
Aika 10.04.2025 klo 17:00 - 18:38

Paikka Kunnantalon kokoushuone Ervast, 1. kerros, Ervastintie 2, Kirkkonummi

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 21	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 22	Pöytäkirjan tarkastaminen	5
§ 23	Nissnikun koulun väistötilojen vuokraaminen Kirkkonummen sisäurheiluhalli Oy:lta Joo.Arenan tiloista	6
§ 24	Kantvikin koulun hankesuunnitelman hyväksyminen	8
§ 25	Vastaus valtuustoaloitteeseen 26/2021: Rakennuttajaorganisaation perustaminen Kirkkonummen kunnalle	13



Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä olleet jäsenet	Piili Noora Ekman Jani Björkqvist Matilda Granström Anneli Hedberg Hans Jeremjew Miisa Kari Marko Kähkönen Jani Oksanen Pekka Utriainen Elina	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen	
Poissa	Kärkimaa Elina		
Muut saapuvilla olleet	Haapaniemi Timo	hallituksen edustaja	poistui klo 18.05 § 24 käsittelyn aikana
	Kauppinen Anna- Kaisa Forsell Kia Toikka Kari Nylund Hanne	esittelijä pöytäkirjanpitäjä asiantuntija asiantuntija	poistui klo 18.32 § 24 käsittelyn jälkeen
	Nieminen Mia	asiantuntija	poistui klo 17.23 § 23 käsittelyn jälkeen
	Määttä Jussi	asiantuntija	poistui klo 17.23 § 23 käsittelyn jälkeen
	Luotonen Saana	asiantuntija	poistui klo 17.23 § 23 käsittelyn jälkeen

Allekirjoitukset

Noora Piili
puheenjohtaja

Kia Forsell
pöytäkirjanpitäjä



Pöytäkirjan tarkastus

Pöytäkirja on tarkastettu ja hyväksytty 15.4.2025 .

Anneli Granström
pöytäkirjantarkastaja

Elina Utrainen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tarkastettu pöytäkirja on nähtävänä Kirkkonummen kunnan julkisessa tietoverkossa keskiviikkona 16.4.2025.



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Toimitilapalvelujen lautakunta 10.04.2025 § 21

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti kokoonkutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastaminen

Toimitilapalvelujen lautakunta 10.04.2025 § 22

Esittelijä	kuntakehitysjohtaja Anna-Kaisa Kauppinen
Päätösehdotus	Toimitilapalveluiden lautakunta valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa tarkastamaan tämän kokouksen pöytäkirjan sähköisesti. Pöytäkirja tarkastetaan tiistaina 15.4.2025. Jos hyväksymisviestiä ei tule sihteerille em. ajankohtaan mennessä, pöytäkirja katsotaan hyväksytyksi. Tarkastettu pöytäkirja asetetaan yleisesti nähtäville kunnan julkiseen tietoverkkoon keskiviikkona 16.4.2025.
Päätös	Toimitilapalvelujen lautakunta valitsi tämän kokouksen pöytäkirjantarkastajiksi Anneli Granströmin ja Elina Utraisen.

**Nissnikun koulun väistötilojen vuokraaminen Kirkkonummen sisäurheiluhalli Oy:lta
Joo.Arenan tiloista**

Toimitilapalvelujen lautakunta 10.04.2025 § 23
410/10.03.02.04/2021

Valmistelija	kiinteistöpäällikkö Mia Nieminen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihte)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa Toimitilapalveluiden lautakunta päättää 1. vuokrata Nissnikun koululle väistötiloiksi Kirkkonummen sisäurheiluhalli Oy:lta Joo.Arenalla (os. Seppä-Kallen kuja 1, 02430 Masala) sijaitsevat liikuntatilat liitteen mukaisesti 2. valtuuttaa toimitilajohtajan tekemään sopimukseen tarvittaessa teknisiä tarkennuksia ja allekirjoittamaan vuokrasopimuksen.
Käsittely	Kiinteistöpäällikkö Mia Nieminen, rehtori Jussi Määttä ja apulaisrehtori Saana Luotonen poistuivat kokouksesta tämän kokousasian käsittelyn jälkeen klo 17.23.
Päätös	Toimitilapalvelujen lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	Joo.Arena, kiinteistöpäällikkö M.N. toimitilavuokrauksen asiantuntija T.D.
Selostus	Nissnikun koulu tarvitsee väistötilat yläkoululaisille Masalan alueelta aikavälille 1.10.2025-31.12.2027 siihen asti, kunnes Nissniku-talon uudet tilat koululle valmistuvat. Kesäkausien aikana 1.4.-30.9. liikunta järjestetään ulkotiloissa. Talvikausille 1.10.-31.3. liikunnan järjestämiseen soveltuvat tilat ovat löytyneet Joo.Arenan tiloista. Kunnan omistuksessa olevat tilat sekä muut alueen tilat on kartoitettu Joo.Arenan tilojen lisäksi. Muut tilat eivät sovellu käyttötärpeeseen tilojen liian pienen koon sekä valmiiksi suurten käyttöasteiden vuoksi. Toimitilapalveluiden lautakunta on palauttanut vuokrauspäätöksen 26.2.2025 § 11 uudelleen valmisteluun ja pyytänyt lisäselvityksiä sekä muutoksia liittyen käyttöasteeseen, tuntimääriin sekä vuokraan. Päivittäistien tilojen käyttöaikaa on lyhennetty alkuperäisestä suunnitelmasta ja kiinteät loma-ajat on poistettu vuokrasopimukselta. Lisäksi vuokrasopimukseen on täsmennetty irtisanomisaika ja kuukausivuokrien hinnat on päivitetty.



Lisäselvitykset oheismateriaalissa.

Päätöshistoria

26.2.2025 § 11
16.05.2024 § 30

Kantvikin koulun hankesuunnitelman hyväksyminen

Toimitilapalvelujen lautakunta 10.04.2025 § 24

862/10.03.02.03/2023

Valmistelija	rakennuttajapäällikkö Hanne Nylund etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa Toimitilapalvelujen lautakunta päättää 1 hyväksyä osaltaan liitteenä olevan Kantvikin koulun hankesuunnitelman ja esittää edelleen kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle hankesuunnitelman hyväksymistä 2 esittää kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle, että hanke toteutetaan uudisrakentamisena puurungolla (hankesuunnitelmassa esitetty vaihtoehto 3) hankesuunnitelmassa esitetyn perusteiden 3 esittää kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy hankkeen investointikustannuksiksi 18 800 000 euroa. 4 esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että se valtuuttaa toimitilapalvelujen lautakunnan päättämään hankkeen urakkamuodosta 5 merkitä hankesuunnitelman liitteenä olevan väistötiselvityksen tiedoksi
Käsittely	Keskustelun aikana jäsen Anneli Granström esitti seuraavat muutosehdotukset: 2. esittää kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle, että hanke toteutetaan uudisrakentamisena (hankesuunnitelmassa esitetty vaihtoehto VE1) 3. esittää kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy hankkeen investointikustannuksiksi 17 199 000 euroa. Jani Kähkönen kannatti Anneli Granströmin muutosesityksiä.

Puheenjohtaja totesi, että Anneli Granströmin muutosesityksiä ei kannatettu yksimielisesti, jolloin asiasta tulee äänestää.

Puheenjohtaja käynnisti äänestyksen: Ne, jotka kannattavat esittelijän päätösehdotusta, äänestävät Jaa, ja ne, jotka kannattavat Anneli Granströmin muutosesityksiä, äänestävät Ei.

Puheenjohtaja päätti äänestyksen ja totesi, että äännet jakautuivat seuraavasti: 8 kpl Jaa-ääniä (Piili, Oksanen, Hedberg, Björkqvist, Kari, Ekman, Utriainen ja Jeremjew) ja 2 kpl Ei-ääniä (Granström ja Kähkönen), jolloin esittelijän päätösehdotus voitti.

Puheenjohtaja Noora Piili esitti seuraavan evästyksen:

Kantvikin koulun uudisrakennushankkeen liikuntasalin lattiamateriaali toteutetaan parkettilattiana. Perusteluna: nykyisen koulun lattiamateriaali on parkettilattia - ja on tärkeää, että se on jatkossakin. Keskusta-alueella on useampi kouluntila, jossa on materiaalina muovimatto. On tärkeää, että meillä on kumpaakin materiaalia myös iltakäytön tarpeisiin.

Elina Utriainen ja Jani Ekman kannattivat Noora Piilin evästystä. Puheenjohtaja totesi, että evästystä kannatettiin yksimielisesti.

Lisäksi Noora Piili esitti seuraavan vastaesityksen:

Kohta 5: Toimitilapalveluiden lautakunta päättää toteuttaa Kantvikin koulun väistötilat Kantvikin alueella. Väistötilojen hankintaprosessi tulee käynnistää pikaisesti. Väistötiloihin voitaisiin siirtyä heti kun väistötilat ovat mahdollista alueelle saada. Perustelut: Kantvikin koulun sisäilmaongelmat, oppilaat sekä henkilökunta tulisi saada väistötiloihin mahdollisimman nopeasti.

Elina Utriainen, Jani Ekman ja Miisa Jeremjew kannattivat Noora Piilin vastaesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että vastaesitystä kannatettiin yksimielisesti.

Merkittiin tiedoksi, että kunnanhallituksen puheenjohtaja Timo Haapaniemi poistui kokouksesta tämän kokousasian käsittelyn aikana klo 18.05 ja rakennuttajapäällikkö Hanne Nylund tämän kokousasian käsittelyn jälkeen klo 18.32.

Päätös

Toimitilapalvelujen lautakunta päätti

1

hyväksyä osaltaan liitteenä olevan Kantvikin koulun hankesuunnitelman ja

esittää edelleen kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle
hankesuunnitelman hyväksymistä

2

esittää kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle, että hanke toteutetaan
uudisrakentamisena puurungolla (hankesuunnitelmassa esitetty vaihtoehto
3) hankesuunnitelmassa esitetyn perustein

3

esittää kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy
hankkeen investointikustannuksiksi 18 800 000 euroa.

4

esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että se
valtuuttaa toimitilapalvelujen lautakunnan päättämään hankkeen
urakkamuodosta

5

toteuttaa Kantvikin koulun väistötilat Kantvikin alueella. Väistötilojen
hankintaprosessi tulee käynnistää pikaisesti. Väistötiloihin voitaisiin siirtyä
heti kun väistötilat ovat mahdollista alueelle saada.

Lisäksi lautakunta päätti evästä seuraavasti:

Kantvikin koulun uudisrakennushankkeen liikuntasalin lattiamateriaali
toteutetaan parkettilattiana.

Tiedoksi

Selostus

Asian taustaa

Kantvikin koulun toimitilapalvelujen johdolla valmisteltu hankesuunnitelma
on valmistunut. Kirkkonummen talonrakennushankkeiden hankeohjeen
(KV 9.12.2024 § 103) mukaan käyttäjälautakunnat antavat lausuntonsa
hankesuunnitelmasta toimitilapalvelujen lautakunnalle. Kantvikin koulun
hankesuunnitelmasta lausuntonsa antavat suomenkielinen kasvatus- ja
koulutuslautakunta opetuspalvelujen osalta ja sivistys- ja vapaa-
aikalautakunta nuorisopalvelun osalta.

Hankesuunnitelma perustuu Kantvikin koulun tarveselvitykseen, jota on
käsitelty toimitilapalvelujen lautakunnassa 15.2.2024 § 12,
suomenkielisessä kasvatus- ja koulutuslautakunnassa 5.3.2024 § 12 ja
sivistys- ja vapaa-aikalautakunnassa 7.3.2024 § 14. Kantvikin koulun
tarveselvitys on hyväksytty kunnanhallituksessa 18.3.2024 § 76.

Kantvikin koulun oppilasmitoitus ja hankkeen vaihtoehtoiset toteutustavat

Hankesuunnitelmassa Kantvikin kouluhanke on mitoitettu
tarveselvityksessä esitetyn mukaisesti 3-sarjaiseksi alakouluksi eli noin

400 oppilaalle. Lisäksi hankkeessa toteutetaan tilat nuorisopalveluille. Tavoitteena on, että koulu siirtyy uusiin tiloihin vuoden 2029 aikana.

Hankesuunnitelmassa selvitetään Kantvikin koulun toteuttamista kolmella vaihtoehtoisella tavalla:

- uudisrakennus (VE1)
- vuoden 1992 rakennuksen peruskorjaus ja laajennus (VE2)
- uudisrakennus massiivipuurakenteisena (VE3)

Kaikissa vaihtoehtoissa koulurakennus sijoittuu koulun nykyiselle tontille. Uudisrakennusvaihtoehtoissa nykyinen koulu puretaan ja uudisrakennus sijoitetaan tontille ilman nykyisen koulun aiheuttamia riippuvuuksia. Peruskorjausvaihtoehdossa puretaan koulun vanhempi osa ja koulu sijoitetaan 1992 valmistuneen osan viereen niin, että tiloilla on sisäyhteys.

Hanke voidaan toteuttaa joko elinkaarihankkeena tai pääurakkana.

Vaikuttamistoimielimien ja kuntalaisten kuuleminen hankesuunnittelun aikana

Asukkaille, yhdistyksille, seuroille ja järjestöille järjestettiin tammikuussa 2025 Kantvikin koulun hankesuunnitteluun kytkeytyvä asukaskysely. Lisäksi jokaista vaikuttamistoimielintä kuultiin asiassa tammi-helmikuussa 2025 (vammaisneuvosto 16.1., nuorisovaltuusto 28.1., vanhusneuvosto 10.2.).

Moni kyselyssä ja kuulemisessa esitetyistä toiveista vastasi jo muutenkin kunnan tavoitteita ja toiveet tulevat näin otettua huomioon hankkeen valmistelussa. Muutamien toiveiden osalta hankesuunnitelmaa tehtiin tarkennusta. Esimerkiksi hankesuunnitelman tilaohjelmaan lisättiin varastojen kokoa erityisesti iltakäytön tarpeisiin.

Kantvikin koulun laajuus ja arvioidut kustannukset

Kantvikin koulun tilaohjelmassa on kuvattu hankkeessa toteutettavat tilat eri vaihtoehtoissa. Koulun suunniteltu laajuus on joko 4721 brm² (uudisrakennusvaihtoehto) tai 5044 brm² (peruskorjausvaihtoehto), jossa uudisrakennettava laajuus on 3468 brm² ja peruskorjattava laajuus 1576 brm².

Hankesuunnitelmassa on esitetty seuraavat vaihtoehtojen rakennuskustannukset:

- VE1 Uudisrakennusvaihtoehto 17 199 000 € alv 0 %
- VE2 Perusparannus ja laajennusvaihtoehto 16 555 000 € alv 0 %
- VE3 Massiivipuuvaihtoehto 18 364 000 € alv 0 %

Hankevalmisteluvaiheen toteutuneet ja arvioidut tulevat kustannukset ovat noin 450 000 euroa.

Suosituksena hankesuunnitelmassa esitetään Kantvikin koulun toteuttamista vaihtoehdon VE3 mukaisesti eli massiivipuisena uudisrakennuksena. Hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ml. hankevalmisteluvaihe ovat 18 800 000 euroa.

Väistötilaratkaisut

Koululle joudutaan hankkimaan rakennusaikaiset väistötilat noin kahdeksi vuodeksi 2027–2029. Vaihtoehdot ovat joko väistö keskustan väistötiloissa tai vuokrattavat siirtokelpoiset väistötilat koulun pohjoispuoleiselle liikunta-alueelle. Hankesuunnitelman laadinnan yhteydessä on tarkasteltu mahdollisia väistötilaratkaisuja. Liitteenä oleva väistötilaselvitys osoittaa, että rakennusaikaiset väistöt on mahdollista toteuttaa joko keskustassa tai Kantvikissa.

Suomenkielinen kasvatus- ja koulutuslautakunta päätti kokouksessaan 1.4.2025 § 14 todeta, että väistötilaratkaisussa tulee kiinnittää erityistä huomiota koulun toiminnan sujuvuuteen sekä terveellisten ja toiminnallisten tilojen turvaamiseen ja, että ennen väistötilaratkaisua tulee asiasta kuulla koulua.

Päätös väistötiloista tuodaan erillisenä asiana toimielimien käsittelyyn.

Toteutusmuoto

Hanke voidaan toteuttaa joko elinkaarihankkeena tai perinteisenä pääurakkana. Hankkeen toteutusmuotoa on syytä tarkastella vielä tarkemmin, esimerkiksi markkinakartoitusten perusteella. Lopullinen toteutusmuodon valinta tuodaan erillisenä asiana toimielimien käsittelyyn.

Suomenkielinen kasvatus- ja koulutuslautakunnan lausunto

Suomenkielinen kasvatus- ja koulutuslautakunta on kokouksessaan 1.4.2025 § 14 puoltanut hankesuunnitelman hyväksymistä ja että hanke toteutetaan uudisrakentamisena puurungolla VE3 hankesuunnitelmassa esitetyin perustein. Sivistys- ja vapaa-aikalautakunta käsittelee asiaa 3.4.2025 § 24.

**Vastaus valtuustoaloitteeseen 26/2021: Rakennuttajaorganisaation perustaminen
Kirkkonummen kunnalle**

Toimitilapalvelujen lautakunta 10.04.2025 § 25
1116/00.01.00/2021

Valmistelija	toimitilajohtaja Kari Toikka, kuntakehitysjohtaja Anna-Kaisa Kauppinen etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi , puh. 09 29671 (vaihde)
Päätösehdotus	Kuntakehitysjohtaja Kauppinen Anna-Kaisa Toimitilapalvelujen lautakunta päättää antaa selostusosan mukaisen vastauksen valtuustoaloitteeseen 26/2021 "Rakennuttajaorganisaation perustaminen Kirkkonummen kunnalle" ja esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että valtuusto pitää vastausta riittävänä ja aloitetta loppuun käsiteltynä.
Käsittely	
Päätös	Toimitilapalvelujen lautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.
Tiedoksi	
Selostus	Martin Honkanen / Kirkkonummen Perussuomalaiset jätti kunnanvaltuuston 18.10.2021 § 117 kokouksessa seuraavan valtuustoaloitteen: "TAUSTAT Kirkkonummen kunnan rakennushankkeet menevät pieleen kerta toisensa jälkeen. Ongelma tosin on maanlaajuinen, ja koskee Suomen jokaista kuntaa. Julkinen rakentaminen on pääsääntöisesti taitamatonta, sekä holtitonta kuntalaisten verorahojen käyttöä. Kunnalla ei ole riittävästi omaa osaamista rakennuttamisesta, eikä vuokraus/ leasingsopimusten laadinnassa vaan osaaminen nojautuu pääosin yksityisiltä konsulttiyhtiöiltä ostettavaan asiantuntijapalveluun. Kilpailutusten tuloksena konsulteiksi kuitenkin valikoituvat yleensä halvimman tarjouksen antaneet toimijat, ja halpa hinta korreloi suoraan saadun palvelun laatuun. Ostettavan konsultoinnin kustannus on vuositasolla mittava, mutta tulokset ovat kuitenkin viime vuosien projektien perusteella surkeita. Tähän ei ole näkyvissä muutoksia. Pitää myös huomioida se tosiasia, että konsultin prioriteetti on tehdä mahdollisimman kannattavaa liiketoimintaa omalle yritykselleen, ei suinkaan puolustaa kunnan veronmaksajan etua.

On tunnettu trendi, että rakennusliikkeet Suomessa ja ulkomailla ovat viime vuosien aikana alkaneet ulkoistamisen ja ketjuttamisen suosimisesta, siirtymään oman osaamispääoman hankintaan ja omistamiseen. Tämänlaista ajattelua voitaisiin, ja pitäisikin tässä taloustilanteessa hyödyntää Kirkkonummen kunnan toiminnassa.

RATKAISU

Ehdotan ensisijaisesti, että Kirkkonummen kunta tutkii mahdollisuudet ja keinot kunnan omistaman osakeyhtiön perustamiselle, jonka tarkoituksena on hankkia ja omistaa kunnan rakentamiseen ja rakennusinvestointeihin liittyvä osaamispääoma.

Yhtiön pääasiallisena tehtävänä olisi hoitaa Kirkkonummen kunnan rakennushankkeet kokonaisvaltaisesti, aina hankkeiden suunnittelusta sopimustekniikkaan, työ- ja takuuajaiseen valvontaan sekä kunnan rakennusten kunnossa- ja ylläpitoon.

Ehdotan toissijaisesti, että Kirkkonummi tutkii mahdollisuudet yllä kuvatuunlaisen osakeyhtiön perustamiseen siten, että osakkaina olisivat myös Kirkkonummen naapuri- ja/ tai yhteistyökunnat.

PERUSTELUT

Koko kunnallisen rakennustoiminnan ja valvonnan suurin ongelma on raha. Jotta halutun tasoista osaamista voidaan perustettavaan osakeyhtiöön rekrytoida, joudutaan kilpailemaan maamme suurien ja tunnettujen rakennus- ja konsulttiyritysten kanssa. On aivan selvää, että yhtiöön rekrytoitaville rakennusalan huippuammattilaisille tulee tarjota kilpailukykyinen palkkaus sekä työehdot. Tämä estää asian hoitamisen kunnallisten virkojen perustamisen kautta, ja on siksi mahdollista vain erillisen yhtiön kautta.

Rakennuslehden mukaan rakennusteollisuudessa keskiarvopalkka alan insinöörillä on peräti 5140 euroa kuukaudessa ja talonrakennustekniikassa 4836 euroa kuukaudessa. Rakennusalan suunnittelutehtävissä toimivan insinöörin keskipalkka on 3807 euroa kuukaudessa ja työnjohtotehtävissä toimivan insinöörin keskipalkka on 3875 euroa kuukaudessa. *(1

Aloitteen laadintahetkellä, Toimitilapalvelujen talousarviossa suunnitteluvaiheessa olevien hankkeiden kustannukset vuodelle 2022 ovat seuraavat:

Yhteiskampus	1.000.000,00€
Nissnikun koulu	350.000,00€
Yht	1.350.000,00€

Yllä ei ole huomioitu arvioita kustannuksista Kantvikin koulun osalta eikä tarveselvitysten kustannuksia Papinmäen koulun peruskorjauksen ja väestönsuojan peruskorjauksen osalta. Gesterbyn kustannukset sisältyvät

tulevaan leasing sopimukseen, ei ole otettu huomioon mutta ne jokatapauksessa maksavat kunnalle.

Aloitteen laadintahetkellä, Toimitilapalvelujen korjausohjelmaluonnoksessa kustannusarviot vuodelle 2022 ovat seuraavat:

Nissnikun PK	35.000,00€
Koskentorin PK	25.000,00€
Bobäck	200.000,00€
Heikkilän koulu	35.000,00€
Mariefred	25.000,00€
Veikkolan sivukirjasto	50.000,00€
Yht	370.000,00€

Periaattena voidaan pitää että yhden koulun suunnittelu maksaa 1.000.000,00€.

Kunta on hankkimassa uusia rakennuksia elinkaariajatteluun perustuvilla sopimusmalleilla eli leasing sopimuksilla. Kymmeniä vuosia kestävien leasing sopimusten lopulliset ja todelliset kustannukset ovat toistaiseksi epäselvät ja sisältävät huomattavia riskejä, sekä ovat kalliita. Tämä ei poista sitä, että kunta maksaa ylihintaa rakennuttamisesta ja rakentamista.

Kunta on myös tulevaisuudessa rekrytoimassa rakennus- ja talotekniikka-alan insinöörejä ja asiantuntijoita. Tiedostettua on, että toimitilapalvelu kärsii resurssi ja henkilöstöpulasta.

HYÖDYT

Perustettava yritys tulee toimimaan kannattavasti, koska sen asiakaskunnan muodostaa sen omistaja, ja tulevan omistajan rakentamis- ja saneeraustoiminta ei näillä näkymin tule koskaan päättymään. Yhtiön toiminnan läpinäkyvyys varmistetaan sillä että yhtiön hallitus muodostuu luottamushenkilöistä ja kunnan virkamiehistä.

Suurin hyöty tullaan saavuttamaan tulevaisuudessa investointien kustannusylitysten ja sopimuksiin liittyvien virheiden välttämisenä.

Rakennuttamisesta jäävät pois nykyisen järjestelyn epäkohdat:

- 1) Työn heikko laatu
- 2) Työn kallis hinta
- 3) Ulkoistetun toiminnon johtaminen palaa omiin käsiin ja veronmaksajan etu tulee ykkösprioriteetiksi.

Muita merkittäviä hyötyjä:

- 1) Hankkeiden aikataulujen paremman pitävyyden saavuttaminen.
- 2) Säästöt jotka saavutetaan asiantuntijapalveluiden pienentymisenä.
- 3) Elinkaarikustannukset on paremmin ennustettavissa.
- 4) Ajattelumalli on monistettavissa.

Voimme varmasti yksimielisesti todeta, että aloitteen mukaisella toiminnalla tulisi olemaan huomattava positiivinen vaikutus kunnan talouteen. Yhden koulun suunnittelukustannuksilla voidaan palkata vuodeksi 8-10 insinööriä vuodeksi.

Kunnan arvoihin kuuluu rohkeus, joka tarkoittaa ennakkoluulottomuutta kokeilla uusia asioita. Tämän arvon mukaisesti, oletan että olemme riittävän rohkeita selvittämään edellytykset tämän aloitteen täytäntöönpanolle.”

Martin Honkasen lisäksi valtuustoaloitteen allekirjoittivat seuraavat valtuutetut: Antti Karkola, Anna Sahiluoma, Liisa Kosonen, Kim Åström, Hannu Valtanen, Jani Ekman, Piia Aallonharja, Riikka Purra, Johanna Järvinen, Arttu Lankinen, Ville Salminen, Urho Blom, Jussi Määttä, Kim Liljequist ja Ronja Karkinen

Vastaus valtuustoaloitteeseen:

Kunnan nykyinen rakennuttajaorganisaatio

Kuntakehityksen toimialan toimitilapalvelujen palveluryhmä koostuu kolmesta palveluyksiköstä: rakennuttamispalvelut, ylläpitopalvelut ja kiinteistöpalvelut. Toimitilapalvelujen palveluryhmää johtaa toimitilajohtaja ja rakennuttamispalveluja johtaa rakennuttajapäällikkö toimitilajohtajan alaisuudessa. Rakennuttamispalveluihin kuuluu 1+4 henkilöä ja tällä hetkellä palveluyksikön kaikki vakanssit ovat täytettyinä. Lisäksi kunnan rakennushankkeiden suunnittelussa tarvitaan myös käyttäjätoimialan resursseja.

Oman organisaation lisäksi kunta käyttää rakennuttajakonsultteja lisäapuna tehtävissä, jossa kunnalla ei ole omaa osaamista tai joissa tarvitaan lisäresursseja. Konsultteja käytetään suunnittelussa, rakennuttamisessa eritoten elinkaarihankkeiden osalta sekä urakoiden valvonnassa, joten oman henkilömäärältään pienen rakennuttajaorganisaation lisäksi on käytössä laaja yksityinen konsulttiosaaminen, jonka käytön laajuus riippuu kunkin hetken työkuormasta ja on siten tarpeen mukaan joustava resurssi.

Toimintojen yhtiöittäminen

Kunta on laatimassa kestävän kasvun ohjelmaa, jonka osana arvioidaan palvelujen tuotantomuotoja sekä ylikunnallista yhteistyötä. Ohjelmassa arvioidaan myös yhtiöittämistä tapana vahvistaa palveluja ja kunnan taloutta.

Yhtiöittäminen tarkoittaa palvelun siirtämistä kunnan tai kuntien yhdessä omistamaan osakeyhtiöön. Yhtiöittämisellä tavoitellaan tyypillisesti toiminnan tehostamista, kustannussäästöjä ja kilpailukyvyn parantamista. Yhtiöittämistä voi toimia vaihtoehtona niiden palvelujen osalta, joissa

palvelua voidaan tuottaa markkinaehtoisesti ja palvelusta saatavilla tuotoilla voidaan kattaa niistä syntyvät kustannukset. Kaupungit ja kunnat ovat yhtiöittäneet yleisimmin esimerkiksi vesihuollon, energiahuollon, vuokra-asuntojen ja ruokapalvelujen palveluja. Joissain tapauksissa yhtiöittäminen on lainsäädännön vaatimus. Sote-kiinteistöjen yhtiöittäminen on laissa säädetty velvoite, jotta kiinteistöt voidaan jatkossa vuokrata hyvinvointialueille.

Tampereella Tampereen Tilapalvelut Oy tuottaa Tampereen kaupungin tarvitsemia kiinteistö- ja rakennuttamispalveluja eli rakennusten ja tilojen rakennuttamista, isännöinti-, huolto- ja kunnossapitotoimintaa. Yhtiöittämisen lisäksi kunnat ovat muodostaneet liikelaitoksia. Esimerkiksi Espoossa on muodostettu kaupunkiympäristön toimialalla toimiva tilapalvelut-liikelaitos, joka vastaa rakennusten ylläpidosta ja rakennuttamisesta. Turun kaupungissa aiemmin toiminut kiinteistöliikelaitos on purettu.

Kirkkonummellakin toimitilapalvelujen mahdollisessa yhtiöittämisessä tulisi tarkastella tilojen hallinnan, ylläpidon ja rakennuttamien kokonaisuutta. Kyseessä ei ole palvelukokonaisuus, jossa toiminnasta saatavilla ulkopuolisilla tuotoilla (kunnan ulkopuolisilta asiakkailta saatavat myyntituotot tai palvelumaksut) voitaisiin kattaa palvelun kustannukset. Kyseessä olisi kunnan omistama "in-house -yhtiö", jonka toiminnan kunta rahoittaisi tilaamalla palvelut yhtiöltä.

Kunnan kestävä kasvun ohjelman valmistelussa arvioitu on, että Kirkkonummen tilapalvelujen yhtiöittäminen ei toisi hyötyä kunnalle. Yhtiöittäminen ei itsessään lisää resursseja tai osaamista. Yhtiöittäminen lisäisi päällekkäistä hallintoa ja se saattaisi vähentää toiminnan läpinäkyvyyttä.

Kunta pystyy omalla organisaatiollaan rakennuttamaan konsulttien apua käyttäen varsin tehokkaasti ja onnistuneesti kunnan rakennushankkeet. Kunnan rakennuttamisen osaamista ja resursseja voidaan tarvittaessa vahvistaa ilman, että toimintaa yhtiöitetään.

Kiinteistöhuollon oman tuotannon määrä pienenee elinkaarihankkeiden myötä. Kestävän kasvun ohjelman valmistelussa on todettu tarve arvioida kiinteistöhuollon järjestämistapaa suurten elinkaarihankkeiden valmistumisen jälkeen.

Kunnan rakennuttamistoiminnan kehittäminen

Kestävän kasvun ohjelman valmistelussa on todettu, että kunnan investointiohjelma sekä talonrakentamisen osalta on tulevana vuosina mittava, vaikka investointien määrää rajattaisiinkin. Rakennushankkeiden toteutuvilla kustannuksilla on merkittävä talousvaikutus. Esimerkiksi suunnittelun ohjaus, kustannusarvioiden realistisuus, hankinta ja rakennusurakan aikainen valvonta edellyttävät kunnan henkilöstön riittävää osaamista ja määrää. Kunnan rakennuttamistoiminnan henkilöstöresurssit

sekä kuntakehityksessä että sivistyspalveluissa tulee mitoittaa investointiohjelman mukaisesti. Kaikkea rakennuttamiseen liittyvää erityisosaamista ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista järjestää kunnan omalla henkilöstöllä.

