
Aika 14.11.2023 klo 18:00 - 19:23

Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 98	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 99	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 100	Asemakaavan muuttaminen, 4. kaupunginosan kortteli 48, tontti 5 (Bredantie 8)	5
§ 101	Lausunto Karamalminrinteen (alue 130517) asemakaavan muutosehdotukseen (Espoon kaupunki)	8
§ 102	Hissiavustushakemus (Asunto Oy Gräsantie 18) sekä toimialan lisäbudjettiesitys	11
§ 103	Kaupungin vuokra-asuntojen vuokraustoiminnan ulkoistaminen	14
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

Läsnä	Saarela Konsta Villa Sami Björk Bo-Christer Löfstedt-Söderholm Gunilla Limnell Patrik Myllymäki Hanna-Riikka Tupamäki Binga Huttunen Jarkko Waselius Lulu Ala-Reinikka Tapani Vasko Robi Harju Marianna Porvali Leena	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen kaupunginhallituksen edustaja nuorisovaltuuston varaedustaja yhdyskuntatoimen johtaja talous- ja hallintoasiantuntija
Poissa	Antas Albin	nuorisovaltuuston edustaja
Käsitellyt asiat	98 - 103	
Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja Bo-Christer Björk pöytäkirjantarkastaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä Jarkko Huttunen pöytäkirjantarkastaja
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 21.11.2023	

Yhdyskuntavaliokunta	§ 98	14.11.2023
----------------------	------	------------

Kokouksen järjestäytyminen

YLV 14.11.2023 § 98

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.
Pöytäkirjantarkastajaksi valittiin Bo-Christer Björk ja Jarkko Huttunen.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 99

14.11.2023

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 14.11.2023 § 99

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

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

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

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

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

Pöydälle jaettiin kuntatekniikkapäällikön päätökset 57 ja 58.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätökset mukaan lukien.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo
EI JULKAISTA – Pöydälle jaettu viranhaltijapäätösten päätösluettelo

Yhdyskuntavaliokunta	§ 100	14.11.2023
----------------------	-------	------------

Asemakaavan muuttaminen, 4. kaupunginosan kortteli 48, tontti 5 (Bredantie 8)

YLV 14.11.2023 § 100

291/10.02.03/2023

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8 on hakenut asemakaavan muutosta 11.5.2023 saapuneella hakemuksella omistamalleen kiinteistölle 235-4-48-5. Hakijayhtiö on Lumo Kodit Oy:n 100 % omistama.

Hakija esittää, että asemakaavaa muutetaan siten, että mahdollistetaan nykyisen III -kerroksisen asuinrakennuksen korottaminen kahdella lisäkerroksella ja V ½ -kerroksisen uudisrakennuksen toteuttaminen tontin kaakkoiskulmaan. Viitesuunnitelmassa esitetty rakennusoikeuden määrä on yhteensä noin 6 000 k-m². Pysäköinnin mitoituksi on esitetty 1 ap/100 k-m².

Edelleen hakija esittää, että nykyinen asuinrakennus peruskorjataan kauttaaltaan. Porrashuoneet varustetaan hisseillä sekä korotetaan kahdelle kevytrakenteisella lisäkerroksella. Olemassa olevan ja uudisrakennuksen väliin on tarkoitus toteuttaa pysäköintikansi, joka yhdistää kerrostalot toisiinsa. Kohde suunnitellaan kokonaisuutena, jossa peruskorjatut asunnot, korotuksella toteutetut asunnot sekä uudisrakennus muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden.

Hakemus on **oheismateriaalina**.

Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Alueella on voimassa 21.11.1973 vahvistettu asemakaava (Ak 66). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK1, jossa kerroslukumerkintä on III, suurin sallittu asuntojen määrä 36 ja rakennusoikeutta on 2600 k-m². Tontille on osoitettu myös pysäköimispaikka. Tontin lounaiseen kulmaan on osoitettu putki- tai tunneliviemäriä varten varattu alue. Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Hakemuksen mukaisen tontin pinta-ala on 5961 m². Tontti rajoittuu pohjoisessa Bredantiehen ja etelässä suojaviheralueeseen (EV). Tontilla sijaitsee vuonna 1975 valmistunut hissiton asuinrakennus, jossa on yhtä asuntotyyppiä, 95,0 m² asuntoja, 24 kpl. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksen kerrosala on 2739 k-m², kellarin pinta-ala 891 k-m² ja kokonaisala 3630 k-m². Kiinteistön autopaikat on sijoitettu pihalle ja autotalleihin.

Hakemuksen perustelut

Hakemuksen mukaan tontilla oleva asuinrakennus on käyttöikänsä päässä ja sen peruskorjaaminen nykyisellä asuntotyyppillä ei ole taloudellisesti kannattavaa. Kaavamuutos mahdollistaisi rakennuksen korottamisen sekä uudisrakennuksen,

Yhdyskuntavaliokunta

§ 100

14.11.2023

asuntojakauman muuttamisen ja hissien rakentamisen. Tontille saataisiin esteettömiä, monipuolisia asuntoja, jotka vastaavat paremmin Kauniaisten alueen nykyiseen asuntotarpeeseen. Täydennysrakentaminen peruskorjaamalla sekä säilyttämällä rakennusta ja rakennusosia on hiilijalanjäljen kannalta tehokkaampi ratkaisu kuin purkaminen ja uuden toteuttaminen.

Hakija on laatinut tontista viitesuunnitelman (**oheismateriaalina**). Hakemuksen mukaan esitetyssä suunnitelmassa kaupunkikuvallisena lähtökohtana on olevat rakennukset. Kyseessä oleva tontti viettää etelään rata-alueelle päin. Lisäkerrosten ja uudisrakennusten varjostusvaikutus naapureihin on hakemuksen mukaan vähäinen. Tavoitteena on toteuttaa tontille asuntojakaumaltaan erilaisia ja toiminnallisesti korkealaatuisia asuntoja. Tontti on alle 500 m etäisyydellä Kauniaisten asemasta ja kaupallisista palveluista. Hankkeen toteuttaminen toisi alueelle uusia asukkaita, lisäisi keskustan elinvoimaisuutta ja tukisi palvelujen kehittymistä.

Hakemuksen mukaan rakennusten ja rakennusosien säilyttäminen tai uusiokäyttö täydennysrakentamiskohteessa on lähes aina elinkaaren hiilijalanjäljen kannalta tehokkaampi kuin purkaminen ja uuden rakennuksen toteuttaminen. Kyseessä oleva kohde soveltuu hakemuksen mukaan hyvin täydennysrakentamiseen. Kohteeseen tehdyt alustavat tarkastelut alkuperäisestä paikallavaluna toteutetusta betonirungosta osoittavat, että rakennusta on mahdollista korottaa kevytrakenteisilla lisäkerroksilla.

Hakemuksen suhde kaupungin strategiaan tavoitteisiin

Haettu hanke vastaa osaltaan kaupungin strategian asuntokannan kehittämisen tavoitteita ja toimenpiteitä. Kaavamuutoksen toteutuminen mahdollistaisi strategiassa mainitun asuntokannan monipuolisuuden kehittämistä, jolla tavoitellaan asuntokannan vastaamista nykyistä paremmin asukkaiden tarpeita eri elämänvaiheissa. Pienemmät asuntokoot ja esteettömyys mahdollistaisivat myös senioriasumisen toteuttamisen keskustan läheisyyteen.

Hanke vastaa myös kehityskuvan maankäytöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin. Bredantie 8 mainitaan Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040:ssa lähivuosina tutkittavana hankkeena, jossa tarkoitus on tutkia kerrostaloasumista, tehostamista ja ajanmukaistaa asemakaavaa. Kehityskuvan mukaan volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen tulee keskittää ensisijaisesti asemien vaikutuspiiriin. Lisäksi pää- ja kokoojakatujen varsille tulee mahdollistaa suurmaisemaan sopivaa rakentamista, jonka mittasuhteet sopeutuvat myös pientalovaltaiseen ympäristöön.

