
Aika 13.02.2023 klo 19:00 - 19:44
Paikka Kaupunginvaltuuston istuntosali

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 3	Kokouksen järjestäytyminen	4
§ 4	Periaatepäätös tontin luovutustavasta (Bredantie 15/Palokunnantie 3)	5
§ 5	Eron myöntäminen tarkastusvaliokunnan jäsenen tehtävästä (Karimaa)	16
§ 6	Vastaus valtuustoaloitteeseen senioriasuntojen kasvavan tarpeen huomioiminen valmisteilla olevissa asemakaavoissa ja aloitteeseen koskien senioriasumista Kauniaisissa	18
§ 7	Vastaus valtuustoaloitteeseen talouden stressitestistä	20
§ 8	Vastaus valtuustoaloitteeseen paikkajakotoimikunnan nimeämisestä luottamushenkilövalintoja varten	21
§ 9	Vastaus valtuustoaloitteeseen kaupungintalon valtuustosalin vuokraamisesta paikallisille yhdistyksille, järjestöille ja vastaaville toimijoille	23
§ 10	Valtuustoaloitteita	25

Läsnä	Ala-Reinikka Tapani	puheenjohtaja	
	Stenberg Stefan	I varapuheenjohtaja	
	Mollgren Satu	II varapuheenjohtaja	
	Aitola Minna	valtuutettu	
	Ant-Wuorinen Lauri	valtuutettu	
	Björk Bo-Christer	valtuutettu	
	Colliander-Nyman Nina	valtuutettu	
	Hammarberg Johanna	valtuutettu	
	Huttunen Jarkko	valtuutettu	
	Häyrinen-Immonen Ritva	valtuutettu	
	Johansson Johan	valtuutettu	
	Kiesiläinen Suvi	valtuutettu	
	Korpela Minna	valtuutettu	
	Lehmuskoski Tuula	valtuutettu	
	Lerche Jessica	valtuutettu	
	Löfstedt-Söderholm Gunilla	valtuutettu	
	Miettinen Taisto	valtuutettu	
	Nuutinen Saana	valtuutettu	
	Nysten Patrick	valtuutettu	
	Palojoki Risto	valtuutettu	
	Pesonen Juha	valtuutettu	
	Rehn-Kivi Veronica	valtuutettu	
	Rintamäki-Ovaska Tiina	valtuutettu	
	Saarela Konsta	valtuutettu	
	Salminen Mikko J.	valtuutettu	
	Sederholm Camilla	valtuutettu	
	Tupamäki Binga	valtuutettu	
	Vaenerberg Lotta	valtuutettu	
	Villa Sami	valtuutettu	
	Wahlstedt Virva	valtuutettu	
	Waselius Fredrik	valtuutettu	
	Waselius Lulu	valtuutettu	
	Westermarck Susanna	valtuutettu	
	Kauppila Matti	varajäsen	
	Stolt Sofia	varajäsen	
	Masar Christoffer	kaupunginjohtaja	
	Andergård-Stenstrand Lilian	vt. hallintojohtaja	
	Jahnsson Markus	tiedottaja	
	Harju Marianna	yhdyskuntatoimen johtaja	§§ 3 - 4, klo 19.00 - 19.38
Poissa	Limnell Patrik	valtuutettu	
	Tuohioja Pauli	valtuutettu	
	Klockars Tove	nuorisovaltuuston edustaja	

Käsitellyt asiat 3 - 10

Allekirjoitukset

Tapani Ala-Reinikka
puheenjohtaja

Lilian Andergård-Stenstrand
pöytäkirjanpitäjä

Mikko J. Salminen
pöytäkirjantarkastaja

Susanna Westermarck
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirja asetetaan
yleisesti nähtäville

Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 20.02.2023

Kaupunginvaltuusto

§ 3

13.02.2023

Kokouksen järjestäytyminen

KV 13.02.2023 § 3

Valtuusto on päätösvaltainen, kun vähintään kaksi kolmasosaa valtuutetuista on läsnä.

Kaupunginhallitus:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valtuusto valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valtuusto valitsi valtuutettu Mikko J. Salmisen ja valtuutettu Susanna Westermarckin pöytäkirjantarkastajiksi.

Kaupunginvaltuusto	§ 44	19.09.2022
Kaupunginvaltuusto	§ 4	13.02.2023

Periaatepäätös tontin luovutustavasta (Bredantie 15/Palokunnantie 3)

KV 19.09.2022 § 44

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121
kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Lähtökohta

Kaupunki omistaa asunto-osakeyhtiön Asunto Oy Bredantie 15 (myöhemmin Yhtiö). Kaupunki osti Yhtiön koko osakekannan vuonna 2019. Osakekauppa liittyi vireillä olevaan kaavoitushankkeeseen (Ak 217, Bredantie 15-17), jossa Yhtiön omistaman tilakiinteistön (tilakiinteistö 402-2-283, pinta-ala 4489 m²) ja kaupungin omistaman päiväkotikiinteistön (tontti 4-49-31, pinta-ala 2718 m²) yhdessä muodostama yksi tuleva tontti osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A) (ote kaavaehdotuksen kartasta ja alueen omistuksesta **oheismateriaalina**).

Kaavoitushankkeen osalta kaavaehdotus on ollut nähtävillä talvella 2018 (kaavoitushankkeen internet-sivu, [linkki](#)). Kaavaehdotuksessa Yhtiön omistama tilakiinteistö ja kaupungin omistama tontti muodostavat tulevan tontin, joka käsittää asuinrakennusten korttelialueen (A). Korttelialueelle on osoitettu asuinrakennusoikeutta 4400 k-m² ja pysäköinti toteutettavaksi pihakannan alaisena rakenteena. Kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu edellyttää korttelialueen toteuttamista yhtenä kokonaisuutena. Lisäksi tulevan tontin muodostaminen edellyttää tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäisyyttä. Kaavoitushanke ei ole edennyt ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Kaavoitushankkeen etenemiseen liittyy myös maankäyttösopimus.

Kaupunki on selvittänyt vaihtoehtoisia toimintamalleja toisaalta Yhtiön ja toisaalta kaavoitushankkeen mukaisen tulevan tontin osalta. Eri vaihtoehtojen keskinäiseen arviointiin ja tarpeellisten toimenpiteiden valintaan ja niiden toteuttamisen ajankohtaan vaikuttaa merkittävässä määrin tulevan tontin luovutustapa. Tämän vuoksi käsittelyyn tuodaan periaatepäätös tulevan tontin luovutustavasta, jotta sekä kaavoitushanketta että Yhtiöön mahdollisesti kohdistuvien toimenpiteiden valmistelua voidaan edistää.

Tilannetietoa

Kaupungin omistamalla tontilla sijaitsevassa rakennuksessa toimii varhaiskasvatyksen Daghemmet Grankotten. Rakennuksen kunto on tyydyttävä. Rakennuksessa on suoritettu elinkaarta jatkavia korjauksia siten, että rakennuksen arvioidaan säilyvän käyttökelpoisena vielä muutaman vuoden. Kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttaminen edellyttää, että varhaiskasvatyksen toiminta rakennuksessa päättyy. Sivistystoimen ilmoituksen mukaan varhaiskasvatyksen toiminta päättyy lähivuosina,

Kaupunginvaltuusto	§ 44	19.09.2022
Kaupunginvaltuusto	§ 4	13.02.2023

arviolta vuosien 2023–2024 aikana, perustuen siihen, että rakennus on ylittänyt käyttöikänsä eikä sitä enää kannata korjata.

