

Aika: 15.01.2019 klo 18:00 - 19:10

Paikka: Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen järjestäytyminen	3
2	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)	4
3	Vuoden 2019 talousarvion toimeenpano	5
4	Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2019	11
5	Villa Junghans, tarveselvitys saneerauksesta	13
6	Nuorisotalon hankesuunnitelmavaiheen sisäpurkutyön kokonaisurakka, urakoitsijavalinta	15

Puheenjohtaja Finn Berg

Läsnä:	Berg Finn Wahlstedt Virva Degerholm Lotta Björk Bo-Christer Sederholm Camilla Eväsoja Elina Laakio Mika Jääskeläinen Tapani von Essen Kristian Rintamäki-Ovaska Tiina Tuominen Onerva Harju Marianna Porvali Leena	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen Kh:n edustaja Nuorisovaltuuston edustaja Ytjoht/esittelijä sihteeri
--------	--	---

Allekirjoitukset	Finn Berg puheenjohtaja Hyväksytty sähköpostitse 16.01.2019	Leena Porvali sihteeri
------------------	--	---------------------------

Käsitellyt asiat 1 - 6

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset	Mika Laakio Tarkastettu 21.01.2019	Camilla Sederholm Tarkastettu 21.01.2019
------------------	--	--

Pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville Kauniaisten kaupungin kotisivuilla 22.01.2019

Todistaa
Mattias Karlsson
ilmoitustaulun hoitaja

Yhdyskuntavaliokunta

§ 1

15.01.2019

Kokouksen järjestäytyminen

YLKV 15.01.2019 § 1

Yhdyskuntavaliokunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Mika Laakio ja Camilla Sederholm.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 2

15.01.2019

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 92 §)

YLKV 15.01.2019 § 2

Valiokunta, sen puheenjohtaja tai toimialajohtaja voivat kuntalain 92 §:n ja hallintosäännön 24 § 1 momentin mukaan ottaa käsiteltäväkseen alaisen viranhaltijan toimivaltaan siirretyssä asiassa tehdyn päätöksen, jollei KH, sen puheenjohtaja tai kaupunginjohtaja ole ilmoittanut asian ottamisesta kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Kuntalain mukaan valiokunnan käsiteltäväksi ei kuitenkaan saa ottaa lain tai asetuksen mukaisia lupa-, ilmoitus-, valvonta tai toimitusmenettelyä koskevia asioita.

Valiokunnalle on kuntalain 92 §:n mukaisesti lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä. Päätösluettelo on esityslistan **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranetissä. Puheenjohtajalle viranhaltijapäätökset on toimitettu sähköisesti hallintosäännön 25 §:n 3 momentin määräyksen mukaisesti.

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

YTJ:

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

.....

Pöydälle jaettiin rakennuttajainsinöörin päätös nro 2 sekä yhdyskuntatoimen johtajan päätös nro 52.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätökset mukaan lukien.

Oheismateriaali

Extranet_Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat
Extranet_Pöydälle jaettu RI § 2
Extranet_Pöydälle jaettu YTOHT § 52

Yhdyskuntavaliokunta

§ 3

15.01.2019

Vuoden 2019 talousarvion toimeenpano

179/02.02.00/2018

YLKV 15.01.2019 § 3

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju
toimialasihteeri Leena Porvali
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Täytäntöönpano ja seuranta

Vuoden 2019 talousarvio, vuosien 2020-2021 taloussuunnitelma sekä vuosien 2019-2023 investointisuunnitelma hyväksyttiin valtuustossa 12.11.2018 vähäisin muutoksin ja tarkennuksin. Yhdyskuntavaliokunnan hyväksymään budjettivalmisteluun nähden eniten täydennyksiä kohdistettiin kaupunkistrategian tavoitteen 3. Vihreä kävelykaupunki toimenpiteisiin ja mittareihin vuonna 2019. Yhdyskuntavaliokunnan käsittelyn jälkeen talousarviovalmistelu on vähäisessä määrin tarkentunut myös muilta osin lähinnä teknisistä syistä, joita selostetaan jäljempänä.

Talouden käyttösuunnitelmat vuodelle 2019 on valmisteltu hyväksytyn talousarvion pohjalta. Toiminta järjestetään talousarvion puitteissa ja käyttösuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa vuoden 2018 keskeneräisten investointihankkeiden osalta. Käyttösuunnitelman toteutumista seurataan jatkossa seuraavasti: "Talouskatsaus (*numerot*) laaditaan 30.4. ja osavuosisikatsaus (*myös tekstit*) 31.8. Käytäntöä kokeillaan vuoden 2019 ajan. Molemmat katsaukset käsitellään kaupunginhallituksessa ja saatetaan myös valtuustolle tiedoksi".