Tontti sijoittuu kaupunkirakenteellisesti Kauniaisten aseman välittömään läheisyyteen, sisältyy kerrostalovaltaiseen keskusta-alueeseen ja sijoittuu kokoojakadun varteen. Alueen kehittäminen on toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltua. Kauniaisten keskusta-alueen kehityksen ja elinvoiman kannalta asuntomäärän muutos olisi merkittävä.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäne kaupunkin ja hakijan välistä maankäyttösopimusta.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 100	14.11.2023
----------------------	-------	------------

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 4. kaupunginosan korttelin 48 tontin 5 (Bredantie 8) asemakaavan muutos käynnistetään.

Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen, uudis- ja täydennysrakentamisen energiaratkaisuihin sekä kiertotalouteen. Hakijalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämistä suunnittelukuluista sekä mahdollisten selvitysten teettämisestä.

Pj Saarela esitti esitti vpj Villan kannattamana asian pöydälle jättöä. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

Oheismateriaali:

Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartta määräyksineen
Asemakaavan muutoshakemus Bredantie 8 kokonaisuudessaan

Jakelu:

Yhdyskuntavaliokunta	§ 101	14.11.2023
----------------------	-------	------------

Lausunto Karamalminrinteen (alue 130517) asemakaavan muutosehdotukseen (Espoon kaupunki)

YLV 14.11.2023 § 101

559/10.00.00.01/2023

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta on varannut Kauniaisten kaupungille mahdollisuuden antaa lausunto Karamalminrinteen asemakaavan muutosehdotuksesta (alue 130517). Maankäyttöyksikkö on pyytänyt lisää aikaa lausunnon jättämiselle ja saanut lausuntoaikaa jatkettavaksi 30.11.2023 asti. Lausuntopyyntö on **oheismateriaalina**.

Kaavahankkeeseen liittyvä materiaali on nähtävillä hankkeen internetsivuilla osoitteessa [Karamalminrinteen asuinkerrostaloalue | Espoon kaupunki](#)

Suunnittelualue ja kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Suunnittelualue sijaitsee Karamalmin työpaikka-alueen ympäristössä noin puolen kilometrin päässä Keran asemalta. Suunnittelualue rajautuu etelässä Karapellontiehen, lännessä Kilonväylään (Kehä II), pohjoisessa Turuntiehen ja idässä aluetta rajaa Karaniityntie.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle uusi asuinkerrostaloalue, joka muodostuu osaksi kehittyvää Keran aluetta. Espoontarinan mukaisesti Keraa kehitetään raiteen varrella olevaksi tiiviiksi kaupunkikeskukseksi. Alueen kestävyttä ja houkuttelevuutta lisätään erilaisilla asutotyypeillä, liiketiloilla ja vehreillä kävely-ympäristöillä.

Kaavamuutoksessa tavoitteena on myös mahdollistaa nykyisten toimistokortteleiden monipuolisempi käyttö sekä osoittaa uusi linjaus alueen läpi kulkevalle joukkoliikenteen runkoyhteydelle.

Alueella on jo paljon olemassa olevaa rakennuskantaa, joka on tarkoitus säilyttää.

Asemakaavan muutosehdotuksen kuvaus

Uutta asuinkerrostalorakentamista osoitetaan noin 66 000 kerrosneliömetriä (k-m²), joka vastaa laskennallisesti noin 1 300 uutta asukasta. Kyseessä oleva asemakaava on osa kehittyvää Keran aluetta, jonka muodostaa kyseisen asemakaavan lisäksi Keran ja Karapellon asemakaavat. Kokonaisuudessaan koko Keran alueelle on tarkoitus rakentaa 14 000 ihmiselle asuntoja ja 10 000:lle työpaikkaa. Edellä mainitussa mitoituksessa on mukaan myös Kutojan ja Nihtisillan alueita.

