

Yhdyskuntatoimen tilinpäätös ja toimintakertomus vuodelta 2019

39/02.06.01/2020

YLKV 03.03.2020 § 33

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

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksessa vuosille 2016–2019 Kauniainen on sitoutunut asumisen kaavavarannon kasvattamiseen sopimuskaudella 33 000 k-m²:llä sekä yhteensä 288 asunnon tuotantotavoitteeseen. Tuetun asumisen osuus asunnoista tulisi olla 30 %.

MAL-sopimuksen mukainen kaavoitustavoite ei Kauniaisten olosuhteissa ole realistinen, mutta asemakaavan muutoksilla luodaan edellytykset tulevaan asuntotuotantoon, jotta tavoitteet voidaan saavuttaa myös jatkossa ja samalla vahvistaa kaupungin omaa elinvoimaa ja paikallisten toimijoiden toimintaedellytyksiä. Asuntotuotannon kannalta merkittävät asemakaavan muutokset eivät kuitenkaan vuoden 2019 aikana edenneet suunnitellusti. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kolme asemakaavan muutosta, mutta niiden yhteenlaskettu asuinkerrosala oli negatiivinen, -5 km².

Sopimuskaudella valmistui Kauniaisissa yhteensä 301 asuntoa, joten kokonaistavoite täyttyi varsin tarkasti, hieman ylittyen, mutta tuettua asuntotuotantoa ei ollut mukana lainkaan. Vuoden 2019 aikana valmistuneiden asuntojen määrä oli 65 kpl. Keskustan asuinkerrostaloista viimeinen valmistui osoitteessa Kauniaistentie 9.

Uusia asuntoja aloitettiin painottuen Koivuhovin alueelle aiemmin myönnettyjen kaavamuutosten ja rakennuslupien perusteella 165 kpl, joista 153 kerrostalo- ja 12 pientaloasuntoja. Mukana oli myös ARA-asuntotuotantoa, 44 asuntoa osoitteessa Bredanportti 8.

Rakennuslupia myönnettiin uudisrakennushankkeisiin 14 kappaletta. Näistä yksi oli asuinkerrostalolupa, joka sisälsi kaksi asuinkerrostaloa ja pihakannen alapuolisen paikoitushallin osoitteessa Asematie 13. Vuoden 2019 lupien perusteella Kauniaisiin on tulossa yhteensä 68 asuntoa, joista 46

kerrostaloihin, 8 kahteen pienkerrostaloon ja 14 pientaloihin. Tämän jälkeen ei kaavavaranto mahdollista yhtään uutta kerrostalohanketta.

Kaupungintalon alueen asemakaavan muutosehdotus valmistui marraskuussa yhdyskuntavaliokunnan käsittelyyn, mutta jäi pöydälle. Lisäksi asemakaavoitus eteni vuoden 2019 aikana Bensowin alueella sekä osoitteessa Helsingintie 10 ja Pohjoinen Heikelintie 23-25 tavoitteena asuntorakentamisen lisäys. Kauniaisten liikekeskustan alueen toteava asemakaavan muutos on ollut luonnoksena nähtävillä.

Kaavamuutokset osoitteissa Pohjoinen Suotie 1-3 ja Pohjoinen Heikelintie 10-12, Dosentintie 17 ja Kylpyläntie 13 etenivät hyväksymiskäsittelyyn. Näistä kahdessa ensin mainitussa ensisijaisena tavoitteena oli rakennussuojelu. Lisäksi vuoden 2019 aikana on edistetty asuinrakentamisen lisäämiseen tähtääviä hankkeita osoitteissa Asematie 10-14 ja Teinikuja 2.

Yhdyskuntarakentaminen (talonrakennus, ympäristö ja liikenne)/Investoinnit

Mäntymäen koulun hallintotilojen saneeraus ja ruokalan laajennus monitoimitilaksi valmistui aikataulun ja määrärahan puitteissa. Samassa yhteydessä Palokunnantien puoleisen piha-alueen turvallisuutta parannettiin pysäköinti- ja liikennejärjestelyillä. Kasavuoren keskuskeittiön laajentamisen ja logistiikan parantamisen hanke valmistui suunnitellusti vuoden loppuun mennessä ja määrärahojen mukaisesti. Rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestointeja sekä kiinteistöjen vuosikorjauksia toteutettiin varsin laajasti talousarvion yhteydessä hyväksytyn työohjelman mukaisesti, kuitenkin priorisoiden hankkeiden toteutusjärjestystä niiden kiireellisyyden sekä käytävissä olevien henkilö- ja määräraharesurssien mukaan. Kirjaston julkisivujen korjausurakka siirtyi vuodelle 2020. Kaupungin merkittävimmän talonrakennushankkeen, vuonna 2018 valmistuneen palvelukeskus Villa Bredan takuuajan työt ovat jatkuneet vielä koko vuoden 2019 ajan.

Kaupungin merkittävin infrahanke, liikekeskustan loppuunsaattaminen valmistui marraskuun lopussa ja uudet aukio- ja torialueet vihittiin juhlallisesti käyttöön joulukauden avajaistapahtumassa. Samalla valmistuivat liikekeskustan pysäköintijärjestelyt.

Liikenneväyläinvestointeja toteutettiin työohjelman mukaisesti. Yhteistyössä Espoon kanssa peruskorjattiin Vanha Turuntie ja sen liikenneturvallisuutta parannettiin toteuttamalla jalankulku- ja pyörätie. Muita kohteita olivat Klostretinkuja ja Mäkitie. Yhteistyö HSL- ja HSY- kuntayhtymien kanssa jatkui tiiviinä. HSL:n vyöhykeuudistus käynnistyi huhtikuussa. Bussilinja 212 aloitti 12.8.2019 liikennöinnin Kasavuoren lenkillä molempiin suuntiin, mikä on parantanut julkisen liikenteen yhteyksiä Kasavuoren koulukeskukseen, Villa Bredaan ja Koivuhovin seisakkeelle. Kesän aikana toteutettiin uuden reitityksen edellyttämät pysäkit sekä pieniä parannustoimenpiteitä katuverkolla.

Gallträsk-järven lounaisrannalla sijaitseva laituri uusittiin. Suojellun Träskmossenin keidassuon halki kulkevat huonokuntoiset pitkospuut rakennettiin uudelleen vanhaa materiaalia hyödyntäen. Katuviheralueita kunnostettiin mm. Asematien, Bembölientien, Kasavuorentien, Kauniaistentien, Petak-

sentien, Rantamajantien, Tunnelitien, Urheilutien ja Vesitorninpolun ympäristöissä. Huonokuntoisia katupenkkejä vaihdettiin Kauniaisten uuteen katupenkkimalliin. Leikkipuistoissa ja päiväkotien pihoilla suoritettiin kunnostustöitä turvatarkastusraporttien perusteella.

Konekalustoinvestointeja toteutettiin hyväksytyn ohjelman mukaisesti mm. vaihtamalla traktori, ympäristöhoitokone (ruohonleikkuri) ja pakettiauto uuteen. Lisäksi ajantasaistettiin kunnossapitokalustoa ja laitteistoa.

Investointiohjelman hankekohtainen raportointi on **oheismateriaalina**.

Keskeisimmät kehittämishankkeet

Kaupungin ilmasto- ja energiatehokkuusasioiden painopisteiden toteutusta jatkettiin vuoden aikana. "Hiilineutraali Kauniainen 2035" -tiekartan luonnos valmistui lausuntokierrokselle.

Hiilineutraaliustyöhön liittyvä ympäristöjohtamismalli (suunnittelu, seuranta ja raportointi) valmistui ja kaupungin poikkihallinnollinen ympäristöjohtoryhmä perustettiin. Tämän lisäksi koko kaupunkiorganisaation kattavan ympäristöjärjestelmä Ekokompassin rakentamistyö aloitettiin (Villa Breda pilottikiinteistö).

Paikkatietojärjestelmän kehittäminen jatkui ja 3D-kaupunkimallin luominen eteni omana työnä.