Yhtiön omistamalla kiinteistöllä sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Asuinrakennukset ovat huonokuntoiset eikä niissä ole suoritettu korjaustoimenpiteitä. Asuinrakennuksissa ei ole asukkaita. Kaupunki on pyrkinyt pitämään Yhtiön toiminnan ja kustannukset mahdollisimman alhaisella tasolla viimeiset vuodet.

Kaavaehdotuksen mukaisen tulevan tontin luovutustavasta

Tulevan tontin vaihtoehtoiset luovutustavat ovat vuokraus ja myynti. Kaupunginvaltuuston 16.11.2020 (§ 51, [linkki](#)) hyväksymien periaatteiden mukaan kaupungin luovuttaessa rakentamattomia asuntotontteja on vuokraus ensisijainen vaihtoehto, ellei perustelluista syistä muuta päätetä. Kaavoitushankkeen toteuttaminen ja tontin rakentaminen edellyttää tulevan tontin muodostamista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan rakennuslupaa ei saa myöntää ennen tontin muodostamista ja merkitsemistä kiinteistörekisteriin. Kiinteistönmuodostamislain mukaan tontin muodostaminen edellyttää tontin maa-alueen omistuksen yhtenäisyyttä, ts. muodostettavan alueen tulee kuulua samalle omistajalle tai samoille omistajille niin, että kunkin osaomistajan omistusosuus tonttiin sisältyvistä eri kiinteistöjen alueista on sama.

Seuraavassa on esitetty tontin luovutustavan vaikutukset tontin kiinteistönmuodostukseen ja sen edellytyksiin sekä lisäksi arvioitu näiden edellytysten vaikutuksia Yhtiöön kohdistuviin toimenpiteisiin lähinnä taloudellisesta näkökulmasta. Taloudellisen näkökulman vaikutukset perustuvat pääosin kaupungin keväällä 2021 tilaaman asiantuntijapalvelun (kiinteistöjärjestely, verotukselliset seikat sekä yhtiöoikeus) muistioon (**oheismateriaalina**, ei julkaista), jossa on huomioitu silloin esillä olleet vaihtoehdot.

Vuokraus tontin luovutustapana

Mikäli tuleva tontti luovutetaan vuokraamalla, tuleva tontti on muodostettava ennen tontin vuokrausta, jotta tontille maankäyttö- ja rakennuslain mukaan voidaan myöntää rakennuslupa ja tontti rakentaa. Tontin muodostaminen edellyttää tontin maa-alueen omistuksen yhtenäisyyttä. Tällä hetkellä tulevan tontin maa-alue on osittain kaupungin ja osittain Yhtiön omistuksessa.

Seuraavassa esitetään kolme vaihtoehtoa:

- kaupunki purkaa Yhtiön osakeyhtiölain mukaisella selvitysmenettelyllä,
 - Yhtiö myy omistamansa tilakiinteistön kaupungille tai
 - kaupunki myy omistamansa tontin Yhtiölle,
- tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäistämiseksi sekä näiden vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia (suluissa on esitetty kaupungin viranhaltijoiden tekemä karkea ja alustava arvio vaikutuksen euromäärästä).

a) Kaupunki purkaa Yhtiön osakeyhtiölain mukaisella selvitysmenettelyllä Yhtiön omistama tilakiinteistö siirtyy suoraan kaupungin omistukseen. Kaupunki omistaa tulevan tontin koko maa-alueen. Kaupunki vastaa tulevan tontin

Kaupunginvaltuusto	§ 44	19.09.2022
Kaupunginvaltuusto	§ 4	13.02.2023

muodostamisesta. Kaupunki vuokraa tontin kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle.

- Yhtiön purkamisesta aiheutuu kaupungille hallinnollisia kustannuksia (10 000–20 000 euroa). Kaupungille ei aiheudu veroseuraamuksia.
- Yhtiön purkamisesta aiheutuu Yhtiölle veroseuraamuksia (tuloverotus, 300 000–500 000 euroa).
- Tulevan tontin muodostamisesta aiheutuu kaupungille sisäisiä kustannuksia (2 000 euroa).
- Tulevan tontin vuosittainen maanvuokra tuloutuu kaupungille (perusvuokra 160 000 euroa).

b) Yhtiö myy omistamansa tilakiinteistön kaupungille

Kaupunki omistaa tulevan tontin koko maa-alueen. Kaupunki vastaa tulevan tontin muodostamisesta. Kaupunki vuokraa tulevan tontin kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle.

- Tilakiinteistön ostaminen edellyttää määrärahavarausta kaupungin talousarviossa (1 500 000–2 500 000 euroa).
- Tilakiinteistön myyntihinta tuloutuu Yhtiölle. Yhtiölle aiheutuu tilakiinteistön myynnistä veroseuraamuksia (tuloverotus, 300 000–500 000 euroa).
- Tulevan tontin muodostamisesta aiheutuu kaupungille sisäisiä kustannuksia (2 000 euroa).
- Tulevan tontin vuosittainen maanvuokra tuloutuu kaupungille (perusvuokra 160 000 euroa).
- Yhtiö jää edelleen kaupungin hallinnoitavaksi, ellei sitä erikseen lopeteta purkamisen, sulautumisen tai jakautumisen kautta. Yhtiön hallinnointi tai yhtiöön kohdistuvat järjestelyt edellyttävät kaupungin henkilöresursseja ja aiheuttavat kaupungille kustannuksia.

c) Kaupunki myy omistamansa tontin Yhtiölle

Yhtiö omistaa tulevan tontin koko maa-alueen. Yhtiö vastaa tulevan tontin muodostamisesta. Yhtiö vuokraa tulevan tontin kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajalle.

- Yhtiöllä ei ole varoja tontin ostamiseen. Tontin ostaminen edellyttää rahoituksen hankkimista, esimerkiksi kaupungin laina Yhtiölle tai kaupungin sijoitus Yhtiön pääomaan taikka rahalaitoslaina (300 000–1 500 000 euroa).
- Yhtiölle aiheutuu tontin ostamisesta veroseuraamuksia (varainsiirtovero 4 %).
- Tulevan tontin muodostamisesta aiheutuu Yhtiölle kustannuksia (2 000 euroa).
- Tontin myyntihinta tuloutuu kaupungille (300 000–1 500 000 euroa). Kaupungille ei aiheutune tontin myynnistä veroseuraamuksia.
- Tontin vuosittainen maanvuokra tuloutuu Yhtiölle (perusvuokra 160 000 euroa). Yhtiölle aiheutunee maanvuokrasta veroseuraamuksia (tuloverotus), koska vuosittainen maanvuokra arviolta selvästi ylittää Yhtiön toiminnasta aiheutuvat vuosittaiset menot.
- Yhtiö jää edelleen kaupungin hallinnoitavaksi. Yhtiön hallinnointi edellyttää kaupungin henkilöresursseja ja aiheuttaa kaupungille kustannuksia.
- Tontin kaupan vaihtoehtona on apportti eli tontin sijoittaminen Yhtiön omaan pääomaan apporttiluovutuksena. Yhtiölle aiheutuu apporttiluovutuksesta veroseuraamuksia (varainsiirtovero 4 %).

Kaupunginvaltuusto	§ 44	19.09.2022
Kaupunginvaltuusto	§ 4	13.02.2023

Myynti tontin luovutustapana

Mikäli tuleva tontti luovutetaan myymällä, tontin muodostaminen ennen tontin myyntiä ei ole välttämätöntä, vaan tontin muodostaminen voidaan jättää ostajataholle.

