
Aika: 20.10.2015 klo 18:15 - 19:30

Paikka: Kaupungintalo, KH:n kokoushuone

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
100	Kokouksen järjestäytyminen	3
101	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)	4
102	Överlåtelse av tomt del som ägs av staden (tomt 8-109-14, Bembölevägen 15)	5
103	Kaavoituskatsaus 2015 - 2016	9
104	Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta sekä kevennettyjen rakentamis- ja kaavamääräysten kokeilusta annetun lain 3 §:n kumoamisesta	10
105	Hankinnan keskeytys (Villa Bredan palvelukeskus, urakkakilpailutuksen tarjoajavalinnat)	15

Puheenjohtaja Pertti Eklund

Läsnä:	Eklund Pertti Limnell Patrick Fellman Veronica Aspelin Mikael Antskog-Karstinen Anita Enckell Patrick Rekiranta Riitta Nysten Tiina Tupamäki Olavi Rehn-Kivi Veronica Visuri Ilari Harju Marianna Porvali Leena	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen Kh:n ed. Nuorisovaltuuston ed. esittelijä/ytj siht.
--------	---	---

Allekirjoitukset	Pertti Eklund puheenjohtaja	Leena Porvali sihteeri
------------------	--------------------------------	---------------------------

Käsitellyt asiat	100 - 105
------------------	-----------

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset	Anita Antskog-Karstinen	Patrick Enckell
------------------	-------------------------	-----------------

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä	Kauniaisissa 4.11.2015
-----------------------------------	-------------------------------

Todistaa	Karola Nyman ilmoitustaulun hoitaja
----------	--

Yhdyskuntalautakunta

§ 100

20.10.2015

Kokouksen järjestäytyminen

YLK 20.10.2015 § 100

Lautakunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.
Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Anita Antskog-Karstinen ja Patrick Enckell.

Yhdyskuntalautakunta

§ 101

20.10.2015

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)
YLK 20.10.2015 § 101

Lautakunnalle on lähetetty viranhaltijoiden päätöspöytäkirjoja edellisen kokouksen jälkeen tehdyistä päätöksistä, jotka voidaan kuntalain 51 §:n mukaan ottaa lautakunnan käsiteltäväksi. Päätösluettelo on esityslistan oheismateriaalina.

YTJ:

Lautakunta merkitsee tiedokseen oheismateriaalista ilmenevät päätökset ja päättää olla käyttämättä kuntalain 51 §:n mukaista otto-oikeuttaan.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)

Yhdyskuntalautakunta

§ 102

20.10.2015

Överlåtelse av tomt del som ägs av staden (tomt 8-109-14, Bembölevägen 15)

373/10.00.02/2015

YLK 20.10.2015 § 102

Mer information:

Fastighetsingenjör Johanna Määttä, tfn (09) 5056 253
fornamn.efternamn@grankulla.fi

Tomt 8-109-14 enligt den gällande detaljplanen och tomtindelningen (karta som **bakgrundsmaterial**) består av en tomt del som ägs av staden och en som är i privat ägo. Fastighetsingenjören skickade i juli 2015 till ägarna till den privatägda tomt delen (nedan ägarna) en kalkyl över priset på den tomt del som staden äger. Kalkylen skickades på deras begäran. Ägarna har sänt ett brev i ärendet (**bakgrundsmaterial**) till staden. Enligt brevet anser de att priset enligt kalkylen är oskäligt, och de lyfter fram omständigheter som enligt deras åsikt borde beaktas när priset fastställs.

Priset enligt kalkylen baserar sig på ett riktpreis (1202 €/m² vy) som stadstyrelsen 26.1.2015 § 22 fastställt för år 2015 samt på stadens andel av byggrätten enligt planen (132,86 m² vy). Stadens andel av byggrätten på tomten motsvarar stadens andel av tomtens areal. Enligt kalkylen är priset på den tomt del som staden äger 159 700 euro.

Tomt 8-109-14

Tomt 8-109-14 enligt gällande detaljplan Ak 33 (fastställd 12.11.1964) och tomtindelning Tj 10902 (godkänd 20.9.1972) har en areal på 4 334 m². Den tomt del som staden äger har en areal på 743 m² och består av lägenhet 402-2-166 (86 m²) och en del av lägenhet 402-2-320 (657 m²). Den tomt del som ägs av ägarna har en areal på 3 591 m² och består av tomt 8-109-6 enligt en tidigare tomtindelning. På tomt del 8-109-6 finns en bostadsbyggnad från 1956. Tomt del 8-109-6 är belagd med byggnadsförbud, eftersom den inte utgör en tomt enligt gällande detaljplan och tomtindelning.

Gällande detaljplan

Tomt 8-109-14 har i detaljplanen Ak 33 betecknats som kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter (Ao). Enligt planbestämmelserna är det tillåtet att inom kvartersområdet med beteckningen Ao bygga endast en huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter och i två våningar samt på tomter som är större än 3 000 m² dessutom en ekonomibyggnad med gårdskarlsbostad. Huvudbyggnaden får ha en areal på högst 350 m² och ekonomibyggnaden högst 75 m²; dock så att högst en femtedel av tomten får bebyggas. Byggnadsrätten på tomten är således enligt planen 775 m² vy och byggnadsytan 425 m².

Markdispositionsplanen och tomtens utvecklingspotential

Enligt markdispositionsplanen Masu 2 ingår tomt 8-109-14 i ett småhusdominerat bostadsområde (AP) med särskilda miljövärden. Enligt beskriv-

Yhdyskuntalautakunta

§ 102

20.10.2015

ningsdelen utgör området mellan Bembölevägen, Stockmannsvägen och Badets väg ett triangelformat kvarter (kvarter 109), där de tidigast byggda husen representerar 1950-talets byggnadsstil med stora skogstomter. Barrskogen ger området även ett landskapsmässigt värde. De särskilda miljövärdenas inverkan på tomtens marknadsvärde är svår att bedöma. Miljövärdena förhindrar dock inte att den planerliga byggrätten utnyttjas eller att trädbeståndet avlägsnas i den mån byggandet förutsätter det.

Den existerande bostadsbyggnaden har inte i Masu 2 betecknats som en värdefull byggnad, och den finns heller inte med bland objekten i Grankullas byggnadsinventering.

Enligt markdispositionsplanen Masu 2 betraktas inte den koppling av parhusbostäder som förutsätts i detaljplaner som en oundviklig allmän bestämmelse. På basis av ansökan har sökande också i regel beviljats lov att avvika från detaljplanen så att bostadslägenheterna kan placeras i två separata byggnader. Enligt Masu 2 kan även detaljplanemässiga utvecklingsåtgärder övervägas på tomter som ingår i Ak 33 (s.k. Meurmans stadspan, fastställd 12.11.1964) och har en areal på över 3 000 m². På dessa kan den maximala byggrätten 775m² vy fördelas fritt mellan högst tre (3) bostäder. Även då förblir den tillåtna byggnadsytan (425 m²) och den totala byggrätten (775 k-m² vy) oförändrade. En sådan ändring av detaljplanen har gjorts i samma kvarter (109) på adressen Badets väg 12. Stadsstyrelsen har 6.5.2008 delegerat planändringsprocesser av detta slag till markanvändningschefen med undantag av behandlingen för godkännande av planen.

På tomt 8-109-14 vore det alltså möjligt att med stöd av ett undantagsbeslut bygga ett bostadshus till utöver det befintliga samt en ekonomibyggnad på 75 m² med gårdskarlsbostad. Genom en ändring av detaljplanen skulle det vara möjligt att utöver det befintliga bostadshuset bygga två bostadshus till på tomten inom ramen för den kvarvarande byggrätten. Enligt byggnads- och lägenhetsregistret är den utnyttjade byggrätten för den existerande bostadsbyggnaden 220 m² vy, och enligt en granskning av kartan är husets bottenyta ca 190 m². Det här betyder att det kalkylmässigt finns både byggrätt och byggnadsyta kvar för två bostadshus.

Nuläget och den bebyggda miljön

Den existerande bostadsbyggnaden står på en central plats på tomten, men om man ser på t.ex. de två separata bostadsbyggnaderna på tomten bredvid (Bembölevägen 17), skulle det vara möjligt att uppföra två nya bostadshus på tomt 8-109-14 utöver den existerande byggnaden. Visserligen står det klart att nybyggnation inverkar på användningen av det nuvarande bostadshuset och dess gårdsområde.

