaja

YLV 17.01.2023 § 4

739/10.00.02.02/2022

**Lisätiedot:**

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntavaliokunta palautti 13.12.2022 § 110 asian valmisteltavaksi toimijoiden ehdottamien toimintamallien sekä referenssien osalta. Toimijoille varattiin tilaisuus täydentää aiemmin toimitettua hakemusta toimintamallin ja referenssien osalta. Muilta osin ei hakemuksia saanut täydentää.

Molemmat toimijat lähettivät täydennyksensä määräaikaan mennessä. Täydennykset **oheismateriaalina** (luottamuksellinen, vain valiokunnan jäsenille).

**Päätös toimijasta**

Käytyjen neuvotteluiden, jätettyjen hakemusten ja niiden täydennysten sekä taustaselvitysten perustella voidaan todeta, että toimijalla, työnimi Padel Grani, on hakijoista paras kokemus vastaavanlaisen rakennushankkeen suunnittelusta ja toteuttamisesta sekä kenttien operoinnista, minkä johdosta maankäyttöpäällikkö esittää, että toimija, työnimi Padel Grani, valitaan toimijaksi ulkopadelkenttien toteuttamiseksi.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että padeltoimijaksi valitaan toimija, työnimi Padel Grani vuosivuokrahintaan 10 € /m<sup>2</sup>. Yhdyskuntavaliokunta päättää

---

Yhdyskuntavaliokunta	§ 110	13.12.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	17.01.2023

---

valtuuttaa valitun toimijan hakemaan hakemuksen mukaiselle alueelle tarvittavat luvat sekä laatimaan alueella tarvittavia selvityksiä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Oheismateriaali:

Hakemus, työnimi Padel Grani (luottamuksellinen, vain valiokunnan jäsenille)  
Hakemus, työnimi Padel4Grani (luottamuksellinen, vain valiokunnan jäsenille)  
Hakemuksen täydennys, työnimi Padel Grani (luottamuksellinen, vain valiokunnan jäsenille)  
Hakemuksen täydennys, työnimi Padel4Grani (luottamuksellinen, vain valiokunnan jäsenille)

Jakelu:

Hakijat  
Johtava rakennustarkastaja

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 5

17.01.2023

---

Vastaus valtuustoaloitteeseen senioriasuntojen kasvavan tarpeen huomioiminen valmisteilla olevissa asemakaavoissa (Gunilla Löfstedt-Söderholm ym. 20.12.2021) ja aloitteeseen koskien senioriasumista Kauniaisissa (Grankulla Marthaförening rf. ym. 1.12.2022)

YLV 17.01.2023 § 5

803/00.02.10.03/2022

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valtuutettu Löfstedt-Söderholm ja 16 muuta valtuutettua ovat allekirjoittaneet 20.12.2021 päivätyn valtuustoaloitteen senioriasuntojen kasvavan tarpeen huomioimiseksi valmisteilla olevissa asemakaavoissa. Grankulla Marthaförening rf. ja 8 muuta yhdistystä ovat allekirjoittaneet 1.12.2022 päivätyn aloitteen koskien senioriasumista Kauniaisissa. Aloitteet ovat esityslistan **oheismateriaalina**.

Valtuustoaloitteessa esitetään, että Kauniaisten senioreille taattaisiin keskustan alueella sopivia asuntoja, joissa palvelut ovat kävelytäisyydellä. Asuminen tarjoaisi iäkkäille asukkaille mahdollisuuden asua omissa asunnoissa, kuitenkin niin, että se mahdollistaa yhdessäolon muiden iäkkäiden kanssa. Valtuustoaloitteessa toivotaan myös, että asumisen yhteydessä tulisi olla viihtyisiä yhteisiä tiloja ja asumisen yhteyteen voisi rakentaa terveyttä edistäviä tiloja kuten uima-allas ja kuntosali. Edelleen todetaan, että joko kaupungintalon kaavamuutoksessa tai asemanseudun kaavamuutoksessa tulisi varata tilaa korkeatasoiselle senioriasumiselle. Perusteluina valtuustoaloitteelle todetaan, että senioreiden osuus Kauniaisissa on huomattavasti naapurikuntaa korkeampi. Yli 75-vuotiaiden osuus tulee kasvamaan voimakkaasti. Monella ikääntyvällä on edessä muutto isommasta asunnosta pienempään. Suurin osa haluaisi jäädä Kauniaisiiin.

Yhdistysten allekirjoittamassa aloitteessa peräänkuulutetaan senioriasumista eri kokoisissa asunnoissa palvelukodin sijaan. Ajatuksena on perinteisen kodin ja palvelukodin välimuoto: itsenäistä asumista, joka tuo joustavuutta ja toimintakyvystä riippuen mahdollistaa palvelumuotojen käytön. Myös tässä aloitteessa toivotaan yhteisiä tiloja, jotka mahdollistavat sosiaalisen kanssakäymisen. Perusteluiksi aloitteessa todetaan niin ikään ikääntyvien asukkaiden määrän kasvu.

Aloitteessa esitetyt näkemykset on tunnistettu kaupungin maankäytön ja asuntotuotannon suunnitteluprosesseissa. Tasapuolisuuden nimissä kaupungin on tarkoitus tuottaa edellytyksiä monipuoliselle ja muuntojoustavalle asuntorakentamiselle, jotta asunnot palvelisivat eri-ikäisiä kuntalaisia. Valtuuston 4.2.2019 hyväksymässä Kauniaisten asunto-ohjelmassa korostetaan asuntotyyppien, -kokojen ja hallintamuotojen monipuolisuutta. Tällöin kauniaislaisten olisi mahdollista löytää omasta kotikaupungistaan kuhunkin elämäntilanteeseensa soveltuva asunto. Nykyisin kaikissa Kauniaisissa laadittavissa asuinkerrostalorakentamista sisältävissä asemakaavan muutoksissa

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 5

17.01.2023

---

edellytetään asuntotuotannon monipuolisuutta. Lisäksi Kauniaisten asuntotuotantoon liittyvät erityispiirteet ja tavoitteet tuodaan esille jo ensimmäisissä keskusteluissa maanomistajien ja asemakaavamuutosten hakijoiden kanssa ennen kuin hakijat tekevät lopullisen päätöksen asemakaavan muutoksen hakemisesta. Niin ikään esteettömyysvaatimukset huomioidaan jo kaavoitusvaiheessa. Myöhemmin toteutusvaiheen suunnittelun yhteydessä (rakennuslupavaihe), mikäli rakennuksessa on erityisen pieniä tai erityisen suuria asuntoja, rakennusvalvonta edellyttää asuntojen muuntojoustavuuden tutkimista, jotta toteutettavat asunnot joustaisivat ja olisivat muokattavissa elämäntilanteiden muuttuessa.

Kaupungin strategian mukaan meneillään olevalla valtuustokaudella priorisoidaan valtuustoaloitteessa mainittuja asemakaavamuutoksia: kaupungintalon ja asemanseudun asemakaavan muutokset. Edelleen strategiaan on kirjattu tavoitteeksi kehittää asuntokannan monipuolisuutta vastaamaan nykyistä paremmin asukkaiden tarpeita eri elämänvaiheissa. Toimenpiteenä on myötävaikuttaminen senioriasumisen toteuttamiseen keskustan läheisyydessä. Valmisteilla olevan kaavoitusohjelman 2023 mukaan sekä kaupungintalon että asemanseudun kaavamuutoksia edistetään. Molemmille alueille on tavoitteena mahdollistaa kerrostaloasumista.

Tontinluovutusehdoissa on mahdollista määrittää tarkempia tiloihin liittyviä vaatimuksia kuten esimerkiksi vaatimuksia yhteisten tilojen rakentamiseen ja niihin liittyviin suunnitteluratkaisuihin. Tällöin kyseessä on poliittinen päätös ja ehdot asetetaan kaupungin omistaman tontin myyntiin asettamisen yhteydessä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsee tiedoksi vastauksen aloitteisiin ja lähettää sen edelleen tiedoksi KH:lle ja KV:lle merkittäväksi loppuun käsitellyksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Oheismateriaali:

Fullmäktigemotion, beakta det ökande behovet av seniorbostäder vid beredningen av stadsplaner  
Initiativ gällande servicebonde i Grankulla

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 6

17.01.2023

---

Lausunto Kauniaisten kaksikielisyysohjelmasta

YLKV 17.01.2023 § 6

762/00.01.02.02/2022

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginkanslia on valmistellut päivityksen kaupungin kaksikielisyysohjelmaan. Aiempi ohjelma on laadittu vuosille 2015-2017 ja sen sisältö on enimmäkseen edelleen ajan tasalla sen periaatteellisen luonteen vuoksi. Ohjelmaa on nyt päivitetty ja jonkin verran pelkistetty. Tarkoitus on, että ohjelma on jatkossa voimassa toistaiseksi ja sitä päivitetään tarvittaessa, esim. ohjelmaa ohjaavien lakien tai kaupunkistrategian päivittyessä.

Kaupunginhallitus on käsitellyt kaksikielisyysohjelmaa kokouksessaan 21.11.2022 § 176 ja päättänyt yksimielisesti, että ohjelma palautetaan valmisteluun siten, että siihen lisätään tavoitteita ja toimenpiteitä, ja pyydetään valiokunnilta lausunnot.

Valmistelu kaupungin kaksikielisyysohjelmaksi on esityslistan **liitteenä**.

Perustuslain mukaan Suomen kansalliskielet ovat suomi ja ruotsi. Perustuslain ohella väestön kielellisistä oikeuksista säädetään mm. kielilaissa, kuntalaissa, varhaiskasvatuslaissa sekä perusopetus- ja lukiolaissa. Kauniaisten kaupungilla on myös omia, kieltä koskevia määräyksiä kaupungin hallintosäännössä. Kaupungin ohjausasiakirjat kuten hallintosääntö ja talousarvio, ovat kaksikielisiä. Osa sisäisistä ohjeista on laadittu vain suomeksi, käännöstöiden priorisoinnin vuoksi.

Kaupungin sivistystoimella on oma kaksikielisyysohjelma, jonka päivitys on työn alla. Kaksikielisyttä hankinnoissa määritellään kaupungin hankintaohjeessa, jota päivitetään ja johon lisätään sopimusohje.

Kauniaisten kaupungin strategian 2023-2030 visio on "Aikaansaava, hyvinvoiva ja resurssiviisaasti tulevaisuutta rakentava, elävästi kaksikielinen ja monikulttuurinen Grani". Asukaslähtöisyys on yksi Kauniaisten kaupungin arvoista. Kauniaisissa on tärkeää, että arki sujuu molemmilla kansalliskielillä, suomeksi tai ruotsiksi.

Esitys lausunnoksi:

On järkevää, että kaksikielisyysohjelmaa on yksinkertaistettu ja se on luonteeltaan enemmän periaatteellinen kuin aiemmin. Näin se voi olla voimassa toistaiseksi ja päivitetään jatkossa vain tarvittaessa. Samalla on kuitenkin tärkeää ohjelman periaatteiden toteutumisen kannalta, että on olemassa tavoitteita ja toimenpiteitä, joita seurataan säännöllisesti. Ohjelmaan kannattaisi kenties lisätä erillinen tavoitteita ja toimenpiteitä sisältävä seurantalite, jota päivitetäisiin esim. valtuustokausittain, tai harkita soveltuksien mukaan valtuustokausittain päivitettävän strategian tavoitteisto myös kaksikielisyysohjelman toteutumisen seurantaan.

Voimassa olevan kaupunkistrategian tavoitteistoon sisältyy elävä kaksikielisyys, jonka edistämisen toimenpiteiksi on asetettu saavutettavat ja tasapuoliset palvelut

molemmilla kielillä sekä aktiivinen yhteistyö yli kielirajojen. Toimenpiteiden toteutumista mitataan mm. asiakastyytyvyyden kautta, kielibarometrin avulla ja asukaskyselyillä.

Kauniaisten kaupungin hallintosäännössä määritellään kaksikielisyys kaupungin toiminnassa. Toimialojen tulee huolehtia siitä, että niillä on palveluksessaan kielilaisa tarkoitetun kielellisen palvelutason ylläpitämiseksi riittävä määrä suomen ja ruotsin kieltä taitavia henkilöitä, jotka pystyvät palvelemaan asiakkaita edellä mainituilla kielillä. Kielelliset oikeudet tulee ottaa huomioon myös järjestettäessä kaupungin palveluja ostopalvelusopimuksin. Hallintosäännössä on lisäksi tarkempia määräyksiä henkilökunnalta vaadittavasta kielitaidosta.

Yhdyskuntatoimen toimialajohtajalta ja tulosaluepäälliköiltä sekä muilta ns. itsenäisissä asiantuntijatehtävissä olevilta viran- ja toimenhaltijoilta vaaditaan suomen ja ruotsin kielen hyvää suullista ja kirjallista taitoa.

Sellaisissa asiakaspalvelutehtävissä, joissa edellytetään säännöllistä suomen ja ruotsin kielen suullista ja kirjallista käyttämistä vaaditaan molempien kielten hyvää tai tyydyttävää suullista ja kirjallista taitoa. Jos tehtävät edellyttävät vain suullista suomen ja ruotsin kielen käyttämistä vaaditaan niissä hyvää tai tyydyttävää suullista molempien kielten taitoa. Muissa tehtävissä edellytetään, että henkilöstöllä on sellainen suomen ja ruotsin kielen suullinen ja/tai kirjallinen tai ymmärtämisen taito, jota tehtävän menestyksellinen hoitaminen edellyttää.

Hallintosäännön kielitaitovaatimus on osoittautunut rekrytointitilanteissa toisinaan haasteelliseksi. Tehtävissä, joissa vaaditaan ammatillista erityisosaamista ja joissa on pulaa hakijoista, joudutaan toisinaan turvautumaan hallintosäännön mahdollistamaan lievennykseen vaadittavasta kielitaidosta. Olennaista on, että tällöinkin kullakin tulosalueella löytyy riittävästi molempien kotimaisten kielten osaamista. Lähtökohtana on aina, että kaksikielisessä kunnassa palvelemaan asiakasta tilanteessa kuin tilanteessa suomeksi tai ruotsiksi, asiakkaan valitsemalla kielellä. Tämä on myös periaate uutta henkilökuntaa rekrytoitaessa. Henkilökunnan kieliäsenneilmapiirillä on merkittävä vaikutus kaksikielisuuden toteutumiseen niin asiakkaita palveltaessa kuin työyhteisössäkin. Tätä painotetaan myös työyhteisön arjen kanssakäymisessä.