Kaava-alueen pohjoisosan toimistokorttelit säilyvät pääosin nykyisellään työpaikka-alueena. Toimitila-alueille on kaavassa osoitettu yhteensä noin 130 000 kerrosneliömetriä (k-m²) rakennusoikeutta, joka vastaa laskennallisesti noin 3 000 työpaikkaa. Suurin osa rakennusoikeudesta on jo rakennettuna.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 101

14.11.2023

Kaavalla mahdollistetaan alueelle myös kunnallisia palveluita. Alueella on toiminut jo useamman vuoden väistötiloissa Leppävaaran lukio ja Metropolia ammattikorkeakoulu.

Kasvavalle asukasmäärälle tarvitaan myös lähipalveluja, yksi näistä on päiväkotitoiminta. Tilavaraus uudelle päiväkodille on osoitettu alueen pohjoisosaan.

Liikenteen solmukohta muodostuu Keran aseman ympäristöön ja sen ytimeen on myös keskitetty suurin kaupallinen keskus. Karamalminrinteen kaava-alueella on osan kortteleiden maantasokerroksiin osoitettu yhteensä vähintään 585 kerrosneliömetriä (k-m²) kivijalkaliikenteille tarkoitettua liike- ja työtilaa.

Asuin- ja työpaikka-alueita yhdistää puistoalue, joka on kokonaisuudessaan noin 1,9 hehtaaria (ha). Puistokokonaisuus muodostuu työpaikka-alueen olevasta puistoakselista sekä uudesta asuinalueen keskelle rakennettavasta puistoalueesta.

Asuinkorttelit rajautuvat katu- ja viheralueisiin istutusvyöhykkeillä. Kortteleiden pihat ovat maanvaraisia ja niiden vehreyttä ohjataan viherkerrointyökalulla.

Keran suunnittelussa painotetaan kestäviä liikkumismuotoja. Raideliikenteen palvelutaso paranee alueella merkittävästi Espoon kaupunkiradan toteutumisen myötä. Lisäksi Karamalminrinteen asemakaavassa on varauduttu Leppävaara-Kera-Suurpelto-Matinkylä joukkoliikenteen runkoyhteyteen ja sen toteuttamiseen pikaraitiotienä.

Kauniaisten kaupungin lausunto kaavaehdotuksesta

Kauniaisten kannalta kaavaehdotuksen olennaisimmat vaikutukset liittyvät liikenteeseen. Suunnittelussa on painotettu kestäviä kulkumuotoja kuten kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Myös autoliikenteen toimivuus on varmistettu. Kaavatyön yhteydessä liittymiin on tehty useampi toimivuustarkastelu. Ehdotuksessa esitettyjen selvitysten perusteella liikenteen toimivuus pysyy vähintäänkin tyydyttävällä tasolla, jolloin liikennemäärien kasvun vaikutukset Kauniaisille jäänevät vähäisiksi ja sulautuvat seudun muuhun kasvuun.

Edellä mainittu huomioiden Kauniaisten kaupungilla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää lausuntonaan, että Kauniaisten kaupungilla ei ole huomautettavaa Karamalminrinteen asemakaavan (alue 130517) muutosehdotukseen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin. Lisäksi valiokunta päätti lähettää asian tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 101	14.11.2023
----------------------	-------	------------

Liitteet:

Oheismateriaali:

Lausuntopyyntö

Jakelu:

Kaupunginhallitus (tiedoksi)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 102

14.11.2023

Hissiavustushakemus (Asunto Oy Gräsantie 18) sekä toimialan lisäbudjettiesitys

YLV 14.11.2023 § 102

562/02.05.01.03/2023

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 3041 234
talous- ja hallintoasiantuntija Leena Porvali, puh. 050 3829 233
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin hallintosäännön mukaan valiokunta päättää toimialallaan avustusten myöntämisestä ja valvoo niiden käyttöä.

Kauniaisissa on useita 1960-70 –luvuilla rakennettuja kolmikerroksia kerrostaloja, joissa ei ole hissejä. Hissittömyys on etenkin ikääntyville asukkaille liikkumisesta, mikä hankaloittaa liikkumista. Osana valtuuston hyväksymää strategiaa on tavoitteena kehittää asuntokannan monipuolisuutta vastaamaan nykyistä paremmin asukkaiden tarpeisiin eri elämänvaiheessa, huomioiden kaiken ikäiset asukkaat mm. keskittyen toimintoihin, joiden avulla he voivat asua pidempään nykyisissä asunnoissaan.

