

Lisätiedot:

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

Liikuntavaliokunta käsitteli kokouksessaan 3.12.2020 § 52 vastauksen valtuustoaloitteeseen kiinteistöjen käyttöasteen parantamisesta. Vastauksessa keskityttiin sivistystoimen hallinnoimiin kiinteistöihin ja kuvattiin, millaisia muutoksia vuokraustoiminnassa on tehty tilojen käytön tehostamiseksi, sekä millaisia muutoksia ja suunnitelmia tulevaisuudelle on tiedossa. Valiokunta merkitsi vastauksen aloitteeseen tiedoksi ja lähetti sen edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle. Samalla valiokunta pyysi sosiaali- ja terveysvaliokunnalta sekä yhdyskuntavaliokunnalta lausunnon heidän toimivaltaansa kuuluvista tiloista.

Asian käsittely avautuu oheisesta linkistä:

<http://kauniainenfi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=20203025-4>

Valiokuntien toimivalta

Kauniaisten kaupungin voimassa olevan hallintosäännön mukaan 20 § valiokuntien yleiseen toimivaltaan kuuluu hallinnassaan olevien alueiden ja tilojen sekä näihin kuuluvien laitteiden ja irtaimen omaisuuden vuokraaminen tai käyttöön luovuttaminen enintään yhdeksi (1) vuodeksi, lukuun ottamatta kulttuuri- ja vapaa-aikavaliokunnan erityistoimivallassa määrättyä, sekä hallinnassaan olevien rakennusten ja toimitilojen käytöstä luopumisesta päättäminen.

Yhdyskuntavaliokunnan erityiseen toimivaltaan § 21 kuuluu asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien tontinosien ja yleisten alueiden sekä rakennusten ja laitteiden hankinnasta ja luovuttamisesta päättäminen, yksittäisten toimi- ja liiketilojen vuokralle ottaminen tai antaminen pidemmäksi aikaa kuin yhdeksi (1) vuodeksi (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta), kaupungin maaomaisuuden ja rakennusten hallinnasta ja ylläpidosta vastaaminen, kaupungin vuokraamien alueiden, rakennusten ja huoneistojen vuokranantajana toimiminen (Maanvuokralaki, Laki liikehuoneiston vuokrauksesta, Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta), sekä toimitilojen järjestäminen kaupungin toimialoille.

Käytännössä tilakeskuksen tulosalue hoitaa ja kehittää keskitetysti kaupungin toiminnoille välttämättömien kiinteistöjen yllä- ja kunnossapitoa, kustannusten hallintaa ja kohdistamista sisäisen vuokrauksen kautta sekä investointihankkeiden toteutusta kaupunginvaltuuston hyväksymän ohjelman mukaisesti. Yhtä vuotta pidemmistä vuokrasopimuksista vastaa yhdyskuntatoimi, kun taas lyhytaikaiset sopimukset ja esim. vuorojen järjestäminen seurojen toimintaan hoidetaan kyseisen toimialan ja valiokunnan päätöksin.

Tarkoitus on pääsääntöisesti pitää kaupungin omistuksessa ainoastaan ne kiinteistöt, jotka tarvitaan kaupungin perustehtävien järjestämiseen. Tilankäyttöä tehostettaessa on tärkeää keskittää toimintoja ja pyrkiä tilojen monikäyttöisyyteen siten, että kiinteistöt eivät olisi vajaakäytössä vaan kerralla voitaisiin luopua

kokonaisista kiinteistöistä ja niiden kustannuksista joko tilat ulos vuokraamalla tai myymällä kiinteistö uudelle omistajalle. Tässä tarvitaan tiloissa toimivien yksiköiden yhteistyötä, niiden valmiutta muokata toimintaansa ja sopeutua tilojen yhteiskäyttöön. Niissä tapauksissa, jolloin jotakin kiinteistöä ei enää tarvita toimialojen käyttöön ja tilat jäävät tyhjilleen, siirtyvät ne yhdyskuntatoimelle. Kiinteistön ja rakennuksen käyttömahdollisuuksien mukaan selvitetään, onko se joko vuokrattavissa edelleen vai myydäänkö se kokonaan pois.

