

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234
rakennuttajapäällikkö Tomi Salminen, puh. 050 411 5905
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Taustaa

Kiinteistöistä luopumisen taustalla on talouden tasapainottamisohjelman mukainen tavoite optimoida kaupungin julkisten rakennusten määrää ja pienentää kaupungin kiinteistökantaa 10 % kerrosalassa mitattuna vuosien 2024-2028 aikana. Lisäksi taloudentasapainottamisohjelmassa on asetettu tavoite vähentää kiinteistöjen ylläpitokuluja 400 000 € vuosien 2025-2027 aikana, mikä vastaa noin 2% ylläpitokuluissa. Mikäli kiinteistökannan optimointi ja kiinteistöistä luopuminen etenisi esityksen mukaisesti olisi mahdollista saavuttaa huomattavasti suurempiakin säästöjä.

Joidenkin luovutettaviksi esitettävien kiinteistöjen osalta kaupunginhallitus on päättänyt luopumisesta jo aikaisemmin kokouksessaan 27.11.2023 § 206 säästöehdotuksien hyväksymisen yhteydessä.

Linkki asian käsittelyyn:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2023420-8>

Asian valmistelua on jatkettu vuoden 2024 aikana. Yhdyskuntatoimen esitystä luovutettavista kiinteistöistä käsiteltiin yhdyskunta- ja käyttäjävaliokunnissa sekä kaupunginhallituksessa syksyllä 2024.

Kuten yhdyskuntavaliokunta 17.09.2024 § 78 on esittänyt, kiinteistöistä luopumisen aikataulu pyritään suunnittelemaan kokonaisuutena, jossa huomioidaan korvaaviin tiloihin siirtyminen sekä mahdollinen uudisrakentaminen. Suunnittelu korvaaville tiloille toteutetaan yhdessä käyttäjien kanssa ennen päätösten toimeenpanoa.

Kaupunginhallitus on 30.09.2024 § 132 käsitellyt asiakokonaisuutta, jonka tavoitteena on vähentää 10% kiinteistökannasta ja hyväksynyt kokonaisesityksen kaupungin kiinteistöistä luopumiseksi.

Linkki asian käsittelyyn:

<https://kauniainen10fi.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meetingitem&id=2024523-6>

Asian eteneminen ja seuraavat vaiheet

Vaikka tavoite on suunnitella kiinteistöistä luopuminen kokonaisuutena, on perusteltua poimia joukosta ne kiinteistöt, jotka eivät vaadi toimintojen uudelleen sijoittamista, jotta asiaa päästään edistämään ja toimeenpanemaan mahdollisimman nopealla aikataululla.

Kiinteistökannan tiivistäminen ja kiinteistöstä luopuminen on usean vuoden prosessi, jossa kiinteistöt voidaan jakaa karkeasti kolmeen kategoriaan:

- Toteutuneet (VAIHE 1)
- Keskeneräiset, joista luopumista edistetään lähivuosina. Osasta päätökset on jo tehty, mutta ei vielä toteutettu. Näiden lisäksi neljä kohdetta, joihin tässä esityksessä haetaan päätöstä. (VAIHE 2)
- Keskeneräiset, jotka edellyttävät suunnittelua tilojen käyttäjien kanssa tai asemakaavamuutoksia toteutuakseen, käsitellään myöhemmin. (VAIHE 3)

Toteutuneet kohteiden luovutukset (VAIHE 1)

- Heikelintie 12 myyty 15.10.2024
- Bergan myyty 6.3.2025. Ostaja siirtää rakennuksen huhtikuun loppuun mennessä.

Keskeneräiset, joista luopumista seuraavaksi edistetään (VAIHE 2)

Kolme kohdetta, joista päätökset tehty:

- Heikelintie 5 pk
 - Päätös myynnistä KH 27.11.2023 § 206
 - KH 25.3.2024 § 50 päättänyt, että tontilla käynnistetään asemakaavan muutos siten, että se mahdollistaa jatkossa asumiskäytön.
 - Myydään kaavamuutoksen jälkeen v. 2026
- Grankotten pk
 - Myydään tontti ja rakennus puretaan kirjaston väistötilakäytön jälkeen
 - Ruotsinkielinen varhaiskasvatus on luopunut kesällä 2024
 - Päätös myynnistä KH 27.11.2023 § 206
 - Uusi asemakaava lainvoimainen 27.3.2025
- Kavallintie 14A
 - Päätös purkamisesta KH 27.11.2023 § 206
 - Kaavoitusmahdollisuuden tarkastelu 2025
 - Kaavoituksen mahdollinen käynnistäminen 2026

Neljä kohdetta, joiden edistämiseen tarvitaan päätöksiä:

- Laskettelurinteen huoltorakennuksesta (Petaksentie 10) luovutaan. Kohteessa ei järjestetä lakisääteistä toimintaa.
 - Käynnistetään kohteen myymisen valmistelut
 - Mahdollinen ostotarjous tuodaan YLKV -> KH:n käsiteltäväksi
- Smedsintie 8:sta luovutaan. Kohde on pieni omakotitalo.
 - Vaatii kaavoituksen, koska ok-talolla ei ole omaa tonttia
 - Tarvitaan päätös kaavoituksen käynnistämisestä YLKV -> KH
- Bembölentie 40:stä luovutaan. Rakennus on peruskorjauksen tarpeessa oleva pientalo. Kiinteistö voidaan myydä tontteina, mikäli asemakaavaan tehdään muutos.
 - Tarvitaan päätös kaavoituksen käynnistämisestä YLKV -> KH
 - Kaavamuutoksen jälkeen vanha rakennus puretaan
- Jäähallin asunto (Vanha Turuntie 42) puretaan. Rakennus on alkuperäiskuntoinen ja vaatii laajaa remonttia. Asunto on tyhjiällä, lämmöt on kytketty pois ja putkisto tyhjennetty.
 - Tarvitaan purkupäätös
 - Asia kannattaa yhdistää jäähalliprojektin toteutukseen

Keskeneräiset, joista luopumista seuraavaksi edistetään myöhemmin
(VAIHE 3)

Luovuttavien kiinteistöjen listalla on paljon kohteita, mitkä vaativat pidempää valmisteluaikaa, toimintojen siirtämistä muualle ja mm. kaavamuutoksia. Nämä tuodaan päätöksen tekoon myöhemmin.

Yhdyskuntatoimen esitys jatkotoimenpiteistä

Yhdyskuntatoimi on tarkastellut vaihtoehtoja luovutettavien kiinteistöjen osalta. Aikataulun nopeuttamiseksi on perusteltua poimia listalta ne kohteet, joita voidaan edistää nopealla aikataululla. **Liitteenä** olevassa taulukossa (liite poistuvista kiinteistöistä vaiheistettuna) vaiheen 2 kiinteistöistä luopumista esitetään valmisteltavan seuraavaksi. Todetaan, että kolmen kohteen päätökset ovat jo kunnossa. Näistä luopumista edistetään aikaisempien päätösten mukaisesti (Heikelintie 5 pk, H Grankotten pk ja Kavallintie 14A).

Neljän kohteen osalta esitetään kaupunginhallitukselle seuraavaa:

- Laskettelurinteen huoltorakennuksesta myymisen valmistelut käynnistetään.
- Smedsintie 8 myymisen valmistelut käynnistetään. Päätetään kaavoituksen käynnistämisestä.
- Bembölentie 40 myymisen valmistelut käynnistetään. Päätetään kaavoituksen käynnistämisestä.
- Jäähallin asunto. Päätetään rakennuksen purkamisesta.

Taulukon vaiheen 3 kohteet vaativat enemmän valmistelua, joten ne tuodaan päätöksen tekoon myöhemmin.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyisi esityksen vaiheen 2 toimenpiteistä kaupungin kiinteistöistä luopumiseksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Yhdyskuntatoimen esitys luovutettavista kiinteistöistä (päivitetty xx.xx.2025)
Liite poistuvista kiinteistöistä vaiheistettuna

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 05.05.2025 § 75

409/10.03.02.03/2024

Päätösesityksessä mainittujen kohteiden osalta on vielä tässä vaiheessa kyse periaatepäätöksestä, joka toimii pohjana jatkovalmistelulle. Tulevassa

valmistelussa huomioidaan muun muassa voimassa olevat vuokrasuhteet, ja laskettelurinteen huoltorakennuksen kohdalla valmistelu jatketaan yhteistyössä liikuntapalveluiden kanssa.

Kaupunginjohtajan sijainen Marianna Harju:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä esityksen vaiheen 2 toimenpiteet kaupungin kiinteistöistä luopumiseksi, eli päättää, että:

- käynnistetään laskettelurinteen huoltorakennuksen myymisen valmistelut,
 - käynnistetään Smedsintie 8 myymisen valmistelut ja että tuodaan erikseen päätöksentekoon kaavoituksen käynnistämisasiä,
 - käynnistetään Bembölentie 40 myymisen valmistelut ja että tuodaan erikseen päätöksentekoon kaavoituksen käynnistämisasiä, ja
 - kaupunki voi hakea purkulupaa jäähallin asuntoa koskevalle rakennukselle.
-

Merkittiin, että kaupunginjohtajan sijainen Marianna Harju selosti asiaa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Yhdyskuntatoimen esitys luovutettavista kiinteistöistä
Liite poistuvista kiinteistöistä vaiheistettuna