Rakennusvalvonnan vanhan paperiarkiston digitointi ei edennyt. Tarjouskysely jouduttiin keskeyttämään toisaalta ilmenneiden lisäkustannusten takia, mutta myös vakavan henkilöstövajeen vuoksi.

Strategisten tavoitteiden toteumaraportointi on **oheismateriaalina**.

Käyttötalous

Taulukko: Tuloslaskelma

Yhdyskuntatoimi - Samhällsteknik

Vastuuhenkilö - Ansvarsperson:

Marianna Harju

yhdyskuntatoimen johtaja-direktör för samhällstekniken

	TP	TA	Muutokset	Muutettu TA	TP	Poikkeama
	Bokslut	BG	Ändring	Ändrad BG	Bokslut	Awikelse
	2018	2019	2019	2019	2019	2019
Myyntituotot - Försäljningsinkomster	118 940	67 344	0	67 344	81 860	-14 516
Maksutuotot - Avgiftsinkomster	541 393	1 241 000	0	1 241 000	598 802	642 198
Tuet ja avustukset - Understöd och bidrag	0	200	0	200	0	200
Muut toimintatuotot - Övriga inkomster	2 971 773	4 155 413	0	4 155 413	4 006 499	148 914
Sisäiset tuotot - Interna inkomster	10 576 425	11 349 119	0	11 349 119	11 358 939	-9 820
TOIMINTATUOTOT YHT - INKOMSTER TOTALT	14 208 531	16 813 076	0	16 813 076	16 046 101	766 975
Henkilöstökulut - Personalutgifter	-3 103 215	-3 520 573	0	-3 520 573	-3 344 482	-176 091
Palvelujen ostot - Köp av tjänster	-3 341 476	-4 214 778	0	-4 214 778	-3 457 025	-757 753
Aineet, tarvikkeet ja tavarat - Material och varor	-2 086 713	-2 138 332	0	-2 138 332	-2 120 724	-17 608
Avustukset - Understöd	-150 337	-6 800	0	-6 800	-5 296	-1 504
Muut toimintakulut - Övriga utgifter	-498 015	-470 227	0	-470 227	-445 358	-24 869
Sisäiset kulut - Interna utgifter	-1 274 062	-1 357 188	0	-1 357 188	-1 369 830	12 642
TOIMINTAKULUT YHT - UTGIFTER TOTALT	-10 453 819	-11 707 898	0	-11 707 898	-10 742 715	-965 183
TOIMINTAKATE - VERKSAMHETS BIDRAG	3 754 712	5 105 178	0	5 105 178	5 303 385	-198 207

Vuoden 2019 talousarvion mukainen tulotavoite oli 16,813 miljoonaa euroa. Tilinpäätöksen mukainen toteuma oli 16,046 miljoonaa euroa, joka vastaa 95 % koko toimialan tulotavoitteesta.

Maankäyttösopimuskorvaukset ja maaomaisuuden myyntivoitot

Vuoden 2019 talousarvioon sisältyi tonttimyynnit/luovutukset osoitteissa: Klostretinkuja 5, Kavallintie 8b, Kavallintie 12 sekä Kavallintie 16 A, B ja C. Lisäksi talousarvioon sisältyi optio Bredanniitynkujan vuokratonttien luovutuksista. Käyttötalouteen kirjattavan myyntivoiton arvio oli 2,807 milj.euroa. Tonttimyynnit toteutuivat suunnitelman mukaisesti lukuun ottamatta Kavallintie 12 ja Kavallintie 16 C myyntiä, jotka siirtyivät seuraavalle vuodelle. Lisäksi myytiin yksi vuokratontti osoitteessa Bredanniitynkuja 14a. Tilinpäätöksen mukainen myyntivoittojen kokonaistoteuma oli 2,567 miljoonaa euroa.

Palokunnantie 9 (VKP-tontti) osalle arvioitu maankäyttösopimuskorvaus (850.000 euroa) ei toteutunut, sillä maankäyttösopimukseen liittyvä kaavoitusprosessi ei edennyt hyväksymiskäsittelyyn suunnitellusti. Sen sijaan kaupunki vastaanotti takautuvasti 64.000 euron suuruisen sopimuskorvauksen VR:n alueen osalta.

Merkittävimpiä tuloalutukseen vaikuttaneita seikkoja:

- Palokunnantie 9 maankäyttösopimuskorvaus ei toteutunut, sillä maankäyttösopimukseen liittyvä kaavoitusprosessi ei edennyt hyväksymiskäsittelyyn suunnitellusti.
- Tonttimyynnit osoitteissa Kavallintie 16C ja Kavallintie 12 siirtyivät seuraavalle vuodelle.

Vuoden 2019 talousarvion mukainen menoarvio oli 11,701 milj. euroa. Tästä toteutui 10,742 miljoonaa euroa (ilman poistoja ja arvonalennuksia), joka vastaa 92 % menojen kokonaisarviosta. Toteumassa on mukana ns. aktiivointirajan alittaneiden investointihankkeiden siirrot käyttötalouteen. Kaupunginhallituksen asettama toimialakohtainen raami oli 11,699 miljoonaa euroa. Käyttämättä jääneen määrärahan osuus oli noin 0,9 miljoonaa euroa. Tulosalueiden toiminnalliset menot noudattivat pitkälti edellisvuoden toteumaa. Eniten määrärahaa jäi jäljelle henkilöstökulujen ja palvelujen osalta:

- Palkkakustannukset oli budjetoitu toimialan vakanssimitoituksen mukaisesti. Tilinpäätöksessä toteuma jäi kuitenkin alhaisemmaksi, johtuen tulosalueilla vallinneesta henkilöstövajauksesta.
- 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 budjetoitavasta koko toimialan määrärahavarauksesta jäi käyttämättä noin 84.000 euroa.
- HSL:n kuntaosuuden laskuttama summa vuonna 2019 oli 698.000 euroa talousarviovaiheen 847.000 euron sijaan. Erotuksen HSL on kattanut Kauniaisten aiempien vuosien ylijäämäkertymästä. Näin ollen julkisen liikenteen määrärahaa jäi käytettäväksi bussilinjan 212 reittiparannuksen edellyttämien bussipysäkkien rakentamiseen. Tulevina vuosina on kuitenkin syytä edelleen varautua kustannustason kasvuun (vyöhykeuudistuksen vaikutus koko talousarviovuoden ajan sekä infrakustannusosuuteen vaikuttavat seudun suuret investointihankkeet).

Henkilöstö

Toimialan henkilöstösuunnitelma vuonna 2019 sisälsi 59 henkilöä, jossa oli yhden henkilön lisäys edelliseen vuoteen nähden (määräaikainen ympäristöasiantuntija).

Toimialaa on edelleen vaivannut henkilöstövajaus. Tulosalueilla on ollut avainhenkilön paikka tai useampia avoinna. Vaikein tilanne oli syksyllä rakennusvalvonnassa, jossa kaksi kolmesta työntekijästä irtisanoutui lähes samanaikaisesti. Rekrytoinnit ovat osoittautuneet haasteellisiksi etenkin rakennustekniikan ja LVI-tekniikan asiantuntijoiden osalta. Toisaalta toteutuneet rekrytoinnit ovat olleet onnistuneita.

Kuntatekniikan uusi projekti-insinööri aloitti virassa elokuussa lyhyen projektijakson jälkeen. Maankäytön paikkatietoasiantuntija aloitti 12.8.2019 ja uusi rakennusvalvonnan assistentti puolestaan 4.12.2019.

YTJ:

Valiokunta päättää

- hyväksyä yhdyskuntatoimen toimintakertomuksen vuodelta 2019
- oikeuttaa yhdyskuntatoimen johtajan tekemään kertomukseen tarvittavia teknisiä korjauksia sekä

- lähettää toimintakertomuksen edelleen tiedoksi rahatoimeen ja KH:lle

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Samalla valiokunta esitti yhdyskuntatoimelle kiitoksensa hyvin suoritetusta työstä toimintakertomusvuoden aikana.