Den tomtedel som staden äger kan inte anses utgöra impediment som inte lämpar sig för byggande. Området har i planen anvisats för byggande och är beläget mitt i byggd miljö. Om tomtdelen säljs, kan bänken, planteringslådan och papperskorgen vid viloplatsen i hörnet av Bembölevägen och Stockmannsvägen flyttas bort från tomtdelen. Enligt HRT:s Reseplanerare finns det en hållplats för servicetrafik i korsningen av Bembölevägen och Stockmannsvägen, men hållplatsen varken hindrar eller försvårar använd-

ningen av tomten.

Historia över bildandet av tomt 8-109-6

Tomtdel 8-109-6, som ägs av ägarna, har bildats på basis av den tidigare stadsplanen Ak 17 (fastställd 6.10.1954) och tomtindelning Tj 10901 som ingick i planen. Genom planändring Ak 17 ändrades tomtgränserna, medan planbestämmelserna förblev lika som i den tidigare planen Ak 1 (fastställd 2.12.1941). Då omfattade tomt 8-109-6 också den nuvarande tomten 8-109-13.

Enligt tomtindelning Tj 10901 hade tomt 8-109-6 en areal på 5904 m². En tidigare ägare till tomt 8-109-6 köpte tomtområdet enligt tomtindelningen av dels Grankulla stad (3594 m²), dels Aktiebolaget Grankulla (2310 m²). Vid en tomtmätning år 1955 konstaterades att tomtens areal var 5702 m². Arealen enligt tomtmätningen avviker med minus 202 m² från arealen enligt tomtindelningen.

I samband med att den gällande tomtindelningen Tj 10902 gjordes upp har tomt 8-109-6 konstaterats ha en areal på 5484 m². Denna areal avviker med minus 420 m² från arealen enligt tomtindelningen Tj 10901 och med minus 218 m² från arealen enligt tomtmätningen. Av tomt 8-109-6 har 1872 m² anvisats till tomt 8-109-13 och 3592 m² till tomt 8-109-14. Resten av tomten (20 m²) är gatuområde.

Åtgärder med anledning av arealfelet har med utgångspunkt i en skrivelse från den dåvarande ägaren och ett förslag av fastighetsingenjören behandlats i stadsstyrelsen i samband med att tomtindelning Tj 10902 godkändes år 1972. Stadsstyrelsen godkände ett arrangemang enligt vilket staden skulle överlåta den tomt del av tomt 8-109-14 enligt tomtindelningen som tillhörde staden (samma tomt del som nu är aktuell) mot att staden i utbyte skulle erhålla det område av tomt 8-109-6 som avsatts till gatuområde och en kontant ersättning. Förutsättningen för arrangemanget var att det skulle godkännas av stadsfullmäktige och att det skulle verkställas senast inom ett år efter det att kvarterets tomtindelning vunnit laga kraft. Tomtindelningen vann laga kraft 16.10.1972, men arrangemanget verkställdes inte under den utsatta tiden och förutsättningarna upphörde således att gälla år 1973.

Sammanfattning

Enligt stadsstyrelsens beslut (26.1.2015 § 22) tillämpas riktpriset vid eventuell försäljning av tomt delar som ägs av staden i tomter enligt detaljplanen. Därtill sägs det i beslutet att prissättningsgrunderna inte iakttas som sådana i de enskilda fall där det bör anses oskäligt att tillämpa dem, och att det är möjligt att justera riktpriset uppåt eller nedåt beroende på tomtens läge.

Ägarna har inte framfört omständigheter eller fakta som motiverar att det bör anses oskäligt att tillämpa riktpriset. Inköp av tomt delen gör det möjligt att bilda en tomt i enlighet med den gällande detaljplanen och tomtindelningen och att utnyttja tomtens planenliga byggrätt. Genom en ändring av detaljplanen skulle det vara möjligt att fördela byggrätten mera jämnt mel-

Yhdyskuntalautakunta

§ 102

20.10.2015

lan de tre bostäder som planen tillåter, och det befintliga bostadshuset hindrar inte att man placerar två bostadshus till på tomten.

Under år 2015 har det genomförts fem fastighetsaffärer gällande obebyggda byggplatser i Grankulla, där priset per kvadratmeter våningsyta har varierat mellan 837–1 500 €/m² vy. Riktpriset placerar sig ungefär mitt på denna skala. I stadsdel 7 har under år 2015 genomförts en fastighetsaffär gällande en obebyggd byggplats, där priset per kvadratmeter våningsyta var 1 100 €/m² vy. Riktpriset avviker inte nämnvärt från detta pris.

Riktpriset har som sådant använts i fastighetsaffärer under år 2014 (Stationsvägen och Akademivägen) där staden sålde tomtdelar som ägdes av staden i tomter enligt detaljplanen. Även beräkningsgrunderna var de samma som i den kalkyl som sändes till ägarna. Under år 2015 har inga tomtdelar sålts. Enligt principen om lika behandling bör dock riktpriset tillämpas i oförändrad form även då priset för den nu aktuella tomtdelen bestäms.

Direktören för samhällstekniken:

Samhällstekniska nämnden beslutar att staden säljer lägenhet 235-402-2-166 (areal 86 m²) och ett ca 656 m² stort outbrutet område av lägenhet 235-402-2-320 till ett pris av 159 700 euro samt i övrigt på sedvanliga villkor för fastighetsförsäljning, till ägarna till tomt 235-8-109-6.

Beslut:

Beslutförslagnig godkändes med tillägget att arrangemanget bör verkställas före slutet av 2016.

Liitteet

BAKGRUNDSMATERIAL: Brev av ägarna (Bembölientie 15, Bembölevägen 15)

BAKGRUNDSMATERIAL: Karta (Bembölientie 15, Bembölevägen 15, tomt 8-109-14)

Yhdyskuntalautakunta

§ 103

20.10.2015

Kaavoituskatsaus 2015 - 2016

933/10.00.00/2014

YLK 20.10.2015 § 103

Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus).

Kauniaisissa kaavoituskatsauksen laatiminen ja julkaiseminen on delegoitu maankäyttöpäällikölle.

Maankäyttöyksikkö on valmistellut v. 2015–2016 kaavoituskatsauksen, joka on esityslistan **liitteenä**.

Kaavoituskatsaus julkaistaan Kaunis Grani-lehdessä 10.11.2015, kaupungin Internet-sivuilla sekä kaupungin ilmoitustaululla.

YTJ:

Lautakunta merkitsee tiedoksi liitteenä olevan kaavoituskatsauksen 2015–2016 sekä lähettää asian edelleen tiedoksi KH:lle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

LIITE: Kaavoituskatsaus 2015 - 2016

Yhdyskuntalautakunta

§ 104

20.10.2015

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. Lausuntopyyntöä 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 säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Poikkeaminen on siten mahdollista MRL:n säännöksiä 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 säädetystä 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 tarkoitettua asemakaavan hyväksymisestä johtuvasta rakennuskiellosta.

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 päätöksen tekemiseen liittyy aina oikeudellisen harkinnan lisäksi myös tarkoituksenmukaisuusharkintaa, jota rajoittavat kuitenkin yleiset hallinto-oikeudelliset periaatteet kuten tarkoitussidonnaisuus, yhdenvertaisuus, objektiivisuus 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 päätösvallassa.

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 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön. Poikkeamisen edellytyksiin ei ehdoteta muutoksia, mutta ehdotetaan tarkennettavaksi siten, että poikkeaminen ei saa vaarantaa rakennuksen turvallisuutta ja terveellisyttä. 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.

Lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan 1.4.2016.

Lausunto luonnoksesta maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi poik-

keamiskäytäntöjen osalta

Kunnat käyttävät Suomessa kaavallista harkintavaltaa, 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 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 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 päätöksien 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.

Lisäksi YLK ehdottaa, että KH tarkistaa asian kokouksessa.

Päätös:

Yhdyskuntalautakunta

§ 104

20.10.2015

Lautakunta päätti lisätä lausuntoon, että yleiskaava- ja rantarakentamisen asioissa poikkeamisen ratkaisuväliltä 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 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 objektiivisempänä ja luotettavampana viranomaisena, ja jonka päätöksiä 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.

Yhdyskuntalautakunta

§ 104

20.10.2015

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

Edelleen lautakunta ehdottaa, että KH tarkistaa asian kokouksessa.