Huomattava on, että niiden kuntalaisten lukumäärä, joiden äidinkieli ei ole suomi tai ruotsi, on lisääntynyt viime vuosina. Näin ollen myös englannin kielitaito on tarpeen aiempaa useammin.

Yhdyskuntatoimen henkilökunnalta saadun palautteen mukaan kielitaidon vahvistamiseen toivotaan tukea ja kielikoulutukseen osallistumisen mahdollisuutta myös työaikana pidetään tärkeänä. Kaupungin kansalaisopiston järjestämille kurseille kannustetaan osallistumaan ja niiden järjestämistä toivotaan myös tulevina vuosina.

Huomiota tulee kiinnittää jatkossakin kaupungin kylttien ja opasteiden sekä asemakaavojen yhteydessä esitettävien paikannimien kaksikielisyyteen ja kieliasun oikeellisuuteen. Kuntalain mukaan kaksikielisessä kunnassa on kilpien,

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 6

17.01.2023

---

liikennemerkkien ja muiden yleisölle suunnattujen vastaavien opasteiden tekstien oltava suomen- ja ruotsinkielisiä.

Kunnan tulee myös nimetä edustajat Kuntaliiton kaksikielisten kuntien kansalliskieliverkoston. Yhdyskuntavaliokunta kannattaa aiempaa käytäntöä, jonka mukaan verkoston kokouksiin osallistuu hallintojohtaja tai hänen sijaisenaan hallinnon ja viestinnän suunnittelija.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää antaa esitystekstin mukaisen lausunnon Kauniaisten kaksikielisyysohjelman valmistelusta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Kauniaisten kaksikielisyysohjelma\_Luonnos



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 7

17.01.2023

---

Yhdyskuntavaliokunnan päätösvallan delegointi

YLKV 17.01.2023 § 7

22/00.01.01.04/2021

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten kaupungin hallintosääntö määrittelee eri toimijoiden toiminnan, toimivallan jaot ja tehtävät. Hallintosäännön mukaan valiokunta voi siirtää päätösvaltaansa edelleen alaiselleen viranhaltijalle. Valiokuntien alaisilleen viranhaltijoille siirtämä päätösvalta kootaan valtuustokausittain tarkistettavaan päätökseen. Ratkaisuvalltaa siirrettäessä tulee huomioida asiaan liittyvä lainsäädäntö sekä ao. toimialan organisaation mukainen päätäntävalta. Valiokunnalta viranhaltijalle siirretyistä asioista tulee hallintosäännön mukaan pitää päätöspöytäkirjaa.

Yhdyskuntavaliokunta on päättänyt valtuustokauden alussa, 31.8.2021 (§ 90) päätösvaltansa delegoinneista. Tällöin YLKV päätti myös, että mahdolliset jäljempänä esitettävät delegointiesitykset tuodaan valiokunnan hyväksyttäväksi tapauskohtaisesti.

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 19.12.2022 § 67 hyväksynyt hallintosääntöön muutoksen, jossa yhdyskuntavaliokunnan alle on lisätty uutena kohtana 5 a): ”päättää kaupungin omistaminen ja hallinnoimien vuokra-asuntojen asukasvalinnoista lukuun ottamatta työsuhdeasukasvalintoja”. Aiemmin näistä on vastannut sosiaalitoimi, joka 1.1.2023 on osa Länsi-Uudenmaan hyvinvointialuetta.

Käytännössä tehtävän sujuvan hoitamisen varmistamiseksi tarvitaan delegointi valiokunnan alaiselle viranhaltijalle.

Tilakeskuksen tilahallintosihteerin työtehtäviin kuuluu mm. tulosalueen vastuulla olevan kiinteistökannan sekä talonrakennushankkeiden lasku- ja maksuliikenteen hoitaminen sekä sopimushallinta. Asuntojen vuokrasopimuksista ja laskutuksesta tilahallintosihteerin vastaa jo nykyisin. Rakennuttajapäällikkö on päättänyt 20.12.2022 § 22 nimetä tilakeskuksen tilahallintosihteerin 1.1.2023 alkaen vuoden pituiseen määräaikaiseen virkasuhteeseen. Näin voidaan delegoida yhdyskuntavaliokunnan päätösvalta asukasvalintapäätöksissä tilahallintosihteerille ja turvata näiden päätösten tekeminen katkeamattomana siihen saakka, kunnes tehtävien hoitaminen on järjestetty pysyvämmiin. Tätä on tarkoitus selvittää vuoden 2023 aikana.

Joustavan ja tarkoituksenmukaisen käytännön vuoksi esitetään, että yhdyskuntavaliokunta delegoi tilahallintosihteerille kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalintapäätöksistä vastaamisen vuoden 2023 ajan lukuun ottamatta työsuhdeasukasvalintoja. Työsuhdeasuntojen valintapäätökset tekee henkilöstöjohtaja.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 7

17.01.2023

---

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää delegoida tilahallintosihteerille kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalintapäätöksistä vastaamisen vuoden 2023 ajaksi lukuun ottamatta työsuhdeasukasvalintoja.  
Tilahallintosihteerin ollessa estynyt, asukasvalintapäätösten tekemiseen oikeutetaan yhdyskuntatoimen johtaja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 8

17.01.2023

---

Kaupungin vuokra-asuntojen valintakriteerien vahvistaminen

YLV 17.01.2023 § 8

46/02.05.00.00/2023

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
tilahallintosihteeri Riitta Ahonen, puh. 050 411 1727  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

#### ***Kaupungin vuokra-asunnot***

Kaupungilla on vuokrauskannassaan yhteensä 296 vuokra-asuntoa:

- Oy Granilla Ab, 7 eri yhtiötä, yhteensä 170 asuntoa (ARA)
- Koy Jermu 15 asuntoa (ARA)
- Koy Juus/HOAS 39 asuntoa (ARA)
- suorassa omistuksessa 50 asuntoa
- välivuokrattuja asuntoja 22 (Keva)

Asunnot jakaantuvat seuraavasti:

- tavallisia kaupungin vuokra-asuntoja 189 kpl
- eläkeläisasuntoja 24 kpl
- työsuhdeasuntoja 44 kpl (KH 12.12.22 § 189)
- ns. nuorisoasuntoja 39 kpl
  - o Kauniaisissa ei ole varsinaisia nuorisoasuntoja, mutta Juusintiellä on opiskelija-asuntoja 39 kpl. Viime vuosina Juusintien asuntoihin ei ole ollut aina tarjolla alle 26-vuotiaita kauniaislaisia hakijoita. Kyseisestä kohteesta on sen vuoksi osoitettu asuntoja myös tavallisten vuokra-asuntojen hakijoille.

