

Aika 05.03.2024 klo 18:00 - 18:54

Paikka Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 15	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 16	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 17	Lausunto rakentamislain muuttamisesta (tiedoksi)	5
§ 18	Yhdyskuntatoimen tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2023	6
§ 19	Kasavuoren koulukeskus, väistötilat ja A-siiven hanke	13
Puheenjohtaja	Konsta Saarela	

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

Käsitellyt asiat 15 - 19

Allekirjoitukset	Konsta Saarela puheenjohtaja	Leena Porvali pöytäkirjanpitäjä
	Sami Villa pöytäkirjantarkastaja	Patrik Limnell pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirja asetetaan
yleisesti nähtäville Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 12.03.2024

Yhdyskuntavaliokunta

§ 15

05.03.2024

Kokouksen järjestäytyminen

YLV 05.03.2024 § 15

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

Päätösehdotus:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Valiokunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Sami Villa ja Patrik Limnell.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 16

05.03.2024

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLV 05.03.2024 § 16

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

Päätös:

Pöydälle jaettiin rakennuttajapäällikön päätökset 3 ja 4. Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätökset mukaan lukien.

Oheismateriaali:

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

Yhdyskuntavaliokunta

§ 17

05.03.2024

Lausunto rakentamislain muuttamisesta (tiedoksi)

YLV 05.03.2024 § 17

85/03.00/2024

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 3041 234
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Ympäristöministeriö on pyytänyt kaupungin lausuntoa rakentamislain muuttamisesta. Lausunto on pyydetty antamaan viimeistään tiistaina 5.3. 2024. Rakennusvaliokunta on käsitellyt lausuntoa kokouksessaan 28.2.2024. Hallintosäännön 20 §:n mukaan valiokunta antaa kaupungin lausunnot tehtäväalueeseensa kuuluvissa asioissa. Rakennusvaliokunnan lausunto on esityslistan **oheismateriaalina**.

Lausuntopyyntö ja lakiluonnos löytyvät lausuntopalvelu.fi-sivuilta alla olevasta linkistä.

[Luonnos hallituksen esitykseksi rakentamislain muuttamisesta](#)

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta merkitsee asian tiedoksi.

.....

Pöydälle jaettiin rakennusvaliokunnan kokouksessa 28.2.2024 päivitetty versio (**oheismateriaali**).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Rakennusvaliokunnan lausunto 28.2.2024

Rakennusvaliokunnan lausunto 28.2.2024_Pöydälle jaettu päivitetty lausunto

Yhdyskuntavaliokunta

§ 18

05.03.2024

Yhdyskuntatoimen tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2023

YLV 05.03.2024 § 18

28/02.06.01.00/2024

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
talous- ja hallintoasiantuntija Leena Porvali, puh. 050 382 9133
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin ohjeistuksen mukaan valiokuntien tulee raportoida kaupungin-
hallitukselle toimintakertomusvuoden toiminnastaan. Kaupunginhallituksessa
hyväksyttävään tilinpäätökseen tulee sisältymään tiivistelmät valiokuntien
käsitlemistä toimintakertomuksista, joita toimialojen tulee sitä ennen selostaa
valiokunnille. Tilinpäätös tulee saattaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi
maaliskuun kuluessa ja kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi kesäkuun loppuun
mennessä.

Valiokunnan osalta toimintakertomuksen erityisenä tehtävänä on selvittää
kaupungin valtuuston talousarviossa hyväksymien tavoitteiden toteutumista ja sen
tulee sisällöllisesti noudattaa kaupungin hallituksen hyväksymän talousarvion
muotoa. Tavoitteiden toteutumisen ja määrärahojen käytön osalta tulee selostaa
poikkeamat sekä niiden vaikutus. Toimialojen tulee myös osaltaan raportoida
kehittämisstrategian toteutumista. Yhdyskuntatoimen alaisten strategisten
tavoitteiden toteuma on esityslistan **liitteenä 1**.

Toiminta

Asemakaavoitus ja asuntotuotanto

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen
MAL-sopimukseen 2020-2031 sisältyvän Espoon kaupunkiradan suunnittelu
valmistui ja vuoden lopussa allekirjoitettiin ensimmäisten alueurakoiden
urakkasopimukset. Hankkeen toteuttaminen käynnistyi ensimmäisenä
Leppävaaran ja Keran alueilla. Rakentamiskustannusten noustua voimakkaasti
myös tämän hankkeen kustannusarvio kohosi ja määrärahojen riittävydestä
jouduttiin neuvottelemaan. KV on hyväksynyt Kauniaisten osallistumisen
hankkeeseen kokouksessaan 23.11.2020 sillä edellytyksellä, että Kauniaisten ei
tarvitse osallistua hankkeen rahoitukseen osuutensa kattohinnan 27,5 milj. euroa
ylittäviltä osin, mikäli hankkeen kustannustaso nousisi arvioidusta. Tilanne
ratkaistiin siten, että Kauniaisten asemanseudun liityntäpysäköintilaitos irrotettiin
hankkeesta myöhemmin toteutettavaksi, mikä vastasi Kauniaisten osuutta
kustannusten kohoamisesta ja em. kattohinta saatiin pitämään.

MAL-sopimukseen sisältyvät asuntotuotannon, asuntokaavoituksen sekä
kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja 40-vuotisen korkotukiasuntotuotannon
tavoitteet sopimuskaudella 2020-2023 tarkoittavat Kauniaisissa keskimäärin 80
asuntoa vuodessa, joista kohtuuhintaisen asumisen osuus on 24 asuntoa ja 14

Yhdyskuntavaliokunta

§ 18

05.03.2024

asuntoa 40-vuotisen korkotuen ja/tai erityisryhmien piiriin kuuluvia. Asuinkaavoitustavoite kaudelle on 29 095 k-m².

Seuraavan nelivuotiskauden MAL-sopimuksen neuvottelut käynnistettiin.

Em. kaavoitustavoite MAL-sopimuksen ensimmäisellä nelivuotiskaudella ei toteudu, mutta keskimääräiset asuntotuotantotavoitteet pitemmällä aikavälillä on mahdollista tavoittaa, mikäli vireillä olevat kaavahankkeet etenevät ja saadaan vietyä hyväksymiskäsittelyyn. Vuoden 2023 aikana hyväksyttiin asemakaavamuutos osoitteessa Lindstedtintie 19. Kaava mahdollistaa kahden uuden pientalon rakentamisen.

Asuntotuotannon kannalta merkittäviä ja kaupungin strategiassa priorisoituja vireillä olevia asemakaavamuutoksia ovat asemanseudun alue, kaupungintalon alue, Gresantie 1-5 (Bensowin alue), Bensowinkujan itäpuoli ja Palokunnantie 9 (VPK). Bredantie 15-17 alue on etenemässä hyväksymiskäsittelyyn. Pitkään pysähdyksissä olleen kaupungintalon alueen asemakaavamuutos eteni hieman, kaupunginvaltuuston hyväksyttyä periaatepäätöksen kaavamuutoksen lähtökohdista.

Kauniaisissa valmistui vuonna 2023 yhteensä 23 pientaloa. Kerrostaloasuntoja ei valmistunut, ei näin ollen myöskään ARA-tuotantoa. Rakennuslupia myönnettiin 5 pientalolle ja yhdelle kerrostalohankkeelle (Helsingintie 8b), johon toteutuessaan valmistuu 36 asuntoa osaksi suurempaa kerrostalokokonaisuutta Raamattuopiston alueella.

Edellisenä vuonna lainvoimaistunut kahden kerrostalon käsittävä asemakaavamuutos osoitteessa Asematie 10–14 ei edennyt asuntorakentamisen heikosta suhdanteesta johtuen.

Yhdyskuntarakentaminen (talonrakennus, ympäristö ja liikenne)/Investoinnit

Vuoden 2023 kaupungin talonrakennushankkeista merkittävimmät olivat Tammikummun päiväkotitoiminta ja ruotsinkielisen koulukeskuksen julkisivusaneeraus, jotka valmistuivat aikataulun ja budjetin mukaisesti. Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamisen 10-vuotisojelman eteni hyvin: 12 hanketta käynnistettiin, näistä 8 valmistui vuoden aikana ja 4 jatkuu vuonna 2024.

Uimahallissa suoritettiin toiminnan jatkumisen kannalta välttämättömiä korjaustöitä. Rakennusten elinkaarta jatkavia investointeja ja kiinteistöjen vuosikorjauksia toteutettiin varsin laajasti talousarvion yhteydessä hyväksytyn työohjelman mukaisesti, kuitenkin priorisoiden hankkeiden toteutusjärjestystä niiden kiireellisyyden sekä käytettävissä olevien henkilö- ja määräraharesurssien mukaan.

Merkittävimmän infrahankkeen, kaupunkiradan ja siihen kiinteästi liittyvän erilliskohteen pyöräbaanan, rakentamissuunnitelmat valmistuivat ajallaan. Myös ratahankkeen yhteydessä toteuttavan Postitorin ja muiden liittyvien katuja- ja katualueiden suunnitelmat valmistuivat. Espoon kaupunkiradan

Yhdyskuntavaliokunta

§ 18

05.03.2024

rakentamisurakoiden kilpailutukset käynnistyivät loppuvuodesta 2023 ja ensimmäiset alueurakoiden sopimukset allekirjoitettiin.

Ratahankkeen suunnitteluun saatiin EU:n myöntämää CEF-tukea 156 045,88 euroa (Kauniaisten osuus). Ratahankkeeseen sisältyvä Kauniaisten aseman pohjoispuolen liityntäpysäköintilaitos poistettiin hankkeesta KV:n päätöksellä 19.06.2023 § 36. Muutoksen taustalla oli maailman kriisitilanteiden (COVID-19, Ukrainan sota) aiheuttama rakennusmateriaalien voimakas kustannusnousu ja sen vuoksi hankkeen lisärahoitustarve, josta Kauniainen vastasi osaltaan karsimalla hanketta.

Katuvalaistusverkon maakaapelointeja jatkettiin yhteishankkeena energiayhtiö Carunan kanssa.

Liikenneväyläinvestointeja toteutettiin työohjelman mukaisesti, merkittävimpänä kohteena Gresantien saneeraus. Työohjelman seuraavien katusaneerauskohteiden suunnittelua edistettiin.

Yhteistyö HSL- ja HSY- kuntayhtymien kanssa jatkui tiiviinä. HSL:n taloudellinen tilanne jatkui vaikeana ja koronapandemiasta elpyminen hitaana. Jäsenkunnat joutuivat paikkaamaan lipputulojen menetyksiä korotettuina kuntaosuuksina. Tarve jatkunee myös tulevina vuosina. Lisäksi HSL joutuu etsimään myös muita keinoja talouden tasapainoon saattamiseksi.

Konekalustoinvestoinnit saatiin toteutettua hyväksytyn ohjelman mukaisesti. Vuonna 2022 kilpailutettu kunnossapitokuormaaja toimitettiin keväällä 2023. Sähköiset pakettiautot kilpailutettiin alkuvuodesta ja 2 autoa toimitettiin aivan loppuvuodesta 2023, loput 2 ajoneuvoa on luvattu toimitettavan tammi-helmikuussa 2024. Lisäksi kuluneen vuoden aikana ajantasaistettiin kunnossapitokalustoa ja laitteistoa.

Keskeisimmät kehittämishankkeet

Kaupungin ilmastotyötä edistettiin mm. toimialojen päästövähennysohjelmien toimenpiteiden kautta; näin resurssiviisauden tiekartan tavoitteet muutetaan konkreettisiksi tehtäviksi kattuen kaupungin kaikki toiminnot. Vuoden aikana on myös perustettu poikkihallinnollinen ilmasto- ja ympäristöviestinnän ryhmä, jonka tehtävä on viestiä resurssiviisauden teemoista ja tavoitteista yhä enemmän asukkaille.

Toimenpiteisiin voi tutustua www.hiilineutraaligrani.fi -sivujen kautta. Sivuilla esitellään laajemmin kaupungin ilmastotyötä ja myös kaupungin yrityksille ja yhdistyksille tarjotaan niiden kautta mahdollisuutta esitellä omaa ilmastotyötänsä.

Päästövähennystoimenpiteiden toteutuksen sisäinen seuranta ja raportointi tehdään vuodesta 2023 lähtien kaupungille kehitetyn strategiatyökalun ns. Ilmastovahti-osion kautta osavuositarkastusten sekä tilinpäätöksen yhteydessä. Ilmastovahdin ulkoinen osio tullaan keväällä 2024 liittämään hiilineutraaligrani.fi-sivustolle, jolloin päättäjillä ja asukkailla on helpompi seurata kaupungin ilmastotyön edistymistä.

Paikkatietojärjestelmän kehittämistä jatkettiin. Pääpaino työssä oli SaaS-ratkaisuihin perehtyminen ja Locuksen versiopäivittämisen valmistelu. Omana työnä tehty 3D-kaupunkimalli valmistui lähes kokonaan kaupungin alueelta LOD2-tasoisena.

Rakennusvalvonnan vanhan paperiarkiston digitointi eteni ja pääpiirustusarkistoinnin osalta se saatettiin loppuun. LVI-arkiston seulonta ja digitointi vuosien 2016–1997 lupa-aineistojen osalta aloitettiin.

Rakentamislain uudistus hyväksyttiin eduskunnassa, tarkoituksena sen voimaantulo vuoden 2025 alusta. Lakiin tarvittavia tarkistuksia ryhdyttiin käymään läpi lähes saman tien.

Strategisten tavoitteiden toteumat ilmenevät tiinpäätöksen strategiaosiosta.

Talous

Vuoden 2023 talousarvion mukainen tuottoarvio oli 17,8 miljoonaa euroa. Vuoden 2023 tuottojen kokonaistoteuma oli 16,8 miljoonaa euroa, joka vastaa 94,6%:a tuottojen kokonaisarviosta. Käyttötalouden tuotot noudattivat hyväksytyn talousarvion mukaista arviota lukuun ottamatta maankäytön tulosaluetta, jossa tulot alittuivat 960 184 eurolla. Tulojen alitus aiheutui talousarvioon sisältyneiden maankäyttösopimuskorvausten sekä maan myyntituottojen osuuksista, jotka siirtyivät tuleville vuosille.

Maankäyttösopimuskorvaukset

Maankäyttösopimuskorvausten mukaisiin tuottoihin sisältyvät sopimuskorvaukset liittyen kohteiden Helsingintie 10, Lindstedtintie 19 ja Venevalkamantie 1 asemakaavan muutoksiin. Helsingintie 10 asemakaavan muutokseen liittyvä maankäyttösopimuskorvaus toteutui. Lindstedtintie 19 asemakaavan muutos tuli voimaan tammikuussa 2024, jolloin maankäyttösopimuskorvauksen osuus siirtyi vuodelle 2024. Venevalkamantie 1:n asemakaavan muutos tuli voimaan 21.4.2023, mutta maankäyttösopimuskorvauksen osuus on riippuvainen kyseisen tontin luovutuksen ajankohdasta, joka ei ollut vielä tiedossa tilinpäätöksen laadinnan aikaisessa tilanteessa.

Maaomaisuuden luovutusvoitot

Maaomaisuuden luovutusvoittojen mukaiseen tuottoarvioon sisältyvät tontin myynti osoitteessa Pohjoinen Heikelintie 12 sekä tontinosien myynnit osoitteessa Helsingintie 10. Tontinosien myynti osoitteessa Helsingintie 10 toteutui kuluvan vuoden aikana. Tontin myynti osoitteessa Pohjoinen Heikelintie 12 puolestaan siirtyi vuoteen 2024 tontilla sijaitsevan rakennuksen tilapäisen käytön vuoksi.

Vuoden 2023 talousarvion mukainen menoarvio oli 12,6 miljoonaa euroa. Talousarviota tarkennettiin kuluvan vuoden aikana väestönsuojan irtaimistohankintoja varten sekä yhden taloyhtiön hissiavustukseen ja tarkennettu talousarvio oli 13,3 miljoonaa euroa. Vuoden 2023 menojen kokonaistoteuma oli

Yhdyskuntavaliokunta

§ 18

05.03.2024

12,8 miljoonaa euroa (ilman poistoja ja arvonalennuksia), joka vastaa 96,8%:a menojen kokonaisarviosta.

Käyttämättömän määrärahan osuus oli 421 881 euroa. Määrärahaa jäi jäljelle henkilöstökulujen, palvelujen ostojen sekä aineiden ja tarvikkeiden tilikohdilta. Henkilöstökulujen osalle jäi jäljelle määrärahaa täyttämättä olevien vakanssien sekä tilapäisten rekrytointivaikeuksien seurauksena. Henkilöstökulujen määrärahat budjetoidaan yhdyskuntatoimen vakanssien mukaisesti, mutta toimialalla vallinnut ajoittainen resurssipula näkyy lopullisessa toteumassa. Palvelujen ja tarvikkeiden ostoissa on jäänyt eniten määrärahaa jäljelle rakennusten ja alueiden ja alueiden rakentamispalvelujen (tili 5391) sekä sähkön oston tilikohdilla (osa vuosikorjaustöistä jouduttiin siirtämään seuraavalle vuodelle). Rakennusten ja alueiden ylläpitopalvelut (tili 5390) sekä lämmityskulut puolestaan ylittivät määrärahavarausten. Toimialalla vallinnut resurssipula on vaikuttanut usean hankkeen edistämiseen ja sen vaikutus näkyy niin käyttötalouden kuin investointihankkeiden toteumissa. Yleisesti ottaen määrärahojen toteumat noudattivat pitkälti talousarvion mukaista ennustetta sekä edellisvuosien toteumia. Merkittävin poikkeama (ylitys) ilmeni muiden toimintamenojen tilikohdan osalla, johtuen lähinnä yksittäisten asuntojen tyhjäkäytöstä, tilapäisistä majoituskuluista sekä perinnän alaisina olevista vuokrista.

Kuntaosuudet

Kuntaosuudet ovat palveluiden ostoihin sisältyviä, toiminnasta riippumattomia pakollisia menoeriä, jotka perustuvat mm. kaupungin asukaslukuun sekä palveluntoimittajan ja kaupungin väliseen sopimukseen. Yhdyskuntatoimen talousarvioon sisältyvien kuntaosuuksien yhteenlaskettu kokonaiskustannusarvio vuodelle 2024 oli 1,8 miljoonaa euroa. Käyttämättä jääneen määrärahan osuus oli 25 876,73 euroa.

Pelastustoimen kuntaosuuden maksatus siirtyi 1.1.2023 alkaen Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen vastuulle. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta saatiin vuoden alussa 35 742 euron suuruinen loppulasku.

HSL:n taloudelliset vaikeudet jatkuivat vuonna 2023. Koronapandemian vuoksi romahtaneiden matkustajamäärien hitaan palautumisen vuoksi lipputulojen kehitys pysyi edelleen epävarmalla pohjalla. HSL:n kuntaosuutena Kauniaisilta laskuttama summa vuoden 2023 aikana oli 1 654 000 euroa kun kuntaosuus vuonna 2022 oli 1 482 000 euroa. Tulevina vuosina on syytä edelleen varautua kuntaosuuden kasvuun kohonneen kustannustason ja lipputulojen vajeen vuoksi, mutta myös infrakustannusosuutta kasvattavien seudun suurien investointihankkeiden myötä.

Yksi hissirakentamiseen kohdistettu avustushakemus (Asunto Oy Gräsantie 18) vastaanotettiin vuoden loppupuolella ja sille saatiin KV:n myöntämä lisämääräraha. Kaupunginvaltuusto päätti tämän avustushakemuksen yhteydessä luopua hissiavustusten myöntämisestä 1.1.2024 lukien.

Yhdyskuntatoimen käyttötalouden tulosaluekohtaiset toteumat ja raportointi löytyvät esityslistan **liitteestä 2**.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 18

05.03.2024

Henkilöstö

Toimialan henkilöstösuunnitelma vuonna 2023 sisälsi 63 henkilöä. Tilakeskuksessa aloitti tekninen assistentti 2.1.2023 ja Maankäytön tulosalueelle rekrytoitiin uusi paikkatietoasiantuntija, joka aloitti työt toukokuussa 2023. Lisäksi uusi ympäristöasiantuntija aloitti työt Ympäristötoimen tulosalueella 11.8.2023. Kuntatekniikan kuntatekniikkainsinööri saatiin useiden hakukierrosten myötä rekrytoitua ja työsuhde alkoi heti vuoden 2024 alussa. Kaupungin asuntojen vuokraustoiminta siirrettiin yhdyskuntatoimen vastuulle 1.1.2023 alkaen ja tilakeskuksen tilahallintosihteeri nimettiin määräaikaiseen virkasuhteeseen hoitamaan em. vuokraustoimintaa. Tilahallintosihteerin työkuormaa helpottamaan ja mm merkittävän laskuliikenteen tehtävien sujumista varmistamaan palkattiin määräaikainen toimistotyöntekijä.

Investoinnit

Yhdyskuntatoimen kiinteän omaisuuden investoinnit muodostuvat maa-alueiden ostoista ja myynneistä. Talonrakennuksen investoinnit muodostuivat kaupungin omistuksessa olevien kiinteistöjen saneeraus-, perusparannus- ja laajennustöistä. Julkisen käyttöomaisuuden investoinnit puolestaan muodostuvat kuntatekniikan infrateknisistä investointihankkeista sekä kunnostuksista (liikenneväylät, viherrakentaminen, kaupunkirata sekä erinäiset yksittäiset hankkeet). Irtaimen omaisuuden osuus yhdyskuntatoimessa muodostuu konevarikolle hankittujen laitteiden ja koneiden ostoista.

Yhdyskuntatoimen investointien hankekohtaiset toteumat ja raportointi löytyvät esityslistan **liitteestä 3**.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy omalta osaltaan yhdyskuntatoimen tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen vuodelta 2023 sekä lähettää sen edelleen taloustoimelle ja kaupunginhallitukselle. Edelleen valiokunta oikeuttaa yhdyskuntatoimen johtajan tekemään teknisluontoisia korjauksia ja tarkennuksia valiokunnan hyväksymään tilinpäätökseen ennen kaupunginvaltuuston lopullista hyväksymiskäsittelyä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

LIITE 1: Strategisten tavoitteiden toteutuminen TP 2023– yhdyskuntatoimen tavoitteiden osalta

LIITE 2: Käyttötalous TP2023 - yhdyskuntatoimen osuus tulosalueittain

LIITE 3: Investoinnit TP 2023 – yhdyskuntatoimen osuus hankeittain

Oheismateriaali:

Sisäinen valvonta ja riskien hallinnan järjestäminen

Yhdyskuntavaliokunta

§ 18

05.03.2024

Jakelu:

KH/Taloustoimi

Yhdyskuntavaliokunta

§ 19

05.03.2024

Kasavuoren koulukeskus, väistötilat ja A-siiven hanke

YLV 05.03.2024 § 19

521/02.08.00.01.00/2023

Lisätiedot:

projekti-insinööri Stefan Lindhom, puh. 040 480 8650

opetuspäällikkö Maria Ekman-Ekebom, puh. 050 308 6262

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tämä esitys käsittelee Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven uudisrakentamisen ja tarvittavien väistötilojen hankeselvitystä ja hankekokonaisuutta. Aiheesta pidettiin iltakoulu 26.2.2024 kaupunginhallituksen, yhdyskuntavaliokunnan ja suomenkielisen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunnan jäsenille. Hankekokonaisuutta esiteltiin Kasavuoren koulukeskuksen henkilökunnalle 27.2.2024.

Tausta

Kasavuoren koulukeskuksen kiinteistö koostuu useista, eri vuosikymmeninä rakennetuista osioista. Kiinteistöä on rakennettu 6 eri vaiheessa, vuosina 1966-2016. Kiinteistöön ei ole tehty sen elinkaaren aikana laajaa, koko rakennukseen kohdistuvaa peruskorjausta, vaan koulukeskusta on remontoitu osa kerrallaan useassa eri hankkeessa. Kiinteistön A-siipi on vanhinta koulukeskuksen osaa ja sitä ei ole kattavasti peruskorjattu. A-siivestä on laadittu aiemmin v. 2022 hankesuunnitelma, jossa ko. siipi esitettiin purettavaksi ja jälleenrakennettavaksi samalle sijainnille. Hanke kuitenkin keskeytettiin, sillä valmistelun aikana ei saavutettu optimaalisia yhteiskäyttöisiä tilaratkaisuja, jolloin hankkeen laajuus ja kustannukset kasvoivat merkittävästi. A-siiven peruskorjaus (tai uudisrakentaminen) sisältyy edelleen kaupungin investointiohjelmaan ja on linjattu kouluhankkeiden priorisoinnissa kiireellisimmäksi hankkeeksi. A-siiven toteutusta edeltämään on todettu tarvittavan väistötilaratkaisu.

Koulukeskuksen sisäilmaan ja olosuhteisiin liittyen on tullut viime vuosina useampia ilmoituksia koulun käyttäjiltä. Kiinteistöön on teetetty useampia kunto- ja sisäilmatutkimuksia, sekä näiden pohjalta suoritettu tutkimuksissa suositeltuja pienempiä korjaustoimenpiteitä. Sisäilmaolosuhteita varmistamaan on A-siipeen asennettu runsaasti laadukkaita ilmanpuhdistimia.

Väistötilojen tarveselvitys

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta (SOVV) antoi yhdyskuntavaliokunnan pyynnöstä kokouksessaan 24.8.2023 (§ 57) lausunnon Kasavuoren koulukeskuksen pidempiaikaisiin väistötiloihin liittyen.

Lausunnossaan SOVV painotti, että opetuksen toiminnallisen ja laadullisen näkökulman, sekä tilatarpeen laajuuden ja nuorten hyvinvoinnin ja turvallisuuden vuoksi Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven pidempiaikaiset väistötilat tulee järjestää samalla tontilla tai sen välittömässä läheisyydessä. Lisäksi valiokunnan

Yhdyskuntavaliokunta

§ 19

05.03.2024

mukaan vuokrattavat moduulikoulut ovat ainoa vaihtoehto, joka vastaa koulujen tarpeeseen. Väistötilojen sijaitseminen etäällä koulusta ei ole koulujen toiminnan ja oppilaiden hyvinvoinnin kannalta kestävä, erityisesti silloin kun väistötilat eivät sisällä tarpeellisia oheistiloja ja -palveluja. Oppilaiden tai opiskelijoiden jatkuva siirtyminen läpi koulupäivän aiheuttaisi vaaratilanteita, hankaloittaisi opetusta ja heikentäisi oppilaiden saaman palvelun laatua. Tällaisissa väistötiloissa toimiminen vaikeuttaisi merkittävästi myös opetuksen turvallisuuden ja yhteisöllisen toimintakulttuurin takaamista.

Vuokrattavien moduulikoulujen tarve olisi laajimmillaan yhteensä noin 1800–1900 m². Tämän mukaiset kustannukset (vuokra, perustaminen, liittymät ja rakennuttaminen) 10 vuoden vuokra-ajalla olisivat noin 3 815 000–4 476 000 € (ei sisällä kiinteistönhuollon ym juoksevia kuluja). Mikäli hanke etenisi odotetusti, voisivat vuokrattavat moduulikoulut olla valmiit arviolta syyskuussa 2025.

Väistötiloja koskeva tarveselvitys on hyväksytty lähtökohtaisesti valitulla ratkaisulla, laajuudella ja kustannustasolla kaupunginhallituksessa (KH 02.10.2023 § 150). Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että vuoden 2024 talousarvioesitykseen kaupunginvaltuustolle lisätään 250 t € määräraha väistötilojen hanke-, luonnos ja toteutussuunnitteluun sekä muihin hankkeen valmistelun tarpeisiin.

Linkit kokouksiin joissa väistötilojen tarvetta on käsitelty:

[SOVV 24.8.2023](#)

[YLV 26.9.2023](#)

[KH 2.10.2023](#)

Väistötilojen hankeselvitys

Väistötilojen tarveselvitys on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 2.10.2023. Päätöksessä todetaan, että koulukeskuksen A-siiven pidempiaikaiset väistötilat tulee järjestää koulukeskuksen tontilla, tai sen välittömässä läheisyydessä.

Väistötilaratkaisua on yhdessä käyttäjäedustajien kanssa lähdetty KH:n päätöksen mukaisesti suunnittelemaan.

Väistötiloista on laadittu hankeselvitys, jossa on tarkasteltu eri vaihtoehtoja väistötilojen toteuttamiseksi koulun tontilla tai sen välittömässä läheisyydessä (**oheismateriaali**).

Hankeselvitysvaiheessa on voitu todeta, että ratkaisu, jossa pidempiaikaiset väistötilat sijoitettaisiin koulun tontille, on epäedullinen ratkaisu koulun toiminnan, A-siiven rakennushankkeen, julkisivukorjauksen sekä taloudellisen näkökulman kannalta. Tästä syystä hankeselvitysvaiheessa nousi myös esille vaihtoehto, jossa hyödynnettäisiin väistötilaksi Kasavuoren kielikylypy-päiväkotia, mikäli tämä olisi käytettävissä kaupungin päiväkotiverkkoselvityksen valmistuttua. Päiväkotirakennuksen tilat saneerattaisiin koulun tarpeisiin, ja saneeratun rakennuksen yhteyteen toteutettaisiin laajennuksena

Yhdyskuntavaliokunta

§ 19

05.03.2024

moduulikouluyksikkö, joka voisi olla kooltaan alkuperäistä tarvetta pienempi ja kustannuksiltaan edullisempi.

Hankeselvityksessä on käytetty alustavaa aikataulua, että väistötilat olisivat käytettävissä 8/2025, ja hankkeen alustava kustannusarvio olisi yhteensä n. 3.1 milj. euroa.

Haasteiksi väistötilojen hankintaprosessissa on todettu seuraavat seikat: tilojen valmistuminen kestää pitkään, niiden kustannukset ovat korkeat, toteutuksesta ja käyttöönotosta aiheutuu häiriöitä koulun toiminnalle, muutto väistötiloihin ja takaisin on työlästä ja valmiit väistötilat pienentävät piha-aluetta, jolloin ulkoiluun ja tarvittaviin hankkeiden työmaajärjestelyihin jää liian vähän tilaa.

A-siiven hankesuunnittelu, kuntotutkimus ja uusi ratkaisuehdotus

A-siiven purkamisen ja uudisrakennuksen hankesuunnittelu on kilpailutettu alkuvuodesta 2024. Tämän jälkeen on pidetty aloituskokous, tavoitteena hankesuunnitelman valmistuminen toukokuun 2024 loppuun mennessä.

Kasavuoren hankekokonaisuuden valmistelussa on noussut esiin uusi ratkaisuidea, jolla todettuja haasteita voidaan eliminoida.

Mikäli aloitettavassa hankesuunnittelussa selvitettäisiin rakennettavalle uudisosalle vaihtoehtoja, aiemmasta poikkeavaa sijaintia, olisi mahdollista aloittaa uudisosan suunnittelu välittömästi ja käynnistää varsinaiset rakennustyöt ennen A-siiven purkua, mikä nopeuttaisi uudisrakennuksen kokonaisaikataulua lähes kahdella vuodella. Alustavasti uudisosa olisi käyttöönotettavissa syksyllä 2028, kun aiemman arvion mukaan se valmistuisi vuonna 2030.

Vuodenvaihteessa 2023-2024 on laadittu laajempi kuntotutkimus koko koulukeskusta koskevaa peruskorjaustarpeiden määrittelyä varten. Kuntotutkimukseen perustuen on tullut ilmi uutta tietoa rakenteiden kunnosta ja niiden elinkaaresta. Saatujen tarkempien tietojen pohjalta, on osoittautunut mahdolliseksi toteuttaa kesän 2024 aikana A- siiven osalta elinkaarta jatkavia toimenpiteitä, jolloin tiloja voitaisiin turvallisesti käyttää siihen saakka, kunnes korvaavat uudisrakennuksen tilat saadaan käyttöön, minkä jälkeen A-siipi purettaisiin.

Kyseiset toimenpiteet sisältävät rakenteiden ja rakenneliittymien ilmapuotojen korjaamisen, lattioiden kapseloinnin, kellarikerroksessa ulkoseinärakenteen korjaamisen, tilojen pintarakenteiden uusimista sekä ilmanvaihtojärjestelmän kunnostusta. Korjaustoimenpiteiden jälkeen lisätään olemassa olevaa olosuhdeseurantaa, tämän lisäksi teetetään ulkopuolisella taholla sisäilmasta tehtäviä näytteenottoja säännöllisesti. Nykyisin käytössä olevat ilmanpuhdistimet säilytetään käytössä. Näiden esitettyjen korjaustoimien alustava kustannusarvio on n. 250.000-300.000 euroa. Korjaustoimenpiteet suoritettaisiin mahdollisimman pian, kesäkaudella 2024, jolloin ratkaisu olisi valmis koulun toivomassa aikataulussa uuden lukuvuoden alkaessa.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 19

05.03.2024

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta käsittelee kokouksessaan 6.3.2024 tämän saman asian väistötiloista ja A-siiven hankkeesta. Valmistelu on sovittu yhteistyössä ja myös päätösesitys kaupunginhallitukselle uuden ratkaisuehdotuksen hyväksymisestä on yhteinen.

Yhteenvedo

Nykyinen A-siipi korjattaisiin elinkaarta jatkavin toimenpitein kuntotutkimuksen mukaisesti, toimiakseen opetuskäytössä, kunnes uudisosa on valmistunut, jolloin erillisiä väistötiloja ei tarvitsisi rakentaa.

A-siiven korvaava uudisrakennettava osa sijoitettaisiin vaihtoehtoiselle sijainnille, ei nykyisen A-siiven paikalle. Uudisosan suunnittelu käynnistettäisiin välittömästi ja rakentamisen aloitus olisi alustavasti kesällä 2026, valmistuminen käyttöönotettavaksi syksyllä 2028.

Hankkeen kokonaiskustannukset olisivat pienemmät, johtuen pienemmistä väistötiloihin liittyvistä kuluista. (A-siiven korjaustöiden 0,30 milj. euroa vs. moduulirakennukset 3,1 milj. euroa).

Talousarviossa on vuodelle 2024 varattu 250 t € väistötilojen suunnitteluun. Tämä määräraha voidaan käyttää nykyise A-siiven elinkaarta jatkaviin korjauksiin ja näin ollen väistötiloille ei tarvita lisämäärärahaa eikä budjetin ulkopuolista rahoitusta. A-siiven korvaavan uudisosan kustannuksiksi on aiemmin arvioitu n. 17 milj. euroa. Lisäksi hankekokonaisuuteen tulevat viimeisessä vaiheessa nykyisen A-siiven purkukustannukset ja pihatyöt.

Lisäksi erillisinä hankkeina tullaan toteuttamaan koulukeskuksen julkisivusaneeraus ja tarvittavat myöhemmin määriteltävät tilamuutokset sekä korjaukset.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta osaltaan hyväksyy ja esittää KH:lle, että se hyväksyisi Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven ja väistötilojen hankeselvityksen ja kuntotutkimuksen yhteydessä esiin nousseen tarkempien tietojen pohjalta tehdyn esitystekstistä ilmenevän uuden ratkaisuesityksen, jossa A-siiven tilat korjataan elinkaarta jatkavilla toimenpiteillä niin, että tiloja voitaisiin käyttää siihen saakka, kunnes korvaavat uudisrakennuksen tilat saadaan käyttöön uudella sijainnilla arviolta 8/2028.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Väistötiloista laadittu hankeselvitys

Jakelu:

Yhdyskuntavaliokunta

§ 19

05.03.2024

Kaupunginhallitus

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 15, § 16, § 17, § 18, § 19

MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOJA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ

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

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §