

Aika: 13.09.2016 klo 18:15 - 19:50

Paikka: Kaupungintalo, kokoushuoneet 1-2

LUETTELO KÄSITELLYISTÄ ASIOISTA

§	Otsikko	Sivu
76	Kokouksen järjestäytyminen	3
77	Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)	4
78	Kuntien energiatehokkuussopimukseen liittyminen sopimuskaudelle 2017-2025.	5
79	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 52, tontti 2 (Mäntymäentie 2)	8
80	Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, osa korttelia 49 (Bredantie 15–17)	12
81	Tontin 5-78-2 (Bredanportti 8) luovuttaminen valtion tukemaan asuntotuotantoon	20
82	Tontin 235-5-501-1 (Bredanportti 5) myynti	23
83	Talouskatsaus elokuu 2016 sekä loppuvuoden ennuste	24
84	Yhdyskuntalautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen vuodelta 2015	27

Puheenjohtaja Pertti Eklund

Läsnä:	Eklund Pertti Limnell Patrick Fellman Veronica Antskog-Karstinen Anita Enckell Patrick Rekiranta Riitta Nysten Tiina Tupamäki Olavi Karlsson Carl-Göran Rehn-Kivi Veronica Lampinen Jenna Harju Marianna Porvali Leena	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen, läsnä pykälät 76-83 jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen Kh:n ed. NUVA:n ed. esittelijä/ytj siht.
Poissa:	Aspelin Mikael	jäsen

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

Käsitellyt asiat	76 - 84
------------------	---------

Pöytäkirja tarkastettu

Allekirjoitukset	Patrick Enckell Tarkastettu sähköpostitse (pvm)	Olavi Tupamäki Tarkastettu sähköpostitse (pvm)
------------------	---	--

Pöytäkirja yleisesti nähtävänä	Kauniaisissa	28.9.2016
-----------------------------------	--------------	------------------

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

Yhdyskuntalautakunta	§ 76	13.09.2016
----------------------	------	------------

Kokouksen järjestäytyminen

YLK 13.09.2016 § 76

Lautakunta

- toteaa kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi
- valitsee kaksi pöytäkirjantarkastajaa.

Päätös:

Puheenjohtaja totesi kokouksen lailliseksi ja päätösvaltaiseksi. Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Patrick Enckell ja Olavi Tupamäki. Todettiin kokouksessa pöydälle jaettava lisäaineisto asioiden 2 ja 8 osalle.

Oheismateriaali

Yhdyskuntalautakunnan pöytäkirja 2016_09_13 tarkastettu

Yhdyskuntalautakunta

§ 77

13.09.2016

Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat (kuntalaki 51 §)

YLK 13.09.2016 § 77

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.

.....

Kokouksessa jaettiin pöydälle kuntatekniikkapäällikön päätös 34 sekä tilakeskuksen päällikön päätökset 17 ja 18.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em. päätökset mukaan lukien.

Oheismateriaali

Viranhaltijoiden päätösluettelot

Yhdyskuntalautakunta

§ 78

13.09.2016

Kuntien energiatehokkuussopimukseen liittyminen sopimuskaudelle 2017-2025.

143/14.04.00/2015

YLK 13.09.2016 § 78

Lisätiedot:

ympäristöpäällikkö Anna-Lena Granlund-Blomfelt, puh. 09 5056 269
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus on 21.10.2009 (§ 280) pidetyssä kokouksessa päättänyt, että Kauniaisten kaupunki solmii energiatehokkuussopimuksen (ns. KETS) työ- ja elinkeinoministeriön kanssa. Liittyminen energiatehokkuussopimukseen on ollut yksi niistä toimenpiteistä, jotka pääkaupunkiseudun ilmastostrategiassa on ehdotettu kasvihuonepäästöjen vähentämiseksi. Kaupungin energiansäästö ja -tehokkuusasioiden edistämiseksi on koottu toimintasuunnitelma, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 30.3.2011 (§ 77). Kyseinen toimintasuunnitelma on myös liitetty yhdeksi painopistekokonaisuudeksi kaupungin ILME-ohjelmaan (Ilmasto- ja energia-asioiden painopisteet). Nykyinen sopimuskausi sijoittuu ajanjaksolle 2008 -2016 ja sopimuksen tavoite on 9 % (1,931 Gwh) energiansäästö sopimuskauden loppuun mennessä. Vuoden 2015 loppuun mennessä on Kauniaisten osalta saavutettu n. 1,1 Gwh säästö.

Kauniaisten kaupungin energiatehokkuutta koskeva toimintasuunnitelma vuosille 2010-2016 on **liitteenä 1**.

Uuden sopimuskauden tavoite

Nyt solmittava, vapaaehtoinen energiatehokkuussopimus vuosille 2017–2025 jatkaa tänä vuonna päättyvää energiatehokkuussopimuskautta. Pääsopimusosapuolina tulevat olemaan työ- ja elinkeinoministeriö, Energiavirasto sekä Suomen Kuntaliitto.

Sopimuksella pyritään kuten nykyisessä sopimuksessakin ensisijaisesti energiatehokkuuden parantamiseen, mutta siihen sisältyy myös esim. uusiutuvan energian edistämiseen liittyviä toimenpiteitä sekä energiansäästöasioiden huomioiminen hankinnoissa. Sopimukseen liitettävä energiankäyttö koskee Kauniaisten osalta mm. seuraavia asioita:

- Palvelurakennusten energiankäyttö
- Katu- ja ulkovalaistuksen energiankäyttö (ml. liikennevalot)
- Omien kuljetusten ja työkonien energiankäyttö (kaupungin henkilöstön käytössä olevat autot ja työkoneet).

Energiansäästöllä tarkoitetaan säästötoimilla saavutettua ja energiayksiköissä ilmaistua vaikutusta. Energiansäästökäsitteeksi luetaan lisäksi myös ns. laskennallisia säästöjä, joilla tarkoitetaan sen tulevan kulutuksen estämistä tai alentamista, joka muutoin aiheutuisi ilman toimenpiteitä. Sopimuksen toimeenpano alkaa 1.1.2017 ja se on voimassa 31.12.2025 saakka.

Kunta-alan energiatehokkuussopimusasiakirja on **liitteenä 2**.

Energiatehokkuussopimuksesta tulevat velvoitteet

Yhdyskuntalautakunta

§ 78

13.09.2016

Liittyvä kunta sisällyttää energiatehokkuuden jatkuvan parantamisen osaksi käytössä olevia tai käyttöön otettavia johtamisjärjestelmiä tai toimintasuunnitelmia. Energiansäästötavoitteiden saavuttamiseksi liittyjä sitoutuu, kun se on teknisesti ja taloudellisesti sekä terveys-, turvallisuus- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mahdollista:

- Toiminnan organisointiin ja suunnitteluun.
- Energiankäytön tehostamismahdollisuuksien selvittämiseen.
- Kustannustehokkaiden energiankäytön tehostamistoimien toteuttamiseen.
- Energiatehokkuuden huomioon ottamiseen suunnittelussa ja hankinnoissa.
- Henkilökunnan koulutukseen ja energiatehokkuusasioiden viestintään.
- Liittynyt kunta pyrkii uuden energiatehokkaan teknologian käyttöönottoon ja lisäämään uusiutuvien energialähteiden käyttöä.
- Liittynyt kunta raportoi vuosittain edellisen vuoden energiankäytöstä ja siihen liittyvistä tehostamistoimista sekä muista liittyvien toimien toteutumisesta energiatehokkuussopimusten seurantajärjestelmään.

Jokainen energiatehokkuussopimukseen liittyvä kunta toteuttaa toimia omista lähtökohdistaan ja sitoutuu tekemään parhaansa tavoitteen saavuttamiseksi. Kaupunki sitoutuu päivittämään energiansäästösuunnitelmansa (toimintasuunnitelma) vuoden kuluessa sopimuksen liittymisestä.

Kunnan osittain tai kokonaan omistamat vuokra-asuntoyhtiöt ja asumisoikeusyhtiöt liittyvät niitä koskevaan Kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen vuokra-asuntoyhteisöjä koskevaan toimenpideohjelmaan (VAETS). Jos kuitenkin tämä palvelutoiminto on pienimuotoista (alle 500 asuntoa), käyttäjä voi liittää sen energiankäytön ja toiminnon tähän sopimukseen.