Valtuustossa hyväksytty talousarvio on sähköisesti luettavissa kaupungin kotisivuilla oheisen linkin kautta:

https://www.kauniainen.fi/kaupunki_ja_paatoksenteko/tietoa_kaupungista/alous

Strategiset tavoitteet

Kauniaisten kaupunkistrategia vuosille 2018-2022 on hyväksytty valtuustossa 12.3.2018 (§ 4). Strategian toteutuksesta raportoidaan jatkossakin osavuosisikatsausten sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yhteydessä.

Kaupunginvaltuuston budjettikäsittelyssä 12.11.2018 tehdyt muutokset kaupunkistrategiaan ilmenevät luottamushenkilöiden **Extranetissä** olevan **oheismateriaalin** mukaisesta taulukosta.

Lisäksi valtuusto hyväksyi yksimielisesti valtuutettu Ant-Wuorisen esittämän ponnen: "Kauniaisilla on nyt hyvä kaupunkistrategia. Tärkeää on, että saamme strategian hyvin toteutukseen vuosien 2019-2021 aikana. Esitämme, että vuoden 2019 aikana laadimme toimialoittain ja valiokunnittain mittariston, jossa mm on tavoitteena on löytää toimialan keskeisimmät ta-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 3

15.01.2019

voitteet ja niille mittarit. Vuoden 2020 talousarviota laadittaessa on tärkeää valiokunnittain määrittää tavoitteet ja mittarit sekä koota ne yhteen kohtaan talousarviokirjaan."

Käyttötalous

Yhdyskuntatoimen käyttötalouden tulopuolelle lisättiin vuodelta 2018 siirtyvien Kavallintie 16 ja Klostretinkuja 5 tonttimyyntien osalle arvioidut myyntivoitot.

Sisäisten kuljetuspalvelutuottojen osuutta korotettiin 10.000 eurolla kuljetuspalveluiden tarpeen kasvun myötä, mm. Mäntymäen koulun ja Keskuskeittiön peruskorjausten vuoksi. Lisäksi Villa Bredan kuljetusten tarve on suurempi kuin vuonna 2018.

Kauppa- ja palvelukeskus Granissa sijaitsevien sosiaali- ja terveystoimen käytössä olevien väistötilojen tilavuokran osuus (55.000 euroa) siirrettiin tilakeskuksen ulkoisista vuokramenoista soten talousarvioon. Sisäisten erien osalle tehtiin eräitä teknisiä tarkennuksia, johtuen mm. ruoka- ja puhdistuspalvelujen kustannusten noususta.

KV lisäsi ympäristötoimen toiminnallisiin tavoitteisiin tekstin: "Aloitetaan koko henkilöstön ympäristöosaamisen parantaminen" sekä rakennusvalvonnan toiminnallisiin tavoitteisiin tekstin: "Rakennusjärjestyksen päivittäminen aloitetaan".

Muita merkittäviä toiminnallisia muutoksia tai uusia kustannustekijöitä ei budjettikäsittelyn edetessä ole ilmennyt. Vuoden 2019 henkilöstömenoissa on huomioitu kilpailukykysovimuksen vaikutus lomarahossa, joita leikataan kuluvanakin vuonna 30 %:lla.

Todettakoon myös, että käyttötalouden toteuman taso on yhdyskuntatoimessa tyypillisesti vuosittain jonkin verran vaihteleva, johtuen toimialalle eri hankkeiden myötä kohdistuvista kertaluontoisista eristä tai eristä, joiden suuruus vaihtelee vuosittain (hissiavustukset, vakuutuskorvaukset, kiinteistöjen purkukustannukset, maankäytösopimuksiin liittyvät varaukset ja sopimuskorvaukset ym.). Lisäksi investointihankkeiden määräraharavauksista kohdistetaan vuosittain yhdyskuntatoimen käyttötalouteen erät, jotka ovat jääneet alle aktivointirajan (10.000 euroa) tai joissain tapauksissa toteutumatta jääneiden investointihankkeiden valmistelun kustannukset, jotka voivat olla merkittäviäkin (esim. kaupungintalo, kaupunkirata).

Yhdyskuntatoimen käyttötalouden tuloarvio on 16,813 milj.euroa (sisältäen maaomaisuuden myyntivoittoa ja maankäytösopimuskorvauksia 3,6 milj.euroa), menoarvio 11,707 milj.euroa, toimintakatteen ollessa 5,1 milj.euroa. KH:n asettama menoraami oli 11,699 milj.euroa. Käyttötalouden määrärahat ja laskennalliset tulot ovat sitovia valtuustoon nähden *nettomääräisinä* (toimintatuotot - toimintakulut). Mahdollisten yksittäisten tiliyhtymien osalla tulee toimialojen ensisijaisesti pyrkiä sopeuttamaan toimintansa käytettävissä olevan kokonaisuusmäärärahan puitteisiin ja toissijaisesti saattaa esitys lisämääräraharapeesta KV:lle hyvissä ajoin.