Edellä mainittujen kaupungin vuokralaisvalintakohteiden lisäksi on yksityisomisteinen Villa Viola, jossa on 28 kpl esteetöntä asuntoa, joihin kaupungilla on oikeus esittää vuokralainen, lopullisen asukasvalinnan olevan kuitenkin yhtiöllä. Asukasvalinta perustuu yhtiön omistajan kanssa laadittuun sopimukseen.

Kaupungin 1.1.2023 voimaan tulleen hallintosäännön muutoksen mukaan yhdyskuntavaliokunta päättää jatkossa kaupungin omistamien tai hallinnoimien vuokra-asuntojen asukasvalinnoista lukuun ottamatta työsuhdeasukasvalintoja.

Uuden tehtävän käynnistämisen yhteydessä on perusteltua, että yhdyskuntavaliokunta vahvistaa kaupungin vuokra-asuntoihin jo voimassa olevat valintakriteerit sekä mahdolliset muutokset. Vaikka työsuhdeasuntojen valintakriteerien vahvistaminen ei kuulukaan yhdyskuntavaliokunnalle, tuodaan kokonaisuuden selkeyttämiseksi esiin myös näiden asuntojen kohdalla sovellettavat valintakriteerit:

#### ***Työsuhdeasunnot, vapaarahoitteiset***

- Työsuhdeasunnot on tarkoitettu kaupungin palveluksessa oleville, mutta työsuhdeasunto ei ole verotuksellisesti palkkaetu
- Työsuhdeasuntoja myönnettäessä noudatetaan seuraavia kriteerejä:
  - o kiireellinen tarve,
  - o uuden työntekijän muutto toiselta paikkakunnalta,
  - o jonotusaika,
  - o hakutoiveet (ruokakunnan kokoa ja maksukykyä verrataan asunnon kokoon, vuokratasoon yms.)

#### **ASUKASVALINTAKRITEERIT**

##### ***Ns. ARA-asunnot***

- Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Valtioneuvosto on vahvistanut tarkemmat asukkaiden valintaperusteet, joita sovelletaan sekä aravavuokra-asunnoissa että korkotukivuokra-asunnoissa. ARA-asuntojen valintakriteerit vahvistetaan yhdyskuntavaliokunnan toimesta erikseen.

##### ***Eläkeläisasunnot (Villa Apollo, Palokunnantie 5, Casa Seniori), vapaarahoitteiset***

- Eläkeläisasuntoja voivat hakea kauniaislaiset eläkeläiset
- Valintaan vaikuttaa:
  - o hakijaruokakunnan asunnontarve
  - o varallisuus ja tulot
  - o hakijan toimintakyky, tarve esteettömään asuntoon ja hissilliseen taloyhtiöön
  - o ikäraja 55 vuotta, mutta myös nuorempia eläkkeellä olevia hakijoita voidaan valita

##### ***Nuorisoasunnot, ARA***

- Juusintiellä sijaitsevat asunnot on tarkoitettu ensisijaisesti 18-26 –vuotiaille.
- Muilta osin noudatetaan asukasvalinnassa ARA-asuntoja koskevia valintakriteerejä.

##### ***Villa Viola, vapaarahoitteinen***

- Asukkaat valitaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Kauniaislaiset eläkeläiset, vanhuksat sekä esteetöntä asumista tarvitsevat ovat etusijalla Villa Bredan palvelukeskuksen läheisyydessä sijaitseviin asuntoihin.
- Lisäksi huomioidaan seuraavat asunnontarpeeseen vaikuttavat asiat:
  - o Nykyinen asunto on hakijan (tai puolison) toimintakykyyn nähden epätarkoituksen mukainen, eikä hakijalla muutoin ole mahdollisuutta järjestää asumista sopivalla tavalla. Esimerkiksi hissittömyys ja muut asunnon heikosti toimivat rakenteet vaikeuttavat itsenäistä selviytymistä, ja muuttaminen esteettömäksi suunniteltuun asuntoon voi vähentää tai siirtää palvelujen tarvetta.
  - o Hakija (tai puoliso) hyötyy Villa Bredan palvelukeskuksen tarjoamasta toiminnasta sairauden, vamman, toimintakyvyn heikkenemisen tai erityisen tuen tarpeen vuoksi.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 8

17.01.2023

---

- Hakija ei kokemansa turvattomuuden vuoksi voi asua nykyisessä asunnossaan.
- Näiden periaatteiden lisäksi yksittäistapauksissa käytetään harkintaa asiakkaan ja kaupungin kannalta tarkoituksenmukaisen ratkaisun aikaansaamiseksi

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää vahvistaa esityksen mukaiset vuokra-asuntojen asukasvalintakriteerit.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 9

17.01.2023

---

ARA vuokra-asuntojen valintakriteerien vahvistaminen

YLKV 17.01.2023 § 9

46/02.05.00.00/2023

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234

tilahallintosihteeri Riitta Ahonen, puh. 050 411 1727

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

ARA-vuokra- ja osaomistusasuntojen asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka antaa vuokratalojen omistajille ja kunnille ohjeita asukasvalinnan menettelytavoista. Viimeisin päivitetty versio ARA:n asukasvalintaoppaasta löytyy internetsivulta [www.ara.fi/asukasvalinta](http://www.ara.fi/asukasvalinta).

Pääkaupunkiseudun kaupungeilla Helsinki, Espoo ja Vantaa on oma ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävä ohje. Tavoitteena on, että ohjeen seuraavassa päivityksessä on mukana myös Kauniainen. Linkki ohjeeseen [Helsingin, Espoon ja Vantaan ARA-vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävät ohjeet](#)

Kauniaisten kaupungilla on yhteensä 224 ARA-asuntoa (Oy Granilla Ab, Koy Jermu, Koy Juus/HOAS).

Kaupungin 1.1.2023 voimaan tulleen hallintosäännön muutoksen mukaan yhdyskuntavaliokunta päättää jatkossa kaupungin omistamien tai hallinnoimien vuokra-asuntojen asukasvalinnoista lukuun ottamatta työsuhteasukasvalintoja.

Uuden tehtävän käynnistämisen yhteydessä on perusteltua, että yhdyskuntavaliokunta vahvistaa kaupungin ARA vuokra-asuntoihin voimassa olevat valintakriteerit sekä mahdolliset muutokset.

### **ASUKASVALINNAN PERUSTEET (ARA)**

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella.

### **VALINTAPERUSTEET**

- etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat
- asunnontarve ja asumisväljyys
- hakijan varallisuus, selvitetään ja arvioidaan, onko hänellä mahdollisuus järjestää asumisensa ilman valtion tukea. Varallisuutena otetaan huomioon hakijaruokakunnan yhteenlaskettu varallisuus. Arvioinnissa ei tarvitse ottaa huomioon:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 9

17.01.2023

- varallisuutta, joka mahdollistaa kohtuullisen toimeentulon elinkeinon tai ammatinharjoittajalle
- omistusasuntoa, joka on terveydentilan vuoksi sopimaton
- omistusasuntoa, jos hakija muuttaa toiselle paikkakunnalle työpaikan vuoksi
- opiskelija-asuntoa hakevan varallisuus (syynä asumisen määräaikaisuus)
  - kuitenkin etusijajärjestelystä laatiessa varallisuus on vertailuperuste

### Varallisuus

Varallisuuden merkitystä arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet. Jos omaisuus on vaikeasti realisoitavissa, voidaan siitä ottaa tapauskohtaisesti huomioon vain osa. Samoin voidaan menetellä, jos hakijoilla on erityisen pienet tulot. Varallisuudesta voidaan tietyissä tilanteissa vähentää oman asunnon arvo (muutto työn perässä). Varallisuuden selvittämisestä ja varallisuusrajoista lisätietoa ARA:n asukasvalintaoppaassa kohdasta 3.3 *Hakijan varallisuus*.