Kunnan rakennuttamisen käytäntöjä on kehitetty ja niitä kehitetään edelleen. Viimeisimmät suuret hankkeet Gesterbyn koulukeskus Wigge, Yhteiskampus ja Nissniku-talo toteutetaan elinkaarihankkeina, joissa kiinteistöjen kahdenkymmenen vuoden aikainen ylläpitovastuu on palveluntuottajalla. Rakennuttamisen tueksi on kilpailutettu konsulttitiimit, jossa on mukana hankkeiden edellyttämä laaja-alainen asiantuntemus. Konsulttien kilpailutuksessa käytetään laatukriteereitä. Konsulttien käytön laajuus riippuu kunkin hetken hankkeiden työvaiheesta ja työkuormasta. Vastaavan osaamisen palkkaaminen kunnan tai kunnan yhtiön työntekijöiksi ei olisi järkevää, koska resurssien tarve vaihtelee.

Ylikunnallinen yhteistyö

On tärkeää varmistaa oman organisaation tarvittava osaaminen ja resurssit investointihankkeissa. Yksi tapa vahvistaa toimintaa voi olla yhteistyö lähikuntien rakennuttajaorganisaatioiden kanssa. Kestävän kasvun ohjelman valmistelussa onkin esitetty, että selvitetään mahdollisuutta lisätä yhteistyötä lähikuntien kanssa rakennuttamisen tehtävissä. Näin saattaisi olla mahdollista tasata organisaatioiden resursseja, mikäli hankkeet ajoittuvat eri kunnissa eri vuosille.

Kunnan rakennushankkeiden onnistuminen

Kunta on kehittänyt viime vuosina rakennushankkeiden kilpailutusta ja talousseurantaa. Gesterbyn koulukeskus Wiggen palveluntuottajan tarjouskilpailussa ylitettiin alkuperäinen kustannusarvio selvästi, koska kilpailutus tehtiin erittäin haastavana ajankohtana juuri koranapandemian ja Ukrainan sodan alkamisen aikaan, jolloin panoshinnat rakentamisessa kohosivat rajusti ja täysin ennakoimattomasti. Hanke on kuitenkin toteutumassa palveluntuottajan valinnan yhteydessä valtuuston hyväksymän kustannusarvion mukaisesti. Myös Yhteiskampus on toteutumassa hyväksytyn kustannusarvion mukaisesti. Nissniku-talon hankkeessa palveluntuottajan tarjouskilpailussa alkuperäinen kustannusarvio ylittyi n. 5% lähinnä lisä- ja muutostyövarauksen suuruuden osalta.

Elinkaarihankkeiden osalta investointikustannus on vain osa kokonaiskustannusta, ja ja käytön aikaiset ylläpito- ja hoitokustannukset ovat osa kokonaiskustannusta. Tällöin investointikustannuksilla pystytään vaikuttamaan kokonaiskustannuksiin, joten pelkästään investointikustannuksia tarkastelemalla ei pystytä vetämään tyhjentävää johtopäätöstä kokonaiskustannusten edullisuudesta. Tästä huolimatta myös investointikustannukset em. hankkeissa ovat pysyneet pääsääntöisesti hankebudjetissa tai hyvin lähellä sitä.



Myös korjausohjelma on pystytty toteuttamaan budjetoidusti viime vuosina, kun rakennuttajaorganisaation vakanssit on pystytty täyttämään.

Päätöshistoria



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 21, § 22, § 24, § 25

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 23

Oikaisuvaatimusohje toimitilapalvelujen lautakunnalle

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla. Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus tehdään toimitilapalvelujen lautakunnalle.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Tiedoksisaanti

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua päätöksen lähettämisestä tai saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana tai kolmantena päivänä sähköpostiviestin lähettämisestä. *Kunnan jäsenen* ja 137 §:n 2 momentissa tarkoitetun kunnan katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksessa, joka on osoitettava toimitilapalvelujen lautakunnalle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa.

Oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on joku muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava jäljempänä olevaan osoitteeseen virka-aikana ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä.

Postiin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille kunnan kirjaamoon oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon virka-ajan päättymistä. Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa ennen oikaisuvaatimusajan päättymistä myös sähköpostilla lähettäjän omalla vastuulla.



Yhteystiedot:

Kirkkonummen kunta, kirjaamo
Käyntiosoite: Ervastintie 2, 02400 Kirkkonummi
Postiosoite: PL 20, 02401 Kirkkonummi
Puhelin 09 29671
Sähköposti: kirjaamo@kirkkonummi.fi
Virka-aika: ma 9.00-16.00, ti - pe 9.00-15.00