

Yhdyskuntatoimen tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2018

261/02.06.01/2018

YLVK 12.03.2019 § 25

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234  
toimialasihteeri Leena Porvali, puh. 050 382 9233  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin ohjeistuksen mukaisesti valiokuntien tulee raportoida KH:lle toimintakertomusvuoden toiminnastaan. Kaupunginhallituksessa hyväksyttävään tilinpäätökseen tulee sisällyttää tiivistelmät valiokuntien käsittelemistä toimintakertomuksista, joita toimialojen tulee sitä ennen selostaa valiokunnille. Tilinpäätös tulee saattaa KH:n käsiteltäväksi maaliskuun kuussa ja valtuuston käsiteltäväksi kesäkuun loppuun mennessä.

### Toiminta

#### *Asemakaavoitus ja asuntotuotanto*

Merkittävän asuntotuotantokohteen, Koivuhovin alueen, toteutus on käynnistynyt ja sen valmistuminen ajoittunee tulevan vuosikymmenen alkuvuosille. Kaikki alueen tontit on luovutettu, mukaan lukien 15 kpl pientalotonttia, joista valtaosa vuokrattiin omakotirakentajille. Yksi alueen kerrostalotontti luovutettiin ARA-tuotantoon jo vuonna 2017, mutta kauppahinta maksettiin vasta joulukuussa 2018 hankkeen ARA-edellytysten täytyttyä.

Alueelle myönnettiin vuonna 2018 rakennusluvut neljälle eri kerrostalohankkeelle, joiden perusteella on tarkoitus rakentaa yhteensä 8 kerrostaloa seuraaviin kohteisiin: Bredantie 56, Bredanportti 5 sekä Ullanmäentie 10 b ja c. Ullanmäentie 10 a on jo rakenteilla.

Muita merkittäviä asuntotuotantokohteita lähivuosina ovat keskustan Tribuuni-kortteli, jonka rakentaminen oli käynnissä vuonna 2018 ja Asematie 13, jonka asemakaava hyväksyttiin ja tuli voimaan vuonna 2017 ja jonka suunnittelu eteni kohti rakennuslupavaihetta vuonna 2018.

Kaupungintalon alueen asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä alkuvuodesta, jolloin asukkaille pidettiin myös yleinen keskustelu- ja informaatiotilaisuus. Kaavaehdotuksen suunnittelua ja kaavaan liittyvien selvitysten laatimista on jatkettu. Yhdyskuntavaliokuntaa ja kaupunginhallitusta on informoitu suunnittelun etenemisestä kahdessa erikseen järjestetyssä keskustelutilaisuudessa.

#### *Keskeisimmät kehittämishankkeet*

Paikkatietojärjestelmän kehittäminen jatkui: Trimble Locukseen on hankittu 3D-toiminnallisuus ja kaupunkimallin luominen on aloitettu. Rakennusvalvonnan vanha paperiarkisto on tarkoitus digitoida ja tätä valmistelevat työt käynnistettiin kesällä 2018.

Kaupungin ilmasto- ja energiatehokkuusasioiden painopisteiden toteutusta jatkettiin vuoden aikana. ”Hiilineutraali Kauniainen 2035” tiekartan valmistelu- sekä koordinoitutyöhön rekrytoitiin määräaikainen ympäristöasiantuntija. Kaupungin energiatehokkuussopimuksen toimintasuunnitelma valmistettiin päätöksentekoa varten.

Yhdyskuntatoimen edustajat osallistuivat ahkerasti myös muuhun seudulliseen yhteistyöhön, mm. maankäyttöön, asumiseen ja liikenteeseen liittyvissä asioissa ja lukuisissa käytännön yhteistyötä edistävissä työryhmissä. Uusi MAL-sopimusluonnos esiteltiin KV:lle, joka antoi asiasta lausunnon.

#### *Yhdyskuntarakentaminen (talonrakennus, ympäristö ja liikenne)*

Kaupungin merkittävimmän infrahankkeen keskustan Thurmaninaukion rakentamissuunnitelmat valmistuivat ja urakkaohjelma yleisten alueiden toteuttamisesta laadittiin syksyllä 2018. Syksyn aikana suoritettiin myös torialueen mursketäyttö. Urakkakysely julkaistiin helmikuussa 2019.

Kaupungin merkittävin talonrakennushanke, Villa Bredan palvelukeskuksen saneeraus ja laajennus, valmistui 30.5.2018. Kesä-elokuu varattiin kalustamiseen ja asukkaiden sisäänmuutto alkoi syyskuussa 2018. Toiminta Villa Bredassa on käyttöönottovaiheen pienehköjen hankaluuksien jälkeen käynnistynyt hyvin ja tiivistä yhteistyötä jatketaan vielä takuuajan töiden merkeissä rakennusliikkeen ja käyttäjien kanssa.