Liittyjän tavoite

Liittyvä kunta asettaa liittyessään ohjeellisen energiamääräisen (MWh) tehostamistavoitteen kaudelle 2017–2025 ja välitavoitteen vuodelle 2020. Tavoite lasketaan liittymishetkellä käytössä olevasta normaalista toimintaa edustavan kalenterivuoden (v. 2015) energiankäytöstä. Energiansäästötavoite ei ole sitova.

Tavoite vuodelle 2025 vastaa 7,5 % liittyjän energiankäytöstä ja tavoite vuodelle 2020 vastaa 4 % liittyjän energiankäytöstä. Tavoitevuosina 2020 ja 2025 liittyjän energiankäytön ei edellytetä olevan sopimukseen liittymislannetta alempi.

Kauniaisten kaupungin varsinainen säästötavoite (Mwh) vuodelle 2025 ei tässä vaiheessa ole esitettävissä, koska asiaa valmisteleva yksikkö ei vielä ole saanut sopimukseen liittyvien kaupungin osittain tai kokonaan omista-

Yhdyskuntalautakunta

§ 78

13.09.2016

mien asuntoyhtiöiden energiankulutustietoja vuodelle 2015. Kokonaissäästötavoite selviää kuitenkin ennen liittymissopimusasiakirjojen allekirjoittamista. Todettakoon, että kaupungin energiankulutus vuonna 2015 oli KETS-raportoinnin mukaan 27,33 Gwh (sähkö, lämpö, polttoaineet).

Hyödyt ja kustannukset liittyjälle

Energiatehokkuussopimukseen liittyminen on maksutonta. Kustannuksia syntyy energiatehokkuustoimenpiteiden ja – investointien toteuttamisesta, energiakatselmusten teettämisestä sekä vuosittaisesta raportoinnista.

Vain sopimukseen liittyneillä on jatkossakin mahdollisuus hakea valtion harkinnanvaraista tukea myös tavanomaisen tekniikan energiatehokkuutta edistäviin investointeihin. Nykyisellä sopimuskaudella tuet kunta-alalla ovat olleet 50 % energiakustannuksista sekä 10-40 % investointikustannuksista. Tukiprosentit vahvistetaan vuosittain valtion talousarvion yhteydessä. Työ- ja elinkeinoministeriö myöntää kunnille tukea myös energiankäytön tehostamiskohteita kartoittavan Motiva-mallisen energiakatselmuksen toteuttamiseen.

YTJ:

Yhdyskuntalautakunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että

- 1) Kauniaisten kaupunki solmii energiatehokkuussopimuksen vuosille 2017- 2025 työ- ja elinkeinoministeriön, Energiaviraston ja Suomen Kuntaliitto ry:n kanssa.
- 2) sopimus otetaan huomioon tulevien vuosien strategisissa linjauksissa yhtenä keinona ilmastomuutoksen torjumiseen.
- 3) energiansäästötoimenpiteitä toteuttavat hallintokunnat huolehtivat siitä, että toteutettaessa energiansäästötoimenpiteitä otetaan huomioon kokonaistaloudellisuus ja toimenpiteiden kannattavuus.
- 4) se kehottaa yhdyskuntatoimea toimimaan sopimuksen liittyvän käytännön työn toteuttajana sekä valmistelemaan sopimukseen liittyvät asiakirjat.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Kauniaisten kaupungin energiatehokkuutta koskeva toimintasuunnitelma
Kunta-alan energiatehokkuussopimus, luonnos

Yhdyskuntalautakunta	§ 51	10.05.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 79	13.09.2016

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 52, tontti 2 (Mäntymäentie 2)

227/10.02.03/2015

YLK 10.05.2016 § 51

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh.09 5056 204
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupungin hallitus päätti 27.5.2015 §:ssä 132, että asemakaavaa muutetaan alueen ympäristö huomioiden. Tavoitteena on mahdollistaa Mäntymäen koulun laajennustarpeet ja päivittää asemakaava vastaamaan nykytarpeita.

Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu 18.8.2015 kaupungin ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kuulutuskirje.

Alueen nykytila ja kaavatilanne

Kaupungin omistama suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Mäntymäentie 2 ja käsittää 4. kaupunginosan korttelin 52 tontin 2. Alueen pinta-ala on 13298 m². Alue sijoittuu Torpantien, Mäntymäentien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle. Tontilla on vuonna 1979 valmistunut koulurakennus, jossa toimii suomenkielinen alakoulu. Etelässä, lännessä ja pohjoisessa alue rajoittuu pientaloalueisiin. Idässä suunnittelualue rajautuu Palokunnantien ja Grankulla FBK:n tonttiin. Autopaikoitus on järjestetty maan tasossa tontin pohjois- ja itäosiin.

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 10.4.1986 vahvistama asemakaava (Ak 93). Kaavassa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) ja sille on osoitettu 5300 k-m² rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja yleisperustelu

Kaupunginhallitus hyväksyi 28.8.2013 (§ 210) tarveselvityksen, joka kos-

Yhdyskuntalautakunta	§ 51	10.05.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 79	13.09.2016

kee Mäntymäen koulun hallintotilojen saneerausta ja ruokalan laajennusta monitoimitilaksi. Ruokalan laajennus on todettu tarveselvityksessä tarpeelliseksi ja sen hankesuunnitelmaa on valmisteltu samanaikaisesti suomenkielisen koulutoimen yhtenäiskouluselvityksen kanssa. ~~Kaupunginhallitus päätti 27.4.2016 (§ 77), että yhtenäiskoulu voidaan perustaa, mutta sen tulee toimia kahdessa eri rakennuksessa. Koulun käyttäjätaholla ei ole vaikutusta laajennuksen tai kaavallisen tarkastelun tarpeeseen.~~

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa Mäntymäen koulun laajennustarpeet ja päivittää asemakaava vastaamaan nykytarpeita. Samalla tarkastellaan alueen liikenne- ja pihajärjestelyjä. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu mm. alueen liikenteellistä toimivuutta. Selvityksessä esiin tuotuja parannusehdotuksia pyritään ohjaamaan hankkeen toteutussuunnitteluun.

Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

Asemakaavan muutoksella opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 5300 k- m²:stä 6000k-m²:iin, jolloin rakennusoikeus kasvaa 700k-m²:ä. Tontille osoitetaan rakennusala enintään kolmekkerroksisille (III) rakennuksille.

Tontin luoteiskulman avokallioiden säilyvyys varmistetaan osoittamalla alue luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi (lu). Pysäköintialueet (p) osoitetaan tontin pohjois- ja itäosaan. Tontin länsiosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). Ajoneuvoliittymät tontille osoitetaan Mäntymäentieltä ja Palokunnantieltä. Torpantieltä osoitetaan liittymä ja aluevaraus tontin sisäistä huoltoliikennettä (h) varten. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/150 k-m², joista esteettömien paikkojen osuus tulee olla 1 kpl/25 ap. Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp/50 k-m². Polkupyörien pysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kaavaluonnoksessa esitetyssä rakennusoikeudessa on varauduttu tarveselvityksen laajuuden lisäksi mahdollisiin muihin pieniin laajennus-/talousrakennustarpeisiin pysäköintivaatimusten sallimissa rajoissa. Kaavamääräyksiä tarkennetaan ehdotusvaiheessa mm. rakentamistavan, pihojen käsittelyn ja istuttamisen sekä muilta tarvittavilta osin.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole ilmennyt alueen rakentamisen, käyttäjien tai ympäristön kannalta sellaisia merkittäviä tekijöitä, joita tulisi tutkia tarkemmin. Keskeiset selvittävät asiat on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa.

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin

Yhdyskuntalautakunta	§ 51	10.05.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 79	13.09.2016

52 tonttia 2 (Mäntymäentie 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnot suomenkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatustalautakunnalta ja rakennuslautakunnalta.

.....

Jäsen Rekiranta esitti yhden lauseen poistamista tekstistä (yliviivattuna), esitys sai lautakunnan yksimielisen kannatuksen. Lisäksi esittelijä tarkensi samaisen kappaleen loppuosan kuulumaan "Koulun *käyttäjätaholla* ei ole vaikutusta laajennuksen tai kaavallisen tarkastelun tarpeeseen".

