

Aika: 21.10.2015 klo 19:00 - 22:00

Paikka: Kaupunginhallituksen kokoushuone

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
212	Kokouksen järjestäytyminen	3
213	Lautakuntien ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 51 §)	4
214	Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta sekä kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta	5
215	Vuoden 2016 talousarvioehdotus ja vuosien 2016 - 2018 taloussuunnitelmaehdotus sekä vuosien 2016 - 2020 investointisuunnitelmaehdotus	10
216	Tuloveroprosentin määrittäminen vuodelle 2016	14
217	Kiinteistöveroprosenttien määrittäminen vuodelle 2016	15
218	Tontin 4-48-10 (Palokunnankuja 4) luovuttaminen	17
219	KH:n kokouksen siirtäminen	24

Läsnä:	Berg Finn Rintamäki-Ovaska Tiina Stenberg Stefan Ant-Wuorinen Lauri Hammarberg Johanna Kivelä Marianne Sederholm Camilla Rehn-Kivi Veronica Ala-Reinikka Tapani Pesonen Juha Widén Torsten Söderlund Gun Jahnsson Markus Boström Mikael	puh.joht. varapuh.joht. j j j j j KV:n pj KV:n I vpj KV:n II vpj Kj kaup.siht. tied.siht. talousjoht.
Allekirjoitukset	Finn Berg puheenjohtaja	Gun Söderlund sihteeri
Käsitellyt asiat	212 - 219	
Pöytäkirja tarkastettu		
Allekirjoitukset		
Pöytäkirja yleisesti nähtävänä	Kauniaisissa 5.11.2015	
Todistaa	Karola Nyman ilmoitustaulun hoitaja	

Kaupunginhallitus

§ 212

21.10.2015

Kokouksen järjestäytyminen

KH § 212

KH

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- hyväksyy edellisen kokouksen pöytäkirjan ([linkki](#)).

Päätös:

KH

- totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- hyväksyi edellisen kokouksen pöytäkirjan.

Kaupunginhallitus

§ 213

21.10.2015

Lautakuntien ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalain 51 §)

KH § 213

Kaupunginhallitukselle on lähetetty edellisen kokouksen jälkeen lautakuntien ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja päätöksistä, jotka voidaan kuntalain 51 §:n mukaan ottaa kaupunginhallituksen käsiteltäviksi. Otsikkoluettelo on esityslistan **oheismateriaalina**.

Pätöspöytäkirjat ovat nähtävänä kokouksessa.

KJ:

KH merkitsee tiedokseen lautakuntien ja yleishallinnon viranhaltijoiden päätökset ja päättää olla käyttämättä kuntalain 51 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Pätös:

Pätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntalautakunta	§ 104	20.10.2015
Kaupunginhallitus	§ 214	21.10.2015

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta sekä kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta

449/03.00/2015

YLK 20.10.2015 § 104

Lisätiedot:
maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh.(09) 5056 202
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Ympäristöministeriö pyytää Kauniaisten kaupungin lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) muuttamisesta sekä kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta. Lausuntopyyntö ja hallituksen esitys eduskunnalle lakiluonnokseksi ovat **oheismateriaalina**.

Lausuntoa pyydetään 4.11.2015 mennessä. Lausuntopyynnön kiireellisen aikataulun vuoksi ehdotetaan, että asia tarkistetaan kokouksessa.

Nykykäytäntö

Poikkeamistoimivallasta ja sen jaosta kunnan ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) välillä säädetään MRL 171 §:ssä. Kunta voi erityisesti syystä myöntää poikkeuksen MRL:ssä säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Poikkeaminen on siten mahdollista MRL:n säännöksiin lisäksi myös esimerkiksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) ja Suomen rakentamismääräyskokoelman säännöksistä, rakennusjärjestyksen määräyksistä sekä kaavoista ja niiden määräyksistä. Poikkeusta ei kuitenkaan voida myöntää maisematyölupaa koskevista säännöksistä eikä MRL 137 §:ssä säädetyistä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Poikkeamisen ei ole katsottu olevan mahdollista myöskään menettelyvaatimusten eikä suunnittelijoiden tai työnjohtajien kelpoisuusvaatimusten kohdalla, koska pykälän 1 momentissa poikkeaminen kohdistetaan nimenomaan rakentamista tai muuta toimenpidettä koskeviin rajoituksiin.

Lähtökohtaisesti poikkeamistoimivalta kuuluu kunnalle. Toimivalta on kuitenkin ELY:llä silloin kun kyse on:

- uuden rakennuksen rakentamisesta ranta-alueelle, jolla ei ole voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 1 momentissa tarkoitettua kaavaa, ellei kyse ole olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamisesta tai korvaamisesta,
- vähäistä suuremmasta poikkeamisesta asemakaavassa osoitetusta tontti- tai rakennuspaikkakohtaisesta kokonaisrakennusoikeudesta tai vähäistä suuremman rakennusoikeuden osoittamisesta alueelle, jolle asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusoikeutta,
- rakennuksen suojelua koskevasta kaavamääräyksestä tai
- poikkeamisesta maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 3 momentissa

Yhdyskuntalautakunta	§ 104	20.10.2015
Kaupunginhallitus	§ 214	21.10.2015

tarkoitetusta asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiel-
lostä.

Poikkeuksen myöntämiseen täytyy aina olla erityinen syy. Erityisiä syitä ei luetella laissa, vaan niiden olemassaolo harkitaan tapauskohtaisesti. Lisäksi poikkeamisen oikeudellisista edellytyksistä säädetään erikseen maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:ssä. Sen mukaan poikkeaminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisen ollessa kaavallista harkintaa, tulee sen edellytyksiä ja vaikutuksia arvioida aina myös MRL:n sisältövaatimusten kautta. Poikkeamis-
päättöksen tekemiseen liittyy aina oikeudellisen harkinnan lisäksi myös tar-
koituksen mukaisuusharkintaa, jota rajoittavat kuitenkin yleiset hallinto-oi-
keudelliset periaatteet kuten tarkoitussidonnaisuus, yhdenvertaisuus, ob-
jekttiivisuus sekä suhteellisuus.

Lain kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta tavoitteena on ollut hankkia kokemuksia siitä, miten rakentamis- ja kaavamääräyksiä sekä lupamenettelyjä keventämällä voidaan edistää asuntorakentamista erityisesti kasvukeskuksissa ja lisätä asuntotuotannon kustannustehokkuutta. Ko. lain 3§ antaa Helsingin, Espoon, Tampereen, Vantaan, Oulun, Turun, Jyväskylän, Kuopion, Lahden ja Kouvolan kunnille oikeuden myöntää poikkeus niissä tapauksissa, jotka MRL:n mukaan ovat ELY:n päätös-
vallassa.

Hallituksen esityksen sisältö ja perustelut

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi MRL:a siten, että ELY:lle nykyisin kuuluva poikkeamistoimivalta siirrettäisiin kokonaan kunnille. Alueellisen poikkeamisen soveltamisalaa ehdotetaan laajennettavaksi koskemaan myös asemakaava-alueella olemassa olevan liike- tai toimistorakennuksen tilojen muuttamista asuinkäyttöön tai muuhun ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Poikkeamisen edellytyksiin ei ehdoteta muutoksia, mutta ehdotetaan tarkennettavaksi siten, että poikkeaminen ei saa vaarantaa rakennuksen turvallisuutta ja terveellisuutta. Poikkeamisen edellytysten täsmentäminen saattaa tulla myöhemmin ajankohtaiseksi, kun saadaan tietoa siitä, miten poikkeamistoimivallan siirtäminen kokonaan kuntiin on käytännössä toiminut.

Esityksen tarkoituksena on edistää ELY:n sekä kuntien voimavarojen tarkoituksenmukaisempaa kohdentumista, selkeyttää poikkeamistoimivaltaa sekä helpottaa rakentamista nopeuttamalla ja yksinkertaistamalla poikkeamisasioiden käsittelyä.

Esityksessä ehdotetaan, että lain kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta 3 § kumotaan tarpeettomana.

Yhdyskuntalautakunta	§ 104	20.10.2015
Kaupunginhallitus	§ 214	21.10.2015

Lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan 1.4.2016.

Lausunto luonnoksesta maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi poikkeamiskäytäntöjen osalta

Kunnat käyttävät Suomessa kaavallista harkintavaltaa, jolloin on tarkoituksenmukaista, että kunnat voivat päättää myös poikkeamispäätöksistä itsenäisesti. Kunnilla voidaankin katsoa olevan paras asiantuntemus paikallisista oloista ja kunkin haettavan hankkeen tarkoituksenmukaisuudesta. Päätösvallan siirtämisellä poikkeamisasioissa kokonaan kunnille kevennetään byrokratiaa ja nopeutetaan lupaprosessia merkittävästi. Muutos on etenkin hakijoiden ja aikataulullisesti herkkien hankkeiden kannalta tervetullut uudistus.

Päätösvallan lisääntyminen edellyttää kunnilta annetun mahdollisuuden vastuullista käyttämistä. Etenkin haja-asutusalueiden ja suunnittelutarvealueiden lupakäytännöissä on tärkeää määritellä harkitut, tasapuoliset ja kuntien palveluvelvoitteet huomioivat periaatteet ja säännöt, joiden perusteella poikkeamia myönnetään. Myös asemakaavoitetuilla alueilla esimerkiksi harkitsematon asuntojen lisääminen saattaa aiheuttaa hallitsematonta kehitystä ja muodostaa merkittäviä kustannuksia kunnille palveluvelvoitteiden konkretisoituessa. Päätöksiä tehtäessä onkin syytä muistaa, että yksittäisestä ratkaisusta muodostuu ennakkopäätös, joka voi kertautua epätoivotuin tuloksin.

Poikkeamispäätöksillä ei pidä myöskään syrjäyttää asemakaavoitusta, vaan poikkeamista tulee käyttää edelleen harkiten, koska kaavoituksessa edellytetyt selvitystarpeita tai vaikutusten arviointeja ei ole mahdollista tehdä poikkeamispäätöksien yhteydessä kokonaisvaikutusten kannalta riittävän kattavasti. Lisäksi yksittäisen poikkeamisen vaikutusta tulevaan kaavoitukseen on hankala arvioida ilman laajempaa kokonaissuunnitelmaa. Toisaalta vireillä olevaan ja keskeneräiseen kaavoitukseen perustuvat poikkeamiset vaikeuttavat huomattavasti kaavoitusta sekä vaikuttavat merkittävästi maankäyttösopimuskorvausten määrään ja siten aiheuttavat kunnille suuria taloudellisia menetyksiä.

Kunnissa poikkeamisista päättää joko yksittäinen viranhaltija tai luottamushenkilöistä muodostuva luottamuselin. Tästä syystä ELY:ä pidetään yleisesti kuntia objektiivisempana ja luotettavampana viranomaisena, ja jonka päätöksen lainmukaisuuteen uskotaan kuntatasoa enemmän. Siten voidaan olettaa, että päätöksistä tehtyjen valitusten määrä tulee kasvamaan ratkaisujen siirtyessä kuntiin. Tämän vuoksi kuntien tulee varmistua siitä, että päätökset perustellaan edelleen MRL:n poikkeamisedellytysten ja hallintolain mukaisesti myös niissä tapauksissa, joissa poikkeamisvaltaa käyttävä taho muuttaa valmisteltua päätösehdotusta.

YTJ:

YLK ehdottaa KH:lle, että KH antaisi luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta sekä kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta esityslistalta ilmenevät lausunnon.

Yhdyskuntalautakunta	§ 104	20.10.2015
Kaupunginhallitus	§ 214	21.10.2015

Lisäksi YLK ehdottaa, että KH tarkistaa asian kokouksessa.

Päätös:

Lautakunta päätti lisätä lausuntoon, että yleiskaava- ja rantarakentamisen asioissa poikkeamisen ratkaisuvallasta tulisi edelleen säilyttää ELY-keskuksella. Edelleen lautakunta päätti että tämä lisäys sekä lausuntoesityksen 1. lause lihavoidaan.

Lautakunta päätti yksimielisesti esittää KH:lle, että se antaisi luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta sekä kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta seuraavanlaisen lausunnon:

Lausunto luonnoksesta maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi poikkeamiskäytäntöjen osalta

Kunnat käyttävät Suomessa kaavallista harkintavalttaa, jolloin on tarkoituksenmukaista, että kunnat voivat päättää myös poikkeamispäätöksistä itsenäisesti. Kunnilla voidaanakin katsoa olevan paras asiantuntemus paikallisista oloista ja kunkin haettavan hankkeen tarkoituksenmukaisuudesta. Päätösvallan siirtämisellä poikkeamisasioissa kokonaan kunnille kevennetään byrokratiaa ja nopeutetaan lupaprosessia merkittävästi. Muutos on etenkin hakijoiden ja aikataulullisesti herkkien hankkeiden kannalta tervetullut uudistus.

Päätösvallan lisääntyminen edellyttää kunnilta annetun mahdollisuuden vastuullista käyttämistä. Etenkin haja-asutusalueiden ja suunnittelutarvealueiden lupakäytännöissä on tärkeää määritellä harkitut, tasapuoliset ja kuntien palveluvelvoitteet huomioivat periaatteet ja säännöt, joiden perusteella poikkeamia myönnetään. Myös asemakaavoitetuilla alueilla esimerkiksi harkitsematon asuntojen lisääminen saattaa aiheuttaa hallitsematonta kehitystä ja muodostaa merkittäviä kustannuksia kunnille palveluvelvoitteiden konkretisoituessa. Päätöksiä tehtäessä onkin syytä muistaa, että yksittäisestä ratkaisusta muodostuu ennakkopäätös, joka voi kertautua epätoivotuin tuloksin.

Poikkeamispäätöksillä ei pidä myöskään syrjäyttää asemakaavoitusta, vaan poikkeamista tulee käyttää edelleen harkiten, koska kaavoituksessa edellytetyt selvitystarpeita tai vaikutusten arviointeja ei ole mahdollista tehdä poikkeamispäätöksiä yhteydessä kokonaisvaikutusten kannalta riittävän kattavasti. Lisäksi yksittäisen poikkeamisen vaikutusta tulevaan kaavoitukseen on hankala arvioida ilman laajempaa kokonaissuunnitelmaa. Toisaalta vireillä olevaan ja keskeneräiseen kaavoitukseen perustuvat poikkeamiset vaikeuttavat huomattavasti kaavoitusta sekä vaikuttavat merkittävästi maankäytösopimuskorvausten määrään ja siten aiheuttavat kunnille suuria taloudellisia menetyksiä.

Kunnissa poikkeamisista päättää joko yksittäinen viranhaltija tai luottamushenkilöistä muodostuva luottamuselin. Tästä syystä ELY:ä pidetään yleisesti kuntia objektiivisempänä ja luotettavampana viranomaisena, ja jonka päätöksiä lainmukaisuuteen uskotaan kuntatasoa enemmän. Siten voi-

Yhdyskuntalautakunta	§ 104	20.10.2015
Kaupunginhallitus	§ 214	21.10.2015

daan olettaa, että päätöksistä tehtyjen valitusten määrä tulee kasvamaan ratkaisujen siirtyessä kuntiin. Tämän vuoksi kuntien tulee varmistua siitä, että päätökset perustellaan edelleen MRL:n poikkeamisedellytysten ja hallintolain mukaisesti myös niissä tapauksissa, joissa poikkeamisvaltaa käyttävä taho muuttaa valmisteltua päätösehdotusta.

Valtakunnallisesti yhtenäisen ja tasapuolisen käytännön sekä vastuullisen yhdyskuntakehityksen turvaamiseksi Kauniaisten kaupunki esittää, että yleiskaava-alueita ja rantarakentamista käsittelevien poikkeamisten ratkaisulta tulisi edelleen säilyttää ELY-keskuksella.

Edelleen lautakunta ehdottaa, että KH tarkistaa asian kokouksessa.

KH § 214

Koska lausunto voidaan toimittaa ympäristöministeriölle tarkastamattoman pöytäkirjan perusteella, ei ole tarvetta tarkistaa asiaa kokouksessa.

KJ:

KH päättää antaa esityksen mukaisen lausunnon luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta sekä kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus	§ 208	14.10.2015
Kaupunginhallitus	§ 215	21.10.2015

Vuoden 2016 talousarvioehdotus ja vuosien 2016 - 2018 taloussuunnitelmaehdotus sekä vuosien 2016 - 2020 investointisuunnitelmaehdotus

265/02.02.00/2015

KH 14.10.2015 § 208

Lisätiedot:
talousjohtaja Mikael Boström, puh. (09) 5056 228
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kuntalain mukaan valtuuston on vuoden loppuun mennessä hyväksyttävä kunnalle seuraavaksi kalenterivuodeksi talousarvio. Samanaikaisesti valtuuston on hyväksyttävä vähintään kolmea vuotta koskeva taloussuunnitelma. Talousarvio on samalla suunnittelukauden ensimmäinen vuosi. Taloussuunnitelman ja talousarvion valmistelusta vastaa kaupunginhallitus. Talousarvion hyväksymisen yhteydessä tulee myös hyväksyä kaupungin toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet.

Talousarvoin ja taloussuunnitelman osana kaupunginvaltuusto hyväksyy myös kaupungin kehittämisstrategian. Valtuustokauden 2013 - 2016 strategiaa on valmisteltu kaupunginvaltuuston ja -hallituksen keväällä 2013 ja 2014 pitämässä strategiaseminaareissa. Kaupungin kehittämisstrategia koostuu pysyvämmiksi arvioituista visiosta ja arvoista sekä valtuustokauden päätöksenteon kannalta tärkeimmistä painopistealueista, joiden alle on koottu keskeisimmät valtuuston päätettävät tavoitteet, eli em. painopistealueita toteuttavat toimenpiteet. Tavoitteita toteuttavat talousarviovuoden 2016 toimenpiteet on luettavuuden ja kokonaisuuden hahmottamisen helpottamiseksi sisällytetty strategiaan. Lisäksi on painopistealueille tuotu esille mittarit tai arviointikriteerit sekä niille vuosittaiset tavoitteet vuodelle 2016.

Kehittämisstrategian toteutumisen seuranta ja raportointi tapahtuu ensisijaisesti osavuosikatsauksissa ja tilinpäätöksessä.

Kaupunginhallitus antoi toukokuussa lautakunnille talousarvion laadintaohjeet joissa linjattiin taloussuunnitelman valmistelua seuraavasti:

1. Käyttötalouden osalta on laadittu toimialakohtaiset kehukset. Kehysvalmistelun lähtökohtana on käytetty vuoden 2014 tilinpäätöstä ja vuoden 2015 talousarviota. Toimialoilta on pyydetty tietoa tulevista olennaisista muutoksista, joita on huomioitu kehysvalmistelussa. Lisäksi on huomioitu väestönkasvu ja kuntien arvioidut kustannustason muutokset valtiovarainministeriön ennusteen mukaisina (1,3 % vuonna 2016, 1,4 vuonna 2017 ja 1,8 vuonna 2018; VM 2.4.2015, Kuntatalousohjelma 2016 - 2019) sekä toimialojen 1,5 %:n tehostaminen.
2. Kaupunki soveltaa kiinteistöverotuksessa veroprosenttien alarajoja. Yleinen kiinteistöveroprosentti on 0,8 prosenttia, vakituisen asuinrakennuksen 0,37 prosenttia ja rakentamaton rakennuspaikka 2,1 prosenttia.
3. Kunnallisverosta kertyvät verotulot perustuvat lähtökohtaisesti nykyiseen 16,5 prosentin verokantaan.

Kaupunginhallitus	§ 208	14.10.2015
Kaupunginhallitus	§ 215	21.10.2015

4. Kaupungin toimintoja tulee lähivuosina järjestää siten, että kaupungin henkilöstön kokonaislukumäärä ei kasva ellei voi osoittaa että palvelutarve edellyttää sitä.
5. Suunnittelukaudella ei voi toteuttaa uusia hankkeita muutoin kuin siirtämällä jo hyväksytyjä hankkeita vuodelle 2020 tai suunnittelukauden ulkopuolelle.

Lautakunnat ovat hyväksyneet talousarvioesityksensä syksyn aikana.

Talousarvioehdotuksen toimintatulot ovat korkealla tasolla. Merkittävin syy on korkeiden maanomaisuuden luovutustulot, joita on arvioitu saatavan yhteensä 9 milj. euroa seuraavana vuonna.

Talousarvioehdotuksessa kaupungin ulkoiset toimintamenot pienenevät vuonna 2016 hieman verrattuna siihen mitä toisessa osavuosikatsauksessa on ennustettu vuodelle 2015. Toimintamenot kasvavat verrattuna vuoden 2014 tilinpäätökseen 5,0 %.

Korkeista maanomaisuuden luovutustuloista ja matalista toimintamenoista johtuen talousarvioehdotuksen toimintakate pienenee verrattuna vuoden 2015 ennusteeseen ja vuoden 2014 tilinpäätökseen.

Verotulot nousevat hyvin maltillisesti ja valtionosuudet pienenevät mutta hyvin maltillisesti. Vuosikate nousee yllä mainittujen syiden takia korkeaksi ollen korkeampi kuin vuoden 2015 ennuste ja vuoden 2014 tilinpäätös. Suunnitelmapoistojen noustessa hieman tilikauden tulos on ylijäämäinen 3,4 miljoonaa euroa. Merkittävimmät seikat ylijäämän muodostumiselle ovat poikkeuksellisen korkeat maaomaisuuden luovutustulot ja toimintamenojen alhainen taso verrattuna vuoden 2015 ennusteeseen. Tuloerään sisältyy mm. suhdanteisiin liittyvä toteutumiskriisi ja toimintamenoihin liittyvä riski liian matalasta arviosta. Mikäli nämä riskit realisoituvat, tulee se vaikuttamaan kaupungin tilikauden tulokseen.

Investointimenot suunnittelukaudella 2016 - 2020 ovat 48 miljoonaa euroa. Kauden merkittävin talonrakennushanke on Villa Bredan laajennus (vuosina 2015 - 2017 15 milj. euroa). Merkittäviä muita hankkeita ovat Kasavuoren koulukeskus (vuosina 2015 - 2017 3,9 milj. euroa), kaupungintalon saneeraus (vuonna 2017 3,2 milj. euroa), uimahallin hankesuunnittelu ja saneeraus (vuosina 2016 - 2018 4,5 milj. euroa) ja keskustan infrastruktuuri (vuosina 2016 - 2018 2,8 milj. euroa).

Vuonna 2016 toteutettavat investointimenot ovat 20,1 milj. euroa.

Suunnittelukauden investointimenot voidaan osin toteuttaa tulorahoituksella maaomaisuuden myyntivoitot mukaan lukien. Osa investoinneista joudutaan kuitenkin rahoittamaan velkarahalla. Rahoituslaskelman mukaan kaupungin velka olisi 19 milj. euroa vuoden 2018 lopussa.

Luonnosvaiheessa oleva talousarvioehdotus jaetaan **oheismateriaalina** vain KH:n jäsenille.

Kaupunginhallitus	§ 208	14.10.2015
Kaupunginhallitus	§ 215	21.10.2015

KJ:

KH päättää esittää, että KV hyväksyy talousarvion vuodelle 2016, taloussuunnitelman vuosille 2016 - 2018 sekä vuosien 2016 - 2020 investointisuunnitelman.

.....

Kaupunginjohtaja ja talousjohtaja selostivat talousarvioehdotusta ja sen valmistelua yleisesti.

Sosiaali- ja terveystalouden johtaja selosti Kauniaisten hyvinvointikatsausta 2015 ja toimialajohtajat esittelivät keskeisiä muutoksia ja haasteita toimialojen budjettiesityksissä.

KH kävi yleiskeskustelua ja päätti puheenjohtajan ehdotuksesta asian jättämisestä pöydälle 21.10.2015 pidettävään kokoukseen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

KH § 215

Talousarvioehdotus jaetaan **oheismateriaalina** KH:n jäsenille ja se on luettavissa sähköisesti osoitteessa:

<http://www.kauniainen.fi/files/9306/TA2016.pdf>

KJ:

KH päättää esittää, että KV hyväksyy talousarvion vuodelle 2016, taloussuunnitelman vuosille 2016 - 2018 sekä vuosien 2016 - 2020 investointisuunnitelman.

.....

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että s. 50 investointisuunnitelmaan viitattava viimeinen kappale poistettiin.

Merkittiin, että KH:lle oli jaettu korjattu investointitaulukko.

Käsittelyn aikana KH teki seuraavat muutokset:

YLEISOSA

s. 10

Jäsen Ant-Wuorisen ehdotus vuositavoitteen 3.3. muuttamisesta kuulu-
maan seuraavasti, hyväksyttiin yksimielisesti:

"Ylläpidetään ja kehitetään paikallisten yritysten, yrittäjien ja kaupungin välistä yhteistyötä."

Kaupunginhallitus	§ 208	14.10.2015
Kaupunginhallitus	§ 215	21.10.2015

KÄYTTÖTALOUS

s. 54

Jäsen Ant-Wuorisen ehdotus kotihoidon ja fysioterapian yhteistyötä koskevan lauseen muuttamisesta kuulumaan seuraavasti, hyväksyttiin yksimielisesti:

”Kotihoidon, fysioterapian ja liikuntatoimen yhteistyöllä arkikuntoutusta kehitetään ja toimintakyvyltään heikentyneet ikääntyneet löydetään ja saataan yksilölliseen liikuntaohjaukseen toimintakyvyn parantamiseksi.”

s. 85

Jäsen Ant-Wuorisen ehdotus kielisuihkutoimintaa koskevan lauseen täydentämisestä kuulumaan seuraavasti, hyväksyttiin yksimielisesti:

”Kielisuihkutoimintaa ja kielikylpymallia kehitetään edelleen.”

s. 86

Varapuheenjohtaja Rintamäki-Ovaskan ehdotus, että kappaleessa, jossa mainitaan päiväkotien lukumäärä, mainitaan myös kielikylpypäiväkotit, hyväksyttiin yksimielisesti.

”Tällä hetkellä Kauniaisissa on neljä suomenkielistä päiväkotia, joista yksi on kielikylpypäiväkotit ja kaksi ruotsinkielistä päiväkotia sekä kaksi ruotsinkielistä ostopalvelupäiväkotia.”

INVESTOINNIT

Puheenjohtajan ehdotus, että Villa Bredan rakentamiseen vuodelle 2016 esitetystä määrärahasta siirretään 3 miljoonaa vuodelle 2017, jolloin määräraha on 9 miljoonaa vuonna 2016 ja 6 miljoonaa vuonna 2017, hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtajan ehdotus, että VSS -palloiluhallin korjauksiin esitetyt määrärahat siirretään vuodelle eteenpäin, hyväksyttiin yksimielisesti.

TULOS- JA RAHOITUSLASKELMA

Tulos- ja rahoituslaskelma hyväksyttiin edellä selostetuista muutoksista aiheutuvien korjauksin.

Lisäksi KH antoi valmistelulle tehtäväksi päivittää käyttötalousosan tekstit ja investointiosan perustelutekstit vastaamaan tehtyä esitystä ja tehdä muita teknisluonteisia korjauksia sekä päivittää suoritetaulukkoja ja kehittää talousarviokirjan visualisointia.

Päätös:

KH päätti edellä selostetuista muutoksista korjattuna esittää, että KV hyväksyy vuoden 2016 talousarvion, taloussuunnitelman vuosille 2016 - 2018 sekä vuosien 2016 - 2020 investointisuunnitelman.

Kaupunginhallitus	§ 209	14.10.2015
Kaupunginhallitus	§ 216	21.10.2015

Tuloveroprosentin määrittäminen vuodelle 2016

911/02.03.01/2014

KH 14.10.2015 § 209

Lisätiedot:
talousjohtaja Mikael Boström, puh. (09) 5056 228
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vuoden 2016 tuloveroprosentti ja kiinteistöveroprosentit on ilmoitettava verohallitukselle viimeistään marraskuun 17. päivänä 2015. Tuloveroprosentti esitetään vahvistettavaksi samansuuruisena kuin vuonna 2015.

Vuoden 2016 talousarvioehdotus sekä talousarvion suunnitelmavuodet 2017 - 2018 on valmisteltu tuloveroprosentin (16,50) pohjalta. Valmistelupohjana on täten vuoden 2015 voimassaoleva tuloverotaso.

Vuoden 2016 talousarvion verotuloarvio on laadittu Suomen Kuntaliiton syyskuussa päivitetyn verotulojen ennustekehikon pohjalta. Ennuste on tehty huomioiden vuoden 2016 veroperustemuutokset oletetun väestökasvun ja ansiotulojen kasvuennusteet.

KJ:

KH päättää esittää, että KV määrää vuoden 2016 tuloveroprosentiksi 16,50 %.

.....

Puheenjohtajan ehdotus asian jättämisestä pöydälle 21.10.2015 pidettävään kokoukseen, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

KH § 216

KJ:

KH päättää esittää, että KV määrää vuoden 2016 tuloveroprosentiksi 16,50 %.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus	§ 210	14.10.2015
Kaupunginhallitus	§ 217	21.10.2015

Kiinteistöveroprosenttien määrääminen vuodelle 2016

912/02.03.01/2014

KH 14.10.2015 § 210

Lisätiedot:
talousjohtaja Mikael Boström, puh. (09) 5056 228
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vuoden 2016 tuloveroprosentti ja kiinteistöveroprosentit on ilmoitettava verohallitukselle viimeistään marraskuun 17. päivänä 2016.

Vuoden 2016 talousarvioehdotus sekä talousarvion suunnitelmavuodet 2017 - 2018 on valmisteltu siten, että vakituisten asuinrakennusten ja rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentteja nostetaan 1.1.2016 lähtien. Näin siitä huolimatta, että kaupungin kehittämisstrategiaan on kirjattu valtuustokauden tavoitteeksi kaupungin tuloveroprosentin ja kiinteistöveroprosenttien säilyttäminen nykyisellä tasolla. Perusteluna veron nostamiselle on hallituksen 24.9.2015 eduskunnalle antama esitys kiinteistöverolain muuttamisesta (HE 26/2015), jonka mukaan sekä yleisen että vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttien korotukset tulevat näillä näkymin voimaan joka tapauksessa vuoden 2017 alusta pakottavana alarajan nostoina. Yleisen ja vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosenttien korotukset esitetään samansuuruisiksi kuin hallituksen esityksessä.

Veron korottamisen perusteena on se, että talousarvioehdotuksen tulos on ylijäämäinen vain suuren, investointimenoja kattamaan tarkoitetun maanmyyntitulon avulla, mutta juokseva käyttötalous on alijäämäinen. Kiinteistöveron korottamisella on tähän vähäinen tasapainoa parantava vaikutus, mutta helpottaa silti tilannetta korotusten alla selostettavien vaikutusten verran.

Yleisen kiinteistöveron osalta korotus on 0,06 prosenttiyksikköä 0,8 prosentista 0,86 prosenttiin. Korotuksen euromääräinen vaikutus yleisen kiinteistöveron kertymään on noin 200 000 euroa, 2,7 miljoonasta eurosta 2,9 miljoonaan euroon.

Vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveroprosentin osalta korotus on 0,02 prosenttiyksikköä 0,37 prosentista 0,39 prosenttiin. Korotuksen euromääräinen vaikutus vakituisten asuinrakennusten kiinteistöveron kertymään on noin 50 000 euroa, 935 000 eurosta 986 000 euroon.

Rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveroprosentin osalta korotus on 0,3 prosenttiyksikköä 2,3 prosentista 2,6 prosenttiin. Korotuksen euromääräinen vaikutus rakentamattoman rakennuspaikan kiinteistöveron kertymään on noin 20 000 euroa, 153 000 eurosta 173 000 euroon.

Kaikkien korotuksen euromääräinen vaikutus kiinteistöveron kertymään on noin 290 000 euroa, 3,8 miljoonasta eurosta 4,1 miljoonaan euroon. Talousarvio ja -suunnitelma on laadittu käyttäen korotettuja kiinteistöveropro-

Kaupunginhallitus	§ 210	14.10.2015
Kaupunginhallitus	§ 217	21.10.2015

sentteja.

KJ:

KH päättää esittää, että KV määrää vuoden 2016 yleiseksi kiinteistövero-
prosentiksi 0,86 ja vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten kiin-
teistöveroprosentiksi 0,39 sekä rakentamattomien rakennuspaikkojen kiin-
teistöveroprosentiksi 2,6.

.....

Puheenjohtajan ehdotus asian jättämisestä pöydälle 21.10.2015 pidettä-
vään kokoukseen, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

KH § 217

KJ:

KH päättää esittää, että KV määrää vuoden 2016 yleiseksi kiinteistövero-
prosentiksi 0,86 ja vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten kiin-
teistöveroprosentiksi 0,39 sekä rakentamattomien rakennuspaikkojen kiin-
teistöveroprosentiksi 2,6.

.....

Jäsen Ant-Wuorinen ehdotti jäsen Kivelän kannattamana, että kiinteistöve-
roprosentit säilytetään nykyisinä.

Suoritetussa äänestyksessä pohjaehdotus hävisi äänin 5 – 2 (Berg, Sten-
berg).

Päätös:

KH päätti esittää, että KV määrää vuoden 2016 yleiseksi kiinteistövero-
prosentiksi 0,8 ja vakituiseen asumiseen käytettävien rakennusten kiinteistö-
veroprosentiksi 0,37 sekä rakentamattomien rakennuspaikkojen kiinteistö-
veroprosentiksi 2,3.

Yhdyskuntalautakunta	§ 95	29.09.2015
Kaupunginhallitus	§ 218	21.10.2015

Tontin 4-48-10 (Palokunnankuja 4) luovuttaminen

852/10.00.02/2014

YLK 29.09.2015 § 95

Lisätiedot
maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. (09) 5056 202
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

KH päätti 14.1.2015 (§ 15) tontin 4-48-10 luovuttamisesta vapaarahoitteeseen asuntotuotantoon tarjousten perusteella. Määräaikaan mennessä saatiin yhteensä kolme tarjousta. KH päätti 15.4.2015 (§ 101), että suunnitteluvaraus annetaan kokonaiskauppahinnaltaan 2.592.000 euron tarjouksen tehneelle taholle ja oikeutti kaupunginjohtajan laatimaan ja allekirjoittamaan sopimuksen suunnitteluvarauksesta. Lisäksi KH päätti edellyttää, että suunnitteluvarauksen saajan kanssa neuvotellaan siitä, että 50 % autopaikoista sijoitetaan maan alle, sääoloista riippumaton turvallinen yhdysreitti toteutetaan Villa Bredan palvelukeskukseen ja piha-alue palvelukeskuksen ja uudisrakennusten väliin toteutetaan riittävän väljänä.

Sopimus suunnitteluvarauksesta on allekirjoitettu 30.6.2015 (**oheismateriaalina**). Sopimukseen on sisällytetty sekä myyntiesitteessä esitetyt kaupungin ehdot tontin suunnittelulle että KH:n päätöksessään 15.4.2015 edellyttämät lähtökohdat suunnittelulle. Sopimus suunnitteluvarauksesta on voimassa 31.12.2015 saakka. Siihen mennessä on joko jatkettava suunnitteluvarauksen voimassaoloa tai allekirjoitettava kauppakirja.

Toteutusratkaisu

Suunnitteluvarauksen saaja on yhteistyössä kaupungin kanssa suunnitellut tarjouksessaan esittämän suunnitelman pohjalta toteutusratkaisun (**liite 1**) tontille 4-48-10. Toteutusratkaisu muodostaa yhtenäisen toiminnallisen ja ympäristöön sopivan kokonaisuuden Villa Bredan palvelukeskuksen kanssa. Suunnitelmassa on otettu huomioon kaikki ne kaupungin esittämät seikat, joita hankkeen jatkosuunnittelun aikana on tullut esille.

Asuntorakentamisen jakamisella kahteen massaan on saavutettu erihenkisiä viihtyisiä pihatiloja, vaihtelevia näkymiä sekä toimivat ja esteettömät kulkuyhteydet. Erilliset talot mahdollistavat määräysten mukaiset pelastusreitit ko. tontin lisäksi myös Villa Bredan palvelukeskuksen tontille. Pistetalaratkaisulla on saatu aikaan tehokkaat asutuspohjat, millä on saavutettu kaupungin tavoitteiden mukaisesti paljon esteettömiä asuntoja sekä molempiin rakennuksiin hyvät varasto- ja yhteistilat siinä laajuudessa, että ne eivät ole ristiriidassa palvelukeskuksen tarjoamien palveluiden kanssa. Kaikissa asunnoissa on isot parvekkeet tai maantasaasunnoissa omat parvekepihat, jotka korostavat asuinrakennuksien ja asuinympäristön luonnetta.

Asuinkerrostalojen rakentaminen on suunniteltu alkavaksi huhtikuussa 2016, jolloin ne olisivat valmiit vuoden 2017 lopussa edellyttäen, että tarvittavat lupaprosessit etenevät optimaalisesti. Rakentamisen tarkempi aika-

Yhdyskuntalautakunta	§ 95	29.09.2015
Kaupunginhallitus	§ 218	21.10.2015

taulu on sovittava yhteen Villa Bredan palvelukeskuksen rakentamisen ja työmaajärjestelyjen kanssa.

Toteutusratkaisussa tontille 4-48-10 sijoitetaan kaksi 4-kerroksista asuin-kerrostaloa. Pohjoisempana, lähempänä Villa Bredan palvelukeskusta sijaitsevaan taloon tulee omistusasuntoja senioreille (Villa Roosa) ja etelämpänä sijaitsevaan taloon (Villa Viola) vuokra-asuntoja. Toteutusratkaisun mukaan tontille rakennetaan yhteensä 56 asuntoa, mikä tukee merkittävästi kaupungin asuntotuotantoon liittyviä tavoitteita. Kaikkiin asuntoihin on toteutusratkaisussa esitetty parveke tai terassi kaupungin suunnittelun edetessä esittämän mukaisesti. Kauppakirjaan esitetään sisällytettäväksi ehto, jonka mukaan tontti ja sille rakennettavat rakennukset suunnitellaan ja rakennetaan kauppakirjan liitteeksi otettavan toteutusratkaisun mukaisesti, sekä ehto, jonka mukaan kaikissa tontille rakennettavissa asunnoissa on oltava parveke tai terassi.

Toteutusratkaisun suunnittelun yhteydessä on jatkettu neuvotteluja KH:n päätöksessään 15.4.2015 edellyttämistä ja edelleen suunnitteluvarausso-
pimukseen sisällytetyistä suunnittelun eräistä lähtökohdista. Asemakaavan mukaan autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap/100 k-m². Palveluasuntoja varten autopaikkoja tulee varata rakennuslupahakemuksen yhteydessä esitetyn selvityksen perusteella, kuitenkin vähintään 1 ap/200 k-m². Toteutusratkaisun mukaan tontille ei ole tulossa palveluasuntoja. Toteutusratkaisussa on tontin autopaikoista 16 kpl (50 %) sijoitettu autohalliin ja 16 kpl piha-alueelle. Kauppakirjaan esitetään sisällytettäväksi ehto, jonka mukaan tontin autopaikoista vähintään 50 % on sijoitettava maan alle.

Toteutusratkaisu mahdollistaa sääoloista riippumattoman turvallisen yhdysreitit toteuttamiseen Villa Bredan palvelukeskukseen. Vaihtoehtoiset yhdysreitit palvelukeskukseen ovat maanpäällinen yhdyskatos tai maan-alainen yhdyskäytävä. Mikäli yhdysreitti päätetään toteuttaa, tulee sen rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä näiden kustannuksista sopia erikseen tontin omistajien kesken. Toteutusratkaisussa on rakennusten sijoittelussa huomioitu yhteisen piha-alueen toteuttaminen mahdollisimman väljänä palvelukeskuksen ja asuin-kerrostalojen väliin. Piha-alueen yhteiskäyttö edellyttää erillistä sopimista, mikä on mahdollista vasta siinä vaiheessa, kun pihasuunnitelmat ovat valmiit.

Asuntojen koko ja esteettömyys

Toteutusratkaisun mukaan tontille rakennettavat asunnot ovat yksiöitä, kaksioita ja kolmioita. Toteutusratkaisun mukaan omistusasunnoista on 10 yksiötä, 14 kaksiota ja 4 kolmiota sekä vuokra-asunnoista 9 yksiötä, 16 kaksiota ja 3 kolmiota. Kauppakirjaan esitetään otettavaksi ehto, jonka mukaan tontille rakennettavat asunnot ovat yksiöitä, kaksioita ja kolmioita.

Toteutusratkaisun suunnitelleen arkkitehdin mukaan asuntojen suunnittelussa on otettu huomioon seuraavat esteetöntä suunnittelua ohjaavat lait ja asetukset: maankäyttö- ja rakennuslaki, Suomen rakentamismääräyskokoelma, Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten rakennusvalvontojen yhtenäiset käytännöt sekä Kauniaisten rakennusjärjestys. Esteettömyysvaatimukset on huomioitu rakennusten sisäänkäynneissä, porrashuoneis-

Yhdyskuntalautakunta	§ 95	29.09.2015
Kaupunginhallitus	§ 218	21.10.2015

sa, asunnoissa ulkotiloineen sekä yhteistiloissa ja piha-alueella. Kauppakirjaan esitetään otettavaksi ehto, jonka mukaan tontille rakennettavat asunnot rakennetaan huomioiden esteettömyysvaatimukset Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaisesti.

Senioriasunnot ja vuokra-asunnot

Toteutusratkaisun mukaan tontille rakennetaan 28 senioreille tarkoitettua omistusasuntoa (Villa Roosa) ja 28 vuokra-asuntoa (Villa Viola), joten tontille rakennettavista asunnoista puolet on senioriasuntoja ja puolet vuokra-asuntoja. Toteutusratkaisussa on esitetty mahdollisuus rakentaa yksi asuinhuoneisto lisää, mutta tämä edellyttäisi kaavasta poikkeamista kerrosluvun osalta. Lisäys ei aiheuttaisi muutoksia rakennuksen julkisivuun. Kauppakirjaan esitetään otettavaksi ehto, jonka mukaan tontille on rakennettava sekä omistus- että vuokra-asuntoja siten, että noin puolet asunnoista on omistusasuntoja ja noin puolet vuokra-asuntoja.

Omistusasuntojen kohdentumisesta senioreille voidaan edellyttää huolehdittavan markkinoinnin keinoin sekä velvoittamalla asunnot ensimmäistä kertaa myytäessä myymään ne yli 55-vuotiaille. Ostajataho ei ilmoituksensa mukaan halua yhtiöjärjestykseen asukkaan ikää koskevia määräyksiä, koska tällainen määräys voi johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin esimerkiksi perhesuhteiden muuttuessa. Kauppakirjaan esitetään otettavaksi ehto, jonka mukaan omistusasunnot on ne ensimmäistä kertaa myytäessä myytävä yli 55-vuotiaille. Asunto katsotaan myydyksi yli 55-vuotiaille, jos ostaja tai joku ostajan asuntoon muuttavasta perhekunnasta on yli 55-vuotta.

Vuokra-asuntojen pysymisestä vuokra-asuntoina ja kaupungin oikeudesta vaikuttaa vuokra-asuntojen asukasvalintoihin sovitaan erillisessä sopimuksessa, joka liitetään kauppakirjaan. Neuvottelut sopimuksen yksityiskohdista ovat vielä kesken. Lähtökohtana sopimuksessa on, että sopimus olisi voimassa 20 vuotta eikä sitä voisi irtisanoa voimassaoloaikana. Pääpiirteissään sopimuksen sisältö on, että tarjottaessa asuntoja vuokralle ensimmäistä kertaa tai myöhemmin asuntojen vapautuessa varattaisiin ensin kaupungille mahdollisuus osoittaa asuntoihin vuokralaisia. Sopimuksen mukainen kohteen keskivuokra asuntojen valmistuessa olisi 18 €/m²/kk yksittäisen asunnon vuokran ollessa enintään 20 €/m²/kk. Mikäli kaupunki ei osoittaisi asuntoihin vuokralaisia, asunnot vuokrattaisiin vapailla markkinoilla. Sopimuksessa varattaisiin kaupungille myös mahdollisuus lunastaa vuokra-asuntokohde sopimuksen päättyessä. Kauppakirjaan esitetään otettavaksi ehto, jonka mukaan vuokra-asunnot pysyvät vuokra-asuntoina vähintään 20 vuotta ja kaupungilla on oikeus vaikuttaa vuokra-asuntojen asukasvalintoihin kauppakirjan liitteeksi otettavan sopimuksen mukaisesti.

(Rasite)sopimukset

Yhdyskuntalautakunta on 15.9.2015 (§ 91) hyväksynyt Villa Bredan palvelukeskuksen laajennushankkeen edellyttämät rasitesopimukset (oheismateriaalina) tonttien 4-48-9 (Villa Bredan palvelukeskus) ja 4-48-10 välillä. Rasitesopimukset esitetään otettavaksi kauppakirjan liitteiksi. Näin myös tontin 4-48-10 ostajataho sitoutetaan sopimukseen.

Yhdyskuntalautakunta	§ 95	29.09.2015
Kaupunginhallitus	§ 218	21.10.2015

Kauppakirjaluonnos

Toteutusratkaisu täyttää suunnitteluvaraussopimuksessa asetetut ehdot tontin suunnittelulle, joten tontin luovutuksessa tulee edetä tämän mukaisesti. Maankäyttöyksikkö on laatinut kauppakirjaluonnoksen (**liite 2**) tontin myymiseksi ostajataholle. Kauppakirjaan otettavaksi esitetyt ehdot perustuvat tavanomaisten kiinteistönkaupan ehtojen lisäksi suunnitteluvaraussopimukseen sisällytettyihin ehtoihin sekä suunnittelun edetessä ostajatahon kanssa neuvoteltuihin seikkoihin.

Kauppahinta ja sen maksaminen

Kauppahinta on suunnitteluvaraussopimuksen mukainen 2.592.000 euroa.

Ostajataho on ilmoittanut olevansa halukas maksamaan kauppahinnan vasta siinä vaiheessa, kun rakennuslupa toteutusratkaisussa esitettyjen asuinkerrostalojen rakentamiseksi on myönnetty. Kauppakirjaan on mahdollista sisällyttää kauppahinnan maksamista koskevia ehtoja. Ostajataholle on mahdollista varata kohtuullinen aika koko kauppahinnan maksamista varten. Ostajataholta on kuitenkin syytä edellyttää osan kauppahinnasta maksamista kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Tontin omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen on syytä sitoa koko kauppahinnan maksamiseen.

Kauppakirjaa esitetään otettavaksi ehdot, joiden mukaan kauppahinnasta maksetaan 50.000 € kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä ja loppukauppahinta maksetaan 1.3.2016 mennessä, minkä jälkeen ostajataho on velvollinen maksamaan viivästyskorkoa maksamattomalle kauppahinnan osalle. Kauppakirjaan on syytä lisätä myös päivämäärä, johon mennessä kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettava, tai kauppa saadaan purkaa. Tällaiseksi päivämääräksi esitetään 31.5.2016. Kaupan purkaminen edellyttää erikseen tehtävää kiinteistönkaupan muotovaatimusten mukaista kirjallista sopimusta.

Jotta ostajataholla olisi mahdollisuus edetä tontin toteuttamisessa ennen tontin omistusoikeuden siirtymistä, esitetään kauppakirjaan sisällytettävän ostajataholle annettava valtakirja rakennusluvan hakemiseen kauppakirjan liitteenä olevan toteutusratkaisun pohjalta laadittujen rakennuslupakuvien perusteella. Tontin rakentamista ei kuitenkaan aloiteta ennen omistusoikeuden siirtymistä.

Rakentamisvelvoite

Kauppakirjaan esitetään sisällytettäväksi suunnitteluvaraussopimuksen mukainen ehto rakentamisvelvoitteesta. Ehdon mukaan tontin rakennusosuudesta on rakennettava vähintään 70 % kolmen vuoden kuluessa tontin omistusoikeuden siirtymisestä valmiiksi siten, että rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt sen käyttöönotettavaksi. Rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaika voidaan hakemuksesta pidentää.

Yhdyskuntalautakunta	§ 95	29.09.2015
Kaupunginhallitus	§ 218	21.10.2015

Sopimussakot

Kauppakirjaan esitetään sisällytettävän ehdot sopimussakosta kauppakirjassa esitettyjen kaupan ehtojen toteutumisen varmistamiseksi seuraavasti:

- Mikäli tontille rakennettavissa asunnoissa ei ole parveketta tai terassia, ostajataho maksaa myyjälle sopimussakkona 1 % kokonaiskauppahinnasta jokaisesta ilman parveketta tai terassia olevasta asunnosta.
- Mikäli tontin autopaikoista vähintään 50 % ei sijaitse maan alla, ostajataho maksaa myyjälle sopimussakkona 20 % kokonaiskauppahinnasta.
- Mikäli tontille ei rakenneta sekä omistus- että vuokra-asuntoja, ostajataho maksaa myyjälle sopimussakkona 20 % kokonaiskauppahinnasta.
- Mikäli omistusasuntoja ei niitä ensimmäistä kertaa myytäessä myydä yli 55-vuotiaille, ostajataho maksaa myyjälle sopimussakkona 1 % kokonaiskauppahinnasta jokaisesta alle 55-vuotiaalle myydystä asunnosta.
- Mikäli tontille rakennettavat asunnot eivät ole yksiöitä, kaksioita tai kolmioita, ostajataho maksaa myyjälle sopimussakkona 10 % kokonaiskauppahinnasta.
- Mikäli tontille rakennettavia asuntoja ei ole rakennettu huomioiden Suomen rakentamismääräyskokoelman esteettömyysvaatimukset, ostajataho maksaa myyjälle sopimussakkona 10 % kokonaiskauppahinnasta.
- Mikäli ostajataho laiminlyö rakentamisveloitteen, ostajataho on velvollinen maksamaan myyjälle sopimussakkona vuosittain 10 % kokonaiskauppahinnasta, kunnes rakentamisveloite on täytetty.

Sopimussakkoa on esitetty ehtoihin, jotka ovat kaupungin kannalta merkittäviä ja joiden toteutumatta jääminen on yksiselitteisesti määritettävissä.

Muilta osin tontti esitetään myytäväksi tavanomaisin kiinteistönkaupan ehdoin.

YTJ:

Yhdyskuntalautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää

- hyväksyä liitteenä 1 olevan toteutusratkaisun tontille 4-48-10,
- myydä tontin 235-4-48-10 kokonaiskauppahintaan 2.592.000 euroa liitteenä 2 olevan kiinteistönkauppakirjaluonnoksen mukaisesti,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tarvittavat lisäykset ja tarkennukset kiinteistönkauppakirjaluonnokseen lukuun ottamatta kauppahintaa, rakentamisveloitetta, muiden ehtojen kohtia 1)-8) ja sopimussakkoja ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2015 mennessä.

.....

Luonnos vuokra-asuntoja koskevasta yhteistyösopimuksesta jaettiin lautakunnan jäsenille kokouksessa.

Yhdyskuntalautakunta	§ 95	29.09.2015
Kaupunginhallitus	§ 218	21.10.2015

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH § 218

Yhdyskuntalautakunnan käsittelyn jälkeen on kauppakirjaluonnokseen tehty osittain jatkoneuvotteluiden yhteydessä esiin tulleiden tietojen perusteella eräitä korjauksia, lisäyksiä ja tarkennuksia, mitkä on merkitty luonnokseen keltaisella taustalla.

Kauppakirjaluonnoksen Muut ehdot -kohdassa 8) tarkoitettu vuokra-asumiseen liittyvä yhteistyösopimus ei ole vielä sillä tavoin valmis, että kaupunginhallituksen olisi mahdollista sopimus hyväksyä. Sopimuksen yksityiskohdat ovat vielä sopimatta luonnoksen ollessa edelleen puutteellinen. Tämän vuoksi esitetäänkin, että kaupunginhallitus hyväksyisi **liitteen 3** mukaiset yhdyskuntalautakunnan jäsenille jaettuun luonnokseen perustuvat periaatteet vuokra-asuntoja koskevan yhteistyösopimuksen lähtökohdaksi ja oikeuttaisi kaupunginjohtajan neuvottelemaan ja hyväksymään sopimuksen näiden periaatteiden pohjalta. Kiinteistönkauppakirjaa ei allekirjoiteta ennen kuin edellä mainittu sopimus on laadittu ja allekirjoitettu.

KH:n toivoman yhdysreitin osalta todettakoon lisäksi seuraavaa: KH on siis päättänyt 15.4.2015 antaa suunnitteluvaraus kokonaiskauppahinnaltaan 2.592.000 euron tarjouksen tehneelle taholle ja samalla siinä yhteydessä edellyttänyt, että suunnitteluvarauksen saajan kanssa neuvotellaan mm. siitä, että sääoloista riippumaton turvallinen yhdysreitti toteutetaan Villa Bredan palvelukeskukseen. Esittelytekstissä on edellä mainittu, että liitteenä oleva toteutusratkaisu mahdollistaa tällaisen yhdysreitin toteuttamisen, joko maanpäällisenä yhdyskatoksena tai maanalaisena yhdyskäytävänä, mutta, että mikäli yhdysreitti päätetään toteuttaa, tulee sen rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä näiden kustannuksista sopia erikseen tonttien omistajien kesken. Yhdysreitin toteuttamisesta ei siis ole tehty päätöksiä vielä.

Suunnitteluvarauksen saaja on liitteenä olevan toteutusratkaisun lopussa olevan kirjelmän mukaisesti selvittänyt kulkuyhteyden teknistä toteutusmahdollisuutta ja kustannuksia yhteistyössä Villa Bredan suunnittelijoiden kanssa. Kumpikin ratkaisu aiheuttaisi kustannuksia kaupungille ja vaatisi lisäksi poikkeamispäätöksen ainakin rakennusalan ylityksen vuoksi. Todettakoon, että Villa Bredan palvelukeskuksen suunnitelmiin tai budjettiin ei sisälly yhdysreittiä.

Suunnitteluvarauksen saajan tarjoukseen ei luonnollisesti sisälly yhdysreitin toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia, koska yhdysreittiä koskevasta toiveesta ei ole tarjouksenantohetkellä ollut tietoa. Näin ollen ei voida tässä vaiheessa vaatia suunnitteluvarauksen saajaa kustantamaan yhdysreittiä, vaan mahdollisen reitin toteuttaminen vaatii omat sopimuksensa.

Koska Villa Bredan palvelukeskuksen peruskorjausta ja laajennusta on suunniteltu ja rakennuslupa myönnetty ilman yhdysreittiä, voitaneen edellä oleva huomioiden katsoa asia riittävästi selvitettyksi tässä vaiheessa ja todeta, ettei yhdysreittiä toteuteta tällä hetkellä. Mahdollista tulevaa tarvetta

Yhdyskuntalautakunta
Kaupunginhallitus

§ 95
§ 218

29.09.2015
21.10.2015

ajatellen on kuitenkin sisällytetty kauppakirjaan kohtaan Muut ehdot 12) yhdysreittiä koskeva kappale.

KJ:

KH päättää

- hyväksyä **liitteenä 1** olevan toteutusratkaisun tontille 4-48-10,
- myydä tontin 235-4-48-10 kokonaiskauppahintaan 2.592.000 euroa **liitteenä 2** olevan kiinteistönkauppakirjaluonnoksen mukaisesti,
- oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään mahdolliset tarvittavat lisäykset ja tarkennukset kiinteistönkauppakirjaluonnokseen lukuun ottamatta kauppahintaa, rakentamisvelvoitetta, muiden ehtojen kohtia 1)-8) ja sopimussakkoja ja
- että kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2015 mennessä.

Lisäksi KH päättää, edellytyksenä, että vuokra-asuntoja koskeva yhteistyösopimus allekirjoitetaan ennen kiinteistönkauppakirjaa, hyväksyä **liitteesä 3** olevat periaatteet mainitun yhteistyösopimuksen lähtökohdaksi ja oikeuttaa kaupunginjohtajan laatimaan ja hyväksymään mainitun sopimuksen näiden periaatteiden pohjalta.

.....

Jäsen Stenbergin ehdotus asian palauttamisesta lisäselvityksiä varten seuraavaan kokoukseen, hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisäselvittävinä kysymyksinä kirjattiin seuraavat kysymykset:

- Voiko talojen välisen sisäpihan, eli asukkaiden yhteisen oleskelupihan suunnitella väljemmäksi toisenlaisella ratkaisulla?
- Voiko tontilla ylempänä sijaitsevaa taloa varjostuksen vähentämiseksi siirtää lähemmäs Palokunnankujaa siten, että pysäköintihalli ja asuintalo ns. vaihtavat paikkaa?
- Voiko paikoituksen rakentaa täysin talon alle?

Päätös:

Asia palautettiin em. lisäselvityksiä varten.

Kaupunginhallitus

§ 219

21.10.2015

KH:n kokouksen siirtäminen

KH § 219

Päätös:

KH päätti siirtää 18.11. pidettäväksi sovitun kokouksen pidettäväksi maanantaina 23.11. klo 19.00.

Kunta

KAUNIAISTEN KAUPUNKI

OIKAISUVAATIMUSOHJEET JA VALITUSOSOITUS

Kaupunginhallitus

Kokouspäivämäärä
21.10.2015

Pykälät
212 - 219

MUUTOKSENHAKUKIELLOT

Kieltojen perusteet	Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 91 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua ja täytäntöönpanoa. Pykälät 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219
	Koska päätöksestä voidaan tehdä kuntalain 89 §:n 1 mom mukaan kirjallinen oikaisuvaatimus, seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Työsopimussuhteeseen ottamista tai päättämistä koskevasta päätöksestä voidaan kuitenkin tehdä oikaisuvaatimus vain jos valitusperusteina ovat, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen. Pykälät
	Hallintolainkäyttölain tai muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla. Pykälät ja valituskieltojen perusteet

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Oikaisuvaatimusviranomainen ja -aika	Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite ja postiosoite: Kauniaisten kaupunki Kirjaamo Kauniaistentie 10 02700 KAUNIAINEN sähköposti: kirjaamo@kauniainen.fi faksi: (09) 5056 535 Pykälät Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.
Oikaisuvaatimuksen sisältö	Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Liitetään pöytäkirjaan

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen ja valitusaike	Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella. Kuntalain 92 §:n mukaan oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen, mutta mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös asianosainen sekä kunnan jäsen. Muun lain nojalla tehdyn oikaisuvaatimuksen tai valituksen osalta muutoksenhakuoikeus määräytyy sen lain mukaan.
	Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite Helsingin hallinto-oikeus aukioloaika 8.00-16.15 Radanrakentajantie 5 00520 HELSINKI puh. 029 56 42000 faksi: 029 56 42079 sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi Kunnallisvalitus, pykälät Valitusaike 30 päivää Hallintovalitus, pykälät Valitusaike päivää Muu valitusviranomainen, osoite ja postiosoite Valitusaike päivää
Valituskirja	Valituskirjassa on ilmoitettava - valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite - päätös johon haetaan muutosta - miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi - muutosvaatimuksen perusteet. Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite. Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaike on luettava.
Valitusasiakirjojen toimittaminen	Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä siten, että ne ehtivät perille ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse, sähköpostitse tai lähetin välityksellä.
Lisätietoja	Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (701/93) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksu hallinto-oikeudessa. Lain 6 §:n mukaan käsittelymaksuja ei kuitenkaan peritä muun muassa hallinto-oikeudessa sosiaali- asioissa, julkisoikeudellista palvelussuhdetta tai vaaleja koskeissa asioissa eikä verotusta, kunnallisverosta vapauttamista, valtion avustusta tai julkisia maksuja koskeissa asioissa. Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje / valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.

Liitetään pöytäkirjaan