Seuraavassa esitetään kaksi vaihtoehtoa:

- d) kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja kaupunki myy Yhtiön koko osakekannan kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle,
- e) kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja Yhtiö myy Yhtiön omistaman tilakiinteistön kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle,

tulevan tontin luovutukseen sekä vaihtoehtojen taloudellisia vaikutuksia (suluissa on esitetty kaupungin viranhaltijoiden tekemä karkea ja alustava arvio vaikutuksen euromäärästä).

d) Kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja kaupunki myy Yhtiön koko osakekannan kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle

- Tontin myyntihinta tuloutuu kaupungille (1 500 000 euroa). Tontin myynnistä ei aiheutune kaupungille veroseuraamuksia.
- Osakekannan myyntihinta tuloutuu kaupungille (2 500 000 euroa). Osakekannan myynnistä ei aiheutune kaupungille veroseuraamuksia.
- Asuinrakentamisen toteuttajataho vastaa tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäistämistä ja tulevan tontin muodostamisesta.

e) Kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja Yhtiö myy Yhtiön omistaman tilakiinteistön kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle

- Kaupungin myymän tontin myyntihinta tuloutuu kaupungille (1 500 000 euroa). Tontin myynnistä ei aiheutune kaupungille veroseuraamuksia.
- Yhtiön myymän tilakiinteistön myyntihinta tuloutuu Yhtiölle (2 500 000 euroa). Tilakiinteistön myynnistä aiheutuu Yhtiölle veroseuraamuksia (tuloverotus, 500 000 euroa). Tilakiinteistön myynnin myyntivoitto jää Yhtiölle.
- Asuinrakentamisen toteuttajataho vastaa tulevan tontin muodostamisesta.
- Yhtiö jää edelleen kaupungin hallinnoitavaksi. Yhtiön hallinnointi edellyttää kaupungin henkilöresursseja ja aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

Tuleva tontti on myös mahdollista muodostaa ennen tulevan tontin myyntiä. Tällöin vaihtoehdot tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäistämiseksi ja tulevan tontin muodostamiseksi ovat samat kuin edellä tulevan tontin vuokrauksen kohdalla esitetyt.

Maankäyttösopimus

Lähtökohtaisesti kaavoitushankkeeseen liittyy maankäyttösopimuksen tekeminen ja maankäyttösopimuskorvauksen periminen, mikäli Yhtiö on maanomistajana kaavahankkeen edetessä hyväksymiskäsittelyyn. Tällöin maankäyttösopimus tuodaan päätöksentekoon yhtä aikaa kaavahankkeen kanssa ja

Kaupunginvaltuusto	§ 44	19.09.2022
Kaupunginvaltuusto	§ 4	13.02.2023

maankäyttösopimus allekirjoitetaan ennen kuin kaavahanke hyväksytään valtuustossa. Kaupungin keväällä 2021 tilaamassa asiantuntijapalvelun muistiossa on maankäyttösopimukseen liittyen todettu seuraavaa: Perustilanteessa yhden osakkeenomistajan omistaessa yhtiön koko osakekannan kaikista osakkaan ja yhtiön välisistä asioista ei ole täysin välttämätöntä tehdä sopimusta. Kuitenkin mikäli kaupunki päätyisi myymään yhtiön, saattaisi olla epätarkoituksenmukaista, jos maankäyttösopimusta ei olisi tehty ja yhtiö tällöin olisi saanut paremman aseman kuin muut vastaavassa asemassa olevat maanomistajat. Lisäksi kuntien tulisi kautta linjan kohdella kaikkia osapuolia tasavertaisesti ja tästä näkökulmasta maankäyttösopimuksen tekemättä jättäminen kuntakonserniin kuuluvan yhtiön kanssa saattaisi nousta ongelmalliseksi ja viime kädessä voitaisiin katsoa kaupungin antaneen piilotukea omistamalleen yhtiölle.

Maankäyttösopimuksella olisi taloudellisia vaikutuksia edellä esitettyihin tontin luovutuksen vaihtoehtoihin riippuen vaihtoehdosta ja vaihtoehdon mukaisten toimenpiteiden toteutusajankohdasta. Maankäyttösopimuksen taloudellista vaikutusta ei ole huomioitu esitettyissä vaihtoehdoissa. Todettakoon, että Yhtiöllä ei ole omia varoja maankäyttösopimuskorvauksen (alustava arvio noin 500 000 euroa) maksamiseen.

Yhteenveto

Tulevan tontin vaihtoehtoiset luovutustavat ovat vuokraus ja myynti. Kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaan vuokraus on ensisijainen vaihtoehto, ellei perustelluista syistä muuta päätetä. Kysymyksessä olevan tulevan tontin kohdalla myyntiä luovutustapana voidaan pitää perustellumpana vuokraukseen verrattuna.

Vuokraus luovutustapana edellyttää tontin muodostamista. Tontin muodostamisen edellyttämistä toimenpiteistä aiheutuu välittömiä ja välillisiä (veroseuraamukset) taloudellisia seurauksia, joiden todellinen määrä selviää vasta toimenpiteiden toteuttamisen jälkeen edellä tekstissä esitettyjen euromäärien ollessa kaupungin viranhaltijoiden karkeita ja alustavia arvioita.

Luovuttamalla tuleva tontti myymällä (kaupungin tontti ja Yhtiön osakekanta) on mahdollista välttyä näiltä seurauksilta. Toisaalta tulevan tontin myyminen kahdessa osassa saattaa vaikuttaa tontin kiinnostavuuteen toteuttajatahojen keskuudessa. Tontin toteuttamisen kannalta erityisiä huomioita ovat kaavahankkeessa esitetty maanalainen pysäköintiratkaisu sekä kerrostalojen ja pientalojen sijoittuminen samalle tontille. Näillä seikoilla saattaa olla vaikutusta tontin ja sille rakennettavien asuntojen kiinnostavuuteen toteuttajatahojen ja asunnonostajien keskuudessa ja myös nämä osaltaan puoltavat tontin luovuttamista myymällä.

Tontin luovutustavan valintaan vaikuttaa myös kaupungin taloudellinen tilanne huomioiden tulevien vuosien arvioidut investointimenot.

Edellä mainitun perusteella kaavahankkeen (Ak 217, Bredantie 15-17) mukaisen tontin (4-49-33, Bredantie 15, Palokunnantie 3) luovutustavaksi esitettiin yhdyskuntavaliokunnalle vaihtoehtoa d) eli myyntiä siten, että kaupunki myy

Kaupunginvaltuusto	§ 44	19.09.2022
Kaupunginvaltuusto	§ 4	13.02.2023

kaupungin omistaman tontinosan (päiväkotitontti 4-49-31) ja kaupunki myy Yhtiön koko osakekannan. Luovutuksen toteuttaminen edellyttää, että valtuustossa hyväksytty kaavahanke tulee voimaan. Kaavahankkeeseen liittyy tässä tapauksessa myös maankäyttösopimuksen tekeminen. Luovutus valmistellaan myöhemmin erikseen ja luovutuksen ajankohdasta päätetään normaalin käytännön mukaisesti talousarviokäsittelyn yhteydessä.

