
Aika 17.09.2024 klo 18:00 - 19:56
Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 75	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 76	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 77	Metsämajan päiväkotirakennuksen (Berga) myynti	5
§ 78	Kiinteistöistä luopuminen	7
§ 79	Esitys kunnossapitomaksun korottamisesta	11
§ 80	Yhdyskuntavaliokunnan talousarvioesitys vuodelle 2025 sekä taloussuunnitelma vuosille 2025-2027 (2029)	14
§ 81	Yhdyskuntavaliokunnan kokousaikataulu kevät 2025	19
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

Läsnä	Saarela Konsta Villa Sami Björk Bo-Christer Löfstedt-Söderholm Gunilla Limnell Patrik Myllymäki Hanna-Riikka Huttunen Jarkko Waselius Lulu Laurikainen Lasse Ala-Reinikka Tapani Blom Sabina Harju Marianna Porvali Leena	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen kaupunginhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustaja yhdyskuntatoimen johtaja talous- ja hallintoasiantuntija
-------	---	---

Poissa Tupamäki Binga jäsen

Käsitellyt asiat 75 - 81

Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä
	Sami Villa pöytäkirjantarkastaja	Jarkko Huttunen pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 24.09.2024

Yhdyskuntavaliokunta

§ 75

17.09.2024

Kokouksen järjestäytyminen

YLV 17.09.2024 § 75

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

Päätösehdotus:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valiokunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajiksi hyväksyttiin Sami Villa ja Jarkko Huttunen.

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 17.09.2024 § 76

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 toimitelimen 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.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo

Yhdyskuntavaliokunta

§ 77

17.09.2024

Metsämajan päiväkotirakennuksen (Berga) myynti

YLKV 17.09.2024 § 77

439/10.00.02.00/2024

Lisätiedot:

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Metsämajan päiväkoti (Asematie 24) on ollut tyhjillään 30.6.2023 lähtien, kun tiloissa järjestetty varhaiskasvatustoiminta siirtyi muihin tiloihin. Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta päätti kokouksessaan 16.8.2023 § 52, että Metsämajan päiväkodin tilat eivät enää ole varhaiskasvatuksen käytössä 1.1.2024 alkaen.

(<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2023391-14>)

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 28.8.2023 § 45 suomenkielisen koulukeskuksen investointihankkeen valmistelun lähtötietojen osalta periaatepäätöksenä, että valmistelussa tulee huomioida suomenkielisen koulukeskuksen sijoittaminen nykyisen uimahallin alueelle.

(<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2023388-2>)

Metsämajan päiväkoti sijaitsee samalla alueella uimahallin läheisyydessä. Näin ollen suomenkielisen koulukeskuksen investointihankkeen eteneminen vaatii Metsämajan päiväkotirakennuksen purkamisen tai siirtämisen pois alueelta.

Lisäksi kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 27.11.2023 § 206 listauksen säästöehdotuksista, joista yksi oli Metsämajan päiväkodin purkaminen vuoden 2024 aikana.

(<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2023420-8>)

Rakennusta yritettiin hyödyntää kaupungin muihin tarpeisiin sekä nykyisellä sijainnillaan että siirrettynä toiminnan kannalta mielekkäämpään sijaintiin. Tiloille ei kuitenkaan onnistuttu löytämään sopivaa käyttöä ja rakennus on tällä hetkellä tyhjillään. Rakennuksesta aiheutuu kaupungille noin 36 000 euron vuosittaiset ylläpitokulut.

Kaupungin talouden tasapainottamisohjelmaan yhtenä sen vaikuttavuudeltaan merkittävimpanä toimenpiteenä sisältyy kaupungin kiinteistömäärän vähentäminen 10% vuoden 2023 tasosta. Asiaa on valmisteltu päätöksentekoon siten, että se on käytettävissä kaupungin talousarviokäsittelyiden yhteydessä. Metsämajan päiväkotirakennus (Berga) on tässä tarkastelussa mukana yhtenä niistä kiinteistöistä, joista kaupunki luopuu.

