

Aika 07.04.2025 klo 18:00 - 20:45

Paikka Vallmogård

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

Pykälä	Otsikko	Sivu
§ 52	Kokouksen järjestäytyminen	3
§ 53	Toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
§ 54	Ehdotus Kauniaisten kaupungin resurssiviisauden tiekartan päivitykseksi	6
§ 55	Maankäyttösopimukseen perustuvan sopimuskorvauksen maksuajankohdan muuttaminen	14
§ 56	Tontin 6-800-2 (Niinimäki 5) luovutusehdot ja -menettely	17
§ 57	Asemanseudun asemakaavamuutoksen tontinluovutuskilpailuohjelman hyväksyminen	21
§ 58	Sähköauton latauspaikkojen lisäys kaupungin kiinteistöjen pysäköintialueille	25
§ 59	Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimialan tulosalueiden nimien päivittäminen	34
§ 60	Kauniaisten sote-kiinteistöjen yhtiöittämisprosessin käynnistäminen	36
§ 61	Strategiakonsultin valinta (pienhankinta, Stradigo Oy)	41
§ 62	Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab:n yhtiökokousasiat 2025	44

Läsnä	Rehn-Kivi Veronica Rintamäki-Ovaska Tiina Johansson Johan Waselius Fredrik Kiesiläinen Suvi Mollgren Satu Salminen Mikko J. Ala-Reinikka Tapani Stenberg Stefan Miettinen Taisto Masar Christoffer Ormio Hanna Jahnsson Markus Harju Marianna Suomela Helena	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen valtuuston puheenjohtaja valtuuston I varapuheenjohtaja valtuuston II varapuheenjohtaja kaupunginjohtaja hallintojohtaja tiedottaja yhdyskuntatoimen johtaja ympäristöasiantuntija	§ 52 - 62, klo 18.00 - 20.00 § 52 - 54, klo 18.00 - 19.10
Käsitellyt asiat	52 - 62		
Allekirjoitukset	Veronica Rehn-Kivi puheenjohtaja Johan Johansson pöytäkirjantarkastaja	Hanna Ormio pöytäkirjanpitäjä	
Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville	Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 14.04.2025		

Kaupunginhallitus

§ 52

07.04.2025

Kokouksen järjestäytyminen

KH 07.04.2025 § 52

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

Päätösehdotus:

Puheenjohtaja toteaa läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallitus valitsee pöytäkirjantarkastajan.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi läsnä olevat sekä kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallitus valitsi pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Johan Johanssonin.

Kaupunginhallitus

§ 53

07.04.2025

Toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

KH 07.04.2025 § 53

501/02.08.00.00.02/2024

Kaupunginhallitus, sen puheenjohtaja tai kaupunginjohtaja voivat kuntalain 92 §:n mukaan ottaa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi asian, joka on kuntalain nojalla siirretty hallituksen alaisen toimielimen tai viranhaltijan toimivaltaan ja jossa asianomainen viranomainen on tehnyt päätöksen.

Kuntalain mukaan kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevia asioita, eikä yksilöön kohdistuvia opetustoimen, terveydenhuollon tai sosiaalitoimen asioita. Käsiteltäväksi ei myöskään saa ottaa kuntalain 51 §:ssä tarkoitetulle kuntien yhteiselle toimielimelle siirrettyjä asioita, jos asianomaiset kunnat niin sopivat.

Kaupunginhallitukselle on lähetetty toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Toimielinten päätösten otsikkoluettelo ja viranhaltijapäätösten päätösluettelo (ei julkaista) ovat esityslistan **oheismateriaalina**. Puheenjohtajalle ja kaupunginjohtajalle pöytäkirjat ja viranhaltijapäätökset on toimitettu sähköisesti hallintosäännön 26.3 §:n määräyksen mukaisesti.

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

Kaupunginhallituksen puheenjohtajan ja kaupunginjohtajan on otto-oikeuskelpoisista päätöksistä hallintosäännön 26.3 §:n mukaisesti tiedon saatuaan otettava huomioon otto-oikeusaika ja kaupunginhallituksen kokousaikataulu.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus

a) merkitsee tiedoksi toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätökset,

b) päättää olla käyttämättä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan niissä ottokelpoisissa päätöksissä, joissa kuntalain mukainen otto-oikeusaika ei ole kulunut umpeen ja

c) toteaa, että myöskään kaupunginhallituksen puheenjohtaja ja kaupunginjohtaja eivät ole ottaneet asioita kaupunginhallituksen käsiteltäviksi.

Kaupunginhallitus

§ 53

07.04.2025

.....

Keskustelun aikana jäsen Johan Johansson teki jäsen Mikko J. Salmisen kannattamana seuraavanlaisen vastaesitysen 2.1.

*"2.1 YLV §31 (Johansson Johan)
Ehdotan että hallitus käyttää otto-oikeuden."*

Jäsen Johanssonin vastaesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Kaupunginhallitus

a) merkitsi tiedoksi toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätökset,

b) päätti käyttää kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan yhdyskuntavaliokunnan päätökseen 25.3.2025 § 31, joka koskee asemanseudun asemakaavamuutoksen tontinluovutuskilpailuohjelman hyväksymistä,

b) päätti olla käyttämättä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan muissa ottokelpoisissa päätöksissä, joissa kuntalain mukainen otto-oikeusaika ei ole kulunut umpeen ja

d) totesi, että kaupunginhallituksen puheenjohtaja ja kaupunginjohtaja eivät ole ottaneet asioita kaupunginhallituksen käsiteltäviksi.

Oheismateriaali:

Toimielinten päätösten otsikkoluettelo
EI JULKAISTA - Viranhaltijapäätösten päätösluettelo

Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2025
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 54	07.04.2025

Ehdotus Kauniaisten kaupungin resurssiviisauden tiekartan päivitykseksi

YLV 11.02.2025 § 13

Lisätiedot:

ympäristöasiantuntija Helena Suomela, puh. 040-169 9605
ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 050-323 6269
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginvaltuusto on vuonna 2020 hyväksynyt silloisen voimassa olevan kaupunkistrategian pohjalta Kauniaisten resurssiviisauden tiekartan, joka ohjaa kaupungin hiilineutraaliustyötä sekä asukkaiden kestäviin elämäntapoihin siirtymistä vuoteen 2035 asti (KV § 20). Tällä hektellä voimassa olevaan tiekarttaan voi tutustua www.hiilineutraaligrani.fi > Resurssiviisauden tiekartta. Uuden kaupunkistrategian myötä, nykyinen valtuusto päätti vuonna 2022 aikaistaa kaupungin hiilineutraaliustavoitetta jo vuoteen 2030. Uusi tavoitevuosi on ollut lähtökohta tämän tiekartan päivitystyölle.

Resurssiviisauden tiekartan päivitetyn version tarkoitus on linjata kaupungin hiilineutraaliuustavoitteeseen ja asukkaiden kestäviin elämäntapoihin johtava iso muutostie vuoteen 2030. Tiekarttaan on asetettu tavoitteita myös vuosille 2040 ja 2050, jolloin tavoite on olla hiilinegatiivinen, luontopositiivinen ja että Kauniaisissa eletään planetaarisen hyvinvoinnin ja terveyden periaatteiden mukaan. Tiekartta tulee määrittelemään pääsääntöisesti laajemmat asiakokonaisuudet ja niiden toteuttamisen valtuustokausittain kohti vuotta 2030 ja 2050.

Hiilineutraalisuustavoitteen lisäksi tiekartan avulla pyritään vähentämään *kulutuksen päästöjä, luonnonvarojen kulutusta* ympäristön ja maapallon kestäväälle tasolle sekä *edistämään ja turvaamaan luonnon monimuotoisuutta*. Lisäksi tiekartta linjaa tarvetta ilmastonmuutokseen liittyviin *sopeutumistoimenpiteisiin* kaupungissa. Eri tavoitteiden yhteensovittavalle työlle on tarve. Tiekartan avulla luontokadon pysäyttäminen sekä ilmastonmuutoksen hillintä ja siihen sopeutuminen kytketään toisiinsa ja huomioidaan vahvemmin varsinkin kaupungin toiminnassa. Samalla asukkaiden tietoisuutta näistä asioista pyritään lisäämään. Tulosalueiden vuosittain koottavien *päästövähennysohjelmien kautta* tavoitteet muutetaan *konkreettisiksi tehtäviksi* kattaen kaupungin kaikkia toimintoja.

Ehdotus päivitettyksi Kauniaisten resurssiviisauden tiekartaksi löytyy **liitteenä 1**.

Kauniaisten hiilineutraaliustavoite

Ollakseen hiilineutraali Kauniaisen on vähennettävä alueperäisiä kasvihuonekaasupäästöjään 80 prosenttia. Lisäksi tulee hiilihyvittää 20 prosenttia. Hiilihyvitykset ovat kuntien osalta vielä epäselvä kokonaisuus, mutta

Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2025
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 54	07.04.2025

Kauniaisissa tavoitteena on, että hiiltä sitoutuu kaupungin alueelle lopulta enemmän kuin sitä vapautuu ilmakehään. Tämä tarkoittaa erityisesti viheralueiden säästämistä ja niiden hoitotoimenpiteitä.

Kauniaisten päästövähennystavoitteet

Kauniaisten suorat kokonaiskasvihuonepäästöt (ns. alueperusteiset päästöt) olivat HSY:n laskelmien mukaan vertailuvuonna 1990 45,8 kt CO₂-ekv ja vuonna 2023 26,5 kt CO₂-ekv (-42 prosenttia). Tämä tarkoittaa sitä, että saavuttaakseen 80 prosentin vähennystavoitteen vuoteen 2030 mennessä, tulisi Kauniaisten vähentää kasvihuonepäästöjään vielä 21,9 kt CO₂-ekv. Päästääkseen 80 prosentin vähentämistavoitteeseen vuoteen 2030 mennessä, on kaupungin vähennettävä 36,6 kt CO₂-ekv 1990 laskelmista. Tämänhetkisen skenaariolaskennan perusteella tämä tavoite ei ole toteutumassa ilman merkittäviä lisätoimia. Hiilineutraaliustavoitteen vaatima 20 prosentin hiilihyvitys ehdotetaan pääsääntöisesti toteutuvan siten, että Kauniaisissa on riittävät hiilinielut- ja varastot. Tarvittaessa loput hyvitetään.

Pääkaupunkiseudun kokonaispäästöt olivat vuonna 2023 3 558 kt CO₂-ekv. Kaupunkiorganisaation toimintojen ja palveluiden päästöt tästä kokonaisuudesta ovat yleisen arvion mukaan kunnissa noin 10 %. Loput päästöistä aiheutuvat asukkaiden ja muiden alueella sijaitsevien toimintojen vaikutuksesta. Kaupungilla on kuitenkin suuri ohjaava vaikutus päästökokonaisuuteen.

Kauniaisissa tavoitellaan myös kulutusperäisten päästöjen kestävää tasoa (ns. epäsuorat kaupungin ulkopuolella tapahtuva ruoantuotanto, rakennustuotteiden ja kulutushyödykkeiden valmistamisen aiheuttamat välilliset päästöt). Kauniaisissa selvitettiin ensimmäisen kerran näitä kulutusperäisiä kasvihuonekaasupäästöjä vuonna 2022 ns. KULMA-laskennan kautta. Kulutusperusteisella päästölaskennalla pyritään arvioimaan kaikki kaupungissa tapahtuvasta kulutuksesta aiheutuvat päästöt, huolimatta siitä, missä kulutettu hyödyke on tuotettu. Kauniaisten kulutusperäiset päästöt olivat 88,2 kt CO₂-ekv. 2022 ja asukasta kohti laskettuna 8,49 kt CO₂-ekv. Tavaroiden ja palveluiden kulutus oli Kauniaisissa vertailukuntien suurinta. KULMA-laskenta uusitaan vuoden 2025 aikana, tällöin tullaan laskemaan myös kaupunkiorganisaation kulutusperäiset päästöt.

Suomen ympäristökeskuksen esittämän arvion mukaan olisi mahdollista saavuttaa 40–70 prosentin päästövähennelmä muuttamalla palveluiden ja tuotteiden kuluttamista vähähiilisemmäksi vuoteen 2030 mennessä ja kestävä taso vuoteen 2050 mennessä on taas –90 prosentin päätösvähennelmä.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2025
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 54	07.04.2025

Kauniaisten luontotekotavoitteet

Tiekartassa luontoteoilla tarkoitetaan toimenpiteitä, jotka parantavat erityisesti luonnonhyvinvointia, mutta samalla ne toimenpiteet vaikuttavat positiivisesti myös asukkaiden hyvinvointiin sekä mahdollistavat hiilensitoutumisen paikallisesti.

Suomen ympäristökeskuksen (jäljempänä SYKE) mukaan Suomessa on jo otettu askelia luontokadon torjumiseksi, mutta luonnon monimuotoisuus heikkenee edelleen. Monimuotoisuuden heikkeneminen näkyy eliölajistoissa ja elinympäristöjen toiminnallisuuden muuttumisessa ja tämä kehitys uhkaa ihmisten hyvinvoinnille välttämättömiä palveluita, kuten ravintokasvien pölytystä, hiilensidontaa ja tulvasuojelua. Luontokadon pysäyttäminen edellyttää sitoutumista luonnon kokonaisheikentymättömyyteen, joka tarkoittaa, että ekosysteemien tilaa ei heikennetä nykyisestä. Yhteiskuntaa kehitettäessä kaikkia luontohaittoja ei pääsääntöisesti ole mahdollista välttää. Väistämättömien luontohaittojen hyvittäminen eli ekologinen kompensaatio on lopulta välttämätöntä. Haittojen ylikompensoinnilla luonnon tilaa voidaan jopa parantaa. Pienimuotoiset toimet eivät aiheuta suurta haittaa, mutta kun niitä toteutetaan useita, on haitta jo merkittävä. Tästä syystä luontokadon pysäyttäminen ja luonnontilan kääntäminen elpymisuralla tulee huomioida kaikessa toiminnassa. Kansainvälisesti on sovittu, että luontokato pysäytetään vuoteen 2030 mennessä.