Yhdyskuntavaliokunta päätti kuitenkin kokouksessaan 7.6.2022 (§ 58) toisin ja esitti, että kaupunginhallitus esittää valtuustolle tontin luovuttamista vuokraamalla joko vaihtoehdon a) tai b) mukaisesti. Valiokunta suositteli järjestelyn toteuttamista ulkopuolista konsulttia hyödyntäen. Lisäksi valiokunta pyysi kaupunginhallitusta myös päättämään vastuunjaon kaupungin sijoitusomaisuuden hallintaan liittyvissä kysymyksissä.

Kaupunginhallitukselle esitettiin tämän johdosta seuraavaa:

Nykyisessä tilanteessa tulevan tontin luovuttaminen vuokraamalla ei ole mahdollista. Tulevan tontin vuokraus edellyttää tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäisyyttä tontin muodostamiseksi. Tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäistäminen voidaan toteuttaa vaihtoehdon a), b) tai c) mukaisesti. Valitsemalla tontin luovuttamisen vuokraamalla, on samalla päätettävä vuokraamista edellyttävä toteutustapa, edellä mainittujen vaihtoehtojen (a-c) mukaan.

Tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäistäminen edellä mainittujen vaihtoehtojen mukaisesti aiheuttaa kustannuksia, joiden määrä ei ole etukäteen tiedossa. Tämän vuoksi esitettiin valiokunnalle tulevan tontin luovutustavaksi myyntiä, jolloin näiltä kustannuksilta olisi mahdollista välttyä. Lisäksi maanalaisen pysäköintiratkaisun sekä pientalojen sijoittumisen samalle tontille kerrostalojen kanssa arvioitiin vaikuttavan tontin kiinnostavuuteen ja puoltavan tontin myyntiä. Myös kaupungin tulevien vuosien investointitarpeet vaikuttivat tontin luovutustavan esitykseen.

Mikäli tulevan tontin luovutustavassa kuitenkin päädytään vuokraukseen, kaupunginhallituksen tulee päättää, minkä vaihtoehdon mukaista menettelyä tulevan tontin vuokraamisen mahdollistamiseksi esitetään valtuustolle hyväksyttäväksi. Yhdyskuntavaliokunnan esittämissä vaihtoehdoissa a) ja b) tuleva tontti on kaupungin omistuksessa ja vaihtoehdossa c) tuleva tontti on Yhtiön omistuksessa. Vaihtoehtojen a) ja b) merkittävimmät erot ovat, että vaihtoehdossa b) kaupunki ostaa tilakiinteistön, jonka myyntihinta tuloutuu Yhtiölle ja Yhtiö jää edelleen kaupungin hallinnoitavaksi. Näin kokonaisuutena arvioiden tarkoituksenmukaisin menettely tulevan tontin vuokraamiseen olisi vaihtoehto a) (eli että yhtiö puretaan osakeyhtiölain mukaisella selvitysmenettelyllä).

Edellä mainitun perusteella esitettiin yhdyskuntavaliokunnan päätöksestä poiketen kaupunginhallitukselle 13.6.2022 toteutustavaksi myynti siten, että kaupunki myy kaupungin omistaman tontinosan (päiväkotitontti 4-49-31) ja kaupunki myy asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Bredantie 15) koko osakekannan (vaihtoehto d). Päätösesitys sai kaupunginhallituksen enemmistön kannatuksen;

Kaupunginvaltuusto	§ 44	19.09.2022
Kaupunginvaltuusto	§ 4	13.02.2023

vähemmistö kannatti yhdyskuntavaliokunnan päätösesitystä eli tontin luovuttamista vuokraamalla joko vaihtoehdon a) tai b) mukaisesti.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti (§ 89) kehottaa kaupunginjohtajan arvioimaan kaupungin sijoitusomaisuuden hallinnan järjestämisen tarkoituksenmukaisin toimintatapa ja ryhtymään tarpeellisiin toimenpiteisiin.

Hallintosäännön 18 §:n mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu päättää kaupungin kiinteän omaisuuden sekä osakkeiden ja muun irtaimen omaisuuden hankinnasta ja luovuttamisesta (sisältää muun muassa tonttien luovuttamisen), lukuun ottamatta valiokunnille määrätyn toimivallan osalta, mutta koska valittu vaihtoehto voi vaikuttaa myös talousarvion yhteydessä päätettävään, asia tuodaan valtuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto päättää, että kaavahankkeen (Ak 217, Bredantie 15-17) mukaisen tontin (4-49-33, Bredantie 15/Palokunnantie 3) luovutustapa on myynti siten, että kaupunki myy kaupungin omistaman tontinosan (päiväkotitontti 4-49-31) ja kaupunki myy asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Bredantie 15) koko osakekannan (vaihtoehto d).

.....

Kaupunginjohtaja poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhtiön hallituksen jäsen).

Valtuutettu Konsta Saarela esitti valtuutettu Fredrik Waseliuksen ym. kannattamana seuraavaa: "Kaupunginvaltuusto päättää, että kaavahankkeen (Ak 217, Bredantie 15-17) mukaisen tontin (4-49-33, Bredantie 15/Palokunnantie 3) luovutustapa on vuokraus vaihtoehdon a tai b mukaisesti. Kaupunginvaltuusto suosittelee ulkopuolisen asiantuntijan hyödyntämistä järjestelyn suunnittelussa ja toteutuksesta."

Valtuutettu Taisto Miettinen esitti valtuutettu Jarkko Huttusen ym. kannattamana asian palauttamista valmisteluun siten, että "valmistelussa tulee selvittää jakautumisen sekä esillä olleiden myynnin ja vuokraamisen vaihtoehtojen vertailu asiantuntijoiden avulla. Lausuntoa tulee täydentää tältä osin."

Pöytäkirjaan merkittiin, että valtuusto piti neuvottelutauon klo 19.27–19.37.

Valtuutettu Taisto Miettinen muutti palauttamisesitystään seuraavasti: "Valmistelussa tulee selvittää ainakin jakautuminen sekä esillä olleiden myynnin ja vuokraamisen vaihtoehtojen vertailu asiantuntijoiden avulla. Lausuntoa tulee täydentää tältä osin." Valtuutettu Pauli Tuohioja ja valtuutettu Konsta Saarela kannattivat muutettua palautusesitystä.

Puheenjohtajan tiedustellessa valtuustolta, voidaanko asia palauttaa valmisteluun, valtuusto oli yksimielisesti palautuksen kannalla.

Kaupunginvaltuusto	§ 44	19.09.2022
Kaupunginvaltuusto	§ 4	13.02.2023

Päätös:

Valtuusto päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun seuraavin saatesanoin: "Valmistelussa tulee selvittää ainakin jakautuminen sekä esillä olleiden myynnin ja vuokraamisen vaihtoehtojen vertailu asiantuntijoiden avulla. Lausuntoa tulee täydentää tältä osin."

Oheismateriaali:

Ote kaavaehdotuksen kartasta ja alueen omistuksesta
EI JULKAISTA - Asiantuntijapalvelun muistio

KV 13.02.2023 § 4

411/10.00.02.00/2022

Valtuusto palautti kokouksessaan 19.9.2022 asian valmisteluun seuraavin saatesanoin: "Valmistelussa tulee selvittää ainakin jakautuminen sekä esillä olleiden myynnin ja vuokraamisen vaihtoehtojen vertailu asiantuntijoiden avulla. Lausuntoa tulee täydentää tältä osin". Kaupunki on tilannut valtuuston palautuspäätöksen perusteella keväällä 2021 laadittuun asiantuntijapalvelun muistioon täydennyksen (**oheismateriaalina**, ei julkaista). Täydennyksessä on käsitelty Yhtiön (eli Asunto Oy Bredantie 15) jakautumista ja sulautumista sekä yhtiömuotoja. Lisäksi täydennyksessä on vertailtu vuokraamisen ja myymisen vaihtoehtoja sekä kaupungin että Yhtiön näkökulmasta johtopäätöksineen.

Yhtiön jakautuminen

Täydennyksen perusteella Yhtiön jakautuminen voisi olla tarkoituksenmukaista ja perusteltua siinä tapauksessa, että Yhtiön omistamalle kiinteistölle myöhemmin rakennettavat asuinrakennukset haluttaisiin eriyttää kahteen tai useampaan eri asunto-osakeyhtiöön tai jos Yhtiön omistama maapohja haluttaisiin eriyttää omaan yhtiöönsä ja rakennukset puolestaan yhteen tai useampaan muuhun yhtiöön. Tyypilliset syyt eriyttää asuinrakennukset omiin yhtiöihinsä liittyvät joko tavoitteeseen myydä yhtiöiden osakkeita eri tahoille tai yhtiöiden hallinnon eriyttämistavoitteeseen tai tavoitteeseen pitää rakennusten ylläpitokustannukset erillään esimerkiksi sen vuoksi, että rakennusten ylläpitokustannukset poikkeavat toisistaan paljon rakennusten tyyppin tai niiden laadun eroavaisuuksista johtuen.

Täydennyksen mukaan Yhtiön jakaminen ei kaupungin tapauksessa tuottaisi erityisiä hyötyjä, kun Yhtiön omistamaa kiinteistöä on kaupungin näkökulmasta tarkoitus hallinnoida lähinnä yhtenä isompana yksikkönä.

Todettakoon lisäksi, että valmistelun ja asian käsittelyssä käydyn keskustelun lähtökohtana on koko ajan ollut kaupungin toimiminen asiassa maa-alueen luovuttajana, joko myymällä alueen - jonka jälkeen aluetta ja rakentamista koskevat ratkaisut ovat toteuttajatahon päätettävissä, kaavoituksen ja lainsäädännön sallimissa puitteissa - tai vuokraamalla se, jolloin kaupungille tuloutuisi maanvuokratulo suoraan tai välillisesti Yhtiön kautta. Huomioon ottaen kaupungin ydintehtävät, tulevien vuosien investoinnit sekä kaupungin vähäiset

Kaupunginvaltuusto	§ 44	19.09.2022
Kaupunginvaltuusto	§ 4	13.02.2023

resurssit, kaupungin ei ole tarkoituksenmukaista lähteä rakennuttamaan kohdetta omin toimin. Täydennyksessä esitetyt näkemykset Yhtiön jakautumiseen liittyvätkin enemmän rakennushankkeen toteuttamiseen kuin nyt käsiteltävänä olevaan periaatepäätökseen tontin luovutustavasta.

Yhtiön sulautuminen

Täydennyksen mukaan asunto-osakeyhtiö on teknisesti mahdollista sulauttaa mihin tahansa kaupunkikonserniin kuuluvaan tavalliseen osakeyhtiöön, keskinäiseen kiinteistöyhtiöön tai asunto-osakeyhtiöön. Huomioon ottaen olemassa olevan kaupunkikonsernin ainoaksi varsinaiseksi vaihtoehdoksi tulisi Yhtiön sulautuminen kaupungin 100 % omistamaan kiinteistöosakeyhtiöön Oy Granilla Ab:hen. Täydennyksessä ei kuitenkaan lähtökohtaisesti pidetä järkevänä, että kiinteistöyhtiöitä tai varsinkaan asunto-osakeyhtiöitä yhdistetään sulautumisella, ellei sulautumisesta synny hallinnollista hyötyä, esimerkiksi jos tavalliseen kiinteistöyhtiöön keskitetään useita kiinteistöjä ja niitä hallinnoidaan keskitetysti. Lisäksi täydennyksessä on todettu huomioiden Oy Granilla Ab:n ollessa ns. ARA-yhtiö, että ARA ei tyypillisesti anna lupaa sulautumiselle, jossa osapuolena on aravalainsäädännöstä johtuvien rajoitteiden alainen yhtiö, mikäli lopputuloksena olisi saman yhtiön taseessa sekä rajoituksenalaisia että vapaarahoitteisia kiinteistöjä.

Vertailu myymisen ja vuokraamisen kesken

Täydennyksessä on todettu, että esityslistalla esitetyt vaihtoehdot a-e) vastaavat asiantuntijan asiasta lausumaa. Valintaa maanvuokrauksen ja myynnin välillä pidetään ennen kaikkea strategisena valintana. Maanvuokravaihtoehtoa (valtuustolle esitetyt vaihtoehdot a-c) harkittaessa on strategisessa mielessä huomioitava se, millaisia kiinteistöjä ja millä sijainneilla kaupungin kannalta olisi tarkoituksenmukaista jättää kaupunkikonsernin omistukseen ja pyrkiä saamaan niistä vuokratuottoa. Täydennyksen mukaan maanvuokravaihtoehto mahdollistaisi myös kaavoitukselliset kehittämistoimet tulevaisuudessa, jos osoittautuisi, että alueen kaavoitus ei palvelisi tulevia tarpeita.

Todettakoon kuitenkin, että pitkän (50 vuotta) maanvuokrasopimuksen aikana kaupungin mahdollisuudet kaavoituksellisiin kehittämistoimiin ovat varsin rajalliset. Lisäksi on huomioitava, että maanvuokralain mukaan kaupunki voi vuokra-ajan päättyessä joutua lunastamaan itselleen alueella olevat vuokralaisen rakennukset, laitteet, laitokset sekä puut ja pensaat. Näin ollen päätöksen mahdollisen vuokravaihtoehdon puolesta tulisikin perustua ensisijaisesti kaupungin tavoitteeseen saada alueesta pitkäaikaista tuottoa maanvuokran muodossa.

Täydennyksessä on todettu, että valtuustolle esitetyistä vaihtoehdoista vaihtoehto d) (Kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja kaupunki myy Yhtiön koko osakekannan kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle) on kokonaisuutena arvioiden yksinkertaisin; tällöin omistuksen yhtenäistäminen jää ostajataholle tehtäväksi, eikä kaupungille tule tarvetta toteuttaa Yhtiön purkumenettelyä. Yhtiön purkamiseen liittyviä kustannuksia ei tällöin myöskään synny, ja toisaalta kaupunki voi edetä myynnin suhteen

Kaupunginvaltuusto	§ 44	19.09.2022
Kaupunginvaltuusto	§ 4	13.02.2023

nopeammalla aikataululla, mikä voi olla perusteltua, kun otetaan huomioon rakentamisen viilentyvät suhdannenäkymät.

Vaihtoehdot a-e)

Mikäli päätöksenteossa päädytään siihen, että alue halutaan pitää kaupungin omistuksessa, vaihtoehtoina ovat, että

- a) kaupunki purkaa Yhtiön osakeyhtiölain mukaisella selvitysmenettelyllä,
- b) Yhtiö myy omistamansa tilakiinteistön kaupungille tai
- c) kaupunki myy omistamansa tontin Yhtiölle.

Maanvuokrusvaihtoehdossa tulee vaihtoehdon c) osalta kyseeseen aiemmin esitettyyn verrattuna myös, että kaupunki jäisi Yhtiön kautta harjoittamaan maanvuokrausta, jolloin Yhtiö tulisi muuttaa keskinäiseksi kiinteistöosakeyhtiöksi, ja kaupunki osakkeenomistajana voisi pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella vuokrata kolmannelle osakashallinnassaan olevan alueen. Tällöin tuotto maanvuokraoikeudesta tulisi suoraan kaupungille ja vuokratulo olisi kaupungille verovapaata. Huomioitava on kuitenkin, että Yhtiö jäisi edelleen kaupungin hallinnoitavaksi.

Maanvuokran näkökulmasta vaihtoehdot a) ja b) ovat tarkoituksenmukaisemmat. Vaihtoehtoon a) liittyvät hallinnolliset kustannukset ovat perusteltavissa, kun huomioidaan Yhtiön hallinnoinnista aiheutuvat vuosittaiset kustannukset ja siihen sidotut henkilöresurssit.

Mikäli päätöksenteossa taas päädytään luovuttamaan tontti myymällä se, vaihtoehtoina ovat, että

- d) kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja kaupunki myy Yhtiön koko osakekannan kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle, tai
- e) kaupunki myy kaupungin omistaman tontin ja Yhtiö myy Yhtiön omistaman tilakiinteistön kaavoitushankkeen mukaisen asuinrakentamisen toteuttajataholle.

Myyntiä puoltaa se, että tontin muodostaminen ennen tontin myyntiä ei ole välttämätöntä, vaan tontin muodostaminen voidaan jättää ostajataholle. Kuten edellä on tuotu esiin, tulevan tontin maa-alueen omistuksen yhtenäistäminen vaatii vaihtoehdosta riippuen erilaisia toimenpiteitä, joiden taloudellisiin vaikutuksiin liittyy erinäisiä epävarmuustekijöitä. Myyntitilanteessa vaihtoehto d) on taloudellisesti ja hallinnollisesti tarkoituksenmukaisin.

Kyse on tässä vaiheessa periaatepäätöksestä, jonka pohjalta toisaalta kaavoitushanketta ja toisaalta Yhtiöön mahdollisesti kohdistuvien toimenpiteiden valmistelua voidaan edistää. Päätöksentekoa vaikeuttaa luonnollisesti se, että riippumatta valitusta vaihtoehdosta, sen toteuttamiseen mennee vielä runsaasti aikaa. Mikäli valitaan myynti vaihtoehdoksi, kaupunki luonnollisesti päättää toteuttamisen ajankohdan sekä tontista ja osakkeista saatavan vähimmäishinnan. Vuokrausvaihtoehdon kohdalla taas on huomioitava, ettei ole kovin tarkoituksenmukaista ainakaan taloudellisesta ja hallinnollisesta näkökulmasta enää muuttaa toimintatapaa toimenpiteisiin ryhtymisen jälkeen.

Kaupunginvaltuusto	§ 44	19.09.2022
Kaupunginvaltuusto	§ 4	13.02.2023

Kaupunginhallituksen kokouksessa 12.12.2022 (§ 186) esitettiin kannatettu esitys, että luovutustapa olisi vuokraus vaihtoehdon a tai b mukaisesti. Esitys hävisi kuitenkin äänestyksessä, jossa pohjaehdotus voitti äänin 4-1, kahden jäsenen äänestäessä tyhjää.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto päättää, että kaavahankkeen (Ak 217, Bredantie 15-17) mukaisen tontin (4-49-33, Bredantie 15/Palokunnantie 3) luovutustapa on myynti siten, että kaupunki myy kaupungin omistaman tontinosan (päiväkotitontti 4-49-31) ja kaupunki myy asunto-osakeyhtiön (Asunto Oy Bredantie 15) koko osakekannan (vaihtoehto d).

.....

Kaupunginjohtaja poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhtiön hallituksen jäsen).

Valtuutettu Konsta Saarela esitti valtuutettu Patrick Nystenin ym. kannattamana seuraavaa: "Valtuusto päättää, että kaavahankkeen (Ak 217, Bredantie 15-17) mukaisen tontin (4-49-33, Bredantie 15/Palokunnantie 3) luovutustapa on vuokraus vaihtoehto a:n mukaisesti."

Suoritettussa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja Saarelan ehdotusta kannattavat äänestivät "ei", pohjaehdotus voitti äänin 19–15 (Jaa – Ala-Reinikka, Ant-Wuorinen, Huttunen, Häyrinen-Immonen, Johansson, Kauppila, Kiesiläinen, Korpela, Lehmuskoski, Miettinen, Mollgren, Nuutinen, Palojoki, Pesonen, Rintämäki-Ovaska, Salminen, Tupämäki, Villa, Wahlstedt; Ei – Aitola, Björk, Colliander-Nyman, Hammarberg, Lerche, Löfstedt-Söderholm, Nysten, Saarela, Sederholm, Stenberg, Stolt, Vaenerberg, Waselius F., Waselius L. Westermarck), yhden äänestäessä tyhjää (Rehn-Kivi).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Täydennys asiantuntijapalvelun muistioon

Kaupunginvaltuusto

§ 5

13.02.2023

Eron myöntäminen tarkastusvaliokunnan jäsenen tehtävästä (Karimaa)

KV 13.02.2023 § 5

671/00.00.01.00/2021

Lisätiedot:

vt. hallintojohtaja Lilian Andergård-Stenstrand, puh. 050 411 0202
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Erkki Karimaa (SDP) on 23.1.2023 saapuneen ilmoituksen mukaan pyytänyt vapautusta tarkastusvaliokunnan jäsenen tehtävästä vedoten siihen, että hänen ei ole mahdollista suorittaa kuntalain määräämää arviointia.

Valtuusto on 9.8.2021 § 47 valinnut Karimaan tarkastusvaliokuntaan toimikaudeksi 1.8.2021–31.5.2025.

Kunnallislain 71 §:ssä säädetään, että vaalikelpoinen kunnan luottamustoimeen on henkilö, jonka kotikunta kyseinen kunta on. Erosta päättää valtuusto, joka myös valitsee uuden jäsenen tarkastusvaliokuntaan.

Tarkastuslautakunnan vaalikelpoisuuden rajoituksista säädetään kuntalain 75 §:ssä. Sääntelyssä korostuu hallinnon ja talouden tarkastuksen riippumattomuuden varmistaminen. Vaalikelpoinen tarkastuslautakuntaan ei ole:

- 1) kunnanhallituksen jäsen;
- 2) pormestari ja apulaispormestari;
- 3) henkilö, joka on kunnanhallituksen jäsenen, kunnanjohtajan, pormestarin tai apulaispormestarin hallintolain (434/2003) esteellisyysperusteita koskevan 28 §:n 2 ja 3 momentissa tarkoitettu läheinen;
- 4) henkilö, joka on kunnan tai kunnan määräysvallassa olevan yhteisön tai säätiön palveluksessa taikka toimitusjohtajana tai sitä vastaavassa asemassa kunnan määräysvallassa olevassa yhteisössä tai säätiössä.

Hallintolain 28.2–3 §:ssä tarkoitettut läheiset ilmenevät **oheismateriaalina** olevasta piirroksesta.

Kaupungin hallintosäännön mukaan tarkastusvaliokunnassa on viisi (5) jäsentä ja jokaisella jäsenellä on henkilökohtainen varajäsen. Valiokunnan varsinaiset jäsenet valitaan valtuutettujen ja varavaltuutettujen keskuudesta, jollei valtuusto ennen valiokunnan nimeämistä toisin päättä. Puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tulee olla valtuutettuja.

Tasa-arvolain nojalla tarkastusvaliokunnassa tulee olla miehiä ja naisia vähintään kaksi (2).

Kaupunginvaltuusto

§ 5

13.02.2023

Kaupunginhallitus:

Valtuusto

- myöntää Erkki Karimalle eron tarkastusvaliokunnan jäsenen tehtävästä, sekä

- valitsee tarkastusvaliokuntaan uuden jäsenen jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

.....

Valtuutettu Minna Aitolan ehdotus uudeksi jäseneksi ja varajäseneksi hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Valtuusto

- myönsi Erkki Karimalle eron luottamustoimesta tarkastusvaliokunnan jäsenen tehtävästä, sekä

- valitsi Tapani Jääskeläisen tarkastusvaliokuntaan uudeksi jäseneksi ja Kari Virkkulan hänen henkilökohtaiseksi varajäsenekseen jäljellä olevaksi toimikaudeksi.

Oheismateriaali:

Hallintolain 28.2–3 §:ssä tarkoitetut läheiset

Jakelu:

Valitut henkilöt

Kaupunginvaltuusto

§ 6

13.02.2023

Vastaus valtuustoaloitteeseen senioriasuntojen kasvavan tarpeen huomioiminen valmisteilla olevissa asemakaavoissa ja aloitteeseen koskien senioriasumista Kauniaisissa

KV 13.02.2023 § 6

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 kävelyetäisyydellä. 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 kuntosalit. 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 Kauniaisiin.

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 edellytetään asuntotuotannon monipuolisuutta. Lisäksi Kauniaisten

Kaupunginvaltuusto

§ 6

13.02.2023

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.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto merkitsee tiedokseen edellä olevan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja aloitteeseen koskien senioriasumista Kauniaisissa, ja toteaa aloitteet loppuun käsitellyiksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Valtuustoaloite, senioriasuntojen kasvavan tarpeen huomioiminen valmisteilla olevissa asemakaavoissa
Aloite koskien senioriasumista Kauniaisissa

Jakelu:

Aloitteiden tekijät

Kaupunginvaltuusto

§ 7

13.02.2023

Vastaus valtuustoaloitteeseen talouden stressitestistä

KV 13.02.2023 § 7

485/00.02.10.00/2022

Lisätiedot:

vt. hallintojohtaja Lilian Andergård-Stenstrand, puh. 050 411 0202
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valtuutettu Bo-Christer Björk ym. ovat jättäneet valtuustoaloitteen (KV 20.6.2022 § 39) talouden stressitestissä (**oheismateriaalina**). Aloitteessa ehdotetaan, että kaupunki teettäisi stressitestin tulevien vuosien investointikyvyn selvittämiseksi. Aloitteen tekijät toteavat aloitteessaan, että kaupungilla on suunnitteilla useita merkittäviä rakennushankkeita, joiden yhteenlaskettu kokonaisrahoitustarve olisi ainakin sata miljoonaa euroa. Tämän takia aloitteen tekijät painottavat, että on keskeistä selvittää, miten suuriin investointeihin kaupungilla on varaa seuraavan kymmenen vuoden aikana kunnallisveron nykyisellä tai korotetulla tasolla. Lisäksi aloitteen tekijät esittävät, että nämä vaihtoehtoiset laskelmat esitetään valtuustolle.

Valtuustolle järjestettiin seminaari investointiraamista maanantaina 30.1.2023 kaupungintalolla. Seminaarissa käytiin läpi FCG Finnish Consulting Group Oy:n laatimaan esityksen Kauniaisten investointiskenaarioista, ja keskusteltiin sen pohjalta investointiraamin laatimisesta. Seminaarissa esitetyssä painelaskelmassa on huomioitu Kuntaliiton veroennustekehikko, vuosien 1997–2021 tilinpäätökset, kunnan oma arvio vuoden 2022 toteumasta ja vuoden 2023 talousarvio. Painelaskelmassa investointien pohjana on käytetty Kauniaisten omaa investointisuunnitelmaa vuosille 2023–2027.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto merkitsee tiedokseen edellä olevan vastauksena tehtyyn valtuustoaloitteeseen talouden stressitestistä, ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Valtuustoaloite

Kaupunginvaltuusto

§ 8

13.02.2023

Vastaus valtuustoaloitteeseen paikkajakotoimikunnan nimeämisestä luottamushenkilövalintoja varten

KV 13.02.2023 § 8

620/00.02.10.00/2022

Lisätiedot:

vt. hallintojohtaja Lilian Andergård-Stenstrand, puh. 050 411 0202
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valtuutettu Taisto Miettisen ym. allekirjoittamassa aloitteessa ehdotetaan, että kaupungin hallintosääntöön kaupunginhallituksen tehtäviin lisättäisiin paikkajakotoimikunnan nimeäminen luottamushenkilövalintoja varten siten, että kaupungin hallintosäännön I osa 5 luku 17 §:ään (kaupunginhallituksen tehtävät) tulee lisätä kohta ”Kaupunginhallitus nimeää Kauniaisten paikkajakotoimikunnan.” Aloitteen tekijät toteavat, että paikkajakotoimikunnan tehtävänä on valmistella poliittisten ryhmien kesken valtuustokautta koskevia luottamushenkilövalintoja. Paikkajakotoimikunnassa olisi aloitteen tekijöiden mukaan asemansa perusteella edustettuna kunkin valtuustoryhmän valitsema edustaja/edustajat ja hänelle/heille valittu varaedustaja/varaedustajat. Aloite on **oheismateriaalina**.

Kuntalain (410/2015) 15 §:n mukaan valtuutetut ja varavaltuutetut valtuustoon valitaan kunnassa toimitettavissa kuntavaaleissa. Valtuuston toimikausi on neljä vuotta ja se alkaa vaalivuoden kesäkuun alusta. Seuraavat kuntavaalit toimitetaan 13.4.2025, ja seuraavan valtuuston toimikausi alkaa näin ollen 1.6.2025. Kuntalain 14 §:n mukaan valtuusto päättää jäsenten valitsemisesta toimielimiin.

Kauniaisissa on tarkoitus tehdä laajempi hallintosäännön päivitys ennen seuraavia kuntavaaleja ja seuraavan valtuuston toimikauden alkua. Kyseinen hallintosäännön päivittäminen on ajateltu alkavan syksyllä 2023. Esitetään, että paikkajakotoimikunnan nimeämistä luottamushenkilövalintoja varten harkitaan hallintosääntöuudistuksen yhteydessä.

Kuntalain 30 §:n mukaan kunnanhallitus ja valtuuston päätöksen nojalla muikin toimielin voi asettaa toimikunnan määrätyn tehtävän hoitamista varten. Näin ollen valtuustoaloitteessa ehdotettu paikkajakotoimikunnan nimeämiseen ei välttämättä tarvita hallintosäännön muutosta.

Kuntaliitto päivittää tällä hetkellä kuntien hallintosääntömalliaan. Kuntaliitto julkaisee uuden hallintosääntömallin kevään 2023 aikana. Päivitetty kuntien hallintosääntömalli on näin ollen käytettävissä, kun Kauniaisten hallintosäännön päivitystyö alkaa syksyllä 2023.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto merkitsee tiedokseen edellä olevan vastauksena tehtyyn valtuustoaloitteeseen paikkajakotoimikunnan nimeämisestä luottamushenkilövalintoja varten, ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Kaupunginvaltuusto

§ 8

13.02.2023

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Valtuustoaloite

Kaupunginvaltuusto

§ 9

13.02.2023

Vastaus valtuustoaloitteeseen kaupungintalon valtuustosalin vuokraamisesta paikallisille yhdistyksille, järjestöille ja vastaaville toimijoille

KV 13.02.2023 § 9

759/00.02.10.00/2022

Lisätiedot:

vt. hallintojohtaja Lilian Andergård-Stenstrand, puh. 050 411 0202
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Valtuutettu Tapani Ala-Reinikan ym. allekirjoittamassa aloitteessa ehdotetaan, että kaupungintalon valtuustosalin käyttöä laajennettaisiin kaupungin strategian mukaisesti siten, että se olisi ilmaista paikallisille yhdistyksille, järjestöille ja vastaaville toimijoille, jotka eivät harrasta kaupallista toimintaa, arkisin klo 16–22 välisenä aikana ja muina aikoina erikseen sopien. Aloite on **oheismateriaalina**.

Kaupunginhallitus päätti 24.10.2022 § 151, että kaupungintalon valtuustosali vuokrataan 1.11.2022 alkaen kokoustoimintaa varten paikallisille yhdistyksille, järjestöille ja vastaaville toimijoille, jotka eivät harrasta kaupallista toimintaa, seuraavin ehdoin:

- sali on vuokrattavissa niinä tiistai-, keskiviikko- ja torstai-iltaisain klo 17.00–19.30, kun kaupungintalo on auki ja vahtimestari on paikalla,
- tila tulee jättää siinä kunnossa ja kalusteiden siinä järjestyksessä, kun se on vastaanotettaessa ollut,
- varaus tulee tehdä viimeistään päivää ennen tilantarvetta,
- vuokra 10 euroa tulee maksaa ennen tilaisuuden alkua ja
- mahdolliset kokoustarjoilut tilataan erikseen.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan salin varaus tehdään etukäteen kaupungintalon infossa, johon myös vuokra maksetaan ennen kokouksen alkua. Kaupungintalon infosta saatujen tietojen mukaan kaupunginhallituksen 24.10.2022 tekemän päätöksen jälkeen vain yksi valtuustosalin varaus on tehty, ja se on tehty maaliskuulle.

Nuorisotalo avasi marraskuussa 2022 ovensa peruskorjauksen jälkeen, ja samalla valtuustosali saatiin takaisin valtuuston käyttöön sekä kaupungintalon muuhun kokoustoimintaan. Henkilökunnan lounasruokailu kaupungintalolla aloitettiin jälleen 2.1.2023, kun rokotustoiminta siirtyi pois kaupungintalon tiloista. Kalustettu valtuustosali toimii tällä hetkellä aikaisempaan tapaan myös henkilökunnan ruokalana. Koska valtuustosalin pöytiä ja tuoleja ei tulisi siirtää sen päivittäisen ruokalatoiminnan takia, valtuustosali sopii iltaisin kokousten järjestämiseen.

Kaupunginvaltuusto

§ 9

13.02.2023

Kaupungintalon iltavahtimestari on voimassa olevan työsuhteen puitteissa paikalla tiistaisin, keskiviikkoisin sekä torstaisin klo 17.00–19.30, sekä niinä maanantai-iltoina, kun kaupunginhallitus tai valtuusto kokoontuu. Valtuustosalin käyttö on näin ollen tiistai-, keskiviikko- ja torstai-iltaisain valvottua. Mikäli vuokrausajaa pidennetään, iltavahtimestarin työaika pitää myös pidentää silloin, kun valtuustosalin on varattuna kokoustoimintaan. Tämä edellyttää, että varaus tulisi tehdä tilaisuutta edeltävällä viikolla.

Aloitteessa esitetään, että valtuustosalin vuokraaminen on ilmaista.

Kaupunginhallituksen päätöksen mukaan valtuustosalin vuokraaminen kokoustoimintaan maksaa 10 euroa/tilaisuus. Tämä hinta vastaa kulttuuri- ja vapaa-aikavaliokunnan (15.12.2022 § 71) vuodelle 2023 päättämää vuokraa alennusryhmille koskien sivistystoimen kokoustiloja.

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2022313-5>

Aloitteessa esitetään, että samalla kun valtuustoaloitteesta päätetään, niin kaupunginhallituksen päätös valtuustosalin käytöstä (KH 24.10.2022 § 151) kumotaan tai otetaan uudelleen käsiteltäväksi. Hallintosäännön 20 §:n mukaan valiokunta hyväksyy toimialallaan hallinnassaan olevien alueiden ja tilojen sekä näihin kuuluvien laitteiden ja irtaimen omaisuuden vuokraamisen tai käyttöön luovuttamisen enintään yhdeksi vuodeksi. Koska kyseessä on kaupungintalon tilan vuokraaminen, kaupunginhallitus toimii yleishallinnon tilojen osalta päättävänä toimielimenä. Kaupunginvaltuuston toimivaltaan ei kuulu muuttaa kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluvaa päätöstä. Muutenkaan ei kuulu valtuustoaloitteen käsittelyyn tehdä lopullisia muutoksenhakukelpoisia päätöksiä varsinaisessa pääasiassa, vaan valtuustoaloitteen käsittely ja pääasian varsinaisen käsittely ovat erilliset prosessit.

Valtuustoaloitteessa esitetyn ja asiassa muutoin ilmenneen perustella katsotaan tarpeelliseksi valmistella valtuustosalin vuokraus uudelleen kaupunginhallitukselle, ja sen yhteydessä tarkastellaan valtuustosalin vuokrauksen yhteensopivuus kaupungin muiden tilojen vuokrausperiaatteiden ja vuokratason kanssa.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto merkitsee tiedokseen edellä olevan vastauksena tehtyyn valtuustoaloitteeseen kaupungintalon vuokraamisesta paikallisille yhdistyksille, järjestöille ja vastaaville toimijoille, sekä toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Valtuustoaloite

Kaupunginvaltuusto

§ 10

13.02.2023

Valtuustoaloitteita

KV 13.02.2023 § 10

119/00.02.10.00/2023

Puheenjohtaja ilmoitti valtuutettujen jättäneen kaksi valtuustoaloitetta.

1. Valtuutettu Mikko J. Salmisen ym. allekirjoittamassa aloitteessa ehdotetaan liikuntaseurojen avustusprosessin saattamista ajan tasalle ottamalla käyttöön kaavan, jolla avustuksia käsitellään määriteltyjen jakoperusteiden mukaisesti.
2. Valtuutettu Stefan Stenbergin ym. allekirjoittamassa aloitteessa ehdotetaan, että kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin pyöräilijöiden nopeuden alentamiseksi, jotta sekä jalankulkijoiden että pyöräilijöiden turvallisuus paranee Asematiellä ja Tunnelitiellä.

Valtuustoaloitteet ovat **liitteinä**.

Päätös:

Valtuusto päätti saattaa valtuustoaloitteet kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

Liitteet:

Valtuustoaloitteet

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 3, § 4, § 6, § 7, § 8, § 9, § 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 pykälää: § 5

VALITUSOSOITUS

Kunnallisvalitus valtuuston päätökseen

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen. Valitusperusteena ei voida käyttää sitä, että päätös on yksityisoikeudellisten säännösten vastainen. Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle kunnallisvalitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Kirjaamo	Puh.	029 56 42000
Sörnäistenkatu 1	Faksi:	029 56 42079
00580 HELSINKI	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15

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

Kunnallisvalitusaika ja sen alkaminen

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava valitusviranomaisen 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 valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Kunnallisvalituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun, joka on 270 euroa 1.1.2022 alkaen (asetus 1122/2021).