Maankäytösopimuskorvaukset ja maaomaisuuden myyntivoitot on edellis-

Yhdyskuntavaliokunta

§ 3

15.01.2019

vuoden tapaan eriytetty maankäytön tuloslaskelmasta omaksi sitovan tason rivikseen. Em. tuottoihin sisältyvät vuodelta 2018 siirtyvien Kavallintie 16 ja Klostretinkuja 5 tonttimyyntien arvioidut myyntivoitot.

Käyttötalous, kuntaosuudet

Julkisen liikenteen kuntaosuus kasvaa tulevina vuosina merkittävästi uuden vyöhykejärjestelmän käyttöönoton sekä suurten joukkoliikennehankkeiden (esim. Kehärata, Länsimetro) infrakustannusten myötä. Pelastuslaitoksen johtokunta on kokouksessaan 12.12.2018 (§ 43) hyväksynyt nykyisen palvelutasopäätöksen jatkamisen vuosille 2019-2020.

Investoinnit

Talousarviokäsittelyjen (KJ/KH/KV) aikana tehtiin yhdyskuntavaliokunnan alaisiin investointiesityksiin tarkennuksia lähinnä niiden hankkeiden osalle, jotka on tuotu valiokuntaan käyttäjähallintokuntien valmistelun kautta.

Kiinteä omaisuus

- Maan ostot: 2.000.000 e määrärahan varaaminen Bredantie 15 tonttiosuuden hankintaan poistettiin ja em. kohdan varaus muutettiin 100.000 euroksi. 2.000.000 € varaus lisättiin investointiohjelman kohtaan "Osakkeet ja osuudet" (KH 24.10.2018).
- Maan myynnit: Tuottoihin lisättiin Kavallintie 16:n ja Klostretinkuja 5:n myyntihinnan ja myyntivoiton välinen erotus (KH 24.10.2018)
- Kiinteän omaisuuden kohdasta Tonttimyyntit poistettiin hinta-arviot. Lisäksi vuosien 2020–2023 myyntikohteiden kohdalle lisättiin asteriski ja alle teksti: "Vuoden 2019 aikana tehdään erillinen selvitys, jossa tarkastellaan tulevien tontinluovutusten vaihtoehtoja (myynti/vuokraus) ja niiden taloudellisia vaikutuksia." (KH 24.10.2018).

Talonrakennus

- Rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestointien vuosittaista määrärahaa korotettiin 100.000 eurolla. Perustelut: Määräraha on riittävä vuosittaisiin korjaustarpeisiin nähden siten, että kiinteistöjen korjausvelka ei pääse kasvamaan ja korjaustoimenpiteet saadaan toteutettua oikea-aikaisesti ja vahinkojen syntyä ehkäistystä. (KH 24.10.2018)
- Uuden Paviljongin kahden luokkahuoneen kunnostaminen ja varustaminen sähköisiä ylioppilaskirjoituksia varten hyväksyttiin toteutettavaksi määrärahavarauksella 60.000 e. (KH 24.10.2018)

Julkinen käyttöomaisuus

- Tunnelitien pohjoispään rakentaminen sekä Kirkonmäen puistoalueen kunnostus siirrettiin vuodesta 2020 vuoteen 2022 (KH 24.10.2018)

Irtain omaisuus/Konevarikko

Yhdyskuntavaliokunta

§ 3

15.01.2019

- Valiokunnan alkuperäiseen esitykseen sisältyneen Villa Bredan käytössä olevan auton uusiminen lykättiin myöhemmäksi sote-uudistukseen liittyvistä aikataulusyistä ja tilalle vaihdettiin seuraavaksi vaihto-ohjelmassa vuorossa olevat laitteet ympäristöhoitokone ja pakettiauto kunnossapidon käyttöön sekä tarkennettiin hankintojen perusteluja. (KH 24.10.2018)

Investointimäärärahat ovat sitovia hankekohtaisesti tai ryhmittäin siten kun ne on esitetty talousarviossa. Talonrakennuksen ja julkisen käyttöomaisuuden investointihankkeiden osalle laaditaan vuosittain toteutusohjelma, joka tuodaan valiokunnalle hyväksyttäväksi. Investointihankkeen myöhen-tyessä tai ulottuessa vuodenvaihteen yli, on hankkeen toteutusta oikeus jatkaa edellyttäen hankkeen pysymistä hankkeelle arvioidun kokonaismää-
rärahan puitteissa.

Kaupungin investointiohjelmaan tällä hetkellä sisältyvät hankkeet suunnit-
telukaudella 2019 - 2023 ovat yhteensä noin 26 miljoonaa euroa. Kauden merkittävin talonrakennushanke on Mäntymäen koulun hallintotilojen sane-
raaminen ja ruokalan laajennus monitoimitilaksi (1,7 milj. euroa vuonna 2019). Merkittävin julkisen käyttöomaisuuden hanke on keskustan infra-
struktuurin loppuunsaattaminen (3,2 milj. euroa vuonna 2019). Muita mer-
kittäviä investointihankkeita ovat Kasavuoren koulukeskuksen keskuskei-
ttiön laajentaminen, Svenska skolcentrumin fysiikka- ja kemialuokkien uu-
distaminen, nuorisotalon peruskorjaus, uimahallin välttämättömät korjauk-
set ja vaihtoehtoisten ratkaisujen hankesuunnittelu sekä vss-palloiluhallin
välttämättömät korjaukset ja ajanmukaistaminen. Suunnittelukauden in-
vestointimenot voidaan osin toteuttaa kaupungin omalla tulorahoituksella
maaomaisuuden myyntivoitot mukaan lukien. Osa investoinneista joudu-
ttaneen kuitenkin toteuttamaan muun rahoituksen kautta. Lisäksi on hu-
mattava, että kaupungin kiinteistökannassa on merkittäviäkin peruskor-
jaustarpeita, jotka toistaiseksi eivät sisälly investointiohjelmaan.

Vuonna 2019 toteutettaviksi suunniteltujen investointihankkeiden määrära-
havaraus on 12,926 milj. euroa (koko kaupungin tasolla). Alla yhteenveto
määrärahojen jakautumisesta yhdyskuntatoimen toteutusvastuulla olevien
hankkeiden osalta:

Kiinteä omaisuus (maan myynnit)	100 000
Kiinteä omaisuus (maa-alueiden hankinta)	162 300
Rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestoinnit (erilli- nen työohjelma)	1 100 000
Mäntymäen koulun hallintotilojen saneeraus ja ruoka- lan laajennus monitoimitilaksi	1 700 000
Kasavuoren koulukeskuksen keskuskeittiön laajennus	1 100 000
Svenska skolcentrumin fysiikka- ja kemialuokkien uu- distaminen, toteutuksen suunnittelu	150 000
Uuden Paviljongin kahden luokkahuoneen kunnosta- minen/sähköiset yo-kirjoitukset	60 000
Nuorisotalon peruskorjaus, hankesuunnittelu	300 000
Uimahallin välttämättömät korjaukset	150 000

Yhdyskuntavaliokunta

§ 3

15.01.2019

Uimahallin vaihtoehtoisten ratkaisujen hankesuunnitelu	60 000
Vss-palloiluhallin välttämättömät korjaukset ja ajanmu- kaistaminen	480 000
Liikenneväylät (erillinen työohjelma)	800 000
Viheralueet (erillinen työohjelma)	200 000
Keskustan infrastruktuuri	3 190 000
Konekalusto (erillinen hankintaohjelma)	340 000

Investointien tarkemmat, hankekohtaiset erittelyt (työohjelmat) ovat esityslistan **oheismateriaalina luottamushenkilöiden Extranetissä**.

Talonrakennuksen investointiohjelma on tilakeskuksen henkilöresursseihin nähden erittäin vaativa jo lähtökohtaisesti, huomioon ottaen yllä- ja kunnossapitoinvestointien lukumääräinen laajuus sekä suuret hankkeet, jotka ovat vielä valmisteluvaiheessa (nuorisotalo, uimahalli). Lisäksi erittäin vaativa Villa Bredan laajennus- ja peruskorjaushanke sitoo vielä resursseja loppuselvitysvaiheen ajan.

Henkilöstösuunnitelma

Henkilöstösuunnitelma hyväksyttiin siten, että ympäristöasiantuntijan vakan-
sansi muutettiin 2 vuoden määräaikaiseksi tehtäväksi.

Kaavoitusohjelma vuodelle 2019

Kaavoitusohjelmassa (**oheismateriaalina luottamushenkilöiden Extranetissä**) on mukana ensisijaisesti vireillä olevat asemakaavan muutos-
hankkeet, joiden laatimisesta kaupunginhallitus on jo tehnyt päätöksen tai
sellaiset hankkeet, joiden laatiminen perustuu MASUun, eikä erillistä pää-
töstä laatimisen aloittamisesta edellytetä. Niiden lisäksi mukana on Turun-
väylän alue, josta ei ole tehty laatimispäätöstä, mutta se on ollut vuosia
kaavoitusohjelmassa ja -katsauksessa mukana. Sen laatimisen edellytyk-
set tutkitaan vuoden 2019 aikana.

Lisäksi ohjelmassa on esitetty sellaiset Kauniaisten maankäytön ja asumi-
sen kehityskuva 2015:ssä esitetyt kohteet, joiden asemakaavojen muutta-
misen maankäytölliset edellytykset tutkitaan kaavoitusohjelmassa vuosina
2019–2020. Asemakaavan muutoksien käynnistäminen valmistellaan tar-
vittaessa päätöksentekoon em. tutkimusten perusteella tai kaavoitusohjel-
maan kuulumattomien hankkeiden osalta kaavamutoshakemuksien pe-
rusteella. Kaavoitusohjelmaa päivitetään tarvittaessa osavuositarkastusten
yhteydessä.

Päästövähennysten toimenpideohjelma vuodelle 2019

Ensimmäistä kertaa työohjelmiin on sisällytetty myös päästövähennysten
toimenpideohjelma. Vähennystoimenpiteitä on toteutettu toki jo pitkään,
mutta niiden koonti omaksi työohjelmakseen lisää kaupungin hiilineutraa-
liustavoitteen systemaattista edistämistä sekä toimenpiteiden dokumen-
tointia ja päästölaskentaa. Päästövähennysten toimenpideohjelma on vielä

Yhdyskuntavaliokunta

§ 3

15.01.2019

keskeneräinen ja alustava, sillä se päästään laatimaan kattavammin vasta myöhemmässä vaiheessa tiekartan valmistuttua.

Työohjelmia päivitetään tarvittaessa osavuosikatsausten yhteydessä.

YTJ:

Valiokunta hyväksyy yhdyskuntatoimen talouden käyttösunnitelman vuodelle 2019 sekä lähettää sen edelleen KH:n ja rahatoimen tiedoksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

Extranet_Strategiset tavoitteet_KV muutokset
Extranet_Talonrakennuksen työohjelma vuodelle 2019
Extranet_Kuntatekniikan työohjelma vuodelle 2019_Liikenneväylät ja keskusta
Extranet_Kuntatekniikan työohjelma vuodelle 2019_Viherrakentaminen
Extranet_Konekaluston hankintaohjelma vuodelle 2019
Extranet_Kaavoitusohjelma 2019
Extranet_Kaavoitusohjelman aikataulut
Extranet_Yhdyskuntatoimen päästövähennys-työohjelma vuodelle 2019

Yhdyskuntavaliokunta

§ 4

15.01.2019

Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ja vuokratonttien hinnoitteluperusteet vuonna 2019

114/02.05.00/2014

YLKV 15.01.2019 § 4

Lisätiedot:
kiinteistöinsinööri Johanna Määttä
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus on vuosittain hyväksynyt hinnoitteluperusteet, joita käytetään kaupungin omistuksessa olevien asemakaavan mukaisesti muodostettavien pientalotonttien tontinosien mahdollisessa myynnissä sekä kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa ja myytäessä niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu. Mahdollisten uusien vuokratonttien vuokra määritetään erikseen. Hinnoitteluperusteet sisältävät ohjehinnan (€/k-m²) sekä ohjeita ohjehinnan soveltamiseen.

KH päätti 29.1.2018 (§ 8) hyväksyä vuodelle 2018 ohjehinnaksi 1123 euroa/k-m² säilyttäen ohjehinnan samana kuin vuosina 2017 ja 2016. Lisäksi KH päätti, että hinnoitteluperustetta ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteen noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi, ja sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa ylös- tai alaspäin. Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena. Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

Hinnoittelun perustana on käytetty käypää hintaa kiinteistömarkkinoilla ja pientalotonttien osalta käyvän hinnan määrittelyssä on huomioitu kahtena edellisenä vuotena tehdyt vertailukelpoiset kiinteistökaupat. Vertailukelpoinen kiinteistökauppa on pientalon rakennuspaikan kauppa, joka ei ole sukulaisten välinen ja joka ei sisällä irtaimistoa eikä rakennusta tai kauppaan sisältyvä rakennus on arvoton.

Vuodelle 2019 vahvistettavaa hintaa varten on selvitetty vuosina 2017 ja 2018 Kauniaisissa tehdyt vertailukelpoiset pientalojen rakennuspaikkojen kaupat. Yhteenveto vuosien 2017 ja 2018 kaupoista on **ohesmateriaalina**.

Vuonna 2017 tehtiin 17 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1059 €/k-m² (hintavaihtelu 707-2196 €/k-m²) ja mediaani 943 €/k-m². Vuonna 2018 tehtiin 9 vertailukelpoista pientalon rakennuspaikan kauppaa, joiden keskihinta oli 1199 €/k-m² (hintavaihtelu 857-3043 €/k-m²) ja mediaani 1031 €/k-m². Yhteensä 26:n vuosina 2017-2018 tehdyn pientalon rakennuspaikan kaupan keskihinnaksi muodostuu 1108 €/k-m² ja mediaaniksi 960 €/k-m². Edelliseen kaksivuotiskautteen (v. 2016-2017 keskihinta 959 €/k-m², mediaani 838 €/k-m²) verrattuna keskihinta ja mediaani ovat nousseet jonkin verran, mutta ovat alhaisempia kuin vuoden 2018 ohjehinta.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 4

15.01.2019

Edellä esitettyyn hintatutkimukseen pohjautuen ja edellisvuosien ohjehinta huomioiden esitetään myös vuoden 2019 ohjehinnaksi 1123 €/k-m². Muillakin osin hinnoitteluperusteiden esitetään säilyvän ennallaan.

YTJ:

Valiokunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy vuodelle 2019 seuraavat hinnoitteluperusteet:

- Kaupungin omistuksessa olevien pientalotonttien tontinosien ohjehinta on 1123 €/k-m².
- Tontinosien lisäksi em. hintaa käytetään myös kaupungin pientalotontteja uudelleen vuokrattaessa sekä myytäessä vuokratontteja niiden vuokralaisille, ellei myyntihinnasta ole vuokrasopimuksessa erikseen sovittu.
- Hinnoitteluperusteita ei noudateta sellaisenaan vaihtotapauksissa eikä niissä yksittäisissä tapauksissa, joissa hinnoitteluperusteiden noudattaminen on katsottava kohtuuttomaksi.
- Sijainnista riippuen ohjehinnasta voidaan joustaa alas- tai ylöspäin.
- Niissä tapauksissa, joissa tontin muut osat ovat äskettäin olleet kaupan kohteena, kaupunki noudattaa kaupassa käytettyä myyntihintaa, mikäli sitä voidaan pitää kaupungin kannalta kohtuullisena.
- Kerrostalotonttien osalta hinta päätetään myynnin yhteydessä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Oheismateriaali: Yhteenveto vuosien 2017 ja 2018 kaupoista

Yhdyskuntavaliokunta

§ 5

15.01.2019

Villa Junghans, tarveselvitys saneerauksesta

10/10.03.02/2019

YLKV 15.01.2019 § 5

Lisätiedot:
Rakennuttajainsinööri Ilona Lehto
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Villa Junghans on Kauniaisten kaupunkilaisten sekä yhdistysten kokoontumis- ja juhlatila. Rakennus koostuu kolmesta eri vaiheessa rakennetusta osuudesta. Alkuperäinen huvilaosuus on valmistunut vuonna 1916 ja sitä on laajennettu 1920-luvulla. Myöhemmin vuosina 1985 ja 2010 on toteutettu uusia laajennusosia. Alkuperäinen huvilarakennus sekä sen 1920-luvulla rakennettu laajennusosa on suojeltu asemakaavassa.

Tiloja hallinnoi kulttuuritoimi, joka vuokraa tiloja juhla- ja tapahtumakäyttöön sekä myöntää tilavarauksia yhdistysten toimintaan toimisto- ja työtilakäyttöön.

Kohteeseen on laadittu kuntoarvio vuonna 2015, jonka mukaan rakennus on pääosin tyydyttävässä tai hyvässä kunnossa. Tarkentavien teknisten tutkimusten perusteella voidaan todeta, että sekä vanha että uusi puoli ovat taloteknisen korjauksen tarpeessa. Tässä tarveselvityksessä on yhdistetty sekä tekninen peruskorjaustarve että käyttäjältä tulleet toiminnalliset tarpeet.

Vanhan osan ilmanvaihto on alkuperäinen painovoimainen ilmanvaihto, ainoastaan wc- ja keittiötiloissa on vuonna 1985 rakennettu koneellinen poisto. Vanhan osan kellaritiloja on uusittu 2000-luvulla. Muiden kerroksien osalta tilapinnat ovat uusinnan tarpeessa.

Laajennusosalla on koneellinen ilmanvaihto, joka on rakennettu vuonna 1985 ja pieniltä osin vuoden 2010 laajennuksen aikaan. Laajennusosan wc- ja keittiötilat on remontoitu vuonna 2010. Tilapinnat ovat pääosin hyvässä kunnossa.

