

---

Aika: 24.10.2017 klo 19:40 - 20:39

Paikka: Terveystoimialue

---

## LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
69	Kokouksen järjestäytyminen	3
70	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
71	Villa Bredaa koskevan kiinteistöomaisuusjärjestelyn käynnistäminen	5
72	Muut asiat	8
73	Salassa pidettävä asia	9
74	Salassa pidettävä asia	10
75	Salassa pidettävä asia	11
76	Salassa pidettävä asia	12
77	Salassa pidettävä asia	13
78	Salassa pidettävä asia	14
79	Salassa pidettävä asia	15

Puheenjohtaja: Patrik Linnell

---

---

Läsnä:	Limnell Patrik Karlsson-Finne Anna Lena Lassenius Yvonne Tupamäki Binga Filppula Olavi Alanko Katarina Lehtinen Petri Oksanen Pekka Stenberg Stefan  Tikkanen Ulla Koskinen Tommi	Varapuheenjohtaja Jäsen Jäsen Jäsen Jäsen Jäsen Jäsen Varajäsen Kaupunginhallituksen edustaja Sosiaali- ja terveysjohtaja Talouspäällikkö
Poissa:	Kurkela Heikki Louhija Jukka	Puheenjohtaja Jäsen

Allekirjoitukset	Patrik Limnell puheenjohtaja Hyväksytty sähköpostitse	Tommi Koskinen sihteeri
------------------	---	----------------------------

Käsitellyt asiat 69 - 79

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset	Olavi Filppula Tarkastettu sähköpostitse	Anna Lena Karlsson-Finne Tarkastettu sähköpostitse
------------------	---	---

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 31.10.2017

Todistaa  
Karola Nyman  
ilmoitustaulun hoitaja

---

---

Sosiaali- ja terveysvaliokunta

§ 69

24.10.2017

---

Kokouksen järjestäytyminen

SOTEV 24.10.2017 § 69

Sosiaali- ja terveysvaliokunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Valiokunta:

- totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
  - valitsti pöytäkirjantarkastajiksi Olavi Filppulan ja Anna Lena Karlsson-Finnen
-

---

Sosiaali- ja terveystoimialue

§ 70

24.10.2017

---

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

SOTEV 24.10.2017 § 70

Valiokunnalle on lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä, jotka voidaan kuntalain 92 §:n mukaan ottaa valiokunnan käsiteltäväksi. Otsikkoluettelo on esityslistan **oheismateriaalina**.

Sosiaali- ja terveystoimialue on päättänyt 22.9.2009 § 83 yhteydessä siitä, että valiokunnan jäsenten tulee ilmoittaa ennen kokousta sosiaali- ja terveystoimialuejohtajalle tai talouspäällikölle ne viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat, joista toivovat lisätietoja kokouksessa.

Sosiaali- ja terveystoimialuejohtaja:

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

Päätös:

Valiokunta hyväksyi päätösehdotuksen.

---

---

Sosiaali- ja terveystoimialue

§ 71

24.10.2017

---

Villa Bredaa koskevan kiinteistöomaisuusjärjestelyn käynnistäminen

74/10.03.02/2017

SOTEV 24.10.2017 § 71

Lisätiedot:

kaupunginjohtaja Christoffer Masar, puh. 050 411 0163  
yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
sosiaali- ja terveystoimialuejohtaja Ulla Tikkanen, puh. 050 355 3246  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunki omistaa palvelukeskus Villa Bredan osoitteessa Bredantie 14-16. Vuonna 1992 valmistuneessa Villa Bredassa on meneillään peruskorjaus- ja laajennushanke (noin 18 MEUR). Hankkeen valmistumisen tavoite on joulukuu 2017 ja käyttöönoton arvioidaan olevan maaliskuussa 2018. Hankkeen jälkeen on Villa Bredan pinta-ala noin 7.300 brm<sup>2</sup> (saneerausosa 2.700 brm<sup>2</sup>, laajennusosa 3.700 brm<sup>2</sup> ja autohalli 900 brm<sup>2</sup>). Saneerausosaan sijoitetaan palvelukeskuksen ja kotihoidon toimintoja, vastaanottotiloja, kokoontumis- ja liikuntatiloja sekä keskuskeittiö. Laajennusosaan sijoitetaan tehostetun palveluasumisen ryhmäkodit. Hanke mahdollistaa palveluiden tuottamisen omana tai ulkoistettuina sekä tehostetun palveluasumisen irrottamisen palvelukeskuksen muusta toiminnasta.

Villa Bredan peruskorjaus- ja laajennushanke on erittäin merkittävä investointihanke kaupungin taloudelle. Hanketta ei ole ollut mahdollista toteuttaa tulo-rahoituksella, vaan toteutus on edellyttänyt lainarahoituksen käyttämistä lisäten kaupungin rahoituskuluja. Rahoituskulujen määrään vaikuttaa korkotaso. Vaikka korkotaso on tällä hetkellä matala, mahdollisella korkotason nousulla on vaikutus rahoituskuluihin ja tätä kautta kaupungin tuleviin vuosittaisiin kustannuksiin.

Hankkeen hankintamenon vähentämisellä eli vuosittaisten poistojen tekemisellä on merkittäviä vaikutuksia kaupungin talouteen seuraavien 20 vuoden ajan. Villa Bredan arvioitu tasearvo on noin 19.300.000 euroa. Kaupungin poistojen taso on jo nykyisellään hyvin korkea, v. 2017 noin 738 euroa per asukas. Tämä taso on selvästi suurempi kuin useimmilla muilla kunnilla. Vuodelle 2018 ennustettu poistotaso nousisi Villa Bredan valmistumisen myötä noin 830 euroon per asukas. Edellyttäen, ettei tehdä mitään suurempia investointeja, poistotaso olisi seuraavan kerran vuoden 2017 tasolla arviolta vasta vuonna 2025. Poistotason hallitsemiseksi seuraava suurempi investointiohjelmaan sisältymätön investointi voisi toteutua aikaisintaan vuoden 2025 jälkeen. Koska poistotaso saisi kaupungin taloudellisen tasapainon kannalta kuitenkin pienentyä vielä tästä, seuraava suurempi investointi tulisi toteuttaa vasta 2020-luvun loppupuolella.

Julkisen sosiaali- ja terveydenhuollon uudistamisessa (sote-uudistus) vastuu julkisten sosiaali- ja terveystoimien järjestämisestä siirtyy maakunnille. Sote-uudistuksen yhteydessä on esitetty, että kuntien sote-kiinteistöt (sosiaali- ja terveystoimien käytössä olevat rakennukset) eivät siirry maakunnille, vaan kunnan ja maakunnan välillä solmitaan sote-kiinteistöjen hallinnasta vuokrasopimukset, jotka ovat voimassa vähintään kolme

---

vuotta sote-uudistuksen toteuttamisesta, minkä jälkeen maakunnalla on oikeus irtisanoa vuokrasopimus. Villa Breda kuuluu sote-kiinteistöihin, jotka siirtyisivät maakunnan hallintaan sote-uudistuksen myötä, siltä osin kuin on kyse sosiaali- ja terveystalokuntien käytössä olevista tiloista.

Kaupungin tavoitteena on ollut selvittää, onko Villa Bredan omistaminen kaupungin näkökulmasta taloudellisesti ja toiminnallisesti paras vaihtoehto huomioiden investointihankkeen vaikutukset kaupungin taloudelle ja sote-uudistuksen vaikutukset sosiaali- ja terveystalokuntien, sekä mitkä ovat kaupungin mahdollisuudet luopua Villa Bredan omistamisesta ja siihen liittyvistä riskeistä. Rahoituksen neuvontapalvelut Inspira Oy laati kaupungin pyynnöstä viime keväänä selvityksen Villa Bredan kiinteistöomaisuusjärjestelystä ja sen toteuttamisesta (**salassapidettävä JuLk 24.1 § kohta 20, oheismateriaalina vain extranetissä**).

Selvityksen lähtökohtana oli Villa Bredan omistuksesta luopuminen ja kaupungin taseen keventäminen investointikustannusta vastaavaan kauppahintaan. Selvityksessä esiteltiin seuraavat vaihtoehdot kaupungin omistukselle: a) Villa Bredan myynti ulkopuoliselle kiinteistösijoittajalle ja Villa Bredan tilojen takaisinvuokraus kaupungille sekä b) Villa Bredan myynti leasing-rahoittajalle ja Villa Bredan tilojen takaisinvuokraus kaupungille. Kummankin vaihtoehdon osalta selvitettiin vaihtoehdon vaikutuksia kaupungin taseeseen ja huomioitiin myös sote- ja maakuntauudistuksen vaikutukset.

Selvityksen perusteella on päädytty esittämään omaisuusjärjestelyä, jossa Villa Bredan rakennus myydään ja tontti vuokrataan pitkäaikaisella vuokrasopimuksella ulkopuoliselle kiinteistösijoittajalle ja Villa Bredan tilat vuokrataan takaisin kaupungille. Tässä järjestelyssä kaupunki maksaisi kiinteistösijoittajalle tiloista vuokrasopimuksen mukaista vuokraa, joka käytännössä kattaisi pääomakustannukset ja ylläpitokustannukset. Kiinteistösijoittaja kantaisi rakennuksen teknisen ja taloudellisen jäännösarvoriskin, järjestäisi rakennuksen ja tontin hoidon ja ylläpidon sekä maksaisi tontista kaupungille vuokrasopimuksen mukaista vuokraa. Koska kuntien ja kuntayhtymien eräiden oikeustoimien väliaikaisesta rajoittamisesta sosiaali- ja terveydenhuollossa annetun lain mukaan 1.7.2016 jälkeen solmittuihin sopimukseen (ml. rakennusten vuokrasopimukseen) tulee liittää ehto, jonka mukaisesti maakunnalla on oikeus irtisanoa sopimus ensimmäisen toimintavuotensa aikana 12 kuukauden irtisanomisajalla, tällainen ehto olisi sisällytettävä Villa Bredan rakennusta koskevaan vuokrasopimukseen.

Esitetyllä omaisuusjärjestelyllä on sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia kaupungin talouteen. Villa Bredan myynnin myötä poistot pienenevät arviolta tasoon 730 euroa per asukas ja esimerkiksi jäännösarvoriski siirtyy kaupungilta sijoittajalle, mitä voidaan pitää kaupungin talouden näkökulmasta erittäin myönteisenä. Toisaalta omaisuusjärjestelyllä kohteen taloudelliset vaikutukset siirtyvät käytännössä taseesta käyttötalouteen ja on oletettavaa, että kiinteistösijoittajan kaupungilta Villa Bredasta perimä vuokra on korkeampi kuin kustannukset vaihtoehdossa, jossa Villa Breda pysyisi kaupungin omistuksessa.

Esitetyllä järjestelyllä varmistetaan, että kauniaislaisilla on pitkälle tulevaisuuteen sopimuksen mukaisessa kunnossa oleva Villa Breda, jonka vuosittaiset kustannukset ovat etukäteen tiedossa. Rakennuksen ylläpidon

---

Sosiaali- ja terveystoimialue

§ 71

24.10.2017

---

siirrolla ulkopuolisen kiinteistösijoittajan vastuulle varmistetaan myös tilakeskuksen niukkojen resurssien riittävyys kaupungin muiden rakennusten ylläpitoon eikä uusia vakansseja kiinteistöhoitotehtäviin tarvitsisi perustaa.

Kaiken edellä esitetyn perusteella esitettyä omaisuusjärjestelyä voidaan pitää kokonaistaloudellisesta näkökulmasta kaupungille edullisena ratkaisuna.

Yhdyskuntavaliokunta on käsitellyt asiaa kokouksessaan 10.10.2017 ja puoltanut esitettyä ratkaisua pyytäen samalla sosiaali- ja terveystoimialueelta lausuntoa asiassa. Periaatepäätöksen tekeminen Villa Bredan kiinteistöomaisuusjärjestelyn muuttamiseen ryhtymisestä kuuluu valtuustolle. Muut järjestelyprosessin aikana tehtävät päätökset tehdään noudattaen hallintosääntöä, jonka mukaan KH päättää kunnan omaisuuden hankinnasta ja siitä luopumisesta.

Edellä tarkoitetulla omaisuusjärjestelyllä ei ole suoranaisia vaikutuksia sosiaali- ja terveystoimialueen toimintaan Villa Bredassa. On kuitenkin todennäköistä, että toiminta ei esimerkiksi hyvinvoinnin ja terveyden edistämisen tehtävien (palvelukeskus) osalta siirry sellaisenaan maakunnan järjestämisvastuulle. Sosiaali- ja terveystoimialueen näkökulmasta tärkeintä on toiminnan jatkuvuus, laadukkaasti ylläpidetyt tilat ja kustannusten ennakoitavuus budjetoinnissa. Näin ollen kiinteistön myynnille ja takaisinvuokraamisen käynnistämiseksi ei katsota olevan esteitä myöskään sosiaali- ja terveydenhuollon toiminnan näkökulmasta.

**Oheismateriaali:** Selvitys Villa Bredan kiinteistön omistusvaihtoehtoista

Sosiaali- ja terveystoimialuejohtaja:

Sosiaali- ja terveystoimialuejohtaja puoltaa osaltaan puoltaa Villa Bredaa koskevan kiinteistöomaisuusjärjestelyn käynnistämistä ja esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus esittää valtuustolle, että kaupunki päättää ryhtyä Villa Bredan kiinteistöomaisuusjärjestelyn selvittämiseen.

Päätös:

Valiokunta hyväksyi päätösehdotuksen.

---

---

Sosiaali- ja terveystoimi

§ 72

24.10.2017

---

Muut asiat

SOTEV 24.10.2017 § 72

- Oleskeluluvan saaneiden alaikäisten perheryhmäkodin toiminnan jatko Kauniaisissa
- Sosiaalihuoltolain ja vammaispalvelulain mukaisten asiointikuljetuspalvelujen uudelleen järjestäminen (oheismateriaalina kannanotto)
- Vanhuspalvelujen asiakasmaksujen lisäperintää koskeva selvitys (oheismateriaalina selvitys)

Sosiaali- ja terveystoiminnanjohtaja:

Valiokunta merkitsee tiedoksi selostusosassa mainittuja asioita koskevat selvitykset.

Päätös:

Valiokunta hyväksyi päätösehdotuksen.

---

---

Sosiaali- ja terveystieteiden  
valiokunta

§ 73

24.10.2017

---

Salassa pidettävä asia

SOTEV 24.10.2017 § 73

---

---

Sosiaali- ja terveystieteiden  
valiokunta

§ 74

24.10.2017

---

Salassa pidettävä asia

SOTEV 24.10.2017 § 74

---

Sosiaali- ja terveystieteiden  
valiokunta

§ 75

24.10.2017

---

Salassa pidettävä asia

SOTEV 24.10.2017 § 75

---

Sosiaali- ja terveystoimi

§ 76

24.10.2017

---

Salassa pidettävä asia

SOTEV 24.10.2017 § 76

---

---

Sosiaali- ja terveysvaliokunta

§ 77

24.10.2017

---

Salassa pidettävä asia

SOTEV 24.10.2017 § 77

---

---

Sosiaali- ja terveystieteiden  
valiokunta

§ 78

24.10.2017

---

Salassa pidettävä asia

SOTEV 24.10.2017 § 78

---

---

Sosiaali- ja terveystieteiden  
valiokunta

§ 79

24.10.2017

---

Salassa pidettävä asia

SOTEV 24.10.2017 § 79

## MUUTOKSENHAKUOHJEET

### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kauniaisten kaupungin kirjaamosta (katso yhteystiedot oikaisuvaatimusohjeen alla).

### Muutoksenhakukiellot ja kieltojen perusteet

Kuntalain 136 §:n (410/2015) mukaan seuraavista päätöksistä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

**Pykälät: 69, 70, 71, 72**

### Valitusosoitus

Alla mainittuihin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen. Valitusperusteena ei voida käyttää sitä, että päätös on yksityisoikeudellisten säännösten vastainen. Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Muun lain nojalla tehdyn oikaisuvaatimuksen tai valituksen osalta muutoksenhakuoikeus määräytyy sen lain mukaan.

### Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle valitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Tuomioistuimet-talo	Puh.	029 56 42000
Kirjaamo	Faksi:	029 56 42079
Radanrakentajantie 5	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00520 HELSINKI		

**Kunnallisvalitus, pykälät: 76-78** Valitusaika 30 päivää

**Hallintovalitus, pykälät: 73, 74, 75, 79** Valitusaika 30 päivää  
(katso erillinen muutoksenhakuohje)

### Kunnallisvalitusaika ja sen alkaminen

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava valitusviranomaisen 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 valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Kunnallisvalituksen sisältö ja muoto

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
- sähköpostiosoite, jos valitusviranomaisen päätös saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi, kotikunta ja postiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. 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.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

**Oikeudenkäyntimaksu**

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun (1.1.2016: 250 euroa).

---