### Varallisuusrajat Kauniainen

Pääkaupunkiseudun kaupungeilla Helsinki, Espoo ja Vantaa on omat ARA:n suosituksen mukaisesti lasketut varallisuuden enimmäisrajat, lisätietoja aiemmin mainitusta linkistä. Kauniaisten kaupungilla on huomattavasti vähemmän ARA-vuokra-asuntoja kuin muilla pääkaupunkiseudun kaupungeilla, joten on perusteltua käyttää alhaisemman tason varallisuusrajoja Vantaan kaupungin mallin mukaan.

1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä
53 000 €	66 000 €	88 000 €	98 000 €	108 000 €

### Tulot

ARA:n asukasvalintaoppaassa on tarkemmat ohjeet tuloarviointiin.

Tuloina huomioidaan ansio- ja pääomatulot:

- palkka
- palkanlisät kuten ylityökorvaukset, vuorotyölisät, bonukset jne.
- eläkkeet
- ulkomailta saatavat tulot
- vuokra-, korko- ja osinkotulot
- puolisolta saatava elatusapu
- aikuisopintoraha ja koulutustuki
- luontaisetujen verotusarvo

### Etusijajärjestys

ARA:n ohjeistus:

Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat lähtökohtaisesti tasavertaisia kriteerejä asetettaessa hakijoita etusijajärjestykseen. Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat.

ARA on määritellyt kiireellisisyysryhmät ja pääkaupunkiseudun ohjeessa niitä on tarkennettu.

**RYHMÄ 1: Erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa olevat hakijat**

- asuu ulkona
- asuu asunnoksi kelpaamattomissa tiloissa
- asuu yömajassa tai vastaavassa tilapäisluonteisessa majoituksessa
- asuu laitoksessa asunnon puutteen vuoksi tai jonka laitoksesta pääsyn esteenä on asunnon puuttuminen
- asuinolosuhteiltaan on rinnastettavissa edellä mainittuihin olosuhteisiin
- viranomaisen päätöksellä on ilman omaa syytään velvoitettu muuttamaan asunnostaan
- jää asunnottomaksi asunnon purkamisen vuoksi
- asunto on erittäin ahdas, yli kolme henkilöä huonetta kohden, keittiötä huoneeksi lukematta, tai enintään 10 m<sup>2</sup> henkeä kohden
- on muuttamassa paikkakunnalle, josta on saanut työ- tai opiskelupaikan

**RYHMÄ 2. Kiireellisessä asunnontarpeessa olevat hakijat**

- on irtisanottu nykyisestä asunnostaan
- perheenjäsenen pysyvä sairaus tai vamma edellyttää lääkärintodistuksen mukaan terveellisempää tai sopivampaa asuntoa
- asunnon järjestäminen vapauttaa sosiaalihuollon tukiasuntoapaikan
- perheellinen asuu alivuokralaisena, yhteisasuntolassa tai yhteistaloudessa
- nykyinen asunto on liian ahdas: yli 2 henkilöä huonetta kohden, keittiötä huoneeksi lukematta, tai enintään 15 m<sup>2</sup> henkilöä kohden
- tuomittu avioeroon tai tuomioistuimen päätöksellä määrätty lopettamaan yhteiselämä ja erilleen muuttamisen esteenä on asunnon puuttuminen
- perheetön ja vailla itsenäistä asuntoa
- muu näihin rinnastettava peruste asunnontarpeelle

**RYHMÄ 3. Asunnon tarpeessa olevat hakijat**

- asunto on varusteiltaan puutteellinen
- asunnontarve johtuu perhepiirissä olevista ristiriidoista
- nykyiset asumiskustannukset ovat selvästi liian korkeat suhteessa perheenjäsenten tuloihin ja varallisuuteen
- työmatka on pitkä ja hankala
- henkilöt ovat perustamassa perhettä ja vailla yhteistä asuntoa
- nykyinen asunto on ahdas: enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohden
- asunto on vuorotyön vuoksi sopimaton
- nykyinen asunto on muun syyn vuoksi epätyytyttävä

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää vahvistaa esityksen mukaisesti kaupungin ARA vuokra-asuntojen vuokrauskriteerit.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 10

17.01.2023

---

Yhdyskuntatoimen talouden käyttösuunnitelma vuodelle 2023

YLV 17.01.2023 § 10

402/02.02.00.00/2022

**Lisätiedot:**

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
talous- ja hallintoassistentti Leena Porvali, puh. 050 382 9233  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

**Täytäntöönpano ja seuranta**

Vuoden 2023 talousarvio ja taloussuunnitelma 2023-202 sekä investointiohjelma vuosille 2023-2027 hyväksyttiin valtuustossa 14.11.2022 vähäisin teknisin korjauksin ja tarkennuksin.

Yhdyskuntatoimen toimialalla suurimmat vuotta 2023 koskevat muutokset tulevat maankäyttösopimuskorvauksista ja maaomaisuuden myynneistä. Vuoden 2022 maankäyttösopimuskorvauksista Helsingintie 10 ja Venevalkamantie 1 siirtyvät vuodelle 2023. Vuoden 2022 maaomaisuuden myynneistä Helsingintie 10 tontinosat ja Pohjoisen Heikelintie 12 siirtyvät vuodelle 2023. Vuoden 2023 investointimenot ovat 18,0 milj. euroa. Merkittävimmät investoinnit ovat Svenska skolcentrumin julkisivujen korjaustyöt (4,6 milj. euroa), Kaupunkirata (2,9 milj. euroa) sekä siihen liittyvä pyöräilyväylä Baana (2,9 milj. euroa). Lisäksi todettakoon, että pelastustoimen järjestäminen siirtyi kaupungilta uuden hyvinvointialueen vastuulle, jolloin aiempi Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen laskuttama kuntaosuus ei enää sisälly yhdyskuntatoimen käyttötalouden määrärahoihin.

Kaupunginhallituksen ja –valtuuston budjettikäsittelyjen yhteydessä budjettia tarkennettiin investointien osalta seuraavasti: Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven peruskorjaushankkeen määrärahat poistettiin vuosilta 2025 ja 2026.

Koko kaupunkia koskeva talousarvio on sähköisesti luettavissa kaupungin kotisivuilla alla olevan linkin kautta:

[Talousarvio 2023](#)

Tässä esitetyt talouden käyttösuunnitelmat (investointien työohjelmat, kaavoitusohjelma, päästövähennysten toimenpideohjelma) vuodelle 2023 on valmisteltu hyväksytyyn talousarvion pohjalta. Toiminta järjestetään talousarvion puitteissa ja investointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa vuoden 2022 keskeneräisten investointihankkeiden osalta. Osavuosikatsaus laaditaan kaksi kertaa vuodessa huhtikuun ja elokuun toteutuneiden tilanteiden mukaisesti. Ensimmäisessä katsauksessa raportoidaan vain talouden toteumasta sekä mahdollisista merkittävistä talouden ja toiminnan poikkeamista. Toinen katsaus sisältää tilinpäätösennusteen sekä keskeisten strategisten tavoitteiden toteuman. Mahdollisista merkittävistä talouden tai toiminnan poikkeamista raportoidaan tapauskohtaisesti.

### Työohjelmat vuodelle 2023

Talonrakennuksen, liikenneväylien, viheralueiden ja konehankintojen hankekohtaiset suunnitelmat (työohjelmat) ovat esityslistan **oheismateriaalina**. Toimialan vuosittaisissa työohjelmissa mainitaan hankkeen vastuuhenkilöt, jotka varmistavat laskujen maksukelpoisuuden sekä hyväksyvät laskut budjetin sekä hankkeen määrärahojen puitteissa.

Talonrakennuksen investointiohjelma on tilakeskuksen henkilöresursseihin nähden erittäin vaativa jo lähtökohtaisesti, huomioon ottaen yllä- ja kunnossapitoinvestointien lukumääräinen laajuus sekä suuret hankkeet, jotka ovat toteutuksen valmisteluvaiheessa. Työohjelmia päivitetään tarvittaessa osavuositarkastusten yhteydessä.

### Kaavoitusohjelma vuodelle 2023

Kaavoitusohjelmassa (**oheismateriaali**) on mukana vireillä olevat asemakaavan muutoshankkeet, joiden laatimisesta kaupunginhallitus on jo tehnyt päätökset. Näiden lisäksi mukana on Turunväylän alue, Asematie 18 sekä suomenkielinen alakoulu.

Turunväylän alue on ollut vuosia kaavoitusohjelmassa ja -katsauksessa mukana. Sen laatimisen edellytyksiä on tutkittu vuoden 2020 aikana. Alueesta on saapunut kaavoituksen käynnistämishakemus lokakuussa 2022. Käynnistämishakemuksen käsittelyajaksi on arvioitu kevät 2023. Asematie 18:n käynnistämisestä ei ole vielä tehty kaupunginhallituksen päätöstä. YLKV käsitteli käynnistämishakemuksen marraskuun 2022 kokouksessaan. Suomenkielinen alakoulu -kaavahankkeen käynnistäminen edellyttää ratkaisua koulun sijainnista ja laajuudesta. Hankkeen määrittelyä edistetään kevään 2023 aikana yhteistyössä sivistystoimen, maankäytön, tilakeskuksen ja kuntatekniikan kesken.

Kaavoitusohjelmassa osoitetut kaavoitushankkeet on jaettu kolmeen eri kokonaisuuteen; kaupunkistrategiassa priorisoidut kaavahankkeet, muut vuoden 2023 aikana edistettäväksi priorisoidut kaavahankkeet ja muut vireillä olevat kaavahankkeet. Muita vireillä olevia kaavahankkeita edistetään resurssien puitteissa, mikäli kaupunkistrategiassa priorisoidut hankkeet eivät etene. Lisäksi omana kohtanaan on maankäytön ja asumisen kehityskuva, jonka on tarkoitus valmistua kesään 2023 mennessä.

Kaavoitusohjelmaa päivitetään tarvittaessa osavuositarkastusten yhteydessä.

### Päästövähennysten toimenpideohjelma

Yhdeksi työohjelmaksi lasketaan myös yhdyskuntatoimen ns. päästövähennysohjelma. Kaupungin resurssiviisauden tiekartan tavoitteet muutetaan konkreettisiksi tehtäviksi, joita listataan toimialojen vuosittain koottaviin päästövähennysohjelmiin. Päästövähennysohjelmat kattavat kaikki kaupungin toiminnot ja toimialat.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 10

17.01.2023

---

Yhdyskuntatoimen päästövähennysohjelmaan on listattu sekä talousarviovalmistelun yhteydessä hyväksytyjä toimenpiteitä (esim. tilakeskuksen investointeja vaativia energiatehokkuushankkeita) sekä muita erityyppisiä ja kokoisia toimenpiteitä sekä kehityshankkeita. Toimialojen tämän vuoden päästövähennysohjelmat viedään hyväksyttäväksi toimiala- tai tulosaluekohtaisiin valiokuntiin tammi-helmikuussa 2023, jonka jälkeen ympäristötoimi kokoaa niistä yhteenvedon, joka annetaan kaupunginhallitukselle tiedoksi maaliskuun alussa.

Päästövähennysohjelmissa toimenpiteet on jaoteltu tiekartan ns. kaistaotsikoiden mukaisesti. Koska kaikilla toimialoilla on omat, erilaiset painopisteet hiilineutraalisuustyön toteutuksessa, ei kaikkien kaistaotsikoiden alle välttämättä aikana uusia toimenpiteitä tai kehitysideoita nousee esille.

Tänä vuonna kaupungin päästövähennysohjelmien toimenpiteiden seuranta ja raportointi suoritetaan ensimmäistä kertaa sisäisen ns. Ilmastovahti-työkalun avulla. Ensimmäinen katsaus tehdään kaupungin osavuosikatsaus 1:n yhteydessä toukokuussa 2023. Myös ulkopuolisen raportointiosion kehittäminen [www.hiilineutraaligrani.fi](http://www.hiilineutraaligrani.fi) -sivustolle jatkuu.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta hyväksyy yhdyskuntatoimen talouden käyttösuunnitelman vuodelle 2023 sekä lähettää sen edelleen KH:n ja rahatoimen tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Investointihankkeiden työohjelmat 2023  
Kaavoitusohjelma 2023  
Päästövähennysohjelma  
Kauniaisten strategia (KV 14.11.2022)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 11

17.01.2023

---

Konevarikon koneveloitushinnat, korotusesitys 2023

YLV 17.01.2023 § 11

828/02.05.00.00/2021

Lisätiedot:

Jarkko Riipinen, kuntatekniikkapäällikkö, puh. 050 3828 756  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten kaupungin konevarikko on ollut haastavan henkilöstötilanteen edessä ja toimintoja on hoidettu tilapäismiehityksin ja yhteisvoimin n. viimeiset puolitoista vuotta. Konevarikon esimiesrekrytoinnin ajan toiminnassa on keskitytty keskeisimpien toimintojen ylläpitämiseen, hankintojen toteuttamiseen sekä henkilöstön ja päivittäisen toiminnan ohjaukseen. Tämän ohella myös kuntatekniikan toimiston puolella on ollut useamman henkilön vajausta rekrytointihaasteista johtuen.

Normaalisti konevarikon taksojen korotusten valmistelut ajoitetaan seuraavan vuoden budjetin valmistelunaikaiseen vaiheeseen eli aina kuluvan vuoden elokuulle. Konevarikon konetaksat on aina hyväksytty samassa yhteydessä. Nykyiset, voimassa olevat kuntatekniikan taksat on hyväksytty vuoden 2023 aikaisen budjetin valmistelun yhteydessä YLV:ssä 13.9.2022 lukuun ottamatta konetaksoja, joita ei oltu tähän käsittelyyn aikataulupaineista ja henkilöstökiireistä (sekä uuden esimiehen opetusvaiheesta) johtuen ehditty laskea. Konevarikon taksoja ei ole myöskään korotettu vuodelle 2022. Käytännössä konevarikon taksat ovat sisäiseen käyttöön ja laskutukseen tarkoitettuja hintoja, joilla ei ole näkyvämpiä vaikutuksia ns. ulospäin kuntalaisille/kaupunkilaisille.

Konevarikko on valmistellut koneveloitushintojen korotusesityksen vuodelle 2023, jossa on tehty voimassa olevaan hinnastoon budjetin ja nykytilanteen mukainen 4% indeksikorotus vuodelle 2023 (**liite**). Korotuspaineisiin vaikuttavat mm. korotuksen toteuttamatta jättäminen vuonna 2022, polttoaineiden huomattava hintojen nousu sekä yleishintatason nousu erityisesti vuoden 2022 aikana. Vastaavaa 4% indeksikorotusta on käytetty yleisesti yhdyskuntatoimen eri tulosaloilla (kuntatekniikka, tilakeskus jne.). Mikäli korotusesitys hyväksytään, tulisivat korotukset voimaan aikaisintaan pöytäkirjan lainvoimaistumisen jälkeen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta hyväksyy liitteen mukaiset konevarikon taksat siten, että ne tulevat voimaan 1.2.2023 alkaen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Koneveloitukset yksityisille ja kaupungin töissä, taksaesitys vuodelle 2023

Oheismateriaali:

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 11

17.01.2023

---

Koneveloitukset yksityisille ja kaupungin töissä, taksa 2021

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 12

17.01.2023

---

Kunnossapitokuormaajan hankinta

YLV 17.01.2023 § 12

663/02.08.00.00.01/2022

Lisätiedot:

kuntatekniikapääällikkö Jarkko Riipinen, puh. 050 382 8756  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kunnossapitokuormaajan hankinta Kauniaisten kaupungin kunnossapitoyksikön käyttöön sisältyy vuoden 2022 talousarvion mukaiseen kunnossapitokaluston hankintaohjelmaan.

Kunnossapitoyksikön henkilökunta on koeajanut vastaavanlaisen hankinnan kohteena olevan koneen ja todennut sen olevan sopiva heidän käyttöönsä. Hankintamenettely on avoin menettely, Kansallinen hankinta, EU kynnysarvon alittava (Hankintalain 26§, tavarat, palvelut ja suunnittelukilpailut 1.1.2020 alkaen 215000 euroa), tavarahan hankinta, valinta kokonaistaloudellisesti edullisimman perusteella (pisteitys).

Tarjouspyyntö on julkaistu 4.11.2022, Cludia Kilpailutus - palvelussa, internet-osoitteessa: <https://kilpailutus.cloudia.fi> sekä linkki hankintapalvelun sivuille Kauniaisten kaupungin kotisivuilla:  
<http://www.kauniainen.fi/ajankohtaista/tarjouspyynnot>

Yhdeltä toimittajalta saatiin tarjous määräaikaan 28.11.2022 klo 12.00 mennessä. Tarjous täytti tarjouspyynnön ehdottomat vaatimukset. Tarjoajan tilaajavastuulain mukaiset velvoitteet on tarkistettu ja todennettu että ne ovat asianmukaisesti hoidettu.

Kuntatekniikan kalustomestari esittää hankittavaksi Wihuri Oy Teknisen kaupan tarjouksen mukaisesti Wille 475 monitoimikoneen vertailutaulukon mukaisilla varusteilla hintaan 146 087 € ja seuraavilla työlaitteilla; hiekoitin 5 500 € ja lava 4980 €. yhteensä 156 567 €, hinnat alv 0%. Vaihdoissa luovutetaan kunnossapitokuormaaja Wille 455B, jonka tiedot ovat eritelty liitteenä olevassa taulukossa ja hyvityshinta 34 500 €. Näin maksettavaa jää 122 067 €, alv 0%. Hankintakilpailutuksessa olevat muut työlaitteet valitaan myöhemmin.

Tarjousten avauspöytäkirja on **oheismateriaalina** (ei julkinen).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää hankkia Wille 475 kunnossapitokuormaajan Wihuri Oy:n tarjouksen mukaisesti, vertailutaulukon mukaisilla varusteilla ja työlaitteilla, hintaan 156 567 €. Vaihdoissa luovutetaan kunnossapitokuormaaja Wille 455B vm. 2014. rek. 713-XAU hintaan 34 500€, jolloin maksettavaksi jää 122 067 €. Hinnat ovat ALV 0 %.

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 12

17.01.2023

---

Sitova sopimus tarjouspyynnön mukaisesta hankinnasta syntyy muutoksenhakuajan päätyttyä ja kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet hankintalain mukaisen kirjallisen hankintasopimuksen.

Tämä pykälä tarkastetaan välittömästi

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA\_Tarjousten avauspöytäkirja

Jakelu:

Tarjoajat

---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 13

17.01.2023

---

Svenska skolcentrum, julkisivujen korjaushanke, urakoitsijavalinta (kokonaisurakka)

YLKV 17.01.2023 § 13

334/02.08.00.01.00/2021

Lisätiedot:

Tilakeskuksen projekti-insinööri Mikko Tähtinen, puh. 040 167 9713  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankkeen lähtökohtana on Kaupunginvaltuuston 14.6.2021 (§35, §36) hyväksymät Svenska skolcentrum B, D, E, F ja G-osien julkisivujen korjaustyön hankesuunnitelma ja kustannusarvio.

13.6.2022 (§94) KH hyväksyi hankkeen luonnossuunnitelmat ja kustannusarvion ja vahvisti toteutuksen tavoitehinnaksi 4,2 M€.

19.9.2022 (§42) KV vahvisti hankkeen toteutuksen määrärahasi 4,2 M€ alv 0% vuodelle 2023.

A-osan (Odenwall) julkisivujen korjaustyön hankesuunnitelma on hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 16.11.2020 (§50), ja Kaupunginhallitus (31.5.2021, §106) on hyväksynyt toteutussuunnitelmat ja vahvistanut hankkeen määrärahasi 437.000 euroa alv 0% vuodelle 2022.

Esitetyt hankkeet on päätetty (KH 13.6.2022, §94) toteuttaa yhtenä kokonaisurakkana (osat A, B, D, E, F, G tehdään yhtenä urakkana).

Kokonaishankkeen (A-osa/ Odenwall ja B, D, E, F ja G-osat) toteutukseen vuonna 2023 käytettävissä oleva määrärahavaraus on 4.635.000 €.

Kokonaishankkeen toteutus kilpailutettiin avoimella hankintamenettelyllä Cloudia- hankintajärjestelmässä 22.11.2022 päivätyllä tarjouspyynnöllä ja 18.11.2022 päivätyillä asiakirjoilla, jossa rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana. Kansallinen hankintailmoitus julkaistiin HILMA: ssa 22.11.2022.