Villa Junghansin talotekniikkasaneerauksen suunnittelu aloitettiin vuonna 2013. Tuolloin tehdyissä suunnitelmissa esitetty vanhan osan painovoimaisen ilmanvaihdon muuttaminen koneelliseksi ilmanvaihdoksi ei katsota enää olevan tarkoituksenmukaista, vaan vanhan osan painovoimainen ilmanvaihto esitetään säilytettävän nykyisellään. Painovoimaista ilmanvaihtoa tehostetaan hormien kunnostuksella.

Tarveselvityksessä (**oheismateriaali, luottamushenkilöiden Extranet**) esitetään elinkaarensa päässä olevien sekä vanhan rakennuksen että laajennusosien sähkö- ja ilmanvaihtotekniikan uusimista nykyisessä laajuudessaan.

Tarveselvitys sisältää myös vanhan osan tilapintojen uusimisen, jonka yhteydessä on mahdollista tutkia pieniä tilamuutoksia, joiden myötä tilojen käyttöä voidaan tehostaa ja mahdollistaa tilojen rinnakkaiskäyttö kulttuuri-toimen tarpeiden mukaan.

Yhdyskuntavaliokunta

§ 5

15.01.2019

Korjaustöiden yhteydessä kunnostetaan myös vanhan rakennuksen saunaosasto ja korjataan 1920-luvulla tehdyn laajennuksen kattoterassin kaide siten, että terassi voidaan ottaa käyttöön. Terassia ei nykytilanteessa ole turvallista käyttää, sillä terassia ympäröivä kaide on liian matala. Kaiheen suunnittelussa pyydetään lausuntoa maakuntamuseolta.

Villa Junghansin talotekniikkasaneeraus sekä vanhan osan tilapintojen uusinta sisältyy kauden 2019-2024 investointiohjelmaan rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestointeihin. Toteutusvuodeksi on alustavasti ennakoitu vuotta 2020. Töitä ei kuitenkaan ole mahdollista toteuttaa kyseisen määrärahan puitteissa, vaan hankkeen suunnitteluun ja toteutukseen tullaan esittämään erillistä investointimäärärahaa, mikäli tarveselvitys hyväksytään.

Tarveselvitysvaiheen alustava kustannusarvio saneeraukselle on 680 000 €. Kustannustason varaus ilman tarkempia tutkimuksia ja suunnitelmia on + - 25 - 30 %. Määrärahan tarve tarkentuu suunnitelmien laadinnan myötä hankesuunnitteluvaiheessa aikaisintaan vuonna 2020.

YTJ:

Valiokunta päättää osaltaan hyväksyä tarveselvityksen Villa Junghansin saneerauksesta ja lähettää sen edelleen kulttuurivaliokunnalle lausunnon antamista varten ja tämän jälkeen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

.....

Puheenjohtaja esitti, että kellarikerroksen saunatilojen kunnostamista ei pidetä tarpeellisena, sen sijaan tilan käyttöä muuhun tarkoitukseen tulee selvittää, etenkin kun tilatarpeita toistuvasti ilmenee. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Valiokunta päätti osaltaan hyväksyä tarveselvityksen Villa Junghansin saneerauksesta lisäyksellä, että kellarikerroksen saunatilojen kunnostamista ei pidetä tarpeellisena, sen sijaan tilan käyttöä muuhun tarkoitukseen tulee selvittää, etenkin kun tilatarpeita toistuvasti ilmenee.

Valiokunta lähettää tarveselvityksen edelleen kulttuurivaliokunnalle lausunnon antamista varten ja tämän jälkeen kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi.

Oheismateriaali

Extranet_Tarveselvitys (Tilakeskus 9.1.2019)

Yhdyskuntavaliokunta

§ 6

15.01.2019

Nuorisotalon hankesuunnitelmavaiheen sisäpurkutyön kokonaisurakka, urakoitsijavalinta

408/10.03.02/2018

YLKV 15.01.2019 § 6

Lisätiedot:

Rakennuttajainsinööri Ilona Lehto
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus päätti hyväksyä 3.9.2018 kokouksessaan (§129) nuorisotalon tarveselvityksen korjausvaihtoehto 2 mukaisena ohjaamaan nuorisotalon jatkosuunnittelua. Vuoden 2019 talousarvioon on sisällytetty hankesuunnittelua varten määräraha 300 000 €.

Hankesuunnittelun tavoitteena on selvittää rakennetyypit sekä rakenteiden kunto ja korjaustarve korjaustyön oikean laajuuden ja korjaustavan ratkaisemiseksi. Tarveselvityksen hyväksymisen jälkeen kilpailutettiin hankesuunnittelua varten työryhmä, joka laati sisäpuolisten rakenteiden purkusuunnitelmat tarkemman kunnan selvittämiseksi. Purkutöiden teettäminen ennen varsinaisen suunnittelun alkamista pienentää toteutusvaiheen lisä- ja muutostyöriskejä. Purkutyön laajuus koskee sisätilojen talotekniikkaa sekä 1970-luvulla rakennettuja rakenteita.