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

YLK 13.09.2016 § 79

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.5.2016–16.6.2016, jolloin siitä jätettiin kaksi lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide.

Annetuissa lausunnoissa on esitetty, että alueen liikenne- ja pihajärjestelyjä pitää tarkastella koulun käyttäjien tarpeet huomioiden sekä todettu, että koulun käyttäjätaholla ei ole vaikutusta laajennuksen tai kaavallisen tarkastelun tarpeeseen. Annetussa mielipiteessä tuodaan voimakkaasti esiin Torpantien puolella sijaitsevan pelikentän aiheuttamat häiriöt. Mielipiteen mukaan pelikentän siirtämistä Palokunnantien puoleisen rakennusmassojen väliin pienempänä pitäisi tutkia. Lisäksi mielipiteessä ehdotetaan nykyisen pysäköintialueen laajentamista ja viereisen VPK:n tontin yhteiskäyttöä pysäköintiin. Lausuntojen ja mielipiteen lyhennelmät vastineineen ovat asian **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotus on **liitteenä 3** ja asemakaavaselostus liitteineen on **liitteenä 4**.

YTJ:

Lautakunta ehdottaa, että KH asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 2 (Mäntymäentie 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot ELY-keskukselta ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

.....

Jäsen Limnell esitti lu-alueen laajentamista tontin länsireunalla H-alueeseen saakka. Esitys sai lautakunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Antskog-Karstinen esitti päätösehdotukseen täydennettävän, että koulun käyttäjätaholla on vaikutusta laajennuksen tai kaavallisen tarkastelun tarpeeseen. Esitys raukesi kannattamattomana.

Yhdyskuntalautakunta	§ 51	10.05.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 79	13.09.2016

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin tarkennuksella, että lu-alue laajennetaan tontin länsireunalla H-alueeseen saakka. Päivitetty asemakaava toimitetaan KH:lle.

Jäsen Anstskog-Karstinen jätti eriävän mielipiteen (**liite**).

Liitteet

LIITE 3: Kaavakartta määräyksineen (Ak 213, Mäntymäentie 2, ehdotus)
LIITE 4: Selostus liitteineen (Ak 213, Mäntymäentie 2, ehdotus)
Eriävä mielipide
JULK_Eriävä mielipide
JULK_Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
(Mäntymäentie 2)

Oheismateriaali

OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Ak 213, Mäntymäentie 2)
OHEISMATERIAALI: Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet (Ak 213, Mäntymäentie 2, ehdotus)

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, osa korttelia 49 (Bredantie 15–17)

411/10.02.03/2014

YLK 07.06.2016 § 57

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 09 5056 204
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 15.3.2014 kiinteistön 235-402-2-283 (Bredantie 15) omistajan hakemuksesta, jolla on haettu asemakaavan mukaisen erillispientalojen korttelialueen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Yhdyskuntatoimi on tutkinut Maankäytön ja asumisen kehityskuvatyön yhteydessä alustavasti ko. alueen lisäksi myös kaupungin omistaman päiväkotitontin (Palokunnantie 3) käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 § 233:ssä asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Tavoitteena on, että asemakaavaa muutetaan alueelle soveltuvan maankäytön määrittämiseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Tontti 32 (Bredantie 17) on liitetty suunnittelualueeseen, jotta voidaan varmistaa alueen suunnittelu kokonaisuutena. Omistajat eivät ole kaavamuutoksen hakijoina, mutta ovat tietoisia hankkeesta.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 19.1.2016. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 19.1.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta 13.1.2016.

Alueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttijaon mukaisen tontin nro 28 (kiinteistö 235-402-2-283), tontin 31 ja tontin 32 osoitteissa Bredantie 15–17 ja Palokunnantie 1–3. Alueen pinta-ala on 7856 m². Tonttijaon mukainen tontti 28 ja tontti 32 ovat yksityisessä omistuksessa ja tontti 31 on kaupungin omistuksessa.

Alue sijoittuu Bredantien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle, vastapäätä Bredantien eteläpuolella sijaitsevaa palvelukeskus Villa Bredaa. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut kerrostaloja, itä- ja länsipuolella sijaitsee pientaloasutusta. Tonttijaon mukaisella tontilla 28 on 1950-luvulla valmistunut suurehko asuinrakennus ja kaupungin omistamalla tontilla 31 on moduulirakenteinen ja alun perin väliaikaiseksi rakennettu, päiväkotirakennus, joka valmistunut vuonna 1987. Tontti 32 on rakentamaton.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on eheyttää kaupunkikuvaa ja määrittää alueelle soveltuvaa maankäyttöä.

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Tonttien 31 ja 32 osalta on voimassa valtuuston 19.3.2007 hyväksymä asemakaava (Ak 176). Tontti 31 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi lasten päiväkotia varten (YL-1). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 790 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Tontti 32 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa yhden asunnon sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Tontille on osoitettu 220 k-m² rakennusoikeutta kahteen (II) kerrokseen. Uudisrakennus tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisesti huvilaympäristöön (AO-14). Kiinteistön 235-402-2-283 osalta on voimassa ympäristöministeriön 25.11.1986 vahvistama asemakaava (Ak 96), jossa alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueelle on osoitettu 700 k-m² rakennusoikeutta kolmelle (3) asunnolle. Kerrosluku on kaksi (II). Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutosluonnos perustuu L Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Bredantien varrella ja rakennusten sopeutuminen niin puistoympäristöön kuin ympäröivään arkkitehtuuriin. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset alueet kaikenikäisten asukkaiden toiminnoille.

Suunnittelualueen on arvioitu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiseen maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti kokoojakadun, Bredantien, varrella sekä terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamalla akselilla, jolle on toteutunut tai toteutumassa asuinkerrostaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien bussiyhteyksien varrella. Bredantien kulmassa olevan tontin 32 käyttötarkoitus säilytetään pientalokäytössä maanomistajan toiveesta.

Kauniaisten päivähoiton kehittämislinjausten mukaan kaupunki pyrkii tulevaisuudessa keskittämään päivähoiton ensisijaisesti nykyistä suurempiin yksiköihin. Lisäksi kaupungin tilankäyttösuunnitelman mukaan tavoitteena on luopua tarpeettomista rakennuksista ylläpito- ja yksikkökustannusten alentamiseksi. Sivistystoimen mukaan Grankottenin päivähoitopaikat on mahdollista sijoittaa muihin ruotsinkielisiin päiväkoteihin jo muutaman vuo-

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016

den kuluessa.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa hanke on esitetty tehostamis-/tiivistämis-/kiinteistön uudelleenarviointikohteena ja priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan, mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä strategiseen tavoitteeseen Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamisesta. Pysäköinti toteutetaan Kauniaisten ympäristöön sopivana rakenteellisena ratkaisuna, jonka taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on kuitenkin mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksella voidaan eheyttää kaupunkirakennetta, kun moduulirakenteinen päiväkotirakennus ja muusta ympäristöstä poikkeava laajarakoinen asuinrakennus korvautuvat mittasuhteiltaan sekä hahmoltaan ympäristöönsä paremmin sopeutuvilla asuintaloilla. Rakentaminen luo Villa Bredan palvelukeskuksen kohdalle ryhdikkään katutilan muodostaen Bredantien varteen selkeästi rajatun aukion. Se vahvistaa paikan identiteettiä kaupunkitilassa ja korostaa paikan julkista merkitystä. Niin ikään Palokunnantien katutila eheytyy itäpuolen yhtenäisen rakentamisen myötä. Rakennusten ylimmän kerroksen muotoilulla sekä kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä voidaan vaikuttaa rakennusmassojen hahmoihin ja siten korostaa maaston mukaan Bredantieltä pohjoiseen porrastuvaa rakentamista.

Autopaikat sijoitetaan maan/pihakannen alle, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Tonttien vehreys turvataan istutettavilla tontinosilla, jotka toisaalta korostavat tonttien välistä eroa ja toisaalta toimivat välittäjinä siirryttäessä pientalorakenteeseen. Pihakansien reunat on mahdollista sulauttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että kannen reunat erottuvat. Bredantien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkikitehtuuriin soveltuvasti esim. porraskanteella sekä viherrakentamisen turvin.

Alueen toteuttaminen on mahdollista vaiheistaa siten, että korttelialueen itäosa toteutuu ensin ja länsiosa päiväkotitoiminnan päättymisen jälkeen. Toteutuksen ajoitus suunnitellaan yhdessä sivistystoimen kanssa. Kaavan ehdotusvaiheessa voidaan tutkia mahdollisuutta sijoittaa liike-/toimistotilaa Bredantien varren kerrostalon alakertaan. Liiketila voisi osaltaan palvella Villa Bredassa asioivia sekä alueen asukkaita. Kaavaluonnokseen liiketilaa ei ole osoitettu.

Bredantien ja Palokunnantien kulmassa olevan tontin 32 omistaja aikoo rakentaa tontille pientalon, eikä halua muutosta nykytilanteeseen. Tämän vuoksi tontin maankäyttö poikkeaa ympäröivästä rakenteesta. Korkeampi rakentaminen sijoittuu pientalotonttiin nähden siten, ettei se varjosta tonttia. Tonttia nykyisellään koskeva peittoalamääräys voidaan poistaa osoittamalla asuinrakennuksen ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi kaksi kerrosta. Ehdoton kerrosluku on perusteltua, sillä näin voidaan taata rakennuksen sopivuus massoitelun ja kaupunkikuvan kannalta ympäröivään

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016

maankäyttöön. Peittoalamääräys ei takaa kahteen kerrokseen rakentamista. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.

Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialue (AP-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten (YL-1) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonttijaon mukaisen tontin 28 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 700 k-m²:stä 4000 k-m²:iin. Tontin 31 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 790 k-m²:stä 2560 k-m²:iin. Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 5070 k-m²:ä.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat enintään neljä tai viisikerroksisille (V (1/2)) asuinrakennuksille. Rakennuksen ylimmän kerroksen kerrosala saa olla enintään puolet suurimman kerroksen kerrosalasta. Talousrakennuksille osoitetaan rakennusalat asuinrakennusten väliin. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä. Korttelialueen pohjois- ja itäreunoille osoitetaan puilla ja pensailla istutettavat alueen osat. Palokunnantieltä osoitetaan liittymät ja aluevaraukset alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 k-m².

Erillispienalojen korttelialue (AO-5)

Erillispienalojen korttelialueen (AO-14) kaavamerkinnän indeksinumero yhdenmukaistetaan Kauniaisten muissa kaavoissa käytettyyn muotoon AO-5. Autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala yhdelle yksiasuntoiselle, enintään 220 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 220). Rakennuksen kerrosluku osoitetaan ehdottomana. Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää asumista häiritsemättömien työtilojen rakentamiseen. Istutettava alueen osa säilyy Bredantien varrella. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa säilyy korttelialueen itäosassa. Ajoneuvoliittymä tontille osoitetaan Palokunnantieltä.

Yleiset määräykset

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelu-alueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7 - 22) 55 dB(A) ja öisin (klo 22 - 7) 45dB(A).

Kortteleiden kansipihat tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja.

Asemakaavan selvityksiä täydennetään ehdotusvaiheessa mm. melun ja

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016

hulevesien osalta ja kaavamääräyksiä tarkennetaan mm. rakentamistavan, pihojen käsittelyn sekä muilta tarvittavilta osin.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksen laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, osan korttelia 49 (Bredantie 15–17) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä rakennuslautakunnalta ja ruotsinkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatuslautakunnalta.

.....

Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä suunnitelmia.

Jäsen Nystén ehdotti jäsen Fellmanin kannattamana, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun erityisesti rakennusten korkeuksien ja sijainnin sovittamiseksi paremmin ympäristöön. Ehdotus sai lautakunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia palautettiin.

YLK

Yhdyskuntalautakunta palautti 7.6.2016 § 57 asian uudelleen valmisteluun erityisesti rakennusten korkeuksien ja sijainnin sovittamiseksi paremmin ympäristöön.

Asemakaavan muutosluonnosta on tarkistettu lautakunnan päätöksen mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) osalta. Luonnosvaiheeseen on tutkittu suunnittelualan perusratkaisua alueen rakentamistehokkuuden sekä rakennusten sijoittelun ja massoittelemisen osalta. Kaavaluonnoksessa ei vielä oteta kantaa rakennusten ulkonäköön tai rakennustapaan, jonka vuoksi luonnokseen ei ole osoitettu määräyksiä rakentamistavan osalta. Rakennusten sopeutuminen ympäristöön sekä muut yksityiskohtaiseen suunnitteluun vaikuttavat asiat voidaan tutkia tarkemmin luonnosvaiheen jälkeen, kun kaavallinen perusratkaisu on selvillä. Esitetyllä ratkaisulla alueen toteuttaminen on mahdollista vaiheistaa siten, että korttelialueen itäosa toteutuu ensin ja länsiosa päiväkotitoiminnan päättymisen jälkeen.

Korttelialueen rakennusoikeutta on laskettu aiemmin esitetystä 6560 k-m²:stä 5040 k-m²:iin, jolloin kerrostalotonttien rakentamistehokkuus on e=0.70 ollen yhdenmukainen Palokunnantie 5-7 tehokkuuden kanssa.

Rakennusten kerrosluku korttelialueella on osoitettu enintään neljään (IV) kerrokseen ja Bredantien varressa enintään kolmeen (III) kerrokseen. Alu-

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016

een pohjoisosassa rakennusten räystäskorkeus on sovitettu samaan linjaan Palokunnantie 5:ssä sijaitsevien rakennusten kanssa, jolloin rakentaminen porrastuu maaston noustessa pohjoiseen. Bredantien varrella rakentamisen korkeus sopeutuu ympäröivään rakentamiseen ensimmäisen kerroksen painautuessa osin rinteeseen. Esitetty rakentamisen korkeus Bredantien varrella on verrattavissa ympärillä oleviin ns. Meurmanin kaavan pientaloalueisiin, joilla maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen mahdollistaa rakentamisen kolmeen kerrokseen.

Rakennusten sijoittelussa on haettu irrallisten kappaleiden sijaan hengittävää umpikorttelirakennetta, joka muodostaa viihtyisän sisäpihan korttelialueen keskelle. Rakentaminen on sijoitettu Palokunnantien varrella siten, että se muodostaa kadun suuntaisen kokonaismassan ja Bredantien varrella naapurikiinteistöjen tapaan katuun nähden hieman vinoon sommitellusti muodostaen molempien katujen varrella selkeät katutilat. Rakennusaloja on siirretty kauemmaksi naapuritonttien rajoista ja Palokunnantiestä jo toteutuneen miljöö luonnetta kunnioittaen. Samalla korttelialueen reunoille osoitettu istutettava tontinosa on laajennettu kattamaan myös Palokunnantien varsi. Istutettavat tontinosat mahdollistavat vehreyden säilymisen rakenteen tiivistyessä ja korostavat tonttien välistä eroa samalla kun ne toimivat välittäjinä siirryttäessä väljempään pientalorakenteeseen.

Autopaikat sijoitetaan maan-/pihakannen alle, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Ajo pysäköintilaitokseen on osoitettu edelleen Bredantieltä, koska se on rakentamisen vaiheistuksen vuoksi välttämätöntä ja mistä se onnistuu luontevasti maantasosta. Liittymän sijoittaminen Palokunnantielle edellyttäisi merkittävästi piha- ja viheralueita pienentävän sekä kaupunkikuvallisesti massiivisen betonirakenteisen luiskan rakentamista. Nyt esitetyllä ratkaisulla tavoitellaan viihtyisää ja kaupunkikuvallisesti eheää ympäristöä.

Alueen melutasoissa voidaan soveltaa vanhojen alueiden melutasoja, mikä vuoksi leikki- ja oleskelualueiden yöajan (klo 22 - 7) melutasoiksi on muutettu 50 dB(A) ohjearvojen mukaisesti.

Erillispientalojen korttelialueen (AP) määräyksiin ei ole tehty muutoksia.

Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 3** ja selostus liitteineen **liitteenä 4**.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella asuinpientalojen korttelialue (AP-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten (YL-1) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonttijaon mukaisen tontin 28 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 700 k-m²:stä 2890 k-m²:iin. Tontin 31 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 790 k-m²:stä 2150 k-m²:iin. Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa yhteensä 3550 k-m²:ä.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat enintään kolme tai neljäkerroksisille (III, IV) asuinrakennuksille. Talousrakennuksille osoitetaan rakennusalat

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016

asuinrakennusten väliin. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä (ma-ajo). Korttelialueen länsi-, pohjois- ja itäreunoille osoitetaan puilla ja pensailla istutettavat alueen osat. Palokunnantieltä osoitetaan liittymä ja aluevaraus alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 k-m².

Erillispientalojen korttelialue (AO-5)

Erillispientalojen korttelialueen (AO-14) kaavamerkinnän indeksinumero yhdenmukaistetaan Kauniaisten muissa kaavoissa käytettyyn muotoon AO-5. Autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala yhdelle yksiasuntoiselle, enintään 220 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 220). Rakennuksen kerrosluku osoitetaan ehdotomana. Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää asumista häiritsemättömien työtilojen rakentamiseen. Istutettava alueen osa säilyy Bredantien varrella. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa säilyy korttelialueen itäosassa. Ajoneuvoliittymä tontille osoitetaan Palokunnantieltä.

Yleiset määräykset

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelualueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7 - 22) 55 dB(A) ja öisin (klo 22 - 7) 50 dB(A).

Kortteleiden kansipihat tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja.

Asemakaavan selvityksiä täydennetään ehdotusvaiheessa mm. melun ja hulevesien osalta ja kaavamääräyksiä tarkennetaan mm. rakentamistavan, pihojen käsittelyn sekä muilta tarvittavilta osin.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksen laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, osan korttelia 49 (Bredantie 15–17) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnot rakennuslautakunnalta, sivistystoimelta ja tilakeskukselta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi lautakunta päätti yksimielisesti asiasta käydyn keskustelun johdosta, että nähtäville asetettavaan versioon lisätään merkintä räystäskorkeuksista, joiden tulee noudattaa naapuritonttien jo rakennettua ympäristöä.

Yhdyskuntalautakunta	§ 57	07.06.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 80	13.09.2016

Liitteet	LIITE 3: Kaavakartta määräyksineen (Ak 217, Osa korttelia 49, Bredantie 15–17, luonnos) LIITE 4: Selostus liitteineen (Ak 217, Osa korttelia 49, Bredantie 15–17, luonnos)
Oheismateriaali	OHEISMATERIAALI: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Ak 217, Osa korttelia 49, Bredantie 15–17, ehdotus)

Yhdyskuntalautakunta

§ 81

13.09.2016

Tontin 5-78-2 (Bredanportti 8) luovuttaminen valtion tukemaan asuntotuotantoon

296/10.00.02/2016

YLK 13.09.2016 § 81

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. 09 5056 253
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vuoden 2016 talousarvioon sisältyy kaupungin omistaman asuinkerrostalotontin 5-78-2 (Bredanportti 8) luovutus. Tontti 5-78-2 esitetään luovutettavaksi (myynti) valtion tukemaan asuntotuotantoon (ARA-tuotanto).

Tontti 5-78-2 on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 190 osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 3000 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa yhteistiloja ja varastotiloja 5 % rakennusoikeuden määrästä. Lisäksi tontille saa sijoittaa 400 k-m² suuruisen päivittäistavaramyymälän katutasoon rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on porrastettu lännestä itään kaksi (II), kolme (III) ja viisi (V). Autopaikkoja tulee varata vähintään 1 ap/100 k-m². Tontin pinta-ala on 3727 m². (**Ote kantakartasta ja asemakaavojen yhdistelmäkartasta oheismateriaalina**)

Tontin 5-78-2 rakentaminen edellyttää tontin alueella sijaitsevien johtojen (vesi-, viemäri- ja sähkö) sekä osittain tontin alueelle sijoittuvan kevyen liikenteen väylän siirtämistä pois tontin alueelta. Tontin kauppakirjassa tulaa sopimaan tarkemmin näihin liittyvistä ehdoista.

Kauniainen on sitoutunut Valtion ja Helsingin seudun kuntien väliseen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukseen 2016–2019, jossa Kauniaisten asuntotuotantotavoite em. vuosille on yhteensä 288 asuntoa, joista 86 asuntoa tulee olla valtion tukemaa korkotuettua tuotantoa (vuokra, asumisoikeus) ja joista vähintään 58 asuntoa 40-vuotiseen vuokra-asuntotuotantoon. Kauniaisiin on valmistunut valtion tukemaa asuntotuotantoa viimeksi vuonna 2013 (25 asuntoa).

ARA-tuotannon edellytyksenä on kohtuullinen tonttihinta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) hyväksyy tonttihinnan päätöksellään ja hyväksymistä ohjaa pääkaupunkiseudulle määriteltyt enimmäistonttihinnat (ARAn päätös pääkaupunkiseudulla vuonna 2016 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista **oheismateriaalina**). Tontin 5-78-2 asuinrakennusoikeuden enimmäishinta on 1.276.000 euroa (425€/k-m²), johon on saatu vahvistus ARasta. Myös päivittäistavaramyymälän rakennusoikeuden hinnan tulee olla kohtuullinen, mutta muutoin liikerakennusoikeus tonttiosuuksineen jää ARAn ohjauksen ja tuen ulkopuolelle.

Tontti 5-78-2 esitetään myytäväksi **liitteenä olevan tarjouspyynnön** mukaisesti. Tontin ostotarjouksen tulee sisältää **liitteenä oleva ostotarjouslomake** täytettynä sekä luonnostasoiset tontin asemapiirros ja tontille rakennettavan rakennuksen julkisivukuvat. Ostotarjouslomakkeen kysymyksillä on tavoitteena selvittää, millaista hanketta tarjoaja on tontille toteuttamassa. Asemapiirroksella ja julkisivukuvilla on tavoitteena selvittää hank-

Yhdyskuntalautakunta

§ 81

13.09.2016

keen soveltuvuus ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Määräpäivään mennessä saadut tarjoukset arvioidaan huomioiden tarjouksen

- asemakaavan, rakentamistapaohjeen ja tonttijaon mukaisuus,
- toiminnallisuus ja sopeutuminen ympäristöön,
- kaupunkikuvalliset ansiot,
- vastaavuus kaupungin asuntopoliittisiin tavoitteisiin,
- esitetyt erityiset asuntorakentamisen kehittämisteemat,
- aikataulu toteutukselle ja
- päivittäistavaramyymälän toteuttaminen.

Tarjoukset arvioidaan ensisijaisesti edellä mainittuihin seikkoihin perustuen ja toissijaisesti huomioidaan liikerakennusoikeuden hinta. Lisäksi tarjousten käsittelyssä huomioidaan, että tarjouksen tekijä on hoitanut yhteiskuntavelvoitteensa ja että tarjouksen tekijällä on riittävä tekninen taito sekä rahoitus- ja muut resurssit tontin rakentamiseksi.

Saadut tarjoukset tuodaan kaupunginhallituksen käsittelyyn tontinsaajan valitsemiseksi. Tässä vaiheessa hyväksytään myös kauppakirja. Kauppakirjaan sisällytetään tarpeelliset ehdot kohteen toteuttamiselle huomioiden tontinsaajaksi valittavan tarjouksessaan esittämät seikat. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä tehdyt ostotarjoukset.

Tontin ostotarjouksen tekemiselle varataan riittävä aika (vähintään neljä viikkoa) huomioiden tarjoukselta edellytettävä sisältö. Tarjouspyyntö julkaistaan kaupungin internet-sivujen ja sähköpostimarkkinoinnin lisäksi myös valtakunnallisissa lehdissä hyvissä ajoin ennen tarjousten jättämiselle asetettua määräpäivää. Tarjouspyyntöä tullaan täydentämään muun muassa päivämäärien osalta ennen tarjouspyynnön julkaisemista.

YTJ:

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää

- luovuttaa kaupungin omistaman tontin 5-78-2 (Bredanportti 8) myymällä sen valtion tukemaan asuntotuotantoon ja
- asettaa tontin 5-78-2 myyntiin liitteinä olevien tarjouspyynnön ja ostotarjouslomakkeen mukaisesti.

Lisäksi lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus päättää oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään täydennykset sekä mahdolliset tarpeelliset lisäykset ja tarkennukset tarjouspyyntöön ja ostotarjouslomakkeeseen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet

Liite: Ostotarjouslomake tontti 5-78-2 (Bredanportti 8, tontin luovutus, ARA)
Liite: Tarjouspyyntö tontti 5-78-2 (Bredanportti 8, tontin luovutus, ARA)

Yhdyskuntalautakunta

§ 81

13.09.2016

Oheismateriaali

Oheismateriaali: ARA:n päätös pääkaupunkiseudulla vuonna 2016 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista (Bredanportti 8, tontin luovutus)
Oheismateriaali: Ote kantakartasta ja asemakaavojen yhdistelmäkartasta (Bredanportti 8, tontin luovutus)
JULK_Oheismateriaali ARA:n päätös

Yhdyskuntalautakunta

§ 82

13.09.2016

Tontin 235-5-501-1 (Bredanportti 5) myynti

295/10.00.02/2016

YLK 13.09.2016 § 82

Lisätiedot:

kaupunginlakimies Lena Filipsson-Korento, puh. 09 5056 239
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kahden Koivuhovin radan pohjoispuolen asuinkerrostalotontin luovutus sisältyy kuluvan vuoden talousarvioon. Tontti 235-5-501-1 osoitteessa Bredanportti 5 on syyskuussa asetettu myyntiin. Tontin kaavan mukainen rakennusoikeus on 7000 k-m², minkä lisäksi saa rakentaa yhteistiloja ja varastotiloja 5 % rakennusoikeuden määrästä. Tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 5872 m². Tontti myydään vapaarahoitteiseen asuntorakentamiseen korkeimman tarjouksen antaneelle taholle. Kaupunki pidättää oikeuden hylätä kaikki annetut tarjoukset.

Myyntiaineisto on laadittu noudattaen soveltuvin osin viime vuonna osoitteessa Ullanmäentie 10 toteutuneen kaupan ehtoja huomioon ottaen tonttikohtaiset vaatimukset. Huomioon ottaen tontin rakennusoikeuden suuren määrän ja siihen liittyvät toteuttamista koskevat haasteet sekä tontin sijainnin suhteessa muuhun ympäristöön, rakentamisvelvoite on sama kuin Ullanmäentien kohdalla (5 vuodessa 50 % valmiiksi vuosittaisine 10 %:n sopimussakkoineen). Myyntiasiakirjat löytyvät kaupungin kotisivuilta osoitteesta www.kauniainen.fi/myytavat_tontit.

http://www.kauniainen.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_maankaytto/tontit_ja_kiinteistotoimitukset/myytavat_tontit

Tarjousten jättöaika päättyy 12.10.2016. Hallintosäännön mukaan KH:lle kuuluu asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yksittäisten rakennustonttien luovuttaminen. Aikataulusyistä voi olla, että tontin myyntipäätös ja annetut tarjoukset viedään suoraan KH:n päätettäväksi.

YTJ:

Yhdyskuntalautakunta merkitsee asian tiedoksi ja toimittaa sen edelleen KH:lle tiedoksi merkittäväksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Yhdyskuntalautakunta

§ 83

13.09.2016

Talouskatsaus elokuu 2016 sekä loppuvuoden ennuste

198/02.02.02/2016

YLK 13.09.2016 § 83

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 09 5056 234
toimialasihteeri Leena Porvali, puh 050 3829 233
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Osavuositarkastuksessa raportoidaan tammi-elokuun strategisten ja toiminnallisten tavoitteiden etenemistä sekä talouden ja toiminnan toteumaa. Samalla arvioidaan loppuvuoden tapahtumia suhteessa talousarvioon ja annetaan tilinpäätösennuste.

KH käsittelee katsauksen 21.9.2016 ja KV 26.9.2016 tai 3.10.2016.

STRATEGISET TAVOITTEET

Strategisten tavoitteiden toteuma jaetaan lautakunnan jäsenille kokouksessa pöydälle.

KÄYTTÖTALOUS

Kaupunki on talousarvion vahvistamisen yhteydessä ohjeistanut toimialoja raportoidaan niille asetettujen taloudellisten sekä toiminnallisten tavoitteiden toteumasta. Samalla tulee raportoida koko kaupungin tasolle asetettujen strategisten tavoitteiden toteutumista sekä loppuvuoden ennusteesta. Mikäli toiminnassa on odotettavissa talousarviosta poikkeavia muutoksia loppuvuoden aikana, tulee myös niistä raportoida.

Vuoden 2016 talousarvion mukainen tulotavoite on 20,6 milj. euroa. Tavoitteeseen sisältyy Koivuhovin tonttimyynnit, yht. n. 9,0 milj.euroa. Tulotavoitteesta on kolmannen vuosineljänneksen aikana toteutunut 10,2 milj.euroa, joka vastaa 49,6 % koko toimialan tavoitteesta.

Maaomaisuuden myyntivoittoa (sis. muihin toimintatuottoihin) on saatu 2,9 miljoonaa euroa joka vastaa 32,7 % maamyynnin tuottojen kokonaistavoitteesta. Tähän sisältyy pientalotonttien myynnit osoitteissa Bredanniitinkuja 8b ja Bembörentie 15 sekä keskustan tori-/maa-alueen vaihto. Lisäksi on myyty Ak-tontti osoitteessa Palokunnankuja 4. Kaupunginhallitus on kokouksessaan 17.8.2016 (§ 131) hyväksynyt Villa Skogshyddanin myynnin.

Ulkoisten tuottojen osuus on 1,0 miljoonaa euroa joka vastaa 50,2 % ulkoisten tuottojen kokonaistavoitteesta (sis. palvelumaksujen kautta kertyneet maksutuotot, asuntojen, tonttien sekä liikehuoneistojen vuokratuotot). Näiden osuus on hieman tavanomaista korkeampi, johtuen Palokunnankuja 4:n kerrostalojen lupamaksuista. Ulkoisiin tuottoihin sisältyy lisäksi mm. katujen kunnossapitomaksut ja tonttivuokrat, jotka laskutetaan takautuvasti loppuvuonna.

Sisäisten tuottojen osuus on 6,2 miljoonaa euroa, joka vastaa 65,6 % sisäisten tuottojen kokonaistavoitteesta.

Vuoden 2016 talousarvion menoarvio on 11,3 milj. euroa. Tästä on toteutunut 6,7 milj. euroa, joka vastaa 59,5 % vuoden kokonaisarviosta. Menojen toteuma noudattaa toisen vuosineljänneksen tavoitetoteumaa. Julkisen liikenteen kuntaosuudessa on huomioitu edellisvuosien ylijäämää, joten em. maksun osuus on hieman viime vuotta alhaisempi. Kiinteistöjen osalla on säästetty lämmityskuluissa.

Toimialan tämänhetkinen vakanssimäärä on 57 vakanssia. Toimialalla on tällä hetkellä käynnissä 1 rekrytointi (rakennusvalvonnan assistentti).

Käyttötalouden ennuste 31.12.2016

Vuoden 2016 talousarvion mukainen tulotavoite (n. 9 milj. euroa) tulee alitumaan. Tulotavoitteeseen sisältyneistä Koivuhovin pientalotonteista on myymättä edelleen 14 tonttia ja kerrostalotontin 5-78-2 (Bredanportti 8) myynti siirtyy vuodelle 2017. Tulojen kokonaisarvio myyntivoittojen osalta on noin 8 milj. euroa.

Muilta osin tulojen ennustetaan toteutuvan KV:n vahvistaman talousarvion puitteissa.

Menojen arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisesti. Toiminnassa otetaan kuitenkin huomioon käyttötalouden tasapainottamistarve ja tarve hillitä kustannuksia jo kuluvana vuonna. Rakennuttamisen jälkipainotteisesti tapahtuva laskutus sekä ns. aktivointirajan alittaneiden investointihankkeiden siirrot käyttötalouteen tilinpäätöksen yhteydessä voivat loppuvuonna vaikuttaa menojen pysyttämiseen nyt ennakoidulla tasolla.

Päivitetyt, toimialan tulokseen vaikuttavat, tällä hetkellä tiedossa olevat osatekijät on sisällytetty koko vuoden käyttötalouden toteumaennusteseen ja niiden toteutumista seurataan toimialalla säännöllisesti. Toimialalla ja tulosalueilla on käytössä tarkan taloudenpidon ohjeistus sekä jatkuvan toteuman seuranta. Lisämäärärahatarpeet pyritään ennakoimaan mahdollisimman varhaisessa vaiheessa ja ensisijaisesti kattamaan muita menoja supistamalla. Lisäksi lautakuntaa tiedotetaan erikseen toimintakertomusvuoden aikana syntyvistä muutoksista.

Mahdolliset olennaiset poikkeamat, epävarmuudet taloudessa tai toiminnassa:

Julkisen liikenteen kuntaosuuden laskutus on toteutunut viime vuotta alhaisemmalla tasolla ja tämä voi mahdollisesti vaikuttaa koko vuoden lopputulokseen. Kuntaosuuden lopullinen suuruus ei kuitenkaan ole tässä vaiheessa vuotta tiedossa, joten toimialan kokonaisennustetta ei toistaiseksi ole tarpeen päivittää.

INVESTOINNIT

Taloussuunnitelmakauden merkittävimmän hankkeen Villa Bredan palvelukeskuksen käynnistämisen edellytykset saavutettiin alkuvuodesta. Urakkasopimus allekirjoitettiin kesäkuussa ja urakka käynnistyi virallisesti elokuussa. Terveyskeskuksen saneeraustyö valmistui kesäkuun loppuun

Yhdyskuntalautakunta

§ 83

13.09.2016

mennessä. Kasavuoren koulukeskuksen laajennus valmistui elokuussa ennen koulujen alkua ja talotekniikkasaneerauksen viimeinen vaihe sekä juhlasalin korjaustyöt ovat loppusuoralla. Vallmogårdin vesikattosaneeraus on edennyt alkuperäisen aikataulun ja kustannusarvion puitteissa ja on niinkään valmistumassa.

Rakennusten yllä- ja kunnossapitoinvestointien vuosittainen 800 t€:n suuruinen määräraha on osoittautunut riittämättömäksi kaikkien kuntoarvioissa havaittujen korjaustarpeiden ja ennalta arvaamattomien töiden teettämiseen. Vuoden 2016 työohjelmaan on tullut huomattavia ennalta-arvaamattomia kustannuksia mm. terveyskeskuksen, Vallmogårdin ja Kasavuoren koulukeskuksen urakoiden yhteydessä ilmenneistä välttämättömistä korjaustarpeista johtuen. Töitä onkin em. johdosta jouduttu priorisoimaan ja osa siirrettäneen tehtäväksi myöhemmin. Tilannetta korjaa osaltaan uimahallin palosaneerauskorvaukset (n. 330.000 euroa), jotka tuloutetaan tilikohdalle kuluvana vuonna.

Bredanniitynkujan perusparannus (Koivuhovin kunnallistekniikka) on edennyt kesän aikana kohti valmistumista syyskuun loppuun mennessä. Kavalintien jatkeen rakennuttamisen valmistelu Espoon kaupungin toimesta yhteistyössä Kauniaisten kanssa on edennyt kohti hankkeen käynnistämistä syksyn aikana. Keskusta-alueella viimeisen korttelin toteutus on käynnistynyt kesän aikana vanhan toimisto- ja liikerakennuksen purkutöiden myötä. Kauppakeskus Granin vanhan osan muutostöille ja uudelle laajennusosalle on myönnetty rakennuslupa elokuussa. Loppuvuoden aikana päivitetään myös kaupungin toteutusvastuulle kuuluvat yleisten alueiden suunnitelmat sekä laaditaan alueen katu- ja rakennussuunnitelmat yhteensovitettuina talonrakennushankkeiden kanssa.

Investointien toteumat sekä ennusteet jaetaan kokouksessa pöydälle.

Yhdyskuntalautakunnan virallinen osavuosikatsaus jaetaan kokouksessa pöydälle.

YTJ:

Lautakunta merkitsee kauden toisen osavuosikatsauksen sekä loppuvuoden ennusteen tiedoksi.

.....

Kokouksessa jaettiin pöydälle yhdyskuntatoimen strategisten tavoitteiden toteumat sekä käyttötalouden ja investointien toteumat/ennusteet.

Päätös:

Lautakunta merkitsi osavuosikatsauksen sekä loppuvuoden ennusteet tiedoksi sekä lähettää ne edelleen tiedoksi rahatoimelle ja KH:lle.

Liitteet

Investointien seurantataulukko ovk2_2016
Osavuosikatsaus 2_2016 (Yhdyskuntatoimi)
Strategisten tavoitteiden toteuma (Yhdyskuntatoimi)

Yhdyskuntalautakunta

§ 84

13.09.2016

Yhdyskuntalautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan arviointikertomukseen vuodelta 2015

52/02.06.01/2016

YLK 13.09.2016 § 84

Lisätiedot:

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 09 5056 234
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kuntalain 121 §:n mukaan tarkastuslautakunnan tehtävänä on arvioida, ovatko valtuuston asettamat toiminnan ja talouden tavoitteet toteutuneet ja onko toiminta järjestetty tuloksellisella ja tarkoituksenmukaisella tavalla. Arvioinnin tulokset esitetään arviointikertomuksessa. Arviointikertomus käsitellään valtuustossa tilinpäätöksen yhteydessä. Kunnanhallitus antaa valtuustolle lausunnon toimenpiteistä, joihin arviointikertomus antaa aihetta. Käytännössä on tarpeen, että kaupunginhallitus pyytää alaisiltaan lautakunnilta selvitykset arviointikertomuksesta ja hallitus kokoaa niistä koko kaupunkia koskevan kaupunginhallituksen lausunnon.

Tarkastuslautakunta on kokouksessaan 12.5.2016 § 25 hyväksynyt ja allekirjoittanut tarkastuslautakunnan arviointikertomuksen vuodelta 2015 ja päättänyt saattaa sen kaupunginvaltuustolle tiedoksi. KV päätti kokouksessaan 13.6.2016 § 28 merkitä arviointikertomuksen tiedoksi ja pyytää kaupunginhallitukselta 31.10.2016 mennessä lausunnon toimenpiteistä, joihin arviointikertomus antaa aihetta.

Tarkastuslautakunnan (KV 13.6.2016) hyväksymä arviointikertomus löytyy oheisen linkin alta:

<http://www2.kauniainen.fi/dynasty/fin/kokous/20162353-3-1.PDF>

Yhdyskuntalautakunnan vastuualueelle kuuluvat arviointikertomuksen havainnot selvityksineen

5.3 Yhdyskuntatoimi

Vuoden 2015 loppupuolella valmistui asemakaavan muutos sekä toteutui-
vat kiinteistökaupat, jotka mahdollistavat jo useita vuosia viivästyneen kes-
kustan rakentamisen jatkamisen vuoden 2016 aikana.

Ideakilpailu kaupungintalon peruskorjaamisesta ja/tai koko kaupungintalo-
alueen uudesta asemakaavasta aloitettiin vuonna 2015. Tämä on kaupun-
gin asuntotuotannon MAL-tavoitteen (keskimäärin 60 asuntoa/vuosi) ja
asukasmäärän kasvun kannalta merkittävä asia.

Tarkastuslautakunta haluaa kiittää kaupungin strategian mukaisesti toteu-
tuneen asukkaiden viihtyisyyttä lisäävästä puistojen ja yhteisten ulkoaluei-
den tasokkaasta hoidosta.

Erityistä huomiota on syytä kiinnittää suunnittelu- ja rakennusprojektien to-
teutusaikataulujen ja budjetoinnin ajalliseen yhteensovittamiseen, niin että
rahat budjetoidaan kustannusten toteutumisvuosille siten, että kustannus-

Yhdyskuntalautakunta

§ 84

13.09.2016

ten ja valmiusasteen seuranta sekä raportointi voisi tapahtua myös kulu-
van tilivuoden aikana.

Toimitilojen kunto Kauniaisissa, esimerkiksi kouluissa, terveyskeskukses-
sa ja kaupungintalossa vaikuttaa niissä toimivien lasten, asiakkaiden sekä
henkilökunnan hyvinvointiin ja toimintakykyyn. Korjaustarpeet esimerkiksi
sisäilman laadun johdosta ovat kasvaneet ja korjausinvestoinnit ovat osit-
tain viivästyneet.

***Tarkastuslautakunta kiinnittää edelleen huomiota sisäilmaongelmiin
ja suosittelee arvioimaan, onko riittävät toimenpiteet tehty henkilös-
tön hyvinvoinnin ja toimitilojen kunnossapidon suhteen sekä kor-
jausinvestointimäärärahojen riittävyydelle.***

Selvitys:

Investointihankkeet ja niiden ajoitus ovat usein poliittisia päätöksiä ja osoit-
tavat valtuuston tahtotilan hankkeiden edistämiseksi. Hankepääätös ja
myönnetty määrärahat mahdollistavat hankkeiden valmistelun käynnistä-
misen. Etenemisen nopeus ei aina ole etukäteen ennustettavissa, mm.
tarkkaan säädellyn hankintaprosessin tai prosessin eri vaiheissa mahdol-
listen valitusten vuoksi. Toisinaan myös muista syistä, esim. tilojen käytön
ja optimaalisen toiminnan kannalta on tarkoituksenmukaista ajoittaa hank-
keen toteutus siten, että siitä aiheutuu mahdollisimman vähän häiriötä toi-
minnalle. Edelleen, rakennushankkeissa kannattaa hyödyntää kunkin
hankkeen kannalta optimaalinen vuodenaika. Hankkeiden parissa työ-
kenteleviä henkilöitä on myös rajallinen määrä, ja kaikkien investointiohjel-
man hankkeiden käynnistäminen heti vuoden alussa ja loppuunsaattami-
nen vuoden aikana ei käytännössä ole mahdollista. Aikatauluun vaikuttavia
tekijöitä on siis useita. Kustannusten ja valmiusasteen seuranta sekä ra-
portointi toki toteutuu aina kunkin tilivuoden aikana osavuositarkastusten ja
tilinpäätöksen yhteydessä. Tarvittavat määrärahatoteumat ennakoidaan ja
niihin varaudutaan hyvissä ajoin.

Investointiohjelmaan varattu vuosittainen 800.000 euron määräraha kau-
pungin koko kiinteistökannan yllä- ja kunnossapitoinvestointeihin on osoit-
tautunut riittämättömäksi kaikkien kuntoarvioissa havaittujen puutteiden
korjaamiseen. Töitä on jouduttu priorisoimaan ja vähemmän kiireellisiksi
arvioituja tehtäviä siirtämään myöhemmäksi. Korjausvelan kasvun hillitse-
miseksi yhdyskuntalautakunta esittää talousarvioon vuodelle 2017 ja myös
taloussuunnitelmaan vuosille 2018-2021 ko. määrärahaan 200.000 euron
vuosittaista korotusta, siis paluuta aiempaan käytäntöön, jolloin vuosittai-
nen määrärahataso oli 1,0 miljoonaa euroa. Tämäkään ei tule riittämään
kaikkiin rakennuskannan yllä- ja kunnossapidon korjaustöihin, vaan suu-
remmat kokonaisuudet tullaan hankesuunnitteluvaiheen jälkeen esittä-
mään toteutettavaksi erillisinä investointihankkeina. Talousarvioesitykses-
sä vuodelle 2017 on esitetty aiempaa huolellisemmin kaikki tiedossa olevat
korjaustarpeet. Mikäli tavoite tilankäytön tehostamisesta toteutuu ja osasta
kaupungin kiinteistökannassa nyt olevista rakennuksista voidaan luopua,
se luonnollisesti vähentää yllä- ja kunnossapitoinvestointien kokonaistar-
vetta.

Yhdyskuntalautakunta

§ 84

13.09.2016

Rakennusten sisäilmaongelmatilanteisiin kaupungilla on toimivat käytännöt. Moniammatillinen sisäilmatyöryhmä, jossa on edustus kaupungin työterveyshuollolla, työsuojelulla, kiinteistöyksiköllä ja rakennuttamistoimella, ympäristöterveydenhuollolla (Espoon seudun ympäristöterveys) sekä tapauskohtaisesti tilojen käyttäjähallintokunnalla, käsittelee kaikki saamansa ilmoitukset ja edistää viivyttelämättä kaikkien koettujen haittojen syiden selvittämistä ja toimenpiteitä niiden poistamiseksi. Useimmissa tapauksissa ratkaisut löytyvät ja ongelmat ovat ripeästi korjattavissa, mutta ikävä kyllä toisinaan sisäilmaongelmien diagnostisointi ja toimenpidesuunnittelu on vaikeaa ja aikaa vievää. Ongelmien syyt on kuitenkin aina saatava selville ennen kuin niiden aiheuttajat ovat poistettavissa. Korjaushankkeiden suunnittelun ja toteutuksen viiveetön käynnistäminen pystytään toteuttamaan vuosittaisen yllä- ja kunnossapitoinvestointimäärärahan puitteissa, mutta suurempiin ennalta arvaamattomiin korjaushankkeisiin anotaan lisämääräraha tarpeen tarkennuttua.

YTJ:

Lautakunta hyväksyy selvityksen tarkastuslautakunnan vuoden 2015 arviointikertomuksessaan esiin nostamista havainnoista yhdyskuntatoimen toimialan osalta ja lähettää sen edelleen KH:lle, joka kokoaa koko kaupungin lausunnon.

.....

Jäsen Fellman ilmoitti jääviytensä ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

MUUTOKSENHAKUOHJEET

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kauniaisten kaupungin kirjaamosta (katso yhteystiedot oikaisuvaatimusohjeen alla).

Muutoksenhakukiellot ja kieltojen perusteet

Kuntalain 91 §:n (365/1995) mukaan seuraavista päätöksistä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pykälät: 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84

Muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja lakiviittaukset:

Oikaisuvaatimusohje

Seuraaviin päätöksiin tyytymätön voi kuntalain 89 §:n 1 mom. (365/1995) mukaan tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

Pykälät:

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Työsopimussuhteeseen ottamisesta tai päättämisestä voidaan kuitenkin tehdä oikaisuvaatimus vain jos perusteina ovat, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, ja yhteystiedot:

Yhdyskuntalautakunta	Sähköposti:	kirjaamo@kauniainen.fi
Kauniaisten kaupunki	Puh.	09 50561
Kirjaamo	Faksi:	09 5056 535
Kauniaistentie 10	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–15.45
PL 52, 02701 KAUNIAINEN		

Oikaisuvaatimusaika ja sen alkaminen

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja muoto

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava 1) päätös, johon haetaan oikaisua, 2) se, millaista oikaisua vaaditaan ja 3) millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava oikaisuvaatimuksen tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos oikaisuvaatimuspäätös saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava oikaisuvaatimus. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitusosoitus

Alla mainittuihin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta myös se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että 1) päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, 2) päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai 3) päätös on muuten lainvastainen. Valitusperusteena ei voida käyttää sitä, että päätös on yksityisoikeudellisten säännösten vastainen. Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä.

Muun lain nojalla tehdyn oikaisuvaatimuksen tai valituksen osalta muutoksenhakuoikeus määräytyy sen lain mukaan.

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle valitus tehdään, ja yhteystiedot:

Helsingin hallinto-oikeus	Sähköposti:	helsinki.hao@oikeus.fi
Tuomioistuimet-talo	Puh.	029 56 42000
Kirjaamo	Faksi:	029 56 42079
Radanrakentajantie 5	Kirjaamon aukioloaika:	klo 8.00–16.15
00520 HELSINKI		

Kunnallisvalitus, pykälät: Valitusaika 30 päivää

Hallintovalitus, pykälät: Valitusaika päivää
(katso erillinen muutoksenhakuohje)

Muu valitusviranomainen (katso erillinen muutoksenhakuohje)

pykälät: Valitusaika päivää

Kunnallisvalitusaika ja sen alkaminen

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja se on toimitettava valitusviranomaisen kirjaamoon viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi. Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arklauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Kunnallisvalituksen sisältö ja muoto

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi,
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan,
- sähköpostiosoite, jos valitusviranomaisen päätös saadaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi, kotikunta ja postiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Asiamiehen on tarvittaessa esitettävä valtakirja. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus voi tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaan periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun (1.1.2016: 250 euroa).