Koulujen peruskorjausohjelmassa Mäntymäen koulun rakennustyöt alkoivat kesällä 2018 ja valmistuvat kesällä 2019. Hankkeessa laajennetaan koulun nykyisiä ruokalaitiloja sekä rakennetaan uusi laajennusosa koulun keittiölle. Palokunnantien puoleisen piha-alueen turvallisuutta parannetaan pysäköinti- ja liikennejärjestelyillä.

Kasavuoren keskuskeittiön urakkalaskentasuunnittelu valmistui ja urakkalaskenta-aika on helmikuu 2019. Rakennustyöt aloitettaneen toukokuussa 2019 ja ne valmistuvat vuoden 2019 loppuun mennessä.

Liikenneväylien perusparannustöitä toteutettiin työohjelman mukaisesti:

- Palokunnankujan uusi katusuunnitelma toteutettiin ja samalla saneerattiin 60-luvulta olevat vesihuoltolinjat.
- Klostretinkujan katusuunnitelma valmistui ja rakennusurakka joka myös käsittää Kavallintielle rakennettavia vesihuoltolinjoja käynnistettiin.
- Mäkitien epäedullinen tasaus korjattiin, katu päällystetään kuitenkin uudestaan vasta keväällä 2019.
- Bembölentien päällyste uusittiin.
- Vanhan Turuntien uuden katusuunnitelman toteutushanke käynnistettiin yhteistyössä Espoon kanssa. Vanhalle Turuntielle rakennetaan jalankulku- ja pyörätie parantamaan kevyen liikenteen turvallisuutta. Hanke valmistuu vuoden 2019 loppuun mennessä.

Liikenneturvallisuushankkeina päällystettiin jalankulku- ja pyörätie Eteläiseltä Suotieltä Asematielle tavoitteena vähentää pyöräilyä terveyskeskuksen paikoitusalueella. Lisäksi rakennettiin uusi hidaste Bembölentielle ja

korjattiin olemassa olevat hidasteet Oppilaskodintiellä ja Pohjoisella Heikelintiellä.

Asematien varressa sijaitsevan Odenwallin puiston länsiosa rakennettiin kesällä 2018 oleskelupuistoksi. Puiston kohennustarve syntyi vieraslajitorjunnan myötä. Myös keskeinen sijainti kaupunkikuvassa edellytti kohentamista. Katuviheralueita kunnostettiin mm. Asematien, Bembörentien, Ersintien ja Petaksentien ympäristöissä. Kirjastonraitin ja Kauniaistenraitin länsipään huonokuntoinen istutusalue rakennettiin kokonaan uudelleen ja alueelle istutettiin syötäviä kirsikkalajikkeita.

Leikkipuistoissa ja päiväkotien pihoilla suoritettiin kunnostustöitä turvatarkastusraporttien perusteella. Thurmanipuiston parkourtelineelle asennettiin uusi turva-alusta. Kirjastonpuistoon asennettiin tasapainoilua tukevia välineitä. Urheilutiellä sijaitsevan Stenbergin leikkipuiston välineet olivat jo lähes käyttökänsä päässä ja puisto suunniteltiin ja rakennettiin kokonaan uudelleen. Leikkipuiston valaisinten toimitus viivästy keväälle 2019.

*Investointien hankekohtainen raportointi sisältyy toimintakertomuksen investointiosaan.*

### Talous

Vuoden 2018 talousarvion mukainen tulotavoite oli 16,734 miljoonaa euroa. Tilinpäätöksen mukainen toteuma oli 14,208 miljoonaa euroa, joka vastaa 85 % koko toimialan tulotavoitteesta. Merkittävimpiä tuloalitukseen vaikuttaneita seikkoja:

- Bredantie 15-17 maankäyttösopimuskorvaus ei toteutunut, sillä maankäyttösopimukseen liittyvä kaavoitusprosessi ei edennyt hyväksymiskäsittelyyn suunnitellusti.
- Maaomaisuuden myyntivoittojen tavoitteeseen sisältyi Koivuhovista vuonna 2017 luovutetun Bredanportti 8:n (ARA-tontti) kauppahinnan maksu ja Gallträskin alueen itäpuolen tonttimyynnit, yhteensä n. 3,309 milj.euroa.  
Bredanportti 8 kauppahinnan maksu toteutui, mutta Gallträskin alueelta myytiin vain yksi tontti, Klostretinkuja 3. Näin ollen Klostretinkuja 5 sekä Kavallintie 16 myynti sekä niiden osalle arvioitu myyntivoitto siirtyvät vuodelle 2019. Tilinpäätöksen mukainen myyntivoittojen kokonaistoteuma oli 1,575 miljoonaa euroa.
- Sisäiset tuotot alittuivat noin 690.000 eurolla. Alitus johtuu Villa Bredan käyttöönoton myöhentymisestä loppuvuonna 2017 tapahtuneen vesivahingon johdosta.

Vuoden 2018 talousarvion mukainen menoarvio oli 11,571 milj. euroa. Tästä toteutui 10,454 miljoonaa euroa (ilman poistoja ja arvonalennuksia), joka vastaa 90 % menojen kokonaisarviosta. Toteumassa on mukana ns. aktiivointirajan alittaneiden investointihankkeiden siirrot käyttötalouteen. Kaupunginhallituksen asettama toimialakohtainen raami oli 11,386 miljoonaa euroa. Käyttämättömän määrärahan osuus oli noin 1,1 miljoonaa euroa. Tulosalueiden toiminnalliset menot noudattivat pitkälti edellisvuoden toteumaa. Eniten määrärahaa jäi jäljelle henkilöstökulujen ja palvelujen ostojen osalta:

- Palkkakustannukset oli budjetoitu toimialan vakanssimitoituksen mukaisesti. Tilinpäätöksessä toteuma jäi kuitenkin alhaisemmaksi, johtuen tulosalueilla vallinneesta ajoittaisesta henkilöstövajauksesta sekä henkilöstömuutoksista.
- Palvelujen ostoihin kuuluvan rakentamisen kustannuspaikan alle sisältyi kiinteistöjen ylläpitoon liittyvien vuosikorjausten määrärahoja, joista kaikkia ei erityisesti kiinteistöyksikön henkilöstövajauksen vuoksi kuitenkaan pystytty toteuttamaan, vaan osa hankkeista jouduttiin siirtämään seuraavalle vuodelle.
- Hallinnon asiantuntijapalveluiden alle budjetoidaan vuosittain erillinen määrärahavaraus koko toimialan ennalta-arvaamattomia kertaluonteisia eriä varten (pilaantuneiden maiden puhdistukset, toimialan käyttöalouteen kirjattavat pakolliset varaukset, toteutumattomien investointihankkeiden alaskirjaukset, ennalta arvaamattomat purkukustannukset, luottotappiot ym.). Määrärahaa jäi käyttämättä, kun yksittäisiä ennalta arvaamattomia menoeriä ei kuluneen vuoden aikana ollut.
- Kuntaosuuksien yhteenlaskettu kokonaiskustannusarvio vuodelle 2018 oli 1,7 miljoonaa euroa. Toteuma jäi noin 72.000 euroa alle arvion, johtuen Espoon ympäristöterveydenhuollon edellisen vuoden hyvityksestä sekä pelastustoimen arvioitua alhaisemmasta toteumasta.

### Henkilöstö

Toimialan henkilöstösuunnitelma vuonna 2018 sisälsi 58 henkilöä, jossa oli yhden henkilön lisäys edelliseen vuoteen nähden. Lisäys kohdistui tilakeskukseen, jonka alimitoitettua henkilöstöresurssointia tukemaan perustettiin uusi projekti-insinöörin vakanssi. Uusi projekti-insinööri aloitti toimessaan keväällä 2018. Vuoden aikana oli useita henkilömuutoksia ja ajoittaista henkilöstövajautta. Syksyn aikana tilakeskuksen kiinteistöyksikön henkilöstötilanne vaikeutui vakavasti useiden lähes yhtäaikaisten kiinteistöhoitajien eläköitymisten vuoksi, uusien henkilöiden rekrytoinnin osoittauduttua haastavaksi.

Maankäyttöinsinöörin irtisanouduttua maankäytön tulosalueella tehtiin toimien ja tehtävien uudelleenjärjestelyjä: maankäyttösihteerin tehtävää hoitanut henkilö siirtyi lisäkoulutuksen ja –pätevöitymisen myötä maankäyttöinsinööriksi ja paikkatietokäsittelijän tehtävää hoitanut henkilö maankäyttösihteeriksi. Vapautunut vakanssi muutettiin talousarvion yhteydessä paikkatietoasiantuntijan toimeksi, joka täytetään vuoden 2019 aikana.

Kuntatekniikkapäällikkö irtisanoutui kesäkuussa ja rekrytointi käynnistettiin elokuussa. Uusi kuntatekniikkapäällikkö aloitti virassa joulukuun alussa.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi marraskuussa ympäristötoimen tulosalueelle 2 vuoden määräaikaisen ympäristöasiantuntijan resurssin kaupungin strategisen hiilineutraaliustavoitteen edistämiseksi. Ympäristöasiantuntija aloitti työnsä jo vuoden 2018 puolella ensin projektitehtävässä.

### **Liitteet**

Yhdyskuntatoimen toimintakertomus vuodelta 2018 (käyttötalous, investoinnit)

Strategisten tavoitteiden toteuma, luonnos (luottamushenkilöiden Extranet)  
Sisäisen valvonnan järjestäminen (luottamushenkilöiden Extranet)  
Ympäristötekijöiden raportointi (luottamushenkilöiden Extranet)

YTJ:

Valiokunta päättää

- hyväksyä yhdyskuntatoimen toimintakertomuksen vuodelta 2018
- oikeuttaa yhdyskuntatoimen johtajan tekemään kertomukseen tarvittavia teknisiä korjauksia sekä
- lähettää toimintakertomuksen edelleen tiedoksi rahatoimeen ja KH:lle

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.