Purkutöissä puretaan 1970-luvulla asennetut hirsirakennetta vaurioittavat lisälämmöneristeet ja muovikalvot sekä ala- ja välipohjaeristeitä, jotka tultaisiin joka tapauksessa purkamaan peruskorjauksen yhteydessä. Alkuperäisiä rakenteita tai kantavia rakenteita ei pureta. Purkutöissä puretaan elinkaarensa päässä olevat ilmanvaihtokoneet, ilmanvaihtokanavat sekä sähkö-, vesi-, viemäri- ja lämpöjohtoasennukset. Urakkaan sisältyy rakennuksen väliaikaisen lämmityksen sekä paloilmoitin- ja rikosilmoitinjärjestelmän järjestäminen, jotka ovat toiminnassa, kunnes hankkeen varsinainen peruskorjaustyö käynnistyy aikaisintaan vuonna 2020. Purkutöiden jälkeen voidaan todeta rakennuksen korjaustarpeen laajuus ja määrittää sen perusteella hankesuunnitteluvaiheen arvioitu korjausaste. Hankesuunnitelma valmistunee keväällä 2019.

Rakennuttajainsinööri on pyytänyt avoimella hankintamenettelyllä tarjouksia nuorisotalon talotekniikan ja sisä rakenteiden purku-urakasta 4.12.2018 päivätyllä tarjouspyynnöllä, jonka mukaan purkutöiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana.

Kansallinen hankintailmoitus julkaistiin HILMA:ssa 5.12.2018.

Määräaikaan mennessä 21.12.2018 klo12.00 saapui 2 kappaletta tarjouksia. Saadut tarjoukset täyttivät tarjoajille asetetut kelpoisuusvaatimukset.

Saadut tarjoukset:

Vihdin Rakennusurakointi Oy	223 000 € alv 0%
Fortum Environmental Construction Oy	239 000 € alv 0%

Tarjouspyynnön mukaisen valintaperusteen (halvin urakkahinta) mukaan edullisimman tarjouksen rakennusurakasta antoi Vihdin Rakennusurakointi Oy hintaan 223 000 € (alv 0%).

Yhdyskuntavaliokunta

§ 6

15.01.2019

Valittavaksi esitetyn urakoitsijan taloudelliset edellytykset urakkasuoritusten valmiiksi saattamiseen on tarkistettu.

Tarjouspyyntö, tarjousten avauspöytäkirja ja vertailutaulukko ovat esityslistan **oheismateriaalina** luottamushenkilöiden **Extranetissä**. Muut tarjouspyyntöasiakirjat ovat nähtävillä kokouksessa.

YTJ:

Valiokunta päättää valita nuorisotalon talotekniikan ja sisä rakenteiden purku-urakan urakoitsijaksi Vihdin Rakennusurakointi Oy:n.

Sitova sopimus tämän päätöksen mukaisesta toimeksiannosta syntyy valitusajan päätyttyä ja kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet ja allekirjoittaneet hankintalain mukaisen kirjallisen sopimuksen.

Edelleen valiokunta päättää tarkistaa tämän päätöksen heti.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä päätös tarkastettiin välittömästi.

Oheismateriaali

Extranet_Nuorisotalo_Tarjousten avauspöytäkirja
Extranet_Nuorisotalo_Tarjousten hintavertailu
Extranet_Nuorisotalo_Tarjousten kelpoisuus

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: 1, 2, 3, 4, 5

Muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja lakiviittaukset:

Oikaisuvaatimusohje

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi kuntalain 134 §:n 1 mom. (410/2015) mukaan tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Pykälät:

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 voidaan kuitenkin tehdä oikaisuvaatimus vain jos perusteina ovat, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Yhdyskuntavaliokunta	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 arklauantai, 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 ja 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.

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		

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Kunnallisvalitus, pykälät:	Valitusaika	30	päivää
Hallintovalitus, pykälät: (katso erillinen muutoksenhakuohje)	Valitusaika		päivää

Muu valitusviranomainen (katso erillinen muutoksenhakuohje)

Markkinaoikeus, pykälät:	6 (hankinta)	Valitusaika	14	päivää
---------------------------------	---------------------	-------------	----	--------

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 arkilauantai, 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 lähettäjästä 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 (260 euroa 1.1.2019 alkaen (asetus 1383/2018)).