Liitteet

OHEISMATERIAALI: Lausuntopyyntö ja hallituksen esitys eduskunnalle lakiluonnokseksi

Oheismateriaali

JULK_Lausuntopyyntö ja hallituksen esitys eduskunnalle maakäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Yhdyskuntalautakunta

§ 105

20.10.2015

Hankinnan keskeytys (Villa Bredan palvelukeskus, urakkakilpailutuksen tarjoajavalinnat)

232/10.03.02/2015

YLK 20.10.2015 § 105

Lisätiedot:

Rakennuttajapäällikkö Tommi Metsälä, puh. 09 5056 212
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntalautakunta käsitteli kokouksessaan 29.9.2015 (§ 98) rajoitetulla hankintamenettelyllä toteutettua Villa Bredan palvelukeskuksen urakkakilpailun tarjoajavalintaa ja päätti sulkea osallistumishakemuksen jättäneistä 2 ehdokasta tarjouskilpailun ulkopuolelle sekä valita 9 ehdokasta tarjoajiksi ja mukaan urakkatarjousvaiheeseen.

Toinen tarjouskilpailusta pois suljetuista ehdokkaista on määräajassa tehnyt kyseisestä yhdyskuntalautakunnan päätöksestä hankintaoikaisuvaatimuksen (**oheismateriaalina**) ja siinä vaatinut hankintayksikköä:

1. kumoamaan 29.9.2015 tehdyn hankintapäätöksen ja
2. korjaamaan virheellisen menettelynsä ottamalla hakijan mukaan rajoitetun menettelyn tarjousvaiheeseen.

Vaatimuksen tekijä on myös 13.10.2015 tehnyt kaupungille hankintalain mukaisen ilmoituksen aikeestaan panna vireille vastaavan sisältöisen valituksen markkinaoikeuteen.

Hankintaoikaisuvaatimuksesta on hankintalain mukaisesti ilmoitettu hankintayksikön toimesta valituille tarjoajille sähköpostitse 12.10.2015 ja samalla annettu näille mahdollisuus lausua asiasta 16.10.2015 klo 12:00 mennessä.

Hankintayksikkö on sulkenut vaatimuksen tekijän tarjouskilpailun ulkopuolelle ja perustellut sulkemista sillä, ettei vaatimuksen tekijä ole lainkaan toimittanut ennalta määritettyjen tarjoajan kelpoisuusehtojen täyttymisen osoittamiseksi ja osallistumishakemukseen liitettäväksi edellytettyä selvitystä (vastaavaksi työnjohtajaksi nimetyn henkilön CV).

Hankintaoikaisuvaatimuksen mukaan vaatimuksen tekijä katsoo täyttävänsä vastaavan työnjohtajan työkokemuksen osalta vaaditut soveltuvuusehdot sekä katsoo hankintayksikön toimineen virheellisesti ja samalla julkisia hankintoja koskevien periaatteiden vastaisesti sulkiessaan hakijan tarjousvaiheen ulkopuolelle.

Osallistumishakemusohjeessa on määritetty ehdokkaan henkilöstölle asetetut minimivaatimukset mm. seuraavasti:

Ehdokkaan vastuullinen työnjohtaja tulee nimetä osallistumishakemukseen. Ehdokkaan nimeämällä vastaavalla työnjohtajalla tulee olla vähintään viiden (5) vuoden työnjohtokokemus uudisrakennus- tai korjausrakentamisen talonrakennushankkeissa sekä viimeisen (3) vuoden ajalta vähin-

Yhdyskuntalautakunta

§ 105

20.10.2015

tään yksi (1) uudisrakennus- tai peruskorjauskohde, joka on laajuudeltaan vähintään 5.000 brm².

Vaatimuksen tekijä on osallistumishakemuksessaan ilmoittanut voivansa asettaa kohteen käyttöön yrityksensä vapautuvista vastaavista työnjohtajista kaksi eri henkilöä. Ensimmäisellä mainituista henkilöistä on edellä mainittujen minimivaatimusten laajuus- ja ajankohtavaatimukset täyttävä referenssihanke, mutta henkilön työnjohtokokemusta ei ole ilmoitettu eikä CV:tä toimitettu. Toisella mainituista henkilöistä oli toimitettu CV, mutta muut minimivaatimukset eivät täytyneet.

Vaatimuksen tekijä myös katsoo hankintayksikön toiminnan olleen syrjivää ja suhteellisuusperiaatteiden vastaista, kun hankintayksikkö on pyytänyt osaa muista ehdokkaista täsmentämään osallistumishakemuksen liitteinä toimitettuja tietoja.

Hankintalain § 56 mukaisesti ”*Hankintayksikkö voi pyytää ehdokkaita tai tarjoajia täydentämään tai täsmentämään selvityksiä ja muita asiakirjoja.*”

Kyseiset hankintayksikön pyytämät täsmennykset ovat koskeneet ilmoitettujen referenssikohteiden laajuustietoja, joita ei osallistumishakemuksen puutteellisesta muotoilusta johtuen ollut yksiselitteisesti vaadittu toimittavan, vaikka tarkoitus on ollut tämä. Näiden tarjoajien kohdalla on siis ollut kyse annettujen tietojen tarkistamisesta.

Hankintayksikön näkemyksen mukaan vaatimuksen tekijän osalta kyseessä olisi ollut puuttuneiden selvityksien toimittaminen määräjän päättymisen jälkeen, joka on hankintalain mukaan kiellettyä.

Vaatimuksen tekijän mukaan osallistumishakemuksessa sekä sen liitteissä on ristiriitaa hankintamenettelyn kannalta merkittävien termien osalta. Osassa asiakirjoja käytetään termiä *osallistumishakemus* ja osassa *tarjouslomake*. Tästä johtuen vaatimuksen tekijä katsoo osallistumishakemuslomakkeen liitteen 1 merkinnän ”Kyllä” olevan tässä hankintamenettelyn vaiheessa riittävä selvitys vaadittujen vähimmäisvaatimusten täyttymisestä.

Käytettävässä hankintamenettelyssä (rajoitettu hankintamenettely) ainoastaan ehdokkaat, jotka täyttävät hankintayksikön ennalta ilmoittamat soveltuvuusvaatimukset, voivat osallistua tarjouskilpailuun. Täten ehdokkaiden kelpoisuus tulee selvittää ennen varsinaista tarjouskilpailua eikä hankintayksikön tulkinnan mukaan pelkkä Kyllä-merkintä tällöin voi olla riittävä selvitys, koska se ei vastaa rajoitetun menettelyn tarkoitusta. Osallistumishakemusasiakirjoissa on kuitenkin ollut sen verran ristiriitaisia ilmoituksia asiakirjojen jättämisvaiheesta, että tilannetta mahdollisesti pitäisi tulkita vaatimuksen tekijän katsomalla tavalla.

Vaatimuksen tekijän mukaan hankintayksikkö on osallistumishakemusten jättöaikana korjannut osallistumishakemukselta / sen liitteitä muuttamalla ehdokkaan teknisen suorituskyvyn ja ammatillisen pätevyyden osoittamiseksi esitettyjen referenssien aikamääreeksi hankintalain § 59 salliman 5 vuotta, aiemman 3 vuoden sijaan. Vaatimuksen tekijän mukaan hankinta-

Yhdyskuntalautakunta

§ 105

20.10.2015

menettelyssä on ollut virhe kun muutoksesta ei tehty korjausilmoitusta HILMA:an eikä jatkettu osallistumishakemusten jättöaikaa.

HILMA:ssa julkaistussa hankintailmoituksessa ei ole ilmoitettu kyseistä aikamäärettä vaan on viitattu kaupungin omilla www-sivuilla julkaistuihin osallistumishakemusasiakirjoihin, joissa kyseinen aikamäärä on ilmoitettu. Vaatimuksen tekijän mainitsevat korjaukset / muutokset osallistumishakemusohjeeseen / sen liitteisiin on tehty kysymyksille asetettuun määräaikaan mennessä ehdokkailta tulleiden lisäkysymyksien pohjalta ja ennalta ilmoitettujen määräaikojen ja toimintaohjeiden mukaisesti. Muutoksista ei tehty korjausilmoitusta HILMA:an eikä osallistumishakemusten jättöaikaa jatkettu.

Mainitut ristiriitaisuudet osallistumishakemusasiakirjoissa sekä mahdolliset puutteet ilmoitusmenettelyssä osallistumishakemusten jättöaikana tehdyistä muutoksista ovat mahdollisesti voineet vaikuttaa osallistumishakemusten jättöhalukkuuteen muiden potentiaalisten ehdokkaiden osalta. Mainitut seikat ovat luonteeltaan sellaiset, että markkinaoikeus on helposti niihin puuttunut ja vaatinut hankinnan keskeyttämistä siltä osin.

Edellä olevan perusteella 29.9.2015 tehty hankintapäätös esitetään poistettavaksi ja asia tulee ratkaista uudelleen. Julkisista hankinnoista annetun lain 73a §:n mukaan hankintamenettely voidaan keskeyttää todellisesta ja perustellusta syystä. Huomioon ottaen asiakirjoissa olleet ristiriitaisuudet ja erityisesti puutteet hankinnan ilmoitusmenettelyssä, joita ei voida muulla tavalla korjata, hankinta on oikeuskäytäntö huomioden syytä tältä osin keskeyttää ja järjestettävä uusi osallistumishakemusvaihe.

YTJ:

Lautakunta päättää poistaa 29.9.2015 tekemänsä hankintapäätöksen (§ 98) ja keskeyttää hankinnan tältä osin uuden osallistumishakemusvaiheen järjestämiseksi.

Lisäksi lautakunta päättää tarkistaa tämän päätöksen heti.

Hankintaoikaisuvaatimus (oheismateriaali) jaettiin kokouksessa pöydälle.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Liitteet

OHEISMATERIAALI: Hankintaoikaisuvaatimus

Kunta

KAUNIAISTEN KAUPUNKI

OIKAISUVAATIMUSOHJEET JA VALITUSOSOITUS

Yhdyskuntalautakunta

Kokouspäivämäärä
20.10.2015

Pykälät
100 - 105

MUUTOKSENHAKUKIELLOT

Kieltojen perusteet	<p>Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 91 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua ja täytäntöönpanoa.</p> <p>Pykälät §§ 100, 101, 103, 104</p>
	<p>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.</p> <p>Pykälät § 102</p>
	<p>Hallintolainkäyttölain tai muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.</p> <p>Pykälät ja valituskieltojen perusteet</p>

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Oikaisuvaatimusviranomaisen ja -aika	<p>Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, osoite ja postiosoite:</p> <p>Kauniaisten kaupunki Kirjaamo Kauniaistentie 10 02700 KAUNIAINEN</p> <p>sähköposti: kirjaamo@kauniainen.fi faksi: (09) 5056 535</p> <p>Pykälät § 102 , 105</p> <p>Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.</p>
Oikaisuvaatimuksen sisältö	<p>Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteineen ja se on tekijän allekirjoitettava.</p>

Liitetään pöytäkirjaan

VALITUSOSOITUS

<p>Valitusviranomaisen ja valitusaika</p>	<p>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.</p>
	<p>Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite</p> <p style="text-align: center;">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</p> <p>Kunnallisvalitus, pykälät Valitusaika</p> <p style="text-align: right;">30 päivää</p> <p>Hallintovalitus, pykälät päivää</p> <p style="text-align: right;">päivää</p> <hr/> <p>Muu valitusviranomainen, osoite ja postiosoite Valitusaika</p> <p>Markkinaoikeus § 105 14 päivää</p> <p>Ks erillinen muutoksenhakuohje hankinta-asioissa päivää</p>
<p>Valituskirja</p>	<p>Valituskirjassa on ilmoitettava</p> <ul style="list-style-type: none"> - valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite - päätös johon haetaan muutosta - miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi - muutosvaatimuksen perusteet. <p>Valituskirja on valittajan tai valituskirjan muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.</p> <p>Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.</p>
<p>Valitusasiakirjojen toimittaminen</p>	<p>Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä siten, että se ehtii perille ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse, sähköpostitse tai lähetin välityksellä.</p>
<p>Lisätietoja</p>	<p>Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annettun 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 koskevissa asioissa eikä verotusta, kunnallisverosta vapauttamista, valtion avustusta tai julkisia maksuja koskevissa asioissa.</p> <p>Yksityiskohtainen oikaisuvaatimusohje / valitusosoitus liitetään pöytäkirjanotteeseen.</p>

Liitetään pöytäkirjaan