Kauniaisissa selvitettiin ensimmäisen kerran luontojalanjälkeä 2024. Luontojalanjälki laskenta, ei tämänhetkisen laskentamenetelmän avulla mahdollista selkeän seurannan ja kaupunkikohtaisen tavoitteen asettamista.

Liittyminen Luontoviisaat kunnat verkostoon

Yhtenä toimenpiteenä tiekartassa on esitetty Kauniaisten liittyminen SYKE:n ja Kuntaliiton ylläpitämään Luontoviisaat Kunnat -verkostoon. Verkoston kautta kunta tai kaupunki sitoutuu vähentämään oman toimintansa luontoa heikentäviä vaikutuksia ja edistämään luonnon monimuotoisuutta, eli juuri niitä asioita, joita tiekartan Luontoteot ja luonnon tilan parantaminen kokonaisuuden alle on tuotu. Liittyminen on ilmaista ja vaatii valtuuston, hallituksen tai muun vastaavaa toimivaltaa käyttävän tahon päätöksellä verkoston jäseneksi sekä kunnan sitoutuminen verkoston kriteereihin.

Luontoviisaat kunnat-verkoston kriteerit löytyvät **oheismateriaalina 1.**

Kauniaisten ilmastomuutokseen sopeutumisen tavoitteet

Ilmastomuutokseen sopeutumalla voimme lieventää siitä aiheutuvia haittoja ja samalla hyödyntää sen tuomia mahdollisuuksia. Ennakoiva sopeutuminen on taloudellisesti kannattavampaa kuin jo tapahtuneisiin muutoksiin reagoiminen. Sopeutumistoimien suunnittelussa tulee siksi huomioida myös pidemmän aikavälin vaikutukset ja seuraukset eri sektoreille. Kaupunkien suunnittelussa erityisesti viherrakenteella on merkittävä rooli ilmastomuutoksen vaikutuksiin

Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2025
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 54	07.04.2025

sopeuduttaessa. Kaupunkien puistot ja kasvillisuus parantavat esimerkiksi hulevesien hallintaa sekä lieventävät kaupunkien kuumuutta. Samalla laaja viherrakenne lisää hiilinielua ja tukee kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Myös rakentamisessa on tärkeää huomioida esimerkiksi ilmankosteus ja helteet. Tiekartassa ei ole määritelty paljonkaan erillisiä sopeutumistoimenpiteitä, vaan niiden kytkeytyneisyys muihin toimenpiteisiin ja tarkempi suunnittelu on tarkoitus aloittaa tiekartan hyväksymisen myötä.

Päivitystyön prosessi

Tiekartan päivitystyö on toteutettu kaupungin ympäristötoimen johdolla, ja sen koordinoinnista on vastannut ympäristöasiantuntija. Vuoden 2024 aikana on järjestetty viisi sisäistä työpajaa, jotka käsittelivät eri tiekaistoihin liittyviä aiheita. Näihin työpajoihin osallistui asiantuntijoita kaupungin eri toimialoilta ja tulosalueilta. Päivitystyötä on käsitelty myös ympäristötoimen henkilöstölle suunnatussa aamukahvitilaisuudessa, jolloin kaupungin työntekijöillä oli mahdollisuutta antaa kommentteja ja keskustella tiekarttaluonnoksesta. Syksyllä 2024 järjestettiin asukkaille suunnattu työpaja tiekartan päivityksestä.

Kommentteja pyydettiin erikseen myös koulujen GreenGrani -verkostolta, ja tiekarttaluonnosta on useampaan otteeseen käsitelty kaupungin ympäristöjohtoryhmässä ja muissa johtoryhmissä. Ympäristötoimi on myös syksyllä 2024 teettänyt sisäisen ilmastomuutoksen sopeutumiseen liittyvän kyselyn toimialoille ja tulosalueelle päivitystyön tuksi. Keskusteluja skenaariolaskelmista ja hiilitaseasioista on käyty muun muassa HSY:n, SYKE:n, Uudenmaan liiton, Kuntaliiton ja pääkaupunkiseudun kaupunkien ilmastoasiantuntijoiden kanssa. Valtuuston jäsenille pyrittiin järjestämään keskustelutilaisuus aiheesta tammikuussa 2025, mutta se jouduttiin valitettavasti perumaan vähäisen osallistujamäärän vuoksi.

Kauniaisten resurssiviisauden tiekartan rakenne

Tiekarttaluonnoksessa on säilytetty tutut viisi kaistaa. Kaistaehdotukset ovat:

- Vihreä kaupunkirakenne ja liikenne
- Hiilineutraali energiantuotanto ja kestävä energiankäyttö
- Kestävä ruokakulttuuri
- Luonnonvarojen kestävä kulutus ja kiertotalous
- Ympäristötietoinen kaupunkiorganisaatio ja asukkaat

Jokaisen kaistan alle on koottu samat osatavoitteet, joihin on pääsääntöisesti listattu suurempia toimenpidekokonaisuuksia. Nämä ovat:

- Alueperusteisten päästöjen vähentäminen
- Kulutusperusteisten päästöjen vähentäminen
- Luontoteot ja luonnon tilan parantaminen
- Ilmastonmuutokseen sopeutuminen

Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2025
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 54	07.04.2025

Hiilineutraalisuustoimenpiteiden toteutus on jaettu siten, että lähivuodet ennen tavoitetilaa 2031 on jaettu kahden vuoden aikajaksoiksi. Vuoden 2031 jälkeen tavoitteet on asetettu vuosille 2040 ja 2050. Tiekarttaa on tarkoitus päivittää valtuustokausittain tai jopa kevyesti päivittää useammin, jos kuntien ilmasto- tai luontotyössä tapahtuu merkittäviä muutoksia. Tällöin tuleville kausille voidaan suunnitella tarkempia toimenpidekokonaisuuksia mm. sen hetkisen kasvihuonepäästöjen tilanteen pohjalta.

Uutena ominaisuutena tarkempien osatavoitteiden lisäksi tiekartassa on saadun palautteen pohjalta nostettu esiin erikseen tavoitteita ja toimenpiteitä kaupunkiorganisaatiolle ja erikseen asukkaille ja muulle kaupunkiyhteisölle. Tällä tavoin tiekartta pyrkii nostamaan esiin sen, että yksinään kaupunkiorganisaation toimenpiteillä Kauniainen ei tule saavuttamaan resurssiviisauden tiekartan tavoitteitaan.

Resurssiviisauden tiekartan toimeenpano kaupunkiorganisaatiossa

Tiekartan ja erityisesti kaupunkiorganisaation kokonaisuuden alle mainitut tavoitteet muutetaan konkreettisiksi tehtäviksi ja toimenpiteiksi, jotka viedään toimialojen vuosittain koottaviin päästövähennysohjelmiin. Päästövähennysohjelmat kattavat kaikkia kaupungin toimialoja ja toimintoja.

Päästövähennystoimenpiteiden suunnittelu seuraa kaupungin talousarvion laadintaa. Talousarviovalmistelun yhteydessä nostetaan tiekartasta toimenpiteitä talousarvioon (esim. investointeja vaativa toimenpiteitä tai suurempia kehityshankkeita). Kaikkia tiekartan toteutukseen liittyviä toimenpiteitä ei kuitenkaan käsitellä talousarviotasolla, mutta kunakin vuonna toteutettavat isot ja pienet toimenpiteet listataan päästövähennysohjelmiin

Tulevan vuoden päästövähennysohjelmat pyritään jatkossa viemään hyväksyttäväksi toimialakohtaisiin valiokuntiin jo joului-tammikuussa kaupunginvaltuuston vuosittaisen talousarviokäsittelyn jälkeen. Yhteenvedo päästövähennysohjelmista annetaan kaupunginhallitukselle tiedoksi helmikuun alussa. Tällöin hyväksytään myös yleishallinnon päästövähennysohjelma.

Päästövähennystoimenpiteistä raportoidaan osana kaupungin talousarvioseurantaa osavuositarkastusten ja tilinpäätöksen yhteydessä raportointi- ja seurantatyökalu Ilmastovahdin kautta. Ilmastovahtiin voi tutustua osoitteessa www.hiilineutraaligrani.fi/ilmastovahti

Ympäristötoimi jatkaa kaupungin hiilineutraalisuustyön koordinoitua yhdessä kaupungin ympäristöjohtoryhmän sekä toimialojen kanssa.

Päätöksen teon tueksi on koottu erilliset liitteet, johon on koottu mm. päivitystyön taustatietoja (**oheismateriaali 2**), lista tiekarttaan liittyvistä laista, strategioista ja ohjelmista (**oheismateriaali 3**) sekä lista ilmasto- ja ympäristötyöhön liittyvistä käsitteistä (**oheismateriaali 4**).

Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2025
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 54	07.04.2025

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää KV:lle, että
- ehdotus Kauniaisten kaupungin päivitetyn resurssiviisauden tiekartaksi
hyväksytään
- Kauniainen liittyy Luontoviisaat kunnat-verkostoon

Ympäristöpäällikkö ja ympäristöasiantuntija olivat kokouksessa selostamassa asiaa.

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen Pj Saarela esitti vpj Villan ja jäsen Löfstedt-Söderholmin kannattamana asian pöydälle jättöä. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

Liite 1 Ehdotus päivitetyn Kauniaisten resurssiviisauden tiekartaksi

Oheismateriaali:

Oheismateriaali 1 Luontoviisaat kunnat kriteeristö
Oheismateriaali 2 Resurssiviisauden tiekartan päivitystyön taustatiedot
Oheismateriaali 3 Resurssiviisauden tiekarttaan liittyvät lait, strategiat ja ohjelmat
Oheismateriaali 4 Resurssiviisauden tiekarttaan liittyviä käsitteitä

YLV 25.03.2025 § 26

Lisätiedot:

ympäristöasiantuntija Helena Suomela, puh. 040-169 9605
ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 050-323 6269
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asia jätettiin pöydälle valiokunnan kokouksessa 11.2.2025.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää KV:lle, että
- ehdotus Kauniaisten kaupungin päivitetyn resurssiviisauden tiekartaksi
hyväksytään
- Kauniainen liittyy Luontoviisaat kunnat-verkostoon

Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2025
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 54	07.04.2025

Ympäristöpäällikkö ja ympäristöasiantuntija olivat kokouksessa selostamassa asiaa.

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen jätettiin seuraavat kaksi vastaesitystä:

2.1 Päästöperusteiset pysäköintimaksut ja liikennerajoitukset poistetaan (Huttunen Jarkko):

”Kaupunkiorganisaatio, Vihreä kaupunkirakenne ja liikenne 2025–2030:
Muutetaan autojen pysäköintimaksut päästöperusteisiksi – Poistetaan.
Kaupunkiorganisaatio, Vihreä kaupunkirakenne ja liikenne 2029–2030:
Rajoitetaan tarvittaessa fossiilisilla autoilua – Poistetaan.

2.2 Uusi vastaesitys (Villa Sami) pj Saarelan, jäsen Myllymäen ja Huttusen kannattamana:

Valiokunta hyväksyy Resurssiviisauden tiekartan seuraavin muutoksin:

Sivunro	Teksti	Muutosehdotus
6	Rajoitetaan tarvittaessa fossiilisilla autoilua.	Poistetaan
6	Muutetaan autojen pysäköintimaksut päästöperusteisiksi.	Poistetaan
7	Kompensoidaan kaikki kaupungin rakennushankkeet ekologisesti.	Kompensoidaan mahdollisuuksien mukaan kaikki kaupungin rakennushankkeet ekologisesti.

Lisäksi valiokunta pyytää seuraavaan päivitykseen arvioimaan eri toimenpiteiden 1) vaikuttavuutta sekä 2) toimeenpanon kustannuksia.

Jäsen Huttusen esitys 2.1 raukesi kannattamattomana.

Valiokunta hyväksyi vpj Villan esityksen 2.2 yksimielisesti.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää KV:lle, että
- ehdotus Kauniaisten kaupungin päivitetyksi resurssiviisaaksi tiekartaksi hyväksytään seuraavin muutoksin: Poistetaan maininnat fossiilisilla autoilun rajoittamisesta ja pysäköinnin muuttamisesta päästöperusteiseksi sekä uusi muotoilu - Kompensoidaan mahdollisuuksien mukaan kaikki kaupungin rakennushankkeet ekologisesti.
- Kauniainen liittyy Luontoviisaat kunnat -verkostoon

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2025
Yhdyskuntavaliokunta	§ 26	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 54	07.04.2025

KH 07.04.2025 § 54

208/00.01.02.02/2021

Tiekartta päivitetään kaupunginhallituksen tekemän päätöksen perusteella ennen valtuustokäsittelyä.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että ehdotus Kauniaisten kaupungin päivitetyksi resurssiviisaaksi tiekartaksi hyväksytään seuraavin muutoksin:

- poistetaan maininta ”Rajoitetaan tarvittaessa fossiilisilla autoilua”,
- poistetaan maininta ”Muutetaan autojen pysäköintimaksut päästöperusteisiksi”,
- muutetaan ”Kompensoidaan kaikki kaupungin rakennushankkeet ekologisesti” muotoon ”Kompensoidaan mahdollisuuksien mukaan kaikki kaupungin rakennushankkeet ekologisesti”.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää esittää valtuustolle, että Kauniainen liittyy Luontoviisaat kunnat -verkostoon.

.....