Metsämajan päiväkotirakennus on rakennettu tilaelementeistä, jotka mahdollistavat rakennuksen purkamisen ja siirtämisen toiseen sijaintiin. Näin ollen tilakeskus selvitti ensisijaisesti mahdollisuutta myydä rakennus pois siirrettäväksi ja ilmoitti Metsämajan päiväkotirakennuksen huutokaupattavaksi Kiertonet.fi-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 77

17.09.2024

palveluun 6.6.2024. Myynti-ilmoituksesta julkaistiin lisäksi uutinen kaupungin internetsivuilla ja sosiaalisen median kanavissa. Mikäli kohde myydään pois siirrettäväksi, kaupunki säästää arviolta 50 000 euroa toteutumattomina purkukustannuksina. Samalla vältetään käyttökelpoisen rakennuksen tarpeettomalta purkamiselta ennen sen arvioitua elinkaaren päättymistä.

Huutokaupan päättymiseen (29.8.2024 klo 18:00) mennessä saatiin 11 tarjousta, joista korkein oli 65 euroa. Huutokaupan valintaperusteena oli korkein tarjottu hinta. Näin ollen esitetään, että Metsämajan päiväkotirakennus (Asematie 24) myydään pois siirrettäväksi korkeimman tarjouksen Kiertonet.fi-palvelussa jättäneelle hintaan 65 euroa.

Myynti-ilmoituksessa oli ilmoitettu ja ostajan kanssa on neuvotteluissa sovittu, että rakennus tulee olla siirrettynä 31.10.2024 mennessä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy Metsämajan päiväkotirakennuksen (Asematie 24) myymisen pois siirrettäväksi Kiertonet.fi-palvelussa korkeimman tarjouksen jättäneelle hintaan 65 euroa. Rakennus tulee olla siirrettynä 31.10.2024 mennessä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 78

17.09.2024

Kiinteistöistä luopuminen

YLV 17.09.2024 § 78

409/10.03.02.03/2024

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 käyttötaloustaloustalouksista aiheutuu kaupungin eri hallintokuntien käytössä olevien toimitilojen ylläpidosta sekä kaupunkiympäristön hoidosta. Kiinteistöjen määrällä on luonnollisesti myös suora vaikutus kaupungin investointiohjelmaan. Kiinteistöihin kohdistuu 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 suoritettussa asukaskyselyssä kauniaislaiset ovat nähneet tärkeimpänä talouden

sopeutustoimenpiteenä investoinneista karsimisen. Kiinteistökannan supistuksella on investointitarpeiden vähenemiseen suora vaikutus.

Käyttjävaliokuntien päätökset

Kiinteistöjen käyttäjäryhmiä on pyydetty muodostamaan omat esityksensä luovutettavista kiinteistöistä ja käsittelemään ne valiokunnissa. Osassa valiokunnista asia palautettiin kuitenkin valmisteluun. Hyvinvointivaliokunta käsittelee 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 käsittelee 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 käsittelee asiaa kokouksessaan 28.8.2024 § 36 ja päätti seuraavaa ” Yhdyskuntavaliokunta 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 kiinteöstä 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 määrittellä.

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 Linnell 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*

Yhdyskuntavaliokunta

§ 78

17.09.2024

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

Yhdyskuntavaliokunta

§ 79

17.09.2024

Esitys kunnossapitomaksun korottamisesta

YLV 17.09.2024 § 79

453/02.05.00.00/2024

Lisätiedot

Kuntatekniikkapäällikkö Anna Ahtila, puh. 050 544 6427

Projektivastaava Stefan Tammilehto, puh. 040 482 4727

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten kaupunki on huolehtinut tontinomistajalle kuuluvista kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetun lain 4.1 §:n mukaisista kunnossapito- ja puhtaanapitotehtävistä Kauniaisten asemakaava-alueilla 1.11.2005 lähtien. Käytännössä työhön sisältyvät muun muassa katuverkoston harjaukset ja pesut (kevät-kesä) sekä talvisaikaan auraukset ja liukkauden torjunta, joka toteutetaan sekä hiekoittamalla että suolaamalla.

Kaupunki on perinyt näistä töistä kiinteistöiltä tontille asemakaavassa vahvistetun rakennusoikeuden kerrosalaan (kem²) pohjautuvan taksan. Nyt käytössä oleva vuosittainen laskutusperuste on käyttöön otettu kaupunginvaltuuston päätöksellä (KV 67 § 14.11.2005). Kunnossapitolaskutuksen käyttöönoton yhteydessä vuodelle 2006 asetettiin yksikköhinnaksi 0,11 €/kem² (alv 0%). Taksaan on tämän jälkeen tehty yleiseen kustannustasoon pohjautuen prosentuaalisia korotuksia kaksi kertaa, joista viimeisin on korotuspäätös KV 15.11.2010, jolloin tontinomistajan kadun kunnossa- ja puhtaanapitotaksan yksikköhintaa (0,13 €/kem²) korotettiin 1.1.2011 alkaen 0,02 € -> 0,15 €/kem² vuodessa (alv 0 %). Kiinteistönomistajille lähetettävät laskut ovat arvonlisäverovelvollisia (24% / 31.8.2024 saakka ja 25,5% / 1.9.2024 alkaen). Voimassa oleva arvonlisävelvollinen laskutettava yksikkökustannus on siten 0,186 €/kem² (alv 24%).

Kunnossapitomaksun veloitusta ei ole korotettu eikä esitetty korotettavaksi marraskuun 2010 päätöksen jälkeen. Kyseessä ollessa kaupungin käyttämä lakisääteinen maksu kiinteistöille, on kyseistä laskutuslajia tietoisesti pidetty vakaana, eikä korotusesityksiä ole tästä syystä tehty.

Kunnossapitotyön kustannuksista:

Katujen kunnossa- ja puhtaanapitolaskutuksen tuotto on ollut näin vakioituna noin 160.000 € vuodessa. Kiinteistönomistajien osuus katujen kunnossa- ja puhtaanapitolaskutuksesta muodostaa oman laskennallisen osuutensa kustannuskokonaisuudesta. On todettava, että kustannukset ovat nousseet vuoden 2011 jälkeen merkittävästi, vaikka kaupungin kunnossapitoyksikkö, sen käyttämät työmenetelmät ja kalusto on samassa ajassa kehittynyt ja toiminta kaikin puolin tehostunut.

Vuosien 2021-2023 kolmen vuoden keskiarvona tarkasteltu, suoritettujen töiden kustannus kaupungille on ollut karkeasti n. 217.000 € vuodessa. Summa sisältää mm. jalkakäytävien talvikunnossapidon, lumen käsittelyn, liukkauden torjunnan,

hiekoitushiekan poiston ja katujen puhtaanapidon. Kyseiseen kustannuskokonaisuuteen vaikuttaa laskentatapa eli mitkä kaikki kustannuspaikat/toiminnot otetaan huomioon laskukaavassa. Kunnossapidon kustannukset ovat nousseet erityisesti vuoden 2019 jälkeen mm. koronapandemian, maailmantilanteen ja näiden myötä yleisen kustannusnousun seurauksena. Omalta osaltaan kustannuksia ovat nostaneet kunnossapidon kannalta vaikeat, olosuhteiltaan vaihtelevat ja runsaslumiset talvet.

Laskennallinen korotustarve kunnossapitolaskutuksella kerättäviin maksuihin on siis n. 57.000 € ennen vuoden 2024 kustannustason muutoksia, jotta maksun kustannusvastaavuus saavutettaisiin.

Tilastokeskuksen ylläpitämän maanrakennuskustannusindeksin katujen ylläpidon pisteluku on noussut 19,3 prosenttiyksikköä vuodesta 2015 – 2023. On huomioitava, että indeksissä ei oteta huomioon vuosien 2010-2015 välistä, eikä vuoden 2024 kustannusnousua. Tämän kokonaisindeksin kustannukset lasketaan työvoiman, oman kaluston, ostettujen konepalvelujen, ostettujen kuljetuspalvelujen, materiaalien sekä työmaan yhteiskustannusten perusteella. Indeksi ei siis aivan täysin vastaa Kauniaisissa toteutettavan kunnossa- ja puhtaanapidon kulurakennetta, mutta indeksi toimii hyvänä pohjana kustannusten nousun arvioinnissa.

Esitys:

Kuntatekniikka on selvittänyt kunnossa- ja puhtaanapitolaskutuksen kustannuksia ja korotusvaihtoehtoja. Laskutuksen yksikköhinnan korotus voi teoriassa astua voimaan aikaisintaan 1.1.2025 alkaen. Mahdollisen korotuspäätöksen yhteydessä tulee ottaa huomioon, että yleinen arvonlisävero on vastikään noussut 1,5% (24% -> 25,5%), mikä omalta osaltaan vaikuttaa yhtälöön.

Kuntatekniikka on selvittänyt kahta korotusmallia – lievempi (vaihtoehto 1) ja korkeampi (vaihtoehto 2). Lievempi korotus on maltillinen 10% korotus, jolloin arvonlisäveroton yksikköhinta olisi 0,165 €/kem2. Arvonlisäverollinen yksikkökustannus on siten 0,207 € / kem2 (alv 25,5%). Vaihtoehto 2:ssa korotus on 20% - arvonlisäveroton yksikköhinta on tällöin 0,18 €/kem2 ja arvonlisäverollinen (25,5%) 0,226 €/kem2 (0,2259€).

Vaihtoehto 1: 10% korotus jolloin yksikköhinta 0,207 €/kem2 (alv 25,5%) esimerkkitapauksessa (kiinteistön koko/kem2):

- 200 kem2 -> 41,40 € (alv 25,5%) vuodessa - korotus 4,20 € vuoteen 2023 verrattuna.
- 700 kem2 -> 144,90 € (alv 25,5%) vuodessa - korotus 14,70 €.

Vaihtoehto 2: 20% korotus, jolloin yksikköhinta 0,226 €/kem2 (alv 25,5%) esimerkkitapauksessa (kiinteistön koko/kem2):

- 200 kem2 -> 45,20€ (alv 25,5%) vuodessa – korotus 8,00 € vuoteen 2023 verrattuna.
- 700 kem2 -> 158,20 € (alv 25,5%) vuodessa – korotus 28,00 €

Yhdyskuntavaliokunta

§ 79

17.09.2024

Prosentuaaliset korotukset saattavat näyttäytyä suurina, mutta euromääräinen korotus asettuu eri kiinteistöille sen koosta riippuen useimmissa tapauksissa keskimääräisesti n. 5,00-15,00 € (vaihtoehto 1) tai 10,00-30,00€ (vaihtoehto 2) välimaastoon. Suurempia eroja muodostuu varsinkin suurien kiinteistöjen, kuten kerrostaloyhtiöiden kohdalla, joissa kuitenkin maksu jakautuu useammalle kotitaloudelle osana yhtiövastiketta.

Mikäli maksua korotettaisiin 10%, nousisi kokonaislaskutus noin 176.000 euroon. 20% korotus tarkoittaisi n. 192.000 euron kokonaislaskutusta. Molemmissa vaihtoehdoissa jäädään siis edelleen jälkeen laskennallisesta, keskimääräisestä vuosittaisesta kokonaiskustannuksesta (217.000 euroa).

Kunnossapitolaskutuksen ajantasaistamiseksi olisi hyvä korottaa maksua nyt 20%. Jotta välttyään tulevaisuudessa suurilta yksittäiskorotuksilta, tulisi katujen puhtaana- ja kunnossapitolaskutuksen kustannustarkastelu tehdä jatkossa esimerkiksi valtuustokausittain kerran neljässä vuodessa. Tällä tavalla pystyttäisiin kunnossapitolaskutuksessa reagoimaan paremmin muuttuviin ympäristöolosuhteisiin ja maksu seuraisi paremmin kustannustason muutoksia.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi edelleen kaupunginvaltuustolle, että kiinteistönomistajan kadun kunnossa- ja puhtaanapitotaksaa korotetaan 1.1.2025 alkaen 20%, jolloin uusi taksa on 0,18 €/kem2 vuodessa (alv 0 %) ja 0,226 €/kem2 (alv 25,5%).

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin.

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta

§ 80

17.09.2024

Yhdyskuntavaliokunnan talousarvioesitys vuodelle 2025 sekä taloussuunnitelma vuosille 2025-2027 (2029)

YLKV 17.09.2024 § 80

288/02.02.00.00/2024

Lisätiedot:

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

Talousarvion valmisteluprosessi esiteltiin valiokunnalle kokouksessa 27.8.2025 ja valiokunta päätti että lopullinen esitys käsitellään kokouksessa 17.9.2024.