#### Yhdyskuntatoimen käytössä olevat tilat

Yhdyskuntatoimen toimialalla on toimitiloja kaupungintalolla ja rakennustoimistolla. Kaupungintalolla työskentelevät toimialan asiantuntijat lukuun ottamatta kuntatekniikkaa. Rakennustoimistolla työskentelevät toimialan kenttätöntekijät, kuntatekniikan asiantuntijat sekä kiinteistöyksikön esimiehet. Rakennustoimiston kokonaisuuteen kuuluvat myös työvälineiden ja –koneiden varastotilat sekä konevarikko.

*Kaupungintalossa* on yhteensä noin 2641 m<sup>2</sup>, joista toimisto- ja arkistotiloina on noin 1325 m<sup>2</sup>. Kaupungintalon tilojen käyttöä hallinnoi kaupunginkanslia. Yhdyskuntatoimen käytössä on toisessa kerroksessa toimistohuoneita 18 kpl yhteensä noin 259 m<sup>2</sup>. Lähiarkistoja on yhdyskuntatoimen hallinnolla, maankäytöllä sekä rakennusvalvonnalla noin 40 m<sup>2</sup>. Kellarikerroksen arkistotiloista on yhdyskuntatoimen käytössä 74 m<sup>2</sup>. Lisäksi toisessa kerroksessa yhdyskuntatoimen siivessä on pieni neuvotteluhuone 22 m<sup>2</sup> sekä maankäytöllä tulostinhuone 10 m<sup>2</sup>. Kaupungintalolla työskentelee yhdyskuntatoimen henkilökunnasta 19 henkilöä, joista hallinnossa 2, tilakeskuksessa 6, maankäytössä 6, rakennusvalvonnassa 3 ja ympäristötoimessa 2 henkilöä. Kaikilla on oma työhuone, lukuun ottamatta tilakeskuksen kahta henkilöä, jotka jakavat yhteisen huoneen. Kaikki kaupungintalossa yhdyskuntatoimen käyttöön osoitetut tilat ovat käytössä.

*Rakennustoimisto ja konevarikko* sijaitsevat osoitteessa Oppilaskodintie 3. Kiinteistössä toimivat Tilakeskuksen kiinteistöyksikkö, Maankäytön mittayksikkö, Kuntatekniikan toimistohenkilökunta ja kunnossapitoyksikkö sekä konevarikko. Tilat muodostuvat toimistorakennuksesta yhteisine tiloineen ja pukuhuoneineen, jossa on myös varasto- ja arkistotiloja. Näiden yhteydessä sijaitsevat erilliset varastotilat sekä autokatokset. Kiinteistöllä sijaitsevat myös erikseen konevarikon varikkorakennus sekä kunnossapidon siilo. Rakennustoimistolla on toimistohuoneita 12 kpl. Huoneissa työskentelee yhteensä 15 henkilöä. Huoneiden keskikoko on n. 7-9 m<sup>2</sup>. Rakennuksessa on myös pieni neuvotteluhuone. Kenttätöntekijöiden taukotilana on yhteinen ruokasali pienellä keittiöllä (yht. 45 m<sup>2</sup>), tilakeskuksen varasto ja verstaasäilytystila, kunnossapidon ainoa lämminvarasto sekä vaatevarasto. Naisilla ja miehillä on omat pukuhuoneet suihkutiloineen ja vessoineen (naiset 40 m<sup>2</sup>, miehet 60 m<sup>2</sup>). Erillisiä vessoja on lisäksi kolme kappaletta. Lisäksi tiloihin kuuluu kaksi siivouskomeroa ja arkistoa sekä teknisiä tiloja. Rakennus on osittain kaksikerroksinen. Alkuperäisessä, vanhassa osassa (entinen Kauniaisten sähkölaitos) on kirvesmiesten verstaasitila aputiloinen/teknisine tiloineen (50 m<sup>2</sup>) sekä tämän yläpuolella toisessa kerroksessa kaksi toimistohuonetta mm. tilakeskuksen kiinteistövalvomon käytössä. Autoille ja koneille on kaksi säilytystilaa. Suuremmassa katetussa ja ovin lukittavissa talliosassa on 12 konepaikkaa ja erikseen tiesuolan säilytystalli (n. 240 m<sup>2</sup>). Täällä säilytetään pääosin autokalustoa mutta myös traktoria ja kadunlakaisulaitteistoa. Yksi talli muodostaa myös liikennemerkkien käsivaraston ja katetun suojan kunnossapidon kenttätöille.

Avoimet konekatokset (180 m<sup>2</sup>) sijaitsevat konevarikon ja hiekkasiilon (60 m<sup>2</sup>) vieressä. Katoksessa on tilaa n. neljälle keskikokoiselle traktorille (Wille/Ljungby) sekä korkeampi katos kuorma-autolle ja isommalle traktorille.

Konevarikko sisältää autohallin (omat sisäänajot pesupuolelle ja korjaamopuolelle), toimiston sekä versta- ja tulityötilan (n. 300 m<sup>2</sup>). Lisäksi on kaksi varastotilaa (puolikerros sekä pientarvikevarasto), tekniset tilat ja wc.

### Liiketilat

Kaupungilla on muutamia yhdyskuntatoimen hallinnoimia vuokrattavia liiketiloja. Osoitteessa Thurmanin puistotie 1 (Keltainen talo) on noin 197 m<sup>2</sup>, ja siellä on tällä hetkellä kolme vuokralaista. Asunto Oy Säästöradassa, Tunnelitie 6, sijaitsee pieni vuokrallikehuoneisto noin 29 m<sup>2</sup>, joka on myös vuokrattuna. Tilojen vapautuessa niistä ilmoitetaan julkisesti ja vuokralaiset valitaan tarjotun vuokran perusteella. Keltaisessa talossa kriteerinä on ollut myös yrityksen kulttuurin ja käsityön omainen toiminta.

### Lausuntoehdotus

Yhdyskuntatoimen omassa käytössä olevat toimitiloja on varsin vähän ja ne on tehokkaasti hyödynnetty. Toimialan mahdollisuudet vaikuttaa tilankäytön tehostamiseen kaupungin kiinteistöissä liittyvät olennaisesti muiden yksiköiden käytössä olevien tilojen yhteiskäytön kautta tehtäviin tiivistämissiin ja toteutettaviin hankkeisiin. Tilakeskus esittää tilojen käyttäjille tällaisia mahdollisuuksia niitä havaitessaan.

Niissä tapauksissa, jolloin jotakin kiinteistöä ei enää tarvita toimialojen käyttöön ja tilat jäävät tyhjilleen, ne siirtyvät yhdyskuntatoimelle. Kiinteistön ja rakennuksen käyttömahdollisuuksien mukaan selvitetään, onko se joko vuokrattavissa edelleen vai myydäänkö se kokonaan pois. Asemakaavamuutoksen kautta tonttia voidaan myös kehittää, rakennusoikeutta lisätä tai käyttötarkoitusta muuttaa.

Tulevien investointihankkeiden yhteydessä kannattaa aina myös huolellisesti tarkastella monikäyttöisyyden mahdollisuuksia. Esim. kuluvan vuoden aikana laadittava Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven hankesuunnitelma antaa hyvät mahdollisuudet koulun ja kansalaisopiston tilojen yhteiskäytölle, jolloin olisi saavutettavissa säästöä investointihankkeessa sekä tulevaisuudessa käyttö- ja ylläpitokustannuksissa sekä uusia mahdollisuuksia kansalaisopiston nykyisen kiinteistön jatkokäytön pohdinnoissa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy osaltaan lausuntoehdotuksen kiinteistöjen käyttöasteen parantamisesta (vastaus valtuustoaloitteeseen) ja lähettää sen edelleen kaupunginhallitukselle asian jatkokäsittelyä ja täydennyksiä varten.

.....

Vpj Wahlstedt totesi ettei lausuntopyyntö vastaa hänen tekemänsä valtuustoaloitteen tarkoitusta ja jätti asiaan seuraavan maininnan: ”Kyseisessä valtuustoaloitteessa on peräänkuulutettu erityisesti koulukiinteistöjen kartoittamista ja niiden käyttökapasiteetin nostamista. Erikseen valtuustoaloitteessa on mainittuna esimerkiksi musiikkiopiston lisätilan tarve, joita

kouluissa on (musiikkiluokat). Toivottavaa olisi että koulujen tiettyjä tiloja voitaisiin käyttää sulkemisajan jälkeen; muitakin tiloja kuin liikutasalit. Valtuustoaloite ei missään vaiheessa ole tarkoittanut koko kaupungin omistuksessa olevien kiinteistöjen käyttöasteiden kartoittamista.”

Päätös:

Päätöshdotus hyväksyttiin.