Määräaikaan (21.12.2022 klo 12:00) mennessä saatiin 6 tarjousta.

Tarjouspyynnössä on vaadittu, että tarjoajan tulee täyttää tarjouspyynnössä olevat kelpoisuusvaatimukset sekä toimittamaan siinä vaaditut selvitykset tarjouksen liitteenä Cloudia- kilpailutusjärjestelmässä. Kaikki tarjouksen jättäneet urakoitsijat täyttivät asetetut kelpoisuusvaatimuksen ehdot.

Tarjouspyynnön mukaisen valintaperusteen (halvin urakkahinta) mukaan edullisimman tarjouksen kokonaisurakasta antoi UH Rakennus Oy urakkahintaan 2.495.000 €.



---

Yhdyskuntavaliokunta

§ 13

17.01.2023

---

Tarjouksessa erikseen annettua optiohintaa salaoituksen kokonaan uusimisesta ei tilata, vaan salaoitus kunnostetaan tarvittavassa laajuudessa yksikköhintaisena työnä.

Valittavaksi esitetyn urakoitsijan taloudelliset ja tekniset edellytykset urakkasuoritusten valmiiksi saattamiseen on tarkistettu ja selonottotilaisuus on pidetty.

Tarjousten avauspöytäkirja ja vertailutaulukko (ei julkisia) ovat esityslistan oheismateriaalina.

Esitetyt hinnat ovat arvonlisäverottomia (alv 0%).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää valita Svenska skolcentrumin ja Odenwallin julkisivujen korjaushankkeen urakoitsijaksi tarjouspyynnön mukaisen valintaperusteen (halvin urakkahinta) mukaan edullisimman tarjouksen antaneen U-H Rakennus Oy: n. Salaoituksen kokonaan uusimisen optiohintaista työtä ei tilata vaan salaoitus kunnostetaan tarvittavilta osin yksikköhintaisena työnä.

Sitova sopimus tämän päätöksen mukaisesta toimeksiannosta syntyy muutoksenhakuajan päätyttyä ja kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet hankintalain mukaisen kirjallisen sopimuksen.

Valiokunta päättää tarkistaa tämän pykälän välittömästi

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA\_Tarjousten avauspöytäkirja ja vertailutaulukko

Jakelu:

Tarjoajat

**Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 1, § 2, § 3, § 6, § 7, § 10**

**MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ**

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska asia koskee vain valmistelua.

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 4, § 8, § 9, § 11**

### **OIKAISUVAATIMUSOHJE**

#### **Kuntalain mukainen oikaisuvaatimus toimielimen päätökseen**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Työsopimussuhteeseen ottamisesta tai päättämisestä voidaan kuitenkin tehdä oikaisuvaatimus vain jos perusteina ovat, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

#### **Oikaisuvaatimusviranomaisen**

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Yhdyskuntavaliokunta

Kauniaisten kaupunki

Kirjaamo

Kauniaistentie 10

PL 52, 02701 KAUNIAINEN

Sähköposti:

Puh.

Faksi:

Kirjaamon aukioloaika:

kirjaamo@kauniainen.fi

09 50561

09 5056 535

klo 8.00–15.45

#### **Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Asian katsotaan kuitenkin tulleen viranomaisen tietoon kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

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

#### **Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto**

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

- 1) päätös, johon haetaan oikaisua,
- 2) se, millaista oikaisua vaaditaan,
- 3) millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimus. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 5**

**MUUTOKSENHAKUKIELTO HANKINTAMENETTELYN VALMISTELUA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ**

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska asia koskee vain valmistelua.

Sovellettavat lainkohdat: Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista (1397/2016) 146 § 2 mom  
Kuntalaki (410/2015) 136 §

## **Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 12, § 13**

### **MUUTOKSENHAKUOHJEET HANKINTALAIN (1397/2016) MUKAISISSA HANKINTA-ASIOISSA**

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta vaatimalla hankintaoikaisua tai tekemällä valituksen markkinaoikeudelle taikka molemmat. Asianosaiseksi katsotaan tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai se, jota asia koskee eli se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Muutoksenhaku markkinaoikeuteen ei estä vaatimasta hankintaoikaisua. Hankintaoikaisun vireille tulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää kaupungin kirjaamosta, jonka yhteystiedot ilmenevät kohdasta A.

#### **A. Oikaisuohje**

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön asianosainen voi tehdä hankintalain 132–135 §:n mukaan hankintayksikölle kirjallisen hankintaoikaisuvaatimuksen.

#### **Hankintaoikaisuviranomainen**

Viranomainen, jolle hankintaoikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Yhdyskuntavaliokunta

Kauniaisten kaupunki

Kirjaamo

Kauniaistentie 10

PL 52, 02701 KAUNIAINEN

Sähköposti:

Puh.

Faksi:

Kirjaamon aukioloaika:

kirjaamo@kauniainen.fi

09 50561

09 5056 535

klo 8.00–15.45

#### **Hankintaoikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen**

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisuvaatimus 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä valitusosoituksineen tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Oikaisua koskeva vaatimus on toimitettava kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta hankintaoikaisuvaatimusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa hankintaoikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### **Hankintaoikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto**

Hankintaoikaisuvaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla:

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon hankintaoikaisuvaatimus kohdistuu,
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi,
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos vaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, vaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä tarvittavat yhteystiedot. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Jos päätös oikaisua koskevaan vaatimukseen saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Hankintaoikaisuvaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

## **B. Valitus markkinaoikeuteen**

### **Muutoksenhaun kohde ja rajoitukset**

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 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 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.

### **Valitusviranomainen**

Viranomainen, jolle valitus tehdään, ja yhteystiedot:

Markkinaoikeus	Sähköposti:	markkinaoikeus@oikeus.fi
Sörnäistenkatu 1	Puh.	029 56 43300
00580 HELSINKI	Faksi:	029 56 43314
	Viraston aukioloaika:	klo 8.00–16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

### **Valitusaika ja sen alkaminen**

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti 14 päivän kuluessa siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen. Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä.

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

Jos 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.

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

Jos 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.

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 ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### **Valituksen sisältö**

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös),
- 2) miltä kohdista 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 hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite (esim. sähköpostiosoite), johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Jos usea tekee valituksen yhdessä, voidaan joku heistä ilmoittaa valituksessa yhdyshenkilöksi. Jollei yhdyshenkilöä ole ilmoitettu, yhdyshenkilönä toimii valituksessa ensimmäiseksi mainittu valittaja.

Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja (laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 32 §).

#### **Valituksen liitteet**

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.

#### **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 A mainittuun osoitteeseen

#### **Oikeudenkäyntimaksu**

Markkinaoikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Maksun suuruus on 1.1.2022 alkaen 2 120 euroa, tai 4 240 euroa jos hankinnan arvo on vähintään 1 miljoona euroa tai 6 350 euroa jos hankinnan arvo on vähintään 10 miljoonaa euroa. Yksityishenkilön kohdalla oikeudenkäyntimaksu markkinaoikeudessa on 530 euroa (asetus 1122/2021).