Talousarvion ja -suunnitelman laadintaprosessi

Kuntalain mukaan valtuuston tulee vuoden loppuun mennessä hyväksyä kunnan talousarvio seuraavaksi kalenterivuodeksi. Samanaikaisesti valtuusto hyväksyy vähintään kolmea seuraavaa vuotta koskevan suunnittelukauden taloussuunnitelman. Talousarvio on tämän kauden ensimmäinen vuosi. Taloussuunnitelman ja talousarvion valmistelusta vastaa kaupunginhallitus.

Talousarvion ja taloussuunnitelman laadintaan vaikuttaa vahvasti vuosien 2025–2027 talouden tasapainottamisohjelma. Kehys on rakennettu siten, että se toteuttaa tasapainottamisohjelmaan sisältyviä tasapainottamistoimia. Toimialakohtaiset kehukset ovat esityslistan **oheismateriaalina**. Kehysvalmistelun lähtökohtana on käytetty vuoden 2024 talousarviota lukuunottamatta sisäisten erien osuutta, joka on vielä kehysvaiheessa jätetty tarkastelun ulkopuolelle. Lisäksi valtakunnalliset palkankorotukset on lisätty keskitetysti kehysvalmistelun jälkeen. Toimialat ovat tuoneet esille muutostarpeet verrattuna vuoden 2024 talousarvioon, yhdyskuntatoimen merkittävin muutos on HSL:n kuntaosuuden kasvu noin 0,5 miljoonalla eurolla. Lisäksi kehysvalmistelussa on arvioitu 3,6 %:n palkankorotus henkilöstömenoihin vuodelle 2025 vuoden 2025 palkkakustannusten päälle. Yhdyskuntatoimen talousarvion valmistelussa on huomioitu talouden tasapainottamisohjelma sekä tiedossa olevat lisäykset vuoden 2025 kustannuksiin.

Toimialat laativat talousarvion valmistelun yhteydessä henkilöstömitoituksen kehitystä koskevan arvion (henkilöstösuunnitelman) suunnittelukaudelle ml. mahdollisten eläköitymisten vaikutukset mitoitukseen. Kaupungin heikosta taloustilanteesta ja tasapainottamisohjelman henkilöstösäästöjä koskevien linjausten mukaisesti toiminnot tulee järjestää siten, että kaupungin kokonaishenkilöstömäärä laskee vuosina 2025–2027, jotta talouden tasapainottamisohjelmassa edellytetyt säästöt saavutetaan.

Taloussuunnitelman yhteydessä laaditaan investointiohjelma vuosille 2025–2029. Investointiohjelmaa tullaan tarkastelemaan erikseen.

Talousarvion yhteydessä kaupunginvaltuusto hyväksyy myös valtuustolle raportoitavat vuoden 2025 strategiset toimenpiteet mittareineen. Toimenpiteet

perustuvat valtuuston 25.4.2022 hyväksymään Kauniaisten kaupunkistrategiaan vuosille 2023–2030. Esitys strategisten tavoitteiden vuodelle 2025 priorisoiduista toimenpiteistä on esityslistan **oheismateriaalina**.

Yhdyskuntavaliokunta käsittelee toimialan talousarviota kokouksissaan 27.8.2024 ja 17.9.2024. Rakennusvaliokunta käsittelee oman talousarvioehdotuksensa 28.8.2024, jonka jälkeen se sisällytetään lopullisena koko toimialan valmisteluun. Kaupunginhallitus käsittelee talousarviota lokakuun kokouksissaan ja lopullinen budjetti hyväksytään valtuuston kokouksessa 11.11.2024. Valiokuntakohtainen talousarvion ja taloussuunnitelman valmistelu käsittää käyttötalousarvion vuodelle 2025 sekä henkilöstö- ja investointisuunnitelman vuosille 2025-2029. Valtuusto päättää sitovista määrärahoista tulosaluetasolla. Investoidun pääoman koron ja poistojen, sekä sisäisten vyörytysten osuudet tarkentuvat valtuuston budjettikäsittelyyn mennessä.

Valtuuston ohjeistuksen mukaisesti osavuosikatsausten yhteydessä raportoidaan käyttötalousarvion ja investointihankkeiden sekä strategisten tavoitteiden toteutumisesta.