Yhdyskuntatoimen käyttötalouteen on mahdollista varata vuosittain kaupungin asunto-ohjelman ohjeistama määräraha mahdollisia hissiavustuksia varten. Avustusten vuosittainen määräraharake arvioidaan kunkin tilikauden valmistelun aikaisen tilanteen perusteella. Vuoden 2023 talousarviota laadittaessa ei ollut tiedossa yhtään vireillä olevaa hissinrakennushanketta, joten myöskään erillistä määrärahavarausta ei ole tehty. Avustuksia ei ole haettu lainkaan viimeisten seitsemän vuoden aikana. Aikaisempina vuosina haku on ollut vilkkaampaa. Esimerkiksi vuosina 2009–2016 avustusta myönnettiin 6 hissin rakentamiseen yhteensä kuudessa taloyhtiössä.

Kaupunginvaltuuston 4.2.2019 § 2 hyväksymän asunto-ohjelman 2017–2021 (-2025) mukaan Kauniainen myöntää käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa enintään 10 %:n suuruisen avustuksen hissien rakentamiseen vanhoihin asuinkerrostaloihin. Avustuksen suuruus voi olla enintään 10 % Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) hyväksymistä enimmäiskustannuksista, joihin ARA on myöntänyt 45 % avustuksen. Kaupungin hissiavustuksen saaminen edellyttää, että ARA on hyväksynyt hissihankkeen suunnitelmat, kustannukset ja tehnyt avustuspäätöksen. Avustusten myöntämisistä päättää yhdyskuntavaliokunta ja avustus on maksatuskelpoinen sen jälkeen, kun ko. avustuspäätös on saanut lainvoiman.

Kaupunki on vastaanottanut As Oy Gräsantien 18 hissiavustusanomuksen liittyen jälkiasenteisen hissien rakentamiseen (**oheismateriaali**). As Oy Gräsantie 18 -nimiselle asunto-osakeyhtiölle on myönnetty jälkiasenteisen hissien rakennuslupa, luvan tunnus R31-2022, myöntämispäivä 10.5.2022. Kohde on 3-kerroksinen asuinkerrostalo, rakennusvuosi 1978. ARA on päätöksellään 24.11.2022 myöntänyt kohteelle avustusta korkeintaan 159 917 euroa (josta kaupungin 10% osuus 15 991,70 €). Työt on kaupungin puolesta hyväksytty 2.5.2023 suoritettuna käyt-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 102

14.11.2023

töönottokatselmuksen yhteydessä. Hakija on toimittanut kaikki vaadittavat liitteet 2.11.2023 päivätyn avustushakemuksen yhteydessä.

Vuoden 2023 talousarviossa on todettu, että mahdolliset tulevat hissinrakentamishankkeet rahoitetaan valtuustolta haettavan erillisen lisämäärärahan turvin. Vuoden 2024 talousarvion käsittelyn ollessa vielä vireillä niin että sen lopullinen hyväksymiskäsittely on valtuuston kokouksessa 18.12.2023, yhdyskuntavaliokunta voi esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että valiokunnan vuoden 2024 talousarvion avustusten tilikohdalle myönnettäisiin erillinen 16 000 euron suuruinen määräraha hissiavustuksia varten (tilikohta 5730, kustannuspaikka 701001). Yhdyskuntavaliokunta voi hyväksyä Asunto Oy Gräsantien 18 hakemuksen ehdolla, että valtuusto hyväksyy yhdyskuntavaliokunnan esittämän budjettilisäyksen. Mikäli valtuusto hyväksyy esitetyn lisäbudjetin, on tässä haettu avustus maksatuskelpoinen aikaisintaan 1.1.2024.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää esittää KH:lle, että se esittäisi KV:lle esitystekstistä ilmenevin perustein 16 000 euron suuruisen määrärahan lisäystä vuoden 2024 budjettiin käytettäväksi hissiavustukseen (As Oy Gräsantie 18).

