

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 411 0163

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 30.9.2024 (§ 132) hyväksyä esityslistan liitteen mukaisen esityksen kaupungin kiinteistöistä luopumiseksi, missä listassa oli esitetty kaupunginhallitukselle, että laskettelurinteen huoltorakennuksesta luovutaan. Kaupunginhallitukselle tuotiin kokoukseen 5.5.2025 päätettäväksi kiinteistöistä luopuminen, vaihe 2 (vuodet 2025–2027), ja kaupunginhallitus päätti tuolloin hyväksyä esityksen vaiheen 2 toimenpiteet kaupungin kiinteistöistä luopumiseksi ja että muun ohessa käynnistetään laskettelurinteen huoltorakennuksen myymisen valmistelut (§ 75).

Huoltorakennuksen myynnin valmistelun yhteydessä on todettu useita myyntiin vaikuttavia seikkoja:

1. Lainsäädännön reunaehdot

Kuntalain 130 §:n mukaan ”Kunta voi luovuttaa tai antaa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta ehtoja. Tarjouskilpailun on oltava avoin ja siitä on tiedotettava riittävästi. Kunnan luovuttaessa tai antaessa vuokralle vähintään kymmeneksi vuodeksi omistamansa kiinteistön ilman 1 momentin mukaista tarjouskilpailua, puolueettoman arvioijan on arvioitava kiinteistön markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso. Kunnan on lisäksi otettava huomioon, mitä Euroopan unionin toiminnasta tehdyn sopimuksen 107 ja 108 artiklassa säädetään.”

Lainkohdan valmistelutoissa on todettu säännöksen koskevan myös rakennuksen myyntiä tai pitkäaikaista vuokraamista. Koska tarjouskilpailussa ei saa asettaa ehtoja, ei liene mahdollista myydä rakennusta ulkopuoliselle rakennusta käyttävän GrIFK Alpine rf:n asemaa turvaavilla ehdoilla. Kohteen myynnissä tai sen arvon määrittämisessä tulisi myös huomioida rakennuksen kirjanpitoarvo, joka on tällä hetkellä 84.248,62 euroa (per 31.10.2025). GrIFK Alpine rf. on ilmoittanut, ettei rakennuksen ostaminen markkinahintaan ole yhdistykselle mahdollista. Vaikkei välttämättä voida katsoa yhdistystä olevan markkinoilla toimiva taho, on epäselvää voiko rakennuksen myydä yhdistykselle suoraan osapuolten kesken sovittavaan hintaan, koska alue voidaan käyttää kilpailutilanteessa markkinoilla olevaan toimintaan, jolloin yhden saadun tulkinnan mukaan kuntalain mainittua säännöstä tulisi soveltaa.

2. Myynnin yhteensovittaminen kaupunkistrategian kanssa

Kaupunginvaltuuston 15.9.2025 (§ 48) hyväksymässä strategiassa on tavoitteen ”Vastuullisesti kasvava ja vahva talous” Läpimurtohankkeen 2.2 Talouden vastuullinen tasapainottamisen alle välituloksiksi kirjattu 1.3 ”Ennen kiinteistöistä luopumista on selvitetty luovuttavissa tiloissa toimivien tahojen tai toimintojen uudet vaihtoehtoiset tilaratkaisut.”. Todettakoon, että tätä vastaavaa nostettiin

esiin myös hyvinvointivaliokunnan kiinteistöistä luopumista koskevissa käsittelyissä syksyllä 2024 (HYVA 18.9.2024 ja 23.10.2024).

Todettakoon, että laskettelurinteen huoltorakennuksen tiloissa toimivan GrIFK Alpine rf:n kohdalla on varsin haasteellista löytää uusia vaihtoehtoisia tilaratkaisuja. Rakennuksessa sijaitsevat yhdistyksen toiminnan kannalta keskeiset tilat: huoltotila, välinevuokraamo, wc-tilat, kahvila ja lipunmyynti. Huoltotila on välttämätön koneiden sulattamiseen ja hissien huoltotöihin, ja sen tulee olla lämmin/lämmitettävissä ja riittävän tilava. Rinnekoneiden huolto- ja säilytystilojen tulee sijaita rinteen välittömässä läheisyydessä. Rinteen läheisyydessä sijaitsevat GrIFK jalkapallon kuplahalli ja kaupungin omistama jäähalli, mutta kuplahalli ei ole kaupungin omistuksessa, eikä jäähallissa ole tilaa tarjottavaksi, ja lisäksi jäähallin tulevaisuus on epäselvä. Olemassa olevista tiloista ei löydy korvaavaa ratkaisua, joten vaihtoehtona olisi lähinnä uuden tilan hankkiminen esimerkiksi konttirakennelmilla, mikäli halutaan mahdollistaa yhdistyksen toiminnan jatkuminen jatkossakin. On kuitenkin kyseenalaista, onko tämä taloudellisesti kannattava ratkaisu ja vastaako se kaupungin tahtotilaa alueen esteettisestä ilmeestä.

3. Hyvinvointi- ja vapaa-aikavaliokunnan tilanteeseen vaikuttavat päätökset

Hyvinvointi- ja vapaa-aikavaliokunta on kokouksessaan [22.10.2025 \(§ 52\)](#) samalla kun valiokunta käsitteli Kauniaisten laskettelurinteen käyttöä koskevan yksivuotisen sopimuksen uusimisen GrIFK Alpine rf:n kanssa, päättänyt muun ohessa esittää yhdyskuntavaliokunnalle ja kaupunginhallitukselle, että laskettelurinteen huoltorakennuksen myyntiä koskeva päätös otetaan uudelleen harkittavaksi sekä lisäksi esittänyt, että kaupunki myy Kauniaisten laskettelurinteen huoltorakennuksen GrIFK Alpine ry:lle seuraavin ehdoin: Jos yhdistys ei enää jostain syystä huolehdi laskettelurinteen ja sen palveluiden ylläpidosta, yhdistyksen on myytävä rakennus takaisin kaupungille. Ehdon tarkoituksena on turvata laskettelurinteen pitkäjänteinen toiminta ja varmistaa, että aluetta käytetään jatkossakin liikunta- ja virkistystoimintaan kaupungin edun ja asemakaavan mukaisesti.

Hyvinvointi- ja vapaa-aikavaliokunta tulee seuraavassa kokouksessaan 26.11.2025 käsittelemään uutta yhteistyösopimusta yhdistyksen kanssa koskien laskettelurinteen käyttöä ja yhteistyötä kalenterivuosille 2026–2032. Sopimuksen tarkoitus on toisaalta antaa yhdistykselle aikaisempaa laajemmat oikeudet hallita aluetta ja vastata alueella tapahtuvasta toiminnasta sekä alueen ja toiminnan pitkäjänteisestä kehittämisestä, sekä toisaalta sopia kaupungin sitoutumisesta tukea yhdistyksen toimintaa vuosittain laskevan tuen kautta tavoitteella, että kaupungin rinnekeskusta koskevat kokonaiskustannukset sopimuskauden aikana pienentyvät vuosittain.

Kaiken edellä mainitun perusteella voidaan katsoa, että kaupunginhallituksen 5.5.2025 päätös käynnistää laskettelurinteen huoltorakennuksen myymisen valmistelut voi olla hankalasti toimeen pantavissa, mikäli samalla halutaan huolehtia GrIFK Alpine rf:n mahdollisuuksista vastata alueesta ja sen toiminnasta sekä noudattaa kaupunkistrategiaa.

Asiasta on keskusteltu yhdyskuntatoimen johtavien viranhaltijoiden kanssa, jotka valmistelun edetessä ja uusien seikkojen esiin tullessa ovat kannattaneet sitä, että asia käsitellään uudestaan kaupunginhallituksessa. Koska kaikkia mahdolliseen myyntiin liittyviä asioita ei ole vielä saatu selvitettyä ja koska toisaalta yhdistyksen taloudelliset mahdollisuudet lyhyemmällä tai pidemmällä

aikavälillä ottaa vastatakseen huoltorakennuksesta ovat epäselvät, esitetään, että kaupunginhallitus väljentää aiempia päätöksiään.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää muuttaa 30.9.2024 ja 5.5.2025 tekemiään päätöksiään laskettelurinteen huoltorakennuksen osalta ja päättää seuraavaa:

- kaupungin tavoitteena on edelleen luopua laskettelurinteen huoltorakennuksesta,
 - luovutus voi tapahtua vuoden 2027 jälkeenkin,
 - rakennuksen luovutuksessa huomioidaan GrIFK Alpine rf, ja kaupungin yhdistyksen kanssa solmimat sopimukset.
-

Kaupunginjohtaja selosti asiaa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.