Ympäristöasiantuntija Helena Suomela selosti asiaa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

1. Ehdotus päivitetyksi Kauniaisten resurssiviisauden tiekartaksi

Oheismateriaali:

1. Luontoviisaat kunnat kriteeristö
2. Resurssiviisauden tiekartan päivitystyön taustatiedot
3. Resurssiviisauden tiekarttaan liittyvät lait, strategiat ja ohjelmat
4. Resurssiviisauden tiekarttaan liittyviä käsitteitä

Yhdyskuntavaliokunta	§ 28	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 55	07.04.2025

Maankäyttösopimukseen perustuvan sopimuskorvauksen maksuajankohdan muuttaminen

YLV 25.03.2025 § 28

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Maanomistaja hakee lisää aikaa maankäyttösopimukselle koskien kaavamuutosta tontille 235-7-1052-13, Venevalkamantie 1. Maanomistaja pyytää, että sopimusta jatketaan kahdella vuodella eteenpäin sen alkuperäisestä voimassaolosta lukien. Maanomistaja esittää perusteluna erittäin huonon markkinatilanteen ja pitkään jatkuneen rakennusalan ahdingon sekä erityisesti tontin ostamisesta esisopimuksen tehneen tahon konkurssin. Maanomistaja ilmoittaa jatkuvasti etsivänsä tontille ostajaa, mutta markkinatilanne ei ole vielä parantunut riittävästi niin, että rakennusliikkeet etsisivät uusia kohteita aktiivisesti. Hakemus on **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Kaupunki ja maanomistaja (yksityishenkilöitä) ovat 6.9.2021/27.9.2021 allekirjoittaneet tonttia 235-7-1052-13 koskevan maankäyttösopimuksen liittyen asemakaavan muutokseen (Ak 215), joka käsittää 7. kaupunginosan korttelin 1052 tontin 13 (Venevalkamantie 1). Maankäyttösopimus on **oheismateriaalina**.

Maankäyttösopimuksen mukaan maanomistaja osallistuu yhdyskuntarakentamisesta kaupungille aiheutuviin kustannuksiin sopimuskorvauksella, joka on 135 588 euroa. Maankäyttösopimuksen mukaan sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan ja tontti 235-7-1052-13, sen määräala tai määräosa on luovutettu kolmannelle, kuitenkin viimeistään kahden vuoden kuluttua siitä, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan. Asemakaavan muutos on kuulutettu voimaan 20.4.2023. Tämän perusteella sopimuskorvaus on suoritettava viimeistään 20.4.2025.

Maankäyttösopimukseen on sisällytetty ehto lisääjän myöntämisestä sopimuskorvauksen suorittamiselle. Tämän ehdon mukaan kaupunki voi maanomistajan perustellusta hakemuksesta myöntää lisää aikaa sopimuskorvauksen suorittamiselle, missä yhteydessä sopimuskorvauksen määrä tarkistetaan elinkustannusindeksillä. Elinkustannusindeksillä tarkistettu sopimuskorvauksen määrä olisi tässä tapauksessa 155 783,37 euroa.

Maanomistajan hakemusta voidaan pitää perusteltuna erityisesti tontista esisopimuksen tehneen tahon konkurssin perusteella ja kahden vuoden lisää aikaa kohtuullisena rakennusalan ahdinko ja kiinteistömarkkinoiden alavire huomioiden. Tämän perusteella esitetään, että maanomistajalle myönnetään lisää aikaa sopimuskorvauksen suorittamiselle siten, että sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun tontti 235-7-1052-13, sen määräala tai määräosa on luovutettu kolmannelle,

Yhdyskuntavaliokunta	§ 28	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 55	07.04.2025

kuitenkin viimeistään 20.4.2027 mennessä. Tässä yhteydessä sopimuskorvauksen määrä tarkistetaan maankäyttösopimuksen ehdon mukaisesti siten, että se on 155 783,37 euroa. Muilta osin noudatetaan edelleen allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtoja.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- myöntää tontin 235-7-1052-13 maanomistajalle lisää aikaa sopimuskorvauksen suorittamiselle siten, että sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun tontti 235-7-1052-13, sen määräala tai määräosa on luovutettu kolmannelle, kuitenkin viimeistään 20.4.2027 mennessä,
- tarkistaa sopimuskorvauksen määräksi 21.4.2025 alkaen 155 783,37 euroa ja
- että muilta osin noudatetaan allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Hakemus
Maankäyttösopimus

KH 07.04.2025 § 55

544/10.00.01.04/2021

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää

- myöntää tontin 235-7-1052-13 maanomistajalle lisää aikaa sopimuskorvauksen suorittamiselle siten, että sopimuskorvaus suoritetaan kokonaisuudessaan viimeistään yhden kuukauden kuluttua siitä, kun tontti 235-7-1052-13, sen määräala tai määräosa on luovutettu kolmannelle, kuitenkin viimeistään 20.4.2027 mennessä,
- tarkistaa sopimuskorvauksen määräksi 21.4.2025 alkaen 155 783,37 euroa ja
- että muilta osin noudatetaan allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ehtoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Hakemus
Maankäyttösopimus

Jakelu:

Maanomistaja

Yhdyskuntavaliokunta	§ 29	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 56	07.04.2025

Tontin 6-800-2 (Niinimäki 5) luovutusehdot ja -menettely

YLV 25.03.2025 § 29

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 050 411 1821
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vuoden 2025 talousarvioon sisältyy yhden kaupungin omistaman pientalotontin luovutus. Talousarvioon on kirjattu osoitteessa Niinimäki 5 sijaitsevan tontin 6-800-2 luovuttaminen vuokraamalla. Tässä asiassa käsitellään tontin luovutusehtoja ja -menettelyä.

Tontti 6-800-2 osoitteessa Niinimäki 5

Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 108 (vahvistettu 19.1.1990) osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-8) (ote ajantasakaavasta **oheismateriaalina**). Tontin rakennusoikeus on 200 k-m² yhdelle asunnolle enintään kahteen kerrokseen (kaavakarttaan merkitty rakennusoikeus: 1 II 200). Tontin pinta-ala on 976 m².

Kaupungin päättämät luovutusperiaatteet

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt (16.11.2020 § 52, [linkki](#)) keskeiset periaatteet noudatettavaksi kaupungin luovuttaessa rakentamattomia asuntotontteja. Periaatteiden mukaan

- Tonttien luovutustapa on vuokraus tai myynti. Vuokraus on ensisijainen vaihtoehto, ellei perustelluista syistä muuta päätetä.
- Tontit luovutetaan avoimella hinta- ja/tai laatukilpailulla taikka hakumenettelyllä.
- Vaparaahoitteiseen asuntotuotantoon tarkoitetut tontit luovutetaan markkina-arvosta.
- Tonttien luovutusehtoihin sisällytetään rakentamisvelvoite sekä ehto, jonka mukaan tonttia ei saa ilman kaupungin suostumusta luovuttaa rakentamattomana edelleen.
- Vuokratonttien periaatteet:
 - Vuokra-aika on pientalotonteilla ja kerrostalotonteilla 50 vuotta.
 - Vuosivuokra on 4 % tontin markkina-arvosta, vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
 - Kerrostalotonttien ja pientalotonttien vuokrasopimukseen selvitetään ehtoa, joka mahdollistaa vuokran tasotarkistuksen kesken vuokratkauden.

Kaupunginvaltuusto päätti myös, että periaatetta 50 vuoden vuokra-ajasta noudatetaan, kun vuokran tasotarkistuksen kesken vuokratkauden mahdollistava ehto voidaan sisällyttää vuokrasopimukseen.

Tontin luovutuksen valmistelussa on huomioitu luovutusperiaatteet. Tontti esitetään luovutettavaksi vuokraamalla. Vuokra-ajaksi esitetään 50 vuotta ja

Yhdyskuntavaliokunta	§ 29	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 56	07.04.2025

maanvuokrasopimukseen sisällytettäväksi ehto vuokran tasotarkistuksesta kesken vuokrakauden noudattaen tontin 3-43-32 osoitteessa Kavallintie 8a vuokrasopimuksen vastaavaa ehtoa.

Tontin luovutusmenettely

Tontti esitetään vuokrattavaksi **liitteen 1** (Luovutusehdot ja -menettely) ja **liitteen 2** (Maanvuokrasopimusluonnos) mukaisesti. Tontti luovutetaan täysikäiselle luonnolliselle henkilölle omatoimiseen rakentamiseen. Tonttia ei luovuteta tällöin esimerkiksi yhtiölle tai rakennusliikkeelle. Tontti luovutetaan ensisijaisesti henkilölle, jolle kaupunki ei ole aikaisemmin luovuttanut (myynti/vuokraus) tai joka ei tällä hetkellä hallitse kaupungin luovuttamaa tonttia.

Tontista kiinnostuneille varataan vähintään neljä viikkoa aikaa perehtyä tontin tietoihin ja täyttää tontin hakemuslomake. Mikäli tontista saadaan useampi kuin yksi hyväksyttävä hakemus, arvotaan tontinsaaja ja lisäksi muutama hakija varasijalle.

Tontinsaajan on maksettava varausmaksu yhden viikon kuluessa hakemuksen hyväksymisen tiedoksisaannista. Varausmaksu on 1000 euroa, jota määrää voidaan pitää kohtuullisena ja jonka arvioidaan kattavan luovutukseen liittyvistä tarpeellisista toimista kaupungille aiheutuneet kustannukset. Tontinsaajan on allekirjoitettava tontin maanvuokrasopimus yhden kuukauden kuluessa hakemuksen hyväksymisen tiedoksisaannista. Varausmaksu hyvitetään tontin vuokraamisen jälkeen ensimmäisessä vuokraerässä. Jos tontinsaaja ei maksa varausmaksua tai varausmaksun maksamisen jälkeen allekirjoita maanvuokrasopimusta annetussa määräajassa, hakemuksen hyväksyminen ei enää sido kaupunkia. Tällöin tontinsaaja myös menettää maksamansa varausmaksun.

Mikäli tontinsaaja ei maksa varausmaksua tai allekirjoita maanvuokrasopimusta määräajassa, tonttia tarjotaan ensimmäisenä varasijalla olevalle hakijalle huomioiden hakemuksen voimassaolo. Mikäli varasijalla olevat hakijat eivät ota tonttia vastaan, tontti palautuu luovutettavaksi noudattaen yllä kuvattua menettelyä, kuitenkin niin, että hakemuksen tekemiseen varataan aikaa vähintään kaksi viikkoa. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä saadut hakemukset.

Tontin vuokran määrittämisestä

Tontin maanvuokran määrittämistä varten maankäyttöyksikkö on tilannut kaksi arviolausuntoa tontin markkina-arvosta paikallisilta kiinteistövälitysyrityksiltä. Arviolausuntojen keskiarvon perusteella on tontin markkina-arvo 410 000 euroa (2050 €/k-m²). Tontin vuosivuokra 4 % markkina-arvosta on 16 400 euroa. Vuosivuokra perustuu tontin kaavan mukaiseen rakennusoikeuteen (200 k-m²).

Kaupungin viime vuosina vuokraamalla luovuttamien pientalotonttien vuokran määrittämisessä on huomioitu energiatehokkuuteen ohjaaminen

Yhdyskuntavaliokunta	§ 29	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 56	07.04.2025

tontinluovutusehtojen kautta. Tontin vuosivuokra on pohjautunut tontin käytettyyn rakennusoikeuteen asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijaan, jolloin vuokra on määräytynyt tontin markkina-arvosta lasketun yksikköhinnan (€/k-m²) ja käytetyn rakennusoikeuden (k-m²) perusteella. Vuosivuokralle on määritetty kuitenkin vähimmäistaso, jonka vuokra on riippumatta käytetystä rakennusoikeudesta. Vuosivuokran vähimmäistaso on määritetty rakennusoikeuden 150 k-m² perusteella.

Nyt käsittelyssä olevan tontin vuokra esitetään määritettäväksi vastaavalla tavalla. Tontin vuokran vähimmäistaso rakennusoikeuden 150 k-m² perusteella on 12 300 euroa. Tontin ollessa rakentamaton vuokra on vähimmäistason mukainen. Tontin rakentamisen jälkeen tontin vuokra tarkistetaan toteutuneen käytetyn rakennusoikeuden mukaiseksi. Tarkistus tehdään tontille rakennettavan asuinrakennuksen käyttöönottoa seuraavan kalenterivuoden alusta. Mikäli käytetyssä rakennusoikeudessa tapahtuu vuokra-aikana muutoksia, vuokra tarkistetaan muutoksen käyttöönottoa seuraavan kalenterivuoden alusta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokraa korotetaan tämän mukaisesti vuosittain.

Maanvuokrasopimuksesta

Maanvuokrasopimus perustuu kaupungin maanvuokrasopimuksissa noudattamaan käytäntöön huomioiden kaupungin päättämät luovutusperiaatteet sekä maanvuokralain säännökset ja tonttikohtaiset olosuhteet. Vuokrasopimukseen on sisällytetty ehto rakentamisvelvoitteesta, jonka mukaan tontille on rakennettava kolmen vuoden kuluessa tontin vuokraamisesta asuinrakennus valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi. Mikäli vuokralainen ei täytä rakentamisvelvoitetta määräajassa, vuokranantaja voi irtisanoa vuokrasopimuksen. Vuokrasopimukseen on myös sisällytetty ehto tontin vuokraoikeuden luovuttamisesta kolmannelle ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä. Tämän ehdon sisältöä on päivitetty huomioiden Maanmittauslaitoksen tarkistettu linjaus maanvuokraoikeuden kirjaamiskäytännössä. Vuokralainen sitoutuu siirtäessään vuokraoikeuden eteenpäin ennen rakentamisvelvoitteen täyttämistä maksamaan vuokranantajalle korvauksen, ellei vuokranantaja ole erikseen antanut suostumustaan vuokraoikeuden siirrolle. Korvauksen määrä on luovutusajankohdan perusvuokra 16-kertaisena.

Vuokrasopimukseen on sisällytetty myös ehto vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti vuokra-aikana edellyttäen, että rakentamisvelvoite on täytetty ja rakentamisvelvoitteen mukaisen rakentamisen loppukatselmus on kokonaisuudessaan hyväksytysti suoritettu. Kauppahinta on vuokra-ajan ensimmäiset 10 vuotta tontin markkina-arvo (410 000 euroa) korotettuna elinkustannusindeksillä ja tämän jälkeen kaupungin erikseen päättämä hinta. Kaupungin päättämissä luovutusperiaatteissa ei ole mainintaa vuokralaisen oikeudesta ostaa tontti vuokra-aikana. Todettakoon, että kaupungin viime vuosina vuokraamien tonttien vuokrasopimuksiin sisältyy vuokralaisen oikeus ostaa tontti vuokra-aikana.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 29	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 56	07.04.2025

Toimivallasta

Tontin luovutusprosessin sujuvoittamiseksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan hyväksymään tai hylkäämään hakemukset ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus kaupungin puolesta.

Lisäksi esitetään, että kaupunginjohtaja oikeutetaan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset asiakirjoihin lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrää, vuokran tasotarkistusta, rakentamisvelvoitetta, edelleenluovutuskieltoa ja tontin osto-oikeutta sekä sopimussakkoja.

Hallintosäännön 19 §:n mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu päättää kaupungin kiinteän omaisuuden hankinnasta ja luovuttamisesta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus päättää

- että tontti 6-800-2 (Niinimäki 5) luovutetaan vuokraamalla liitteiden 1 ja 2 mukaisesti,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään hakemukset sekä allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset liitteisiin 1 ja 2 lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrää, vuokran tasokorotusta, rakentamisvelvoitetta, edelleenluovutuskieltoa ja tontin osto-oikeutta sekä sopimussakkoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Luovutusehdot ja -menettely
Maanvuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali:

Ote ajantasakaavasta

KH 07.04.2025 § 56

140/10.00.02.02/2025

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää

- että tontti 6-800-2 (Niinimäki 5) luovutetaan vuokraamalla liitteiden 1 ja 2 mukaisesti,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan hyväksymään tai hylkäämään hakemukset sekä allekirjoittamaan maanvuokrasopimuksen ja

Yhdyskuntavaliokunta	§ 29	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 56	07.04.2025

- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään tarpeelliset lisäykset ja muutokset liitteisiin 1 ja 2 lukuun ottamatta vuokra-aikaa, vuokran määrää, vuokran tasokorotusta, rakentamisvelvoitetta, edelleenluovutuskieltoa ja tontin osto-oikeutta sekä sopimussakkoja.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Luovutusehdot ja -menettely
Maanvuokrasopimusluonnos

Oheismateriaali:

Ote ajantasakaavasta

Yhdyskuntavaliokunta	§ 31	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 57	07.04.2025

Asemanseudun asemakaavamuutoksen tontinluovutuskilpailuohjelman hyväksyminen

YLV 25.03.2025 § 31

Lisätiedot:

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

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön 235–402–5–0 omistajan, Senaatin Asema-alueet Oy:n hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 28.02.2022 § 23 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että tavoitteena on tutkia asuin- ja liikeyröstaralon sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamista alueelle. Yhdyskuntavaliokunta on päättänyt kokouksessaan 28.5.2024 § 41 asettaa laaditun asemakaavaluonnoksen nähtäville. Nähtävilleasettamispäätöksen yhteydessä yhdyskuntavaliokunta edellytti valiokunnan nimeämän edustajan kutsumista mukaan luovutuskilpailun tavoitteenasetantaan sekä voittajan valintaan.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 22.8.2024–23.9.2024 välisenä aikana.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen jälkeen Senaatin Asema-alueet Oy järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa tontinluovutuskilpailun Kauniaisten asemarakennuksesta ja sen ympäristöstä sekä sen viereen kaavoitettavasta asuinrakennustontista.

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2025 § 151 nimetä Asemanseudun asemakaavamuutoksen tontinluovutuskilpailun valmisteluun edustajaksi Kauniaisten kaupungin maankäyttöpäällikön ja hänen varajäsenekseen yhdyskuntatoimen johtajan. Lisäksi edellytettiin, että tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelma tuodaan yhdyskuntavaliokuntaan hyväksyttäväksi. Ja edelleen yhdyskuntavaliokunta ohjeistaa edustajaa ja tämän varajäsentä tontinluovutuskilpailutuksen laadinnassa tärkeistä huomioon otettavista seikoista.

Senaatin Asema-alueet on valmistellut yhteistyössä kaupungin kanssa tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelman (**oheismateriaalina, LUOTTAMUKSELLINEN, EI JULKAISTA**). Koska kyseessä on tuleva julkinen kilpailu, kilpailuohjelma on luottamuksellinen eikä sitä voida tässä vaiheessa julkaista, eikä muutenkaan saattaa yleiseen tietoon.

Kilpailuohjelman sisältö tiivistettynä

Kilpailualueella sijaitsee nykyisin vanha asemarakenus pihapiireineen, rakentamaton tonttialue sekä tori- ja katualueita. Kilpailun tarkoituksena on löytää alueelle vireillä olevan asemakaavaluonnoksen lähtökohtaisten periaatteiden mukainen asuin- ja liiketiloja sisältävä kokonaisratkaisu. Kilpailulla

Yhdyskuntavaliokunta	§ 31	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 57	07.04.2025

haetaan uudisrakentamiseen sekä vanhalle asemarakennukselle toteuttaja ja uusi omistaja. Kokonaisratkaisun tulee olla kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja tilasuunnittelultaan korkeatasoinen sekä taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Uudisasumiseen kohdistettu asuinrakennusoikeus luovutetaan myymällä vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Tori- ja katualueet jäävät Kauniaisten kaupungin omistukseen.

Kilpailun teemana on uudisrakentamisen osalta viihtyisä ja toimiva eri elämäntilanteisiin ja -vaiheisiin soveltuva kaupunkiasuminen, sekä asunto- ja tilasuunnittelun monipuolisuus ja asuntosuunnittelun korkea taso ja laatu. Kilpailu on lähtökohtaisesti suunnattu ammattimaisille kiinteistöalan toimijoille, sijoittajille, rakentajille, rakennuttajille, sekä näiden muodostamille toteuttaja/kilpailuryhmille.

Kilpailu painottuu erityisesti uudisrakentamiseen liittyvään asuntosuunnitteluun. Kilpailussa tulee myös huomioida vanhan suojellun asemarakennuksen liittyminen kokonaisuuteen. Lisäksi kilpailijoiden tulee ehdottaa ratkaisuja asemarakennuksen uudelle käytölle, joko osana kokonaisratkaisua tai itsenäisenä toiminnallisena konseptina, erillään asuinrakentamisesta.

Uudisrakentamisen osalta tavoitteena on suunnitella asuinkerrostalokohde, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja kestävästi siten, että ne tuottavat arvoa rakennukselle ja sen asunnoille ja asukkaille sekä kaupunkilaisille ja lähiympäristölle. Suunnittelussa tulee erityisesti keskittyä laadukkaan, toiminnallisen ja viihtyisän asumisen ratkaisuihin sekä huomioida erilaisten kohderyhmien mahdolliset tarpeet asumiselle. Kohteen suunnittelulla tulisi luoda edellytyksiä, houkuttelevuutta ja kiinnostusta kerrostalomaiseen asumisvaihtoehtoon Kauniaisten keskusta-alueella. Oleellista on myös siten taloudellinen toteuttamiskelpoisuus, asuntojen tulee olla riittävän houkuttelevia myös hinnaltaan ja luoda uutta kiinnostusta herättävää asumisvaihtoehtoa Kauniaisissa. Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon energiatehokkuus ja ilmastoviisas toteuttaminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen tarkasteluun ja suunniteltavan uudisrakentamisen tulee olla sopusoinnussa ympäröivän rakennuskannan kanssa. Kilpailuohjelmassa on huomioitu yhdyskuntavaliokunnan esille nostama seikka, jonka mukaan suunnittelussa tulee huomioida rakennuksen keskeinen sijainti ja kaavaluonnoksen mukaisen korkeuden hallitsevuuden merkitys keskustamiljöössä. Rakennuksen toteuttaminen edellyttää kaupunkikuvallisesti ja esteettisesti laadukasta, kestävä ja korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta. Suunnitelmissa tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää alueen näkymiä ja maisemia mahdollisimman monessa asunnossa etenkin rakennuksen 6. kerroksen ja tätä ylempien asuntojen osalta ja mahdollisesti kattokerroksen käsittelyssä.

Kilpailun on tarkoitus alkaa syksyllä 2025. Kilpailu on kaksivaiheinen siten, että sen ensimmäisessä vaiheessa kilpailija toimittaa kilpailunjärjestäjälle kilpailuehdotuksen, selvityksen ostajatahoista sekä indikaatiivisen tarjouksen rakennusoikeuden ostamisesta (uudisrakennusoikeus + suojeltu asemarakennus). Määräaikaan saapuneista ja arviointikelpoisuuden saavuttaneista ensimmäisen

Yhdyskuntavaliokunta	§ 31	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 57	07.04.2025

vaiheen kilpailuehdotuksista järjestetään kaikille asiasta kiinnostuneille verkkokysely.

Kilpailun toiseen vaiheeseen (neuvotteluvaihe) valitaan toimitettujen kilpailuehdotusten perusteella parhaiten ensimmäisen vaiheen arvioinnissa menestyneet kilpailijat (1–4 kilpailijaa). Toisessa vaiheessa kilpailijat tarkentavat suunnitelmiaan arviointiryhmän mahdollisen palautteen perusteella lopulliseksi kilpailusuunnitelmaksi ja jättävät sitovan tarjouksen asemanseudun rakennusten, määräalojen ja niille kaavamuutoksella mahdollistettavan uudisrakennusoikeuden ostamisesta. Arviointiryhmä kuulee arvioinnin aikana myös muiden eri alojen asiantuntijoita. Kilpailun toisessa vaiheessa Kauniaisten kaupungin kaupunkikuvatoimikunnalle varataan mahdollisuus antaa lausunto jatkoon valituista kilpailuehdotuksista. Senaatin Asema-alueet Oy solmii kilpailun voittaneen tahon kanssa kiinteistökaupan kaavaehdollisen esisopimuksen. Kilpailun ratkaisemisen jälkeen Kauniaisten kaupunki jatkaa vireillä olevaa kaavaprosessia laatimalla alueelle kaavaehdotuksen yhteistyössä Senaatin Asema-alueet Oy:n ja kilpailun voittaneen tahon kanssa.

Tavoitteena on, että kilpailun lopputuloksen mukainen kaavaehdollinen esisopimus solmitaan vuoden 2026 aikana ja lopullisen kiinteistökaupan mahdollistava asemakaavaehdotus tulisi lainvoimaiseksi vuoden 2026–2027 aikana. Rakentaminen voisi käynnistyä arviolta aikaisintaan 2027–2028, kun alueella on toteuttamisen edellyttämä lainvoimainen asemakaava sekä riittävät kunnallistekniset valmiudet mm. suunnitteilla ja rakenteilla olevien kaupunkiradan ja pyöräilybaanan yhteensovittamisen suhteen. Kilpailun tarkempi yleisaikataulu löytyy oheismateriaalista.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy oheismateriaalina olevan kilpailuohjelman 19.3.2025. Lisäksi valiokunta hyväksyy, että kilpailuohjelmaan voidaan tehdä teknisiä sekä tarkentavia muokkauksia ja päivityksiä ennen ohjelman julkaisemista. Yhdyskuntavaliokunta lähettää kilpailuohjelman tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen pj Saarela jätti vpj Villan kannattamana seuraavan muutetun päätösesityksen:

7.1 Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy oheismateriaalina olevan 19.3.2025 päivätyn kilpailuohjelman ja pyytää lisäksi kilpailutoimikuntaa painottamaan kilpailuohjelmassa, että

- toteutettava ratkaisu voi olla kerrosneliöltään ja kerrosluvultaan pienempi kuin kaavaluonnoksen maksimi ja
- suunnitteluratkaisu voi ylittää kaavaluonnoksen rakennusruudun rajat perustelluista syistä

Yhdyskuntavaliokunta	§ 31	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 57	07.04.2025

Lisäksi valiokunta hyväksyy, että kilpailuohjelmaan voidaan tehdä teknisiä sekä tarkentavia muokkauksia ja päivityksiä ennen ohjelman julkaisemista. Yhdyskuntavaliokunta lähettää kilpailuohjelman tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy oheismateriaalina olevan 19.3.2025 päivätyn kilpailuohjelman ja pyytää lisäksi kilpailutoimikuntaa painottamaan kilpailuohjelmassa, että

- toteutettava ratkaisu voi olla kerrosneliöiltään ja kerrosluvultaan pienempi kuin kaavaluonnoksen maksimi ja
- suunnitteluratkaisu voi ylittää kaavaluonnoksen rakennusruudun rajat perustelluista syistä

Lisäksi valiokunta hyväksyy, että kilpailuohjelmaan voidaan tehdä teknisiä sekä tarkentavia muokkauksia ja päivityksiä ennen ohjelman julkaisemista. Yhdyskuntavaliokunta lähettää kilpailuohjelman tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Liitteet:

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA, LUOTTAMUKSELLINEN kilpailuohjelma 19.3.2025

Jakelu:

Senaatin Asema-alueet Oy
Kaupunginhallitus (tiedoksi)

KH 07.04.2025 § 57

501/02.08.00.00.02/2024

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus merkitsee Asemanseudun asemakaavamuutoksen tontinluovutuskilpailuohjelman tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin, että kaupunginhallitus oli asiassa § 2 "Toimielinten ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)" päättänyt käyttänyt otto-oikeutta yhdyskuntavaliokunnan päätökseen 25.3.2025 § 31, eli asiaan Asemanseudun asemakaavamuutoksen tontinluovutuskilpailuohjelman hyväksyminen, minkä vuoksi tässä pykälässä mainittua asiaa ei käsitelty erikseen.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA, LUOTTAMUKSELLINEN kilpailuohjelma 19.3.2025

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 58	07.04.2025

Sähköauton latauspaikkojen lisäys kaupungin kiinteistöjen pysäköintialueille

YLV 05.11.2024 § 96

Lisätiedot:

Projekti-insinööri Aleksi Meuronen, puh. 040 6683202
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Sähköauton latauspaikkojen lisäys kaupungin kiinteistöjen pysäköintialueille

Hankkeen tausta

Hankkeen lähtökohtana on lakimuutos (29.10.2020/733 7§), jonka mukaan kaikilla muilla rakennuksilla kuin asuinrakennuksilla, joiden yhteydessä olevilla pysäköintialueilla on enemmän kuin 20 paikkaa, tulee olla asennettuna vähintään yksi sähköauton latauspaikka.

Yhdyskuntatoimi on selvittänyt kustannustehokasta tapaa lisätä latauspaikkoja niin, että latauspaikkojen määrä ja sijainti palvelevat kaupunkilaisia mahdollisimman hyvin, mutta kuitenkin niin, että lain määrittämä vähimmäisehto täyttyy.

Hankkeen tavoitteena on tarjota kaupunkilaisille mahdollisuus ladata sähköautoja kaupungin kiinteistöjen parkkipaikoilla niin, että lakimuutoksen asettama vähimmäisvaatimus latauspaikoista täyttyy.

Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelmassa on tarkasteltu kahta vaihtoehtoa. Ensimmäisessä vaihtoehdossa (VE1) latauspaikkoja rakennetaan lain edellyttämä vähimmäismäärä. Toisessa vaihtoehdossa (VE2) latauspaikkoja rakennetaan siten, että niitä on 5 % pysäköintipaikoista.

Kauniaisten on tarkoitus vähentää kiinteistöjään vuosina 2024–2028. Nykyisen esityksen mukaan vähennys koskee latauspaikkojen lisäyksen piirissä olevista rakennuksista kaupungintaloa, jäähallia ja pujottelurinnettä. Poistuville kiinteistöille ei asenneta latauspaikkoja.

VE1

Vaihtoehto 1 käsittää yhden kahta latauspaikkaa palvelevan latausaseman lisäämisen kaikkien lakimuutoksen piirissä olevien rakennusten pysäköintialueille, joilla ei ennestään ole latauspaikkoja. Lisäksi varaudutaan lisäasemien asentamiseen putkittamalla 5 % pysäköintipaikoista.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 58	07.04.2025

Vaihtoehto 1:ssä 8 kiinteistölle lisätään yhteensä 8 uutta latausasemaa, jotka palvelevat 16 latauspaikkaa. Listaus pysäköintialueista ja lisättävistä latauspaikoista **liitteessä**. Kustannusarvio sisältää maanrakennustyöt, tarvittavan laitteiston ja sen asennuksen sekä suunnittelun ja 12 % hankevarauksen.

VE1:n kustannusarvio on 215 000 €. Kustannusarvio tarkentuu luonnossuunnittelun edetessä.

VE2

Vaihtoehto 2:ssa lakimuutoksen piirissä olevien rakennusten pysäköintialueille rakennetaan lain edellyttämää vähimmäismäärää useampi latauspaikka. Tässä vaihtoehdossa 5 % pysäköintipaikoista muutetaan latauspaikoiksi. Lisäksi varaudutaan lisäasemien asentamiseen putkittamalla 5 % pysäköintipaikoista.

Vaihtoehto 2:ssä 10 kiinteistölle lisätään yhteensä 14 uutta latausasemaa, jotka palvelevat 28 latauspaikkaa. Listaus pysäköintialueista ja lisättävistä latauspaikoista **liitteessä**. Kustannusarvio sisältää maanrakennustyöt, tarvittavan laitteiston ja sen asennuksen sekä suunnittelun ja 12 % hankevarauksen.

VE2:n kustannusarvio on 260 000 € Kustannusarvio tarkentuu luonnossuunnittelun edetessä.

Esitys

Tilakeskus esittää toisen vaihtoehdon (VE2) hyväksymistä, ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 260 000 euroksi (alv 0%). Latauspaikkojen suurin kustannustekijä on kaivu- ja kaapelointityö, ja useamman latausaseman asentaminen kerralla laskee yhteen asemaan kohdistuvaa hintaa. Esitetyssä vaihtoehdossa yhden latauspaikan hinta on edullisempi. Lisäksi on odotettavissa, että Kauniaisten sähkö- ja lataushybridiautokanta tulee lähitulevaisuudessa kasvamaan ja sen myötä kasvaa myös tarve latausasemille. Tämä vaihtoehto ottaa odotetun latauspaikkojen tarpeen kasvamisen paremmin huomioon.

Hanke esitetään toteutettavaksi rajoitetulla hankintamenettelyllä Hanselin DPS hankesopimuksen kilpailutuksen kautta.

Latausasemille esitetään kilpailutettavaksi yksityinen toimija, joka toimittaa, asentaa ja ylläpitää latauslaitteet, sekä hoitaa käyttöön liittyvät asiat, kuten laskutuksen, vikailmoitusten hoitamisen ja huollon.

Hankesuunnitelmavaiheen tuloksena on **liitteenä** oleva hankesuunnitelma.

Hanke esitetään sisällytettäväksi vuoden 2025 investointiohjelmaan ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 260 000 euroksi (alv 0%).

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 58	07.04.2025

Mikäli kaupunginhallitus tekee hankepäätöksen ja hyväksyy hankesuunnitelman, jatkuu hankkeen valmistelu yhdyskuntatoimen osalta luonnossuunnittelun käynnistämällä.

Yhdyskuntatoimen johtajan sijainen Minna Penttinen:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle esityslistan liitteenä olevan sähköautojen latauspaikkojen lisäyksen hankesuunnitelman hyväksymistä VE2-vaihtoehtoon mukaisesti ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 260 000 euroksi (alv 0%).

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle 260 000 € määrärahan myöntämistä vuodelle 2025 hankkeen suunnittelua ja toteutusta varten.

Varapj Villa jätti pj Saarelan sekä jäsenten Huttunen ja Tupamäki kannattamana seuraavan vastaesityksen: ” Valiokunta palauttaa asian valmisteltavaksi sillä evästyksellä, että selvitetään sellainen toimintamalli, jossa kaupunki omistaa maa-alueen, putkitukset sekä kaapeloinnin ja kilpailuttaa latauslaiteoperaattorin vastaamaan latausinfrastruktuurin rakentamisesta ja ylläpidosta.”

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia palautettiin.

Liitteet:

Hankesuunnitelma

Jakelu:

Kaupunginhallitus

YLV 25.03.2025 § 33

Lisätiedot:

Projekti-insinööri Aleks Meuronen, puh. 040 6683 202
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hankkeen tausta

Hankkeen lähtökohtana on lakimuutos, jonka mukaan kaikilla muilla rakennuksilla, kuin asuinrakennuksilla, joiden yhteydessä olevilla pysäköintialueilla on enemmän kuin 20 paikkaa, tulee olla asennettuna vähintään yksi sähköauton latauspaikka.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 58	07.04.2025

Tilakeskus on selvittänyt kustannustehokasta tapaa lisätä latauspaikkoja niin, että latauspaikkojen määrä ja sijainti palvelee kiinteistön käyttäjiä mahdollisimman hyvin, ja että lain määrittämät vähimmäisehdot täyttyvät.

Hanke on ollut yhdyskuntavaliokunnan käsittelyssä 5.11.2024. YLKV päätti palauttaa asian takaisin käsiteltäväksi. Tavoitteena oli selvittää sellainen toimintaratkaisu, jossa kaupunki omistaa maa-alueen, putkitukset sekä kaapeloinnin ja kilpailuttaa latauslaiteoperaattorin vastaamaan latausinfrastruktuurin rakentamisesta ja ylläpidosta. Lisäksi valiokunta pyysi selvittämään, voiko kiinteistöjen latausasemia yhdistää eri kiinteistöjen välillä.

Hankesuunnitelmaa varten on tehty markkinakartoitus haastatteleamalla eri latauslaiteoperaattoreita (Helen, Kotisähkö, eParking, Plugit, Wolttinen, Aimo Park). Kaikkien pääasiallinen liiketoimintamalli käsittää latausasemien myymisen sekä latauspalvelun tuottamisen kuukausimaksua ja provisiota vastaan. Muutama toimija tarjoaa ostoratkaisun lisäksi leasingratkaisua, millä latausaseman hinta pyritään kuolettamaan kuukausimaksulla. Edellä mainitut tahot eivät tarjoa alhaisella käyttöasteella tai kierrolla oleville kohteille ratkaisua, missä tilaaja omistaisi paikan, ja latauslaiteoperaattori toisi latausinfrastruktuurin paikalle ja tekisi liiketoimintaa myymällä sähköä. Alhainen käyttöaste tai kierto tarkoittaa tässä tapauksessa sitä, että palveluntuottajien liiketoimintamallin kannalta ei ole riittävää pelkästään se, että pysäköintialueella on paljon autoja, vaan edellytyksenä on myös se, että autojen, eli potentiaalisten asiakkaiden, vaihtuvuus on riittävän korkea.

Markkinakartoituksessa on haastateltu muutamia kuntia ja kaupunkeja (Vantaa, Helsinki, Kirkkonummi, Mäntsälä, Ii ja Porvoo). Korkean käyttöasteen ja kierron kohteille voi olla mahdollista löytää toimija, joka toteuttaisi latausaseman rakentamisen ja operoimisen omalla kustannuksellaan. Markkinakartoituksen mukaan tällaisella ratkaisulla on toteutettu liikuntakohteiden ja vilkkaiden keskustakohteiden latausasemia haastatelluista ainoastaan Vantaalla ja Helsingissä. Näissäkin kohteissa tarjouksia on tullut heikosti. Vain yksi markkinakartoituksessa haastatelluista toimijoista olisi kiinnostunut toteuttamaan Kauniaisten uimahallin parkkipaikan latauspalvelun tällä ratkaisulla. Muiden haastateltujen kuntien hankintaorganisaatiot ovat päätyneet hankkimaan latausasemat ostoratkaisulla Hanselin kilpailuttaman yhteishankinnan kautta.

Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspaikoilla ja latauspaikkavalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä 29.10.2020/733 7 §: Olemassa olevan rakennuksen varustaminen sähköajoneuvojen latauspaikoilla. Rakennuksen omistajan on huolehdittava, että sellaisessa käytössä olevassa muussa rakennuksessa kuin asuinrakennuksessa, jonka yhteydessä on enemmän kuin 20 pysäköintipaikkaa rakennuksessa tai kiinteistöllä, on asennettuna vähintään yksi latausasema.

Pysäköintipaikat voivat sijaita eripuolella rakennusta tai kiinteistöä, jolla rakennus sijaitsee. Jos rakennus ei ole käytössä tai rakennuksen purku on suunnitteilla, ei velvollisuutta latausaseman asentamiseen ole. Latausasema on joko

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 58	07.04.2025

normaalitehoinen tai suuritehoinen latausasema, sen mukaan miten rakennuksen omistaja päättää. Yhdellä kiinteistöllä ei voida jättää latausasemaa asentamatta sillä perusteella, että toiselle kiinteistölle asennettaisiinkin enemmän. Lakimuutoksen alaisten rakennusten vaadittavat latauspaikat tulee sijaita kiinteistöllä.

Markkinakartoituksen lopputulemana voidaan todeta, että ratkaisua, jossa palveluntuottaja toimittaa omalla kustannuksellaan latauslaitteet ja vastaa operoinnista, voidaan yrittää kilpailuttaa hankkeen piirissä oleville kohteille ainoastaan uimahallille ja palloiluhallille. Muiden kohteiden osalta tällaiselle toteutusratkaisulle ei ole kiinnostusta ja latausasemien asennus tulisi toteuttaa osto- tai vuokratkaisulla.

Hankesuunnitelma

Hankesuunnitelmassa on tarkasteltu kahta vaihtoehtoa. Ensimmäisessä vaihtoehdossa (VE1) latauspaikkoja lisätään lain edellyttämä vähimmäismäärä. Toisessa vaihtoehdossa (VE2) latauspaikkoja lisätään 5 %:lle pysäköintipaikoista.

Molemmissa vaihtoehdoissa uimahallin ja palloiluhallin yhteiset latausasemat esitetään kilpailutettavaksi erikseen, tarkoituksena löytää palveluntuottaja, joka tarjoaisi sellaista ratkaisua, missä he kattaisivat latausasemien kaikki kulut, ja kaupungin vastuulle jäisi ainoastaan infratyöt.

Kaupungin luovuttavien kiinteistöjen listalla oleville rakennuksille ei lisätä latauspaikkoja.

Latausasemien rakentamisessa suurin kustannustekijä on kaivu- ja kaapelointityö. Latausasemia voidaan mahdollisesti kohdekohtaisesti sijoittaa rakennusten seinustalle, jolloin kalliiden infratöiden kustannus laskee. Latauslaitteet on mahdollista hankkia ostamalla tai vuokraamalla. Infratöiden investointikustannus on laitteiden hankintatavasta riippumatta sama.

VE1

Vaihtoehto 1 käsittää yhden latausaseman lisäämistä kaikkien lakimuutoksen piirissä olevien rakennusten pysäköintialueille, joilla ei ennestään ole latauspaikkoja. Lisäksi varaudutaan lisäasemien asentamiseen asentamalla sähkökaapelin varausputket 5 % pysäköintipaikoista.

Vaihtoehto 1:ssä 9 kiinteistölle lisätään yhteensä 9 uutta latauspaikkaa. Kustannusarvio sisältää maanrakennustyöt, tarvittavan laitteiston ja sen asennuksen sekä ja 12 % hankevarauksen

VE1:n kustannusarvio on:

Ostettuna 137 312 € + 56 €/kk

Vuokrattuna 123 200 € + 420 €/kk

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 58	07.04.2025

Tarkempi erittely on esitetty hankesuunnitelmassa. Kustannusarvio tarkentuu suunnittelun edetessä.

VE2

Vaihtoehto 2:ssa 5 % lakimuutoksen piirissä olevien rakennusten pysäköintipaikoista muutetaan latauspaikoiksi. Muutos koskee pysäköintialueita, joilla ei ennestään ole latauspaikkoja sekä Rakennuskonttoria ja Villa Bredaa. Lisäksi varaudutaan lisäasemien asentamiseen asentamalla sähkökaapelin varausputket 5 % pysäköintipaikoista.

Vaihtoehto 2:ssä 10 kiinteistölle lisätään yhteensä 28 uutta latauspaikkaa. Kustannusarvio sisältää maanrakennustyöt, tarvittavan laitteiston ja sen asennuksen sekä 12 % hankevarauksen.

VE2:n kustannusarvio on:

Ostettuna 186 816 € + 208 €/kk

Vuokrattuna 134 400 € + 1440 €/kk

Tarkempi erittely on esitetty hankesuunnitelmassa. Kustannusarvio tarkentuu suunnittelun edetessä.

Esitys

Tilakeskus esittää ensimmäisen vaihtoehdon (VE1) hyväksymistä ostoratkaisulla, ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 140 000 euroksi (alv 0 %). Ostoratkaisu on kokonaiskustannuksiltaan vuokratkaisua edullisempi kolmen vuoden käytön jälkeen. Latausasemien asentaminen on lakisääteinen velvoite, joka toimii lähinnä kaupungin tarjoamana palveluna kiinteistöjen käyttäjille, mutta taloudellisenä sijoituksena se ei ole kannattava. Vaikka on odotettavissa, että Kauniaisten sähkö- ja lataushybridiautokanta tulee lähitulevaisuudessa kasvamaan ja sen myötä kasvaa myös tarve latausasemille, on odotettavissa, ettei latausasemista saatava tuotto kata niiden kaikkia asennuskustannuksia.

Uimahallin ja palloiluhallin latausasemat esitetään kilpailutettavaksi ratkaisulla, missä palveluntuottaja vastaa kustannuksellaan latausasemista, niiden asentamisesta ja operoinnista.

Muut kohteet esitetään toteutettavaksi Hanselin kilpailuttaman yhteishankinnan kautta. Hanselin puitejärjestelyn tarkoituksena on mahdollistaa ladattavien ajoneuvojen latausratkaisujen sekä niihin liittyvien tuotteiden ja palveluiden hankinta kustannustehokkaasti. Tarkoitus on varmistaa myös niiden saatavuus, kohtuullinen ja kilpailukykyinen hinta ja toimitusaika sekä riittävä tuote- ja palveluvalikoima. Hankintamenettelyn etuna on toimittajien soveltuvuuden tarkistaminen ja esivalikoiminen etukäteen kootusti.

Puitejärjestely sisältää kokonaisvaltaisesti latausasemien toimittamisen, ylläpidon ja operoinnin.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 58	07.04.2025

Osana markkinakartoitusta on haastateltu kuntia, jotka ovat toteuttaneet latausasemien hankinnan Hanselin puitejärjestelyn kautta. Haastatellut kunnat ovat olleet tyytyväisiä ratkaisuun (Kirkkonummi, Mäntsälä, li ja Porvoo).

Hankesuunnitelmavaiheen tuloksena on **liitteenä** oleva hankesuunnitelma.

Hankkeen toteutusvaihe esitetään sisällytettäväksi vuoden 2026 investointiohjelmaan ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 140 000 euroksi (alv 0 %). Suunnittelu tehdään osaksi omana työnä ja osaksi sisällytetään rakennusten ylläpito- ja kunnossapitoinvestointeihin.

Mikäli kaupunginhallitus tekee hankepäätöksen ja hyväksyy hankesuunnitelman, jatkuu hankkeen valmistelu yhdyskuntatoimen osalta suunnittelun käynnistämiseksi.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle esityslistan liitteenä olevan sähköautojen latauspaikkojen lisäyksen hankesuunnitelman hyväksymistä VE1-vaihtoehdon mukaisesti ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 140 000 euroksi (alv 0 %).

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se esittäisi kaupunginvaltuustolle 140 000 € määrärahan myöntämistä vuodelle 2026 hankkeen toteutusta varten.

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen jätettiin seuraavat vastaesitykset:

9.1 Hankkeen toteutus lain vähimmäisvaatimusten mukaan ainakin aluksi (Huttunen Jarkko):

Hanke toteutetaan vain lain vähimmäisvaatimuksen mukaan ainakin aluksi. Hanke ulkoistetaan mahdollisimman paljon latauspalvelujen toimijoille, jotka rakentavat ja operoivat latausasemat omalla kustannuksellaan, myös infratöiden osalta.

9.2 Uusi vastaesitys (Saarela Konsta) vpj Villan ja varajäsen Laurikaisen kannattamana:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle esityslistan liitteenä olevan sähköautojen latauspaikkojen lisäyksen hankesuunnitelman hyväksymistä VE1-vaihtoehdon mukaisesti ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 58	07.04.2025

vahvistamista 140 000 euroksi (alv 0 %). Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää, että hanketta edistetään seuraavasti:

- Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan markkinaehtoisesti sellaiset kohteet, joissa ulkopuolinen operaattori on kiinnostunut vuokraamaan latauskentän määräajaksi ja operoimaan toimintaa (esimerkiksi Uimahalli ja Palloiluhalli)
- Toisessa vaiheessa toteutetaan sellaiset kohteet, joissa on jo olemassa oleva kaapelivaraus latauspisteille tai kaapelointi on toteutettavissa ilman merkittäviä maatöitä.
- Kolmannessa vaiheessa toteutetaan maatöitä vaativat kohteet muiden maa- tai kaapelitöiden yhteydessä.

Määrärahat edellä mainittuihin esitetään hyväksyttäväksi vuosibudjetoinnin yhteydessä hankkeen vaiheistuksen mukaisesti.

Jäsen Huttusen esitys 9.1 raukesi kannattamattomana.

Pj Saarelan esitys 9.2 sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle esityslistan liitteenä olevan sähköautojen latauspaikkojen lisäyksen hankesuunnitelman hyväksymistä VE1-vaihtoehdon mukaisesti ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 140 000 euroksi (alv 0 %). Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esittää, että hanketta edistetään seuraavasti:

- Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan markkinaehtoisesti sellaiset kohteet, joissa ulkopuolinen operaattori on kiinnostunut vuokraamaan latauskentän määräajaksi ja operoimaan toimintaa (esimerkiksi Uimahalli ja Palloiluhalli)
- Toisessa vaiheessa toteutetaan sellaiset kohteet, joissa on jo olemassa oleva kaapelivaraus latauspisteille tai kaapelointi on toteutettavissa ilman merkittäviä maatöitä.
- Kolmannessa vaiheessa toteutetaan maatöitä vaativat kohteet muiden maa- tai kaapelitöiden yhteydessä.

Määrärahat edellä mainittuihin esitetään hyväksyttäväksi vuosibudjetoinnin yhteydessä hankkeen vaiheistuksen mukaisesti.

Liite:

Hankesuunnitelma (päivitetty)

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta	§ 96	05.11.2024
Yhdyskuntavaliokunta	§ 33	25.03.2025
Kaupunginhallitus	§ 58	07.04.2025

548/10.03.01.00.00/2024

Yhdyskuntavaliokunta on esittänyt hankkeen edistämistä vaiheittain valiokunnan päätöksestä tarkemmin ilmenevällä tavalla ja että määrärahat edellä mainittuihin esitetään hyväksyttäväksi vuosibudjetoinnin yhteydessä hankkeen vaiheistuksen mukaisesti. Huomioon ottaen lainsäädännössä (laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä) asetettu velvoite määraajassa huolehtia olemassa olevien rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä, esitetään, että määrärahat hankkeelle varataan vuoden 2026 talousarviossa, joka käsitellään valtuustossa syksyllä 2025.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä esityslistan liitteenä olevan sähköautojen latauspaikkojen lisäyksen hankesuunnitelman VE1-vaihtoehdon mukaisesti ja hankesuunnitteluvaiheen tavoitehinnan vahvistamista 140 000 euroksi (alv 0 %).

Lisäksi kaupunginhallitus kehottaa yhdyskuntatointa ja valiokuntaa huomioimaan määrärahan tarve vuoden 2026 talousarvion valmistelun yhteydessä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Hankesuunnitelma (päivitetty)

Kaupunginhallitus

§ 59

07.04.2025

Sivistyksen ja hyvinvoinnin toimialan tulosalueiden nimien päivittäminen

KH 07.04.2025 § 59

178/00.01.01.00/2025

Lisätiedot:

sivistystoimenjohtaja Mikael Flemmich, puh. 040 733 0264

hallinnon erityisasiantuntija Pilvi Kalliomaa, puh. 050 411 0202

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hallintosäännön 14 §:n mukaan kaupunginhallitus päättää toimialan jakautumisesta tulosalueisiin ja tulosalueiden johtamisesta. Säännöksessä ei ole erillistä mainintaa toimivallasta pikemminkin teknisluontoisten nimenmuutosten tekemiseen.

Kaupungilla tehtiin useampia organisaatiomuutoksia viime vuoden aikana. Hallintosäännön päivittämisen yhteydessä (KV 16.9.2024 § 38) muutettiin sivistystoimen nimeksi sivistyksen ja hyvinvoinnin toimiala. Tämä muutos tuli voimaan 30.10.2024. Lisäksi kaupunginhallitus päätti 30.9.2024 § 133 perustaa hyvinvointityön tulosalueen 1.1.2025 alkaen.

Kaupunginhallitus käsitteli 28.10.2024 § 156 talousarvioehdotusta vuodelle 2025. Talousarviokirja oli laadittu päivitetyn organisaatorakenteen mukaisesti ja talousarviokirjaan oli jo tehty muutos tulosalueen nimeen; kulttuuri- ja vapaa-aikatoimen tulosalue on 1.1.2025 alkaen nimeltään vapaa-aikapalvelut. Varsinaista kaupunginhallituksen erillistä päätöstä tästä ei kuitenkaan tuolloin tehty.

Kulttuuri- ja vapaa-aikatoimi on perustettu kaupunginhallituksen päätöksellä 27.5.2009 § 158 ja kirjasto ja kansalaisopisto on yhdistetty tulosalueeseen kaupunginhallituksen päätöksellä 6.10.2010 § 241.

Selvytyden vuoksi esitetään, että kaupunginhallitus tekee vielä erillisen päätöksen kulttuuri- ja vapaa-aikatoimen tulosalueen nimen muuttamisesta vapaa-aikapalveluiksi.

Samassa yhteydessä esitetään, että sivistyksen ja hyvinvoinnin toimialan hallinto ja talous -tulosalueen nimeksi päivitetään hallinto- ja talouspalvelut.

Oheismateriaalina kaupungin päivitetty organisaatio.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että sivistyksen ja hyvinvoinnin toimialan kulttuuri- ja vapaa-aikatoimi-tulosalueen nimeksi muutetaan vapaa-aikapalvelut ja hallinto ja talous -tulosalueen nimeksi hallinto- ja talouspalvelut.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus	§ 59	07.04.2025
-------------------	------	------------

Oheismateriaali:

Kauniaisten kaupungin organisaatio 2025

Kaupunginhallitus

§ 60

07.04.2025

Kauniaisten sote-kiinteistöjen yhtiöittämisprosessin käynnistäminen

KH 07.04.2025 § 60

177/00.01.00.03.00/2025

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 411 0163

talousjohtaja Mikael Boström, puh. 050 377 1228

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitukselle esitettiin 9.12.2024 (§ 171) Finwise Advisors Oy:n toimesta Kauniaisten sote-kiinteistöistä laadittu yhtiöittämisselvitys, ja kaupunginhallitus merkitsi tuolloin selvityksen tiedoksi. Selvitys koski ensisijaisesti Villa Bredaa ja terveyskeskusta kattaen kuitenkin myös Villa Apollon.

Selvityksessä oli, huomioon ottaen kiinteistömarkkinatilanteen sekä nykyiset lyhyet vuokrasopimukset, lyhyellä tähtäimellä luovuttu suorasta myyntivaihtoehdosta ja keskitytty yhtiöittämisvaihtoehtoon Villa Bredan ja terveyskeskuksen osalta. Villa Apollo suositeltiin jätettäväksi kaupungin taseeseen. Vaihtoehtoisiksi yhtiöittämistavoiksi esitettiin omaisuuden siirtäminen apporttina yhtiöön tai liiketoimintakauppa tai näiden yhdistelmä. Yhtiöittämisvaihtoehdoissa on huomioitu niiden taloudelliset vaikutukset kaupungille sekä kaupungin säilyessä yhtiöiden omistajana että mahdollisen tulevan yhtiön myynnin toteutuessa. Yhtiöittäminen kannattaa toteuttaa siten, että järjestely ja mahdolliset myöhemmät kiinteistöjen myynnit ovat toteutettavissa verotehokkaasti.

Sote-kiinteistöjen yhtiöittämisselvitykseen on sittemmin päivitetty tiedot terveyskeskuksen ja Villa Bredan neliömäärien osalta suoritettun tarkistusmittauksen pohjalta (terveyskeskus 1499 m² -> 3192 m² ja Villa Breda 6189 m² -> 6163 m²). **Oheismateriaalina** (ei julkaista) on päivitetty selvitys.

Selvityksen mukaan yhtiöittäminen kannattaa toteuttaa siinä vaiheessa, kun on tiedossa mitkä kohteet hyvinvointialue vuokraa siirtymäkauden jälkeen, mikä on sovittu vuokrataso ja sopimuspituus. Sopimusneuvotteluissa hyvinvointialueen kanssa on nyt päästy tähän pisteeseen. Koska hyvinvointialue ei tule vuokraamaan Villa Apolloa, asiassa keskitytään jatkossa vain terveyskeskukseen ja Villa Bredaan.

Kaupungin tulisi nyt tehdä periaatepäätökset yhtiöittämisen jälkeisestä juridisesta organisaatiosta (yhtiörakenne) sekä yhtiöittämistavasta.

Yhtiöittämisessä omaisuuden (kiinteistöjen) siirrot tulee tehdä käypään arvoon. Käyvän arvon määrään vaikuttaa merkittävästi kohteiden siirtymäkauden jälkeisten vuokrasopimusten kaupalliset ehdot, erityisesti vuokrataso sekä sopimuspituus.

Kaupunginhallitus

§ 60

07.04.2025

Selvityksen mukaan tontit kannattaa jättää kaupungin omistukseen ja vuokrata rakennukset vastaanottavalle yhtiölle /yhtiöille. Tonttien vuokraus vähentää yhtiön verotettavaa tulosta ollen samalla kaupungille hyvä tuloutuskeino yhtiöstä. Todettakoon, että valtuuston vuonna tekemä päätös tontinluovutusten vaihtoehtoista (KV 16.11.2020 § 51) - jonka mukaan vuokraus on ensisijainen vaihtoehto rakentamattomien asuntotonttien luovutuksen kohdalla ja muiden rakentamattomien tonttien kohdalla arvioidaan luovutustapa tapauskohtaisesti – ei koske nyt käsillä olevaa tilannetta.

Vaihtoehtoisista yhtiörakenteista verotuksen sekä myöhempien järjestelyiden joustavuuden näkökulmista tehokkain rakenne on sote-kiinteistöjen hallinnointiyhtiö (Oy), joka omistaa keskinäisiksi kiinteistöosakeyhtiöiksi (KKOY) yhtiötettävät kiinteistöt / rakennukset. Mikäli kunta myöhemmin päättää myydä kohteita (KKOY) kiinteistösijoittajalle, on varainsiirtovero 1,5 % 2.10.2023 voimaan tulleen verokannan mukaisesti. Järjestelyn heikkous on suoraviivaisempia rakenteita suurempi yhtiöiden ja hallintotyön määrä. Todettakoon, että kaupungin konsernissa ei ole sellaista olemassa olevaa kiinteistöyhtiötä, jota voisi tässä tilanteessa hyödyntää.

Vaihtoehtoiset yhtiöittämistavat ovat siis omaisuuden siirtäminen apporttina yhtiöön tai liiketoimintakauppa tai näiden yhdistelmä. Määräaikaisen verovapaussäännön puitteissa apportilla voidaan yhtiöittää kiinteistöt ilman varainsiirtoveroseuraamusta 31.12.2030 saakka, mutta apportin osalta yhtiökokonaisuuteen ei voida järjestää laina- tai muuta rahoitusta, joiden avulla kunta pystyy tulouttamaan yhtiöstä voittoja ennen yhteisöveron maksua. Apportin tai liiketoimintakaupan taloudellinen kannattavuus riippuu siirtymäkauden jälkeisten vuokrasopimusten kaupallisista ehdoista, erityisesti sopimuspituudesta tai arvioista siitä kuinka pitkään kohteiden käyttö jatkuu sekä kohteiden käyvistä arviosta.

Apportti vaihtoehtona:

- Yhtiöittäminen voi tapahtua apporttiluovutuksena osakeyhtiölle, jolloin siirtyvät varat luovutetaan osakeyhtiölle osakkeita vastaan.
- Luovutuksen arvona käytetään rakennusten käypää arvoa, joka käytännössä on esimerkiksi rakennusten markkina-arvo.
- Yhtiön liikevoitto voidaan tulouttaa osinkoina, jolloin siitä maksetaan yhteisövero (20%). Yhtiöittämisen yhteydessä pääomajärjestelyitä ei voida toteuttaa, mutta myöhemmin on mahdollista tehdä järjestelyitä, jotka mahdollistavat verotehokkaan varojen tulouttamisen.
- Poikkeus varainsiirtoverosäädöksiin soveltuu konsultin tulkinnan mukaan apporttina suoritettavaan omaisuuden siirtoon.

Liiketoimintakauppa vaihtoehtona:

- Liiketoimintakaupassa kunta myy yhtiötettävän liiketoiminnan omistamalleen yhtiölle.
- Liiketoimintakauppa on joustava yhtiöittämisen muoto, joka mahdollistaa yhtiön pääomarakenteen suunnittelun. Liiketoimintakaupassa voidaan valikoida kauppaan kuuluvat varat ja velat.
- Yhtiön maksama kauppahinta on rakennusten käypä arvo.

Kaupunginhallitus

§ 60

07.04.2025

- Yhtiö tarvitsee pääomaa kaupan toteutumiseksi. Vierasta pääomaa voidaan saada esim. liikepankeilta, Kuntarahoitukselta kunnan 100 % takauksella tai kauppahinta tai sen osa voi jäädä yhtiön korolliseksi velaksi kunnalle (pääomalaina).
- Omistaja voi tehdä oman pääoman sijoituksen. Olemassa oleva yhtiö voi hankkia pääomaa myös esim. myymällä omaisuuttaan.
- Kunta voi tulouttaa yhtiöön muodostuvaa liikevoittoa korkojen muodossa tai yhtiö voi maksaa osinkoja.
- Määräaikainen varainsiirtoverovapautus ei koske liiketoimintakauppaa.

Liiketoimintasiirto

- Konsultin näkemyksen mukaan sote-kiinteistöjen ja vuokrasopimusten siirto yhtiöön saattaa täyttää EVL 52 d § mukaisen liiketoimintasiirron, jossa kiinteistöt siirtyvät yhtiöön tasearvoilla. Liiketoimintasiirrosta poistopohja jää tosin pienemmäksi ja yhtiön verotettava tulos kasvaa verrattuna yhtiöittämisen käypään arvoon.

Liiketoimintakauppa on pitkällä aikavälillä kaupungille apporttia edullisempi yhtiöittämistapa. 10 vuoden ajanjaksoa tarkastellessa liiketoimintakaupan vaihtoehdolla siirtäen kaupungin yhtiökokonaisuudelta saamat kassavirrat ovat 1,2-1,4 milj. euroa apporttivaihtoehtoa enemmän. Yhtiöittämishetkellä maksetaan varainsiirtovero (n. 0,6 milj. euroa), mutta vaihtoehdolla saadaan tuloutettua kaupungille varoja verotekhokkaasti pitkällä aikavälillä.

Apporttisiirron etu on väliaikainen varainsiirtoverovapautus yhtiöittämishetkellä. Jos kiinteistöt myydään yhtiöittämisen jälkeen, on apportti liiketoimintakauppaa edullisempi yhtiöittämistapa, kun uusi yhtiö omistaa kiinteistöjä alle 3 vuotta ennen myymistä. Mitä pidemmäksi ajanjaksoksi kaupunki jää sote-kiinteistöjen omistajaksi, sitä edullisemmaksi muodostuu liiketoimintakauppa vaihtoehtona. Kymmenenkin vuoden tähtäimellä nettokassavirran ero näiden kahden mallin välillä jää kuitenkin prosentuaalisesti alle 10 %.

Vaihtoehtojen taloudellisten vaikutusten yhteenveto on esitetty selvityksen sivulla 9. Huomioon ottaen, että kaupungin ydintehtäviin ei kuulu kiinteistöjen omistaminen ja erityisesti ei sellaisten kiinteistöjen omistaminen, joissa kaupungilla ei ole omaa toimintaa, esitetään, että kaupungin ensisijaisena tavoitteena on myydä sote-kiinteistöt lähitulevaisuudessa. Mikäli kaupungin tavoitteeksi asetetaan kiinteistöjen myynti, on apportti kaupungin näkökulmasta edullisempi vaihtoehto. Apportti on myös järjestelynä liiketoimintakauppaa yksinkertaisempi, koska se ei edellytä yhtiön pääomittamista omalla tai vieraalla pääomalla.

Mahdollisen tulevan sote-kiinteistöjen myynnin toteutuessa tulee erikseen arvioida, onko siitä vapautuvat pääomat syytä sijoittaa pitkäaikaisesti tai käytetäänkö varat tulevien suurten investointien rahoittamiseen. Tämä vaatii erillisen tarkastelun, jossa huomioidaan mm. lainarahoituksen hinnan ja mahdollisten sijoitusten pitkäaikaisen tuoton välisiä eroja.

Kaupunginhallitus

§ 60

07.04.2025

Kuntaliitto on laatinut muistilistan sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittämisestä. Muistilistassa on koottuna yhtiöittämisvelvoitteen lainsäädännöllinen viitekehys ja esimerkkejä yhtiöittämisvelvoitteesta ja sen kuntalain mukaisista poikkeuksista. Sote- ja pelastustoimen kiinteistöjen yhtiöittäminen | Kuntaliitto.fi

Kuten muistilistasta ilmenee, yhtiöittämisessä on huomioitava lukuisia asioita (taloudellisia, verotuksellisia, teknisiä ja sopimusoikeudellisia), minkä takia suurella todennäköisyydellä tullaan tarvitsemaan ulkopuolinen asiantuntija yhtiöittämisprosessin läpiviemiseksi.

Oman haasteensa muodostaa myös yhtiön / yhtiöiden hallinnointi, mihin kaupungin eri yksiköiden vähäiset resurssit huomioiden ei olla vielä pystytty sen tarkemmin ottamaan kantaa. Todettakoon, että ennen yhtiön / yhtiöiden toiminnan käynnistämistä yhtiöllä / yhtiöillä tulisi olla vähintään seuraavat asiat heti järjestettynä:

1. hallitus (ja toimitusjohtaja?),
2. kirjanpito ja tilintarkastus,
3. vakuutukset (vähintään toiminnanvastuuvakuutus, hallituksen jäsenen ja mahdollisesti toimitusjohtajan vastuuvakuutus, kiinteistön täysarvovakuutus jne.),
4. yhtiön toiminnan järjestäminen (kuka hoitaa kiinteistön ylläpidon ja mahdolliset korjaukset),
5. reskontra (laskutuksen ja perinnän hoitaminen, miten hoidetaan?),
6. asianhallintajärjestelmä,
7. vuokraoikeuden/oikeuksien kirjaaminen Maanmittauslaitokselle,
8. mahdollisen varainsiirtoveron maksaminen valtiolle,
9. lainhuudon hakeminen kiinteistöille Maanmittauslaitokselta,
10. työeläkeyhtiöön liittyminen.

Yhtiöiden hallinnoinnin järjestämisessä joudutaan myös huomioimaan mahdolliset esteellisyytilanteet tilaaja – tuottaja näkökulmasta.

Yhtiöittämisvelvoitteen ulkopuolella ovat nimittäin kunnan tuottamat tukipalvelut tytäryhtiölleen. Tällaiset tukipalvelut olisivat muun muassa kirjanpidon ja palkkahallinnon järjestäminen sekä tietojärjestelmät ja niiden ylläpitoa koskevien palvelujen myynti, siivous, arkistointi, kiinteistöhuolto sekä tilojen vuokraus ja myynti.

Lopuksi todettakoon tämänhetkisestä tilanteesta kaupungin ja Länsi-Uudenmaan hyvinvointialueen (LUVN) välisestä sote-kiinteistöjen vuokrauksesta seuraavaa:

- Vuokrasopimukset ovat päättymässä 31.12.2025.
- Vuonna 2025 hyvinvointialue voi tehdä kuntien kanssa pääsääntöisesti enintään yhden vuoden kestäviä määräaikaista vuokrasopimuksia tai toistaiseksi voimassa olevia vuokrasopimuksia enintään yhden vuoden irtisanomisajalla.
- Osapuolet ovat sopineet, että nykyisiin vuokrasopimuksiin laaditaan tämän mukaiset muutosliitteet, lukuun ottamatta Villa Apolloa, jonka sopimusta ei jatketa.

Kaupunginhallitus

§ 60

07.04.2025

- Vuoden 2025 aikana jatketaan neuvotteluja uusien vuokrasopimusten sisällöstä, pituudesta ja vuokratasosta.
- LUVN ilmoittaa vuoden 2025 aikana, mikäli sillä on kiinnostus ja mahdollisuus ostaa terveysaseman ja/tai Villa Bredan kiinteistöt.
- Tarkoitus on siis tässä vaiheessa sopia olemassa olevien vuokrasopimusten jatkamisesta toistaiseksi lyhyellä irtisanomisajalla, joihin sopimukseen on tehty lähinnä vain tiloihin liittyviä tarkennuksia. Sen vuoksi esitetään, että uusittavista sopimuksista päättäminen katsotaan kuuluvan rakennuttajapäällikölle, jolle yhdyskuntavaliokunta on delegoinut liikehuoneistojen vuokraamisen (tilavuokrat).

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että terveyskeskuksen ja Villa Bredan yhtiöittämistä lähdetään toteuttamaan apporttivaihtoehdolla.

.....

Kaupunginjohtaja selosti asiaa ja muutti päätösesityksensä seuraavanlaiseksi:

"9.1 Muutettu pohjaesitys (Masar Christoffer)

Kaupunginhallitus päättää, että 1. terveyskeskuksen yhtiöittämistä lähdetään toteuttamaan liiketoimintakaupalla ja 2. Villa Bredan yhtiöittämistä lähdetään toteuttamaan apporttivaihtoehdolla"

Muutettu päätösesitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti, että 1. terveyskeskuksen yhtiöittämistä lähdetään toteuttamaan liiketoimintakaupalla ja 2. Villa Bredan yhtiöittämistä lähdetään toteuttamaan apporttivaihtoehdolla.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Kauniaisten sote-kiinteistöjen yhtiöittämisselvitys

Kaupunginhallitus

§ 61

07.04.2025

Strategiakonsultin valinta (pienhankinta, Stradigo Oy)

KH 07.04.2025 § 61

165/02.08.00.00.00/2025

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 411 0163

hallintojohtaja Hanna Ormio, puh. 040 637 3683

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisten kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupunkistrategian vuosille 2023–2030 (KV 25.4.2022 § 18). Visio, arvot ja strategian teemat olivat varsin onnistuneita, mutta strategian rakenteessa oli ongelmia:

- Toimenpiteitä oli alun perin todella paljon ja niiden toteutumisen seuranta oli haastavaa.
- Toimenpiteitä ei ollut priorisoitu eikä seurantaa jaoteltu eri organisaatiotasolle.
- Toimenpiteitä ei ollut kattavasti aikataulutettu strategiakauden eri vuosille.
- Mittareita osin puuttui tai ne eivät olleet kovin toimivia.

Vuoden 2023 aikana kehitettiin strategian rakennetta mm. yhdistelemällä suppeampia ja operatiivisempia toimenpiteitä laajemmiksi toimenpiteiksi, jaotteleamalla toimenpiteet selkeämmin oikeille organisaatiotasolle, selkeyttämällä aikataulutusta ja parantamalla mittaristoa. Valiokunnat ja kaupunginhallitus käsittelivät muutoksia osana talousarvioprosessia ja kaupunginvaltuusto hyväksyi 16.12.2023 § 73 rakennemuutoksen lisäksi ns. isot mittarit, joilla oli tarkoitus seurata strategian toteutumista koko strategiakaudella eli vuoden 2030 loppuun saakka.

Alkuperäisenä tarkoituksena oli valtuustokauden vaihtuessa tehdä vain tiivis välipäivitys strategiaan. Kaupunginhallituksen kokouksessa 24.2.2025 käytiin varsinaisen asialistan ulkopuolella keskustelu strategian päivitystarpeista. Kaupunginhallitus päätyi siihen, että suurista toimintaympäristömuutoksista (sote-uudistus, väkiluvun kehitys ym.) johtuen on tarvetta aikaisemmin sovittua laajemmalle strategiapäivitykselle. Kaupunginhallitus sopi nk. epävirallisen parlamentaarisen strategiaryhmän perustamisesta, jossa edustettuina ovat yksi jäsen kustakin valtuustoryhmästä sekä kaupunginjohtaja ja hallintojohtaja. Ryhmän ensivaiheen tehtävänä oli valmistella strategin päivitysprosessia ja siinä avustavan konsultin valintaa.

Hankinnan kohteesta käytiin ennen virallista tarjouspyyntöä laaja markkinavuoropuhelu. Yhteensä kolme strategiakonsulttia kävi esittelemässä strategiakonseptiaan parlamentaariselle strategiaryhmälle ennen virallisen tarjouspyynnön lähettämistä.

Kirjallinen tarjouspyyntö toimitettiin kahdelle tarjoajalle, Capful Oy:lle ja Stradigo Oy:lle.

Hankinnan kohdetta kuvattiin tarjouspyynnössä seuraavasti:

”Kauniaisten kaupunki valmistautuu tulevaan valtuustokauteen päivittämällä kaupunkistrategiansa kevään ja alkusyksyn aikana siten, että uusi strategia voidaan hyväksyä 15.9.2025 ja se siten ehtii vaikuttaa vuoden 2026 talousarvion laadintaan. Kauniaisten tavoitteena on tehokas ja tiivis, keskeiset sidosryhmät osallistava strategiaprosessi, jossa päivitetään strategian tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit. Nykyisen strategian visiota ja arvoja ei lähtökohtaisesti tarkastella uudelleen. Alustavissa keskusteluissa strategiaproessin ja päivitetyn strategian keskeisiksi teemoiksi on alustavasti tunnistettu kasvu, investoinnit ja kaupungin rooli hyvinvoinnin ja terveyden edistämisessä.

Strategiaproessi jakaantuu lähtökohtaisesti kahteen päävaiheeseen: keväällä strategiatyön valmisteluun, joka koostuu tiedonhankinnasta ja tiedon analysoinnista sekä loppukesän varsinaisesta strategian päivitystyöhön.

Hankinnan lopputuotoksena kaupungilla tulee olla päivitetty kaupunkistrategia, joka on kaupunginvaltuuston hyväksyttävissä 15.9.2025. Kaupunkistrategian tulee sisältää keskeiset teemat/painopisteet, tavoitteet, toimenpiteet ja niitä koskevan mittaristo.”

Tarjouspyynnössä todettiin, että kyseessä on kansallisen kynnysarvon alittava hankinta (pienhankinta) ja että tarjouksen valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus. Tarjouspyynnön mukaan ”Hinnan lisäksi arvioidaan strategiaproessin ja -konseptin sopivuutta Kauniaisten tarpeisiin. Laatuvarvion tekee päättäjistä ja viranhaltijoista koostuva parlamentaarinen strategiaryhmä.”

Molemmat tarjouspyynnön saaneet toimijat toimittivat viralliset tarjoukset (**oheismateriaalina**, ei julkaista) kaupungille määräaikaan mennessä.

Parlamentaarinen strategiaryhmä arvioi kokouksessaan 21.3.2025 kahden tarjoajan strategiaproessin ja -konseptin sopivuutta Kauniaisten tämän hetken tarpeisiin ja päätyi, kalliimmasta tarjoushinnasta huolimatta, esittämään Stradigo Oyn valintaa Kauniaisten kaupunkistrategian päivittämisproessin strategiakonsultiksi.

Strategiaryhmä katsoi Stradigo Oy:n eduksi, että se tarjoaa perinteisestä kunnallisesta strategiaproessista poiketen uudenlaisen, systemaattisen tavan laatia strategia. Työskentelytapa johdattaa tässä sote-uudistuksen jälkeisessä toimintaympäristön murros tilanteessa luottamushenkilöt ja viranhaltijat tarkastelemaan asioita uudesta näkökulmasta ja myös tekemään tarvittavia kovia valintoja. Prosessissa hyödynnetään kattavasti tekoälyä, mikä auttaa suurten tietomassojen kiteyttämisessä. Strategiaryhmä painotti valinnassaan erityisesti myös sitä, että Stradigon strategiaproessi velvoittaa kaikkia työskentelyyn osallistuvia tuottamaan itse tekstiä, mikä parantaa sitoutumista hyväksyttävään strategiaan.

Kaupunginhallitus

§ 61

07.04.2025

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää valita Stradigo Oy:n 20.3.2025 päivätyn tarjouksen pohjalta hintaan 49 900 euroa (alv 0 %) Kauniaisten strategiakonsultiksi.

Mahdollisesta option käytöstä, asukastarpeiden analysoinnista tekoälyn avulla hintaan 8 700 euroa, päätetään erikseen.

Sitova sopimus tarjouspyynnön mukaisesta hankinnasta syntyy muutoksenhakuajan päätyttyä ja kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet kirjallisen hankintasopimuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Tarjoukset

Kaupunginhallitus

§ 62

07.04.2025

Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab:n yhtiökokousasiat 2025

KH 07.04.2025 § 62

451/00.01.00.03.01/2021

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab:n varsinainen yhtiökokous, jossa käsitellään yhtiöjärjestyksessä mainitut tavanomaiset tilinpäätösasiat, pidetään 15.4.2025.

Yhtiön osakepääoma jakautuu siten, että 550 osakkeesta Kauniaisten kaupunki omistaa 280 (51 %) ja HOAS (Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö) 270 (49 %).

Tilikauden 2024 tilinpäätös osoittaa 1,90 euroa voittoa (vuonna 2023: 6,86 euroa voittoa), jonka yhtiön hallitus esittää kirjattavaksi yhtiön voitto- ja tappiotilille ja että osinkoa ei jaeta. Yhtiön asuntojen toteutunut käyttöaste on edelleen hieman parantunut, ollessaan nyt 96,7 % (vuonna 2023: 96 %).

Oheismateriaalina on tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus.

Tilintarkastajien allekirjoittamassa tilintarkastuskertomuksessa ei ole esitetty huomautettavaa.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöllä on hallitus, johon kuuluu 3-5 varsinaista jäsentä. Hallitukseen on vuodesta 2018 alkaen valittu 4 jäsentä: 2 kaupungin puolelta, 1 HOASin puolelta ja 1 asukasedustaja. Vuonna 2024 yhtiön hallituksessa kaupunkia edustivat Tapani Ala-Reinikka (pj.) ja Christel Lamberg-Allardt.

Kuntalain (410/2015) 47.2 §:n mukaan kunnan tytäryhteisön hallituksen kokoonpanossa on otettava huomioon yhteisön toimialan edellyttämä riittävä talouden ja liiketoiminnan asiantuntemus. Lisäksi kaupungin tulee yhtiöiden hallitusten jäsenten valinnoissa ottaa huomioon naisten ja miesten välisestä tasavaruudesta annetun lain 4 a §:n 1 momentin säännökset sukupuolikiintiöstä (sekä naisia että miehiä kumpiakin vähintään 40 prosenttia).

Yhtiöjärjestyksen mukaan hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Kaupunginhallitus voi kuitenkin niin halutessaan kuntalain mukaisena omistajaohjauksena esittää hallitusjäsenilleen kenet se haluaa yhtiön puheenjohtajaksi.

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiössä on kaksi tilintarkastajaa ja heillä kaksi varamiestä. Kaupungin puolelta on tytäryhtiöiden tilintarkastajaksi useamman vuoden ajan jo valittu kaupungin oma tilintarkastusyhteisö / samaan konserniin kuuluva yhteisö ja päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut sama henkilö kuin kaupungin kohdalla. Kaupungin valitsemina tilintarkastajina toimivat viime

Kaupunginhallitus

§ 62

07.04.2025

vuonna KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana JHT, KHT Outi Koskinen, ja varatilintarkastajana JHTT, JHT, HT Mikko Luoma.

Kaupungin hallintosäännön 13 §:n mukaan kaupunginjohtajan tehtävänä on osallistua tai nimetä kaupungin edustaja eri yhteisöjen yhtymä- ja yhtiökokouksiin.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab:n yhtiökokousta varten:

- hyväksyä yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2024 ja tilintarkastuskertomuksen sekä myöntää tili- ja vastuuvapauden tilivelvollisille,

- että tilikauden voitto kirjataan yhtiön voitto- ja tappioutilille ja että osinkoa ei jaeta,

- että hallitukseen valitaan neljä jäsentä ja päättää nimetä yhtiön hallitukseen kaupungin edustajiksi kaksi jäsentä tasa-arvolain 4 a § huomioden, sekä esittää yhtiön hallitukselle, että toinen näistä valitaan hallituksen puheenjohtajaksi,

- nimetä yhtiön tilintarkastajaksi KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana JHT, KHT Outi Koskinen, ja varatilintarkastajaksi JHTT, JHT, HT Mikko Luoma, ja

- hyväksyä, että yhtiön hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkio kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännön mukaisesti soveltaen valiokuntaa koskevia määräyksiä ja että tilintarkastajalle maksetaan palkkio sopimuksen mukaisen laskun mukaan.

.....

Merkittiin, että valtuuston puheenjohtaja Tapani Ala-Reinikka poistui esteellisenä kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi).

Keskustelun aikana varapuheenjohtaja Tiina Rintamäki-Ovaska esitti Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab:n yhtiökokousta varten kaupungin edustajaksi ja samalla puheenjohtajaksi yhtiön hallitukseen Lasse Laurikaista.

Jäsen Fredrik Waselius puolestaan esitti kaupungin edustajaksi yhtiön hallitukseen Christel Lamberg-Allardtia.

Molemmat esitykset hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab:n yhtiökokousta varten:

- hyväksyä yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 2024 ja tilintarkastuskertomuksen sekä myöntää tili- ja vastuuvapauden tilivelvollisille,

- että tilikauden voitto kirjataan yhtiön voitto- ja tappioutilille ja että osinkoa ei

Kaupunginhallitus

§ 62

07.04.2025

jaeta,

- että hallitukseen valitaan neljä jäsentä,

- nimetä yhtiön hallitukseen kaupungin edustajiksi Lasse Laurikaisen ja Christel Lamberg-Allardtin sekä esittää yhtiön hallitukselle, että Lasse Laurikainen valitaan hallituksen puheenjohtajaksi,

- nimetä yhtiön tilintarkastajaksi KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajana JHT, KHT Outi Koskinen, ja varatilintarkastajaksi JHTT, JHT, HT Mikko Luoma, ja

- hyväksyä, että yhtiön hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkio kaupungin luottamushenkilöiden palkkiosäännön mukaisesti soveltaen valiokuntaa koskevia määräyksiä ja että tilintarkastajalle maksetaan palkkio sopimuksen mukaisen laskun mukaan.

Oheismateriaali:

Tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus 2024, Kiinteistö Oy Juus-Fastighets Ab

Jakelu:

Valitut henkilöt

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 52, § 53, § 54, § 56, § 57, § 59, § 60

MUUTOKSENHAKUKIELTO VALMISTELUA TAI TÄYTÄNTÖÖNPANOAA KOSKEVASTA PÄÄTÖKSESTÄ

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

Sovellettavat lainkohdat: Kuntalaki (410/2015) 136 §

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 55, § 58, § 62

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Kuntalain mukainen oikaisuvaatimus toimielimen päätökseen

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Työsopimussuhteeseen ottamisesta tai päättämisestä sekä yksityisoikeudellista vahingonkorvausvaatimusta koskevasta päätöksestä voidaan kuitenkin tehdä oikaisuvaatimus vain jos perusteina ovat, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Kaupunginhallitus	Sähköposti:	kirjaamo@kauniainen.fi
Kauniaisten kaupunki	Puh.	09 50561
Kirjaamo	Faksi:	09 5056 535
Kauniaistentie 10	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–15.45
PL 52, 02701 KAUNIAINEN		

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava 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 oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- 1) päätös, johon haetaan oikaisua,
- 2) se, millaista oikaisua vaaditaan,
- 3) millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimus päätös saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimus. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 61

MUUTOKSENHAKUOHJEET KANSALLISET KYNNYSARVOT ALITTAVISSA HANKINNOISSA

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi hakea päätökseen muutosta tekemällä hankintaoikaisuvaatimuksen tai kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen taikka molemmat. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Kunnan jäsen voi tehdä kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen.

Asianosaiseksi katsotaan tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää kaupungin kirjaamosta.

Toimitusosoite

Kauniaisten kaupunki	Sähköposti:	kirjaamo@kauniainen.fi
Kirjaamo	Puh.	09 50561
Kauniaistentie 10	Faksi:	09 5056 535
PL 52, 02701 KAUNIAINEN	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–15.45

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun vaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta. Oikaisua koskeva vaatimus on toimitettava kaupungin kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta edellä mainittuun aikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 26 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisua koskevan vaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisua koskevan vaatimuksen sisältö ja muoto

Oikaisua koskeva vaatimus pannaan vireille kirjallisesti ilmoittamalla:

- hankintayksikön päätös tai muu ratkaisu, johon oikaisua koskeva vaatimus kohdistuu
- miten päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä tai muuta ratkaisua halutaan oikaistavaksi.

Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisua koskevassa vaatimuksessa on mainittava oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi. Jos oikaisua vaativan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos vaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, vaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi sekä

tarvittavat yhteystiedot. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Jos päätös oikaisua koskevaan vaatimukseen saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Vaatimukseen on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.