Toiminta, käyttötalous ja investoinnit

Toiminta

Kaavoituksella luodaan edellytykset asuntotuotannolle, palvelujen sijoittumiselle ja muulle kaupunkirakenteen kehitykselle. Kaupungin kaavoitusohjelma perustuu Kauniaisten maankäytön kehityskuvaan, joka on päivitetty keväällä 2023 uuden kaupunkistrategian mukaisesti. Keskeinen strateginen tavoite kaupunkisuunnittelussa on tasapainoinen kaupunkirakenne ja erikseen mainittujen kaavoituskohteiden priorisointi.

Helsingin seudun MAL-sopimuksen neuvottelutulos vuosille 2020-2031 valtion, Helsingin seudun 14 kunnan ja HSL-kuntayhtymän kesken saavutettiin 2.6.2020. Sopimuksen päivittäminen on käynnissä. Sopimuksen toimenpiteillä luodaan edellytyksiä monipuoliselle asuntotuotannolle sekä liikennejärjestelmän ja -investointien ja maankäytön yhteensovittamiselle.

Espoon kaupunkiratahankkeen ja siihen kiinteästi liittyvän Rantaradanbaanan toteutus on käynnistynyt ja edennyt ripeästi kesän 2024 aikana. Muitakin uusia raidehankkeita suunnitellaan seudulla.

Asuntotuotannossa tavoitellaan 16 500 uuden asunnon valmistumista Helsingin seudulle vuosittain. Kauniaisten osuus tästä on keskimäärin 80 asuntoa vuositasolla. Kauniainen on kaupunkistrategiassaan linjannut asukasluvun kasvuksi 0,75 % / v viiden vuoden keskiarvon perusteella, mikä kauden alkuosan tuotanto huomioiden on linjassa em. MAL-sopimuksen tavoitteiden kanssa. Asuntotuotanto on kuitenkin tällä hetkellä merkittävästi hidastunut tavoitteista koko Helsingin seudulla ja valtakunnallisestikin. Uusien asuinrakennushankkeiden käynnistyminen on näin ollen epävarmaa. Helsingintie 10 rakentaminen on kuitenkin käynnissä. Asematie 10-14 lainvoimaisen kaavan toteutus on sen sijaan lykkääntynyt.

Yhdyskuntatoimen toimialalla tehdään monipuolista yhteistyötä seudullisten toimijoiden, usein kuntayhtymien kanssa joukkoliikenteen (HSL) ja ympäristöpalveluiden (HSY, ESYT, MetropoliLab) järjestämisessä. Kauniainen maksaa osallisuudestaan yhteistyöhön kuntaosuuksia, jotka perustuvat sopimuksissa määritellyllä tavalla esim. väestöosuuteen ja/tai johdetaan kustannusten aiheuttamisperiaatteiden kautta. Erityisesti HSL-kuntaosuuteen kohdistuu voimakastakin korotuspainetta alun perin koronapandemiasta aiheutuneen lipputulojen romahtamisen vuoksi, sittemmin myös energian hinnan voimakkaan nousun myötä ja edelleen infrakorvauskustannusten kustannusosuuden kasvun myötä.

Kauniainen on kiristänyt uudessa kaupunkistrategiassaan tavoitteen hiilineutraaliudesta vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteeseen pääsemiseksi on laadittu tiekartta ja siihen pohjautuva toimenpideohjelma, jota kaikki kaupungin yksiköt vuosittain osaltaan päivittävät ja toteuttavat. Toimenpiteiden koordinoinnista ja seurannasta vastaa ympäristötoimi kaupungin ympäristöjohtoryhmän kanssa.

Merkittävä osa yhdyskuntatoimen tuottamien palveluiden käyttötalouskustannuksista aiheutuu kaupungin eri hallintokuntien käytössä olevien toimitilojen ylläpidosta sekä kaupunkiympäristön hoidosta. Kiinteistöjen määrällä on luonnollisesti myös suora vaikutus kaupungin investointiohjelmaan. On ilmeistä, että jatkuvasti kohoavien kiinteistökustannusten kasvun pysäyttämiseksi on tarkasteltava kaupungin toimitilojen tilankäyttöä kriittisesti ja tavoiteltava sen tehostamista. Käytännössä tämä tarkoittaa tilojen monikäyttöisyyden vahvistamista sekä määrittelyä kiinteistöistä, joista voidaan luopua. Tavoitteeksi onkin asetettu nykyisen kiinteistökannan neliömäärän supistaminen 10 % vuoden 2023 tasosta. Luovuttavat kiinteistöt ja niiden toimintojen uudelleen sijoittaminen suunnitellaan yhteistyössä tilojen käyttäjien kanssa.

Käyttötalous

Yhdyskuntatoimen toimintakatteeksi muodostuu 3,093 miljoonaa euroa Kh:n asettaman toimintakatteen ollessa 4,502 miljoonaa euroa. Talousarvio on laadittu tiukkaa taloudenpitoa noudattaen kustannustehokkuus, toiminnan tehostaminen sekä tuloksellisuus huomioiden. Toiminnan suunnittelussa on keskitytty perustehtävien suorittamiseen huolellisesti, uusia menoeriä välttäen. Toimintakulujen budjetoinnissa on huomioitu toiminnan muutokset sekä kustannustason kehitys.

Tuotot

Yhdyskuntatoimen tuloarvio on maankäyttösopimuskorvaukset mukaan lukien 22,056 miljoonaa euroa, KH:n asettaman kehysraamin ollessa 23,405 miljoonaa euroa (alitusta noin 1,5 miljoonaa euroa). Huomioitavaa on, että KH:n asettamaan kehukseen sisältyi Pohjoinen Heikelintie 12 kiinteistön myynti (tuottoarvio noin 756.000 joka toteutui jo vuoden 2024 puolella). Tulopuolen merkittävin muutos on maaomaisuuden myyntien osuus, joita ei ole suunniteltu vuodelle 2025. Merkittävimpien kiinteistöjen myynti ajoittuu tuleville vuosille. Vuodelle 2025

arvioitujen maankäyttösopimuskorvausten tuotto on 1,2 miljoonaa euroa. Arviossa on mukana vuodelta 2024 siirtynyt Gresantie 1-5 tontin myynnin osalle arvioitu maankäyttösopimuskorvaus. Toimialan sisäisten tuottojen osuus pienenee edellisvuoteen nähden. Tähän on vaikuttanut budjetointi asunnoista luopumisen sekä erinäisistä kiinteistöistä luopumisen mukaan (mm. Berga, Heikelintie 12 päiväkotiki ja Kavallintie 14 rakennus).

Toimialan palvelutaksojen hinnat on tarkistettu vastaamaan palvelujen tuottamisesta aiheutuvia kustannuksia ja taksoja sekä tarpeellisin osin korotettu indeksikorotuksen (5%) mukaisesti. Uusi, 1.9.2024 voimaan tuleva arvonnäisäveron muutos on huomioitu taksojen päivityksissä.

Menot

Toimintamenoiksi muodostui 18,962 miljoonaa euroa KH:n asettaman kehysraamin ollessa 18,903 miljoonaa euroa, jolloin budjetin toimintamenot ylittävät raamin noin 60 000 eurolla. Ylitys muodostuu sisäisten erien kasvusta ja onkin huomioitavaa, että näiden osuus on sovittu käsiteltävän kehysten ulkopuolisena osuutena. Menoissa merkittävimmät muutostekijät edellisvuoteen nähden ovat palkkojen yleiskorotukset (noin 238 000 euroa) sekä HSL:n kuntaosuuden kasvu (noin 500 000 euroa). Henkilöstömenoihin on kohdistettu yhteensä noin 245.000 euron säästöt, jotta palkankorotusten vaikutus saatiin kompensoitua. Säästötarve vastaa laskennallisesti 6 vakanssia, jolloin säästö on toteutettu jättämällä vakanssien määrärahoja budjetoimatta vuodelle 2025. Muitakin merkittäviä kustannussäästöjä on tehty toimialan kustannuksiin kautta linjan.

Palkankorotukset on huomioitu kehysvalmistelussa siten että muutos (+3,6%) vuoden 2024 talousarviosta on lisätty vuoden 2025 menoarvion päälle.

Investoinnit

Investointien toteutus on merkittävä osa yhdyskuntatoimen tehtäviä sekä yhdyskuntavaliokunnan päätöksentekoa. Investoinneilla on merkittävä vaikutus myös kaupungin taloudelliseen tasapainoon. Investointiosassa esitetään taulukkoon kootusti toistaiseksi tiedossa olevat investointihanke-esitykset (joille on olemassa KH:n hyväksymät tarveselvitykset tai KV:n hyväksymä suunnittelun / toteutuksen määrärahaavaraus) sekä niiden kokonaiskustannusarviot investointiryhmittäin.

Investointiohjelmaan kohdistuu merkittäviä paineita, talonrakennuksen osalta erityisesti kouluverkostoon esitettyjen hankkeiden kautta. Lisäksi energiatehokkuuden edistäminen edellyttää hankkeistusta ja kiinteistöjen kuntoarviot sisältävät suurehkojakin korjaustarpeita. Espoon kaupunkiratahanke on käynnissä, mikä tarkoittaa myös Kauniaisille euromääräisesti suurta infrainvestointia tulevina vuosina. Useiden hankkeiden valmisteluprosessit ovat vielä kesken, mutta tiedot tullaan täydentämään talousarvion lopulliseen käsittelyyn mennessä, mikäli ne muuttuvat nyt esitetyistä.

On selvää, että kaikkia investointiesityksiä ei ole resurssisyistä mahdollista käynnistää toivotussa aikataulussa lähes yhtäaikaisesti. Monet investoinnit

Yhdyskuntavaliokunta

§ 80

17.09.2024

edellyttävät myös kaavallista tarkastelua ja kaavamuutoksia ennen rakennusprojektien toteutusta. On välttämätöntä priorisoida hankkeiden toteutusjärjestys ja harkita investointien aikataulut realistiselta pohjalta.

Yhdyskuntatoimen osuus kaupungin talousarviosta ja suunnitelmamasta on esityslistan **oheismateriaalina**.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta hyväksyy yhdyskuntatoimen talousarvioesityksen vuodelle 2025 sekä taloussuunnitelman vuosille 2025-2027 (2029). Lisäksi valiokunta oikeuttaa yhdyskuntatoimen johtajan tekemään siihen tarvittavia teknisluonteisia korjauksia ja täsmennyksiä ennen KV:n lopullista käsittelyä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Yhdyskuntatoimen TA 2025 sekä TS vuosille 2025-2029, yhteenveto

Jakelu:

Kaupuginhallitus/Taloustoimi, koontia varten

Yhdyskuntavaliokunta

§ 81

17.09.2024

Yhdyskuntavaliokunnan kokousaikataulu kevät 2025

YLKV 17.09.2024 § 81

467/00.02.09/2024

Lisätiedot:

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

Hallintosäännön mukaan toimitellaan päättää kokouksensa ajan ja paikan. Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimitellimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan. Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Yhdyskuntavaliokunnan pöytäkirja hyväksytään ja tarkastetaan ns. sähköpostimenettelyssä. Pöytäkirja tarkastetaan toimitellimen päättämällä tavalla. Yhdyskuntavaliokunta on kokouksessaan 15.8.2017 (§ 82) päättänyt, että pöytäkirjantarkastajaksi valitaan kulloinkin kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Pöytäkirja asetetaan siihen liitettyine muutoksenhakuohjeineen nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon, eli kaupungin kotisivuille viikon kuluttua kokouksesta. Uuden kuntalain mukaan päätöksen tiedoksianto kunnan jäsenelle on sidottu pöytäkirjan nähtävänä pitoon yleisessä tietoverkossa ja kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluessa siitä, kun pöytäkirja on asetettu nähtäväksi.

Yhdyskuntavaliokunnan kokoukset pidetään muutaman viikon välein huomioiden erityisesti hallituksen ja valtuuston keskinäinen kokousrytmi. Valiokunnan kokoukset on pääsääntöisesti pidetty tiistaisin ja kokousten aloitusajankohdaksi on sovittu klo 18.00. Yleishallinto on esittänyt toiveen, ettei valiokuntakokouksia pidetä viikoilla 6 ja 14.

Yhdyskuntavaliokunnan kevään 2025 aikatauluksi ehdotetaan seuraavaa:

14.1.2025	Sovittu aiemmin (työohjelmat ja talousarvion toimeenpano)
11.2.2025	TP valmistelevat toimenpiteet
4.3.2025	TP 2024
25.3.2025	vko 13
15.4.2025	vko 16
13.5.2025	vko 20 (viimeiset asiat KH:lle ennen kesää)
10.6.2025	vko 24

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta hyväksyy kevään 2025 alustavan kokousaikataulun.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 81

17.09.2024

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 75, § 76, § 77, § 78, § 79, § 80, § 81

MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ

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

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §