

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Taustaa

Merkittävä osa yhdyskuntatoimen tuottamien palveluiden käyttötaloustalouksista aiheutuu kaupungin eri hallintokuntien käytössä olevien toimitilojen ylläpidosta sekä kaupunkiympäristön hoidosta. Kiinteistöjen määrällä on luonnollisesti myös suora vaikutus kaupungin investointiohjelmaan. Kiinteistöihin kohdistuukin merkittävä säästötavoite osana kaupungin talouden tasapainottamisohjelmaa. Kuntamaisemavertailun avulla on todettu, että kaupungin korkeat tilakustannukset johtuvat tilankäytön väljyydestä sekä suuresta rakennusten pinta-alasta asukasta kohden tarkasteltuna. Sen sijaan tilojen kustannukset rakennusten pinta-alaa kohden eivät ole merkittävän korkeat, eivätkä ne täten ole syynä korkeisiin tilakustannuksiin.

On ilmeistä, että jatkuvasti kohoavien kiinteistökustannusten kasvun pysäyttämiseksi on tarkasteltava kaupungin toimitilojen tilankäyttöä kriittisesti ja tavoiteltava sen tehostamista. Kustannuksia voidaan madaltaa Kauniaisten kaupunkistrategian (KV hyväksynyt 25.4.2022) tavoitteen ”kiinteistökannan määrän optimointi ja käytön lisääminen” mukaisesti ”määrittelemällä kiinteistöt, joista luovutaan vuoden 2023 aikana” ja ”kaupungin tilojen käytön lisäämisellä”. Tavoitteena on kaupunginvaltuuston kokouksessaan 17.6.2024 § 26 hyväksymän talouden tasapainottamisohjelman mukaisesti pienentää kaupungin kiinteistökantaa 10 % kerrosalassa mitattuna vuoden 2023 tasoon verrattuna. Kiinteistöistä luovutaan pääasiassa myymällä ja purkamalla.

Kiinteistökannan pienentämisellä on olennainen merkitys kaupungin pysyvien kustannuksien karsimisessa, sillä toimenpide tuo pysyviä kustannussäästöjä sekä käyttötalouteen että investointitarpeisiin. Samalla kiinteistöjen myyminen tuo kertatuloja kaupungille. Tietyt kohteet sisältävät uutta kaavoituspotentiaalia ja sitä kautta lisätulojen mahdollisuuksia.

Päätökset luovutettavista kiinteistöistä ja luopumisten tavoiteaikataulusta tekee kaupunginhallitus. Kaupungin hallintosäännön 18 § mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin kiinteän omaisuuden sekä osakkeiden ja muun irtaimen omaisuuden hankinnasta ja luovuttamisesta, lukuun ottamatta valiokunnille määrätyn toimivallan osalta.

Todettakoon tässä yhteydessä myös, että keväällä 2024 suoritetussa asukaskyselyssä kauniaislaiset ovat nähneet tärkeimpänä talouden sopeutustoimenpiteenä investoinneista karsimisen. Kiinteistökannan supistuksella on investointitarpeiden vähenemiseen suora vaikutus.

Käyttäjävaiokuntien päätökset

Kiinteistöjen käyttäjäryhmiä on pyydetty muodostamaan omat esityksensä luovutettavista kiinteistöistä ja käsittelemään ne valiokunnissa. Osassa

valiokunnista asia palautettiin kuitenkin valmisteluun. Hyvinvointivaliokunta käsitteli asiaa kokouksessaan 14.8.2024 § 39 ja päätti palauttaa asian valmisteluun. Linkki asian käsittelyyn:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2024511-5>

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta käsitteli asiaa kokouksessaan 21.8.2024 § 41 ja päätti palauttaa asian valmisteluun.

Linkki asian käsittelyyn:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2024515-5>

Ruotsinkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta käsitteli asiaa kokouksessaan 28.8.2024 § 36 ja päätti seuraavaa ” Yhdyskuntavalioikunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyisi esityslistan liitteen mukaisen esityksen kaupungin kiinteistöistä luopumiseksi ja toteutuksen tavoitteelliseksi aikatauluksi.”

Linkki asian käsittelyyn:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2024492-4>

Yhdyskuntatoimen esitys luovutettavista kiinteistöistä

Yhdyskuntatoimi on tarkastellut eri vaihtoehtoja luovutettavien kiinteistöjen osalta. Tehty tarkastelu pohjautuu teknistaloudellisiin seikkoihin, kuten kiinteistöjen ylläpitokustannuksiin ja tiedossa oleviin korjaustarpeisiin eikä se täten ota kantaa tiloissa järjestettävään toimintaan ja sen järjestelyihin. Tavoitteena on ollut valtuuston päätöksen mukaisen 10% vähennyksen kiinteistökantaan esittäminen toteutuskelpoisella tavalla ja siten, että järjestelyillä saadaan aikaan toivottu taloudellinen vaikutus. Kiinteistöjen käyttäjien tulee hallinnoimiensa tilojen puitteissa selvittää, miten ja missä tiloissa luovutettavien kiinteistöjen toiminta tullaan jatkossa järjestämään.

Yhdyskuntatoimi on tekemänsä tarkastelun pohjalta laatinut taulukon, jonka sarakkeesta ”YLKV esitys” ilmenee kunkin kiinteistön osalta yhdyskuntatoimen esitys joko kiinteistöä luopumiseksi tai sen pitämiseksi kaupungin omistuksessa. Kiinteistökohtaisia perusteluita esitetään taulukon tekstiosassa. **Liitteenä** yhdyskuntatoimen esitys luovutettavista kiinteistöistä.

Ylläpitokustannukset vaihtelevat eri kiinteistöjen välillä, jolloin tulee huomioida, että ylläpitokustannuksista saatavat säästöt vaihtelevat riippuen luovutettavista kiinteistöistä. Lisäksi tulee huomata, että kaikki esitetty kustannustieto on arvioitua ja etenkin kiinteistöjen korjauskustannuksia on vaikea tarkasti määritellä. On myös todennäköistä, että korjaustarpeita ilmenee tulevina vuosina tällä hetkellä tiedettyä enemmän.

Joidenkin luovutettaviksi esitettävien kiinteistöjen osalta kaupunginhallitus on päättänyt luopumisesta jo aikaisemmin kokouksessaan 27.11.2023 § 206 säästöehdotuksien hyväksymisen yhteydessä.

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/kokous/2023420-8-31222.PDF>

Yhtenä merkittävänä muutoksena yhdyskuntatoimi esittää kaupungintalosta luopumista nopeutetulla aikataululla. Korvaavat toimisto-, kokous- ja edustustilat on mahdollista sijoittaa hajautetusti kaupungin muihin kiinteistöihin. Esitys ylittää asetetun 10% -tavoitteen nykyiseen tasoon verrattuna, mutta siinä on pyritty jo

osoittain huomioimaan uuden suomenkielisen alakoulun neliöt n. 9000 kem. Alakouluhankkeen toteutuessa uimahallin tontille, joudutaan uimahalli todennäköisesti purkamaan ja lisäksi harkitsemaan nykyisen Mäntymäenkoulun jatkokäyttöä. Lisäksi on mahdollista, että kiinteistöistä luopuminen joidenkin kohteiden osalla viivästyy tavoitevuodesta, joten myös tämä kannattaa ottaa huomioon, jotta tasapainottamisohjelman mukainen tavoite saadaan onnistumaan.

Esityksen mukaisista kiinteistöistä luopuminen pienentäisi kaupungin kiinteistökantaa yhteensä 12 391 kem² eli noin 17 % vuoden 2023 tasoon verrattuna. Luopumiset toisivat vuosittaisia säästöjä ylläpitokustannuksiin noin 1 100 000 euron verran.

Vaikka valiokuntien käsittelyt ovat vielä kesken, on valmistelu syytä saattaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi, jotta kokonaisuus on käytettävissä kaupungin talousarviovalmistelun yhteydessä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyisi esityslistan liitteen mukaisen esityksen kaupungin kiinteistöistä luopumiseksi ja toteutuksen tavoitteelliseksi aikatauluksi.

Jäsen Limnell esitti asian pöydälle jättöä. Esitys raukesi kannattamattomana.

Jäsen Huttunen esitti jäsen Löfstedt-Söderholmin kannattamana päätösesitystä muutettavan seuraavasti:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyisi esityslistan liitteen mukaisen esityksen kaupungin kiinteistöistä luopumiseksi. *Valiokunta esittää, että kiinteistöistä luopumisen aikataulu suunnitellaan kokonaisuutena, jossa huomioidaan korvaaviin tiloihin siirtyminen sekä mahdollinen uudisrakentaminen. Valiokunta esittää myös, että suunnittelu korvaaville tiloille toteutetaan yhdessä käyttäjien kanssa ennen päätösten toimeenpanoa. Valiokunta pitää erityisen tärkeänä, että aikataulutuksessa huomioidaan, ettei Kaupungintalon alueelle jää tyhjää kiinteistöä tai tonttia.*

Valiokunta hyväksyi esityksen yksimielisesti.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyisi esityslistan liitteen mukaisen esityksen kaupungin kiinteistöistä luopumiseksi. Valiokunta esittää, että kiinteistöistä luopumisen aikataulu suunnitellaan kokonaisuutena, jossa huomioidaan korvaaviin tiloihin siirtyminen sekä mahdollinen uudisrakentaminen. Valiokunta esittää myös, että suunnittelu korvaaville tiloille toteutetaan yhdessä käyttäjien kanssa ennen päätösten toimeenpanoa. Valiokunta pitää erityisen tärkeänä, että aikataulutuksessa huomioidaan, ettei Kaupungintalon alueelle jää tyhjää kiinteistöä tai tonttia.

Liitteet:

Yhdyskuntatoimen esitys luovutettavista kiinteistöistä
Perusteluliite

Jakelu:

Kaupunginhallitus