Edelleen valiokunta päättää myöntää Kauniaisten kaupungin avustuksen As Oy Gräsantie 18 hissien rakentamisen kustannuksiin ehdolla, että KV myöntää tarkoitukseen esitetyn lisäbudjetin.

Esittelijä tarkensi kokouksessa esitystä ja päätösehdotusta seuraavasti:

Esityslistan julkaisemisen jälkeen on käynyt ilmi, että kaupungin asunto-ohjelman mukaista hissiavustusten myöntämisperiaatetta on tulkittu virheellisesti, josta syystä myös esitystekstissä mainittu avustussumma on virheellinen. Tarkoituksena on, että kaupungin 10%:n avustusosuus lasketaan Aran hyväksymistä rakentamisen kokonaiskustannuksista, jotka hakemuksen mukaan ovat 355 372 euroa ja tästä kaupungin 10%:n osuus on näin ollen 35 537,20 euroa.

Em. johdosta päätösehdotus muutettiin kuulumaan seuraavasti:

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää esittää KH:lle, että se esittäisi KV:lle esitystekstistä ilmenevin perustein 35 537,20 euron suuruisen määrärahan lisäystä vuoden 2024 budjettiin käytettäväksi hissiavustukseen (As Oy Gräsantie 18). Edelleen valiokunta päättää myöntää Kauniaisten kaupungin avustuksen As Oy Gräsantie 18 hissien rakentamisen kustannuksiin ehdolla, että KV myöntää tarkoitukseen esitetyn lisäbudjetin

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 102

14.11.2023

Päätösehdotus hyväksyttin.

Liitteet:

Oheismateriaali:

EI JULKINEN_Hakemuksen liitteet

Jakelu:

Kaupunginhallitus
Hakija

Yhdyskuntavaliokunta

§ 103

14.11.2023

Kaupungin vuokra-asuntojen vuokraustoiminnan ulkoistaminen

YLV 14.11.2023 § 103

77/00.01.00.03.00/2023

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234

rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905

tilahallintosihteeri Riitta Ahonen, puh. 050 411 1727

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin hallintosäännön § 21 mukaan 1.1.2023 alkaen yhdyskuntavaliokunta päättää kaupungin omistamien tai hallinnoimien vuokra-asuntojen asukasvalinnoista lukuun ottamatta työsuhdeasukasvalintoja. Työsuhdeasukasvalinnoista vastaa henkilöstöjohtaja yhdyskuntatoimen tilahallintosihteerin avustamana.

Hallintosäännön mukaan valiokunta voi siirtää päätösvaltaansa edelleen alaiselleen viranhaltijalle. Rakennuttajapäällikkö on päätöksellään 20.12.2022 § 22 nimennyt tilahallintosihteerin 1.1.2023 alkaen vuoden pituiseen määräaikaiseen virkasuhteeseen. Vastaavasti valiokunta on 17.1.2023 § 7 päättänyt delegoida tilahallintosihteerille kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalintapäätöksistä vastaamisen vuoden 2023 aikana lukuun ottamatta työsuhdeasukasvalintoja.

Kyseessä on siis ollut tämän tehtävän hoitaminen määräaikaisin järjestelyin, tarkoituksena vuoden 2023 aikana selvittää vuokra-asuntojen asukasvalintojen tekeminen tarkoituksenmukaisella tavalla pysyvämmiin järjestelyihin.

Tilakeskuksen keskeisenä tehtävänä on vastata kaupungin rakennusten huollosta ja kiinteistöjen ylläpidosta sekä rakennusinvestointihankkeiden toteutuksesta. Tämän vuoksi olisi tarkoituksenmukaista vapauttaa tilakeskuksen henkilökuntaa tekemään näitä keskeisiä tehtäviä tukevia työtehtäviä. Tilakeskuksen henkilökuntaa ei ole mitoitettu kaupungin vuokra-asuntojen vuokraustoiminnan prosessien mukaisesti. Vuoden 2023 aikana tilakeskuksessa on toiminut määräaikainen henkilö resurssien riittävyyden varmistamiseksi.

Kaupungilla on vuokrattavana yhteensä 294 asuntoa. Oy Granilla Ab käsittää nykyisin seitsemän eri kohdetta osoitteissa Heikelinkuja, Jarl Hemmerinkuja, Kerankuja, Lindstedtintie, Mätäskuja, Puutarhatie ja Urheilutie, yhteensä 170 vuokra-asuntoa. Kiinteistö Oy Jermu sijaitsee osoitteessa Lippajärventie ja siinä on yhteensä 15 asuntoa.

Oy Granilla Ab:n kaikki kohteet ovat ns. ARA-kohteita, joiden asukasvalinnassa on noudatettava aravalainsäädäntöä. Valintaperusteina ovat asunnon tarve, varallisuus ja tulot. Myös Kiinteistö Oy Jermun asunnoista 8 on ARA-asuntoja, 7 asunnon tultua vapautetuksi tästä rajoitteesta edellisen omistajan saaman päätöksen perusteella.

Näiden asuntojen lisäksi kaupunki omistaa 51 % ARA-kohteesta Kiinteistö Oy Juus – Fastighets Ab, jossa kaupungin hallinnoimien asuntojen määrä on 38 kpl.

ARA-asuntoja on vuokrattavana yhteensä 216 kpl.

Edellä mainittujen ARA-asuntojen lisäksi kaupungilla on vuokrattavana vapaarahoitteisia asuntoja, joita ovat kaupungin välivuokraamat asunnot (Kiinteistö Oy Kalliokrouvi/Keva, 22 kpl), kaupungin omistamat asunto-osakehuoneistot (14 kpl) sekä kaupungin omissa kiinteistöissä sijaitsevat asunnot (35 kpl). Huomioiden vielä Kiinteistö Oy Jermun 7 asuntoa, vapaarahoitteisia asuntoja on yhteensä 78 kpl.

Tilakeskuksessa on käyty keskustelua mahdollisuudesta ulkoistaa asuntojen vuokraustoiminta ainakin joiltain osin. Keskustelua on ollut asuntohakemusten vastaanoton ja käsittelyn, asukasvalintapäätöksen, vuokrasopimuksen laadinnan, laskutuksen sekä perinnän, avainhallinnan ja asuntojen tarkastuksen ulkoistamisesta. Vaihtoehtona on myös vain tiettyjen kokonaisuuksien ulkoistaminen tai yhdistely talokohteen mukaan esim.

- A. Asuntohakemusten käsittely ja asukasvalinta
- B. Vuokrasopimus, vuokravakuus, laskutus ja perintä
- C. Avainhallinta ja asuntojen tarkastus

Kaupungin vuokra-asuntojen isännöintipalvelu on jo ulkoistettu Oy Granilla Ab:n sekä Kiinteistö Oy Jermun osalta yksityiselle palveluntarjoajalle. Palveluntarjoaja hoitaa näissä kohteissa asukkaan kanssa, kaupungilta asukasvalintapäätöksen saatuaan, vuokravakuuden ja vuokrasopimuksen, avainten luovutuksen, laskutuksen ja perinnän sekä asunnon vapautuessa asunnon tarkastuksen. Asuntojen näytöt hoidetaan Oy Granilla Ab:n valitseman huoltoyhtiön toimesta.

Kiinteistö Oy Juusin osalta vastaavat tehtävät asukasvalintapäätöksen jälkeen hoitaa HOAS. Kaupungin suorassa omistuksessa olevien asuntojen osalta tilahallintosihteeri hoitaa kaikki osiot lukuun ottamatta perintää ja asuntojen tarkastusta. Perinnän hoitaa kaupungin taloustoimisto ulkoisen palveluntuottajan kanssa, asuntojen tarkastukset hoitaa tilakeskuksen kunnossapitoinsinööri. Vastaavasti myös välivuokrattujen Krouvikalliontien asuntojen osalta tehtävät hoidetaan samalla tavalla kuin kaupungin omistamissa asunnoissa lukuun ottamatta avainhallintaa, jonka hoitaa ulkoinen palveluntuottaja.

On todettava, että kaupungin vuokra-asuntoihin liittyvien prosessien hoitaminen on kokonaisuutena jossain määrin monimutkainen, prosessin riippuessa kohteesta ja mille asukasryhmälle asunto vuokrataan. Lisäksi järjestely on erittäin haavoittuvainen eri toimintojen kasautuessa yhdelle kaupungin palveluksessa olevalle henkilölle.

Kaupunki teettää myös parhaillaan kaupunginhallituksen päätöksellä konsulttiselvitystä, joka koskee kaupungin koko asuntokannan kehittämistä. Mahdollinen asuntojen vuokraustoiminnan ulkoistaminen ei rajoita tätä selvitystyötä vaan se otetaan jatkovalmistelussa huomioon. Riippumatta siitä kuinka asuntokantaa tulevaisuudessa kehitettäisiin, tulee vuokrakäytössä olevien asuntojen vuokraustoiminta hoitaa kaiken aikaa.

Tilakeskuksen valmistelijat ovat keskustelleet mahdollisuudesta ulkoistaa nykyiselle yksityiselle palveluntuottajalle vastaavat tehtävät kuin Oy Granilla Ab:n ja Kiinteistö Oy Jermun osalta on tehty myös Kiinteistö Oy Juusin, kaupungin

Yhdyskuntavaliokunta

§ 103

14.11.2023

suorassa omistuksessa olevien asuntojen sekä välivuokrattujen asuntojen osalta. Jatkovalmistelussa tulee ottaa huomioon yhteistyön hyvät ja huonot puolet, palvelun kilpailuttamisen tarve ym seikat.

Tilakeskus esittää yhdyskuntavaliokunnalle, että tilakeskus voi jatkaa valiokunnan päätösvaltaan sisältyvän kaupungin vuokra-asuntojen vuokraustoiminnan ulkoistamisen selvitystyötä edellä esitetyn perusteella. Asia tuodaan valiokunnan päätöksentekoon valmistelun edettyä ja järjestelyiden selkiydyttyä.

On todennäköistä, että asian valmistelu jatkuu vielä vuoden 2024 puolella, jolloin on välttämätöntä jatkaa vuoden 2023 järjestelyitä myös vuodenvaihteen jälkeen:

- Rakennuttajapäällikkö jatkaa tilakeskuksen tilahallintosihteerin määräaikaista nimeämistä virkasuhteeseen 1.1.2024 – 31.12.2024 tai kunnes pysyvä järjestely astuu voimaan.
- Yhdyskuntavaliokunta delegoi tilahallintosihteerille kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalintapäätöksistä vastaamisen vuoden 2024 ajan lukuun ottamatta työsuhdeasukasvalintoja. (Työsuhdeasuntojen valintapäätökset tekee henkilöstöjohtaja.)
- Tilahallintosihteerin ollessa estynyt, asukasvalintapäätösten tekemiseen oikeutetaan yhdyskuntatoimen johtaja.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää kehottaa tilakeskusta jatkamaan kaupungin vuokra-asuntojen vuokraustoiminnan ulkoistamisen selvittämistä esitystekstistä ilmenevin perustein.

Mikäli väliaikaisjärjestelyjä tarvitaan vielä vuoden 2024 puolella, päättää valiokunta delegoida virkasuhteeseen nimetyille tilahallintosihteerille kaupungin vuokra-asuntojen asukasvalintapäätöksistä vastaamisen vuoden 2024 ajaksi, tai kunnes pysyvä järjestely astuu voimaan, lukuun ottamatta työsuhdeasukasvalintoja.

Tilahallintosihteerin ollessa estynyt, asukasvalintapäätösten tekemiseen oikeutetaan yhdyskuntatoimen johtaja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 98, § 99, § 100, § 101, § 102, § 103

MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ

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

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §